



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VOLTSTRAAT 44 07



Vraagprijs
€ 335.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VOLTSTRAAT 44 07 TILBURG

Wonen aan de Voltstraat in Tilburg

De Voltstraat is een fijne en verrassend rustige straat op een zeer centrale locatie in Tilburg. Hier woon je op korte afstand van alles wat het stadsleven aantrekkelijk maakt: het levendige centrum met zijn winkels, restaurants en terrassen, maar ook diverse parken, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen binnen handbereik. Het is een omgeving waar stadse dynamiek en comfortabel wonen moeiteloos samenkomen.

De buurt rondom de Voltstraat kenmerkt zich door een prettige mix van wonen, groen en voorzieningen. Binnen enkele minuten fiets je naar het bruisende stadscentrum, terwijl je in de directe omgeving juist geniet van een ontspannen woonklimaat. Supermarkten, scholen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor het dagelijkse leven hier bijzonder praktisch en aangenaam is.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van bereikbaarheid en rust. Je woont hier vlak bij het hart van Tilburg, maar ervaart tegelijkertijd de gemoedelijke sfeer van een woonstraat waar bewoners elkaar nog groeten. Een plek waar je thuiskomt, waar het leven net iets rustiger aanvoelt, maar waar de stad altijd dichtbij is.

Sfeervol wonen met licht, ruimte en comfort Welkom thuis

Bij aankomst betreed je de nette centrale entree op de begane grond. Hier vind je de brievenbussen, het bellentableau met videoinstallatie en het verzorgde trappenhuis met lift. Alles straalt hier een verzorgde en veilige indruk uit. Vanuit hier bereik je het appartement op de tweede verdieping.

Direct bij de entree van het appartement bevindt zich aan de buitenzijde een praktische kast met de CV-

installatie (2020). Een slimme plek die binnen extra ruimte creëert.

Licht dat je direct omarmt

Zodra je het appartement binnenstapt, valt één ding meteen op: het licht. De woning voelt open, fris en uitnodigend. De ruime hal vormt het centrale punt van het appartement en geeft toegang tot het separate toilet, twee slaapkamers, de badkamer, de inpandige berging en natuurlijk de woonkamer. De gehele woning is strak afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer die in alle kamers is doorgelegd. Dit zorgt voor rust, eenheid en een moderne uitstraling.

Praktisch en comfortabel ingericht

De badkamer is verzorgd en comfortabel ingericht met een dubbele wastafel en een moderne inloopdouche — een fijne plek om de dag rustig te beginnen of ontspannen af te sluiten. De inpandige berging is allesbehalve een standaard berging. Hier vind je niet alleen de aansluiting voor de wasmachine, maar ook een ingebouwde vriezer, een stijlvolle wijnkoeler en praktische ingebouwde kastruimte. Functionaliteit en luxe komen hier verrassend mooi samen.

Een woonkamer met ruimte om te leven

De woonkamer vormt het hart van het appartement. Met een woonoppervlakte van circa 40 m² voelt deze ruimte royaal en comfortabel. Het is een plek waar je moeiteloos een ruime zithoek én een gezellige eethoek kunt creëren. De open keuken sluit hier perfect op aan en is fraai afgewerkt in een praktische U-opstelling. Deze keuken combineert design en gebruiksgemak en is uitgerust met een grote koelkast, combi-magnetron oven, vaatwasser, een 4-pits halogeen/keramische kookplaat en afzuiging. Een plek waar koken net zo plezierig wordt als het tafelen erna.



Zonnig genieten op het balkon

Vanuit de woonkamer stap je het balkon op, gelegen op het westen. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. Na een lange dag is dit de perfecte plek om met een drankje te ontspannen terwijl de zon langzaam ondergaat.

Comfortabel en zorgeloos wonen

Het appartement beschikt over een eigen berging op de begane grond en daarnaast is er een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig. In de Voltstraat en de directe omgeving is er ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Daarnaast is het mogelijk om een parkeerplaats te huren op eigen terrein.

