



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VALKENIERSTRAAT 68



Vraagprijs
€ 320.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VALKENIERSTRAAT 68 TILBURG

Wonen aan de Valkenierstraat betekent thuiskomen in een straat waar rust en levendigheid elkaar moeiteloos ontmoeten. Deze charmante eenrichtingsstraat in de geliefde wijk Fatima kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer. De rustige straat, het nabijgelegen speeltuintje en de vernieuwde speelvoorzieningen zorgen voor een veilige en levendige plek waar kinderen vrij kunnen spelen. Hier woon je in een buurt waar burens elkaar kennen en waar een gevoel van samenhang vanzelfsprekend is. Door de centrale ligging vormt deze straat een ideale uitvalsbasis voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik.

Op korte loopafstand ontvouwt zich het beste wat Tilburg te bieden heeft. Het bruisende stadscentrum ligt om de hoek, net als het groene Leijpark waar je even kunt ontsnappen aan de dagelijkse dynamiek. En dan is er natuurlijk de Piushaven – dé plek waar Tilburg tot leven komt. Hier geniet je van gezellige terrassen, culinaire hotspots en een ontspannen sfeer aan het water. Dit gebied ontwikkelt zich steeds meer tot het verlengstuk van de binnenstad en maakt deze locatie alleen maar aantrekkelijker. De combinatie van rust, bereikbaarheid en levendigheid maakt wonen aan de Valkenierstraat bijzonder geliefd.

Een woonkamer vol karakter en warmte. Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je het direct: dit is een ruimte met ziel. De prachtige eikenvloer zorgt voor een warme basis, terwijl de combinatie van wanden en het verhoogde plafond een speels en karaktervol geheel creëert. De doorzonindeling laat het daglicht rijkelijk binnenstromen, waardoor de ruimte op elk moment van de dag een fijne, lichte sfeer heeft. De authentieke schouw met tegels vormt een sfeervol

middelpunt, perfect voor lange avonden thuis. Aan de voorzijde zorgt de inbouwkast voor praktische opbergruimte, terwijl de travertien vensterbanken een stijlvolle finishing touch geven.

Koken, leven en genieten

De dichte keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is ingericht met oog voor functionaliteit en comfort. Met een ruim werkblad, een 6-pits gaskookplaat en een RVS-afzuigkap is dit een plek waar koken centraal staat. De kastenwand met combi-oven/combimagnetron op ooghoogte en de koel-vriescombinatie maken het geheel compleet. Alles is praktisch ingedeeld, waardoor je hier met gemak de lekkerste gerechten bereidt. Extra berging vind je in de handige kelderkast, waar tevens de meterkast is geplaatst.

Een praktische bijkeuken als verlengstuk van het wooncomfort

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken: een ruimte die in het dagelijks leven al snel onmisbaar wordt. Praktisch ingericht en deels betegeld, met aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelling van de HR-combiketel, is dit dé plek waar functionaliteit samenkomt met gemak. Of het nu gaat om wassen, opbergen of het creëren van extra werkruimte – hier is overal aan gedacht. Bovendien vormt de bijkeuken een slimme verbinding tussen binnen en buiten, met directe toegang tot de tuin én de badkamer.

Een badkamer met comfort en stijl

De badkamer is verzorgd en eigentijds afgewerkt. De speelse mozaïekbetegeling geeft de ruimte een moderne uitstraling, terwijl de inloopdouche met glazen wand zorgt voor een luxe gevoel. Met een zwevend toilet, wastafel en designradiator is dit een complete en comfortabele ruimte waar je heerlijk tot rust komt.



Eerste verdieping – rust en ruimte

Op de eerste verdieping ontvouwt zich een verrassend ruime en lichte slaapverdieping. De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers (voorheen drie), waardoor er volop ruimte is voor slapen, werken of hobby's. De kamers zijn prettig van formaat en genieten van een fijne lichtinval. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Daarnaast zijn er praktische inbouwkasten aanwezig en is er toegang tot het platte dak – een extra stukje functionaliteit dat het dagelijks wonen net wat aangenamer maakt.

Zolderverdieping – een wereld aan mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, een veelzijdige ruimte die momenteel is opgedeeld in drie compartimenten: een overloop, een bergruimte en een zolderkamer met een dakkapel aan de voorzijde. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Denk aan een extra slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte – hier creëer je eenvoudig extra leefruimte die perfect aansluit bij jouw woonwensen.

