



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GILDESTRAAT 40



OMSCHRIJVING

GILDESTRAAT 40 TILBURG

Wonen aan de Gildestraat in Tilburg

De Gildestraat in Tilburg ademt die fijne, gemoedelijke sfeer die je alleen in karaktervolle stadswijken vindt. Hier woon je rustig, maar met het bruisende stadsleven binnen handbereik. Op loopafstand vind je de gezellige Piushaven met haar sfeervolle terrassen, leuke eetadresjes en een levendige sfeer aan het water. Ook het stadscentrum is dichtbij – ideaal voor een middagje winkelen, een avond uit of gewoon om even een koffie te drinken in de binnenstad.

De wijk zelf is geliefd om haar rustige straten met authentieke woningen en groene voortuinen. Het is zo'n plek waar burens elkaar nog echt kennen en voor elkaar klaarstaan — iets wat je hier dagelijks ervaart dankzij de uiterst vriendelijke en behulpzame buurt.

Een huis met karakter, warmte en sfeer

Authentieke charme vanaf de eerste stap

Zodra je binnenstapt, voel je het: dit is een huis met een verhaal. De tussenwoning uit 1954 straalt die heerlijke, authentieke sfeer uit die je tegenwoordig nog maar zelden vindt. De karakteristieke entree met zijn originele uitstraling vormt het perfecte voorproefje van wat je binnen te wachten staat. Door het hele huis zijn bovendien praktische inbouwkasten verwerkt, waardoor je de ruimtes optimaal benut en altijd voldoende opbergmogelijkheden hebt.

Woonkamer vol licht en leven

De doorzonwoonkamer is een fijne, lichte ruimte waar de zon gedurende de dag vrij spel heeft. De houtkleurige laminaatvloer en de sfeervolle indeling zorgen voor een warme, huiselijke ambiance – een plek waar je met gemak je eigen stijl aan toevoegt. Of je nu geniet van een

goed boek, een etentje met vrienden of een rustige avond met het gezin, deze woonkamer vormt het hart van het huis.

Praktische én stijlvolle keuken

Via de woonkamer bereik je de gerenoveerde keuken: een moderne, functionele ruimte met alles wat je nodig hebt, zoals een 4-pits gasfornuis, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven. Dankzij de keldertrap beschik je bovendien over extra bergruimte, ideaal voor voorraad of spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Rust en comfort boven

De eerste verdieping telt twee ruime slaapkamers, waaronder een extra ruime en comfortabele masterbedroom. Hier vind je ook de moderne badkamer: gerenoveerd in 2021 en uitgerust met een inloepdouche, dubbele wastafel, toilet, mechanische ventilatie en radiator. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist in alle rust af te sluiten. De badkamer biedt bovendien toegang tot het balkon, waar je even kunt genieten van de buitenlucht. De voormalige badkamer is slim omgevormd tot een praktische wasruimte met plek voor wasapparatuur, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Ruime zolder met mogelijkheden

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping: een verrassend ruime zolder met overloop, een aparte opbergruimte met dakkapel en volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Dankzij het daglicht en de karakteristieke balken voelt deze verdieping prettig en sfeervol aan.



Tuin op het zuidoosten – privacy en comfort
De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Gelegen op het zuidoosten geniet je hier volop van de zon, terwijl de grote bomen achter de tuin zorgen voor optimale privacy. De tuin is voorzien van een overkapping, waardoor je hier vrijwel het hele jaar comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast is er een stenen berging met elektra en een praktische achterom met dubbele poortdeur — ideaal voor fietsen, scooters, motoren of wanneer je een gezellig tuinfeest organiseert. Hier ervaar je het echte buitengevoel, midden in de stad, met alle privacy die je wenst.

Duurzaam en goed onderhouden

Het huis is met zorg onderhouden en voorzien van diverse duurzame verbeteringen. Zo zijn dak, gevel, spouwmuur én vloer geïsoleerd. De woning beschikt gedeeltelijk over kunststof kozijnen, extra geïsoleerde voor- en achterdeuren en overal dubbel glas. Met daarnaast 8 zonnepanelen, een cv-ketel uit 2020 en energielabel B is deze woning niet alleen sfeervol en comfortabel, maar ook klaar voor de toekomst.

