



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DEKEN SANDERSSTRAAT 61



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

OMSCHRIJVING

DEKEN SANDERSSTRAAT 61 TILBURG

De Deken Sandersstraat is zo'n plek waar het dagelijks leven moeiteloos samenkomt. Een straat met karakter, omringd door charmante woningen, waar rust en stadse dynamiek perfect in balans zijn. Hier woon je in een prettige buurt waar burens elkaar kennen, kinderen veilig buiten spelen en alles wat je nodig hebt verrassend dichtbij is.

Op korte loopafstand ligt de Spoorzone: het kloppende, creatieve hart van Tilburg. Met iconische plekken als de LocHal, hippe horeca, culturele evenementen en inspirerende werk- en ontmoetingsplekken is dit een omgeving die continu in beweging is. Ook het Textielmuseum en Museum De Pont liggen vlakbij. Woon je hier, dan profiteer je van een stedelijke sfeer met energie en karakter, zonder dat het overweldigend aanvoelt. Daarnaast is de locatie bijzonder praktisch. Het centraal station ligt op slechts 8 minuten lopen, ideaal voor wie dagelijks met de trein reist. Voor de dagelijkse boodschappen heb je volop keuze: een Plus-supermarkt op 7 minuten lopen, een Jumbo op 11 minuten en de AH XL op circa 12 minuten. Ook aan gezinnen is gedacht: kinderopvang Willemijntje ligt op slechts 4 minuten lopen, basisschool De Stappen en kinderopvang KrisjKresjKrasj bereik je binnen 7 minuten. Voor jonge ouders is dat een enorme luxe. Verder vind je een PostNL- én DHL-pakketpunt op 5 minuten afstand en kun je in de directe omgeving genieten van fijne horeca. Denk aan Sarban (7 minuten lopen), de Houtloods en Wagon (11 minuten) en RAW op ongeveer 16 minuten wandelen.

Kortom: wonen aan de Deken Sandersstraat betekent comfortabel stads wonen met alles binnen handbereik — levendig, praktisch en verrassend compleet.

Een warm welkom – Wonen met gevoel

Achter de gevel schuilt een sfeervolle, gerenoveerde woning die je direct verrast met zijn licht, rust en slimme indeling. Een huis waar elk detail klopt en waar je zonder klussen kunt intrekken.

Licht, ruimte en warmte in perfecte harmonie

Zodra je de hal binnenstapt, word je als vanzelf naar de woonkamer geleid. Een ruimte die direct indruk maakt door het hoge plafond, dat niet alleen zorgt voor een gevoel van luxe en vrijheid, maar ook de prachtige lichtinval extra benadrukt. De houtlook laminaatvloer in visgraatmotief brengt warmte en elegantie en loopt naadloos door richting de keuken. Strak gestucte wanden vormen een rustige basis, terwijl de paneelwand karakter en sfeer toevoegt. De op maat gemaakte raamshutters bieden comfort, privacy én een stijlvolle uitstraling. Aan de achterzijde zorgt een hoog geplaatst venster voor een mooie verbinding met de tuin en een overvloed aan daglicht. De praktische trapkast maakt het geheel compleet: functioneel en fraai weggewerkt. Bovendien is de meterkast in 2022 volledig vernieuwd, wat bijdraagt aan het comfort en de toekomstbestendigheid van de woning.

Een keuken met karakter, lef en leefplezier

De keuken vormt het kloppend hart van de woning: een plek waar koken, borrelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. In 2022 volledig gerenoveerd en uitgevoerd in een tijdloze, witte greeploze stijl die rust en moderniteit uitstraalt. Dé eyecatcher is het brede Beko gasfornuis met robuuste gietijzeren pannendragers, een royale oven, twee roosters, een grote bakplaat én een draaispit – een droom voor de echte kookliefhebber.

Minstens zo geliefd is het gezellige barretje, waar vele avonden zijn doorgebracht met een goed glas wijn en



fijne gesprekken; een echte USP die de keuken extra leefbaar maakt. Verder is de keuken compleet uitgerust met een vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap én een Quooker voor direct kokend water. Alle kasten en lades zijn voorzien van soft-close en slimme binnenlades, waardoor elke centimeter optimaal wordt benut. Vanuit de keuken stap je direct de tuin in, wat zorgt voor een prettig binnen-buiten gevoel.

Comfort tot in de details

Direct achter de keuken bevindt zich de luxe toiletruimte met wandcloset en wastafelmeubel. Ook hier is alles doordacht en stijlvol uitgevoerd.

