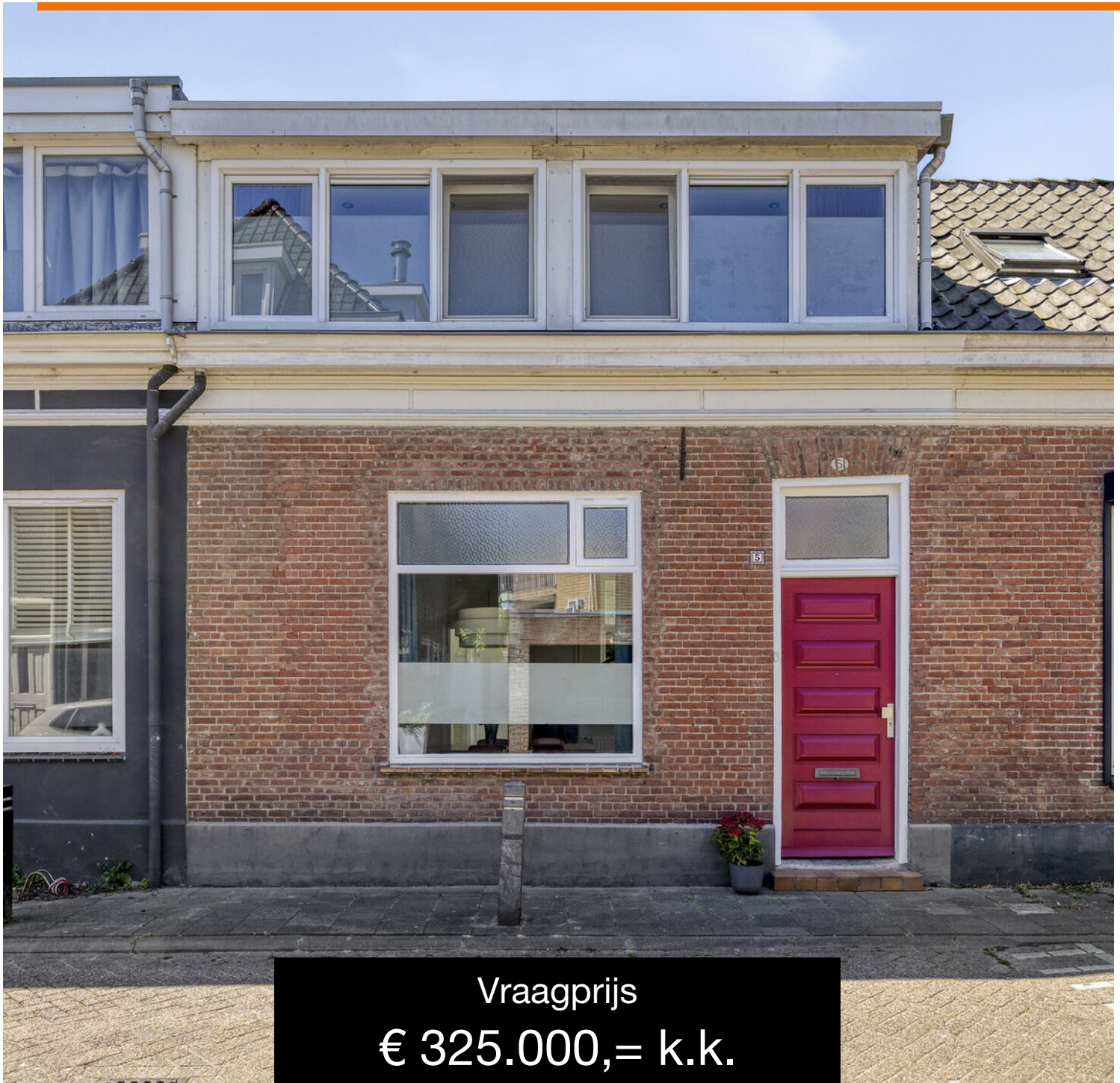




013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ROGGESTRAAT 5



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ROGGESTRAAT 5 IN TILBURG

Karaktervol wonen in het geliefde Sint Anna

Welkom aan de Roggestraat 5 in Tilburg — een sfeervolle en karakteristieke tussenwoning waar authenticiteit, comfort en warmte prachtig samenkomen. Gelegen in de populaire wijk Sint Anna woont u hier in een omgeving die bekendstaat om haar charmante vooroorlogse bebouwing, rustige straten en centrale ligging nabij alles wat Tilburg aantrekkelijk maakt. Vanuit de woning wandelt u zo richting het bruisende stadscentrum, terwijl ook winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen en middelbare scholen zich op korte afstand bevinden. Voor ontspanning en groen liggen zowel het Kromhoutpark als het Stadpark Oude Dijk letterlijk om de hoek. Daarnaast bereikt u via de Ringbaan-West binnen enkele minuten de autosnelwegen richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen.

Deze woning biedt een bijzonder fijne combinatie van karakteristieke elementen en hedendaags wooncomfort. De charmante uitstraling, de prettige lichtinval en de sfeervolle ruimtes zorgen ervoor dat dit huis direct als thuis aanvoelt.

Een woning vol karakter en gezelligheid
Authentieke details met een warm welkom
Bij aankomst valt direct de charmante uitstraling van deze karakteristieke woning op. Via de entree komt u binnen in een ruimte waar direct de sfeer van het huis voelbaar is. Het daglicht stroomt prettig naar binnen via het bovenlicht en de prachtige Portugese tegelvloer geeft de entree direct een authentiek en stijlvol karakter. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

Een woonkamer waar licht en warmte samenkomen
De woonkamer voelt direct uitnodigend aan dankzij de prettige indeling, de warme uitstraling én het hoge plafond, dat zorgt voor een extra ruimtelijk en open gevoel. De lichte houten vloer versterkt deze sfeer en vormt een stijlvolle basis waarin zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek perfect tot hun recht komen. Aan de achterzijde kijkt u uit op de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische bergkast onder de trap, ideaal voor extra opslagruimte.

Koken in een sfeervolle uitbouw

