



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ACACIASTRAAT 13



Vraagprijs

€ 1.100.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wonen aan de Acaciastraat – karakter en levendigheid in Tilburg

De Acaciastraat is zo'n straat waar Tilburgers graag wonen en waar voorbijgangers automatisch even langzamer lopen. Gelegen in een karakteristieke woonomgeving met statige woningen en volwassen groen ademt de straat een prettige combinatie van rust, historie en stedelijke charme. De architectuur uit het begin van de twintigste eeuw geeft de straat een warme uitstraling en zorgt voor een bijzonder karakter dat je in moderne wijken zelden nog aantreft.

Tegelijkertijd woon je hier op een verrassend centrale locatie. Het bruisende centrum van Tilburg ligt op korte afstand, waardoor winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen altijd binnen handbereik zijn. Ook scholen, supermarkten, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving. Hierdoor combineert deze locatie het comfort van de stad met de rust van een sfeervolle woonstraat.

Wonen aan de Acaciastraat betekent genieten van een buurt met karakter, waar historie en hedendaags stadsleven moeiteloos samenkomen.

Authentieke charme met een moderne ziel
Dit prachtige herenhuis uit circa 1900 is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd, waarbij met veel zorg en gevoel voor stijl is gewerkt. De woning is vernieuwd met hoogwaardige materialen en hedendaags comfort, terwijl de authentieke elementen die het karakter van het huis bepalen met liefde zijn behouden. Denk aan prachtige glas-in-loodramen, stijlvolle paneeldeuren, een klassieke woonkamer ensuite en fraai stucwerk met sierlijsten. Samen zorgen deze details voor een warme en elegante sfeer die je direct voelt zodra je de woning binnenstapt.

Comfort en duurzaamheid hand in hand

Naast sfeer en karakter is er ook volop aandacht besteed aan duurzaamheid en modern wooncomfort. De woning beschikt over dubbel glas, een warmtepomp, zonnepanelen en een zonneboiler. Daarnaast zorgen airco's – die zowel kunnen koelen als verwarmen – voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Eén airco is in 2023 geplaatst in de keuken en eetkamer, terwijl in 2024 een tweede airco is geïnstalleerd in het appartement op de tweede verdieping. De CV-installatie dateert uit 2015 en in de badkamer is comfortabele vloerverwarming aanwezig. In 2025 en 2026 zijn bovendien alle buitenkozijnen geschilderd, waardoor ook de buitenzijde van de woning in uitstekende staat verkeert. In de woonkamer zorgt een sfeervolle houtkachel uit 2024 voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

Een entree met karakter

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een charmante vestibule die via een tochtdeur toegang geeft tot een indrukwekkende lange gang. De prachtige granieten vloer geeft de hal een statige uitstraling en vormt een mooi contrast met de warme details van het interieur. De elegante bordestrap wordt verlicht door een karakteristiek glas-in-loodraam, dat een bijzonder spel van licht en kleur creëert en meteen de authentieke sfeer van de woning onderstreept.

Sfeervolle leefruimtes

De leefruimtes op de begane grond zijn klassiek en stijlvol met elkaar verbonden. De voorkamer en woonkamer staan met elkaar in verbinding via fraaie ensuite deuren, waardoor de ruimtes zowel afzonderlijk als samen gebruikt kunnen worden. In beide kamers zorgen praktische inbouwkasten voor extra bergruimte zonder afbreuk te doen aan de elegantie van het interieur. De voorkamer beschikt over een originele



schouw die de historische charme van de woning benadrukt, terwijl in de woonkamer de moderne houtkachel een warm en uitnodigend middelpunt vormt.

De keuken, modern wonen in een bijzondere ruimte
De keuken bevindt zich in het voormalige ketelhuis van de woning, een plek met karakter die vandaag de dag is getransformeerd tot een stijlvolle en moderne leefkeuken. Centraal in de ruimte staat een royaal kookeiland met een keramisch werkblad, dat niet alleen functioneel is maar ook een echte blikvanger vormt. De keuken is uitgerust met diverse moderne voorzieningen, waaronder een vaatwasser op hoogte, een oven, een combimagnetron, een ruime koelkast en vriezer, Quooker en een inductiekookplaat met een Bora afzuigstelsel. Daarnaast is er een sfeervolle koffiecokorner gecreëerd en biedt de keuken opvallend veel opbergruimte.

