



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LANCIERSSTRAAT 104



Vraagprijs
€ 479.000,=

OMSCHRIJVING

LANCIERSSTRAAT 104 TILBURG

Wonen op een absolute A-locatie in Tilburg? Dat kan aan de karaktervolle Lanciersstraat 104. Deze woning ligt op steenworp afstand van de geliefde Piushaven – dé hotspot van Tilburg en zonder twijfel één van de meest gewilde woonomgevingen van de stad. De Piushaven staat bekend om haar levendige sfeer met trendy restaurants, sfeervolle terrassen en gezellige boetiekjes. Hier geniet je dagelijks van het beste dat Tilburg te bieden heeft, terwijl je thuis profiteert van rust, privacy en comfort. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een privé wellnessruimte met Finse sauna in de tuin – een unieke luxe die je zelden zo dicht bij het centrum vindt. De combinatie van deze topligging, de uitstekende bereikbaarheid en de charmante, rustige straat maakt dit een unieke kans. Vanuit huis wandel je zo naar het centrum én de Piushaven, waardoor je altijd midden in het bruisende stadsleven zit, maar toch kunt ontsnappen aan de drukte wanneer je dat wilt.

Sfeervol wonen met verrassend veel luxe

Achter de voordeur ontvouwt zich een woning die direct een gevoel van thuishomen geeft. De hal met toilet en vernieuwde meterkast vormt een verzorgde entree, waarna je wordt meegenomen naar de leefruimtes die stuk voor stuk met oog voor detail zijn afgewerkt.

Leven in licht en ruimte

De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde is zonder twijfel het hart van het huis. Hier is ruimte gecreëerd om te leven, te ontspannen en te genieten. De strakke stucwerkafwerking en het overvloedige licht zorgen voor een rustige, moderne basis. De trapkast en trapopgang zijn subtiel geïntegreerd, waardoor functionaliteit en esthetiek hand in hand gaan.

De keuken als verbindende factor

De open keuken vormt een natuurlijke verbinding tussen het zitgedeelte en de eethoek. Deze in 2016 geplaatste keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-oven en afzuigkap. Hier kook je niet alleen – hier beleef je momenten met familie en vrienden, omringd door comfort en ruimte.

Slaapcomfort met een hotelgevoel

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers (voorheen drie), waarbij de slimme indeling zorgt voor extra ruimte en rust. De hoofdslaapkamer is een ware suite, met directe toegang tot de recent vernieuwde badkamer. Deze luxe ruimte, nog maar een half jaar oud, ademt ontspanning met een ligbad, inloopdouche en toilet. De dubbele wastafel in de slaapkamer zelf geeft het geheel een exclusieve, bijna hotelachtige uitstraling.

Een extra verdieping vol mogelijkheden

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt een volwaardige derde slaapkamer. Dankzij het grote dakraam voelt deze verdieping licht en ruim aan. Hier vind je ook praktische voorzieningen zoals de wasmachineaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen, evenals volop bergruimte.

Een tuin als verborgen wellness-oase

De fraai aangelegde achtertuin vormt een zeldzame verrassing midden in de stad. Dankzij de optimale privacy en de doordachte inrichting lopen binnen en buiten hier naadloos in elkaar over. Onder de overkapping met rolluiken geniet je het hele jaar door van het buitenleven. De buitendouche en wastafel geven een heerlijk vakantiegevoel, terwijl de Finse sauna –



verwarmbaar tot circa 100 graden – uitnodigt tot pure ontspanning na een lange dag. De intense warmte stimuleert het zweten, waardoor de poriën worden gereinigd en de huid een gezonde, stralende uitstraling krijgt. Hier creëer je je eigen spa-moment, gewoon in je achtertuin – ideaal om te ontspannen, tot rust te komen en even helemaal los te komen van de dagelijkse drukte. Achterin de tuin bevindt zich de garage met elektrische deur – een absolute luxe op deze locatie, zeker zo dicht bij de levendige Piushaven.

Comfort en duurzaamheid hand in hand

Deze woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR-glas (met uitzondering van de voordeur), rolluiken rondom, mechanische ventilatie en maar liefst 8 zonnepanelen. De meterkast is in 2012 vernieuwd en ook de dakkapellen zijn al eens vervangen. Alles is strak gestuct, zowel boven als beneden, wat zorgt voor een moderne en instapklare uitstraling.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1990;
- Woonoppervlak: 110,20 m²;
- Energielabel C geldig tot en met 06-07-2030;
- CV-Ketel d.d. 2013;
- 8 zonnepanelen in 2023 geplaatst;
- Wonen op loop afstand van het centrum van Tilburg;
- 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 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	110 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	390 m ³
Bouwjaar	1990