Een tuin om van te genieten, elk seizoen opnieuw

De diepe achtertuin op het oosten is een heerlijke plek waar je de dag begint met de eerste zonnestralen. Dankzij de verzorgde omheining en de praktische achterom is deze buitenruimte niet alleen mooi, maar ook bijzonder functioneel. Onder de overkapping zit je beschermt en comfortabel, zelfs wanneer het weer even omslaat. Een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Kenmerken van de woning op een rij:

- Bouwjaar: 1941;
- Woonoppervlak: 96 m²;

- Perceeloppervlak: 115 m²;
- Inhoud: 338 m³;
- Energielabel C geldig tot en met 18-03-2036;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Kindvriendelijke woonomgeving nabij stadscentrum en Piushavengebied.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

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 totale 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.

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 | 96 m ² |
| Perceeloppervlakte | 115 m ² |
| Inhoud | 338 m ³ |
| Bouwjaar | 1941 |



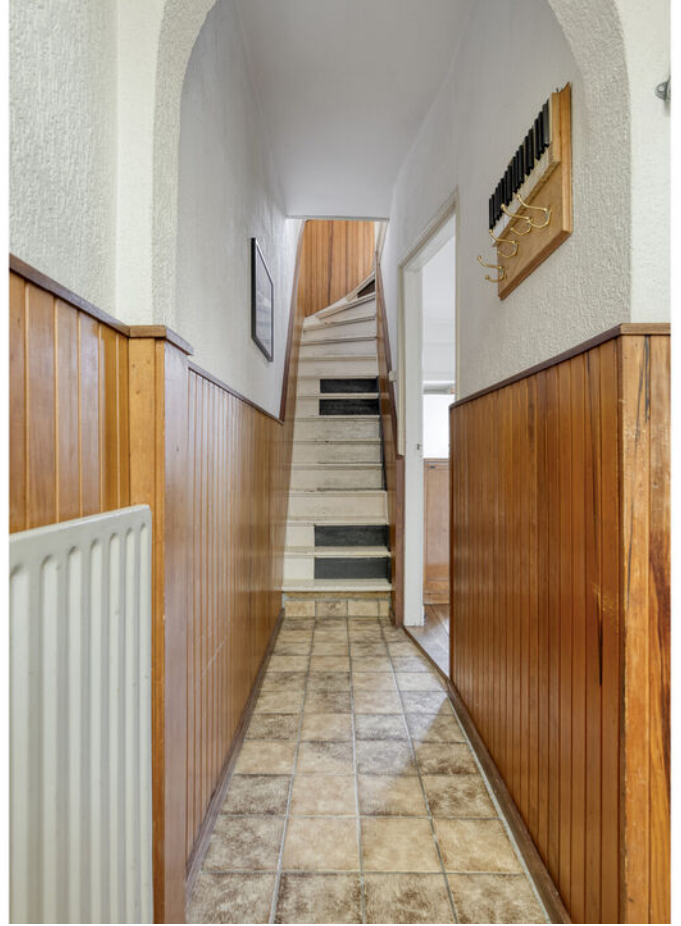






















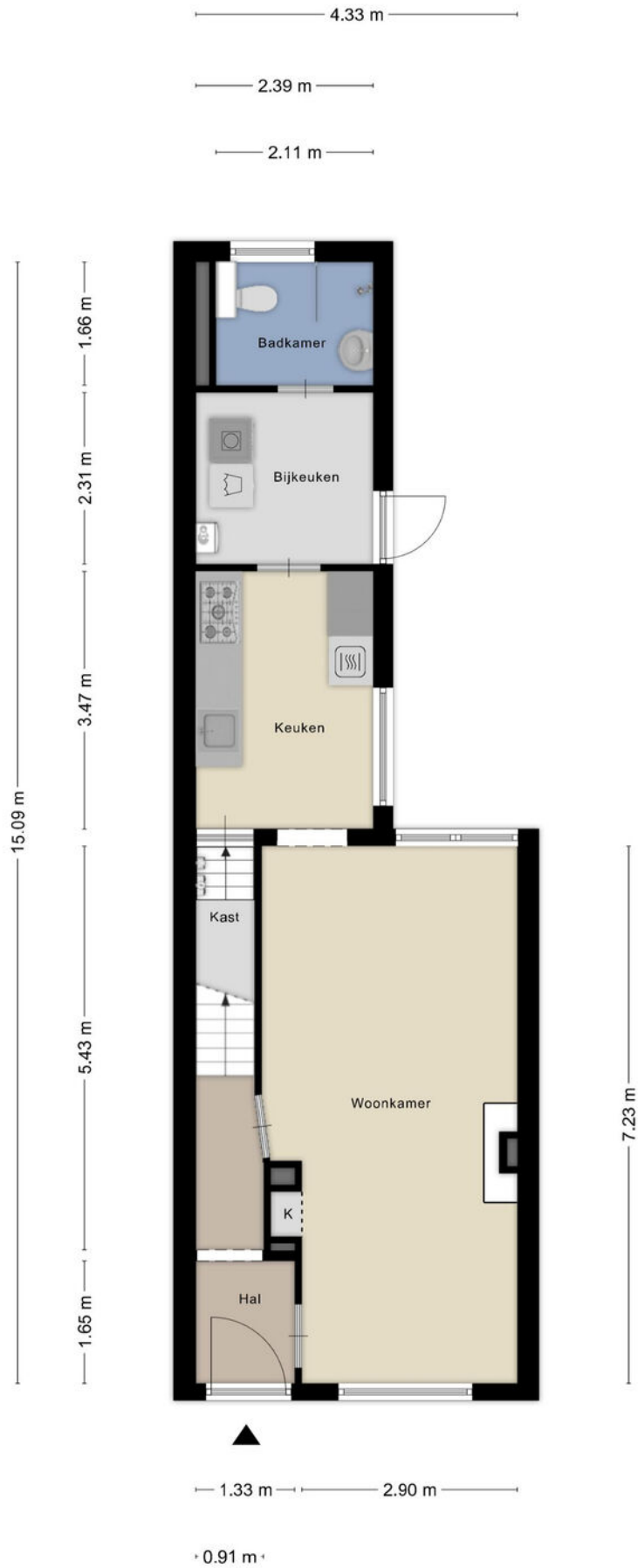




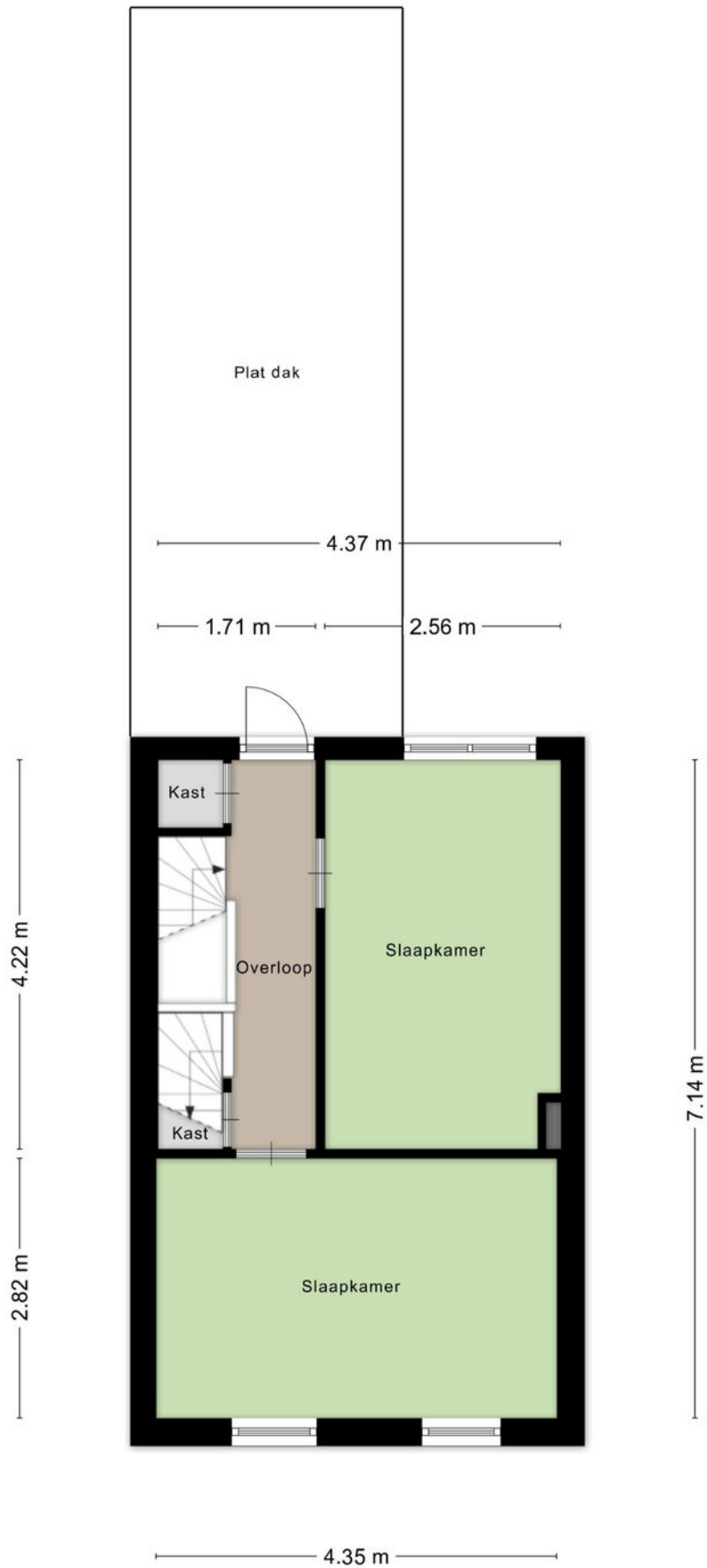




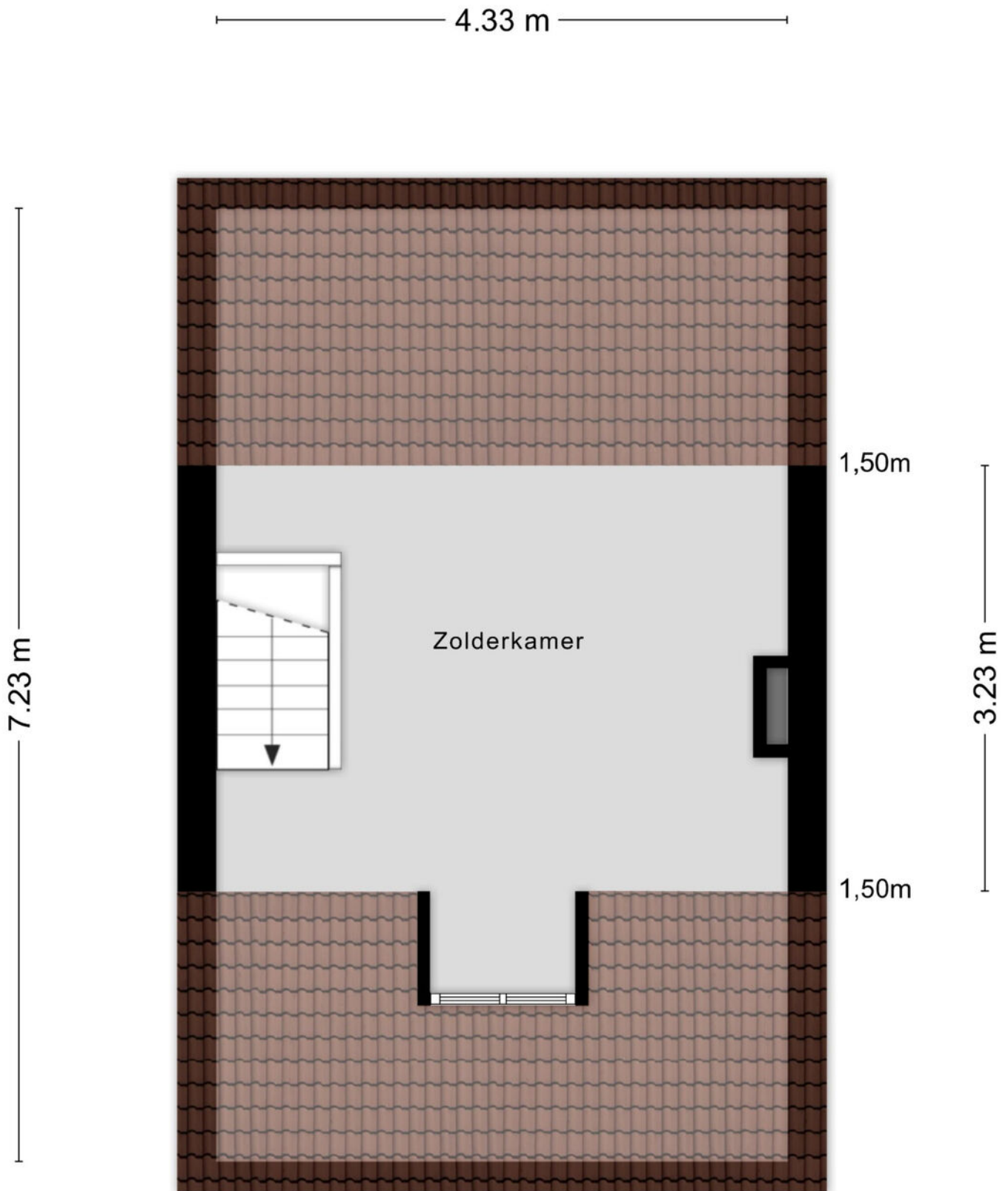
PLATTEGROND



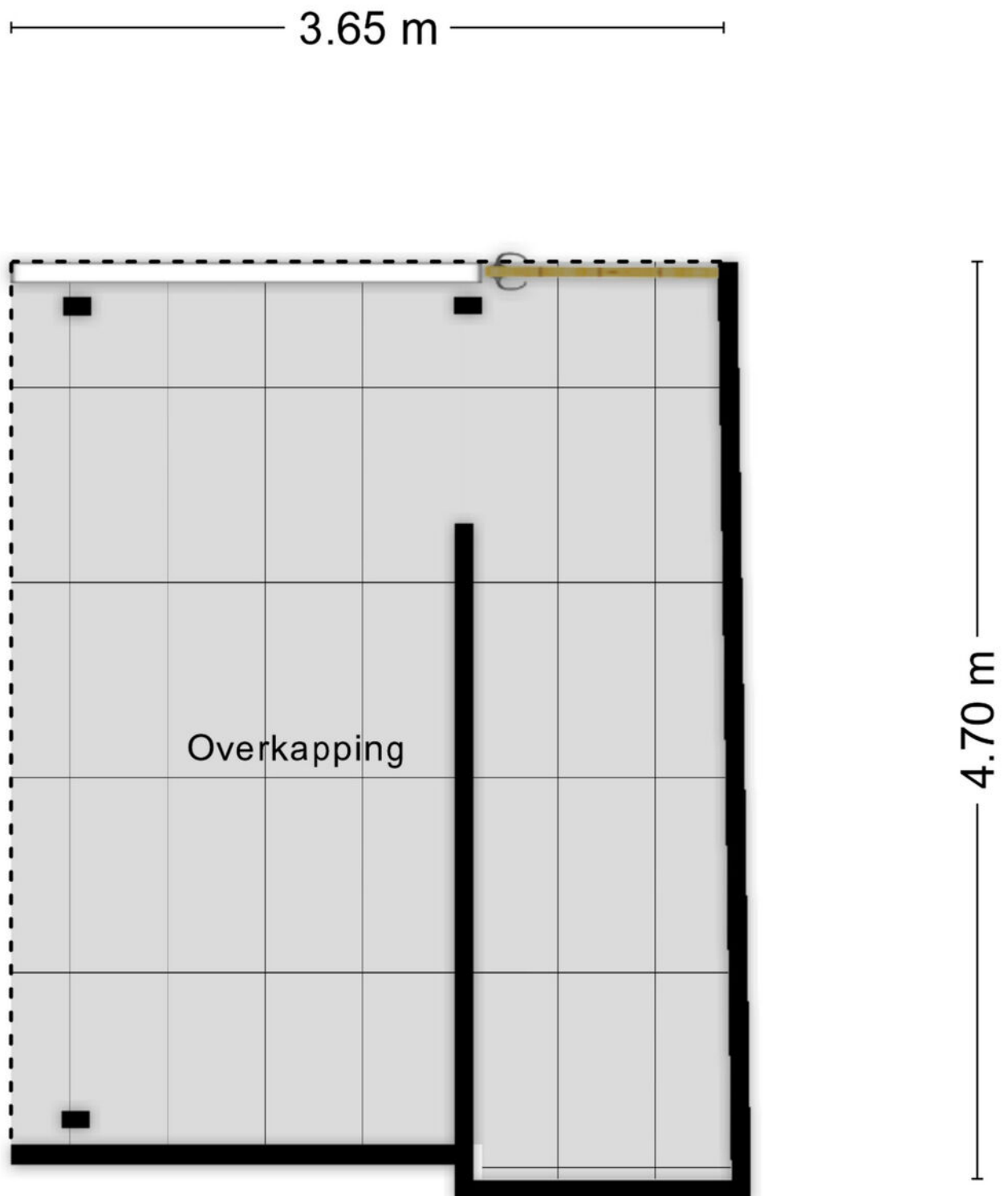
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie R

