



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

WATERTORENSTRAAT 35



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

WATERTORENSTRAAT 35 TILBURG

De Watertorenstraat is zo'n straat die je meteen omarmt. Karaktervol, levendig en tegelijk verrassend rustig. Gelegen in een van de meest geliefde delen van Tilburg ademt deze straat historie, met statige gevels en een fijne mix van jonge gezinnen, stadsliefhebbers en levensgenieters. Hier woon je met het comfort van een hechte buurt én met de stad binnen handbereik. Op loop- en fietsafstand vind je het charmante Dwaalgebied, waar kleine boetiekjes, gezellige koffietentjes en uitstekende restaurants elkaar afwisselen. De binnenstad van Tilburg voelt hier als een verlengstuk van je achtertuin, terwijl je thuis juist profiteert van rust en ruimte. De ligging is simpelweg ideaal: centraal, sfeervol en perfect verbonden met alles wat Tilburg zo aantrekkelijk maakt.

Thuis in de Bomenbuurt

Deze sfeervolle instapklare woning ligt in de geliefde Bomenbuurt: een wijk die bekendstaat om haar groene lanen, karakteristieke woningen en prettige leefklimaat. Via de Watertorenstraat sta je binnen enkele minuten midden in het bruisende hart van Tilburg. Of je nu zin hebt in een avond uit eten, een middag shoppen of een spontaan terrasje — alles ligt letterlijk om de hoek. Ook praktisch zit je hier perfect: het centraal station, diverse onderwijsinstellingen en de Universiteit van Tilburg zijn snel bereikbaar. Met de auto ben je via de uitvalswegen bovendien zo onderweg richting Eindhoven, Breda, 's-Hertogenbosch of Waalwijk.

Leven in het licht

De woonkamer is zonder twijfel een van de meest uitnodigende ruimtes van het huis. Zodra je binnenstapt, voel je het: hier mag het leven even vertragen.

De prachtige erker aan de voorzijde vangt het daglicht op elk moment van de dag en verspreidt het zacht door de ruimte. De royale indeling biedt alle vrijheid voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar lange diners en goede gesprekken vanzelf ontstaan. Openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten, waardoor zonnige dagen vanzelf naar de tuin lonken.

Het hart van het huis

De keuken vormt het kloppend hart van de woning. Strak, stijlvol en verrassend licht dankzij het grote raam in de zijgevel. De greepeloze hoogglans witte keuken straalt rust en luxe uit en is volledig uitgerust voor de kookliefhebber: een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast (recent vernieuwd), vriezer, vaatwasser (recent vernieuwd) en een combi-oven/combimagnetron op ooghoogte. De kasten onder het raam bieden volop bergruimte en maken het geheel niet alleen praktisch, maar ook bijzonder comfortabel. Hier kook je niet alleen — hier beleef je het.

In de bijkeuken vind je een inbouwkast, op maat gemaakt, voor extra bergruimte.

Slaapverdieping vol rust

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers die rust en comfort ademen. De warme houtlook laminaatvloer loopt mooi door en versterkt het serene gevoel. Beide kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van een inbouwkast, waardoor de ruimtes strak en overzichtelijk blijven.

De badkamer voelt als een luxe hotelbadkamer: frisse tegels, een royale inloopdouche, een stijlvol



wastafelmeubel met wastafel, een toilet én een ligbad zorgen voor een plek waar ontspannen vanzelfsprekend wordt. Een heerlijke ruimte om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

De loft die je hart steelt

De tweede verdieping is een ware verrassing. Hier vind je een prachtige loftachtige master bedroom die meteen indruk maakt. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra licht en ruimte, terwijl de royale kastenwand zorgt voor een opgeruimd en luxe gevoel. Dit is een plek die inspireert, rust brengt en waar je je elke dag opnieuw thuis voelt.

De zonnige achtertuin

De achtertuin is verzorgd, onderhoudsvriendelijk en verrassend sfeerol. Gelegen op het noorden, maar dankzij de open ligging en slimme indeling een fijne plek om van de zon te genieten. Grote vierkante tegels geven de tuin een strak en modern karakter, terwijl de groene klimop zorgt voor zachtheid en privacy. Of je nu geniet van lange zomeravonden met vrienden, een rustig moment met een boek of een goed glas wijn — deze tuin vormt het perfecte decor.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 110 m²;
- Woonoppervlak 100 m²;
- Inhoud 356 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel D geldig tot en met 03-12-2035;
- Schilderwerk binnen vernieuwd 2025;
- Schilderwerk buiten vernieuwd 2024.

