



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VINCENTIUSPAD 10



Vraagprijs  
€ 550.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VINCENTIUSPAD 10

Wonen in het mooiste straatje van Tilburg — midden in de stad, zonder de drukte te voelen

Zodra je vanaf de levendige Nieuwlandstraat het charmante Vincentiuspad inloopt, verandert de sfeer direct. De stad verdwijnt naar de achtergrond en maakt plaats voor rust, groen en een authentiek karakter. Geen auto's. Geen fietsen. Alleen een smal, autovrij pad met prachtige, karakteristieke en indrukwekkende gevels, groene voortuinen en een betoverende sfeer middenin het Dwaalgebied.

Dit is het Vincentiuspad — door velen gezien als één van de mooiste en meest bijzondere plekken van de stad. En juist die combinatie maakt deze locatie zo uniek: volledige rust, met letterlijk om de hoek lokale winkels, boetiekjes, koffietentjes, restaurants en bars. Ook het centraal station ligt op minuten loopafstand.

Een huis met sfeer die je bijna niet op foto's vangt. Achter de fraaie groene voortuin en bijzonder karakteristieke gevel schuilt een woning die je eigenlijk moet ervaren. Niet alleen vanwege de ruimte, maar vooral door de combinatie van elegantie, licht, hoogte en authentieke details.

De hoge plafonds met sierlijsten geven de woning statige allure. De verhoudingen van de ruimtes, de originele elementen en het licht dat door de woning valt zorgen voor een sfeer die moeilijk vast te leggen is op beeld — maar die je direct voelt zodra je binnenkomt.

Een woonkamer en suite — leven met ruimte, licht en sfeer

De woonkamer en suite vormt het sfeervolle hart van het huis. Originele glas-in-lood schuifdeuren verbinden de voor- en achterkamer, met daaromheen een vaste

boekenkast die volledig opgaat in het geheel. Een detail dat niet alleen karakter toevoegt, maar de ruimte ook een warme en vanzelfsprekende uitstraling geeft. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met schouw en houthaard. Aan de achterzijde een lichte leefruimte met openslaande deuren naar de verrassend ruime leeftuin. De voormalige bedstede is op subtiele wijze geïntegreerd als speelhoek, maar leent zich ook perfect als knusse leeshoek.

Een keuken die onderdeel is van het geheel. De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en heeft dezelfde prettige plafondhoogte en lichtinval als de rest van de begane grond. Een fijne plek om te koken en tegelijk verbonden te blijven met het leven in huis en de tuin. Aansluitend bevinden zich praktische ruimtes, waaronder een vernieuwd toilet (2024), extra bergruimte, een opslagzolder én toegang tot de volwaardige kelder.

Een karaktervolle wijnkelder

Onder de woning bevindt zich een karakteristieke kelder met stahoogte en een gewelfd plafond. Een bijzondere ruimte die zich uitstekend leent als wijnkelder, provisieruimte, maar ook als praktische opslag.

Een royale tuin als verlengstuk van het huis

De in 2021 opnieuw aangelegde diepe achtertuin op het zonnige zuiden vormt een volwaardig verlengstuk van de woning. Groen, beschermt voor veel privacy en verrassend stil, met meerdere terrassen en zitplekken waardoor er op ieder moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is. Direct aan de keuken ligt een terras onder een oude druivenstruik en roos. Vanaf het voorjaar zit je hier onder ontelbare bloeiende rode rozen — een idyllische plek waar je moeiteloos de tijd kunt vergeten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping met berging en een extra zitgedeelte,



waardoor je hier ook op late zomeravonden heerlijk buiten kunt blijven zitten. Daarnaast is de tuin uitzonderlijk praktisch ingericht, met twee volwaardige achterom-mogelijkheden:

- via een poort aan de voorzijde (te bereiken via het Vincentiuspad) en;
- via een brede achterpoort (geschikt voor een motor of bakfiets) direct naar de parkeerplaats aan het Frater Romboutshof (parkeervergunning), waardoor je altijd dicht bij huis en achtertuin kunt parkeren. Deze combinatie is een luxe die je in de binnenstad zelden tegenkomt.