Perceel 3891

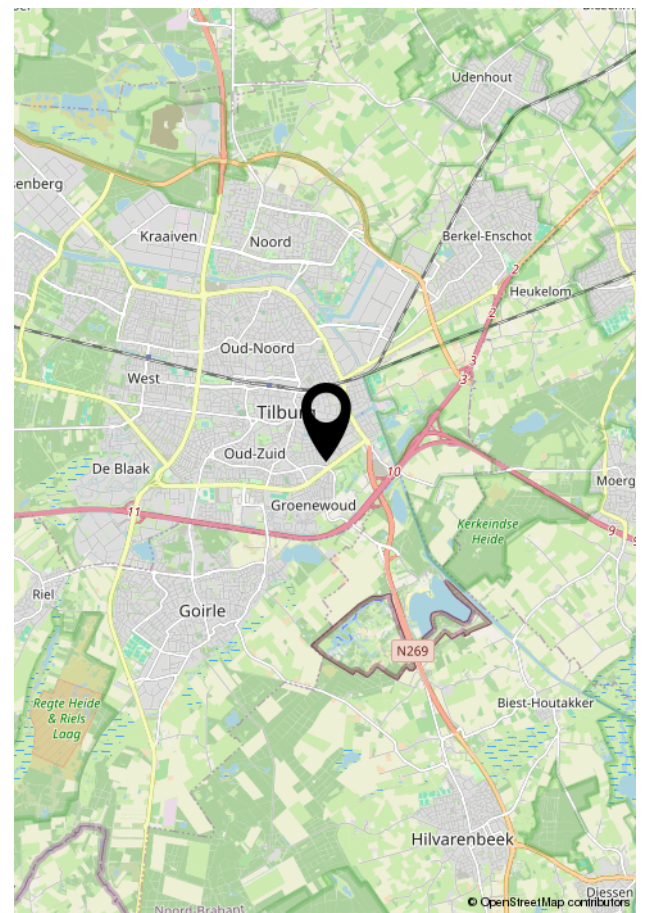
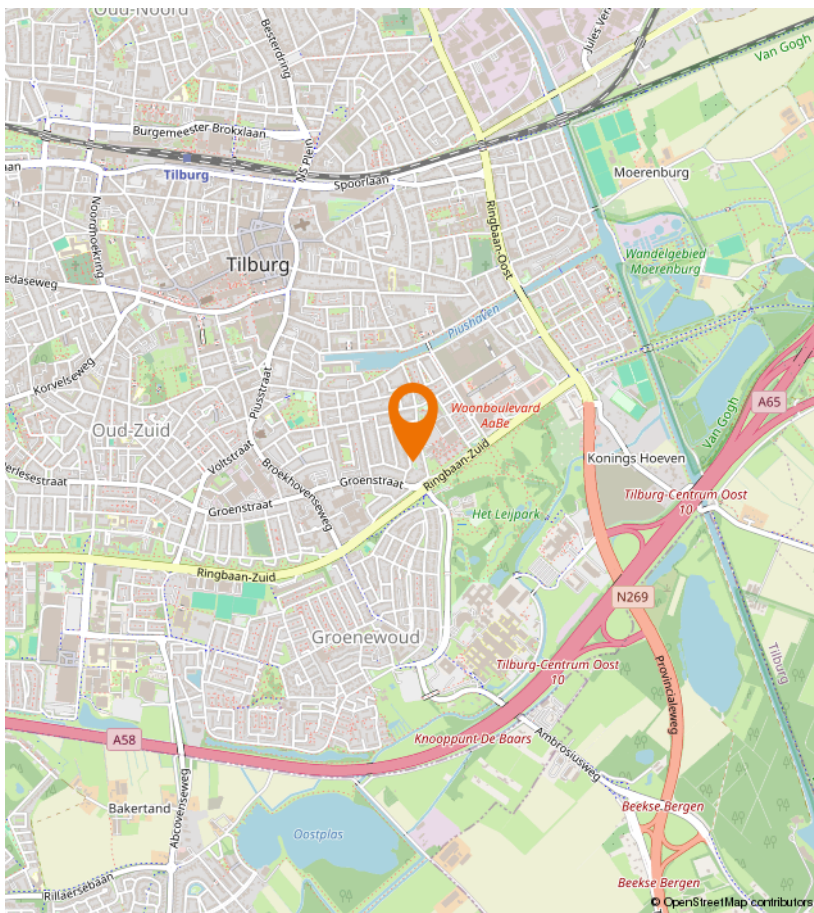
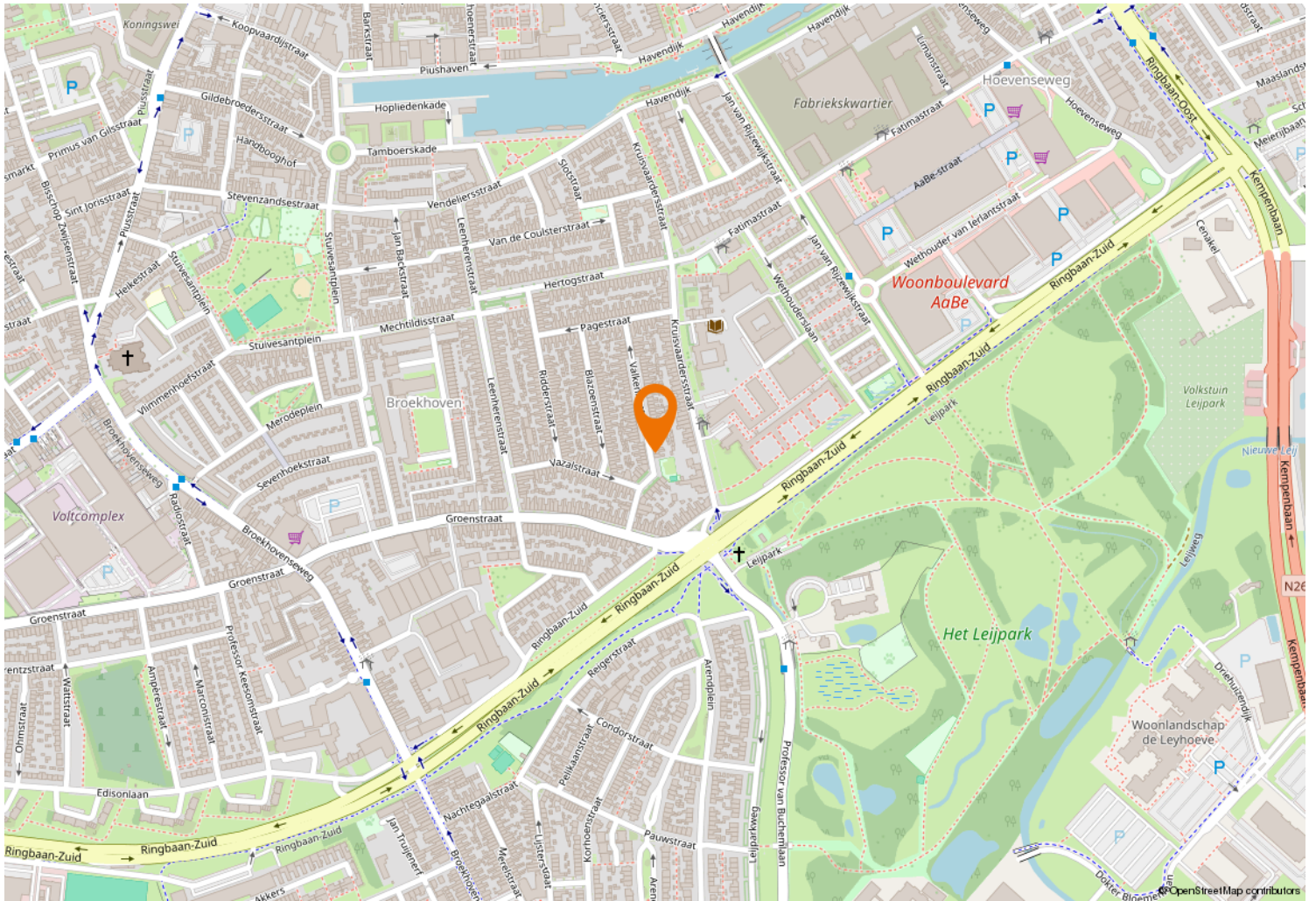
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 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.

