



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TWENTESTRAAT 170



Vraagprijs
€ 650.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

TWENTESTRAAT 170 TILBURG

Aan de Twentestraat in Tilburg ontvouwt zich een woonomgeving die voelt als een verborgen parel. Hier woon je op een plek waar de dynamiek van de stad en de rust van de natuur elkaar moeiteloos ontmoeten. Met het uitgestrekte Moerenburg als groene achtertuin en het Wilhelminakanaal dat rustig langs je uitzicht glijdt, ervaar je dagelijks een gevoel van ruimte en vrijheid dat zeldzaam is zo dicht bij het centrum. En toch: binnen enkele minuten sta je midden in het bruisende stadsleven van Tilburg. De levendige Piushaven, met haar gezellige terrassen en restaurants aan het water, ligt praktisch om de hoek. Of je nu kiest voor een ontspannen wandeling langs het kanaal, een fietstocht door het groen of een avond culinair genieten – deze locatie biedt het allemaal. De Twentestraat is daarmee niet zomaar een straat, maar een plek waar wonen, beleven en genieten samenkomen in perfecte harmonie. Wat deze plek écht bijzonder maakt, is de unieke combinatie van natuur, water én stad. Naast het fraaie zicht op het Wilhelminakanaal en het omliggende groen, geniet je hier van een weids uitzicht over de skyline van Tilburg. Deze zeldzame mix zorgt voor een echte wauw-factor: een levendig stadsdecor dat naadloos overgaat in rust en ruimte.

Wakker worden met uitzicht dat nooit verveelt
Stel je voor: de eerste zonnestralen die zachtjes door de grote raampartijen naar binnen vallen, terwijl buiten het landschap van Moerenburg langzaam tot leven komt. Tegelijk ontvouwt zich aan de horizon de skyline van Tilburg, die het uitzicht een dynamische, stedelijke dimensie geeft. Hier begint elke dag met een panoramisch uitzicht dat rust brengt én inspireert – een unieke balans tussen groen, water en stad, elk seizoen opnieuw.

Licht, ruimte en een warme basis

Zodra je binnenstapt, voel je het meteen: dit is een plek waar alles klopt. De houtlook PVC vloer loopt als een warme rode draad door het gehele appartement en verbindt de ruimtes op stijlvolle wijze. Het overvloedige daglicht dat via de grote ramen naar binnen stroomt, versterkt het gevoel van ruimte en maakt de living tot een uitnodigende plek waar je graag thuiskomt.

Comfort dat je omarmt

Dit appartement is ontworpen met oog voor detail én hedendaags comfort. Het is volledig all-electric en uitgerust met vloerverwarming én vloerkoeling, waardoor het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat ontstaat. De centrale warmtepomp zorgt efficiënt voor verwarming en koeling, terwijl de WTW-installatie continu frisse lucht aanvoert zonder onnodig warmteverlies. Met een energielabel A++ woon je hier bovendien duurzaam en toekomstgericht, zonder concessies te doen aan comfort.

Koken, leven en ontmoeten

De keuken vormt zonder twijfel het kloppend hart van de woning – een plek waar design en functionaliteit naadloos samenkomen. De combinatie van een stijlvolle kastenwand en een centraal kookeiland met bar zorgt voor een uitnodigende setting waar koken en samenzijn hand in hand gaan. Terwijl jij de finishing touch aan een gerecht geeft, schuiven vrienden of familie gezellig aan voor een goed gesprek. Qua apparatuur is hier werkelijk aan alles gedacht. De keuken is uitgerust met een hoogwaardige koelkast en vriezer, twee combi-ovens op ooghoogte én een geïntegreerd koffiezetapparaat waarmee je elke dag begint als een barista. Daarnaast vind je hier een vaatwasser, een moderne kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een stijlvolle spoelbak met Selziuskraan inclusief boiler – ideaal voor direct kokend



water. Hier bereid je niet alleen gerechten, maar creëer je momenten.