De keuken staat in open verbinding met de serre, waar momenteel de eethoek is gesitueerd. Deze lichte ruimte vormt een prachtige plek om samen te komen en te genieten van het uitzicht op de tuin. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar buiten vloeien binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar over.

Praktische ruimtes met veelzijdige mogelijkheden
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een inpandige garage met vide. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als berging, maar de mogelijkheden zijn veelzijdig. Zo kan de ruimte uitstekend dienen als hobbyruimte, atelier of werkplek aan huis. Indien gewenst is het bovendien mogelijk om hier een auto te plaatsen. Onder de woning bevindt zich daarnaast een ruime kelder op stahoogte, ideaal voor opslag, provisie of het bewaren van wijn.

De eerste verdieping, ruimte en ontspanning

Op de eerste verdieping bevinden zich twee bijzonder ruime slaapkamers, een badkamer, een aparte bergkast en een praktische wasruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een omheind dakterras, waar je in alle rust kunt genieten van de buitenlucht.

De royale badkamer is een plek van ontspanning en comfort. Hier vind je vloerverwarming, een whirlpoolbad, een ruime inloopdouche, een wandcloset en dubbele wastafels. Daarnaast beschikt de badkamer over een heerlijke sauna en een extra toilet, waardoor deze ruimte een waar wellnessgevoel creëert in eigen huis. Op de overloop is een praktisch washok ingericht voor wasmachine en droger en daarnaast is er nog een aparte bergkamer voor extra opslagruimte.

Tweede verdieping, een zelfstandig appartement

De tweede verdieping is momenteel ingericht als een volwaardig appartement met twee slaapkamers, een eigen badkamer en een keuken. Dankzij het indrukwekkende plafond van maar liefst 3,20 meter hoog voelt deze verdieping bijzonder ruim en licht aan. Een groot dakraam en een lichtkoepel zorgen bovendien voor een aangename hoeveelheid daglicht.

De keuken van het appartement is voorzien van een koelkast, vaatwasser, oven en een gaskookplaat met vier pitten. De badkamer beschikt over een ruime douche, een wastafelmeubel en een eigen aansluiting voor een wasmachine. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Op deze verdieping bevinden zich ook de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Een tuin met sfeer en beleving

De achtertuin zuidwestelijk gelegen is in 2025 onder



architectuur aangelegd en vormt een sfeervolle en groene buitenruimte waar het heerlijk vertoeven is. Door de slimme indeling zijn er meerdere plekken gecreëerd waar je kunt zitten, ontspannen of samen kunt komen met familie en vrienden. De tuin beschikt onder andere over een houthok, een houten schuur en een kas voor het kweken van een eigen moestuin. Ook zijn er twee wateraansluitingen aanwezig, wat het onderhoud van de tuin extra praktisch maakt.

Direct grenzend aan de tuin bevinden zich twee eigen parkeerplaatsen op een afgesloten terrein (14 m²). Voor deze parkeerplaatsen wordt een bijdrage van €20,- per maand aan VvE-kosten betaald. Samen met de inbandige garage aan de voorzijde biedt dit een uitzonderlijk comfortabele parkeersituatie voor een woning op deze locatie.

Pluspunten van de woning

- Bouwjaar: 1925
- Woonoppervlak: 258 m²
- Herenhuis met 4 slaapkamers
- 2 Eigen parkeerplekken op afgesloten terrein VvE kosten €20,- per maand + inbandige garage
- 14 Zonnepanelen + 2 zonneboiler panelen
- Afgesloten appartement met 2 slaapkamers aanwezig
- Energielabel D geldig tot en met 02-05-2032
- CV-ketel 2015
- 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?