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	100 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Inhoud	356 m ³
Bouwjaar	1931





















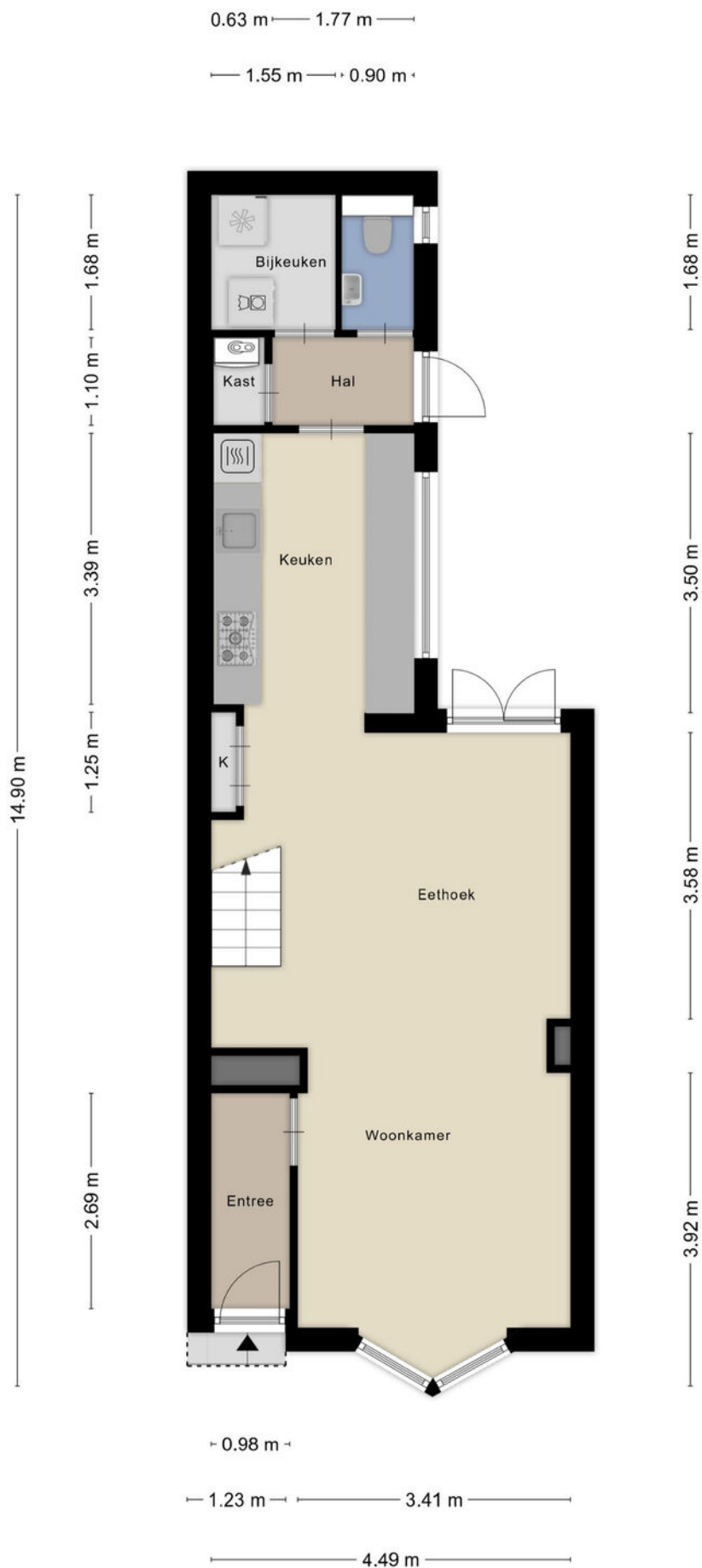








PLATTEGROND

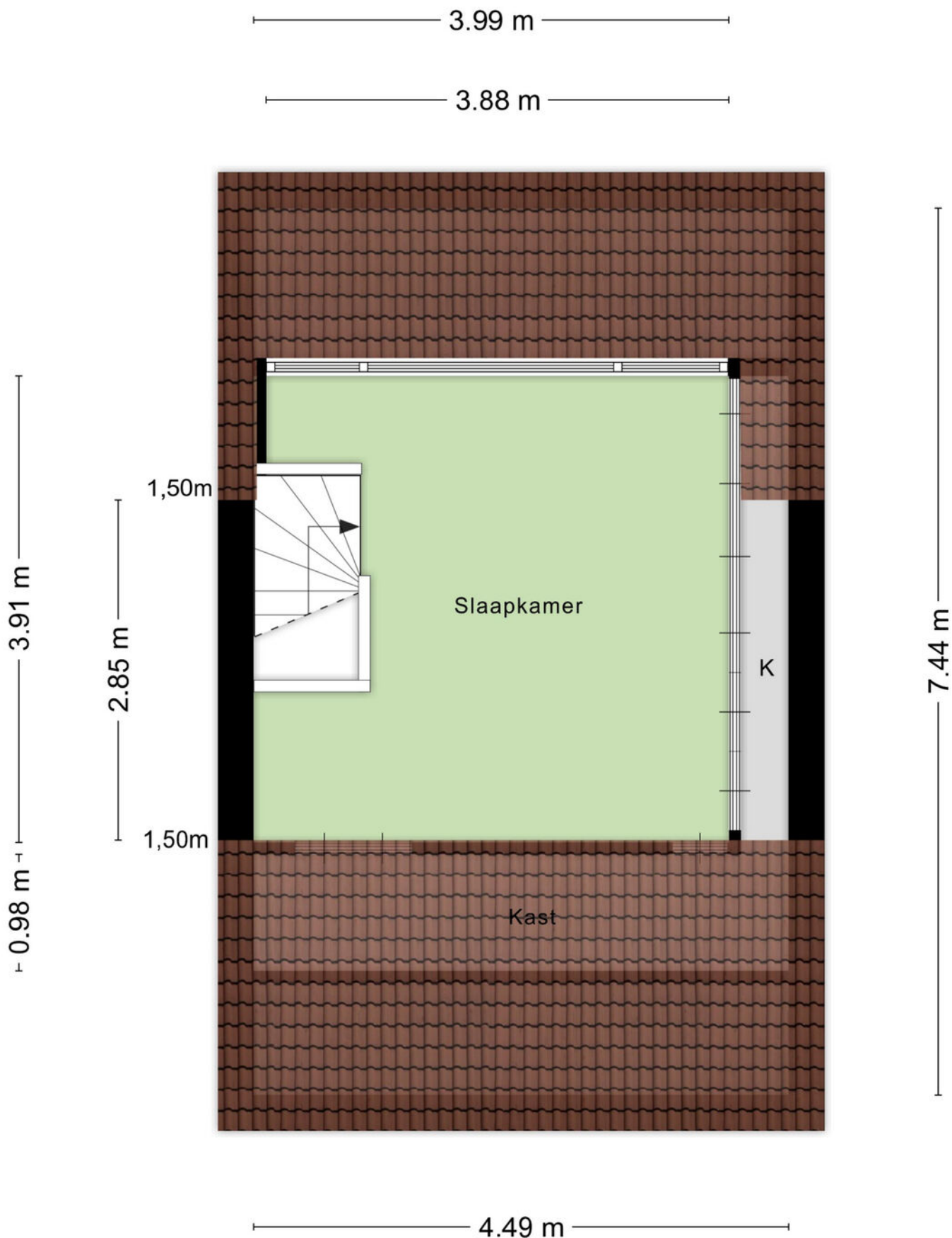


PLATTEGROND

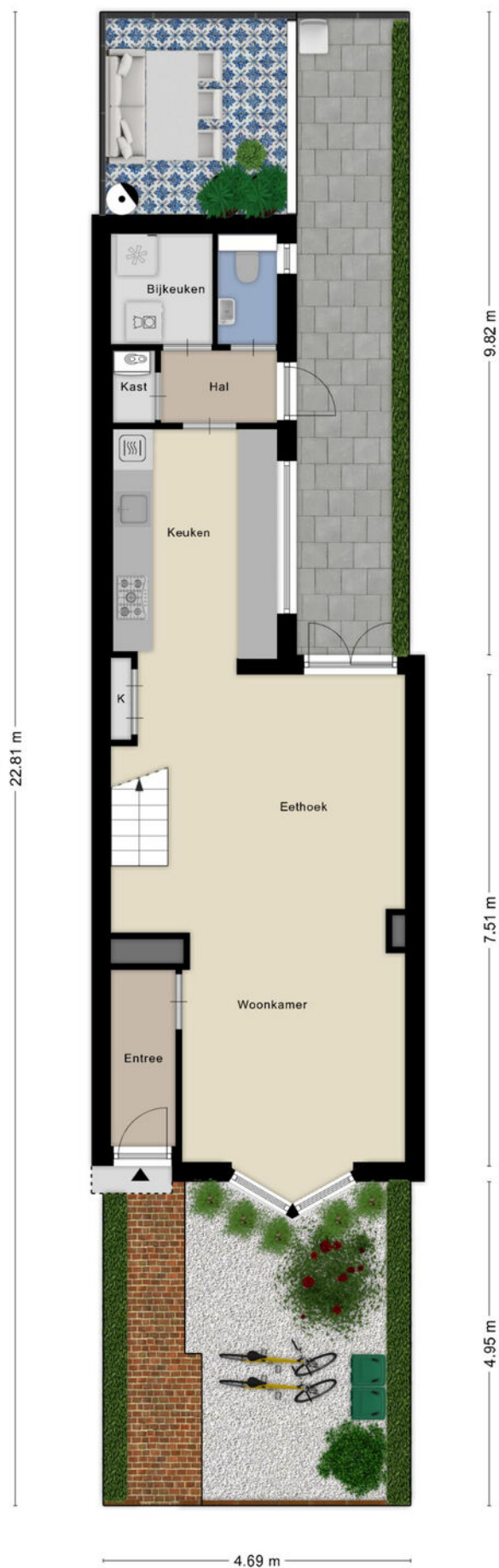


