



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

HOEVENSEWEG 46



Vraagprijs
€ 360.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

HOEVENSEWEG 46 TILBURG

Karaktervol wonen met een verrassend lichte uitstraling

Welkom aan de Hoevenseweg 46 in Tilburg — een charmante tussenwoning waar karakter, comfort en sfeer op prachtige wijze samenkomen. Deze woning ademt warmte en huiselijkheid, terwijl tegelijkertijd diverse moderne vernieuwingen zorgen voor hedendaags wooncomfort. Een plek waar u zich direct thuis voelt zodra u de voordeur opent. De woning is gelegen op een fijne locatie in Tilburg, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, waardoor u profiteert van zowel rust als bereikbaarheid. Daarnaast bevindt ook het bruisende centrum van Tilburg zich op korte afstand, met een veelzijdig aanbod aan horeca, winkels en ontspanning.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van stedelijke voorzieningen met de nabijheid van groen en natuur. Voor een wandeling, een sportieve ronde of juist een moment van rust loopt u zo het Leijpark of het mooie natuurgebied Moerenburg in. Zo geniet u hier van het beste van twee werelden: levendig stads wonen én een fijne, ontspannen woonomgeving met volop ruimte om even aan de drukte te ontsnappen.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van authentieke charme en de grondige verbouwing die in 2000 heeft plaatsgevonden. Hierbij is niet alleen de woning gemoderniseerd, maar is ook de trap verplaatst om een prettigere en ruimere indeling te creëren. Hierdoor voelt het geheel verrassend open, licht en comfortabel aan.

Een huis met warmte, licht en karakter
Een sfeervolle uitstraling die direct uitnodigt
De charmante voorzijde van de woning geeft direct een warm welkom. De karakteristieke uitstraling gecombineerd met de verzorgde gevel zorgt voor een huis dat meteen aanspreekt. Eenmaal binnen wordt dit gevoel alleen maar versterkt.

Leefruimte vol licht en gezelligheid
Via de entree krijgt u toegang tot de woonkamer, de trapopgang en de meterkast. De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prachtige natuurlijke lichtinval gedurende de hele dag. De strakke muren en moderne spotjes zorgen voor een eigentijdse uitstraling, terwijl de warme sfeer behouden blijft. Het is een plek waar ontspannen avonden, gezellige diners en lange gesprekken vanzelf ontstaan.

Koken met uitzicht op de tuin
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, prettig gesitueerd met uitzicht op de achtertuin. De keuken werd vernieuwd in 2002 en is praktisch ingericht met onder andere een koelkast, combimagnetron, gasfornuis en afzuiging. Hier kookt u in alle rust terwijl het daglicht rijkelijk binnenvalt.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een bijzonder praktische toevoeging aan de woning. Hier vindt u de CV-installatie uit 2019, een apart toilet, de wasmachineopstelling én toegang tot de achtertuin.

Een fijne bovenverdieping met veel sfeer
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en de overloop. Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel, waardoor de ruimtes niet alleen groter aanvoelen, maar ook heerlijk licht zijn.



De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een ingebouwde kast, wat zorgt voor extra comfort en praktische opbergruimte. Dankzij de prettige lichtinval en rustige uitstraling vormen beide kamers heerlijke plekken om tot rust te komen.

De badkamer, vernieuwd in 2002, heeft een frisse en lichte uitstraling en is voorzien van een toilet, wastafel en douchecabine.

Extra ruimte voor alles wat u wilt bewaren
Naast de praktische indeling beschikt de woning ook over een bergzolder, ideaal voor extra opslagmogelijkheden. Daarnaast is er een royale berging aanwezig van maar liefst circa 3.86 meter x 5.36 meter. Een perfecte ruimte voor hobby's, fietsen, gereedschap of extra opslag.

Buiten genieten in alle rust

De achtertuin is gelegen op het noordoosten, maar dankzij de open ligging en het beperkte aantal hoge gebouwen rondom de woning profiteert u hier verrassend veel van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating en beplanting, waardoor een fijne balans ontstaat tussen gemak en sfeer. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te tafelen op warme dagen.