Slim ingedeeld, verrassend ruim

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping, waar twee comfortabele slaapkamers te vinden zijn. De doorlopende houtlook laminaatvloer zorgt voor rust en eenheid. De volledig gerenoveerde badkamer voelt als een boutique hotel: een ruime inloopdouche, een losstaand ligbad, twee elegant vormgegeven wastafels op een stijlvol wandmeubel en een designradiator maken deze ruimte tot een echte wellnessplek.

Op de overloop vind je daarnaast een separaat toilet en een aparte wasruimte – een luxe die je niet vaak ziet in woningen van dit type. Via de overloop bereik je met een vlizotrap de zolderverdieping, ideaal voor het opbergen van koffers, kerstspullen en alles wat je uit het zicht wilt houden.

Buiten genieten in stijl, tot de zon ondergaat

De op het westen gelegen achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen en volop van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een prettige balans tussen groen en bestrating, maar wat deze buitenruimte écht bijzonder

maakt, is de volwassen blauwe regen. Deze bloeit twee keer per jaar en trakteert dan op een indrukwekkende zee van grote, blauwe bloemen – een unieke blikvanger die het buitenleven extra bijzonder maakt.

Wat direct opvalt, is de sterke samenhang tussen binnen en buiten. De rustige, lichte stijl die in het interieur is doorgevoerd, zie je hier naadloos terug: wit gestucte plantenbakken, tegels en grind die perfect aansluiten bij het kleurenpalet van binnen, zorgen voor een harmonieus en stijlvol geheel. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby.

Wonen in een bruisende wijk

Gelegen in de populaire wijk Goirke, woon je hier tussen jonge gezinnen en starters in een buurt die leeft. Met winkels, horeca, cultuur en groen binnen handbereik is dit een plek waar je je snel thuis voelt – en waar je niet meer weg wilt.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1906;
- Woonoppervlakte: 78 m²;
- Inhoud: 292 m³;
- Perceeloppervlakte: 129 m²;
- Energielabel D, geldig tot en met 08-01-2036;
- Voorzien van 7 zonnepanelen;
- Voorzien van airconditioning;
- 5-punts perilex aansluiting aangelegd ter voorbereiding op gasloos koken;
- Volledig gerenoveerd in 2022 (badkamer, toiletten, keuken en meterkast);
- Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig.



- Inhoud: 292 m³;
- Perceeloppervlakte: 129 m²;
- Energielabel D, geldig tot en met 08-01-2036;
- Voorzien van 7 zonnepanelen;
- Voorzien van airconditioning;
- 5-punts perilex aansluiting aangelegd ter voorbereiding op gasloos koken;
- Volledig gerenoveerd in 2022 (inclusief badkamer, toiletten, keuken en meterkast);
- Combiketel HR combiketel 2020 uit 2020
- Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig.

Wil je deze bijzondere, instap klaar en charmante woning 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 | 78 m ² |
| Perceeloppervlakte | 129 m ² |
| Inhoud | 292 m ³ |
| Bouwjaar | 1906 |







