



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KRUISSTRAAT 1 02



Vraagprijs
€ 250.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KRUISSTRAAT 1 02 TILBURG

De Kruisstraat is een levendige en karaktervolle straat in Tilburg waar het stadsleven voelbaar aanwezig is, zonder zijn charme te verliezen. Deze straat vormt een belangrijke schakel tussen verschillende dynamische stadsdelen en staat bekend om haar diverse mix van woningen, lokale ondernemers en internationale winkels. Hier proef je de energie van de stad, met een aangename, authentieke sfeer die zo typerend is voor Tilburg.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich de Besterdring, het bruisende stadscentrum en de Spoorzone – een gebied waar creativiteit, cultuur en gastronomie samenkomen. Het centraal station ligt op korte afstand, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is. Tegelijkertijd bieden de omliggende straten verrassend veel rust en wooncomfort. De Kruisstraat is daarmee een ideale uitvalsbasis voor wie graag stedelijk woont, maar ook waarde hecht aan gemak, diversiteit en een levendige woonomgeving.

Stads wonen met karakter

In de Kruisstraat, op een steenworp afstand van de levendige Besterdring, bevindt zich deze charmante benedenwoning in een kleinschalig complex. Een woning waar historie en comfort samenkomen en waar je vanaf het eerste moment een warm welkom voelt. Met bouwjaar 1905 ademt deze woning karakter, terwijl de indeling perfect aansluit bij het moderne stadsleven.

Een lichte leefruimte om in te leven

Bij binnenkomst via de hal ontvouwt zich direct het hart van de woning: de royale en lichte woonkamer. De grote

raampartij zorgt voor een prettige lichtinval die de ruimte de hele dag door laat leven. De lichte wand- en plafondafwerking versterken het open gevoel en maken dit een fijne plek om te ontspannen, te borrelen met vrienden of juist rustig te dineren. De woonkamer biedt moeiteloos ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

Koken in een ruimte vol licht

In het verlengde van de woonkamer ligt de halfopen keuken, een heerlijke plek voor wie van koken houdt. De combinatie van lichte fronten en een donker aanrechtblad zorgt voor een moderne en tijdloze uitstraling. Dankzij het grote raam baadt de keuken in natuurlijk licht, wat koken hier extra prettig maakt. Met het 4-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, spoelbak en volop kastruimte is deze keuken niet alleen sfeervol, maar ook praktisch ingericht.

Een slaapkamer als rustpunt

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale slaapkamer. Een rustige, comfortabele ruimte met een grote raampartij die zorgt voor een aangename lichtinval. Hier is voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een kledingkast, waardoor je eenvoudig een ontspannen slaapomgeving creëert. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de badkamer en de cv-/wasruimte – praktisch en comfortabel.

Verzorgde badkamer & praktische indeling

De volledig betegelde badkamer is stijlvol afgewerkt met een donkere plavuizenvloer en lichte wandtegels.



Voorzien van een douche, wastafel met meubel en een designer radiator is dit een fijne ruimte om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Mechanische ventilatie is aanwezig. Het separate toilet, bereikbaar via de hal, draagt bij aan het comfort van de woning.

Zonnige buitenruimte

De volledig betegelde achterplaats is gelegen op het zonnige zuiden en bereikbaar via de berging. Een heerlijke plek om 's ochtends te genieten van een kop koffie of na een lange dag even buiten te zitten. Ondanks de centrale ligging ervaar je hier een verrassende rust.

Ideaal voor starters of studenten

Met zijn compacte formaat, fijne lichtinval en uitstekende ligging is dit appartement uitermate geschikt voor starters, studenten of iedereen die op zoek is naar een sfeervolle woning in de stad voor een interessante prijs.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1905;
- Woonoppervlak: 46 m²;
- Inhoud: 151 m³;
- Energielabel C, geldig tot en met 22-03-2032;
- NEN 2580 meetrapport* beschikbaar.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	46 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	151 m ³
Bouwjaar	1905















PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	17956

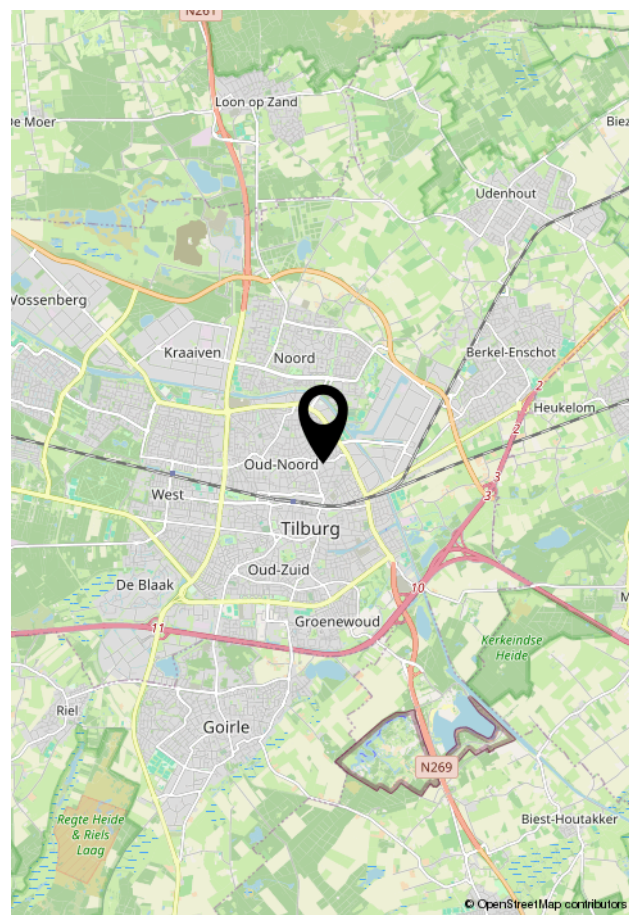