Dit instapklare appartement ligt letterlijk aan de voet van het centrum en is strak en compleet afgewerkt met hoogwaardige details. Dankzij de dubbele beglazing (met uitzondering van één raam) en de gezonde en goed georganiseerde VvE met onderhoudsreserveringen woon je hier comfortabel en zorgeloos.

Pluspunten van de woning

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlak: 72 m²
- Appartement met 2 slaapkamers
- VvE kosten €202,- per maand voor appartement en berging
- 1 parkeerplaats te huur op eigen terrein
- CV-Ketel d.d. 2020
- Energielabel D geldig tot en met 27-01-2027
- CV-ketel 2020
- 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.



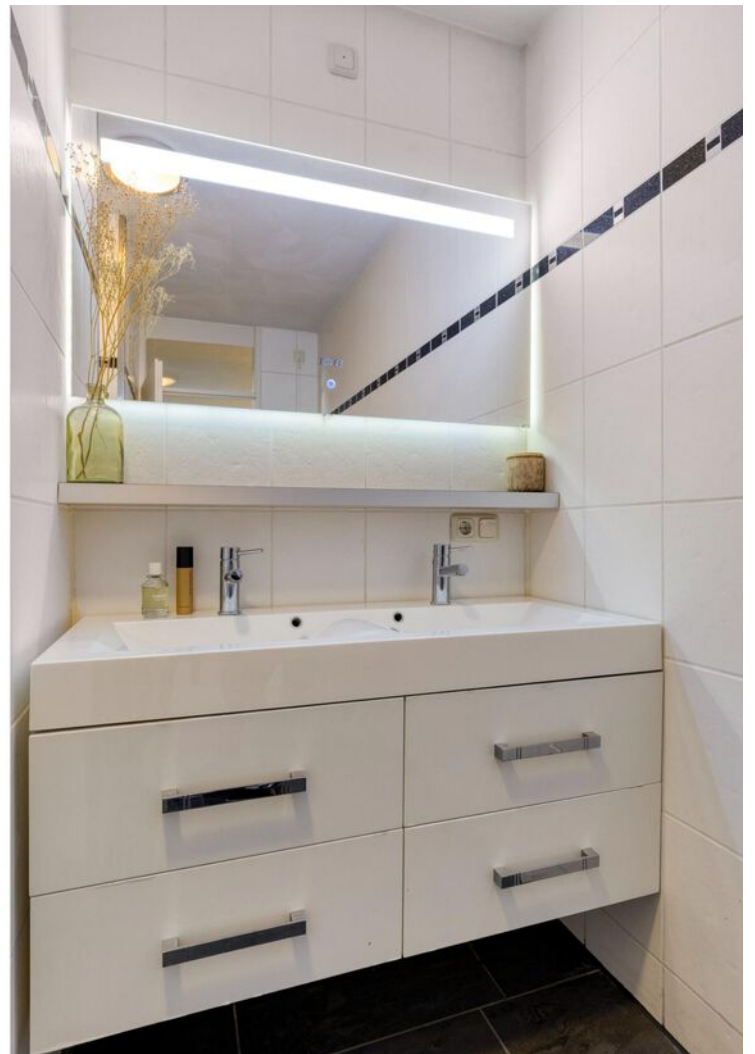
KENMERKEN

Woonoppervlakte	72 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	238 m ³
Bouwjaar	1980