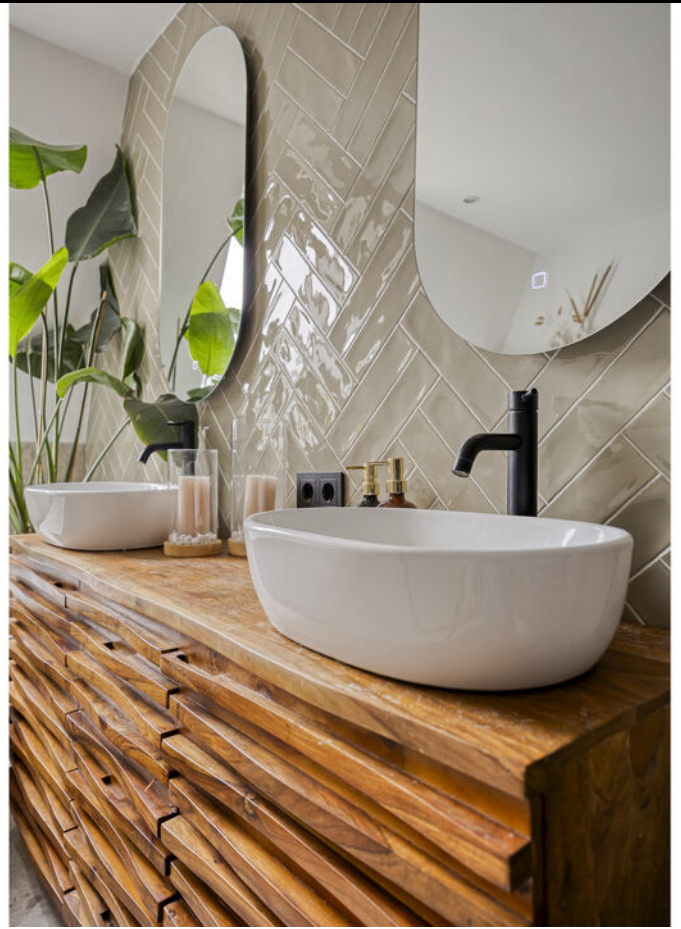












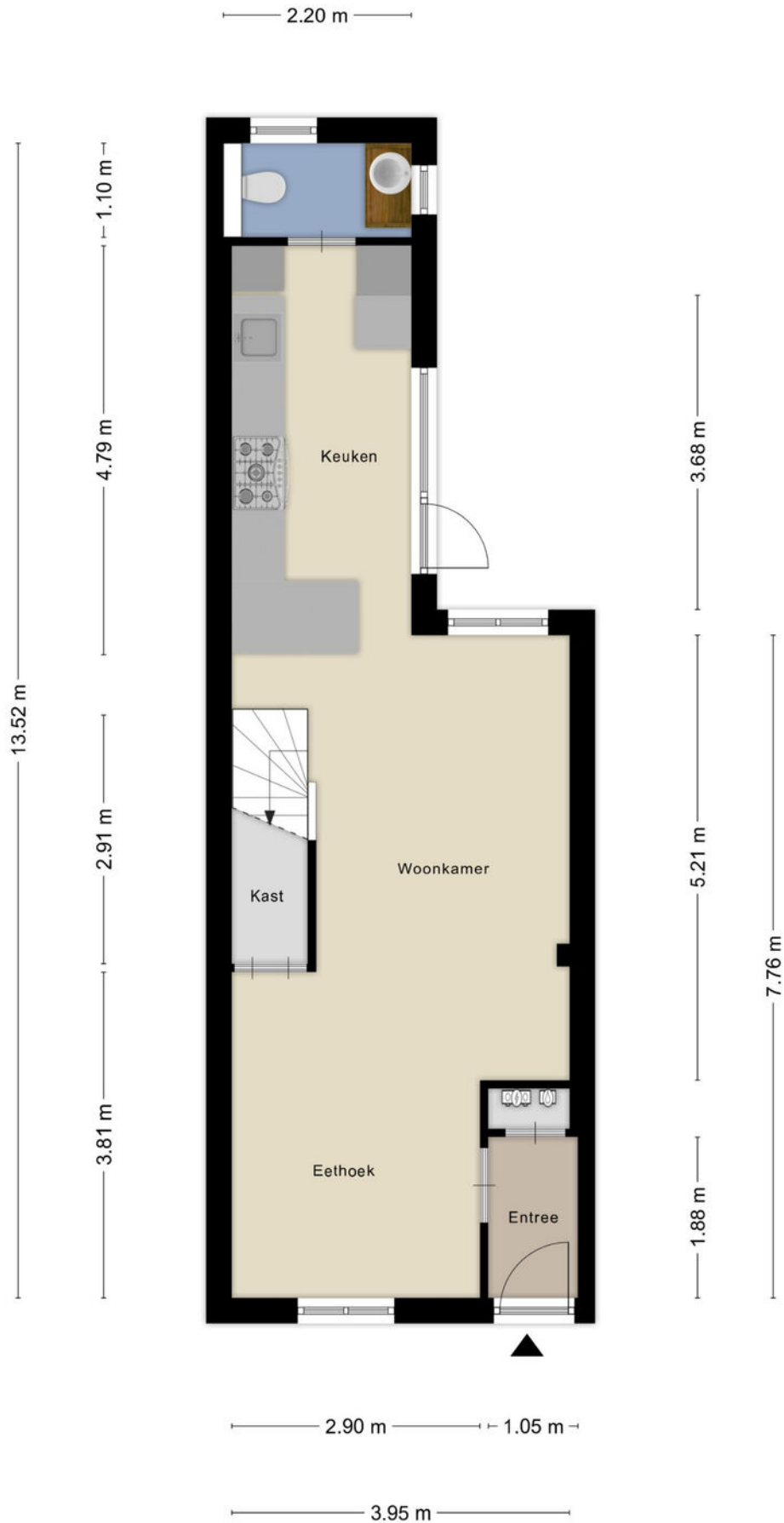




