



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# JAN SCHARPSTRAAT 17



Vraagprijs  
€ 365.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

JAN SCHARPSTRAAT 17 TILBURG

Welkom in de Jan Scharpstraat: een rustige, karaktervolle straat waar het stadsleven en een gemoedelijke woonomgeving naadloos samenkomen. Gelegen in een geliefd deel van Tilburg vind je hier een fijne balans tussen levendigheid en ontspanning. Voorzieningen zoals winkels, scholen en groenvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl je tegelijkertijd geniet van de charme van een authentieke woonwijk. Dit is zo'n plek waar burens elkaar nog kennen en waar je je direct thuis voelt.

Een huis dat voelt als thuiskomen

Licht, ruimte en verbinding

Zodra je binnenstapt, word je verwelkomd in een hal met trapopgang en praktische trapkast – een voorbode van de slimme indeling die deze woning kenmerkt. De woonkamer opent zich vervolgens als een warme, uitnodigende leefruimte waar het prachtige eiken lamelparket (Natural Oak, afgelakt) naadloos doorloopt richting de keuken. De open opzet zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen koken, leven en ontspannen. Grote schuifdeuren trekken je blik naar buiten en geven directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Een keuken om in te leven

De moderne woonkeuken in wit hoogglans vormt het stralende hart van het huis. Hier kook je niet alleen, hier leef je. Uitgerust met een combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en kookplaat is alles aanwezig voor culinaire inspiratie. Het geheel wordt versterkt door het geïntegreerde Philips Hue

lichtsysteem in de lichtstraat en keuken: met één stemcommando of via een app bepaal je zelf de sfeer – van helder en functioneel tot warm en intiem.

Stijlvol ontspannen – badkamer & toilet

Via het tussenportaal bereik je de badkamer en het toilet, die samen één harmonieus geheel vormen in een moderne boho stijl. Denk aan een verfijnde combinatie van antraciet, crème en zwarte accenten – een sfeer die rust en luxe uitstraalt. Deze ruimte, volledig gemoderniseerd vier jaar geleden, voelt als een boutique hotel in je eigen huis.

Bovenverdieping met karakter en comfort

De eerste verdieping is recent opgeknapt en biedt twee fijne slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide ruimtes zijn licht en praktisch in te delen, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast vind je hier een handig washok met aansluitingen voor de wasmachines en de droger en een kast op de overloop – alles gericht op gemak en efficiëntie.

Extra ruimte voor alles wat je lief is

Via een vlizotrap bereik je de zolder: een ideale plek voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en kerstdecoratie. Praktisch, uit het zicht en toch altijd binnen handbereik.

Buitenleven met zon en sfeer

De verzorgde tuin op het westen is een waar verlengstuk van de woning. Met twee terrassen kies je altijd jouw



perfecte plek in de zon – van een rustige ochtendkoffie tot lange zomeravonden. De gestucte berging met ingebouwde spotverlichting voegt niet alleen functionaliteit toe, maar ook een stijlvolle touch aan het geheel.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1926;  
Woonoppervlak: 86 m<sup>2</sup>;  
Perceeloppervlak: 138 m<sup>2</sup>;  
Inhoud: 305 m<sup>3</sup>;  
Energie label B:  
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 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. 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	86 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	305 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1926