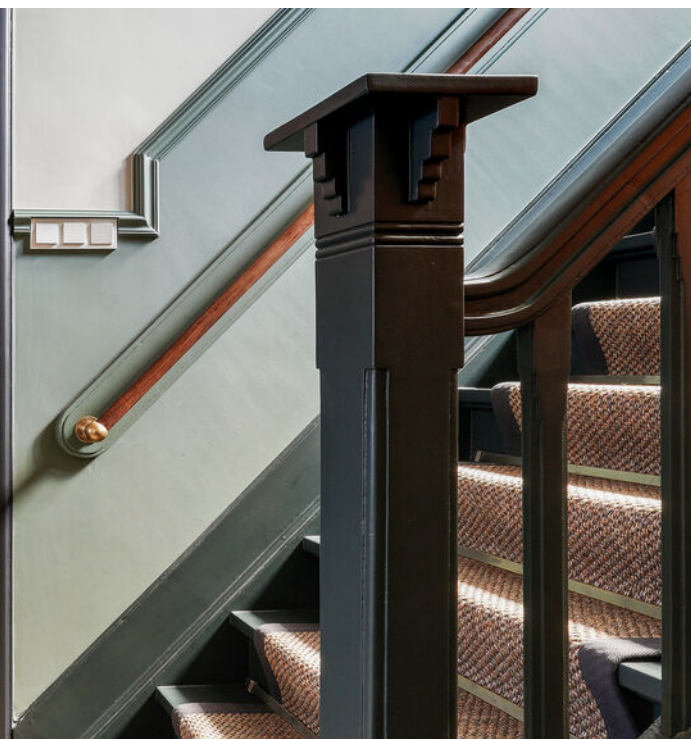
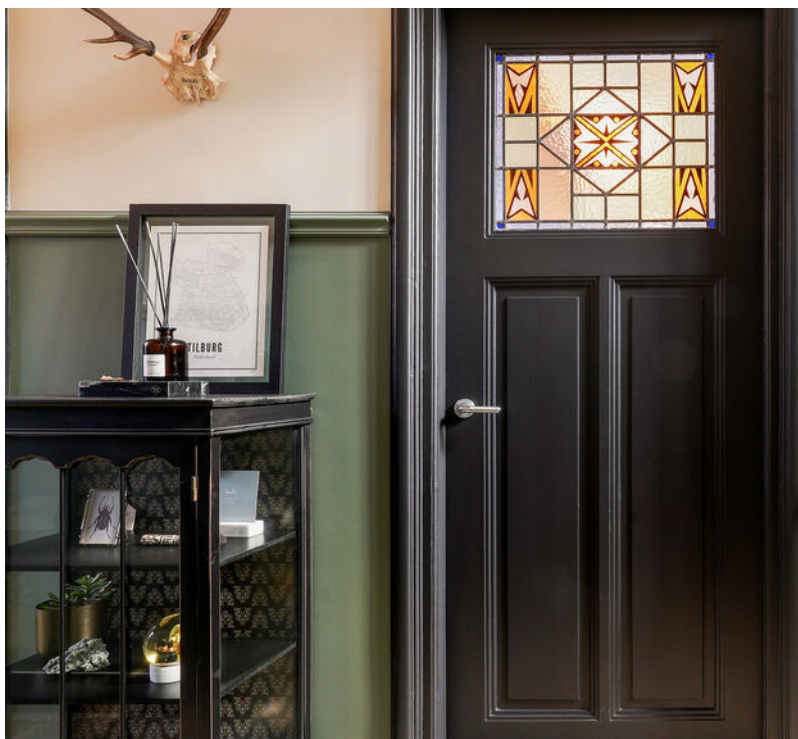
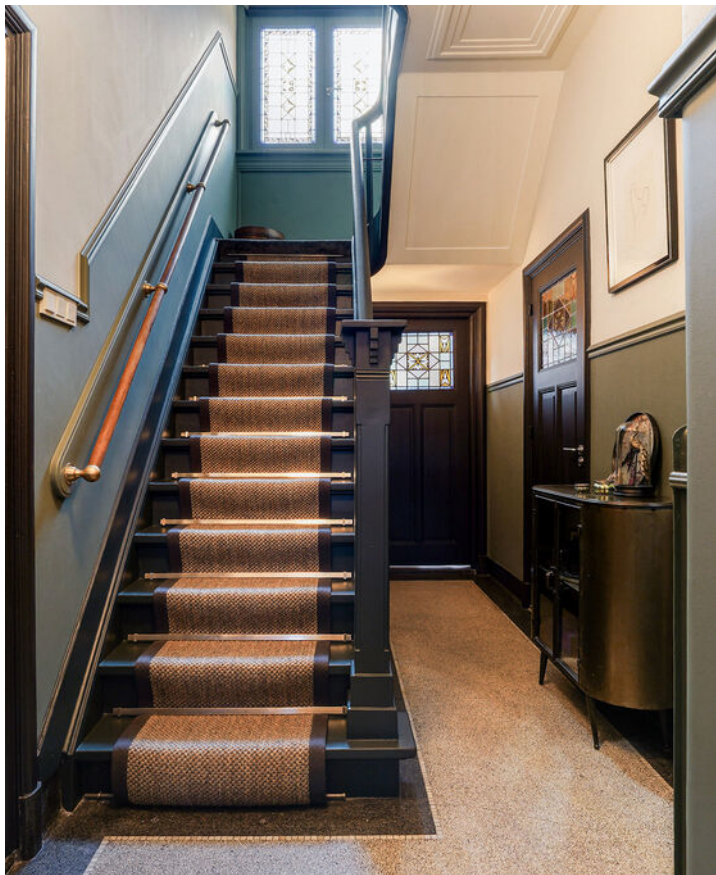
*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. 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	258 m ²
Perceeloppervlakte	379 m ²
Inhoud	1043 m ³
Bouwjaar	1925



