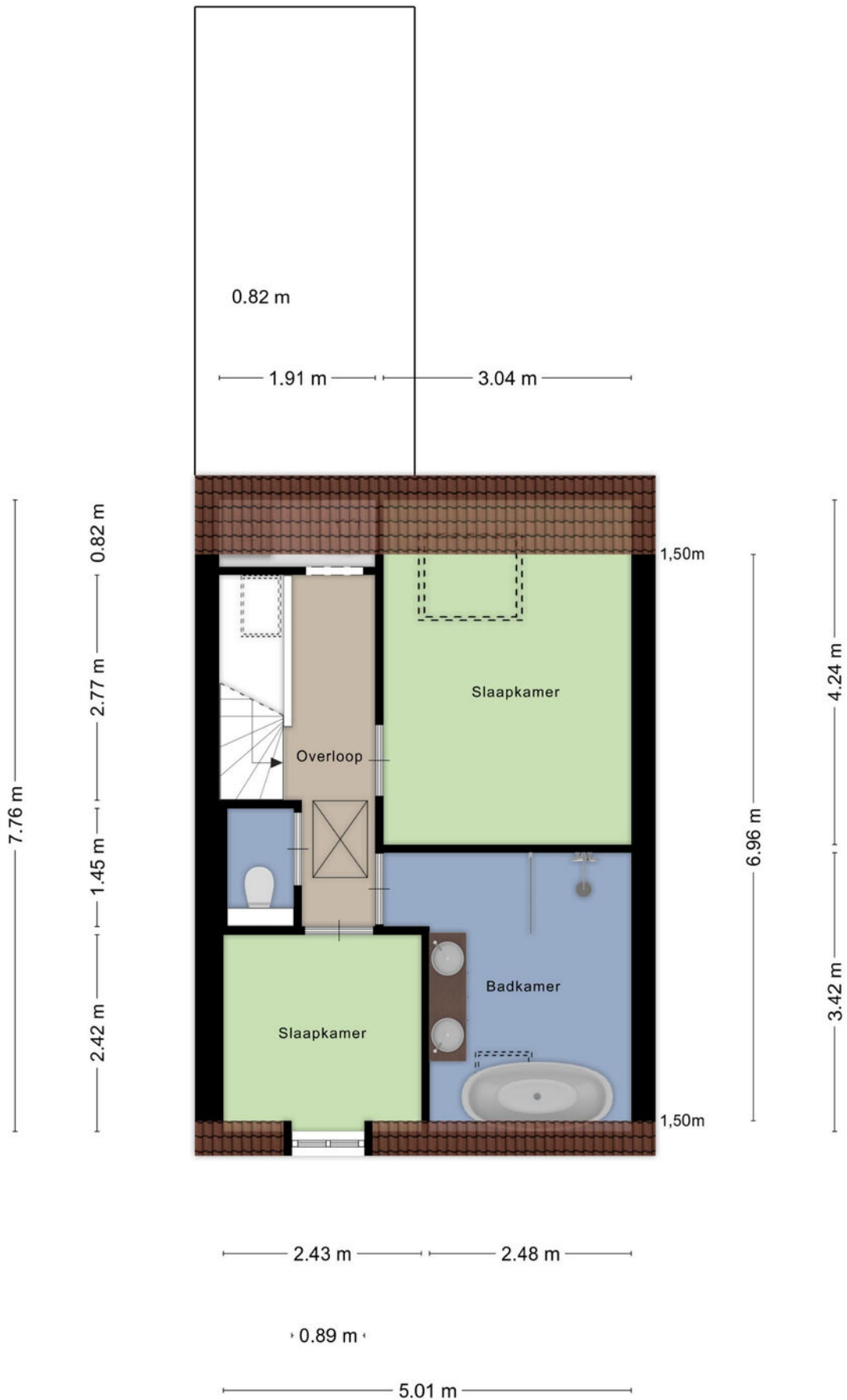
FOTO'S



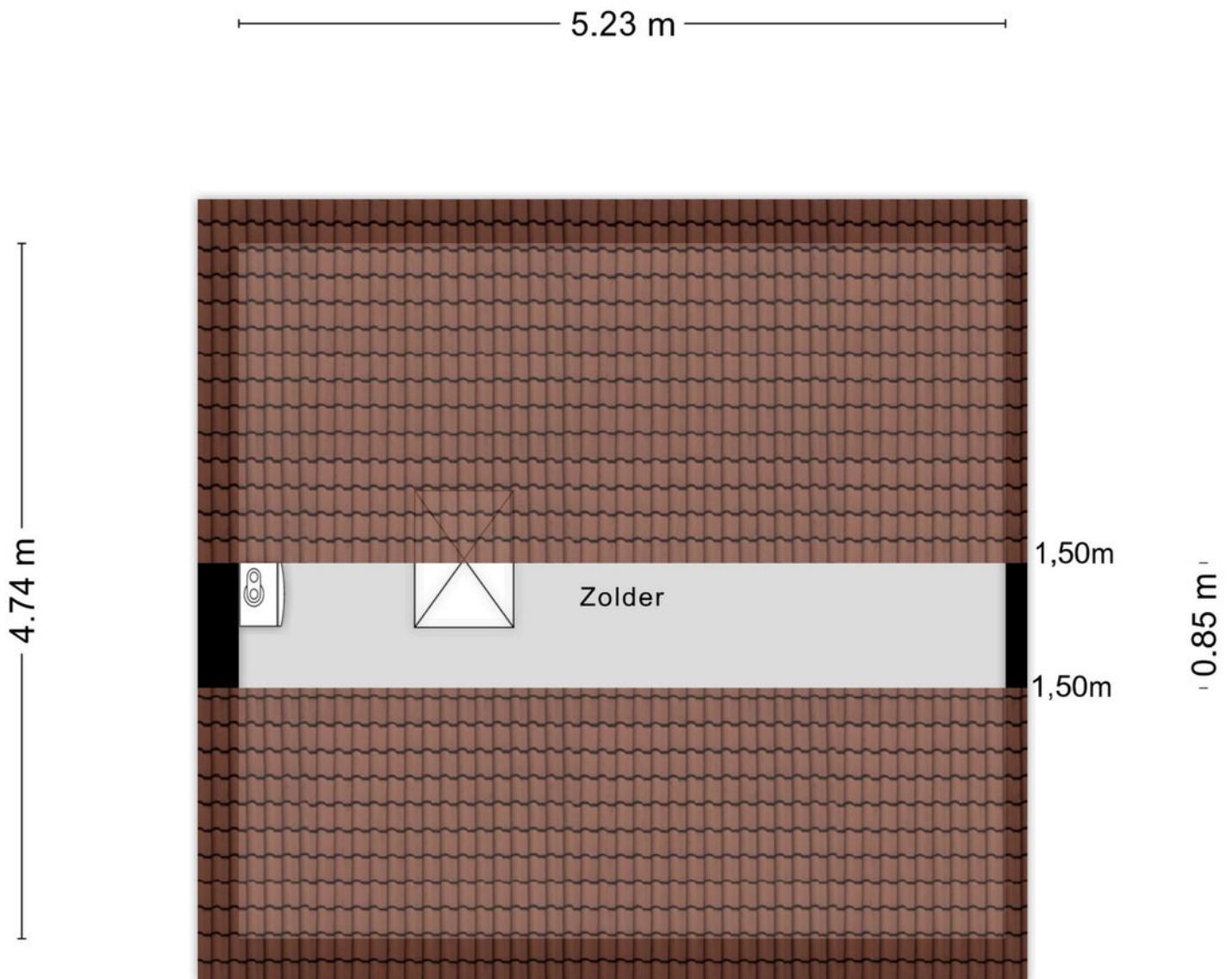