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de uitgebouwde keuken. Deze ruimte voelt licht en open aan en vormt een fijne plek om uitgebreid te koken of gezellig samen te komen. Het aanrecht met spoelbak is geplaatst onder het keukenraam, waardoor u tijdens het koken prettig uitzicht heeft naar buiten. Tegenover het aanrecht bevindt zich het gasfornuis met brede oven en een stijlvolle RVS afzuigkap — een keuken met karakter én functionaliteit.

Luxe badkamer met extra comfort

Via het tussenportaal bereikt u de moderne badkamer, die volledig gerenoveerd werd in 2018/2019. Deze ruimte straalt rust en comfort uit dankzij de strakke afwerking en moderne uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafel met wandmeubel en een zwevend toilet. Daarnaast is de ruimte voorzien van elektrische vloerverwarming, waardoor u hier iedere ochtend geniet van extra comfort zonder koude voeten. In het tussenportaal bevindt zich bovendien een praktische bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Een sfeervolle verdieping vol mogelijkheden

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping waar zich momenteel een royale master bedroom bevindt. Dankzij het Velux dakraam aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde geniet deze verdieping van een prachtige natuurlijke lichtinval. Hierdoor voelt de ruimte open, luchtig en bijzonder aangenaam aan. De verdieping is netjes afgewerkt met een stijlvolle houten vloer en beschikt over veel praktische bergruimte onder de knieschotten en op de vide. De huidige indeling biedt volop mogelijkheden voor de toekomst: zo kan de royale slaapkamer desgewenst worden opgesplitst in twee volwaardige slaapkamers. Daarnaast bestaat er eventueel de mogelijkheid om de verdieping verder uit te breiden, waardoor extra woonruimte of een aanvullende kamer gerealiseerd kan worden. Hierdoor is de woning niet alleen sfeervol, maar ook verrassend flexibel in gebruik.

Buiten genieten van rust en privacy

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier tot in de late avond kunt genieten van de zon. De tuin werd in 2020 opnieuw aangelegd en is onderhoudsvriendelijk ingericht met een prettige combinatie van bestrating en groen. Dankzij de bomen aan de achterzijde en het ontbreken van directe achterburen geniet u hier van opvallend veel privacy — een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen.

