



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VENDELIERSSTRAAT 49



Vraagprijs
€ 337.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

VENDELIERSSTRAAT 49 TILBURG

De Vendeliersstraat is zo'n straat waar je direct voelt waarom wonen in Tilburg zo geliefd is. Gelegen in een levendige en karaktervolle buurt, op steenworp afstand van de sfeervolle Piushaven, combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust van een woonstraat en de energie van de stad om de hoek. Hier woon je op een plek waar het dagelijkse leven moeiteloos samenvloeit met ontspanning, natuur en gezelligheid. De Piushaven vormt het kloppende hart van deze omgeving. Een plek waar je na een lange werkdag neerstrijkt op een terras, waar boten zachtjes langs het water deinen en waar de geur van vers eten uit de omliggende restaurants je tegemoetkomt. Denk aan avonden bij restaurant RAK, een drankje bij Jaxx Marina, een verse vis bij Smit Vis aan de Haven of een heerlijk broodje van bakker Alma. En toch... als je even de rust zoekt, ligt die letterlijk om de hoek. Aan de overzijde van de Piushaven vind je het prachtige natuurgebied Moerenburg, waar je kunt wandelen langs groene velden en kabbelend water. Loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten in het Leijpark: een geliefde plek voor hardlopers, wandelaars en picknickers. Ook praktisch gezien zit je hier perfect. Het centrum van Tilburg ligt op loopafstand en voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het recent ontwikkelde AaBe Fabrieksterrein. Scholen liggen op korte loop- en fietsafstand en via de Ringbaan Oost en Ringbaan Zuid bereik je eenvoudig de snelwegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk.

Moderne loftachtige stadswoning met karakter en comfort

Je betreedt de woning via de royale entree. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en een praktische

berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. Alles is hier strak afgewerkt en direct klaar voor gebruik.

Loop je verder naar achteren, dan kom je in de keuken — een plek waar design en functionaliteit perfect samenkomen. Er is gekozen voor een strak, tijdloos ontwerp dat moeiteloos past bij de industriële sfeer van de woning. Uiteraard ontbreekt het hier aan niets: een vaatwasser, koelkast, combi-magnetron, 4-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap en een RVS spoelbak maken deze keuken compleet. Hier bereid je moeiteloos een snelle doordeweekse maaltijd of een uitgebreid diner met vrienden. Onder de trap bevindt zich nog een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad of huishoudelijke spullen.

Een living waar licht en ruimte samenkomen
De living aan de achterzijde van de woning voelt ruim, open en bijzonder sfeervol. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. Onder de lichtkoepel is een prachtige plek gecreëerd voor een eettafel — een plek waar het daglicht naar binnen stroomt en waar lange avonden tafelen vanzelf ontstaan. De openslaande tuindeuren zorgen voor een heerlijk contact met buiten en laten de tuin als het ware onderdeel worden van de leefruimte. Over de gehele begane grond ligt een stoere gietvloer die perfect past bij de industriële uitstraling van de woning. Het resultaat is een strak, modern geheel met een warme en uitnodigende sfeer.

Volledig eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, welke volledig nieuw is opgebouwd. Deze opbouw is aan de achterzijde uitgevoerd met zink en daardoor onderhoudsarm. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt



netjes afgewerkt met vloerbedekking en strak gestucte wanden, waardoor ze een rustige en verzorgde uitstraling hebben. Ideaal als comfortabele slaapkamer, werkruimte of logeerkamer. De badkamer voelt als een kleine wellnessruimte. Dankzij de combinatie van grote witte en grijze tegels heeft de ruimte een luxe en serene uitstraling. Je vindt hier een wastafel met ondermeubel en een royale douche — een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Zonnige stadstuin op het zuiden

De achtertuin is gelegen op het zuiden — wat betekent: zon gegarandeerd. Een heerlijke plek om in de zomer te ontspannen met een kop koffie in de ochtend of een goed glas wijn in de avond. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd met sierbestrating, waardoor je vooral hoeft te genieten in plaats van te werken. Met de juiste aankleding creëer je hier moeiteloos een knusse stadstuin waar het buitenleven centraal staat.

Aan de straatzijde beschikt de woning bovendien over een royale inpandige berging. Ideaal voor het veilig stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen.