Pluspunten op een rij

- Bouwjaar: 1954
- Woonoppervlak: 110 m²
- Tussenwoning met 3 slaapkamers
- Authentieke details en sfeervolle uitstraling
- CV-ketel d.d. 2020
- Verrassend ruime achtertuin op het zuidoosten
- Dak, gevel en spouwisolatie
- Voorzien van dubbel glas
- 8 zonnepanelen
- Energielabel B – geldig tot en met 05-12-2035
- Rustig wonen nabij het centrum en de Piushaven
- Betaald parkeren met mogelijkheid tot vergunning
- NEN 2580 meetrapport*

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	110 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1954



































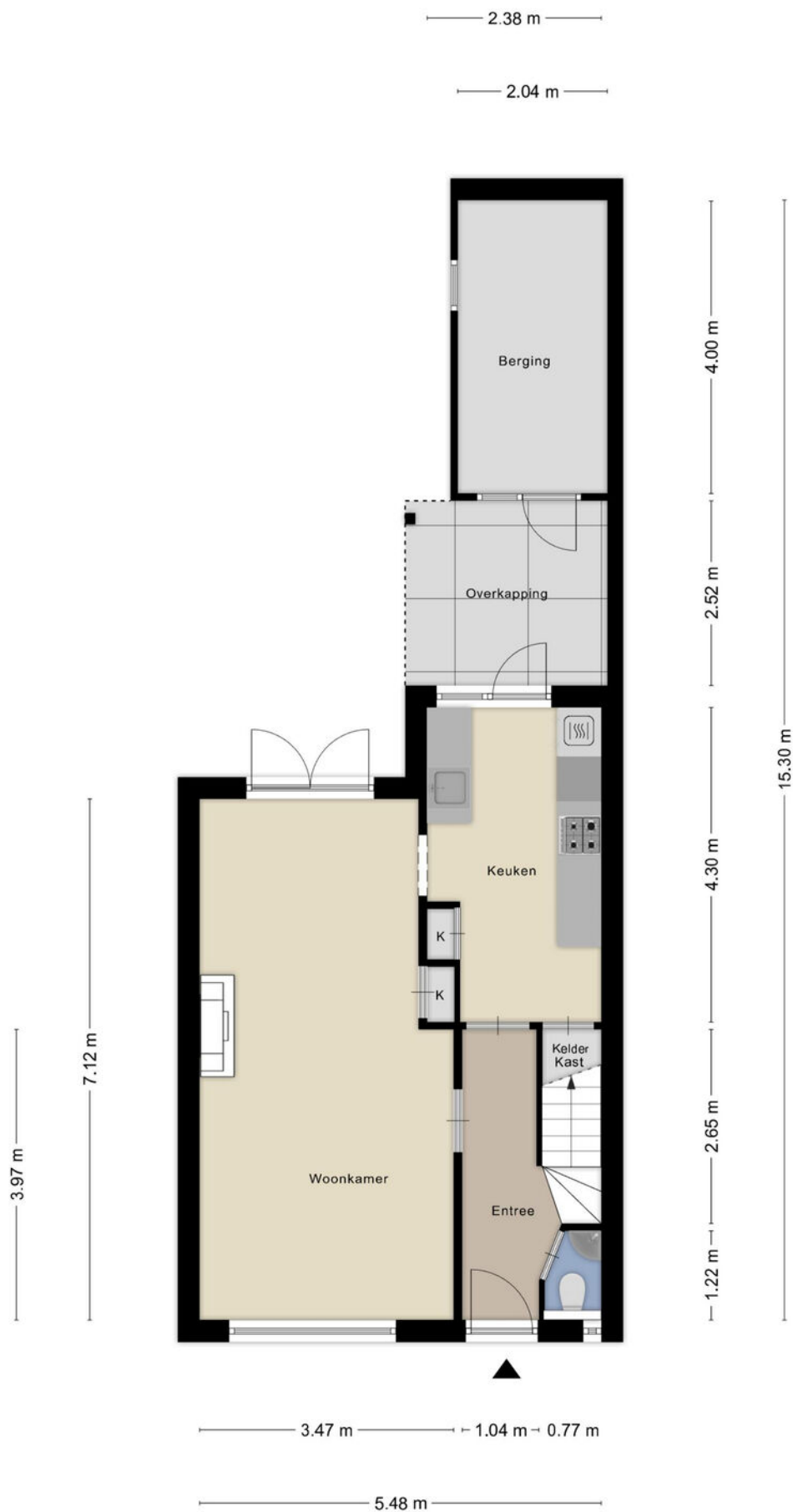








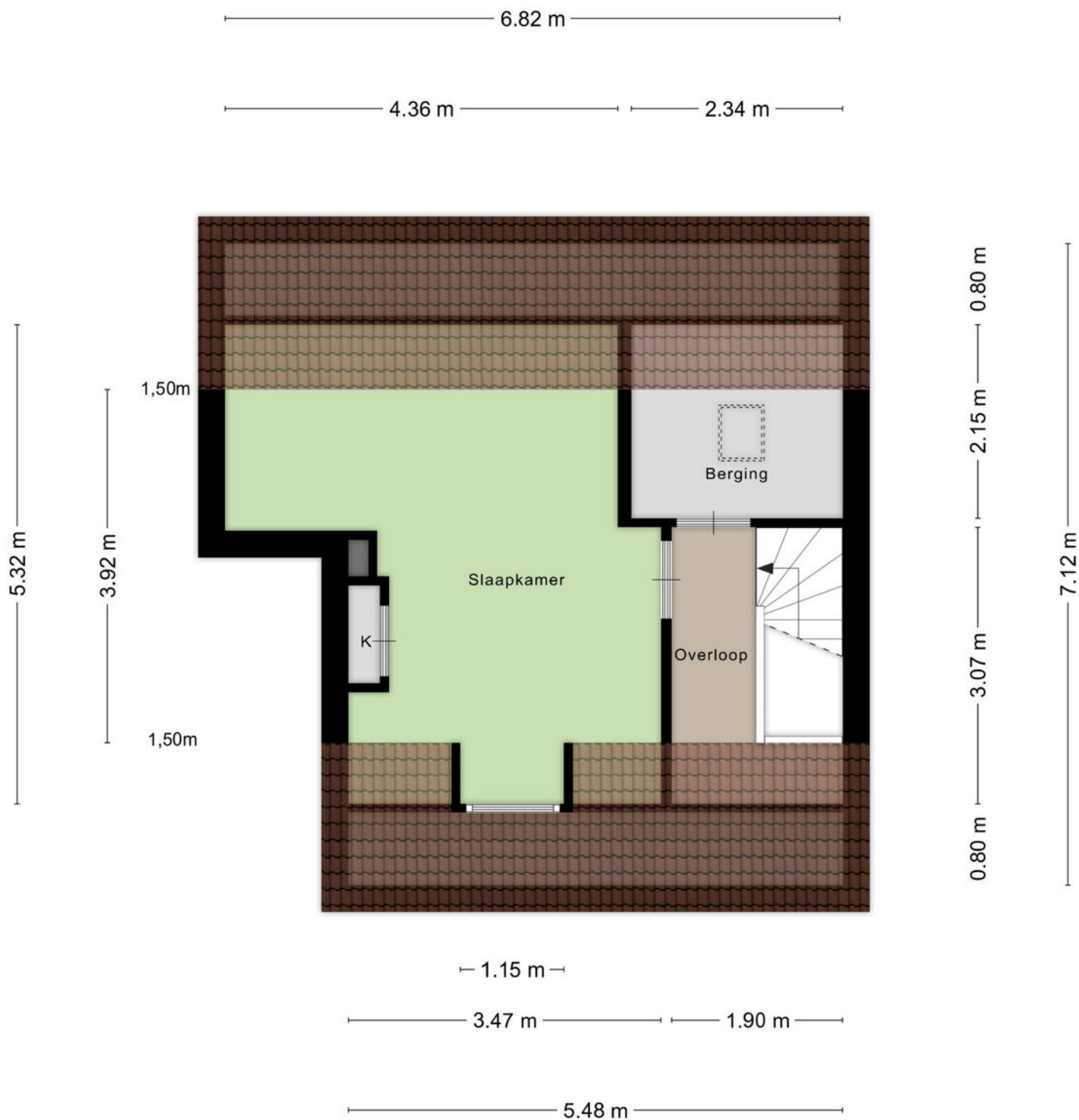
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