Comfortabel wonen met een solide basis

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en voorzien van diverse belangrijke vernieuwingen. Zo werd het platte dak vernieuwd in 2022, is de elektra vernieuwd in 2002 en beschikt de woning volledig over dubbele beglazing. Daarnaast zijn alle buitenkozijnen uitgevoerd in hout, wat perfect aansluit bij het karakter van de woning. Ook mechanische ventilatie is aanwezig, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort.

Deze woning combineert sfeer, karakter en praktische leefruimte op een bijzonder aantrekkelijke manier. Een fijn thuis voor wie op zoek is naar warmte, licht en een woning met een eigen verhaal.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 1905

Woonoppervlak: 83 m²

Energie label C geldig tot en met 20-04-2036

CV Ketel d.d. 2019 Vaillant Eco

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	83 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Inhoud	294 m ³
Bouwjaar	1905

















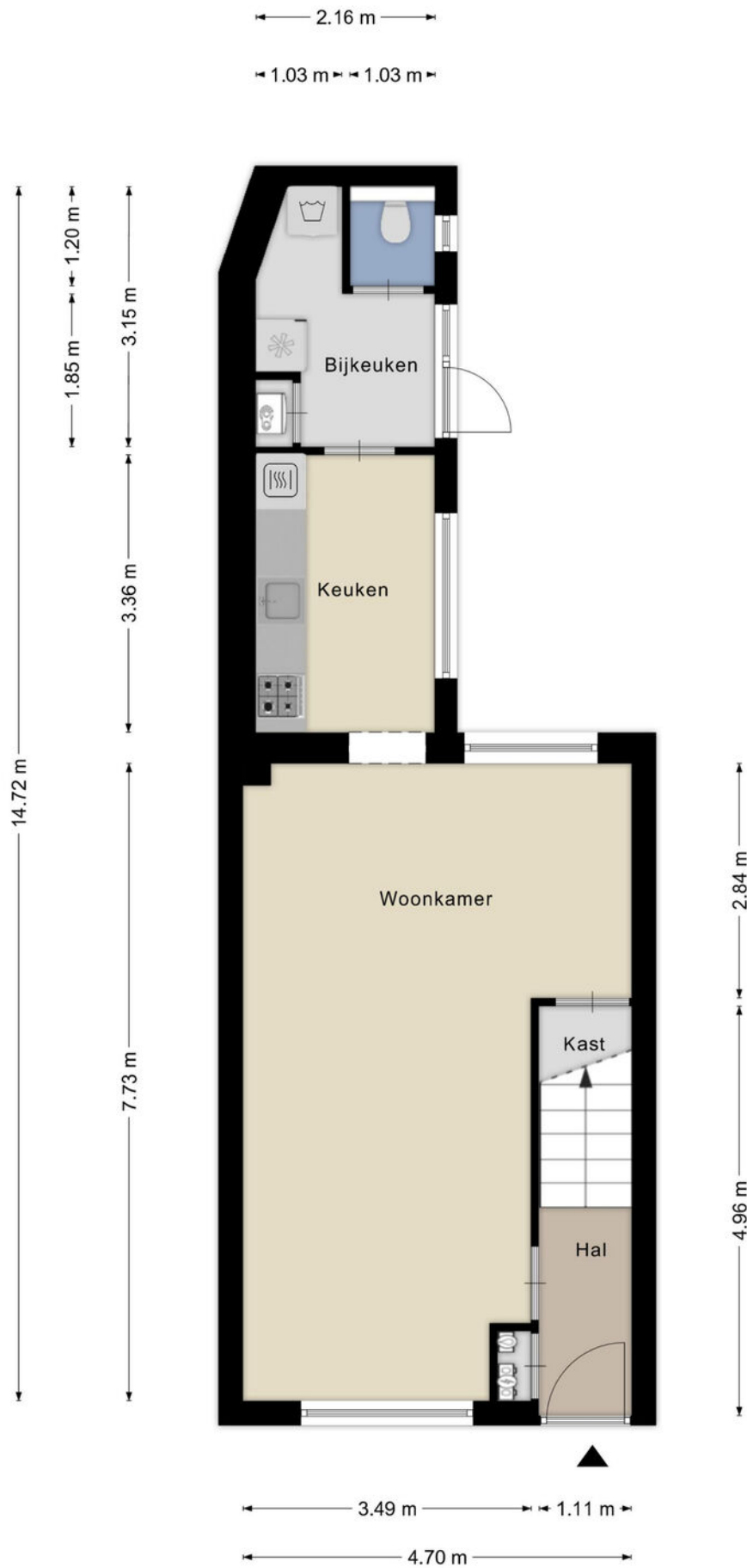








PLATTEGROND



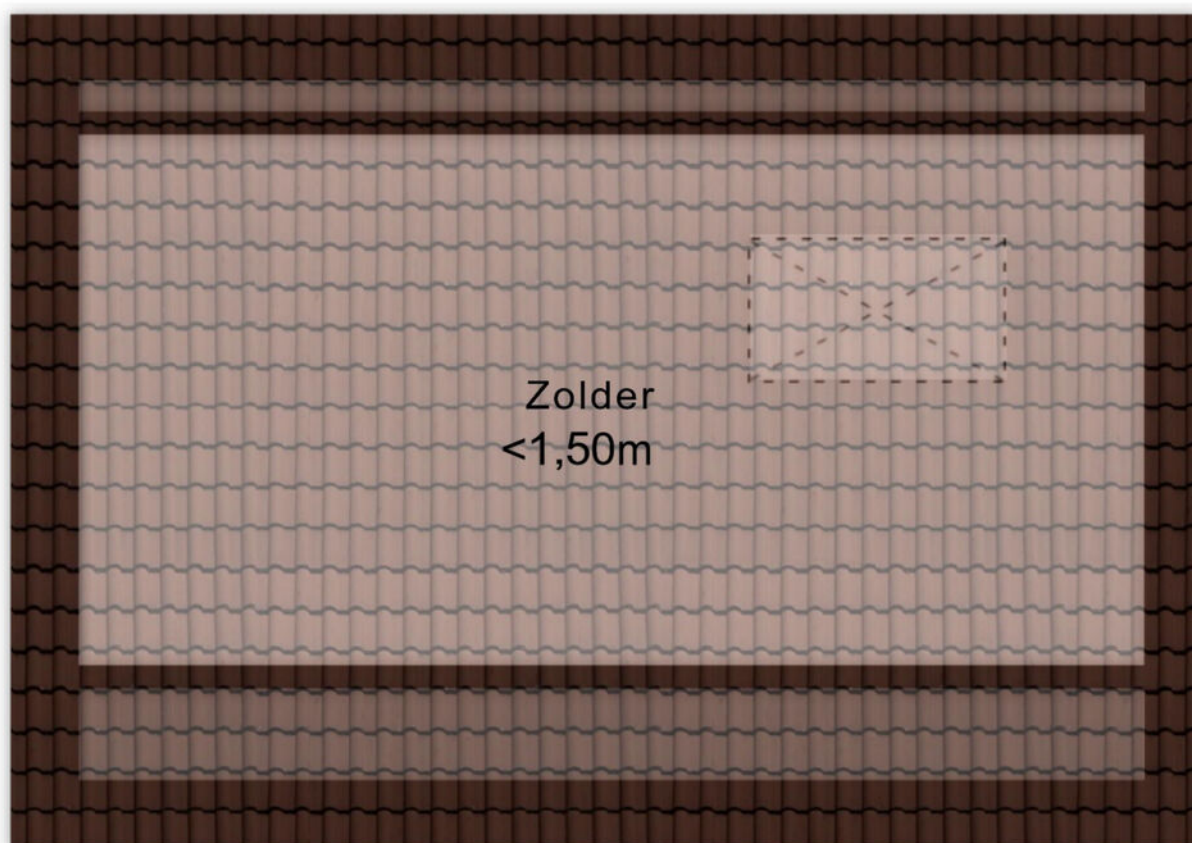
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