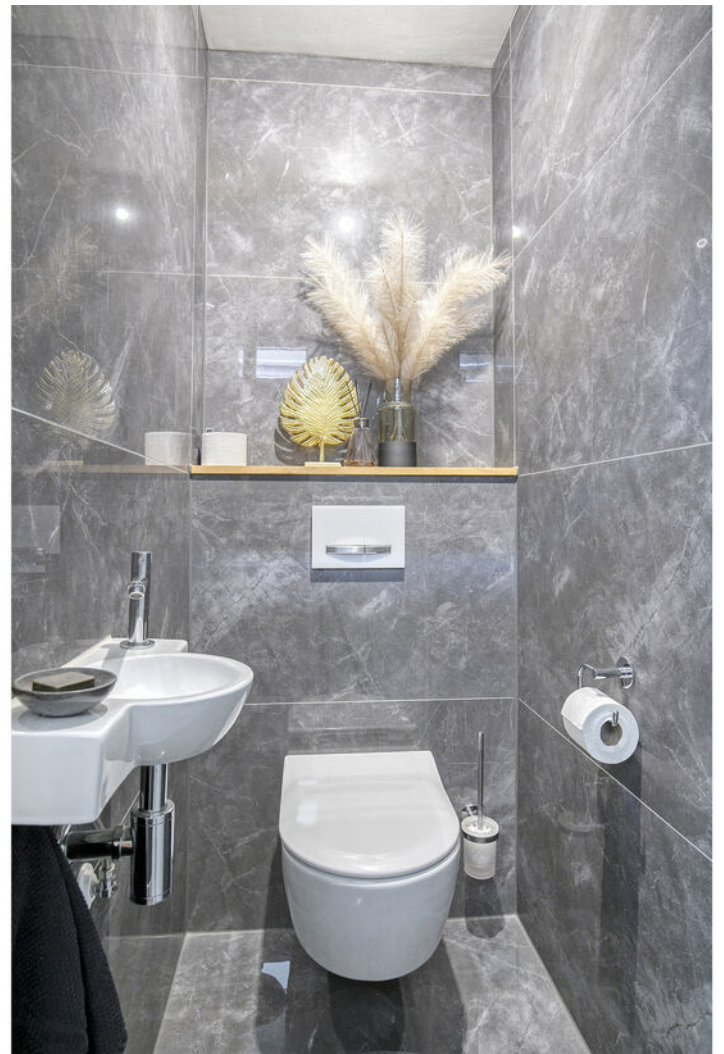






























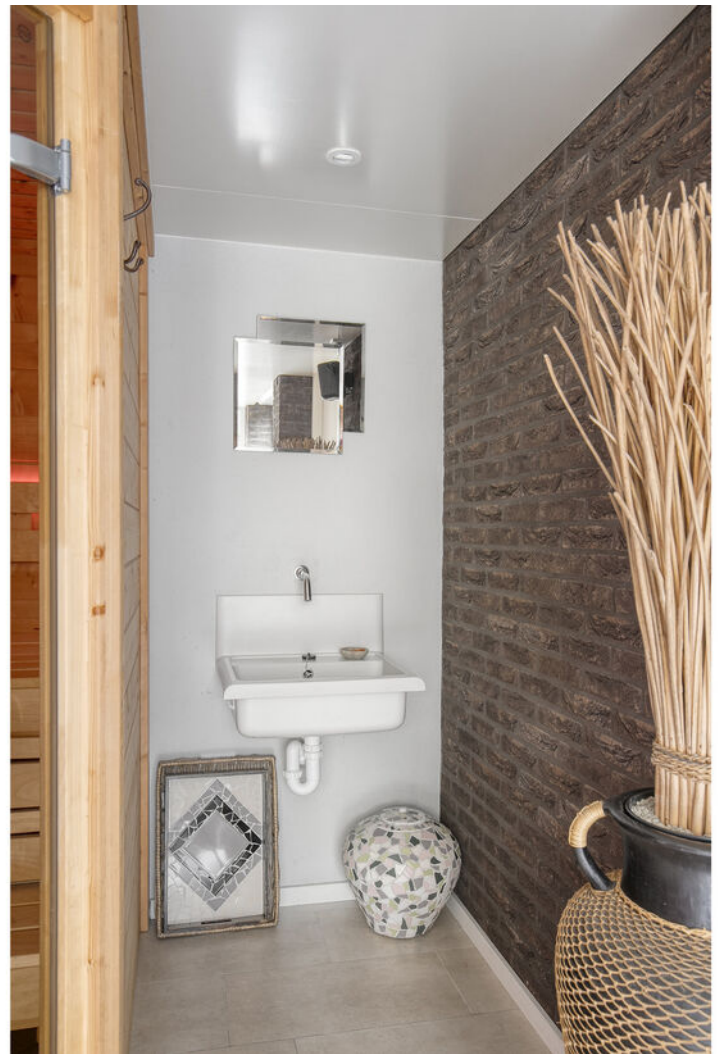