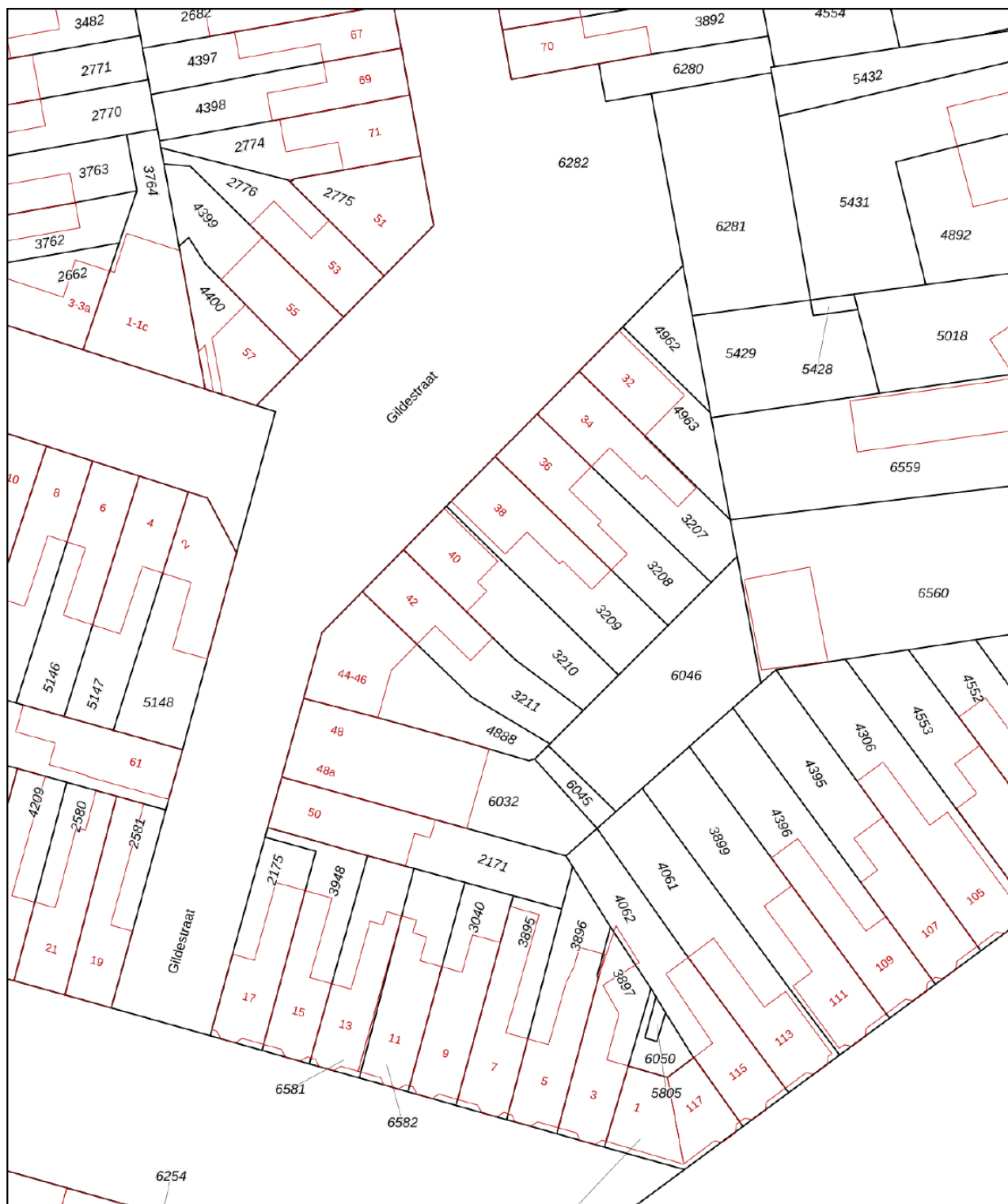
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

