



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# ATHANASIUSSTRAAT 2



Vraagprijs  
€ 325.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## ATHANASIUSSTRAAT 2 TILBURG

Welkom aan de Athanasiusstraat in Tilburg – een straat waar het dagelijkse leven zich kenmerkt door rust, gemoedelijkheid en een fijne woonbalans. Gelegen in het geliefde Tilburg West woon je hier in een prettige, kindvriendelijke omgeving waar burens elkaar nog groeten en waar de drukte van de stad nooit ver weg is, maar ook nooit overheerst.

Op korte afstand bevindt zich de levendige Westermarkt: een plek waar je terechtkunt voor je dagelijkse boodschappen, een snelle hap of gewoon een moment van gezelligheid. De combinatie van praktische voorzieningen, scholen en groenvoorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor starters en jonge gezinnen. Hier woon je comfortabel, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van een oase van rust.

**Sfeervol wonen met verrassend veel ruimte**

**Thuiskomen in stijl**

Deze eindwoning verwelkomt je met een verzorgde entree en een warme eerste indruk. De hal biedt direct toegang tot een moderne toiletruimte en leidt je naar de sfeervolle woonkamer, waar het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt en een aangename leefruimte ontstaat.

**Leven en genieten**

De woonkamer (ca. 21 m<sup>2</sup>) vormt het hart van de woning: een plek waar je na een lange dag tot rust komt of juist gezellig samenkomt met vrienden en familie. De afwerking met strak stucwerk zorgt voor een moderne en rustige basis die eenvoudig naar eigen smaak in te richten is.

**Achter de schermen: koken met plezier**

De moderne keuken (2009), opgesteld in twee blokken, is praktisch én stijlvol. Hier kook je met gemak de heerlijkste maaltijden dankzij de aanwezige inbouwapparatuur. De directe verbinding met de tuin maakt het geheel extra aantrekkelijk – ideaal voor zomerse diners of een kop koffie in de ochtendzon.

**Buitenleven op z'n best**

De diepe achtertuin op het oosten is een verlengstuk van je woonplezier. Met vernieuwde bestrating, een sfeervolle overkapping en een praktische stenen berging biedt deze tuin volop mogelijkheden. Of je nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig borrelen – hier kan het allemaal. De achterom maakt het plaatje compleet.

**Ruimte voor iedereen**

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat en voorzien van een nette afwerking. De badkamer is modern betegeld en uitgerust met een douche en wastafel – functioneel en verzorgd.

**Nog meer mogelijkheden**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een ruime vierde slaapkamer met dakkapel je verrast. Een ideale plek als master bedroom, werkruimte of hobbykamer. De voorzolder biedt plaats aan de HR-combiketel en extra bergruimte.

**Comfort en gemak**

Deze woning is vrijwel volledig gemoderniseerd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken. Dit zorgt niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar ook voor extra wooncomfort en onderhoudsgemak.



Kortom: een instapklare eindwoning waar sfeer, ruimte en functionaliteit perfect samenkomen – een ideale start op de woningmarkt!

Kenmerken van de woning:

- \* Bouwjaar: 1958;
- \* Woonoppervlak: 83 m<sup>2</sup>;
- \* Perceeloppervlak: 115 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 293 m<sup>3</sup>;
- \* Eindwoning met 4 ruime slaapkamers;
- \* Energielabel E geldig tot en met 24-11-2030;
- \* CV-ketel 2009;
- \* NEN 2580 meetrapport\*.

Contact en aanvullende informatie

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](mailto: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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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.

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.