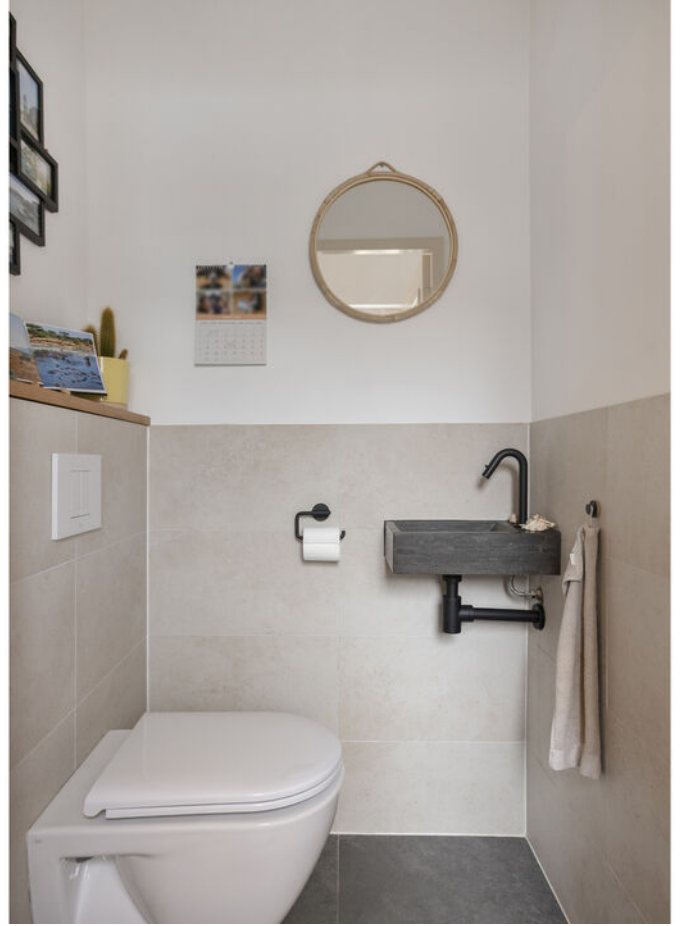


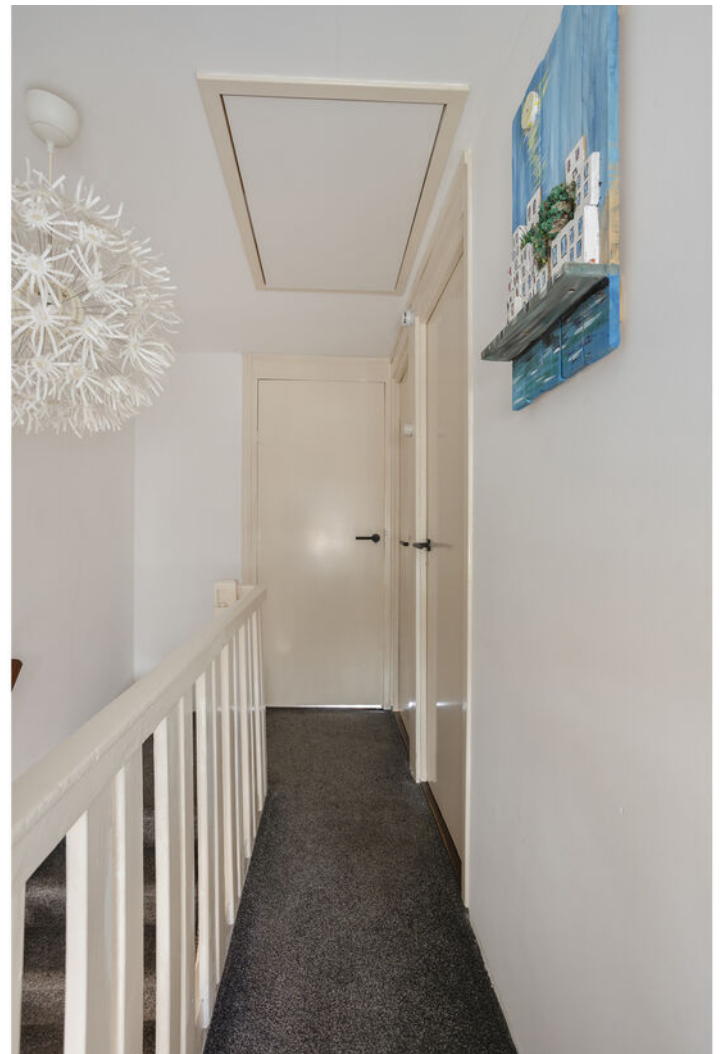




