PLATTEGROND



PLATTEGROND

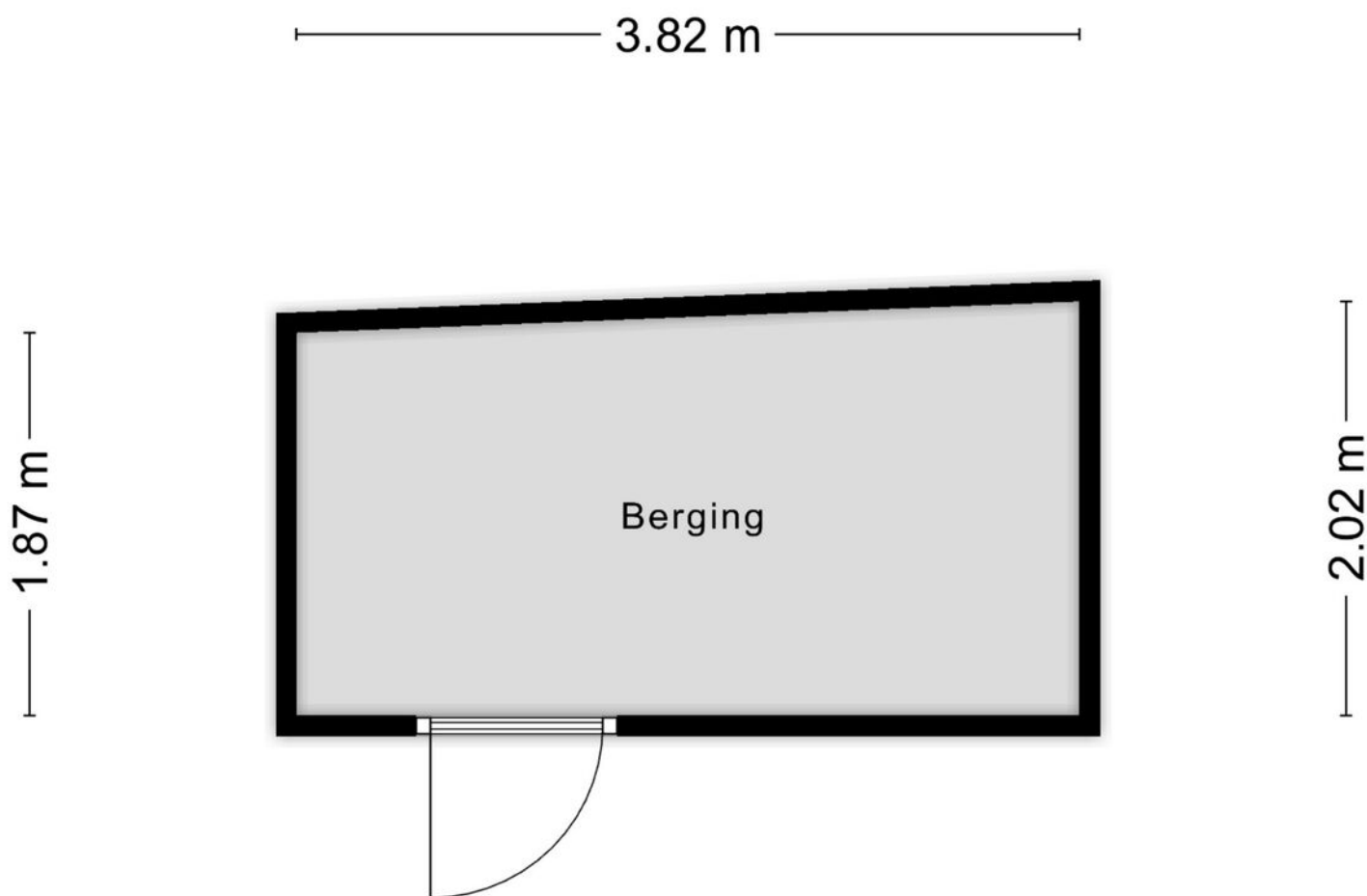


PLATTEGROND