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

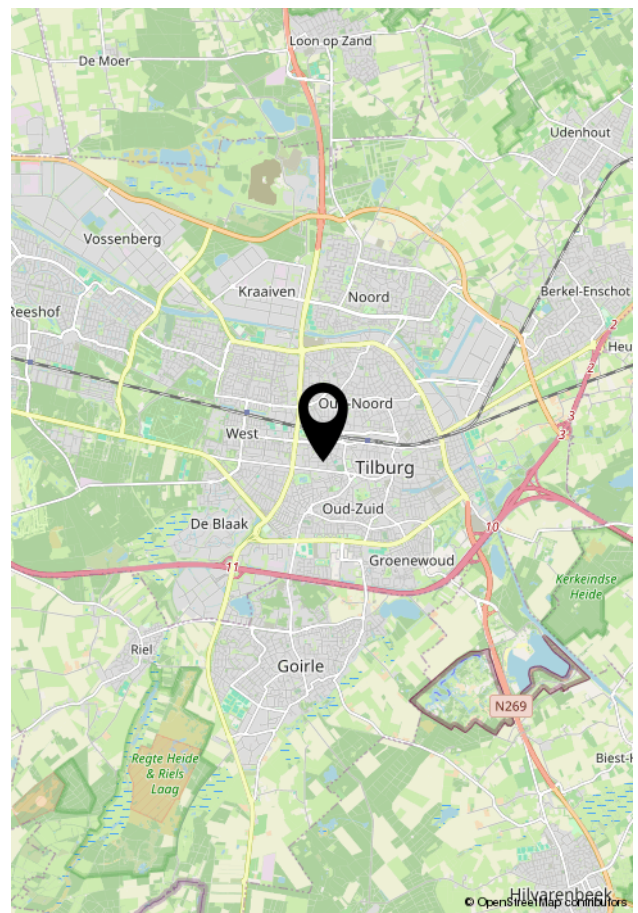
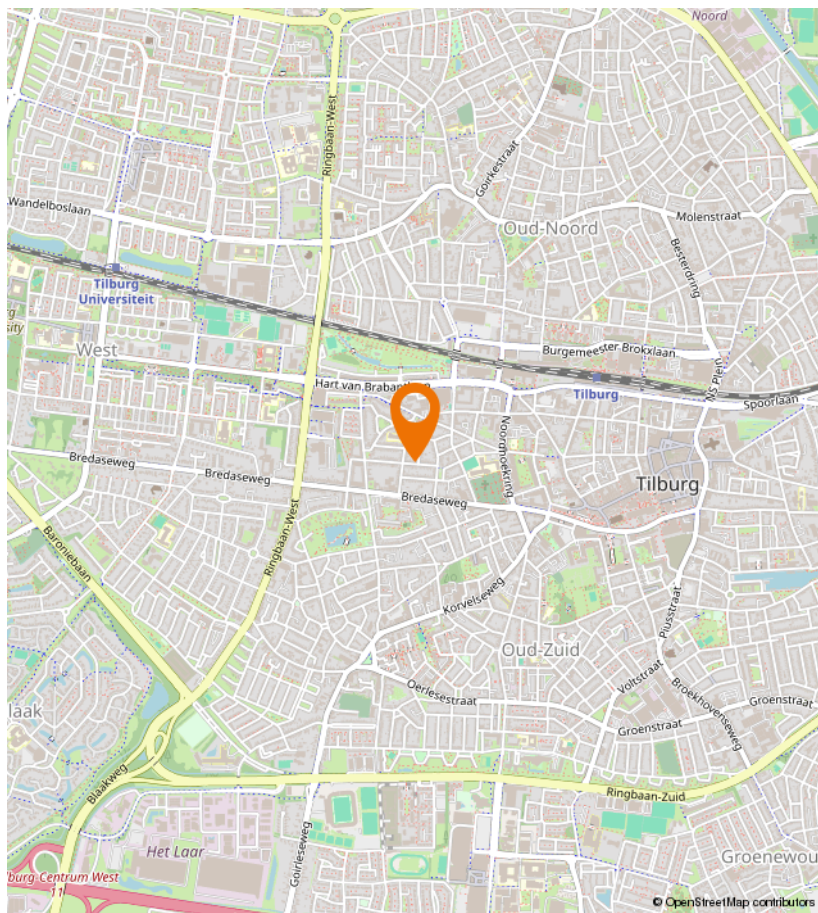