# FOTO'S

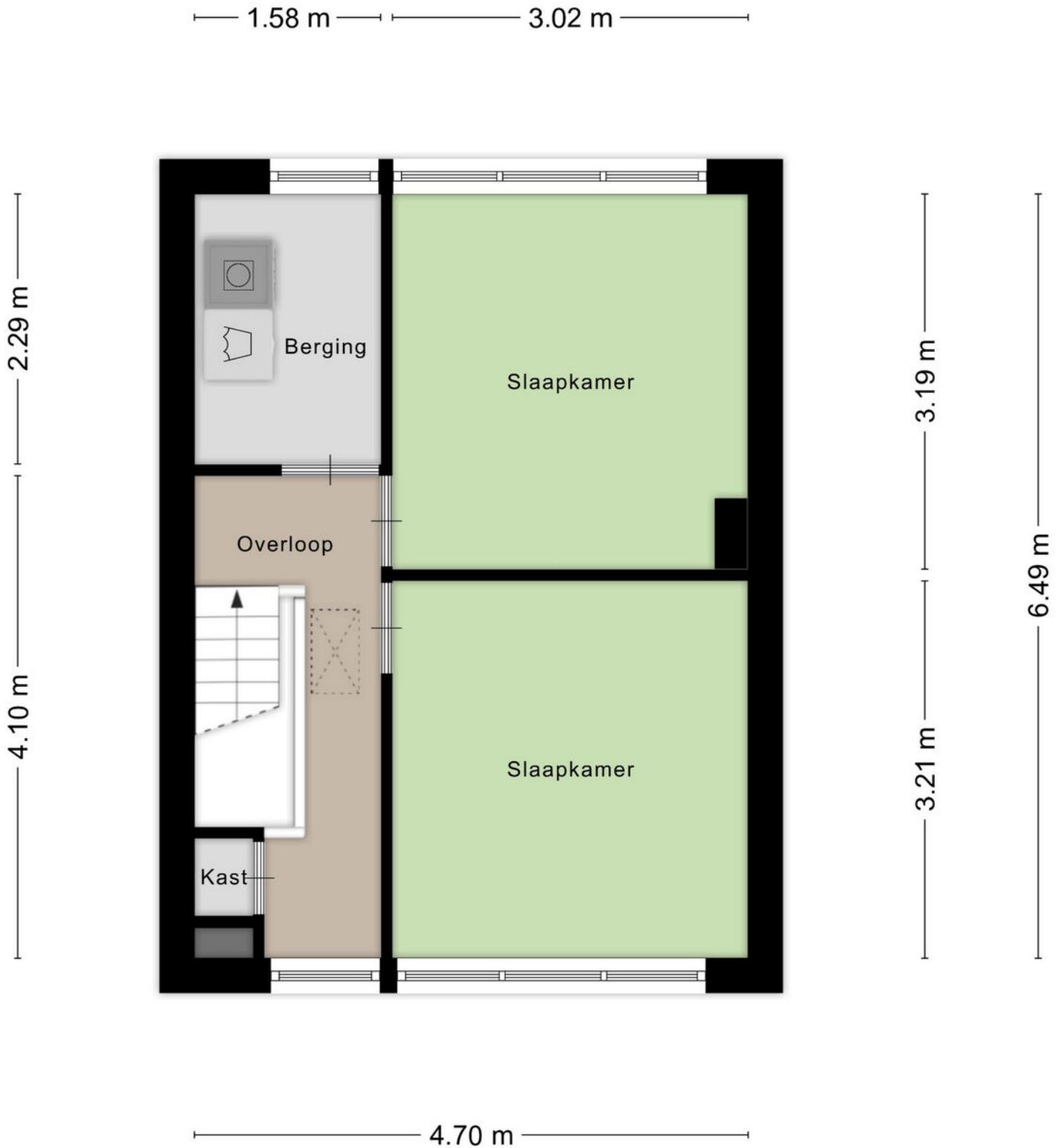




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