FOTO'S





FOTO'S







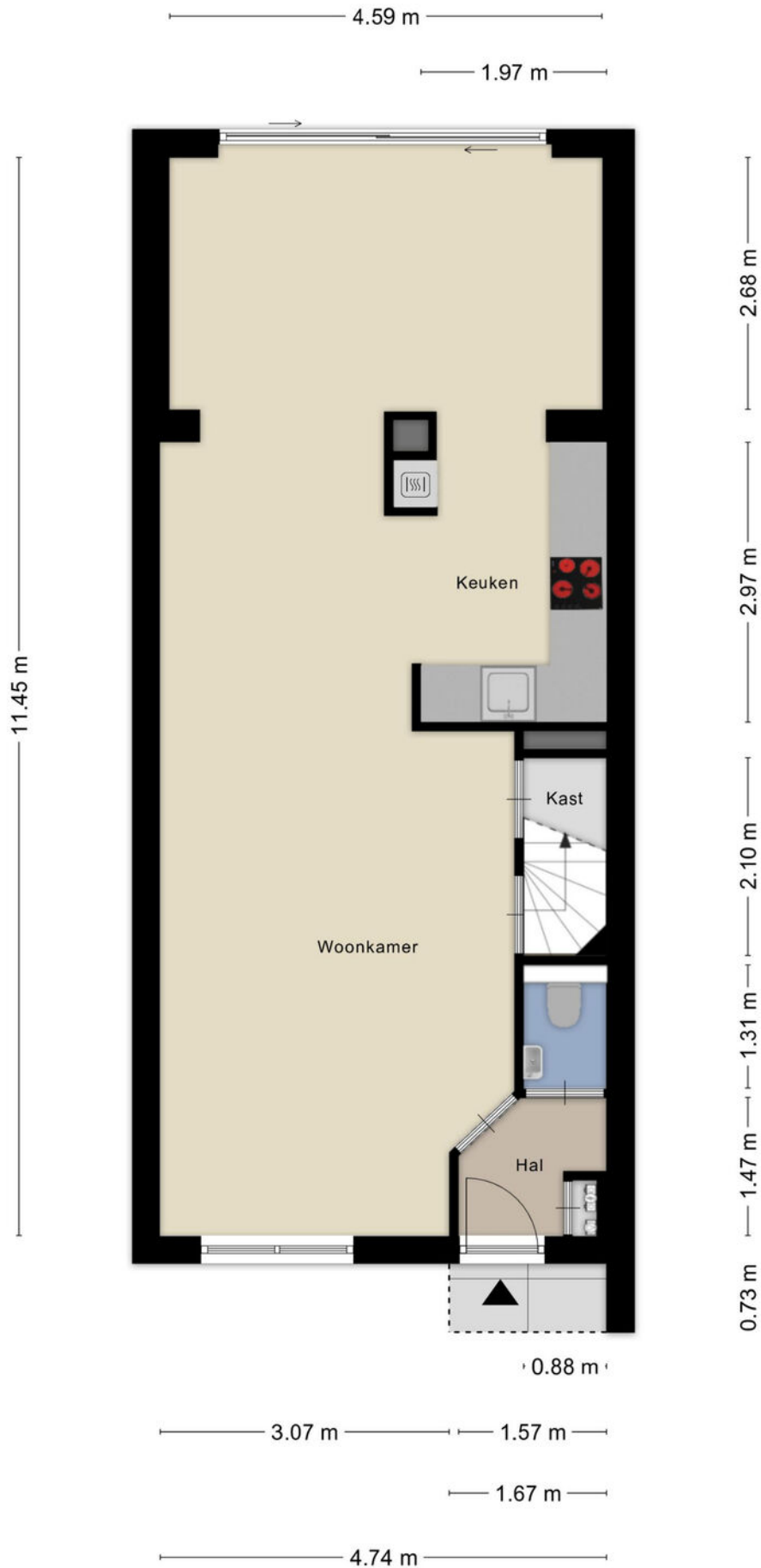




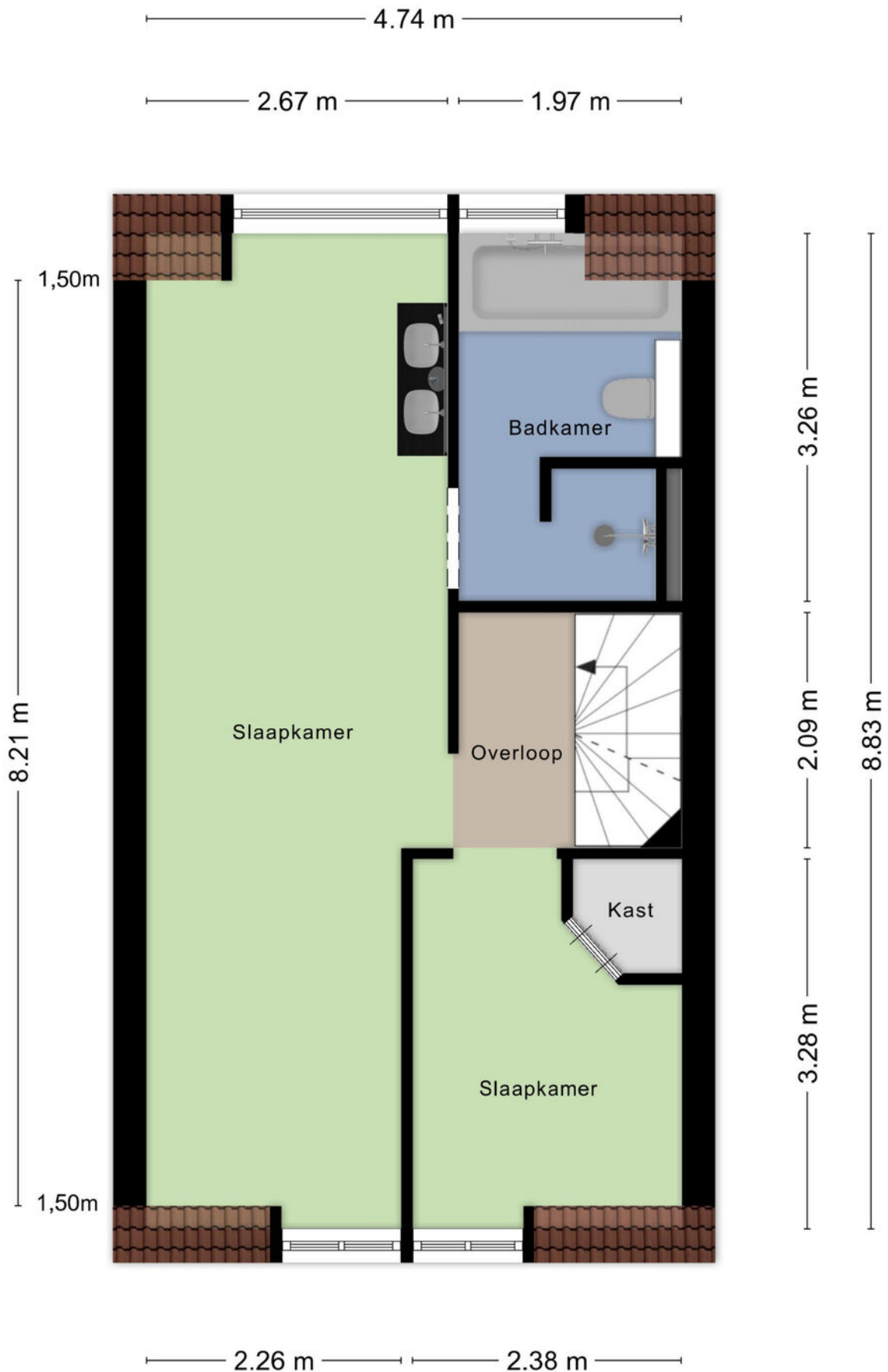