Comfort, ruimte en een logische indeling

De eerste verdieping is in 2017 volledig gestript en opnieuw opgebouwd, wat zorgt voor een prettige indeling en modern comfort met behoud van karakter. De drie ruime slaapkamers zijn licht en prettig in gebruik. Zichtbare balken zorgen voor extra sfeer. De moderne badkamer is compleet, doordacht en verzorgd uitgevoerd. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die is verrijkt met twee Velux-dakramen die zorgen voor een prachtige lichtinval met uitzicht op de kerktoren. Deze vierde kamer is een veelzijdige ruimte die ideaal is als werkplek, logeerkamer of extra slaapkamer. Vanwege het schuine dak is deze verdieping niet meegenomen in het opgegeven woonoppervlak.

Een woning die je moet ervaren

Dit is absoluut geen standaard woning die zich laat samenvatten in vierkante meters of foto's. De charme zit in de sfeer, het karakter, de rust en de unieke ligging.

KORTOM: Een plek om verliefd op te worden.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1904;  
Woonoppervlak: 95 m<sup>2</sup>;  
Perceeloppervlak: 176 m<sup>2</sup>;  
Overige inpandige ruimte: 16 m<sup>2</sup>;  
Externe bergruimte: 19 m<sup>2</sup> (niet officieel, want niet afsluitbaar);  
Inhoud: 395 m<sup>3</sup>;  
Energie label C geldig tot en met 31-12-2030;  
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.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Inhoud	395 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1904















