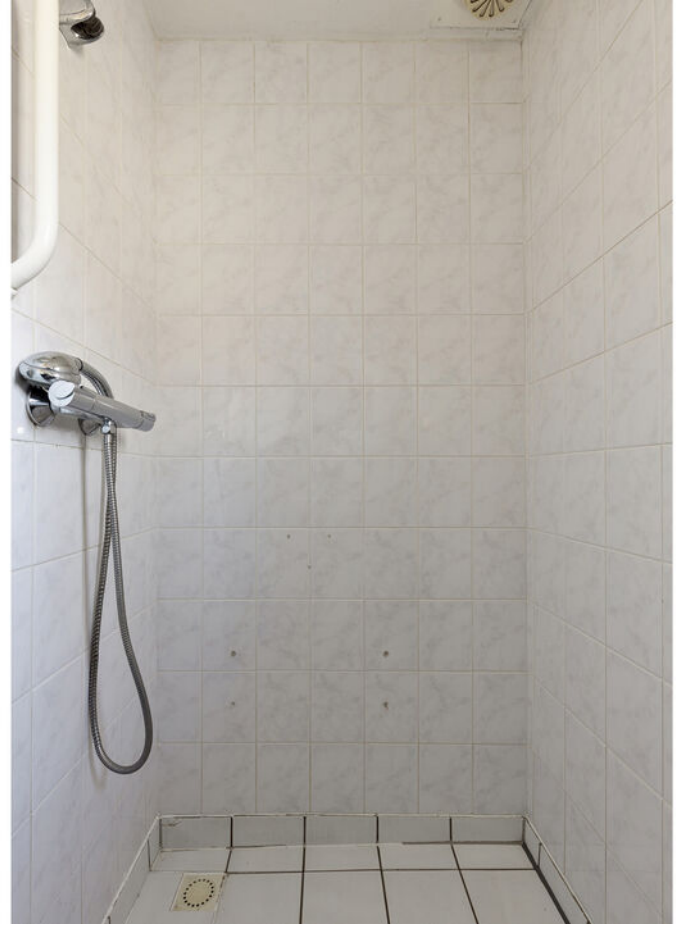
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Inhoud	293 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1958















