



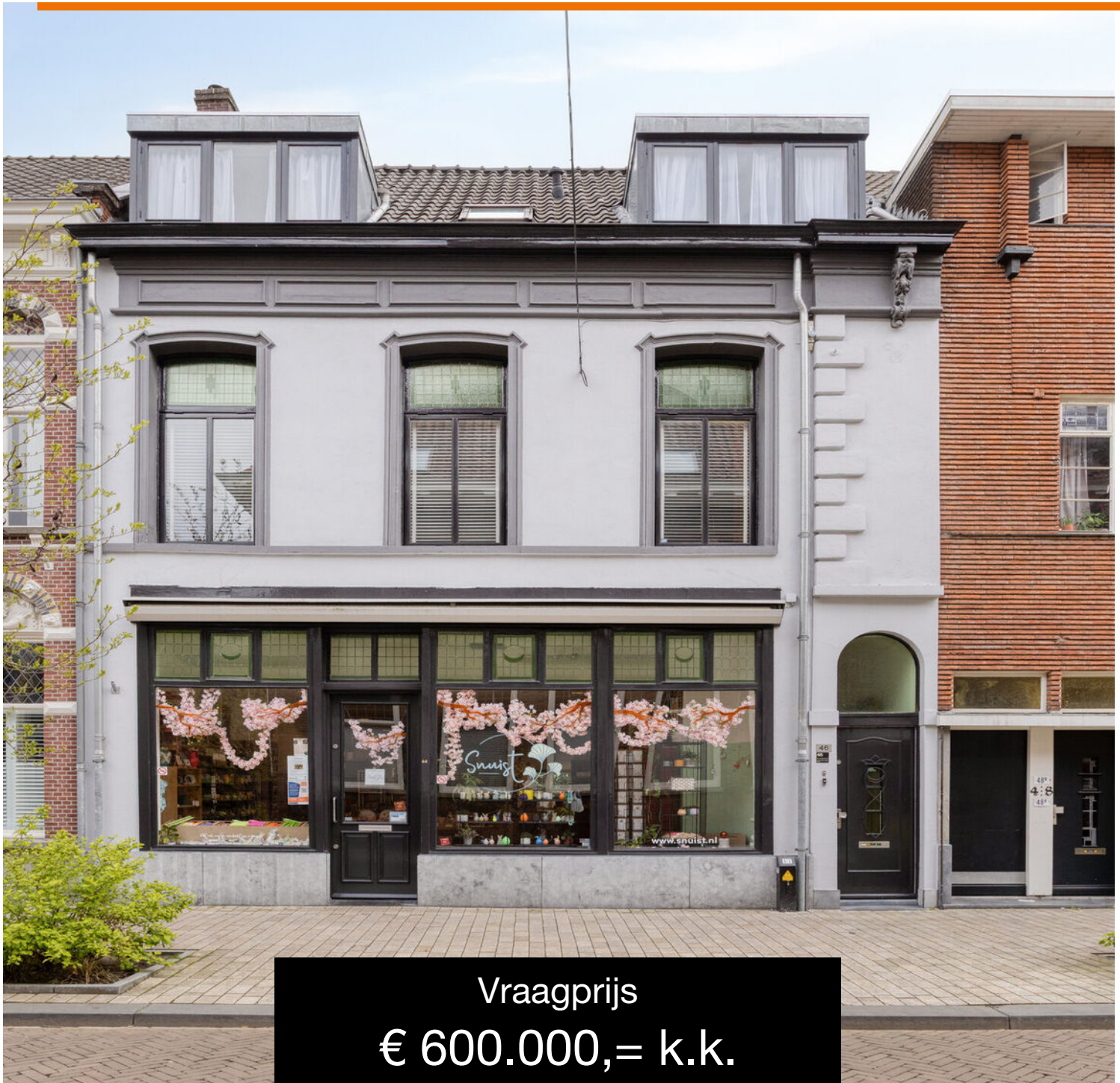
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# WILLEM II-STRAAT 46



Vraagprijs

€ 600.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## WILLEM II-STRAAT 46 TILBURG

Wonen aan de Willem II-straat betekent wonen op een plek waar historie, levendigheid en rust op unieke wijze samenkomen. Deze karaktervolle straat maakt deel uit van het geliefde “dwaalgebied” in het centrum van Tilburg – een omgeving die haar naam eer aandoet doordat je er eindeloos kunt rondstruinen langs charmante straatjes, statige herenhuisen en indrukwekkende gevels. Hier voel je nog altijd de grandeur van weleer, uit de tijd dat Tilburg floreerde dankzij de textielindustrie en de directeuren van deze fabrieken hun intrek namen in deze bijzondere panden.

En wat een voorrecht is het om juist hier te mogen wonen. Midden in de stad, en toch met een serene rust die je zelden in een centrumlocatie vindt. Vanuit deze plek ligt alles letterlijk aan je voeten. Binnen een minuut wandel je de bruisende Spoorzone in, waar de iconische LocHal, creatieve hotspots en geliefde horecagelegenheden zoals De Houtloods, De Wagon en RAW je uitnodigen om te genieten. Het Spoorpark fungeert als jouw groene achtertuin – een plek waar je op zonnige dagen ontspant met een picknick of een goed boek.

