



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# CEDERSTRAAT 63



Vraagprijs  
€ 295.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## CEDERSTRAAT 63 TILBURG

Wonen aan de Cederstraat betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust van een groene woonomgeving én de levendigheid van de Tilburgse binnenstad op korte afstand. Deze fijne locatie aan de westzijde van Tilburg ligt in de geliefde wijk De Reit, een buurt die bekendstaat om haar ruime opzet, vele groenvoorzieningen en prettige sfeer. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alles wat je dagelijks nodig hebt letterlijk binnen handbereik ligt.

Wat deze plek extra bijzonder maakt, is het uitzicht op het Spoorpark — het bruisende stadspark van Tilburg waar ontspanning, natuur en stadse gezelligheid samenkomen. Of je nu graag een ochtendwandeling maakt, sport in het park, geniet van een picknick in het groen of neerstrijkt op een zonnig terras; hier ligt het allemaal praktisch voor je deur. Tegelijkertijd fiets je binnen enkele minuten naar het centrum van Tilburg, waar een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, koffiebars en gezellige cafés op je wacht.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centraal station, Tilburg University, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal op korte afstand. Daarnaast bereik je via de nabijgelegen Ringbanen eenvoudig de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Een locatie waar comfort, bereikbaarheid en een ontspannen woonomgeving perfect samenkomen.

Thuiskomen met uitzicht op groen en stadse levendigheid

Wat een heerlijk appartement is dit! Een plek waar je iedere dag opnieuw geniet van licht, ruimte en een uitzicht dat nooit verveelt. Gelegen op een fijne locatie

aan de Cederstraat woon je hier midden in de dynamiek van Tilburg, terwijl je tegelijkertijd uitkijkt op groen en rust ervaart zodra je thuiskomt. Het Spoorpark ligt letterlijk om de hoek en vormt een verlengstuk van je woonomgeving.

Dit instapklare 3-kamerappartement combineert comfort, sfeer en een centrale ligging op een manier die je zelden tegenkomt. Een ideale woning voor wie graag dichtbij alles woont, maar tegelijkertijd waarde hecht aan rust en een prettige woonomgeving.

Een woonkamer vol licht en leefruimte  
Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct de fijne sfeer op. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een heerlijk open gevoel. De nette laminaatvloer, strakke wanden en rustige afwerking zorgen voor een moderne basis waarin je je direct thuis voelt. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. Of je nu geniet van een rustige avond op de bank of vrienden uitnodigt voor een diner; deze ruimte voelt warm, uitnodigend en verrassend ruim aan.

Koken met comfort en stijl

De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en biedt niet alleen veel werkruimte, maar ook volop kastruimte. Alles is aanwezig om dagelijks comfortabel te koken: een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven op ooghoogte maken het geheel compleet. De combinatie van functionaliteit en een verzorgde uitstraling zorgt ervoor dat de keuken perfect aansluit bij de rest van het appartement.

Wakker worden met uitzicht op het groen  
Het appartement beschikt over twee volwaardige



slaapkamers, beide verzorgd afgewerkt met lichte vloeren en strak gestukadoorde wanden. De kamers voelen rustig en comfortabel aan en bieden volop mogelijkheden; van een fijne hoofdslaapkamer tot een thuiswerkplek of logeerkamer.

De grootste slaapkamer vormt zonder twijfel een heerlijke plek om de dag te beginnen. Vanuit hier stap je namelijk direct het balkon op. Een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht over het groen en de levendigheid van het Spoorpark. Een plek waar je met een kop koffie de ochtend start of juist ontspannen afsluit na een drukke dag.

Een badkamer om heerlijk tot rust te komen. Ook de badkamer is verzorgd uitgevoerd en helemaal van deze tijd. De ruime inloopdouche en het moderne wastafelmeubel zorgen voor comfort en een frisse uitstraling. Het separate toilet is uitgevoerd in dezelfde nette stijl, wat zorgt voor een mooi geheel.