# FOTO'S

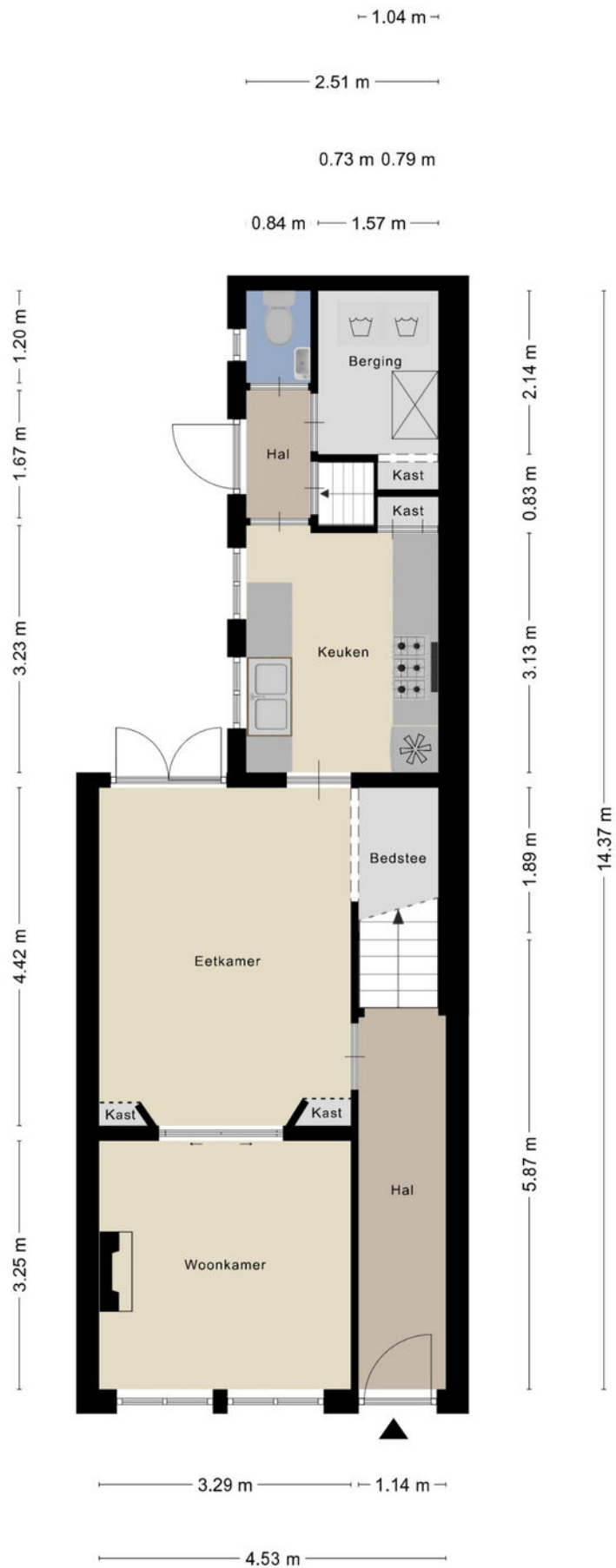








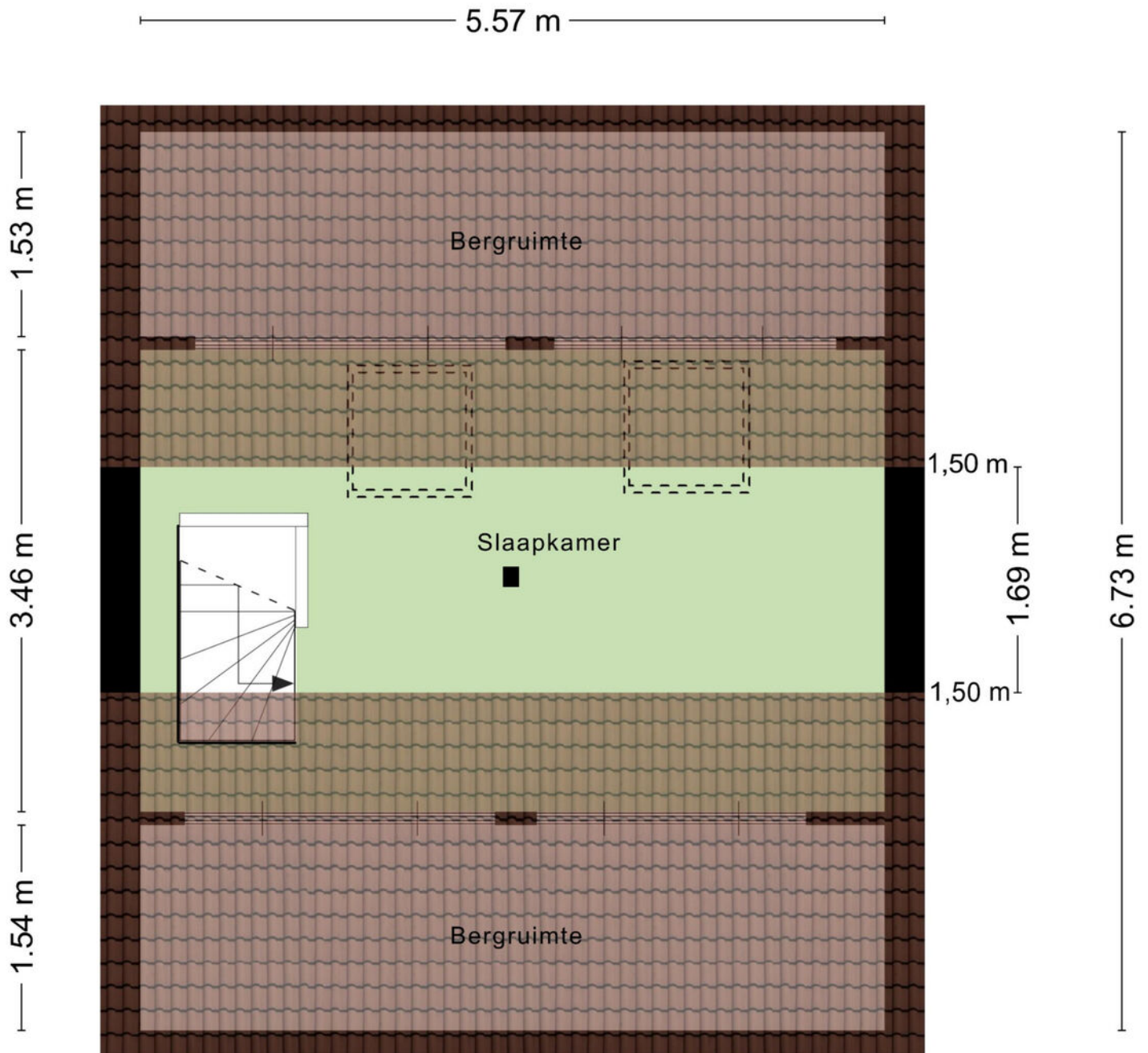
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