FOTO'S





































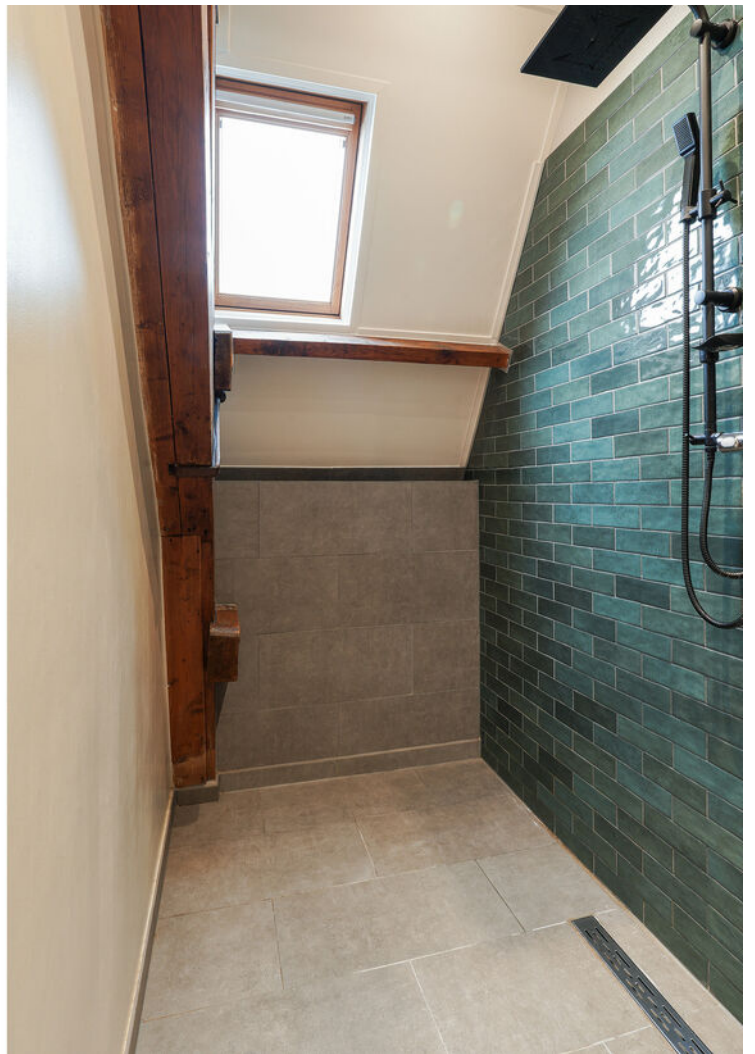
































PLATTEGROND



PLATTEGROND

