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

Tilburg

GROESEINDSTRAAT 103

OMSCHRIJVING

GROESEINDSTRAAT 103 TILBURG

De Groeseindstraat is zo'n straat waar Tilburg op haar best samenkomt: karaktervol, groen en levendig, maar tegelijk verrassend rustig. Hier woon je in een wijk met historie, waar jaren '30-architectuur het straatbeeld siert en brede plantsoenen zorgen voor lucht en ruimte. Het uitzicht op het groen aan de voorzijde geeft elke dag opnieuw een gevoel van vrijheid – alsof de stad even op afstand staat.
De ligging is ronduit prettig. Op korte afstand vind je winkels, scholen, speelvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden. Het centrum van Tilburg is snel bereikbaar, net als uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Dit is wonen in een buurt waar gezinnen zich thuis voelen, waar buren elkaar kennen en waar je na een drukke dag met plezier weer thuiskomt.

Een huis met een ziel – Een warm welkom
Zodra je de voordeur opent, voel je het: dit is geen doorsnee woning. De vestibule en de royale gang ademen direct de sfeer van weleer. Authentieke vloertegels, paneeldeuren, een karaktervolle trap, originele plafondlijsten – alles klopt. Hier begint het verhaal van een huis dat met liefde is bewoond en met zorg is vernieuwd.

Wonen en leven, gescheiden maar verbonden
De woonkamer-en-suite is een absolute parel. De originele en-suite deuren met glas-in-lood zorgen voor een prachtige lichtinval en maken het mogelijk om de ruimte te verdelen in een sfeervolle eetkamer aan de voorzijde en een comfortabele zitkamer aan de achterzijde. De houtlook PVC vloer in visgraatmotief voegt warmte en luxe toe, terwijl het vrije uitzicht over het plantsoen aan de voorzijde iedere dag opnieuw inspireert. Aan de achterzijde openen de tuindeuren zich naar de tuin – een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

De keuken als kloppend hart
De ruime woonkeuken is een plek waar écht geleefd wordt. Hier kook je niet alleen, hier geniet je. De keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd met oog voor sfeer én functionaliteit. Als absolute blikvanger staat hier het iconische Falcon Classic fornuis – een droom voor iedere kookliefhebber. Met twee volwaardige heteluchtovens, een krachtige 5-zone inductieplaat en slimme details zoals het handige handyrack en de snel opwarmende grill, is dit een keuken die uitnodigt tot culinair genieten. Daarnaast is de keuken voorzien van een Quooker warmwaterkraan, wat zorgt voor extra comfort en gemak in het dagelijks gebruik. De authentieke schouw en de praktische kelderkast geven de ruimte karakter en verwijzen subtiel naar het jaren '30 verleden van de woning. De kelder is gerenoveerd en droog, waardoor deze uitstekend bruikbaar is als provisie- of bergruimte. Er is volop plaats voor een eettafel, waardoor dit zonder twijfel dé plek is voor lange diners, gezellige ochtenden en goede gesprekken.

Vanuit de keuken bereik je de royale bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, het toilet én directe toegang tot de achtertuin – een praktische en logische indeling die perfect aansluit bij het wooncomfort van nu.

Slapen in stijl
Op de eerste verdieping vind je rust en comfort. De master bedroom aan de voorzijde is royaal en sfeervol, met een eikenhouten vloer, schuurwerk plafond, inbouwkasten en een prachtige afwerking. De ensuite badkamer voelt als een privé wellnessruimte, met een

ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met wandmeubel.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim en stijlvol afgewerkt, met een vaste kast en dezelfde hoogwaardige sfeer.Daarnaast is er nog een tweede badkamer op deze verdieping – een luxe die je zelden ziet in een jaren ’30 woning. Met vloerverwarming, kleurrijke tegels, een dubbele wastafel, toilet en een douche met regenstort is dit een fijne, frisse ruimte. Vanuit hier heb je toegang tot het platte dak.

Volop mogelijkheden onder de kap
De zolderverdieping verrast. Via de vaste trap bereik je de voorzolder en twee ruime slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of hobbykamers. De zichtbare houten spanten zorgen voor een warme, authentieke sfeer. Extra bergruimte vind je op de vliering.