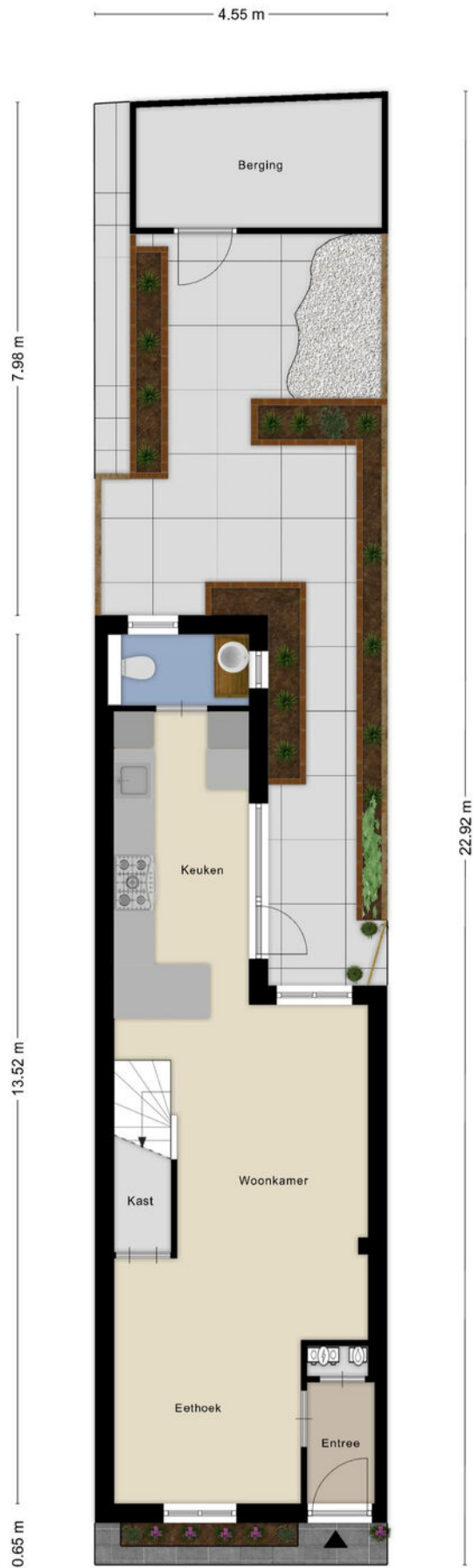
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