Pluspunten van de woning:

- Bouwjaar 1948 volledig verbouwd in 2017;
- Woonoppervlak 75 m²;
- Perceeloppervlak: 165 m²
- Inhoud 283 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- STARTERSWONING;
- Energielabel A geldig tot en met 10-02-2036;
- Gelegen in de populaire Puishaven;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze unieke stadswoning 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	75 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	283 m ³
Bouwjaar	1948









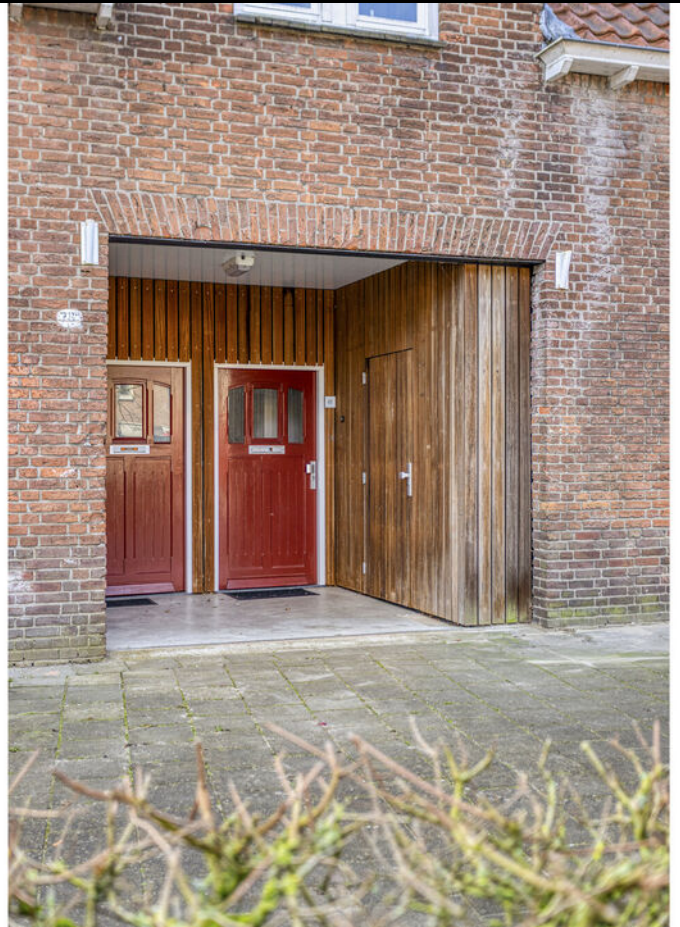






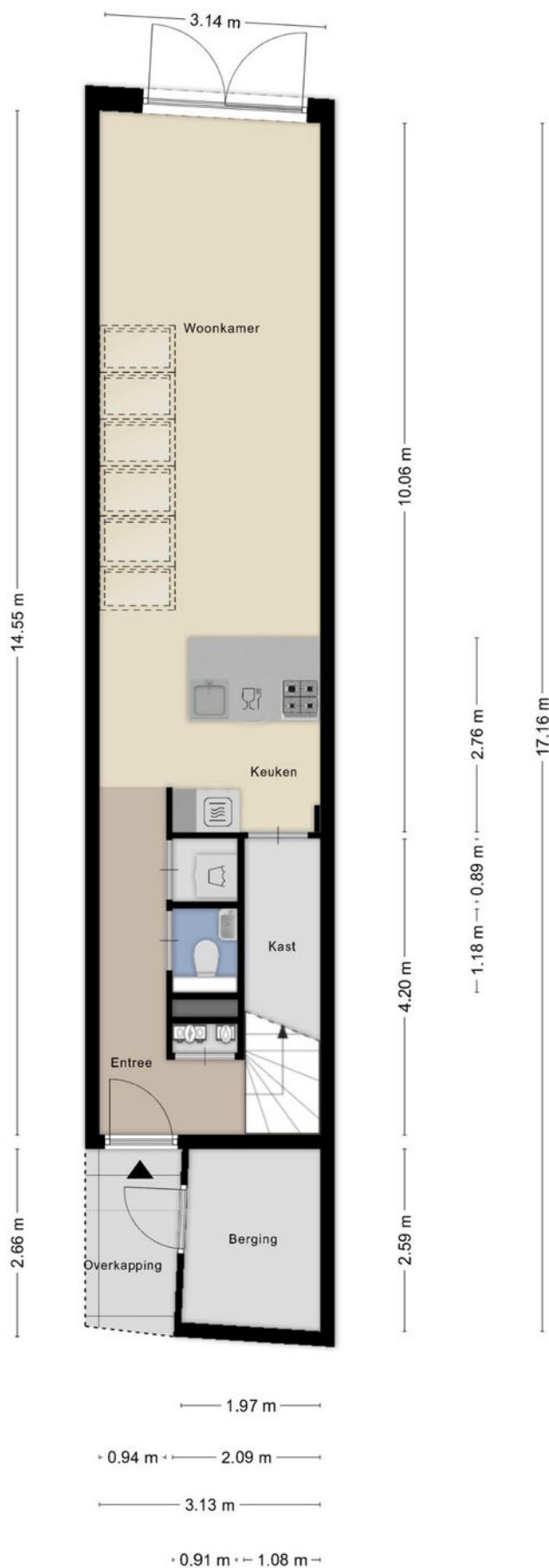




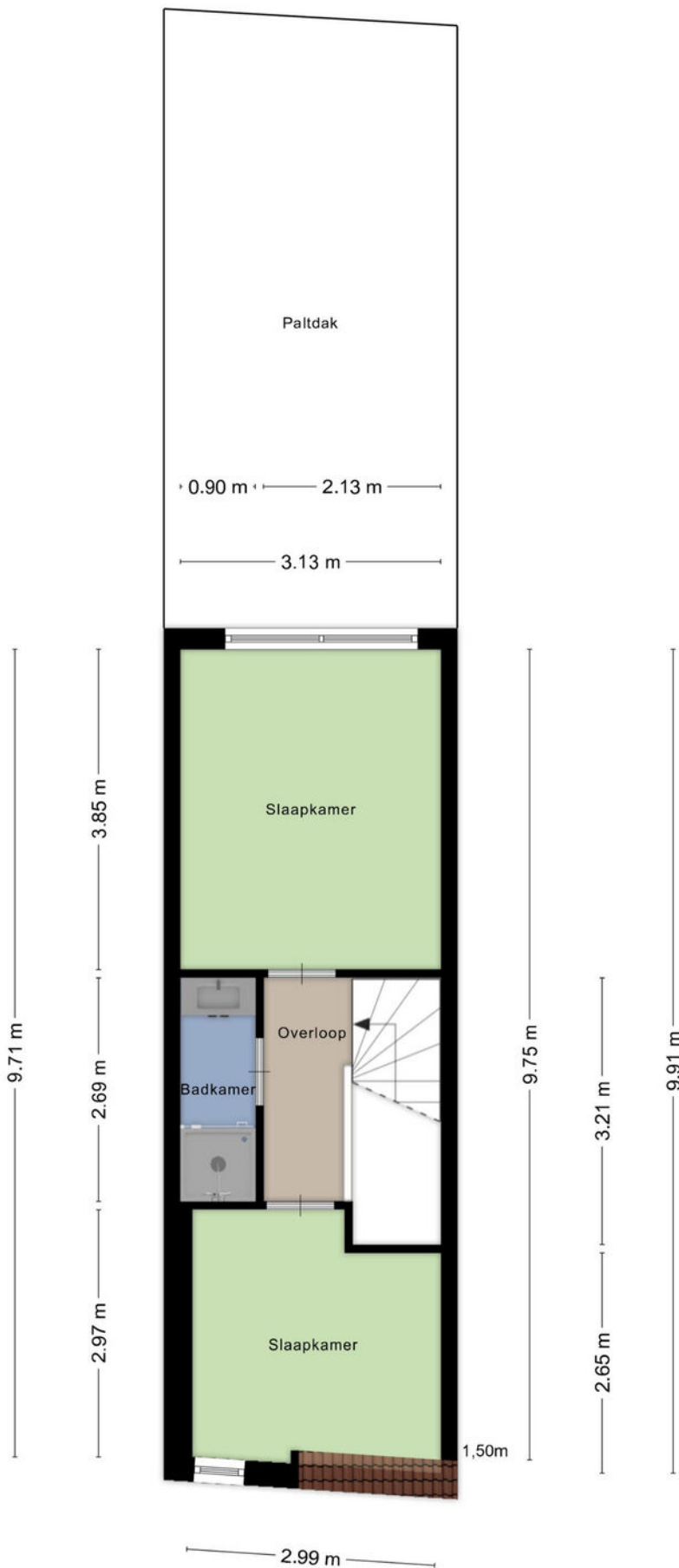




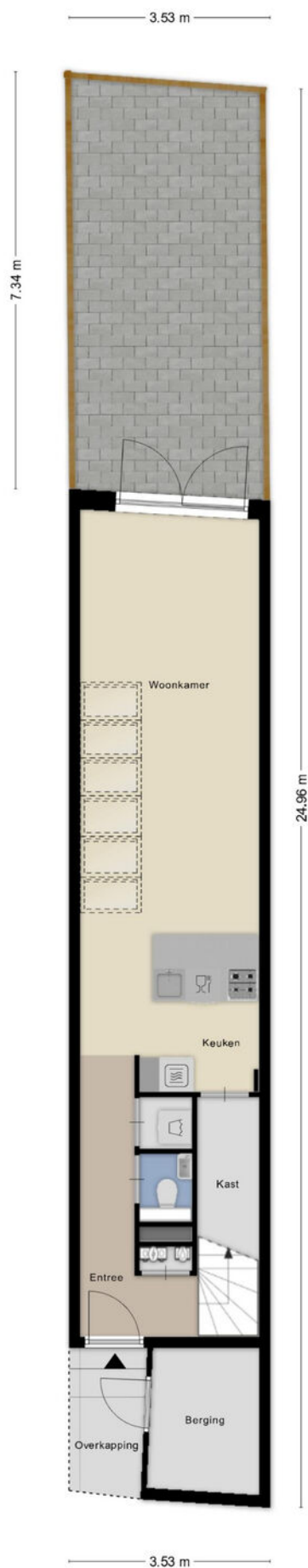
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