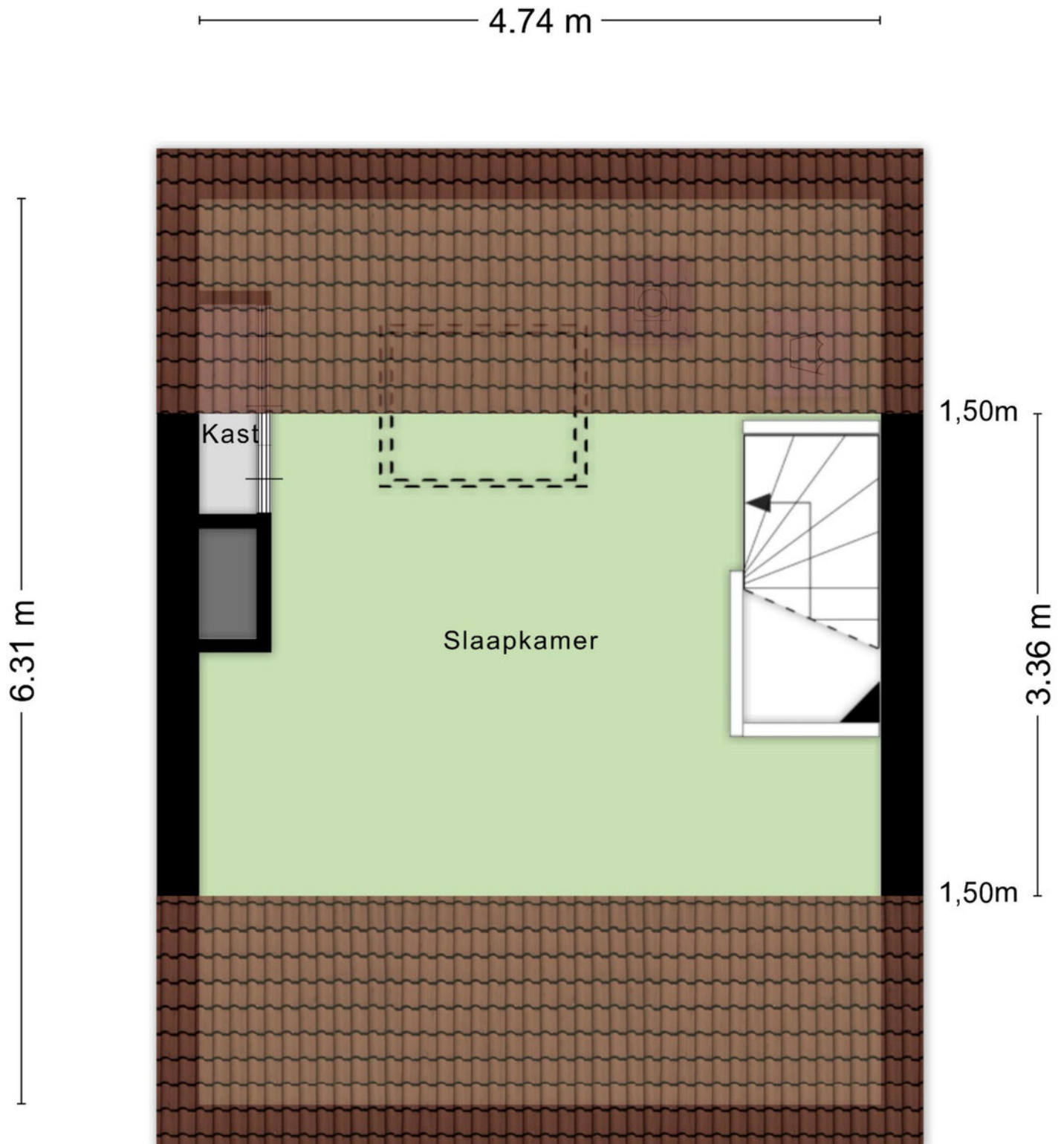
PLATTEGROND



PLATTEGROND

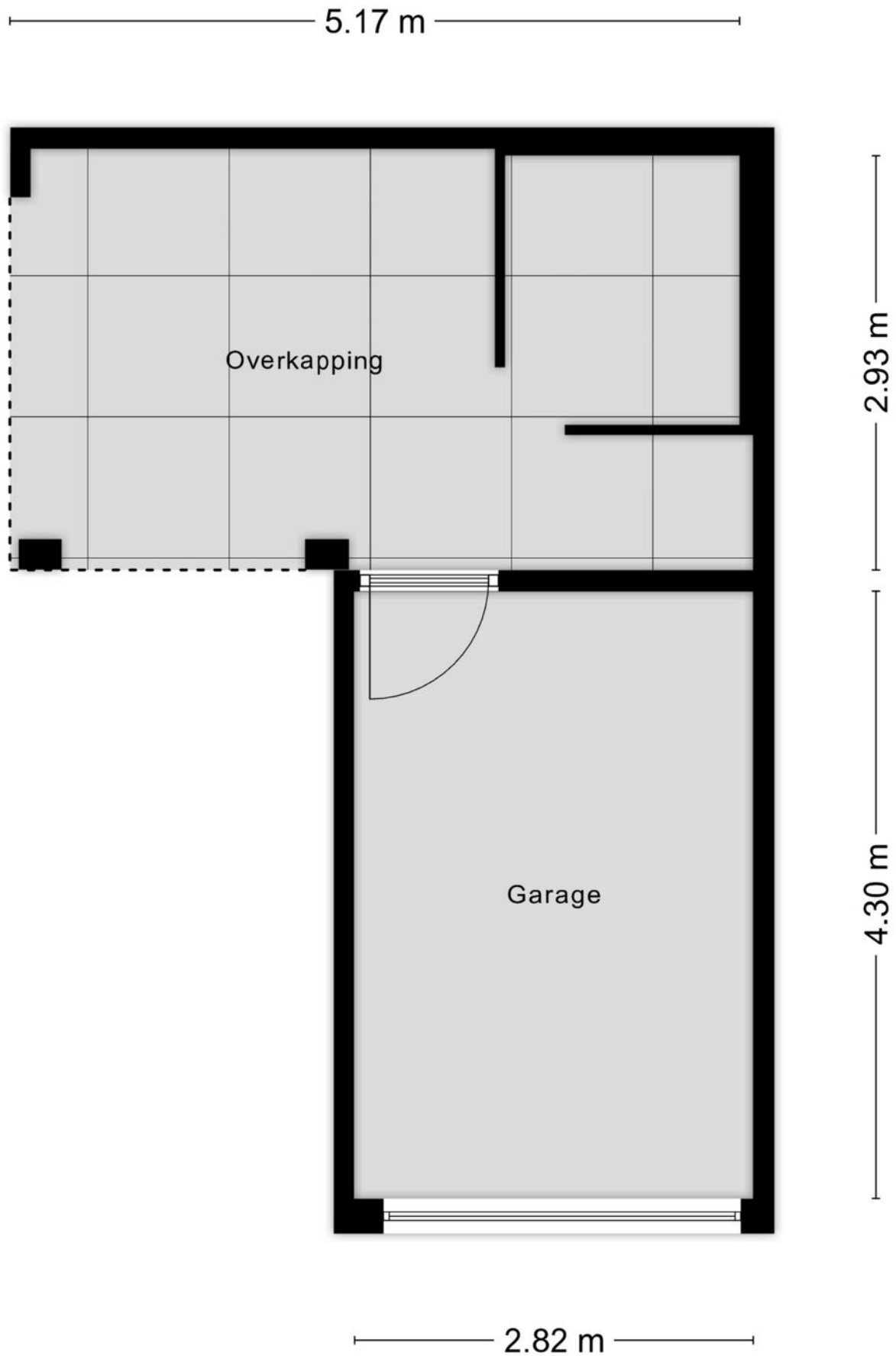