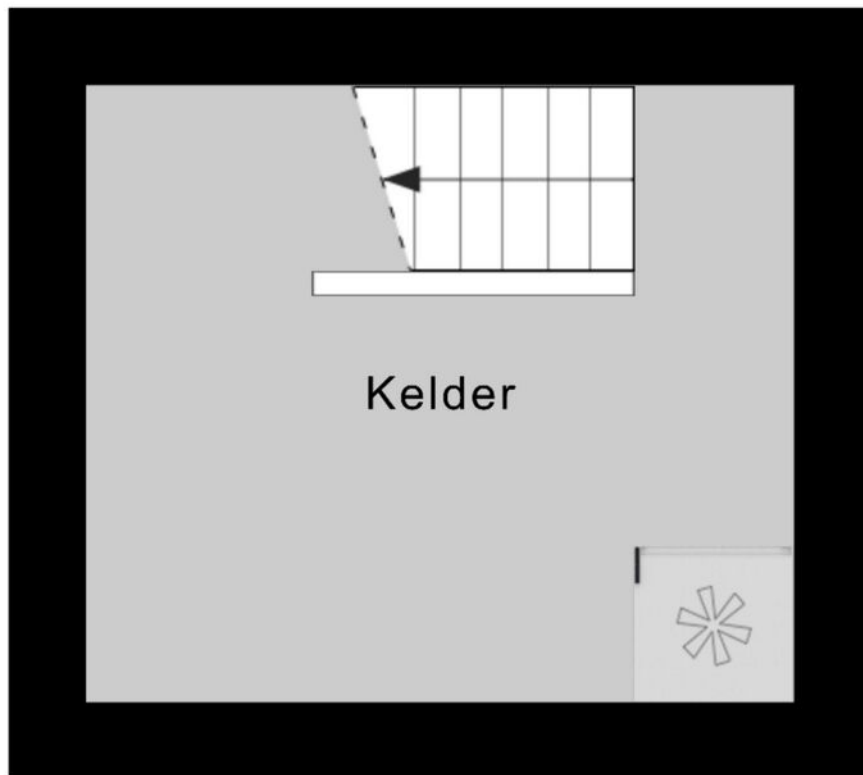
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