Ook het gezellige dwaalgebied zelf biedt tal van sfeervolle cafés en restaurants, perfect voor een spontane borrel of een uitgebreid diner. Voor een dagje winkelen of de wekelijkse markt ben je binnen enkele minuten in de levendige Heuvelstraat. En zoek je juist de rust van de natuur, dan liggen het Wilhelminapark, het Wandelbos, de Oude Warande en Moerenburg binnen handbereik. Met supermarkten zoals de Albert Heijn XL om de hoek, diverse scholen en Tilburg University in de nabijheid en uitstekende bereikbaarheid via station Tilburg en de uitvalswegen, is dit een locatie die

werkelijk alles biedt. Hier woon je niet alleen, hier leef je – op een plek waar elke dag voelt als een ontdekking.

### Een entree met een verhaal

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door een stijlvol trappenhuis dat de ziel van de woning perfect weerspiegelt. Authentieke glas-in-looddeuren en bovenlichten zorgen voor een prachtig spel van licht en kleur, terwijl de parketvloer een warme en elegante basis vormt. Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische berging.

### Leven op de eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het kloppend hart van de woning. De royale woonkamer straalt ruimte en comfort uit, met aan de voorzijde een heerlijk zitgedeelte waar je kunt ontspannen en tot rust kunt komen. De glas-in-lood bovenlichten in de ramen geven ook hier weer die kenmerkende, authentieke sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer – een plek waar lange diners en gezellige avonden vanzelfsprekend worden. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten en leiden je naar het dakterras. De brede houten vloerdelen versterken het warme, huiselijke gevoel en geven de ruimte een tijdloze uitstraling.

### Zonnig genieten op het dakterras

Het dakterras van circa 22 m<sup>2</sup> ligt op het oosten, wat betekent dat je hier al vroeg in de ochtend kunt genieten van de eerste zonnestralen. Een kop koffie in de ochtendzon of een rustig begin van de dag – dit is een plek waar je elke dag opnieuw energie opdoet.

### Een keuken met karakter

De keuken, gelegen naast de eetkamer, is opgedeeld in



twee delen en ademt authenticiteit. In het eerste gedeelte vind je het spoelgedeelte met een prachtig terrazzo aanrechtblad en spoelbak. In het achterste deel bevindt zich het kookgedeelte, eveneens voorzien van een terrazzo werkblad en een karakteristieke schouw waaronder het gasfornuis is geplaatst. Vanuit dit deel heb je opnieuw toegang tot het dakterras. Tevens bereik je hier het ruime toilet, waar ook de aansluiting voor de wasmachine is gesitueerd.

Rust en comfort op de tweede verdieping

De tweede verdieping biedt twee royale slaapkamers, beide met een warme, authentieke houten vloer die direct een gevoel van geborgenheid oproept. De badkamer ligt centraal tussen de slaapkamers en is vanuit beide kamers toegankelijk – een praktisch en doordacht ontwerp. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Eén van de slaapkamers beschikt over een vide die toegang geeft tot de zolder. Deze ruimte is perfect voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere items die je niet dagelijks nodig hebt. Of je maakt er een derde slaapkamer.

Kenmerken op een rij:

Bouwjaar: 1919;

Woonoppervlak: 152 m<sup>2</sup>;

Perceeloppervlakte: 166 m<sup>2</sup>;

Inhoud: 523 m<sup>3</sup>;

Energie label XXX geldig tot en met XX-XX-2036;

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](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.

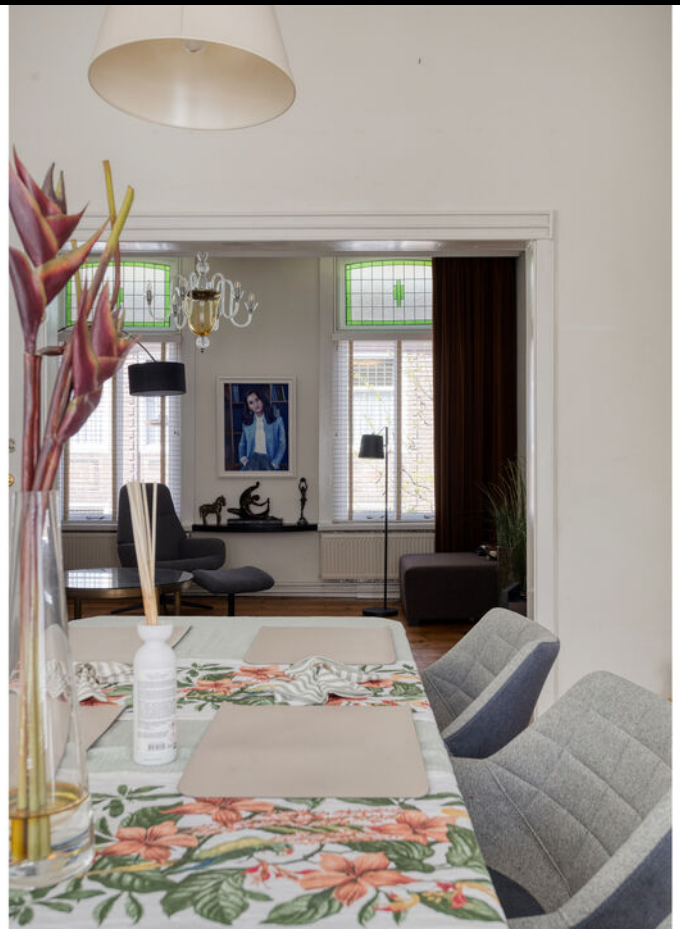
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	166 m <sup>2</sup>
Inhoud	523 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1919





