PLATTEGROND



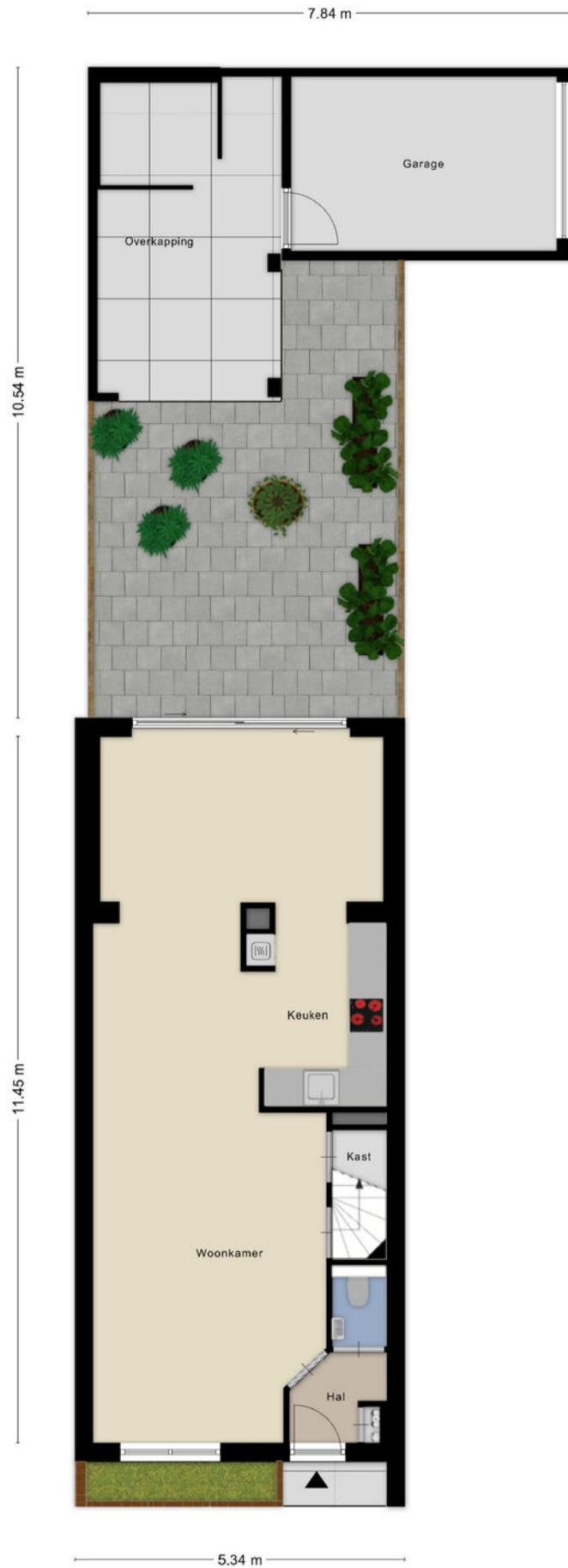
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