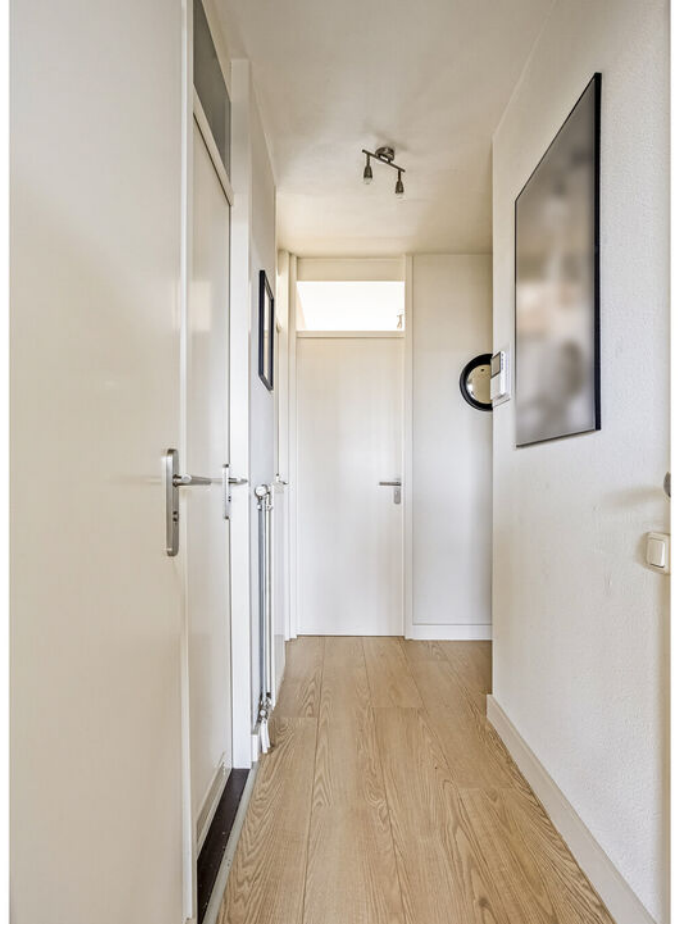




















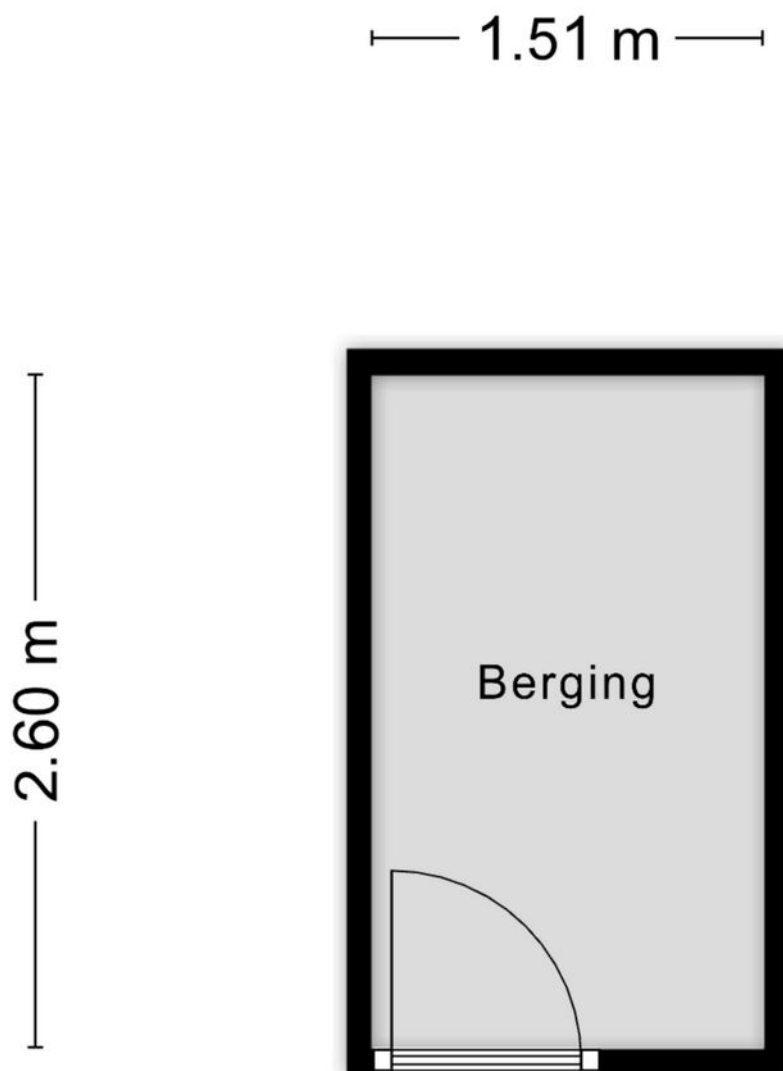




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	R
Perceel	4604

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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