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

Schaal 1: 500

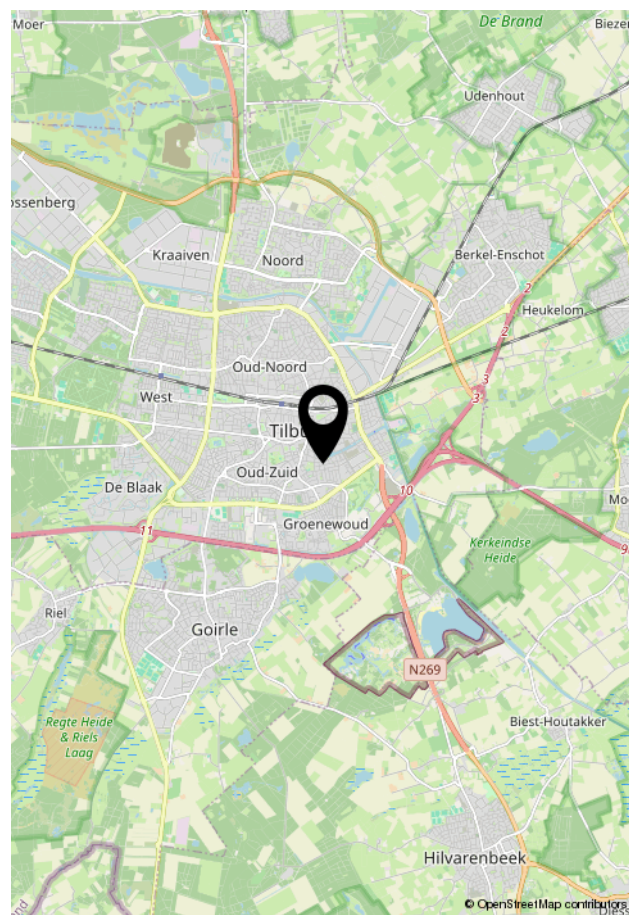
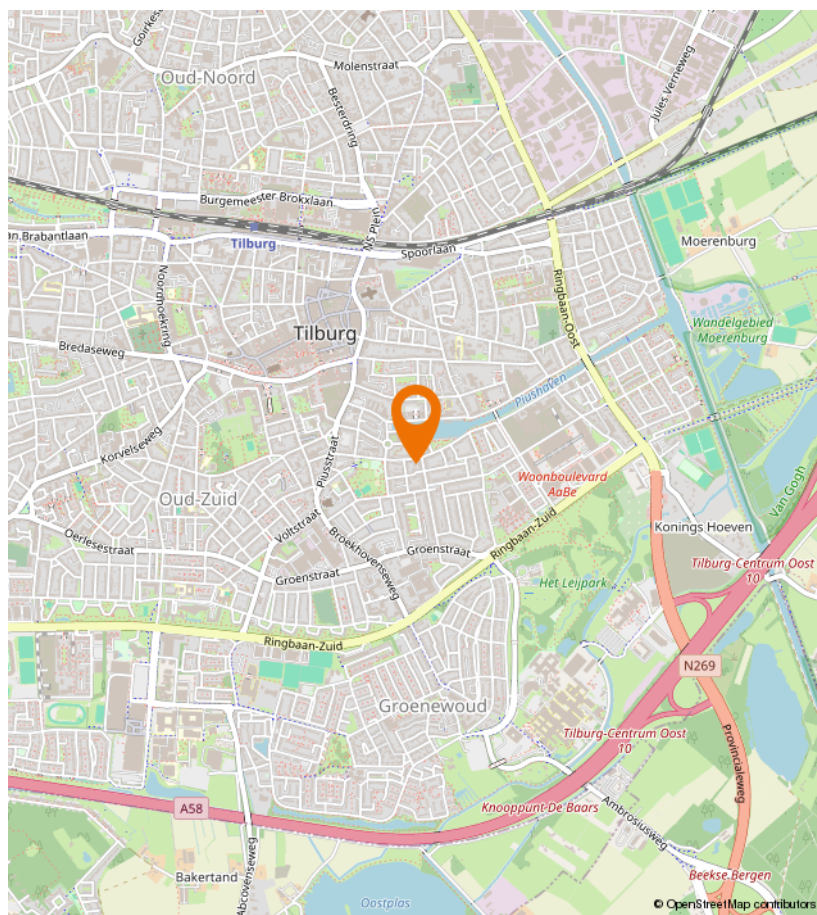