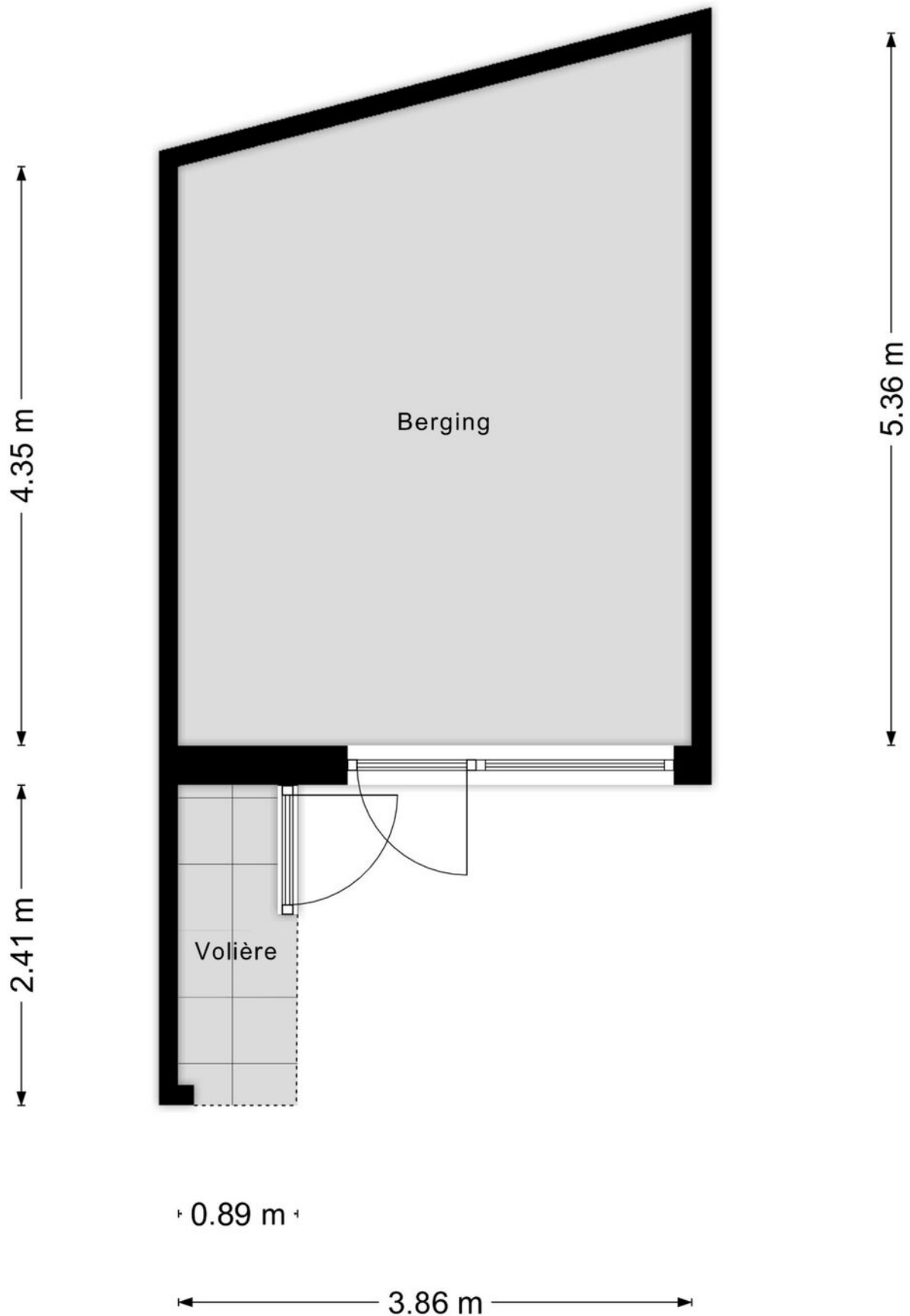
← 4.74 m →



↑ 3.11 m ↓

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

PLATTEGROND



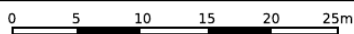
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