# FOTO'S







# PLATTEGROND

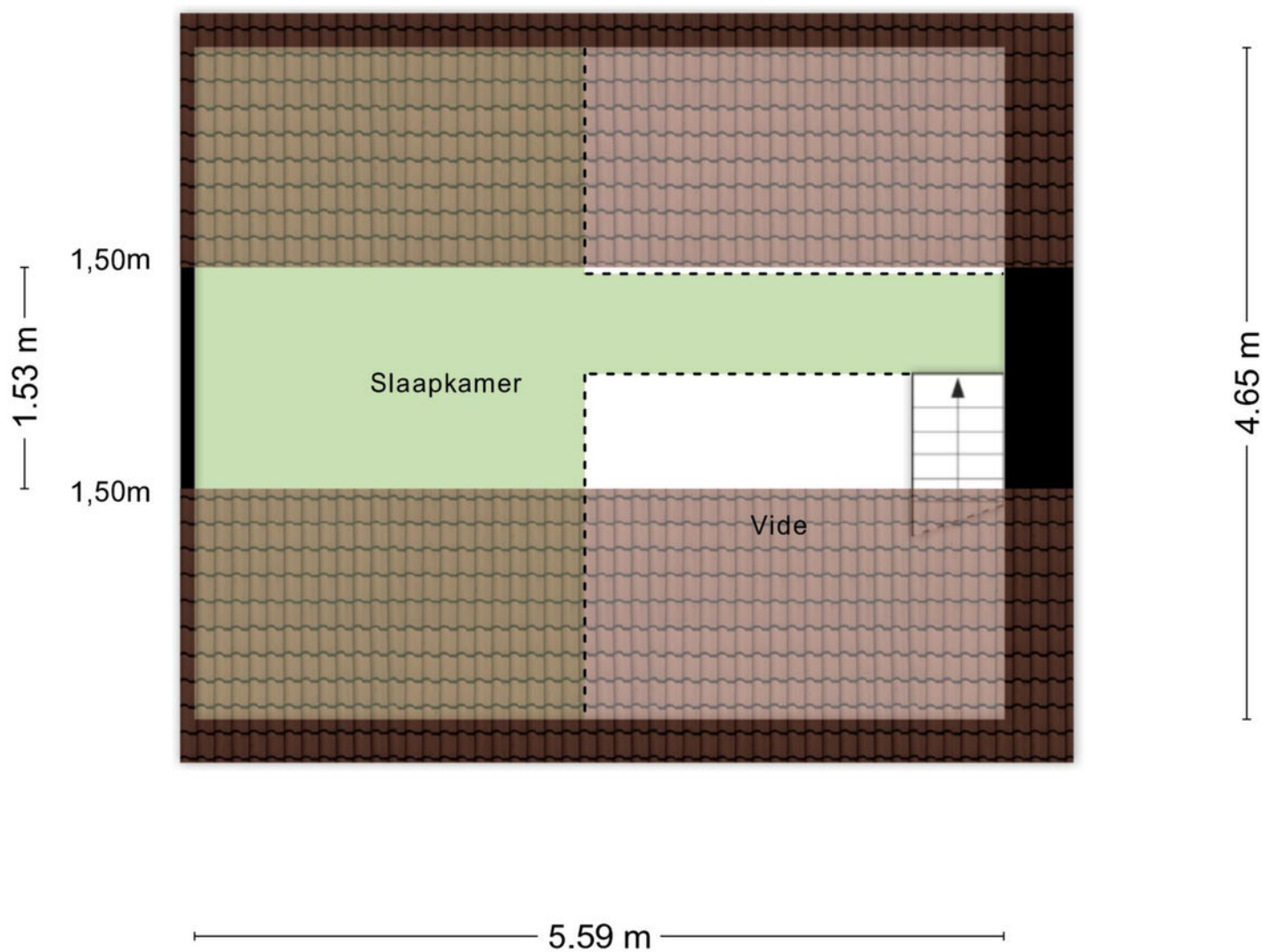


# PLATTEGROND



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

1.08 m




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administrative kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie M</p> <p>Perceel 11071</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---	---

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.



Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

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

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