2.74 m



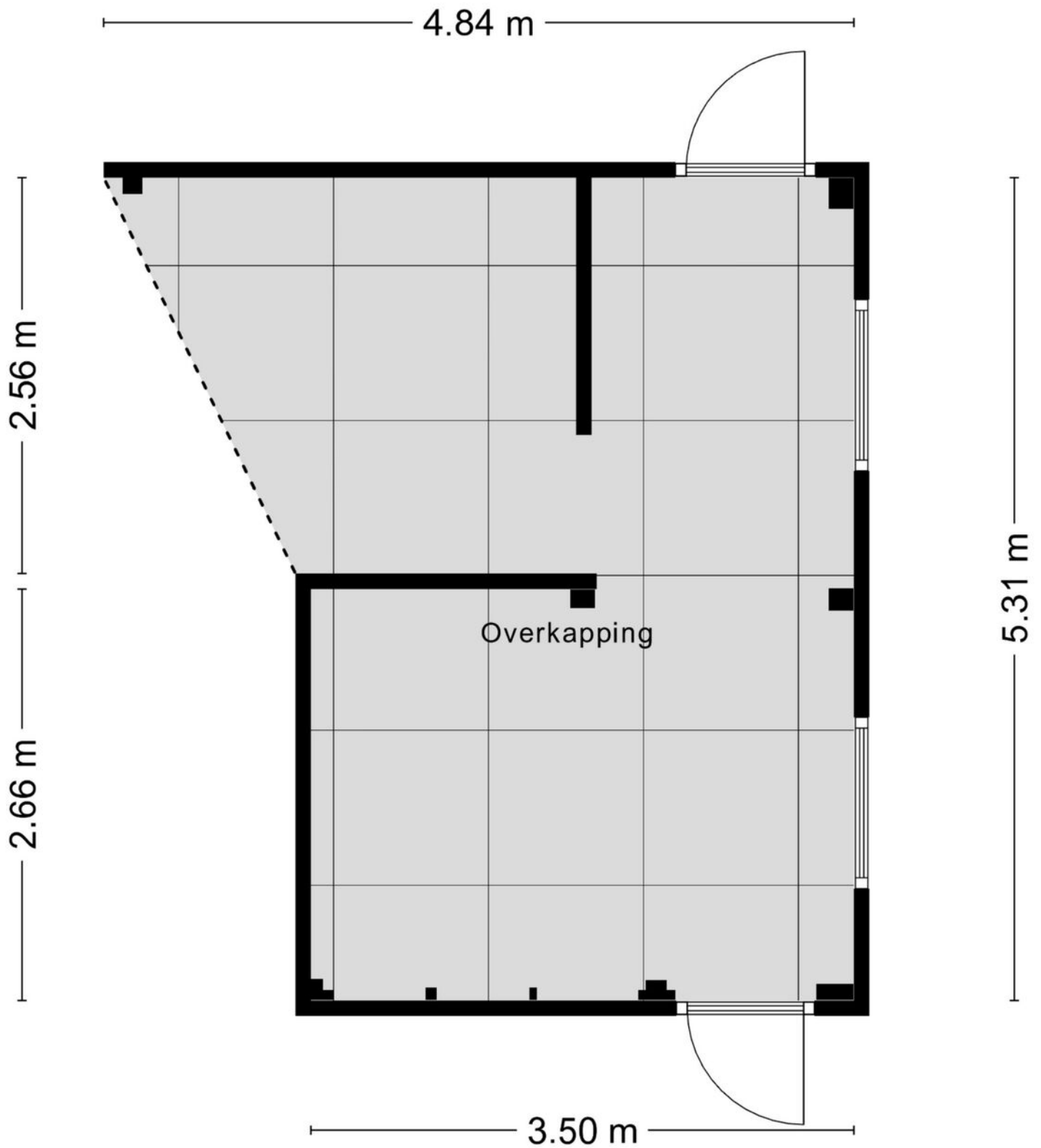
2.39 m

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

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