#### Berging & garage

In het souterrain beschikt het appartement over een zeer ruime privéberging, ideaal voor fietsen, opslag of klusruimte. Daarnaast is er een eigen garage, een absolute meerwaarde op deze locatie, deze wordt door de verkoper separaat aangeboden voor circa €30.000,-

#### Instapklaar wonen op een toplocatie

Dit appartement is zo'n woning waar je direct een goed gevoel bij krijgt. Alles is netjes afgewerkt, goed onderhouden en klaar voor een nieuwe bewoner. Je hoeft alleen nog maar je spullen neer te zetten en het genieten kan beginnen. Met het Spoorpark voor de deur, het centrum op slechts enkele minuten fietsen, winkels en voorzieningen op loopafstand én een uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Eindhoven en 's-

Hertogenbosch, woon je hier op een locatie die perfect aansluit op het moderne stadsleven.

#### Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1965;

Woonoppervlak: 71 m<sup>2</sup>;

Inhoud: 235 m<sup>3</sup>;

Energielabel C geldig tot en met 06-05-2036;

NEN 2580 meetrapport\*;

Maandelijkse VvE-bijdrage € 141,13 appartement,

€ 75,= stookkosten en € 7,09 VvE-bijdrage garage;

In juni 2023 grotendeels gerenoveerd (keuken, badkamer, toilet, laminaatvloer, alle muren geveerd);

Eigen berging op de begane grond;

Eigen garage - wordt optioneel aangeboden;

Vrij uitzicht over het groen, de ringbaan en op de kop van het Spoorpark;

Centrum van Tilburg op circa 5 minuten fietsen;

Voorzieningen zoals winkels en scholen op loopafstand;

Goede bereikbaarheid richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

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?

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



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	235 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1965