Buitenleven op z’n best
De achtertuin is een oase van rust. Groenborders, privacy en een verrassend ruime opzet maken dit een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de fraaie houten overkapping geniet je hier van het vroege voorjaar tot het late najaar. Vanuit de overkapping bereik je de garage en de extra berging/tuinkamer. Dankzij de hoekligging biedt deze woning uitzonderlijk veel buiten- en bergruimte.

Kortom: een instapklare, sfeervolle jaren ’30 hoekwoning met karakter, ruimte en modern wooncomfort, voorzien van 19 zonnepanelen en gelegen op een zeer geliefde locatie.

Pluspunten op een rij
- Bouwjaar: 1940;
- Woonoppervlak: 140 m²;
- Perceeloppervlakte: 188 m²;
- Inhoud: 522 m³;
- Hoekwoning met 4 slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Garage;
- Verrassend ruime achtertuin;
- Voorzien van 19 zonnepanelen;
- Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt;
- Energielabel D, geldig tot en met 10-11-2030;
- 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.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	147 m²
Perceeloppervlakte	188 m²
Inhoud	522 m³
Bouwjaar	1940

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGROND

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

PLATTEGROND

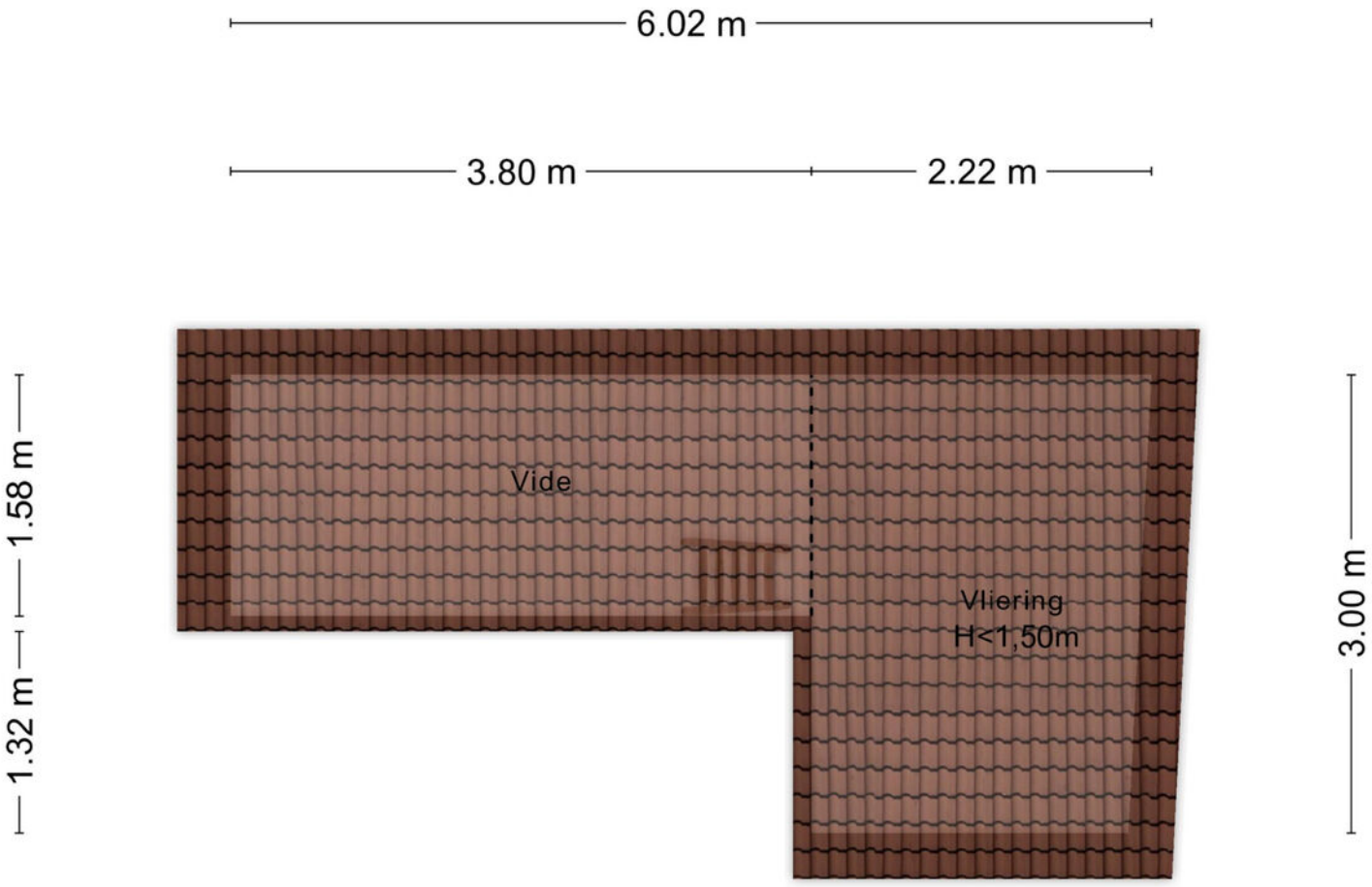
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