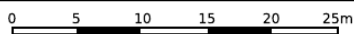



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

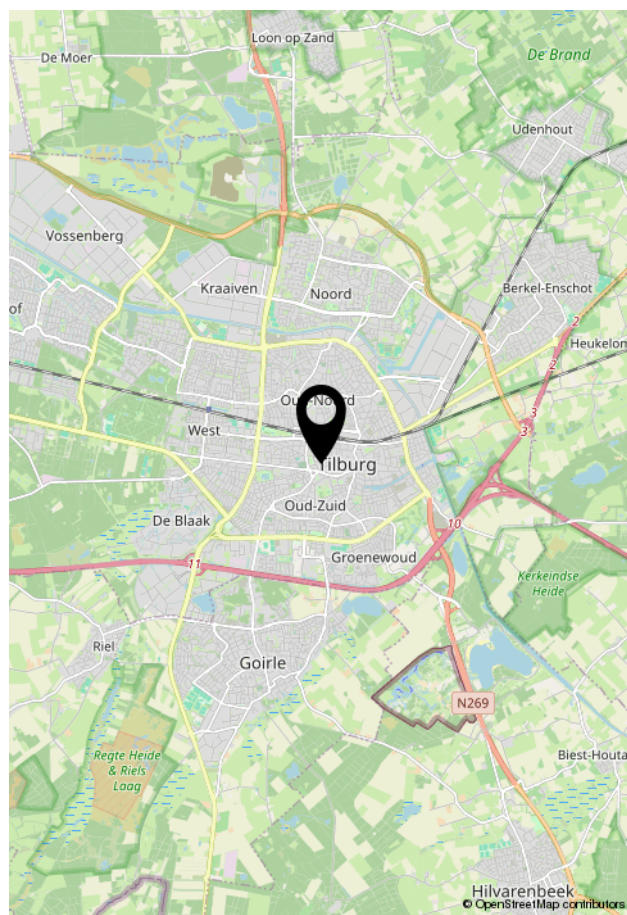
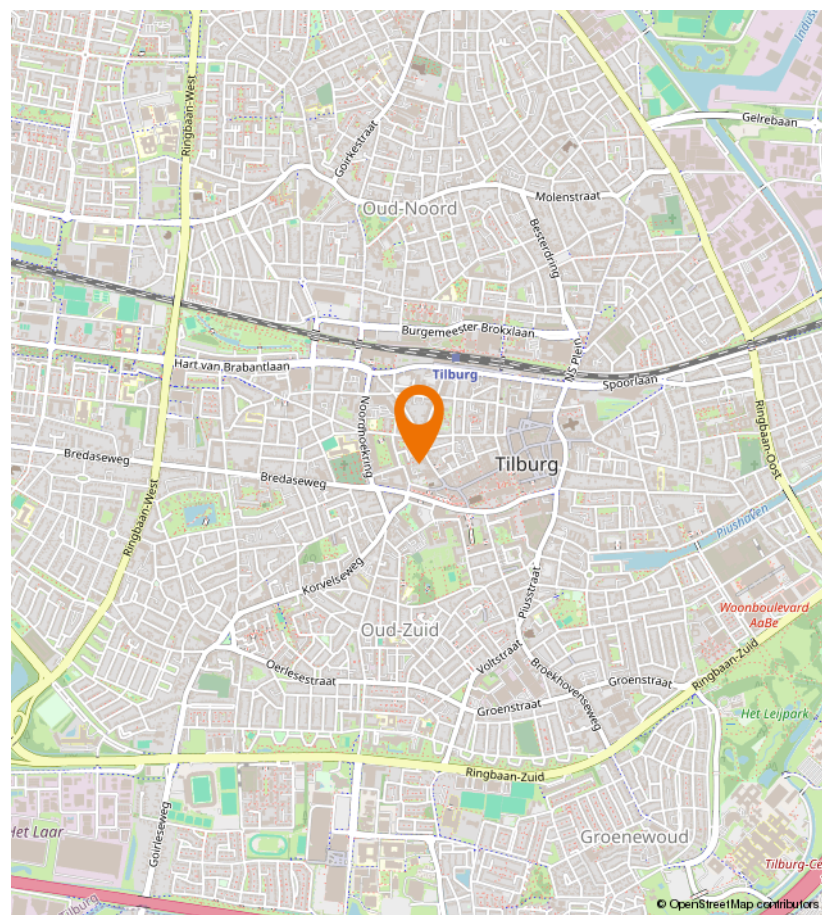
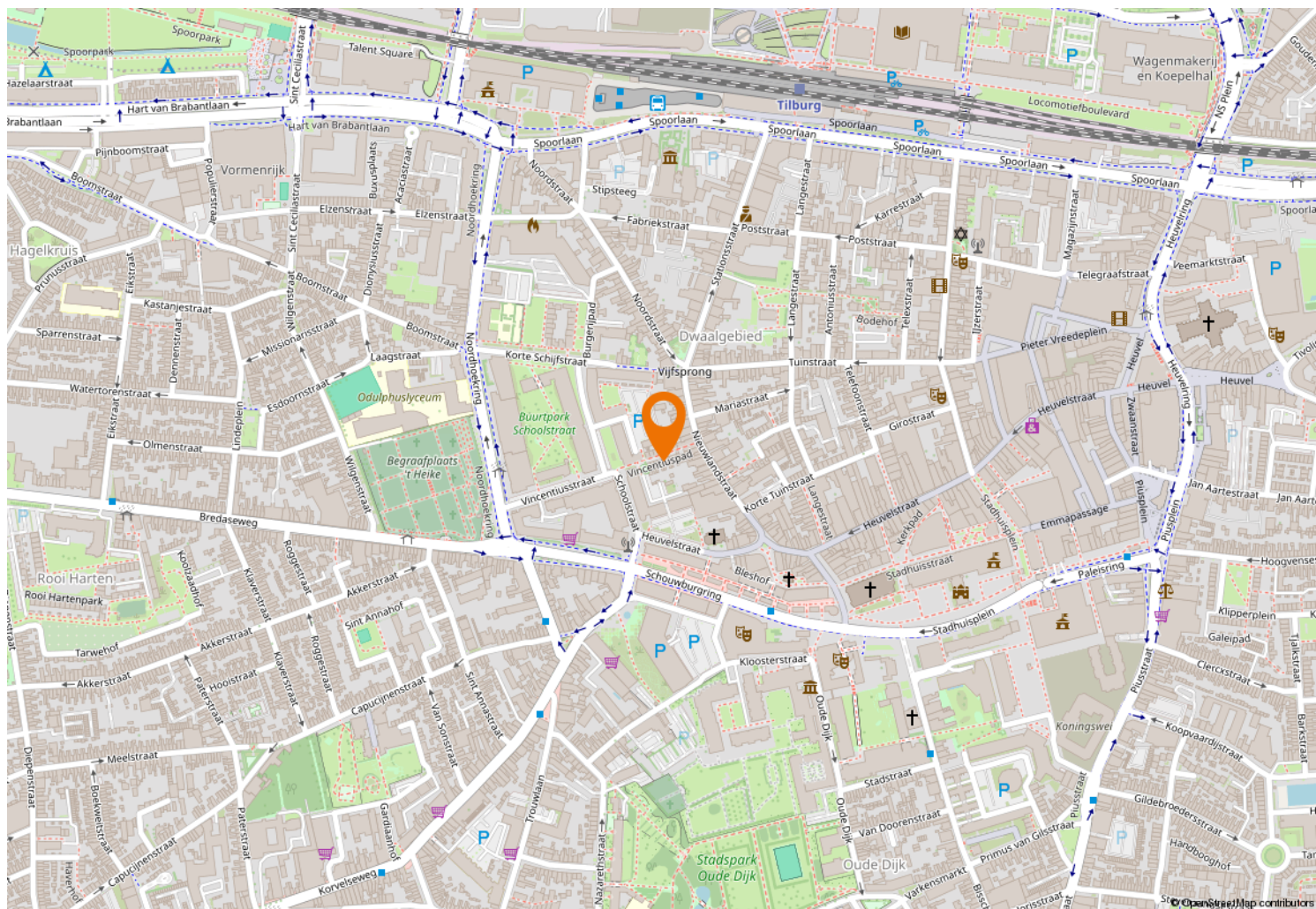


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 10840</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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.