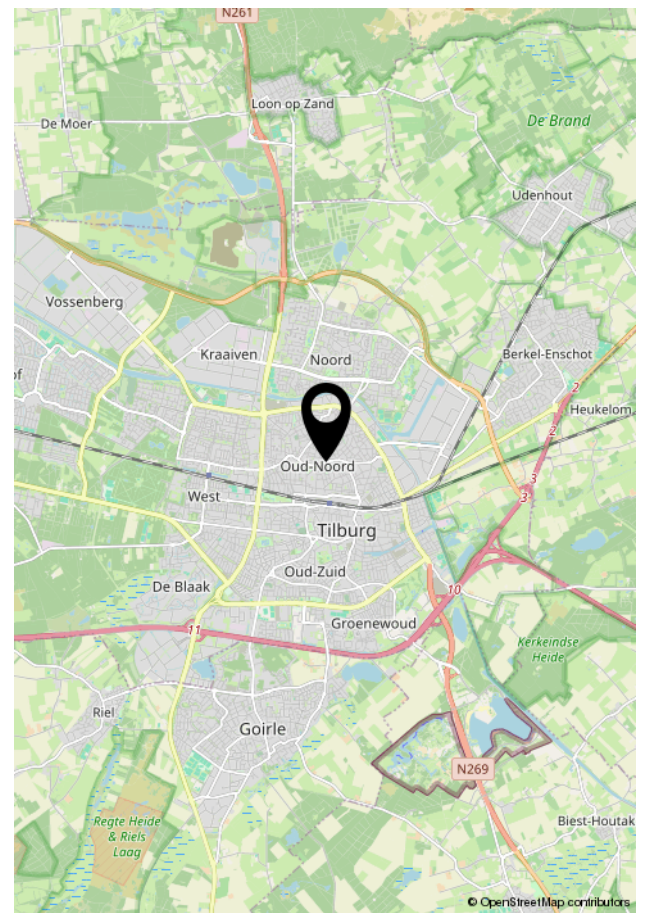
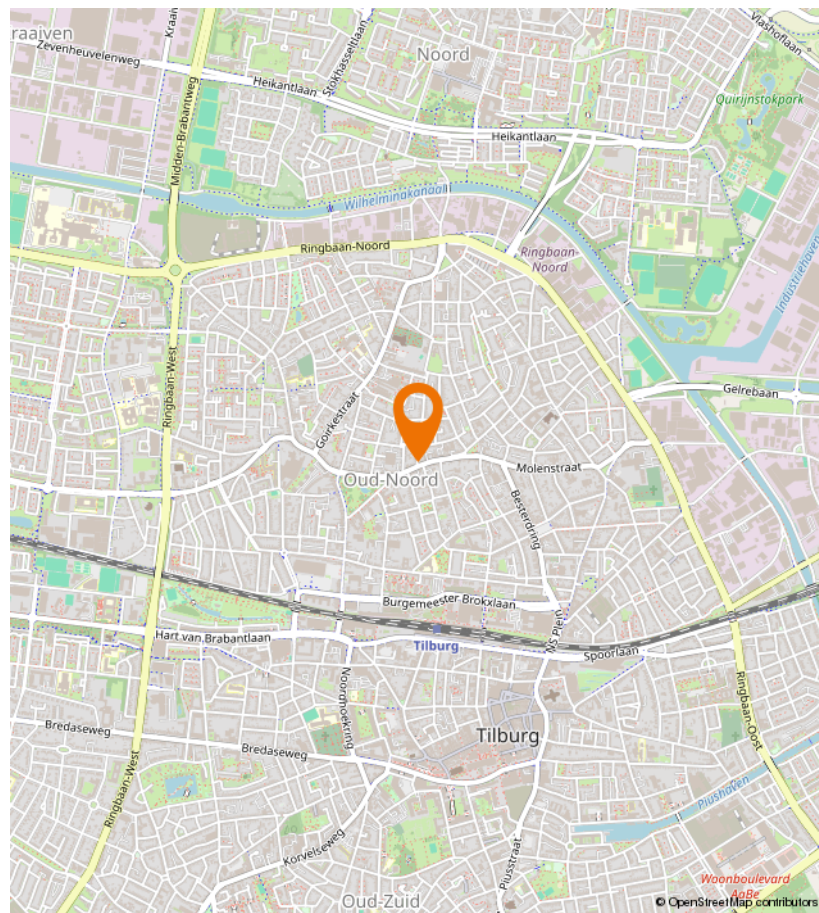
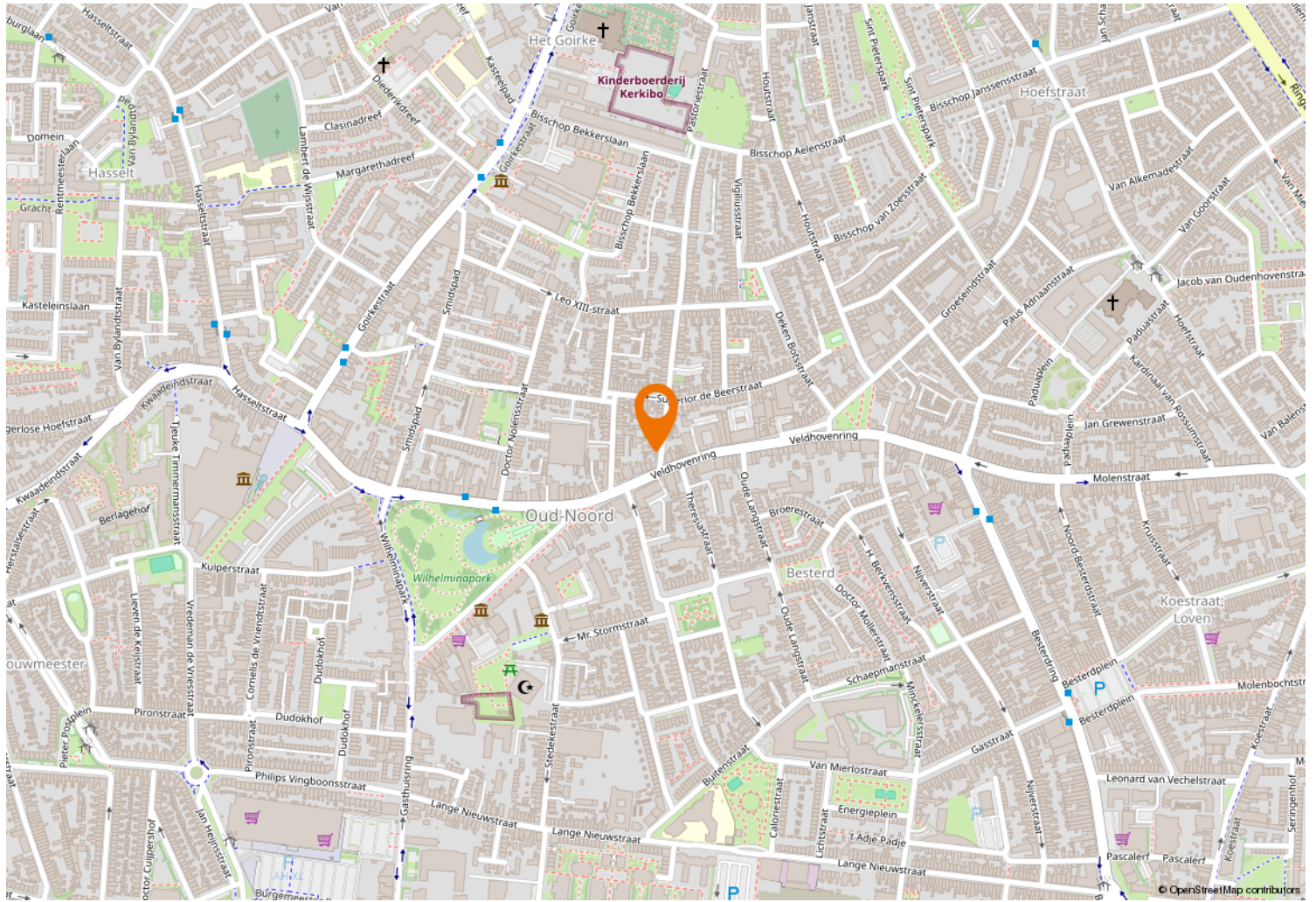


| | | |
|---|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 16718</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
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.