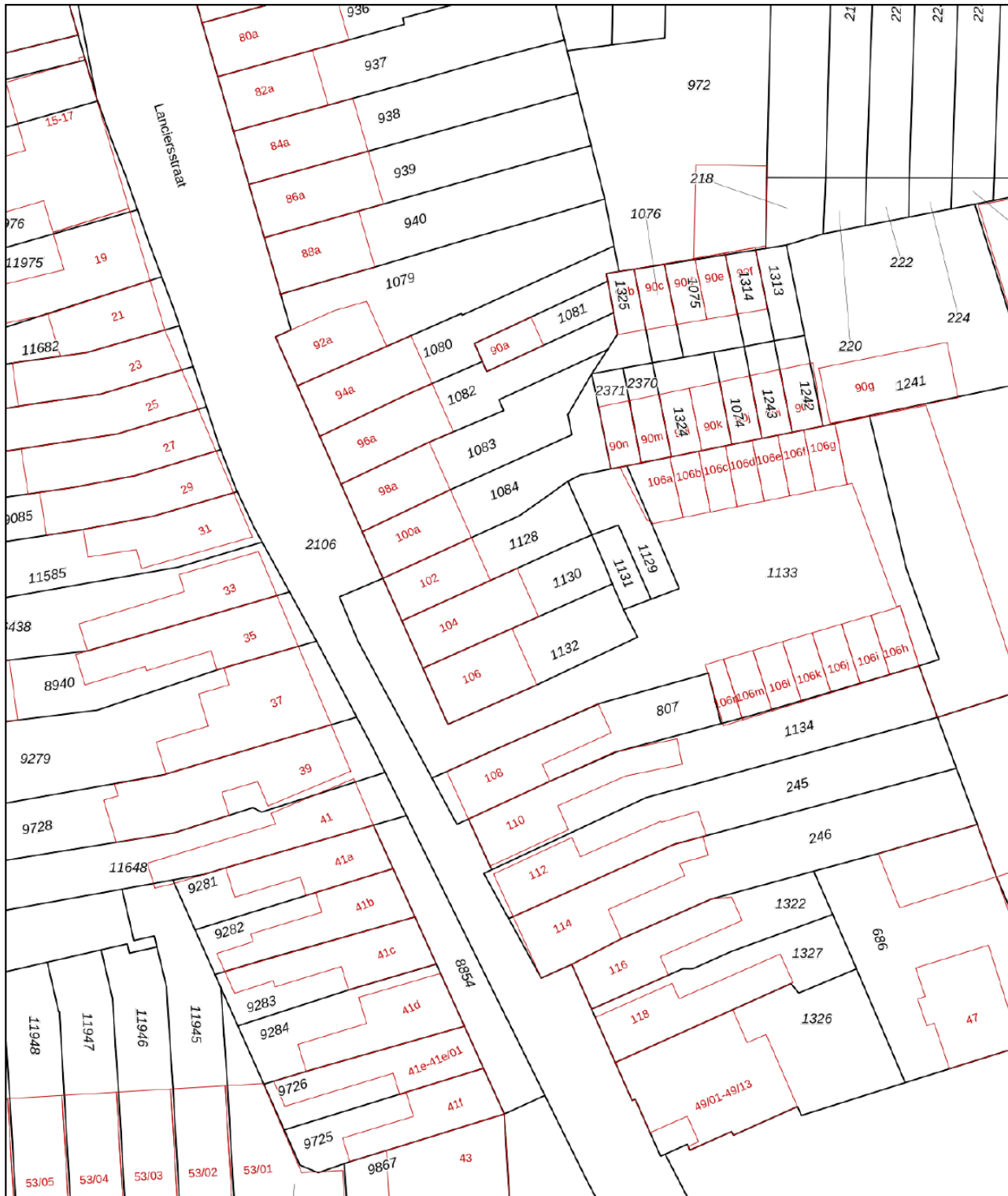
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