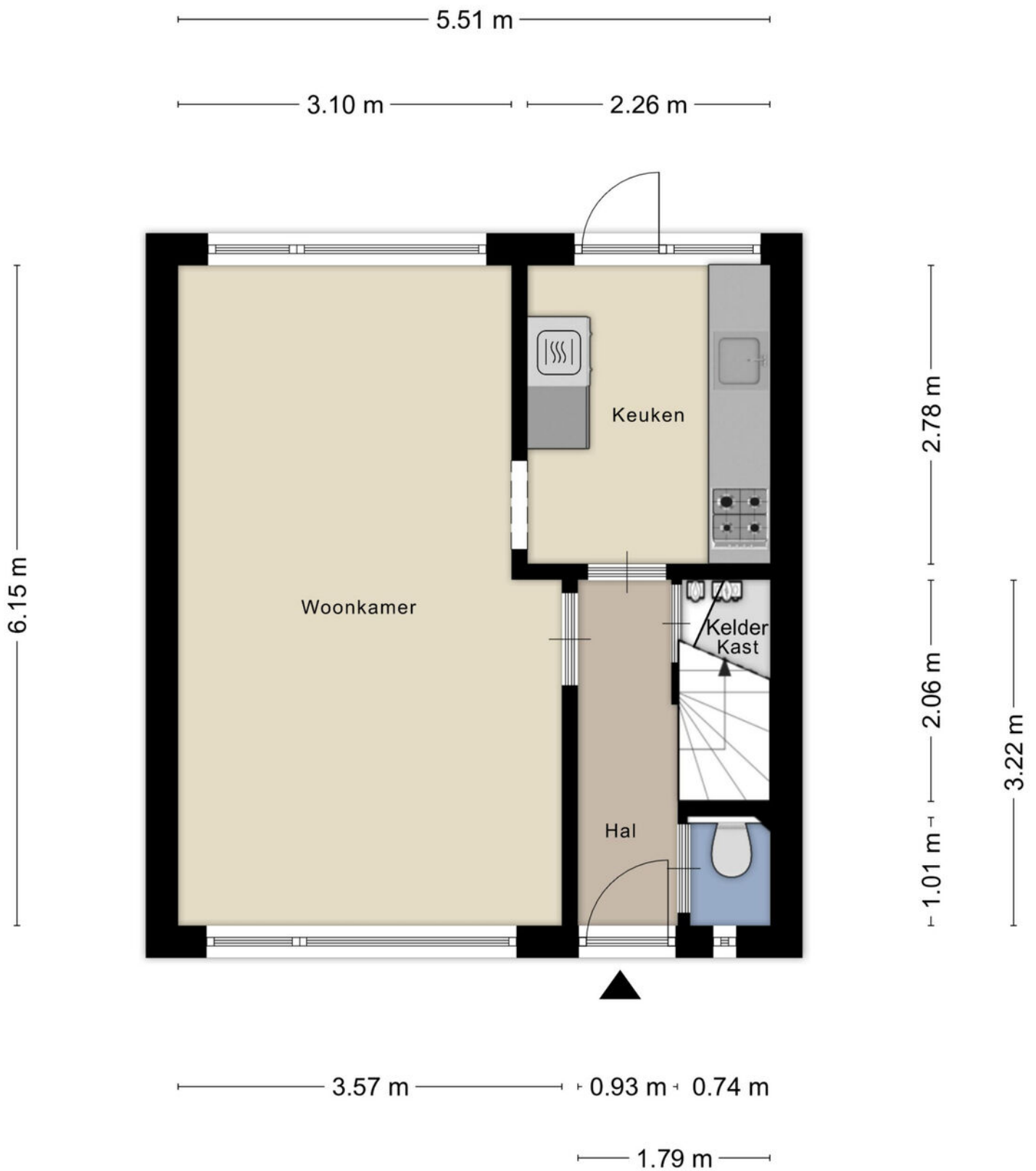








# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



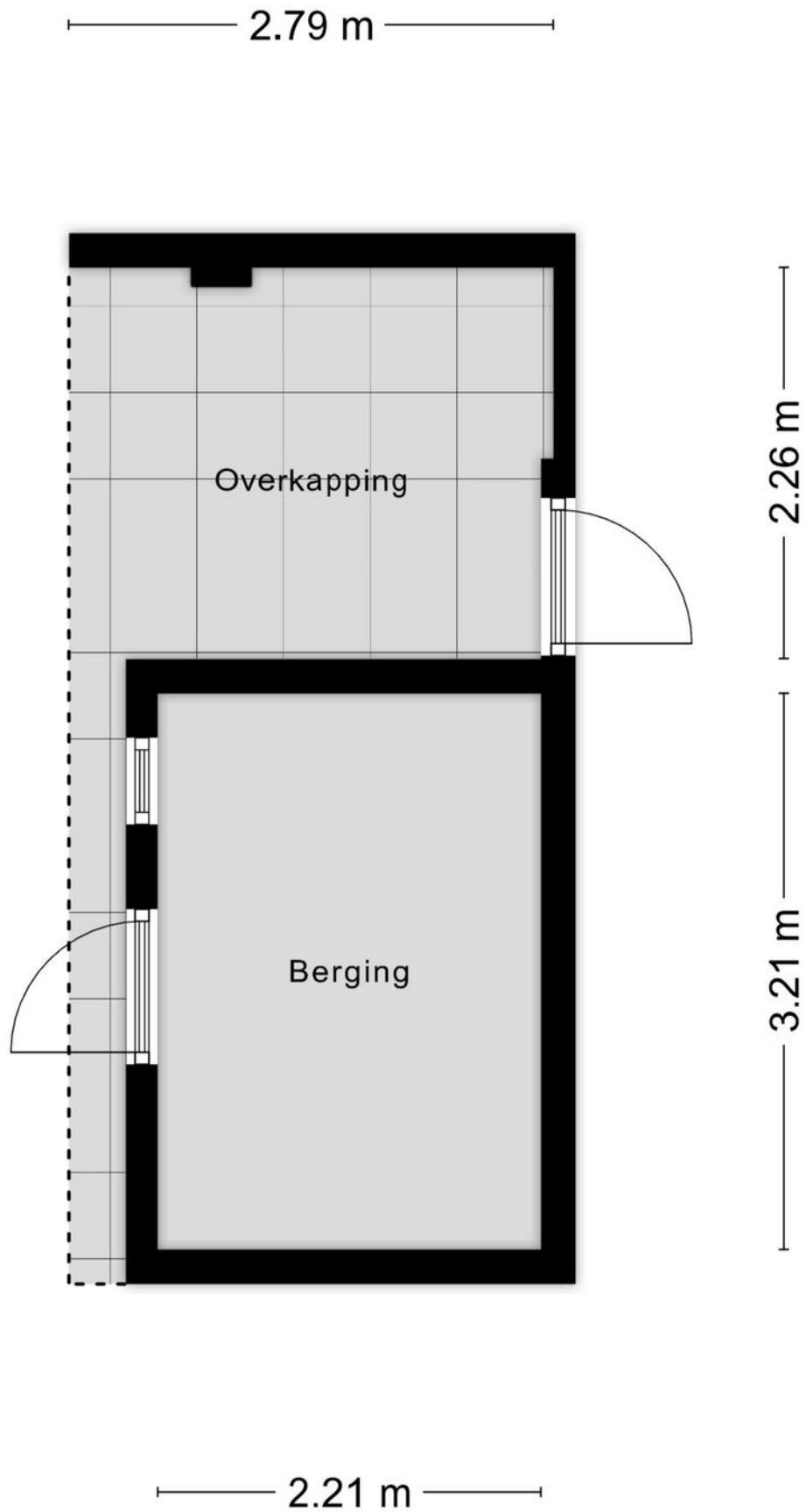
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