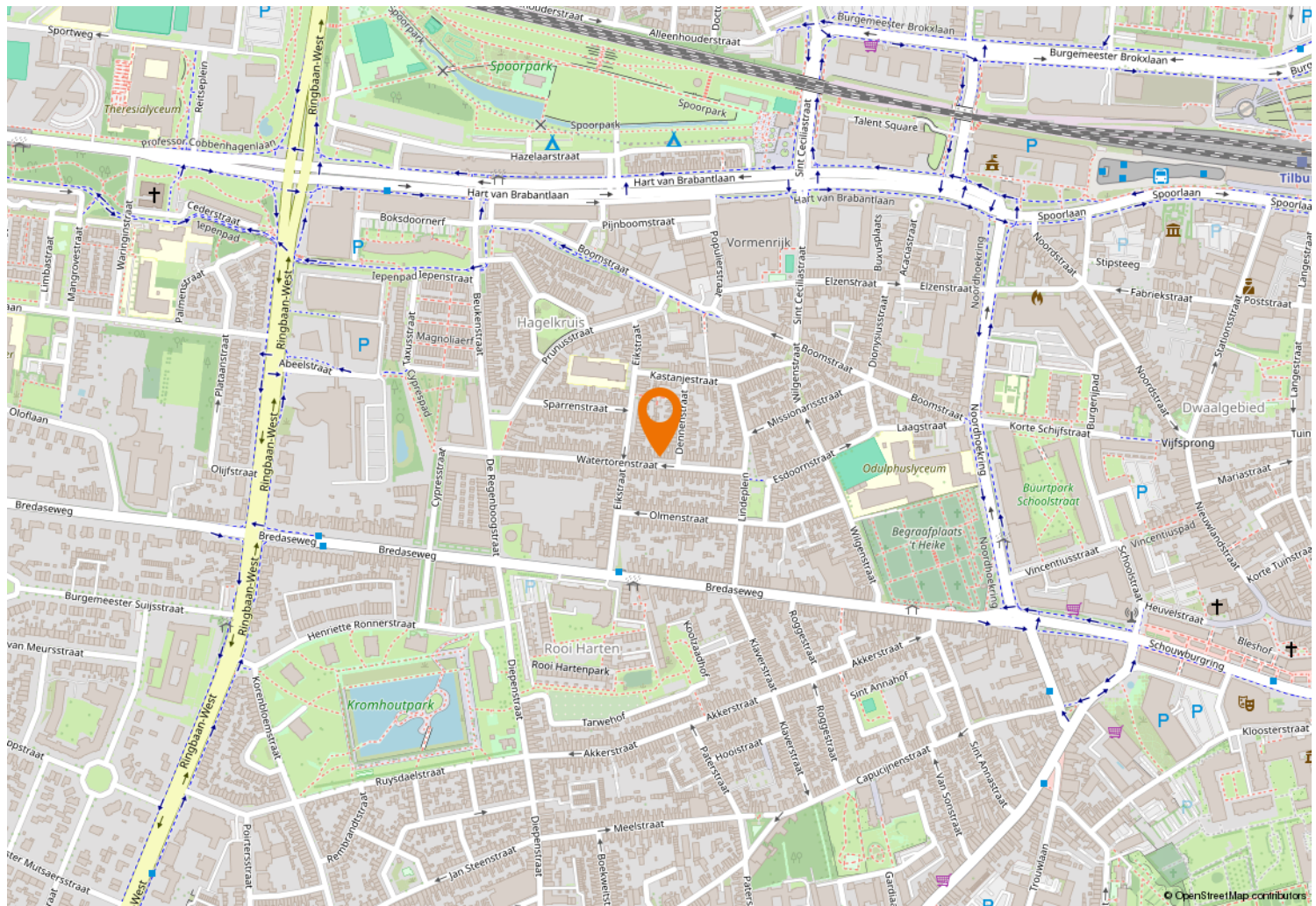
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 6365

kadaster



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.