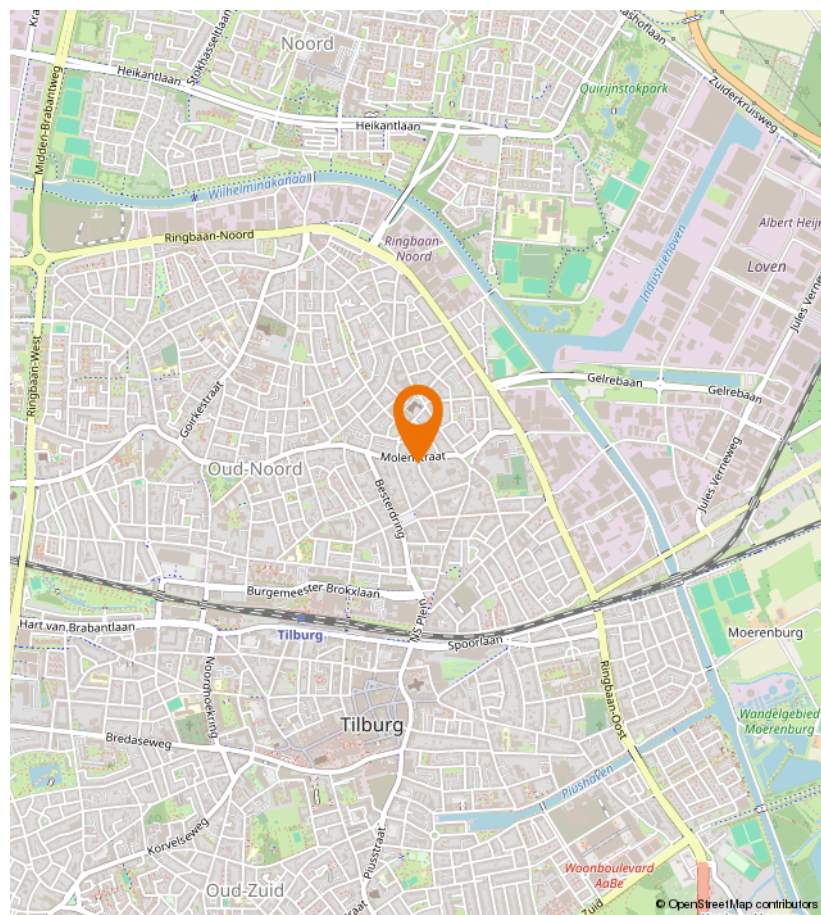
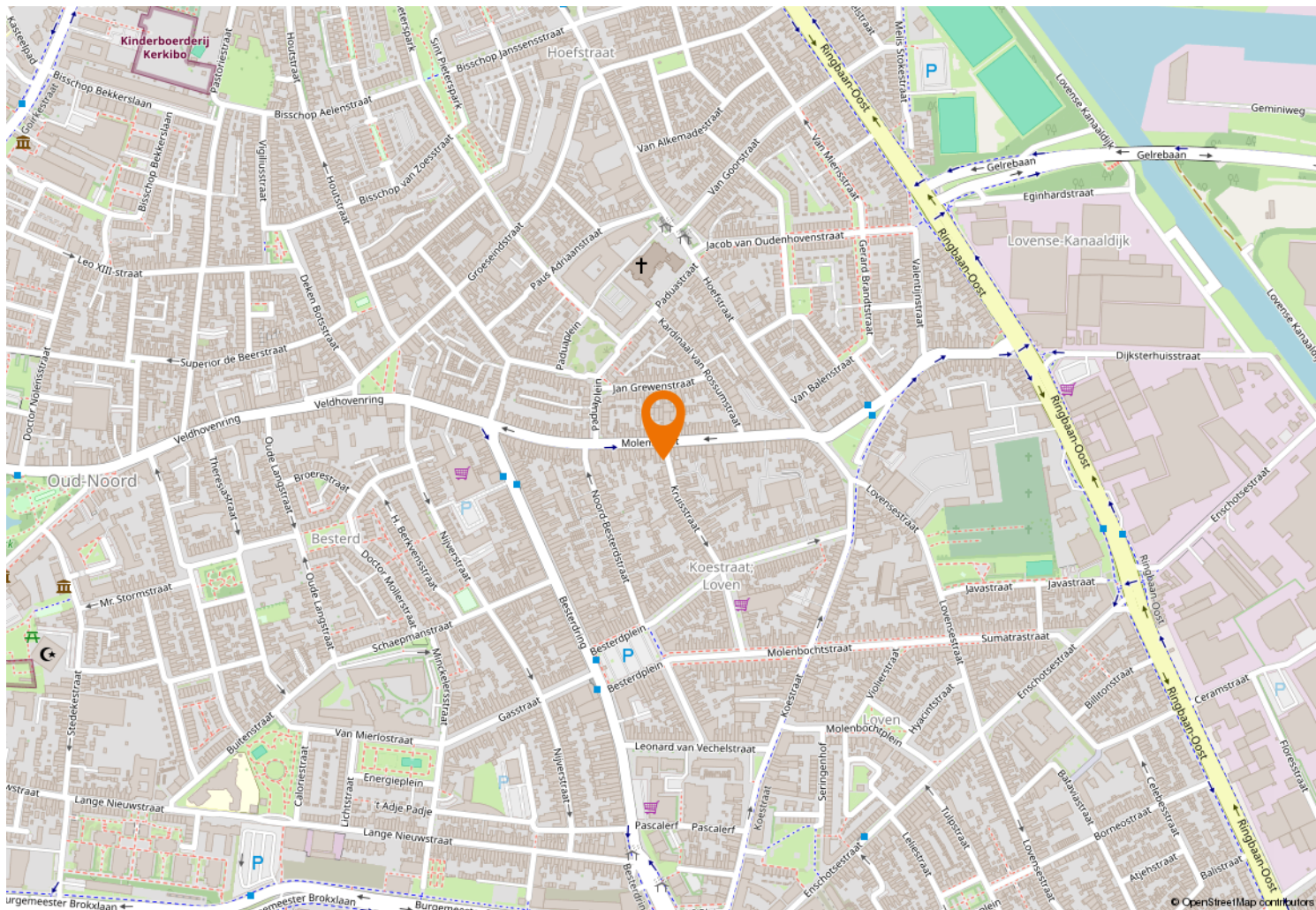
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