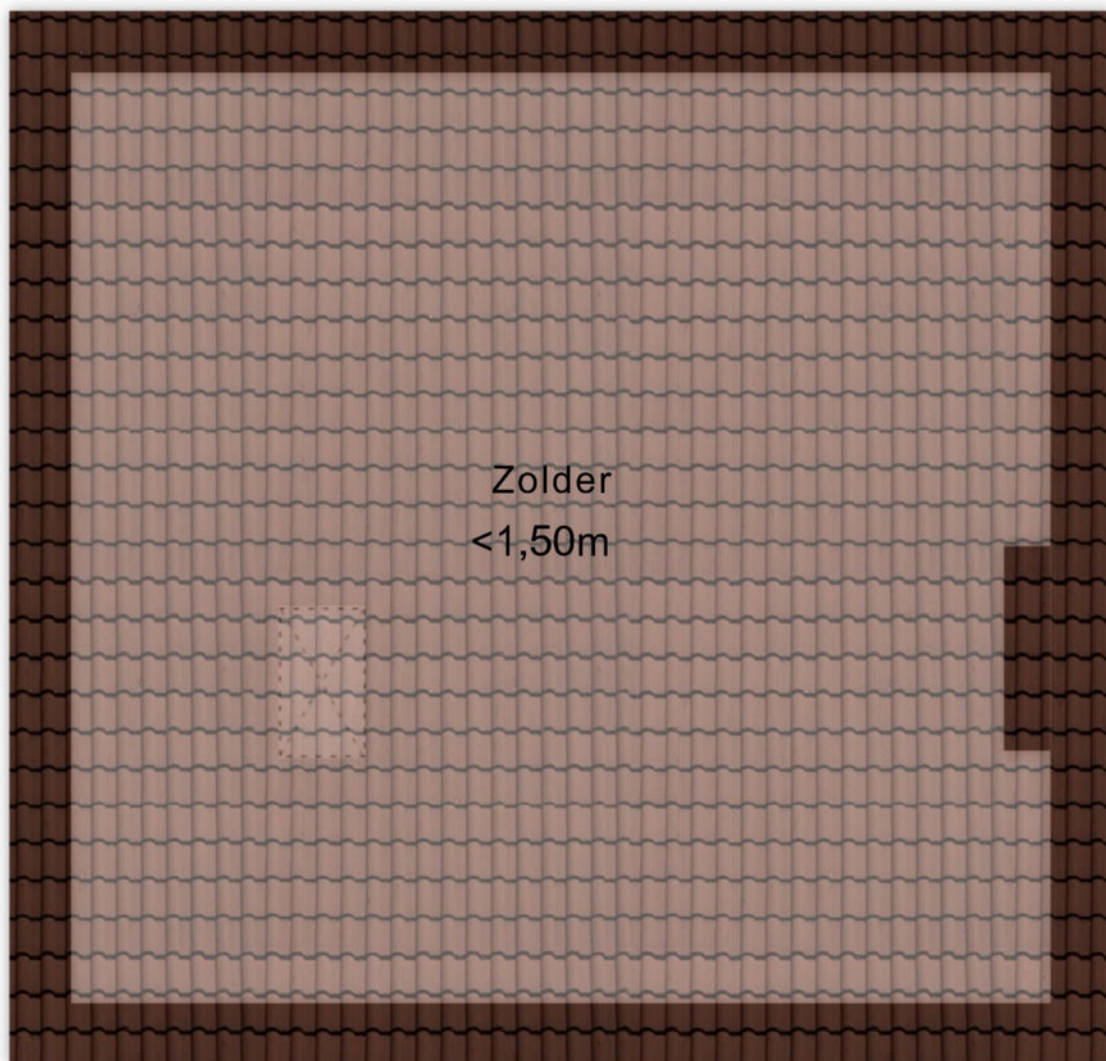


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