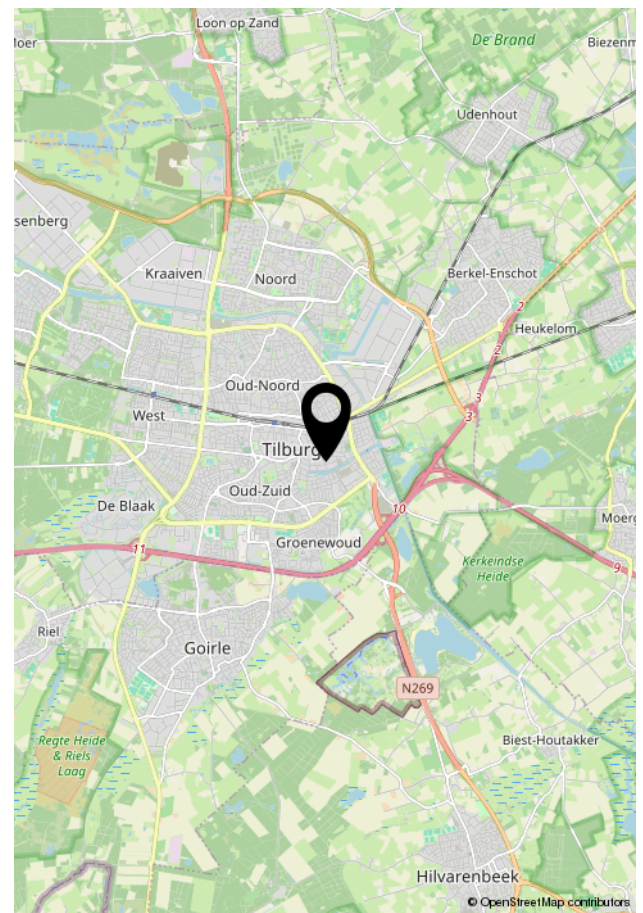
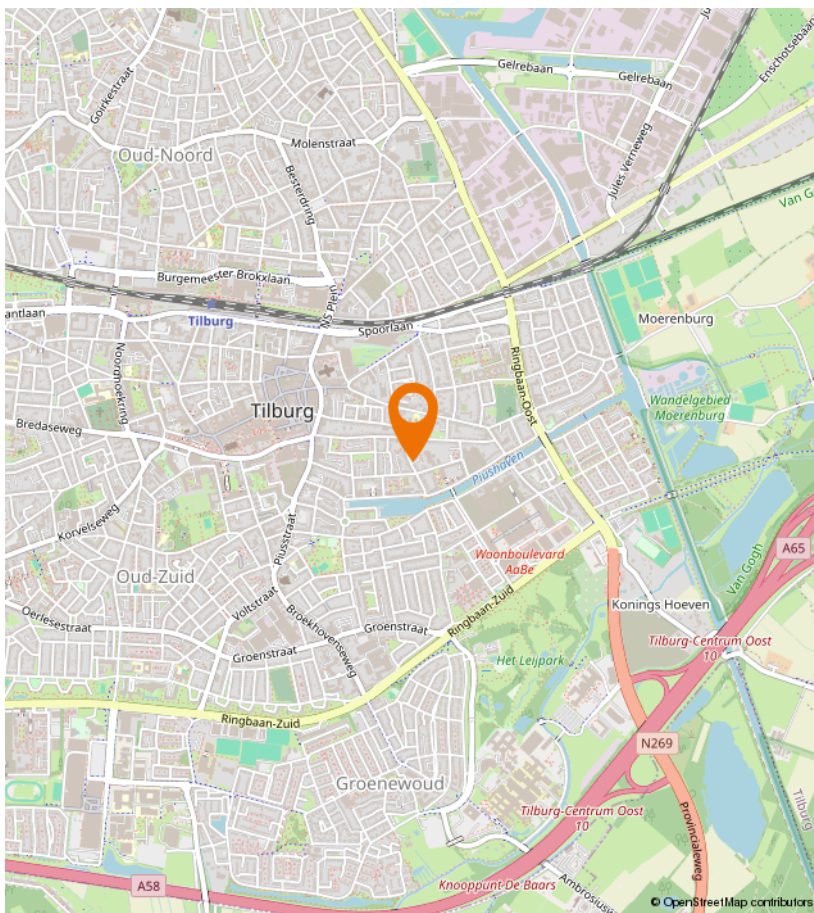
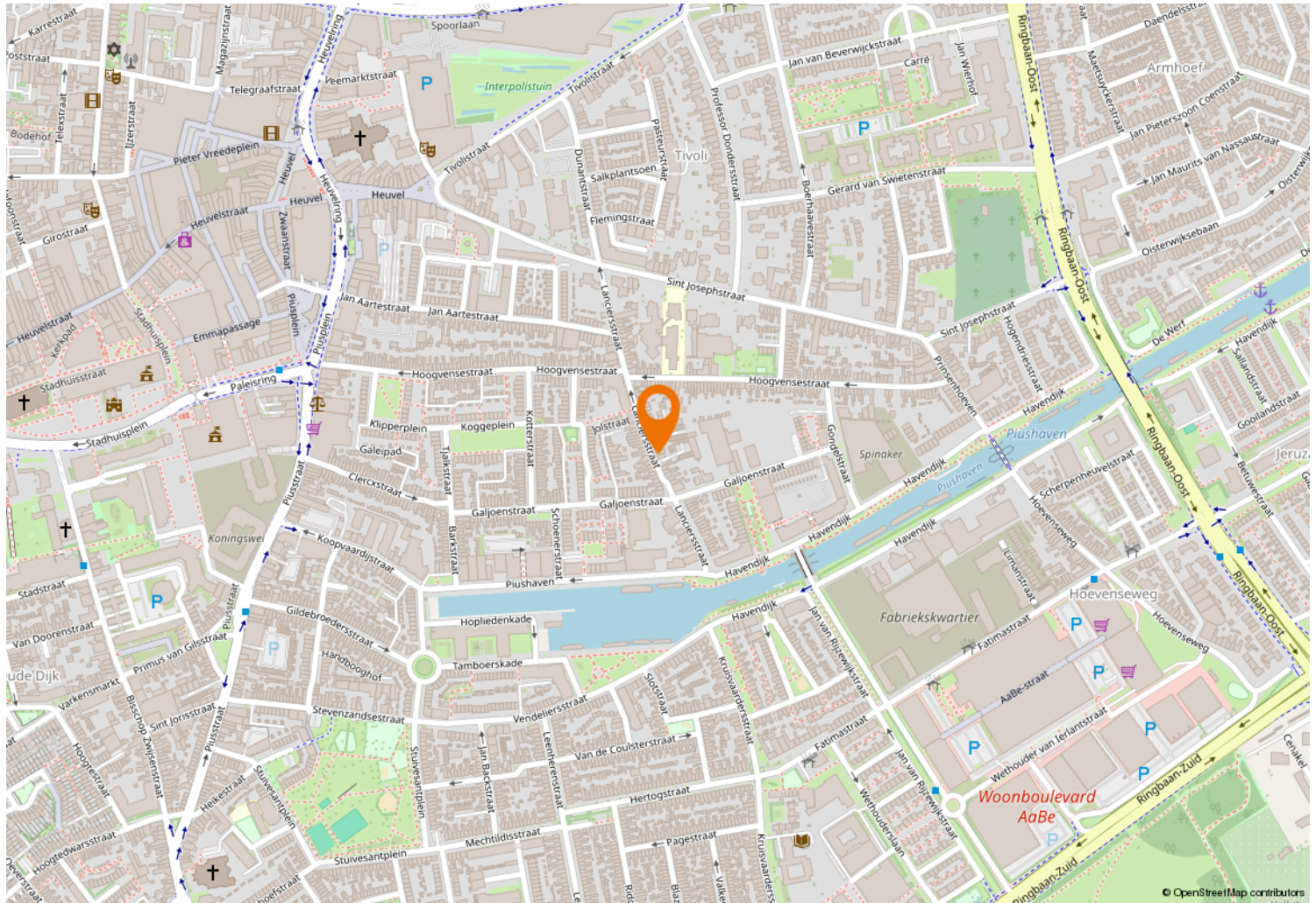
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie X</p> <p>Perceel 1130</p>	
---	--	--	---

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.