Comfortabel wonen met behoud van karakter

De woning combineert authentieke charme met diverse moderne verbeteringen. Zo werd het zadeldak in 2019 geïsoleerd, beschikt de woning grotendeels over dubbele beglazing en zijn de kozijnen uitgevoerd in

zowel hout als aluminium. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig, wat bijdraagt aan een prettige wooncomfort. Een bijzonder sfeervolle woning voor liefhebbers van karakter, rust en een warme woonbeleving op een toplocatie in Tilburg.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 1905

Woonoppervlak: 70 m²

Energie label D geldig tot en met 31-07-2030

CV Ketel d.d. 2015

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.

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	70 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Inhoud	265 m ³
Bouwjaar	1905

















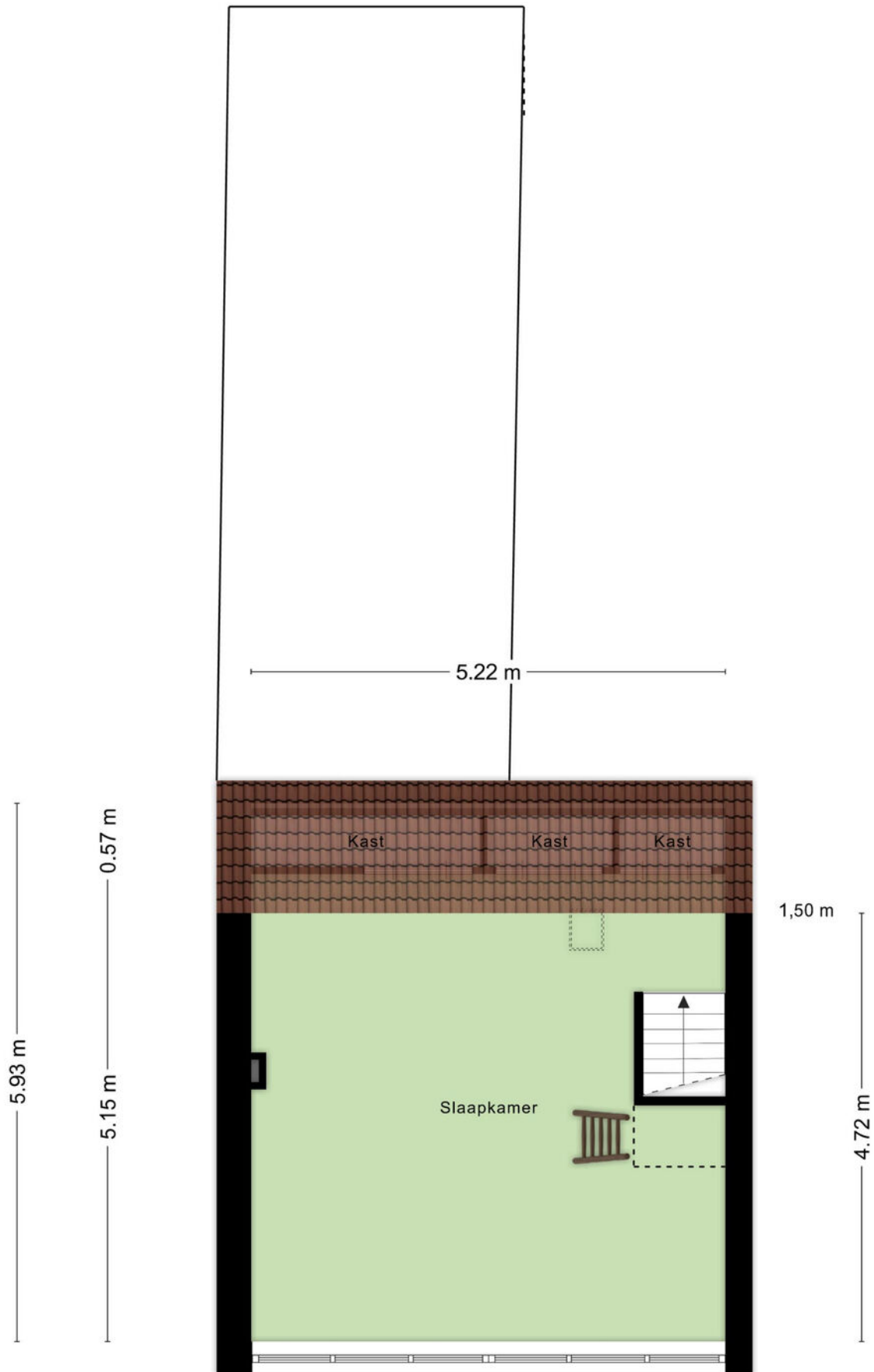




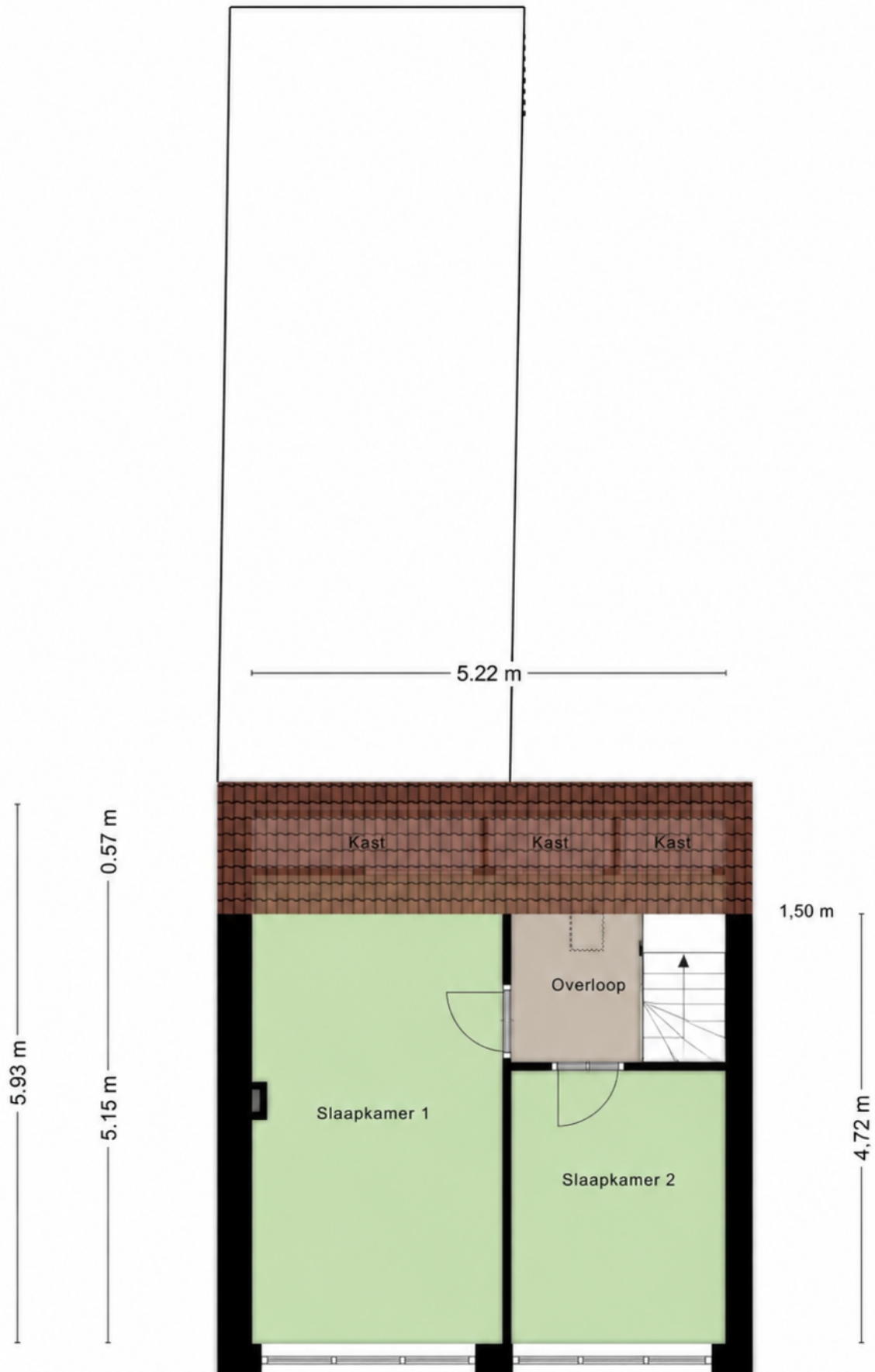
PLATTEGROND



PLATTEGROND



ALTERNATIEVE PLATTEGROND



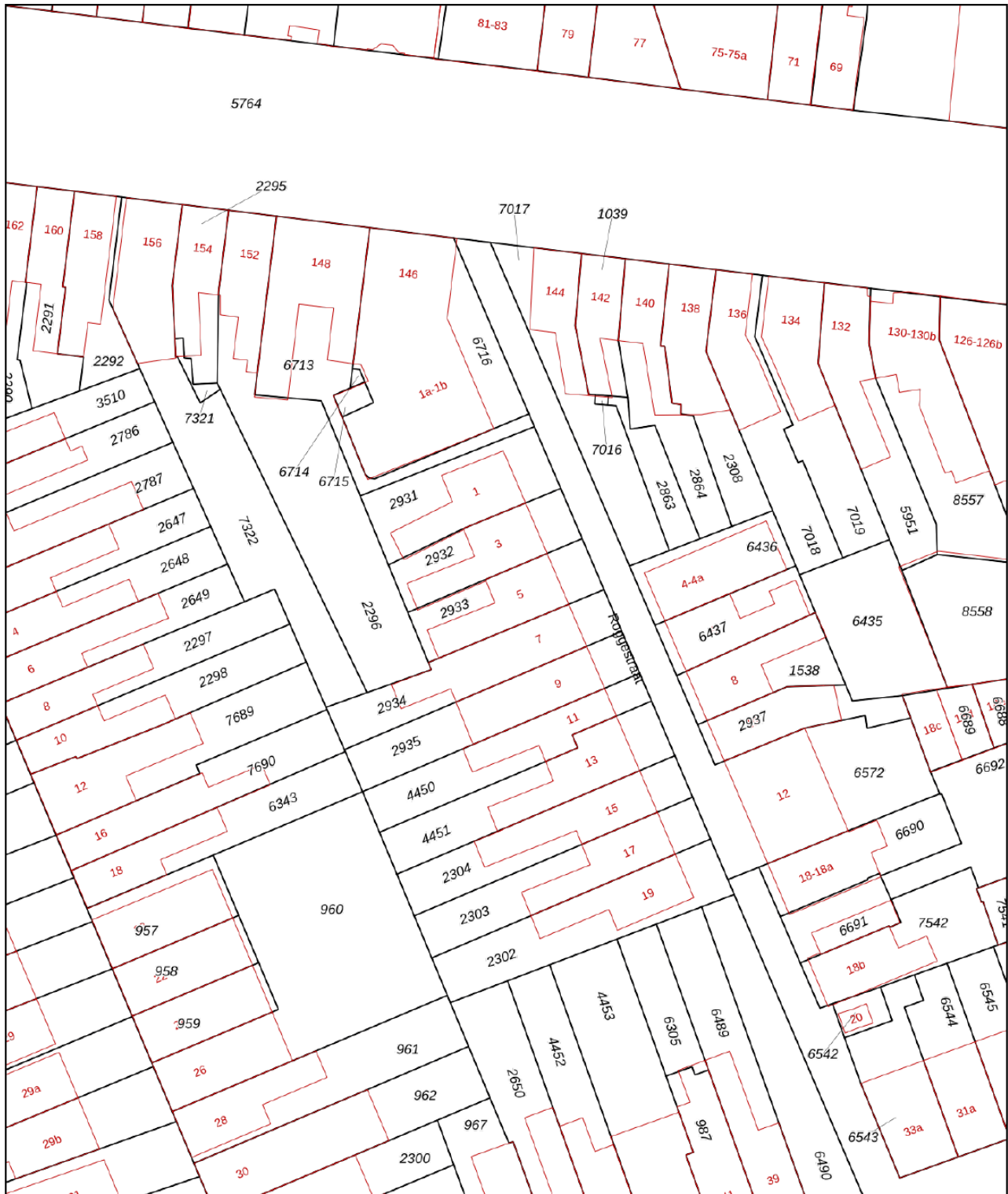
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