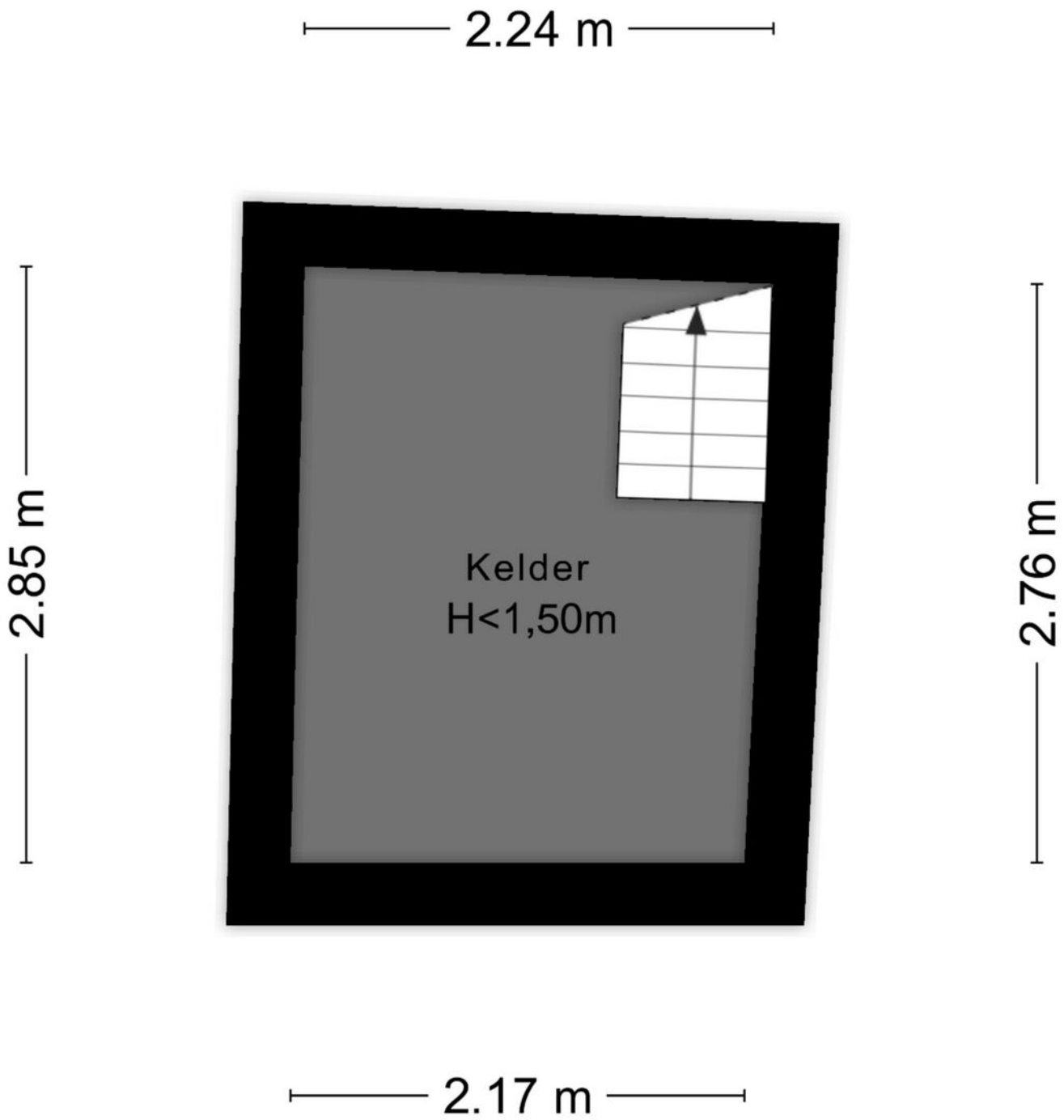
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