Binnen wordt buiten

De overgang van woonkamer naar balkon voelt naadloos en natuurlijk. Zet de openslaande deur open en laat binnen en buiten subtiel in elkaar overlopen. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier vooral van de warme middag- en avondzon. Het balkon, voorzien van flexibele balkonbeglazing, biedt een fijne plek om even te ontsnappen aan de drukte van de dag – met een goed glas wijn in het avondlicht of ontspannen terwijl de zon langzaam ondergaat.

Slaapkamers als persoonlijke retreats

De twee slaapkamers ademen rust en comfort. Dankzij de grote ramen word je ook hier getraakteerd op het prachtige uitzicht. De master bedroom, met haar vaste kastenwand, voelt als een luxe hotelsuite waar opbergen moeiteloos en stijlvol gebeurt.

Badkamer met wellnessgevoel

De badkamer is een plek om te vertragen. Volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele waskommen en een designradiator, straalt deze ruimte pure ontspanning uit. Hier begin en eindig je je dag in alle rust. In de hal vind je nog een separaat toilet.

Zorgeloos wonen

Praktisch gemak is hier vanzelfsprekend. Het appartement beschikt over twee inpandige bergruimtes: een techniekruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, en een separate berging. Daarnaast bevindt zich op de eerste verdieping van het complex een extra berging. Om je fiets moeiteloos boven te krijgen, is er een speciale fietslift aanwezig. Ook aan de toekomst is

gedacht: op je eigen parkeerplaats in de overdekte parkeergarage is het mogelijk om een laadpunt voor een elektrische auto te realiseren. Alles is tot in detail geregeld, zodat jij je kunt richten op wat echt telt – ontspannen en genieten.

Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Bouwjaar 2021;
- Woonoppervlak: 110 m²;
- Inhoud 388 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Servicekosten VvE ?woning met balkon en berging: € 192,95 per maand;
- Servicekosten VvE parkeerplaats: € 18,14 per maand;
- Energielabel A+++;
- Volledig voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling;
- Eigen overdekte parkeerplaats in de inpandige garage;
- In de nabije omgeving voldoende openbare parkeergelegenheid en laadpalen;
- Drie bergingen (2 inpandig + 1 in het complex);
- Uitstekende ligging nabij winkels, scholen, horeca en uitvalswegen;
- Een plek waar alles samenkomt.

Of je nu kiest voor een wandeling langs het kanaal, een sportieve middag bij Were Di om de hoek, of een avond uit in de bruisende binnenstad – hier kan het allemaal. En wil je de stad uit, dan ben je via de Ringbaan-Oost in no-time op de snelweg richting Breda, Eindhoven of Waalwijk. Twentestraat 170 is meer dan een appartement – het is een manier van wonen. Comfortabel, modern en op een locatie die je elke dag opnieuw verrast.

Bel of mail ons 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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

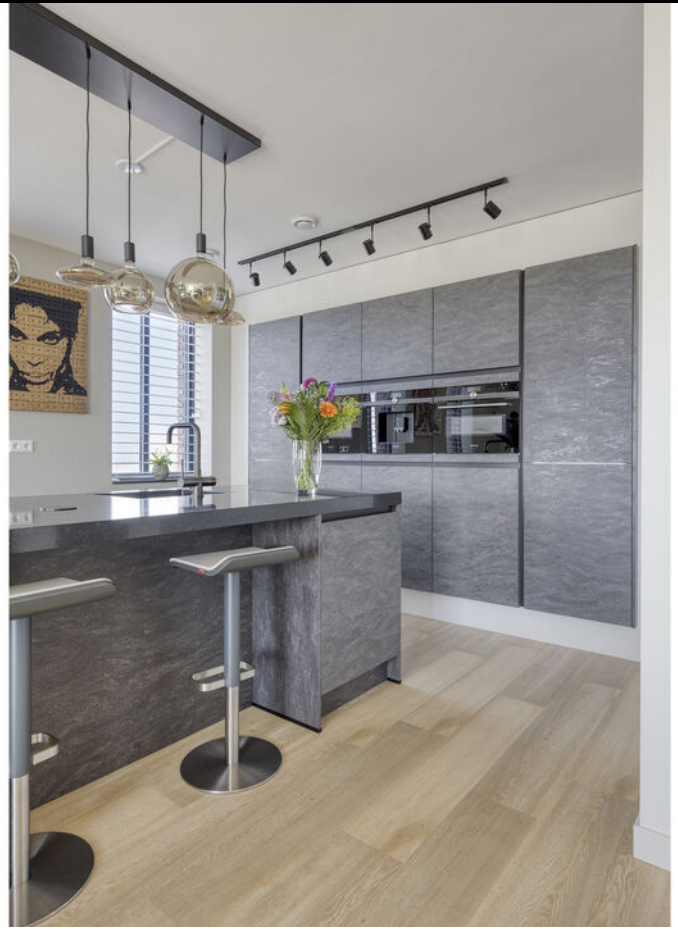
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	388 m ³
Bouwjaar	2021