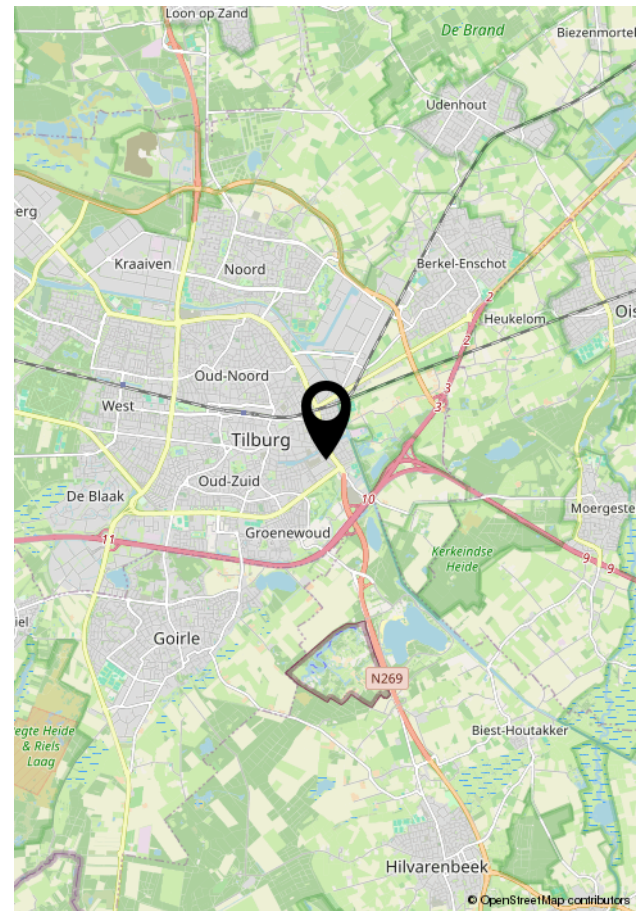
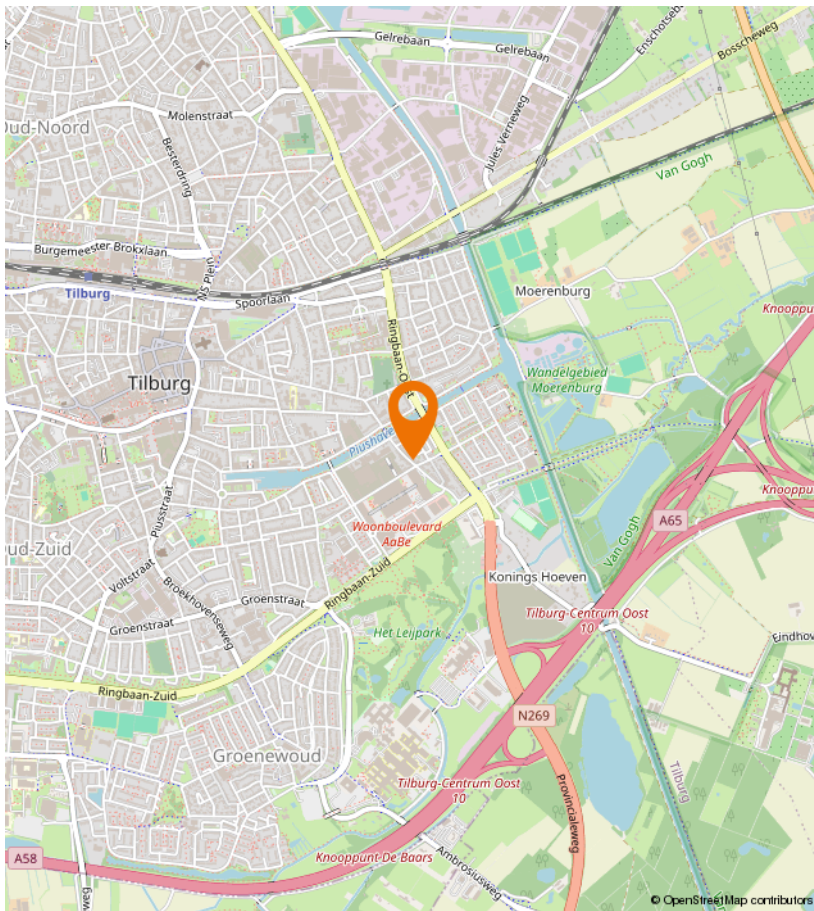
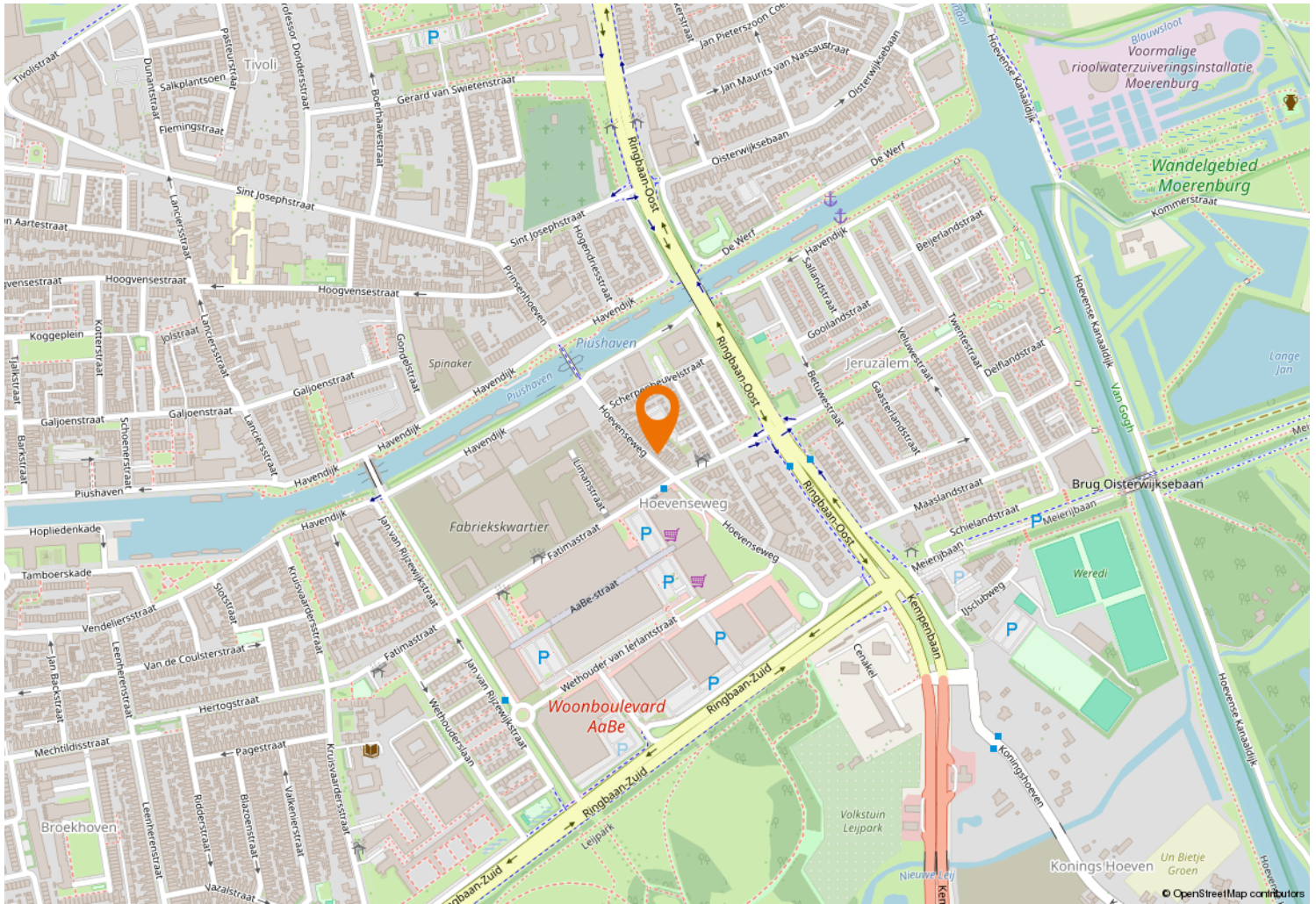


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie X</p> <p>Perceel 566</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.