Perceel 2933

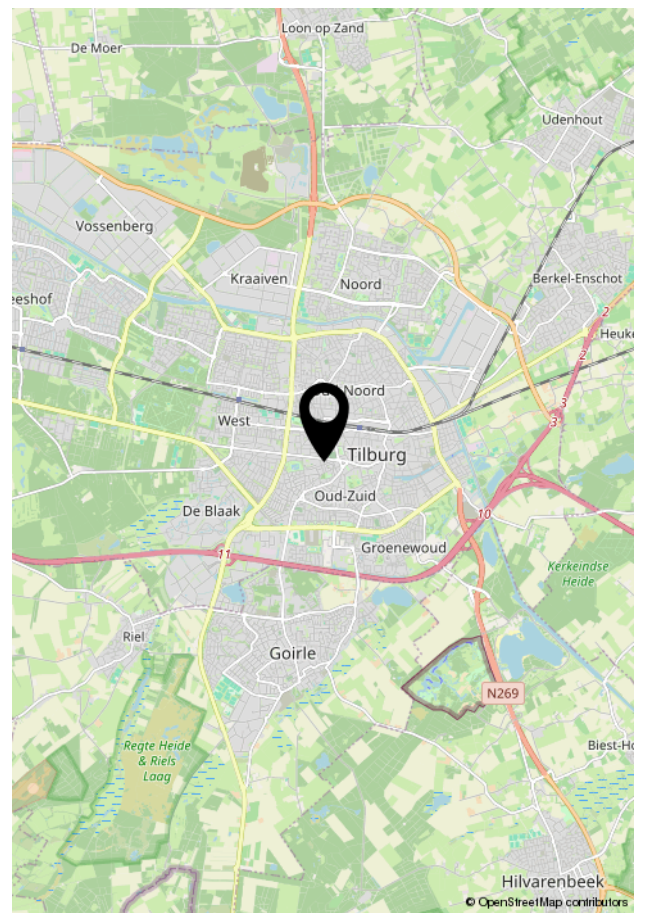
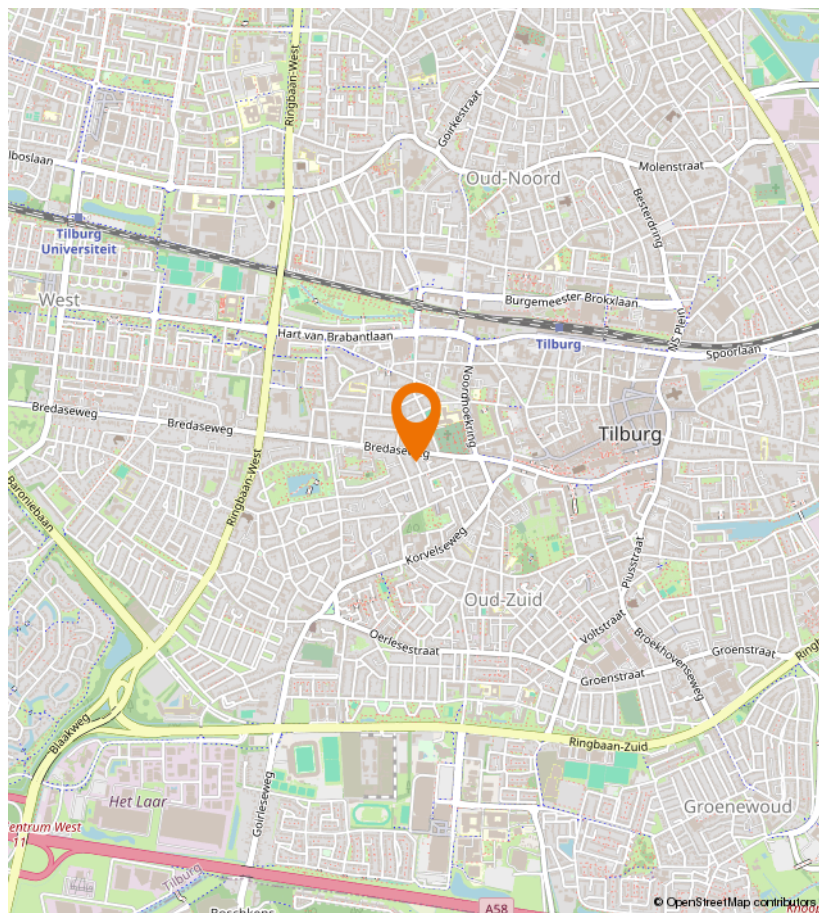