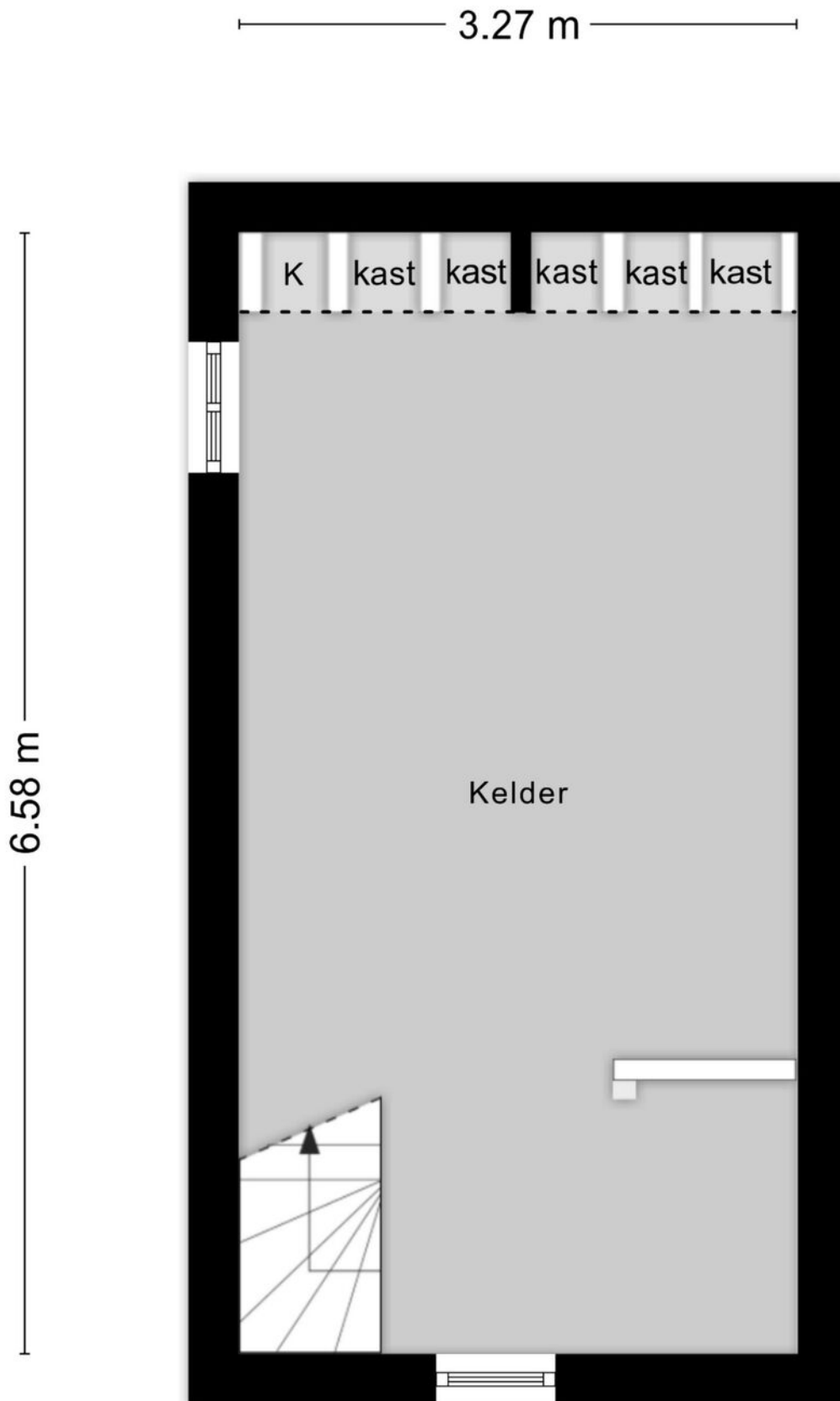


PLATTEGROND



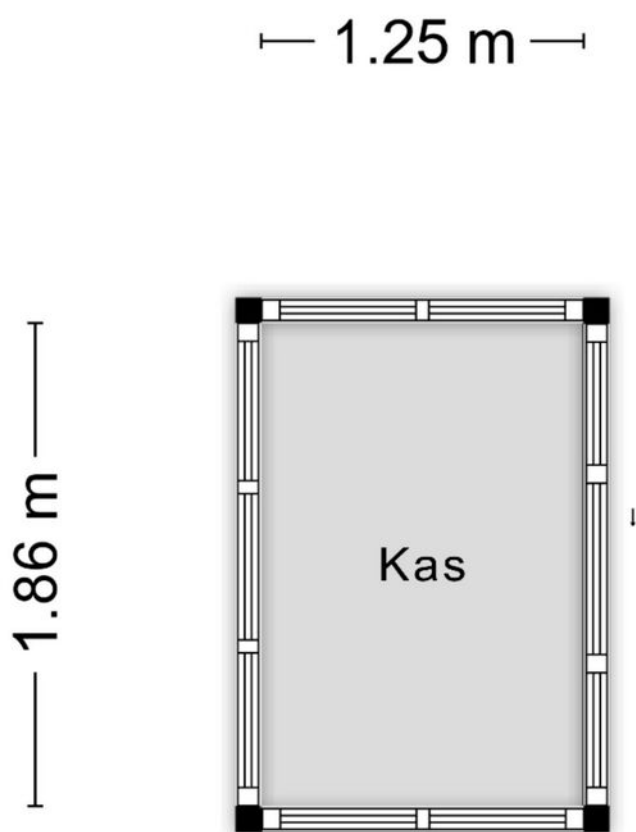
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