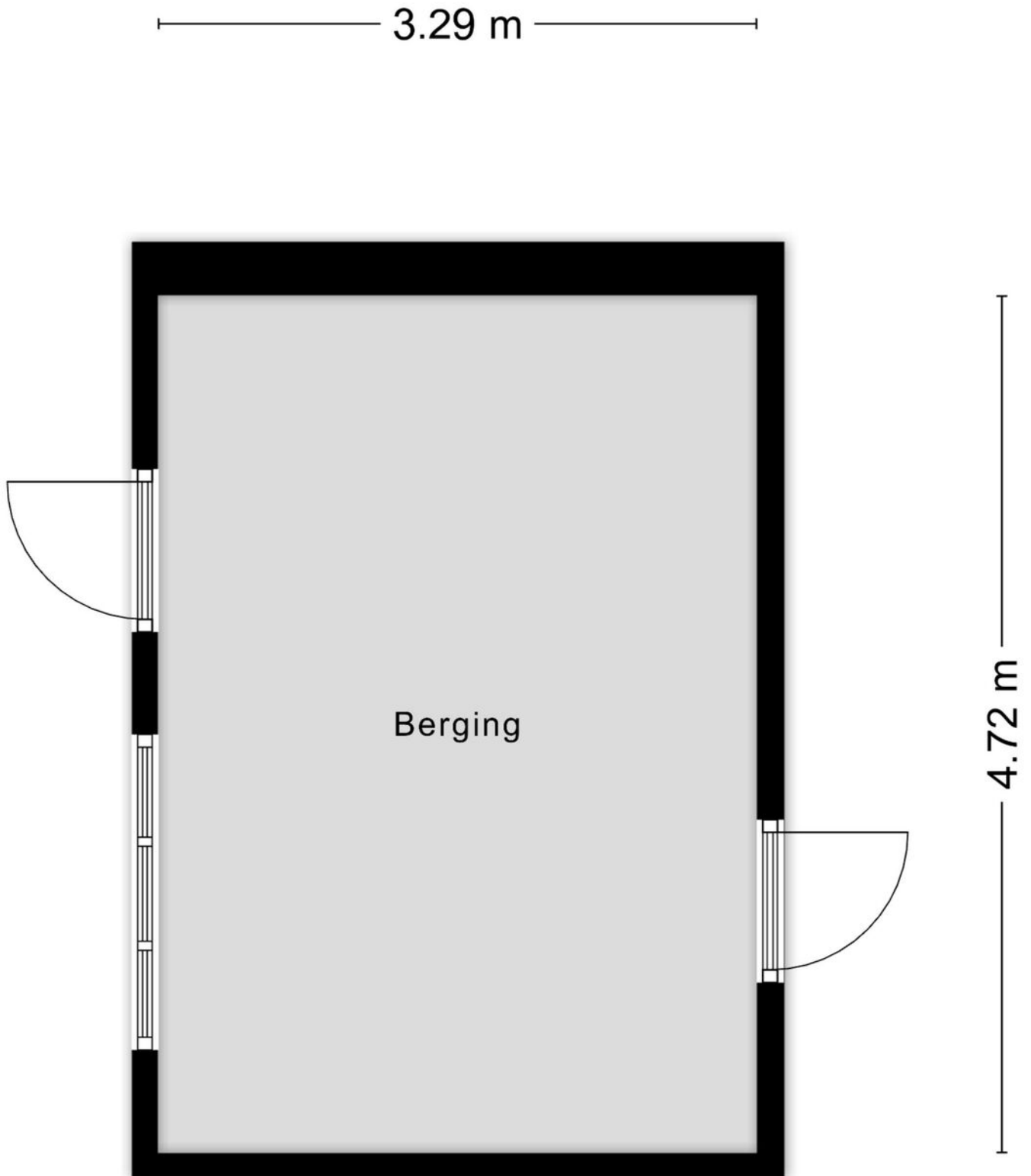
4.70 m

4.46 m



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)