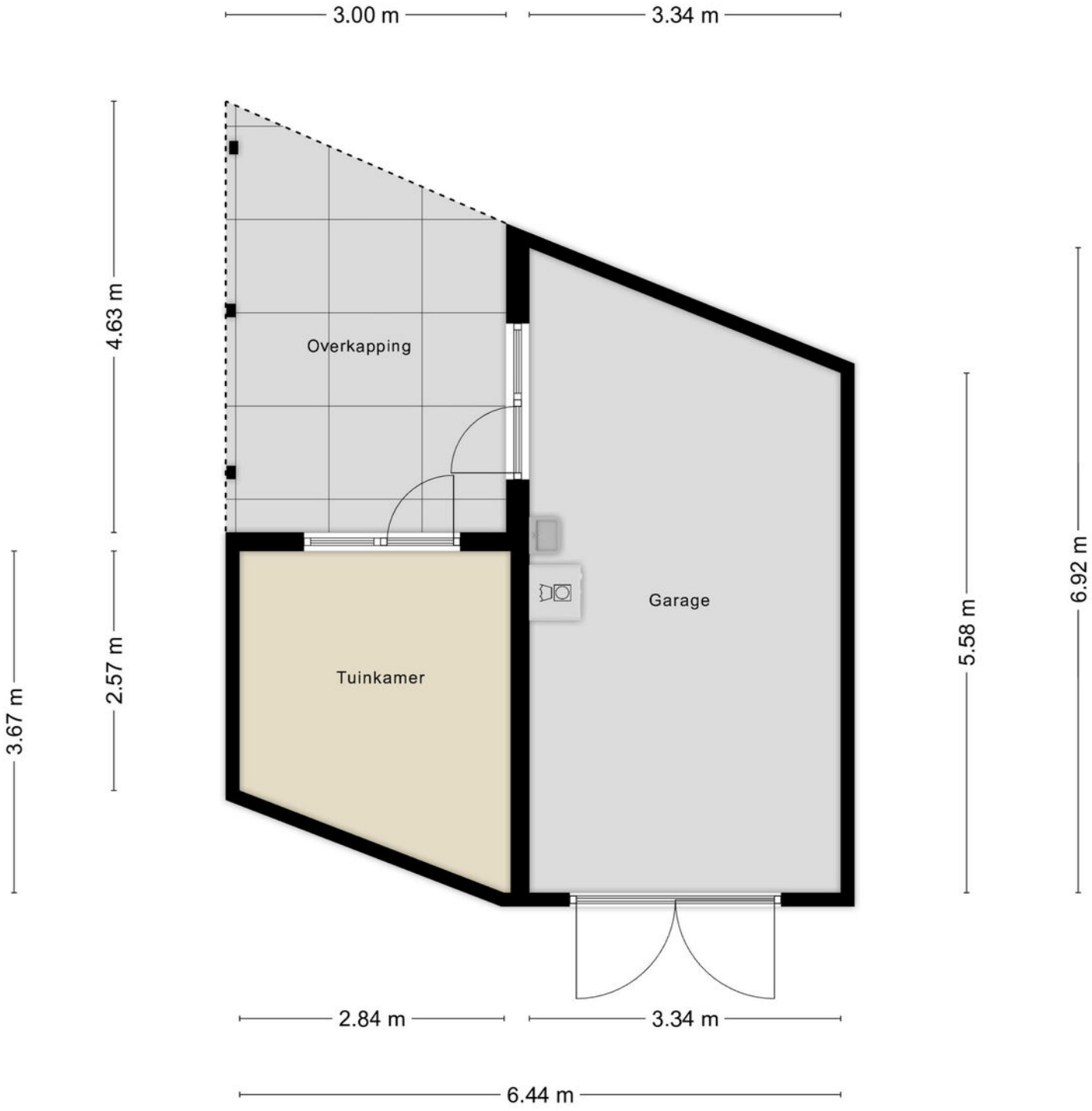
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