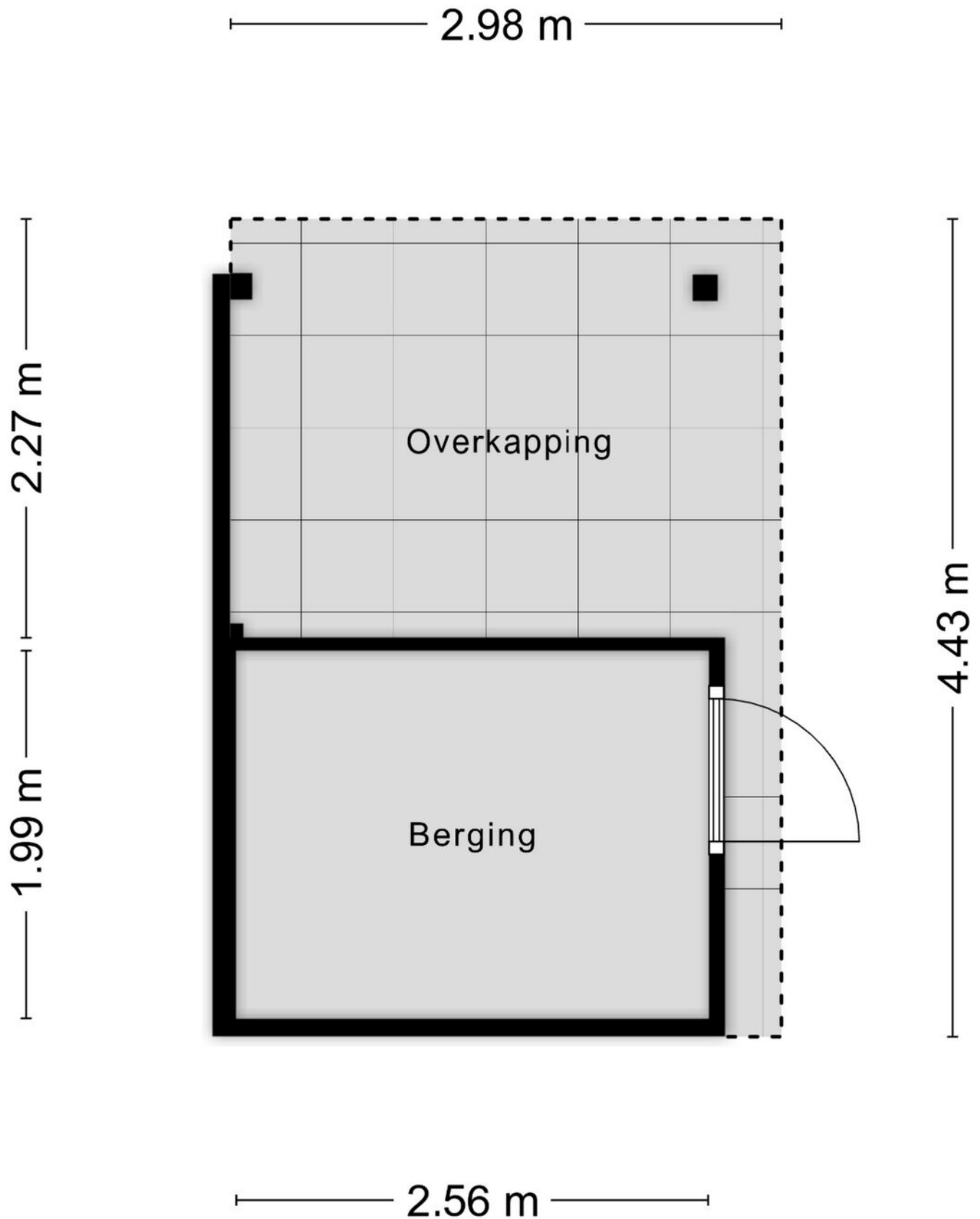
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