# FOTO'S







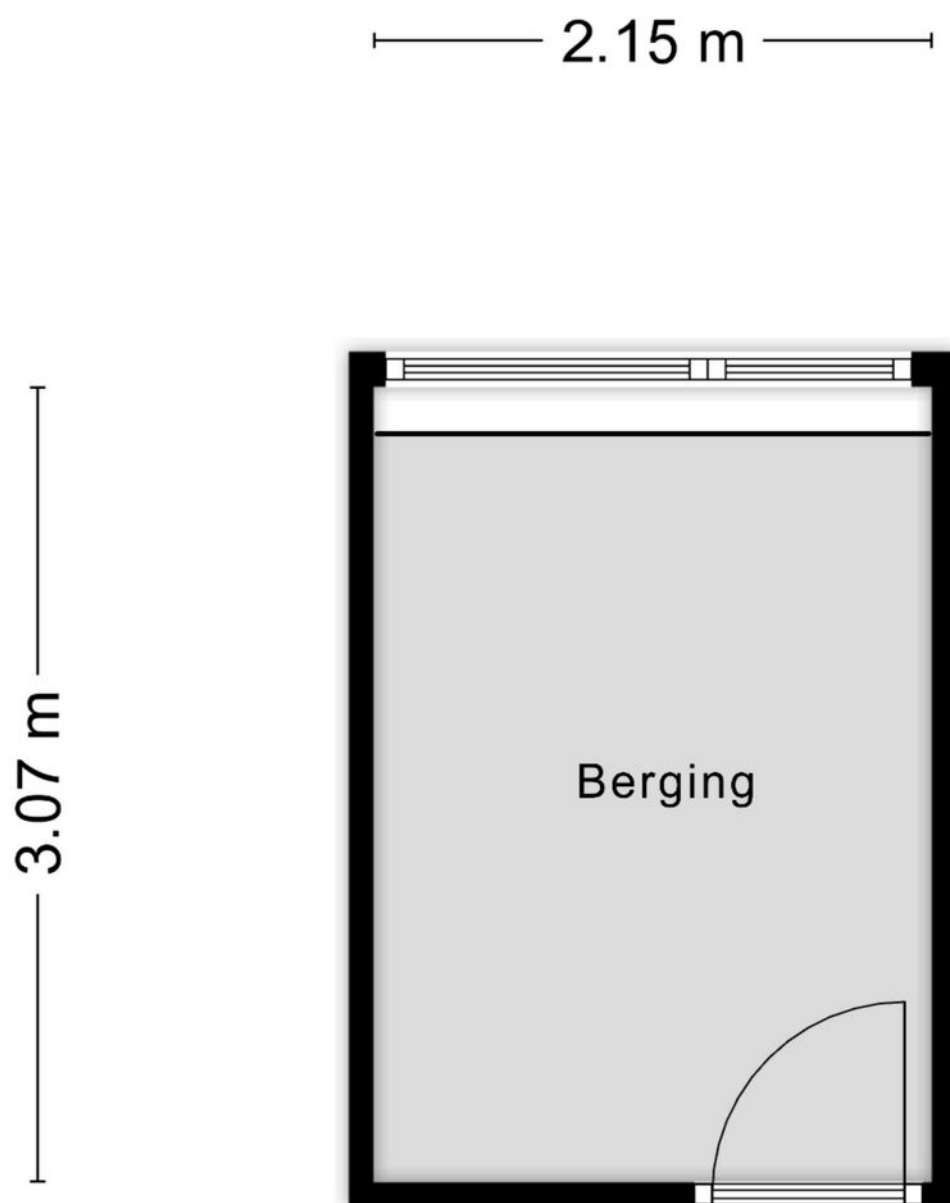




# PLATTEGROND

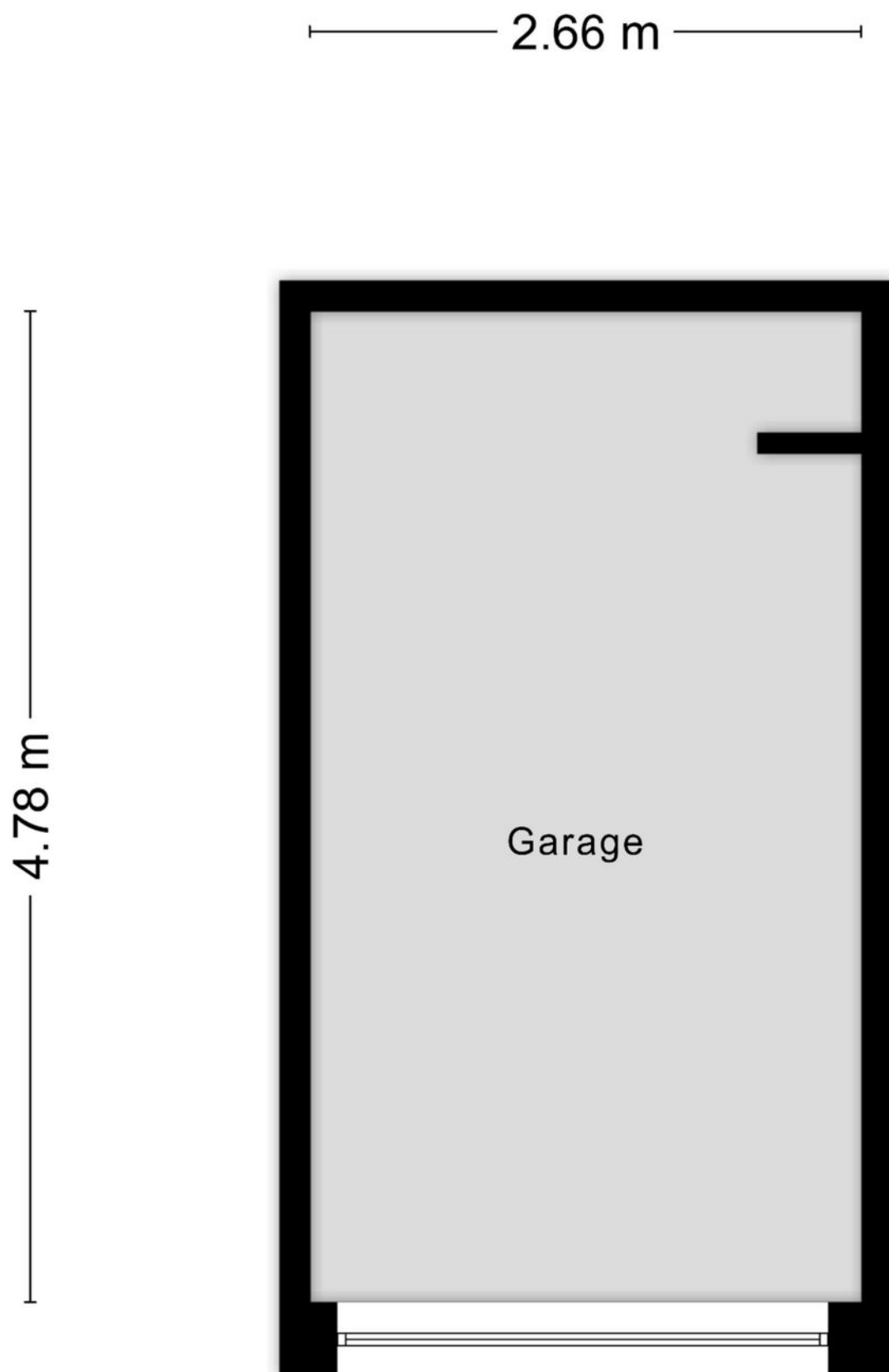