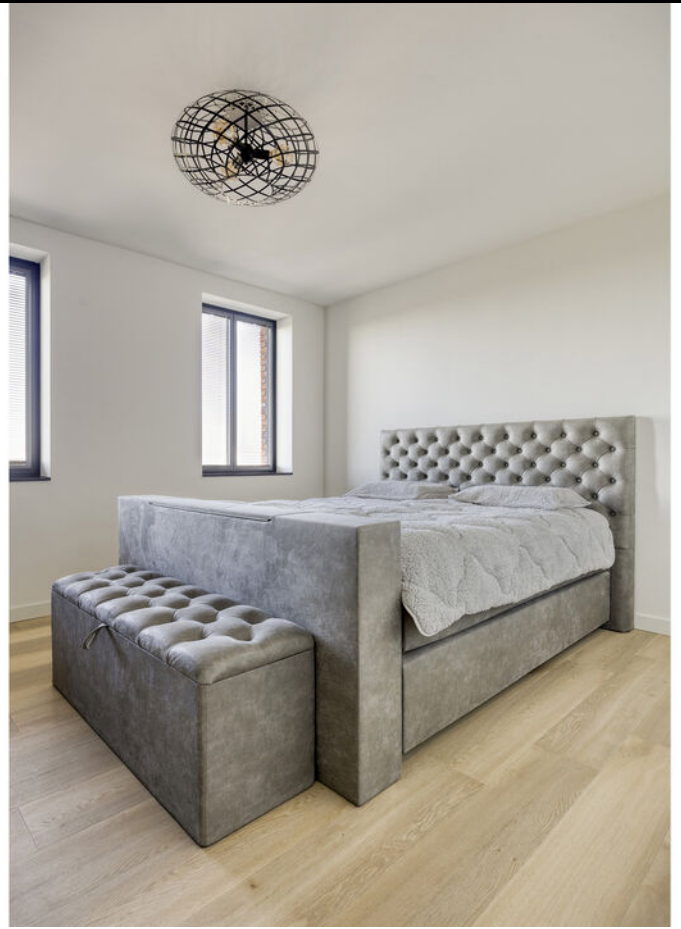


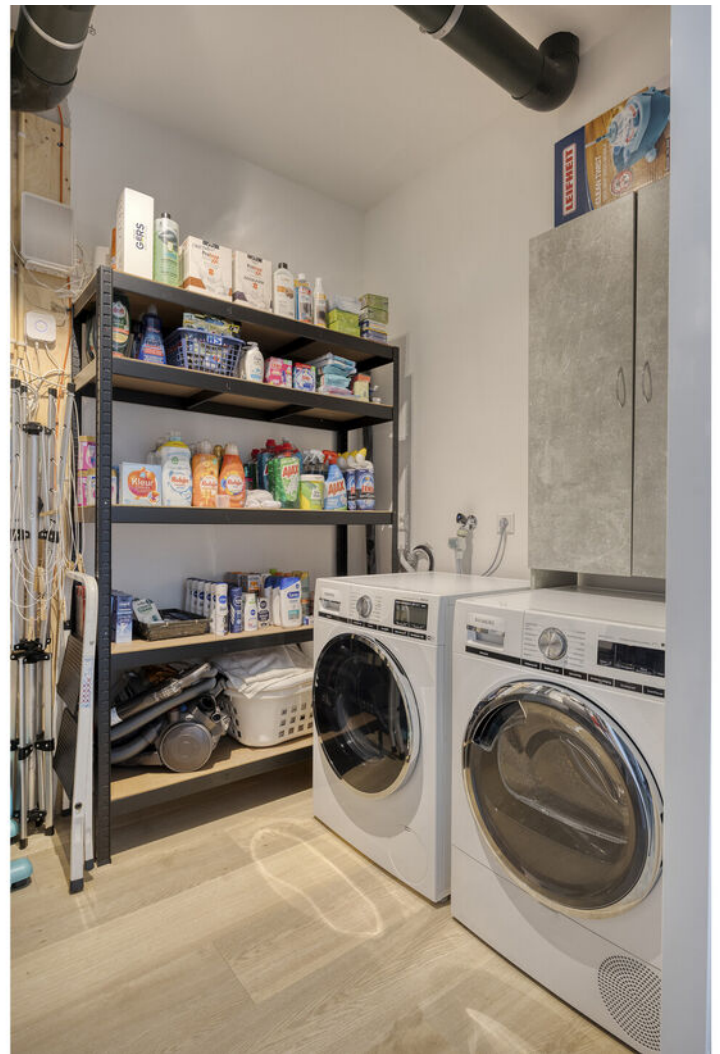