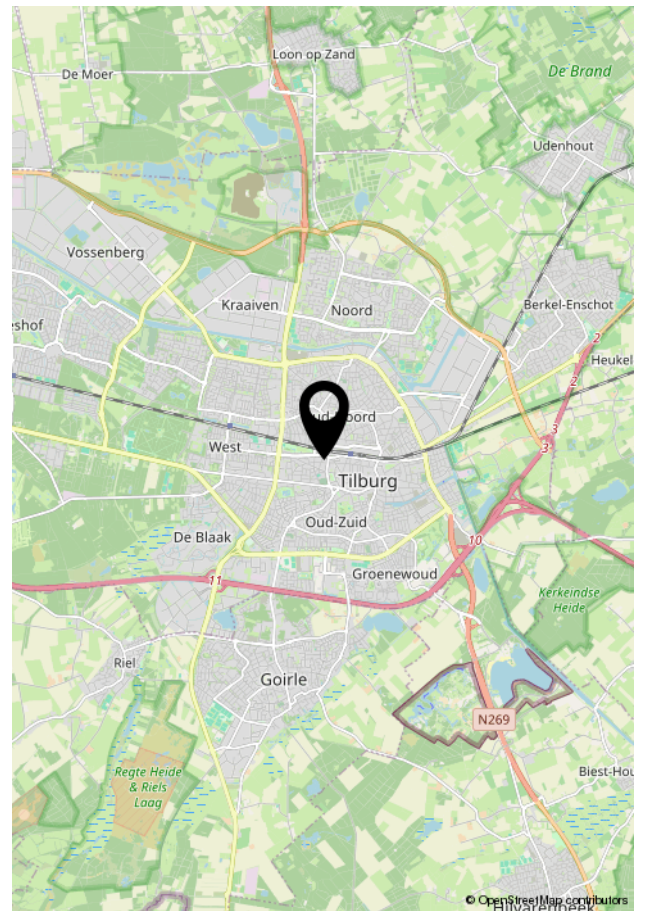
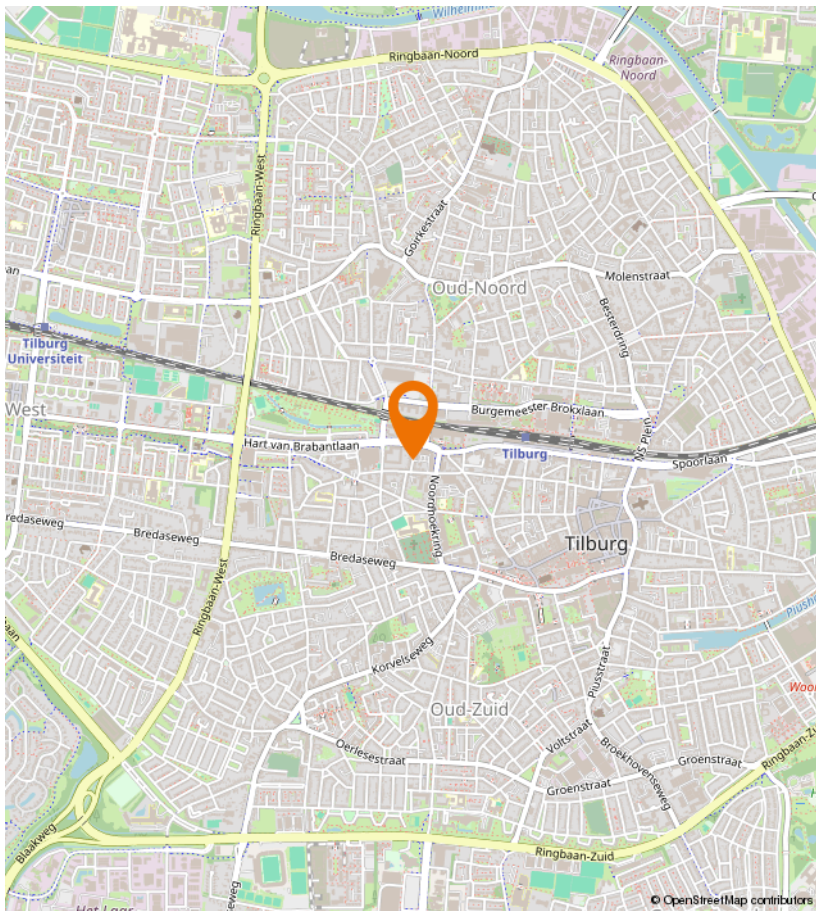
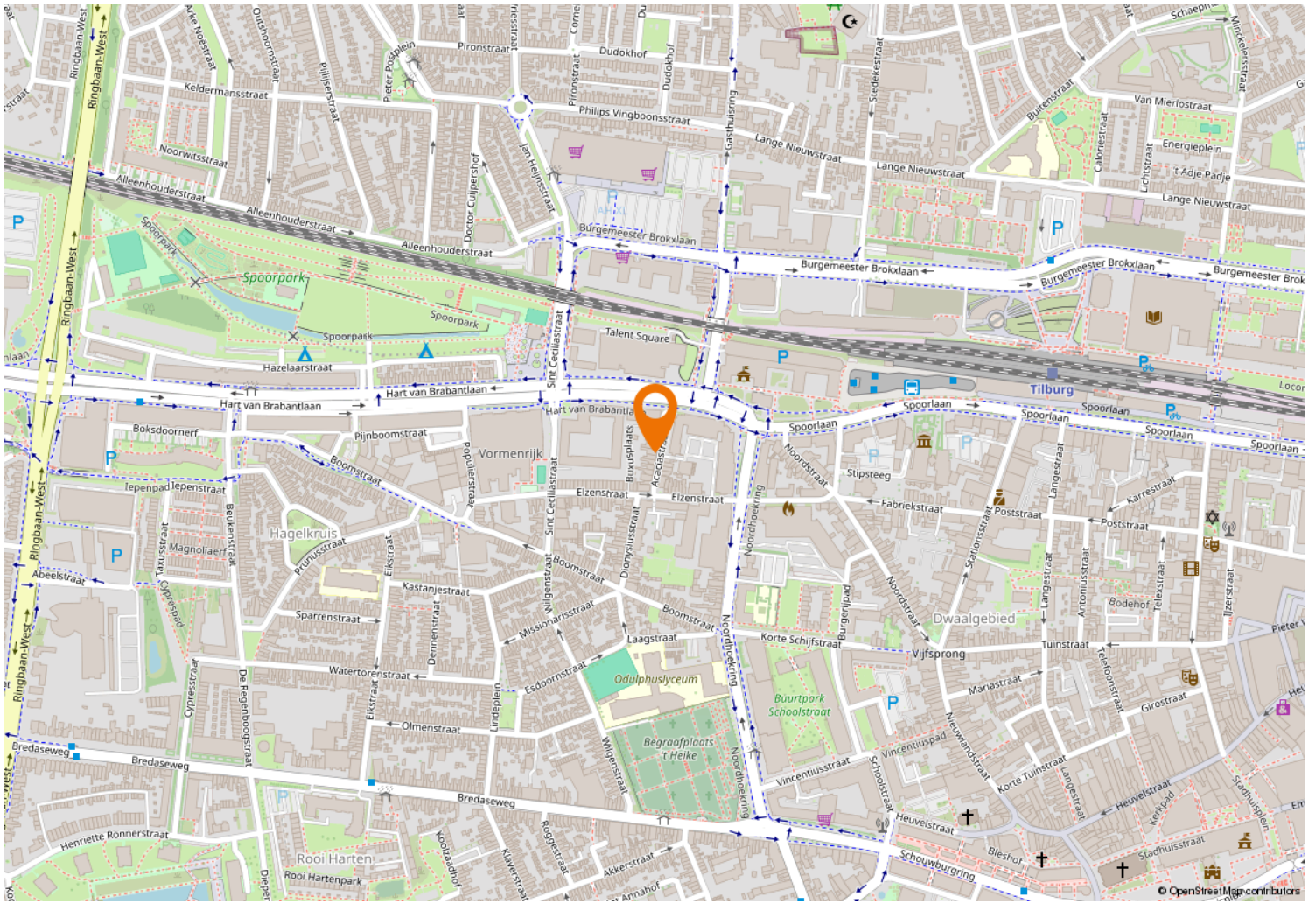
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 4433

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.