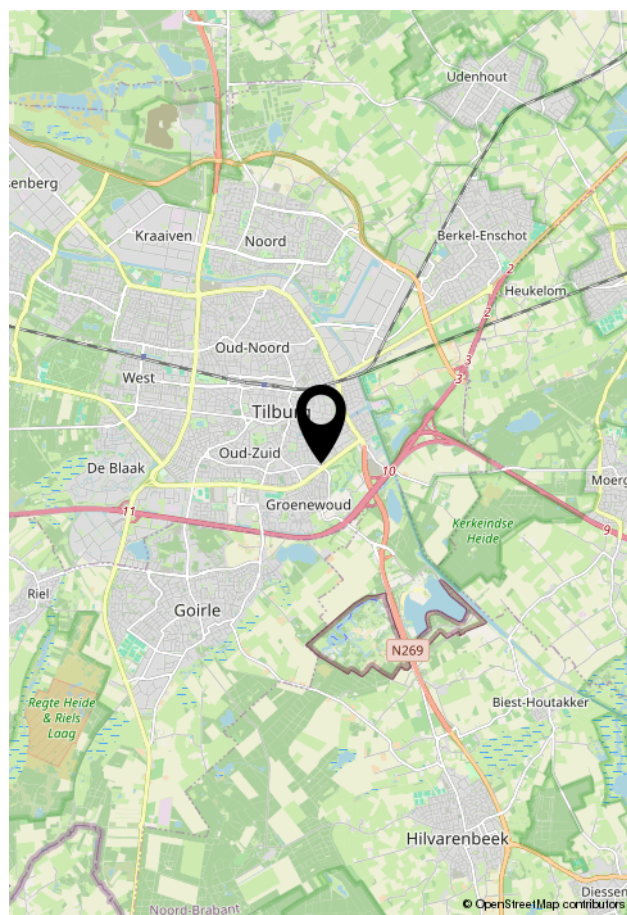
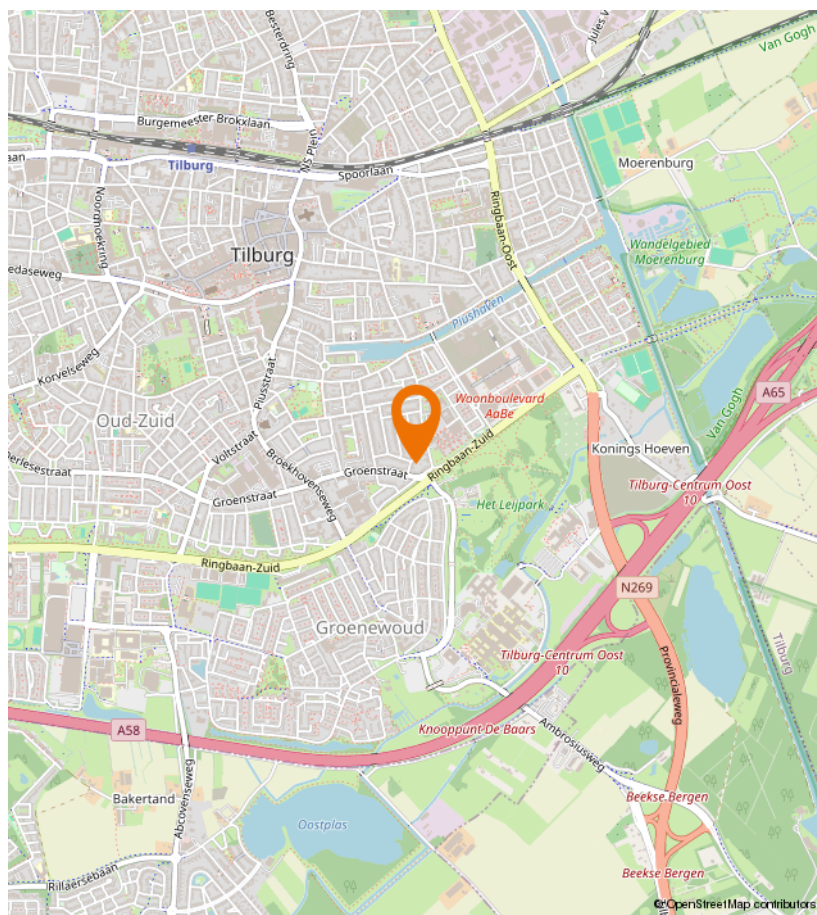
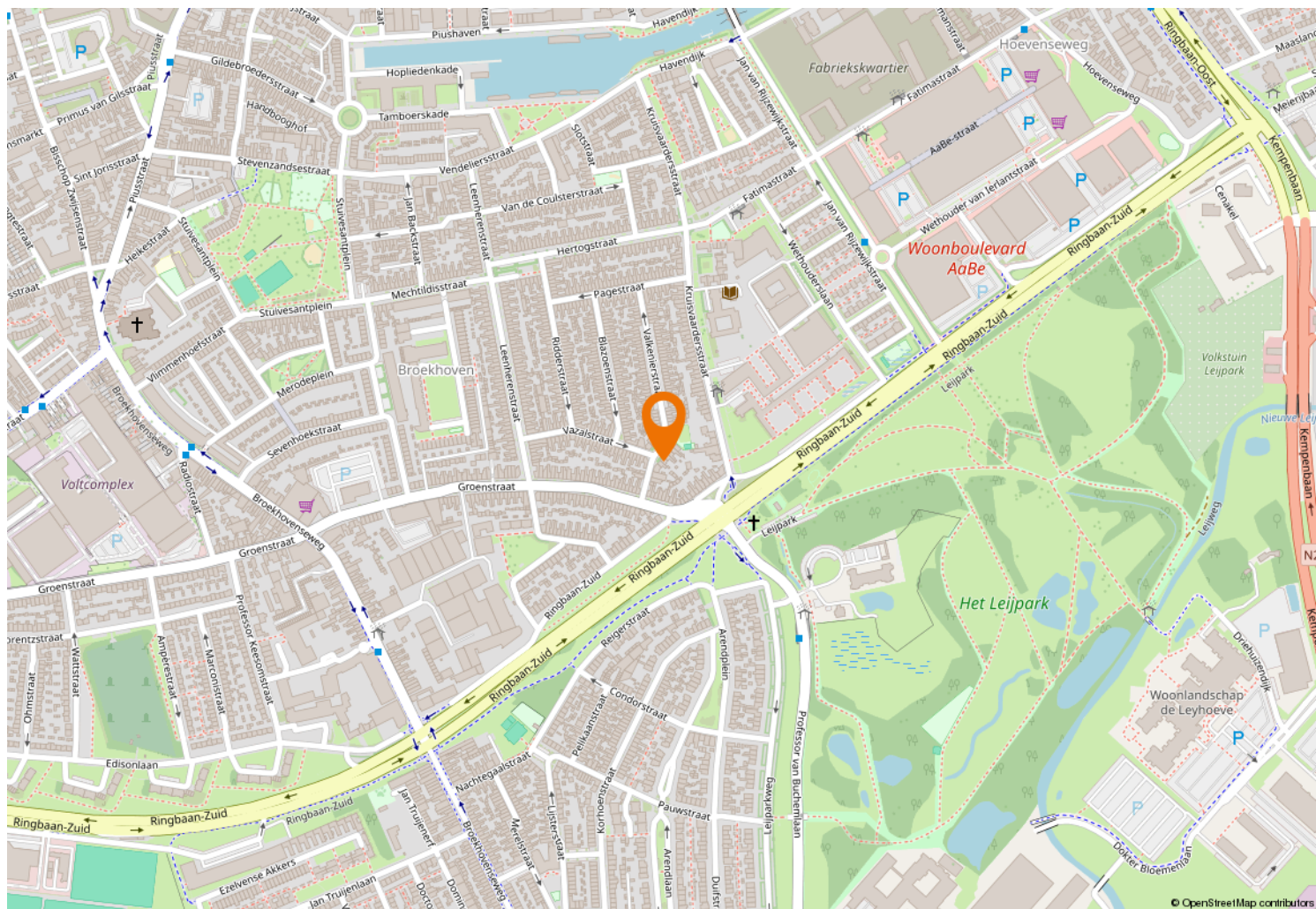
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 3210

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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