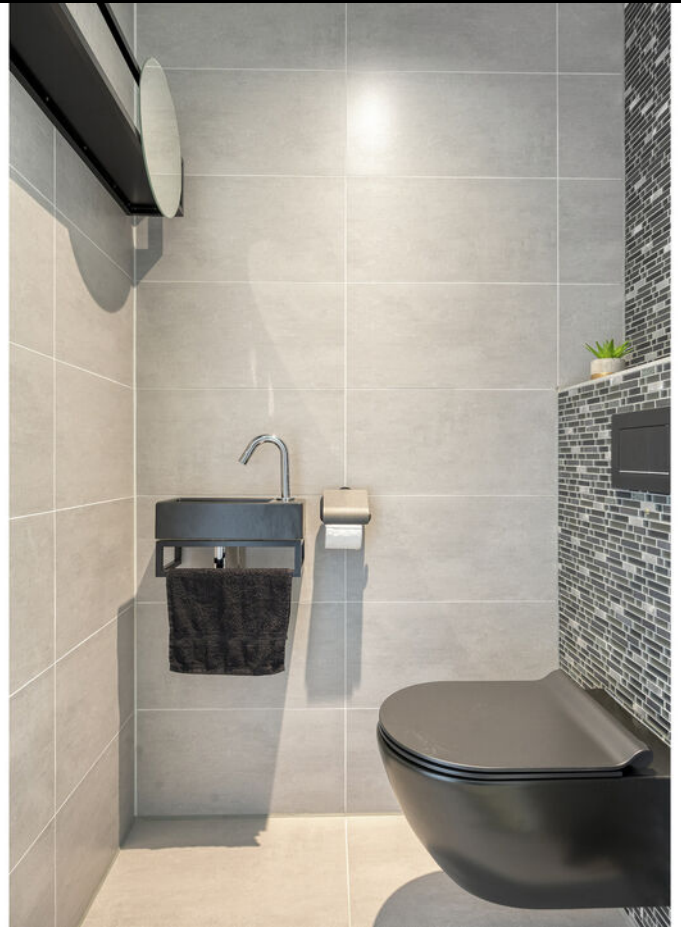














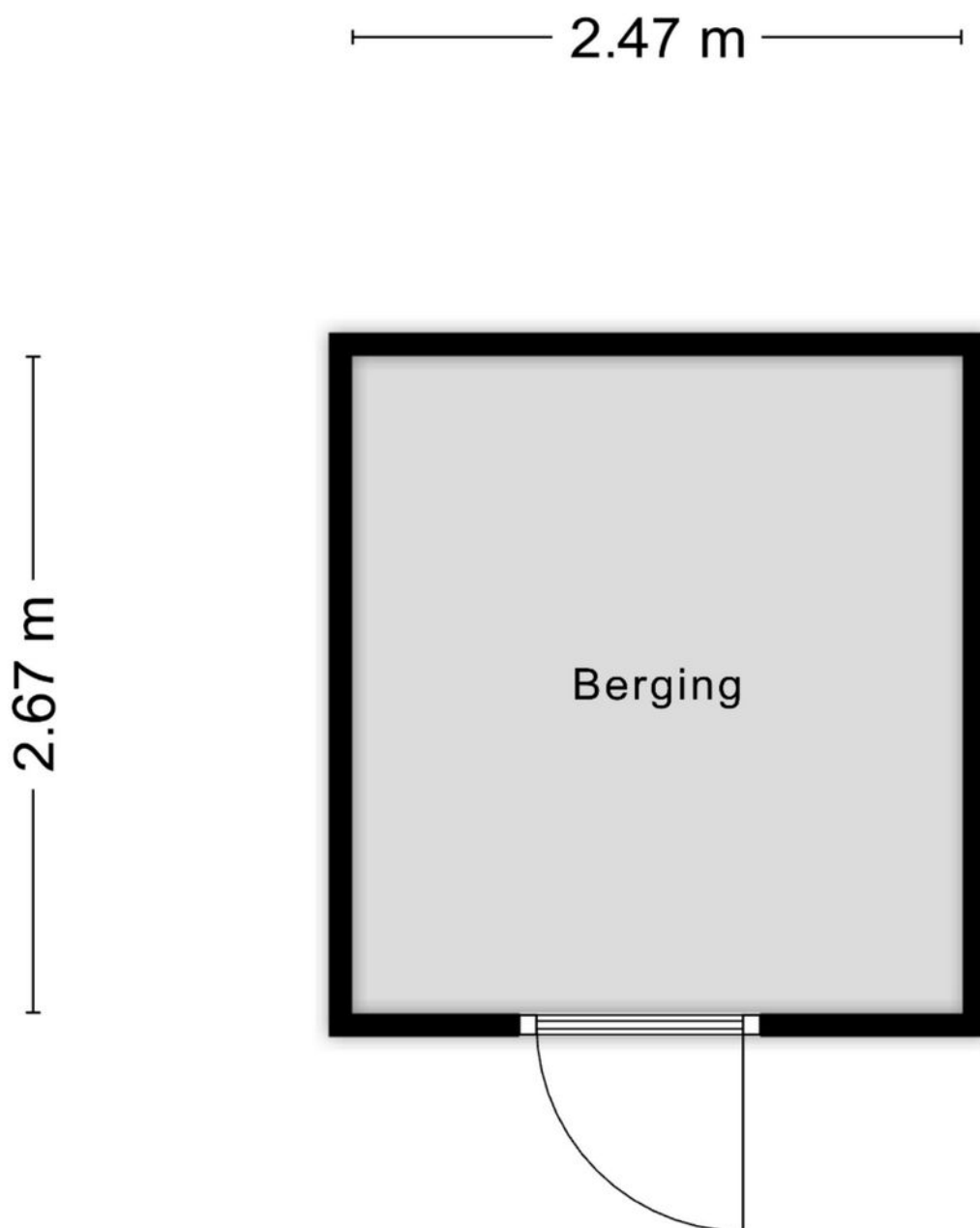




PLATTEGROND



PLATTEGROND