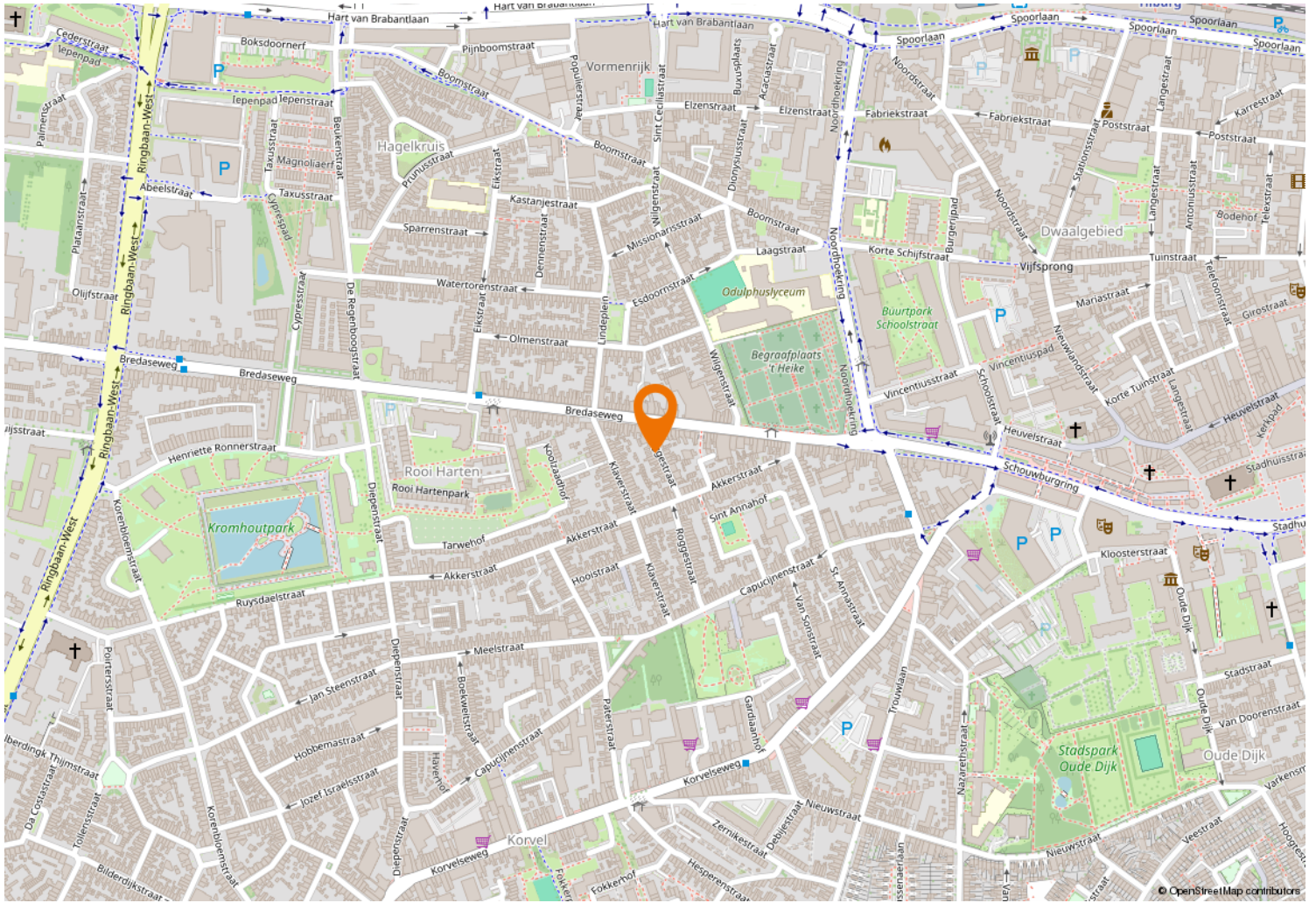
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