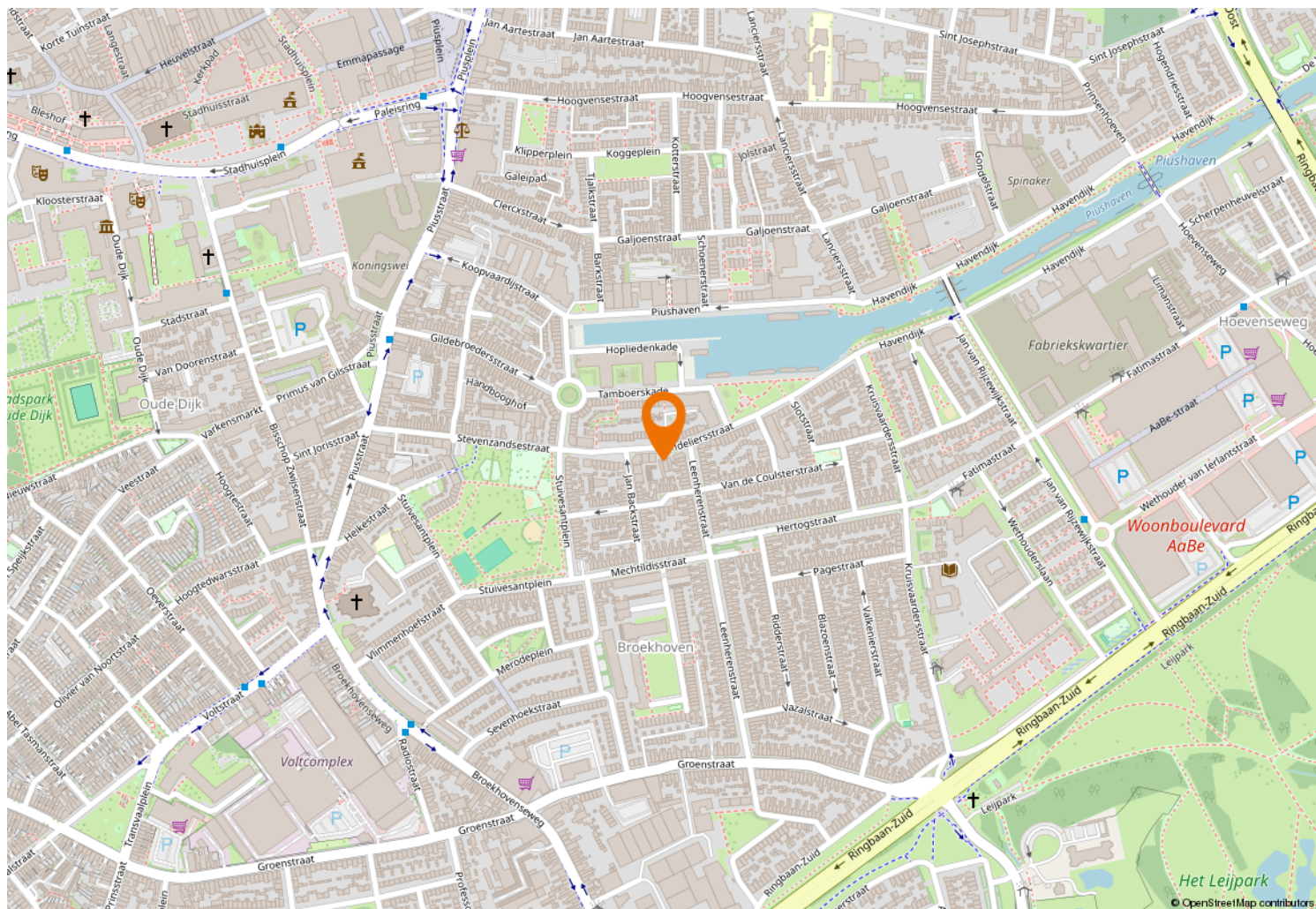
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 3852

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.