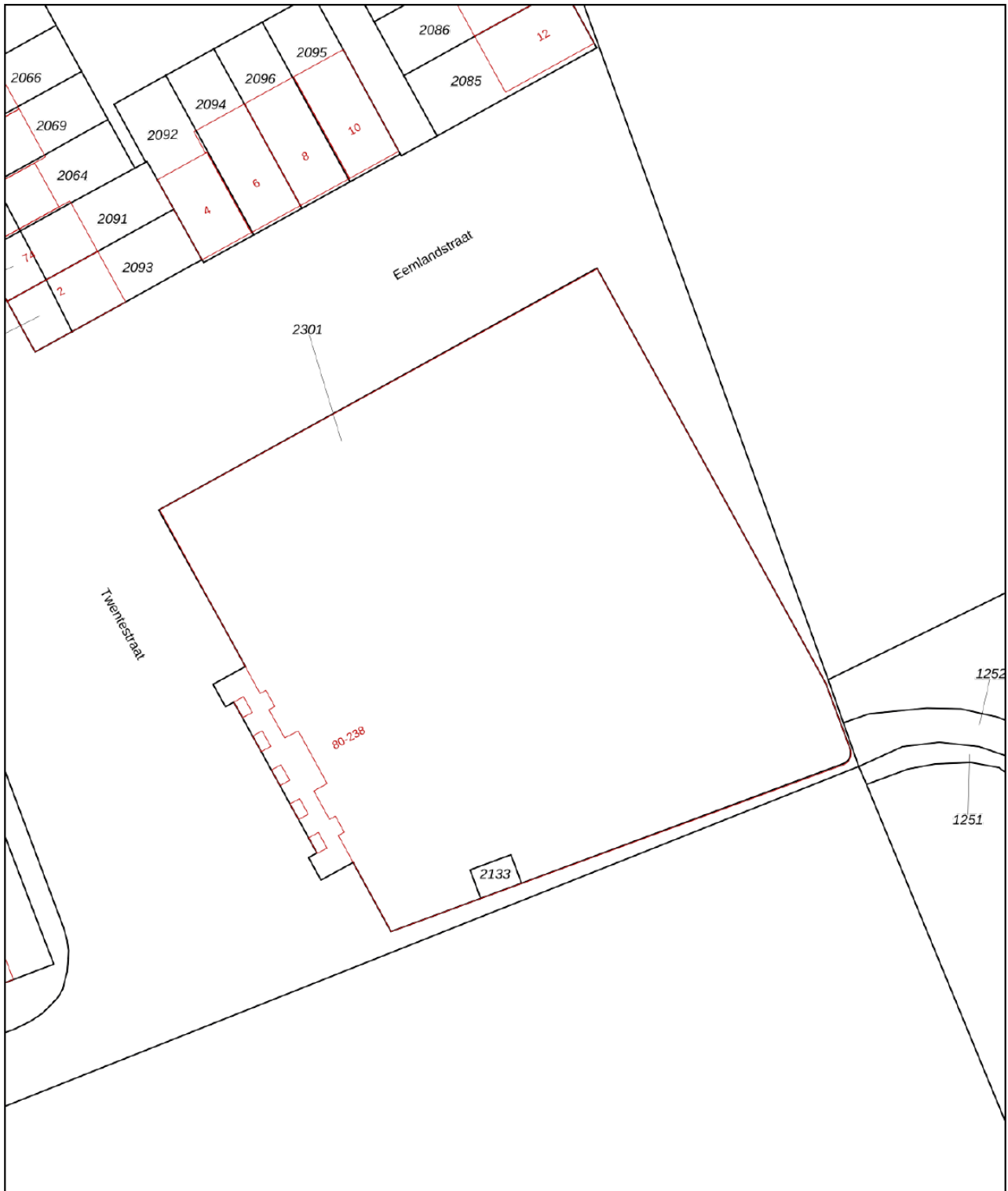


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