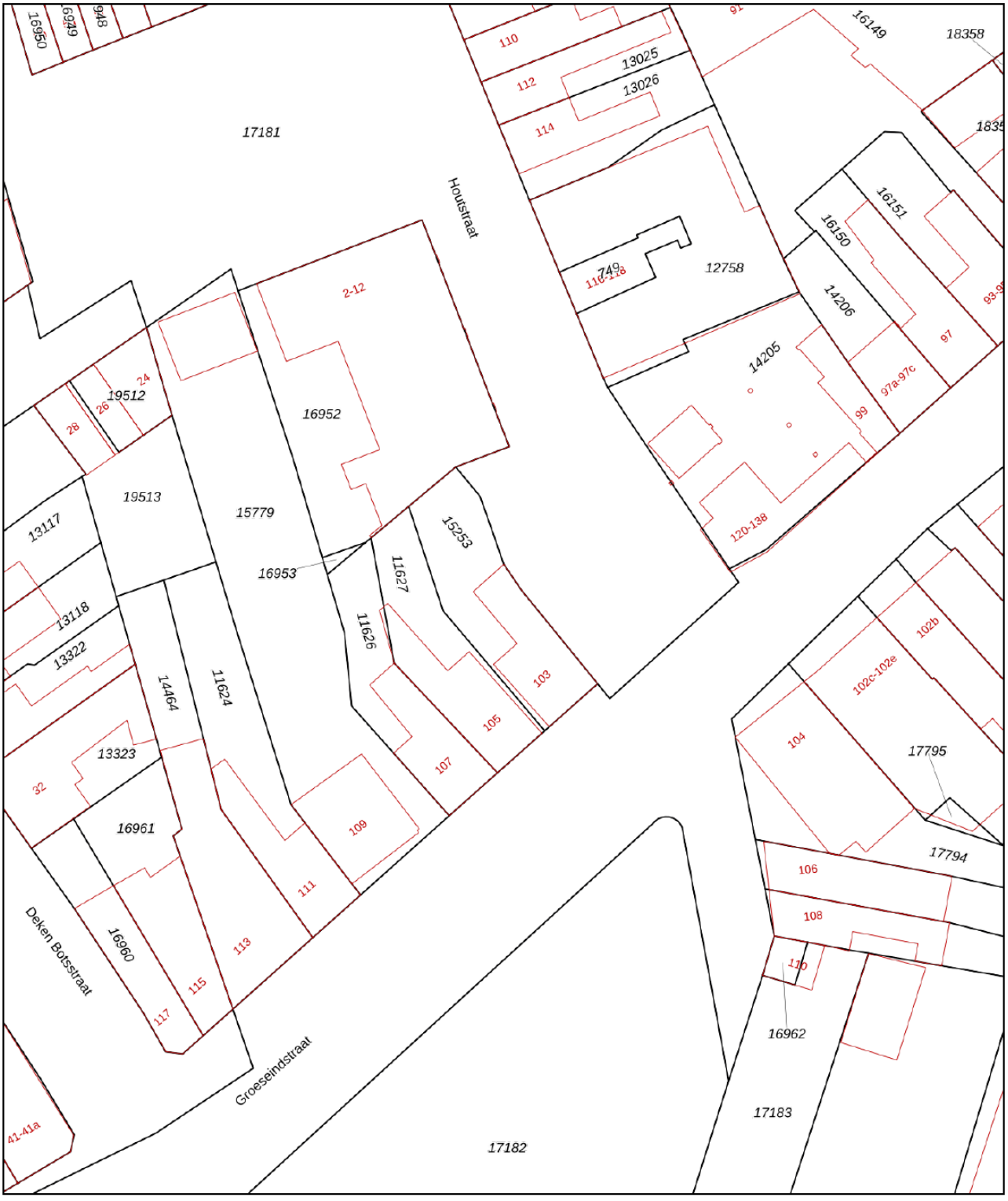
PLATTEGROND

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

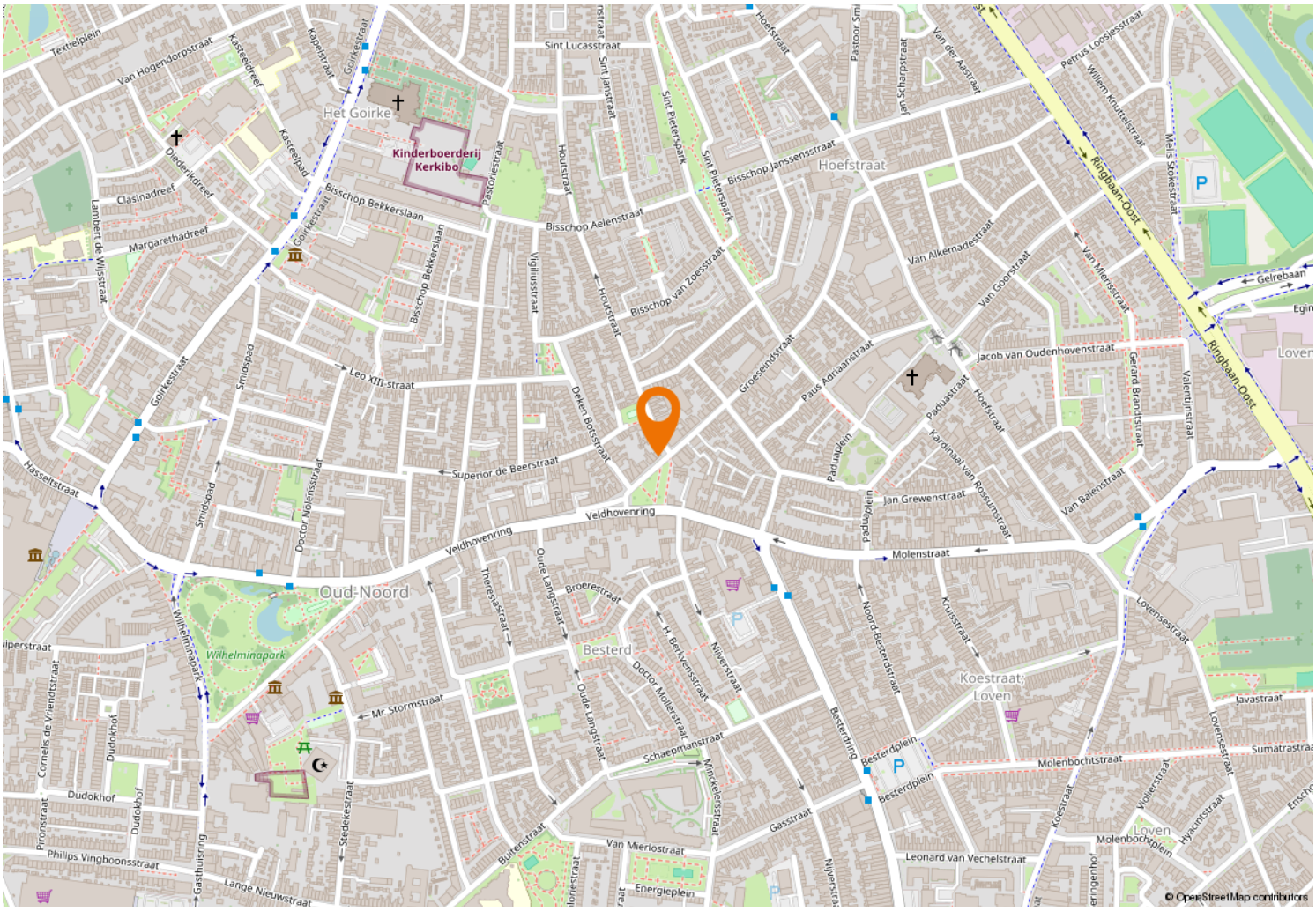
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	15253

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.