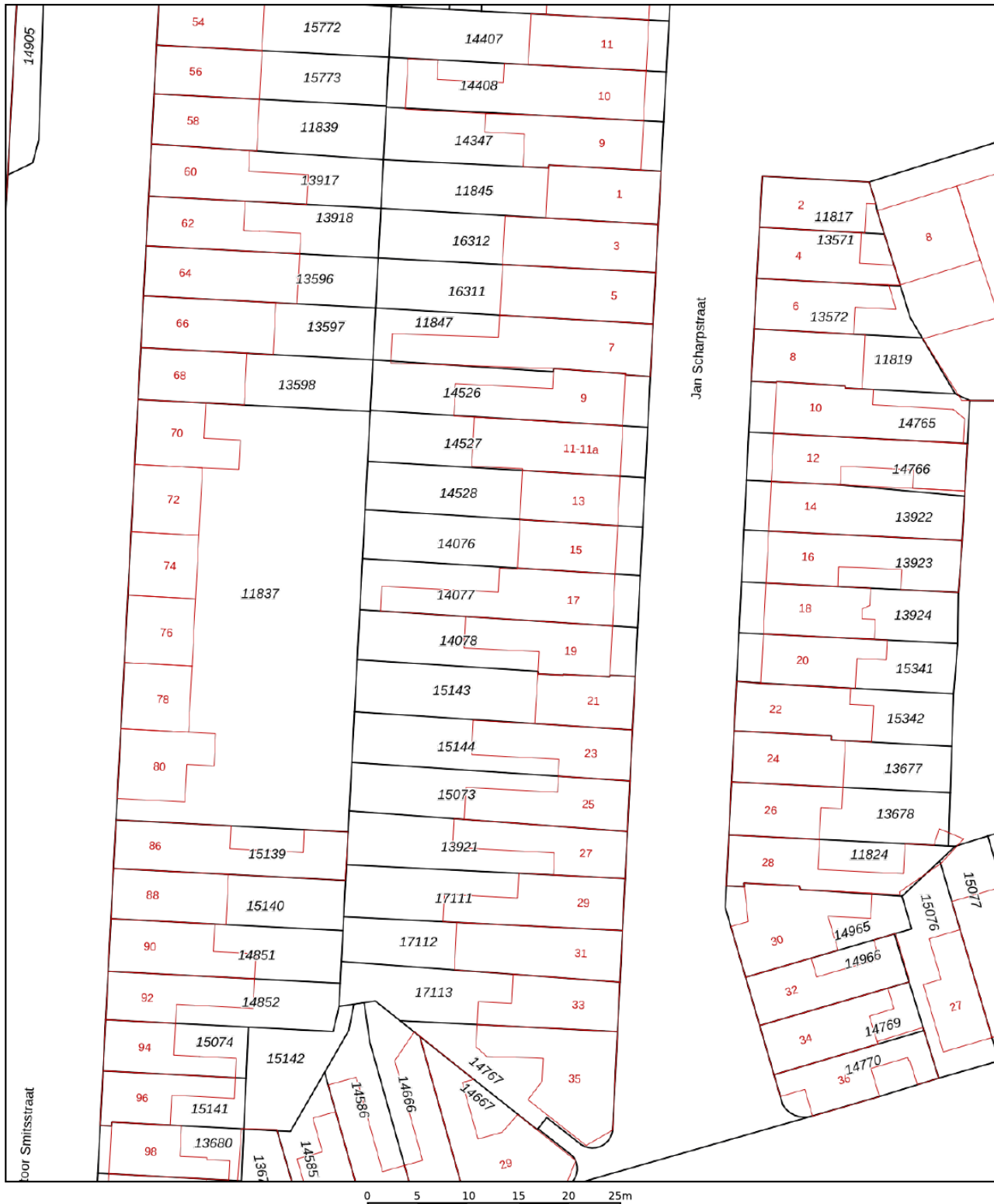
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