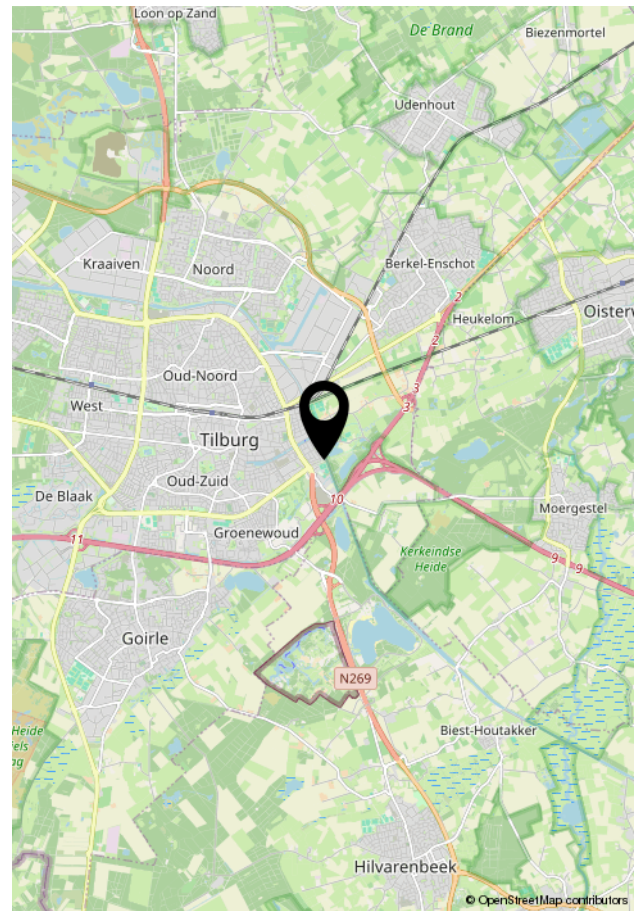
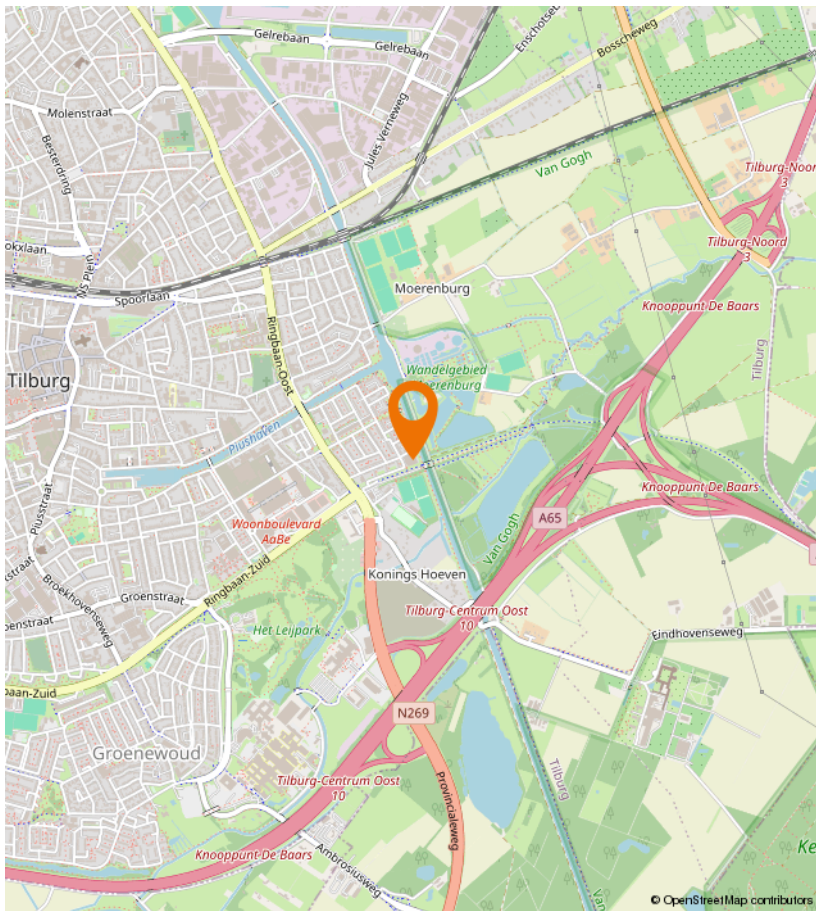
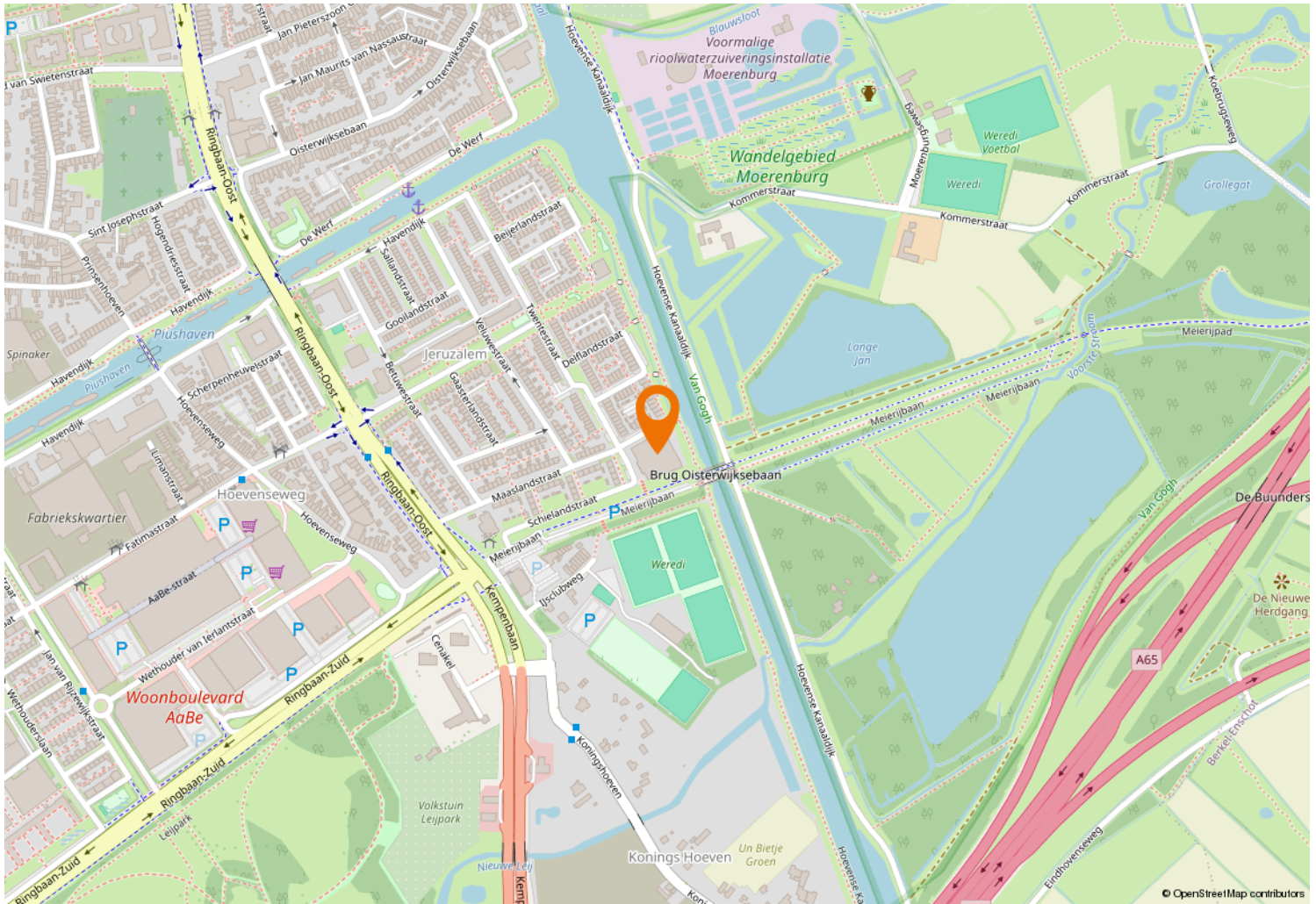
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie X
Perceel 2133

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.

kadaster



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.