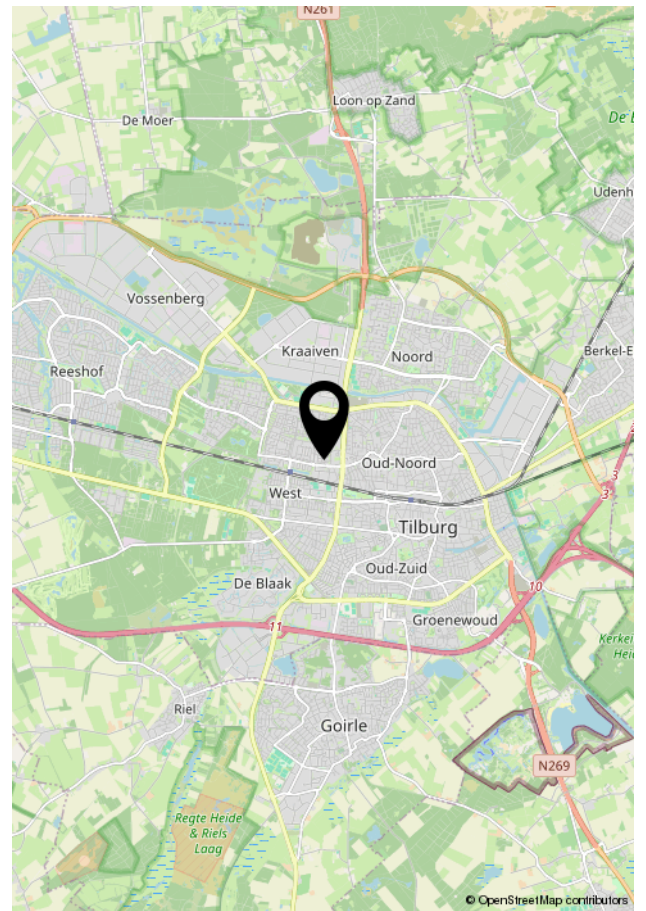
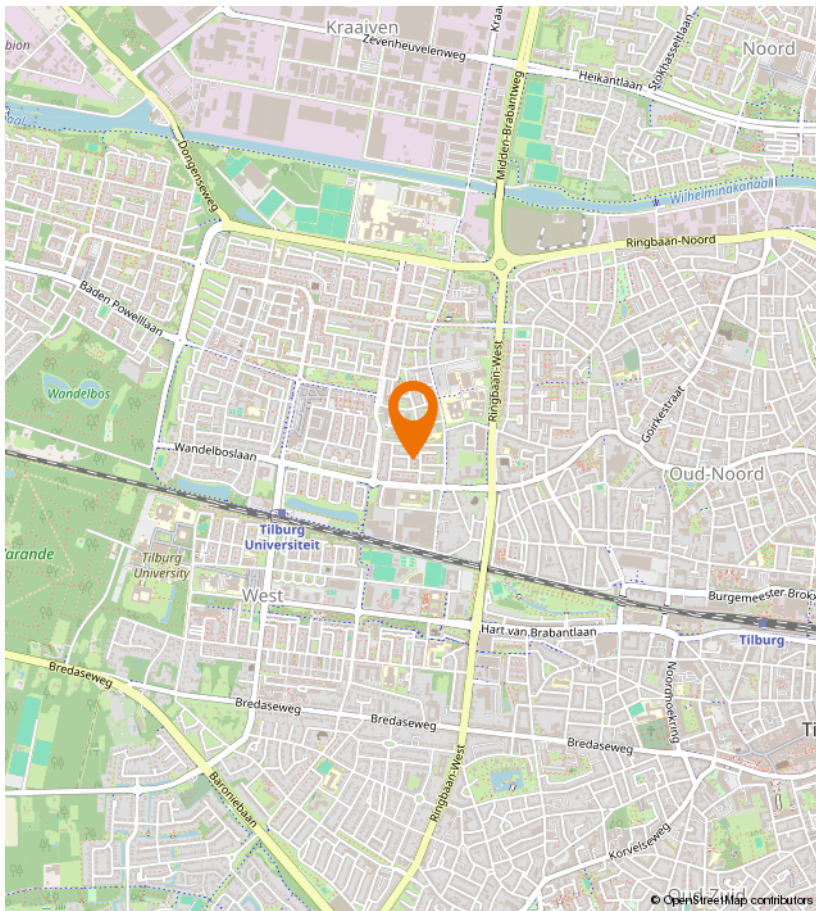
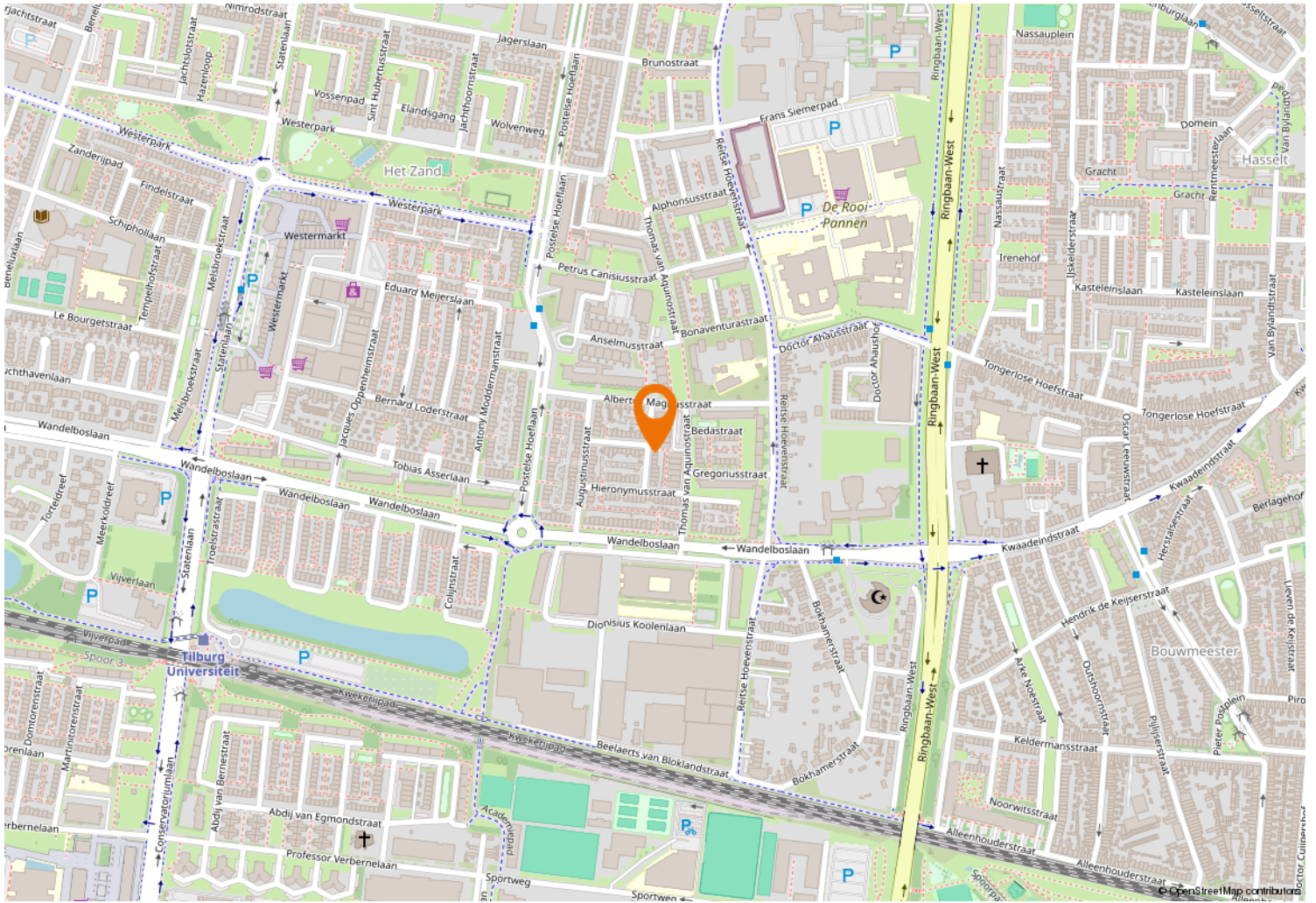


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AC</p> <p>Perceel 253</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 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.