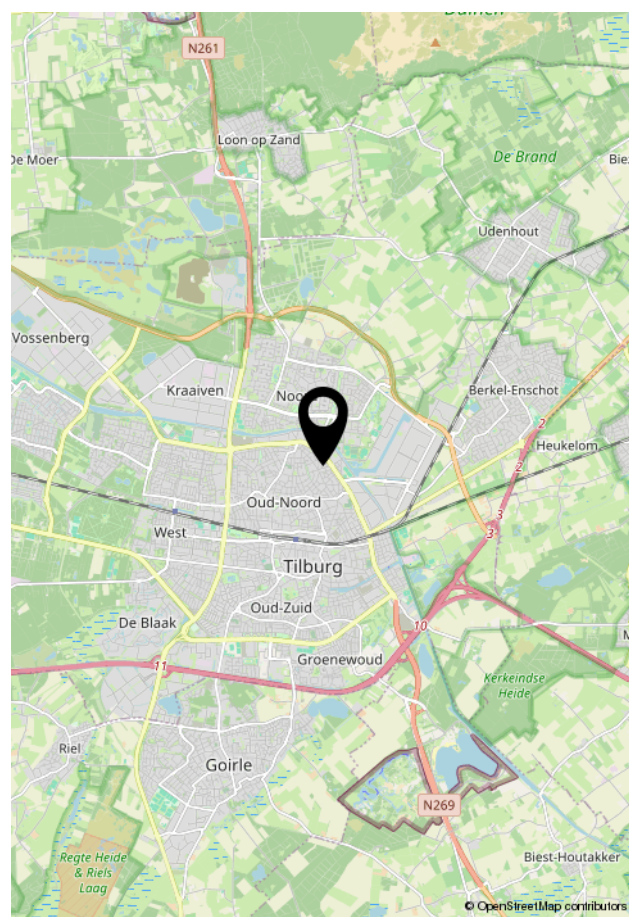
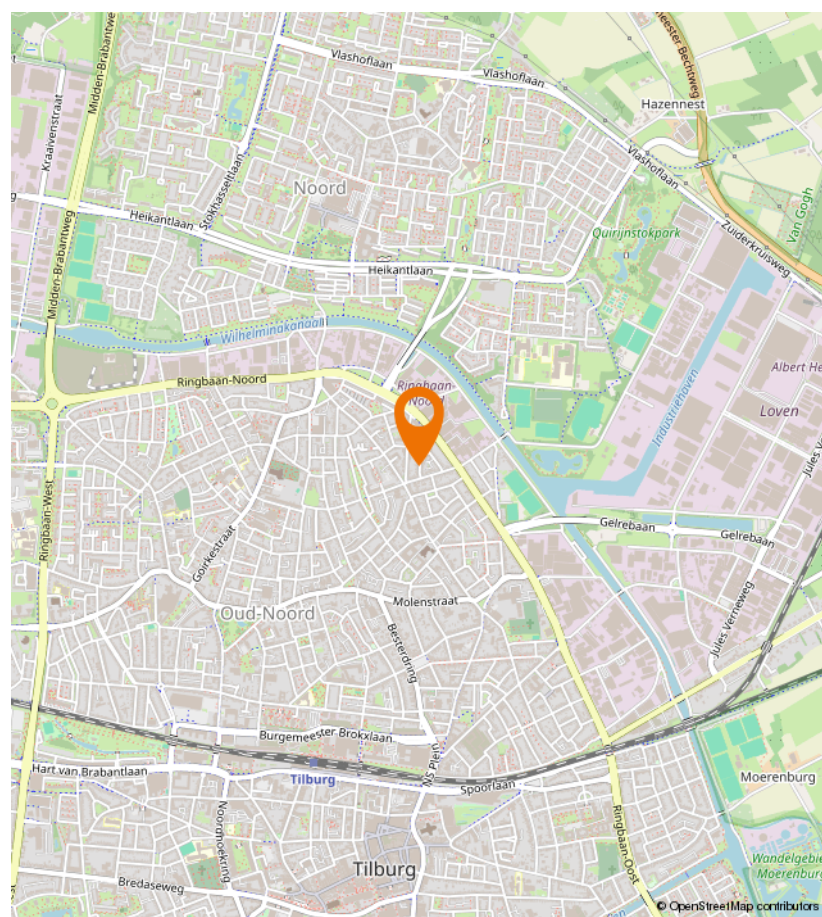
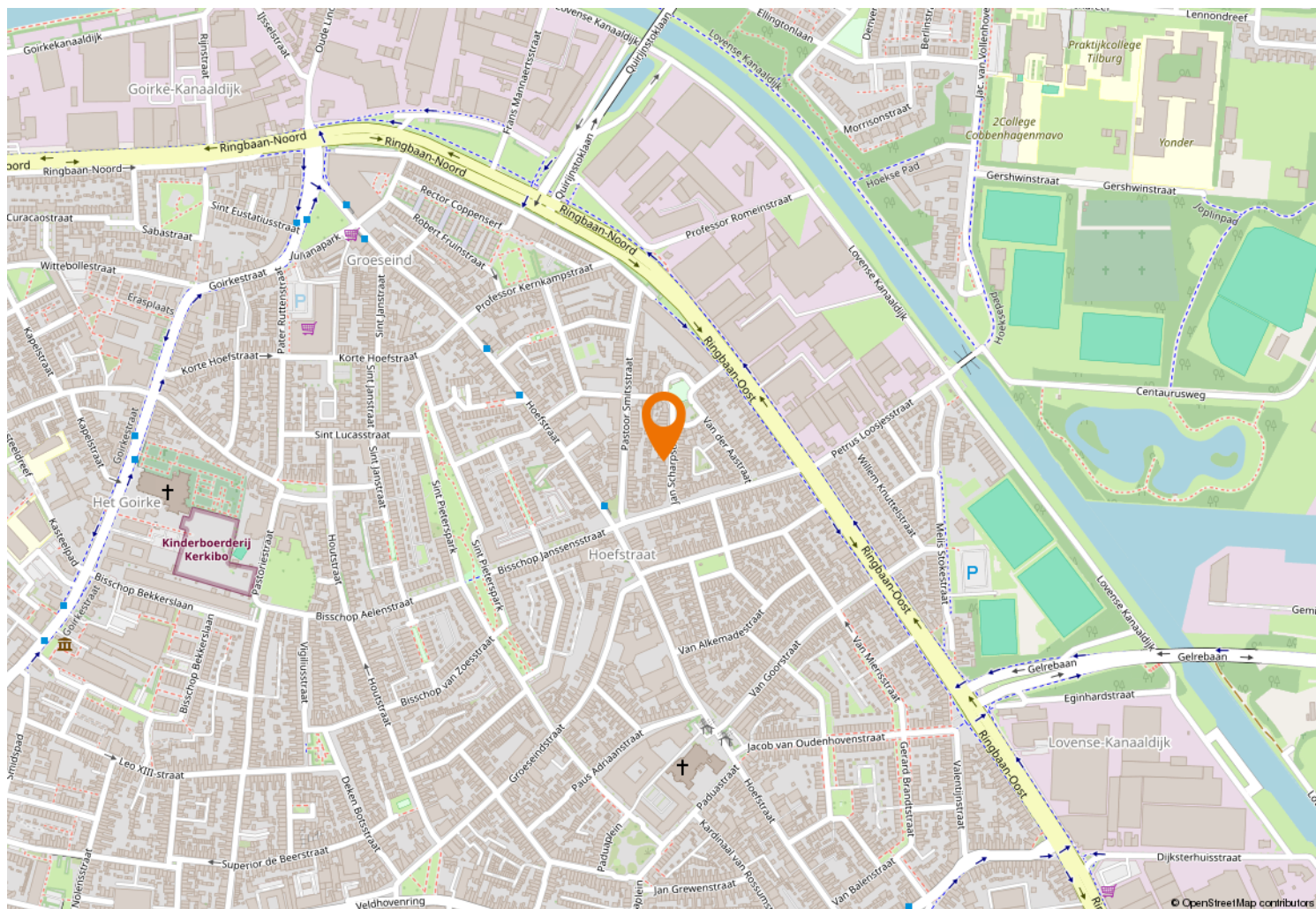


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 14077</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.