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

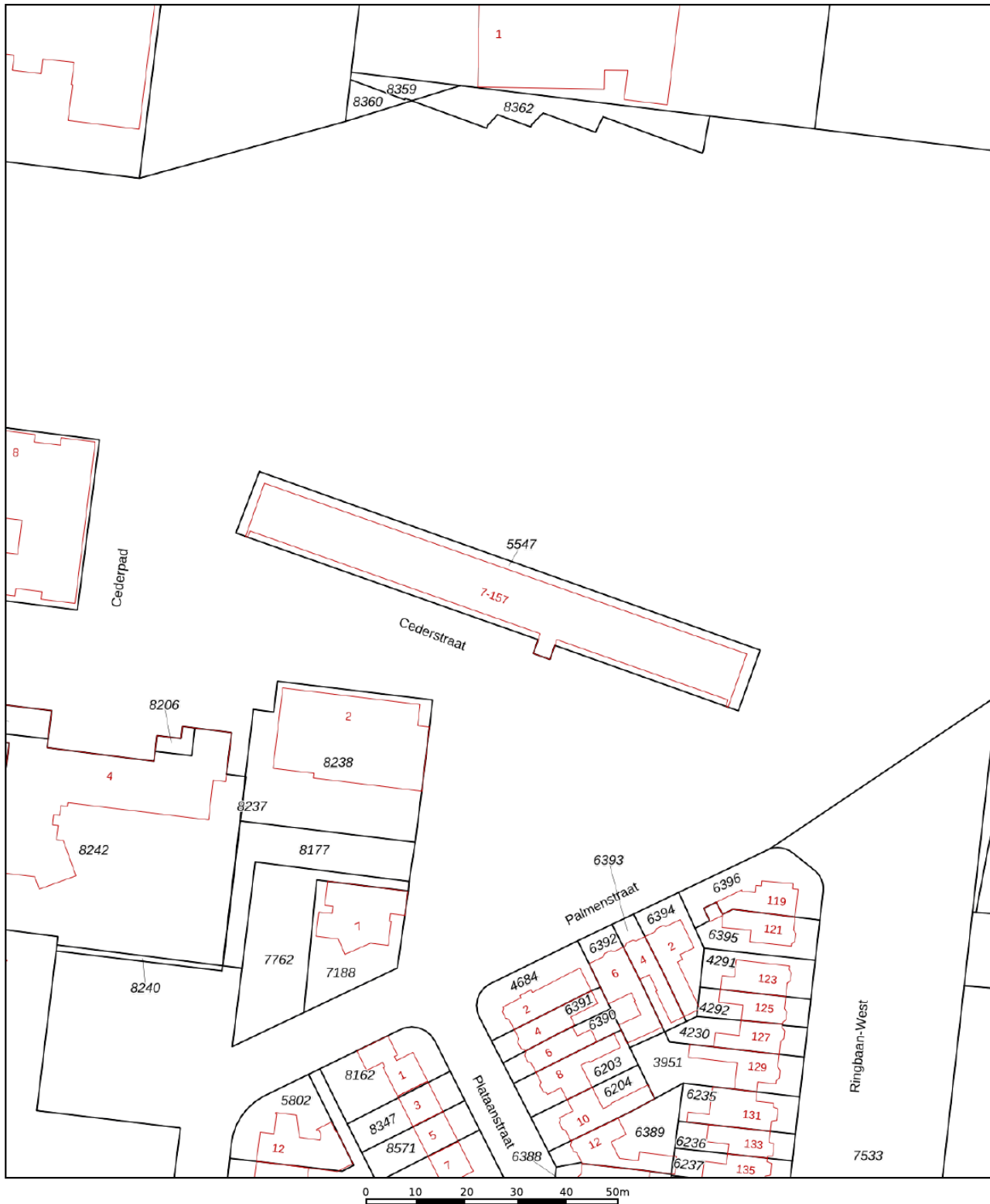



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

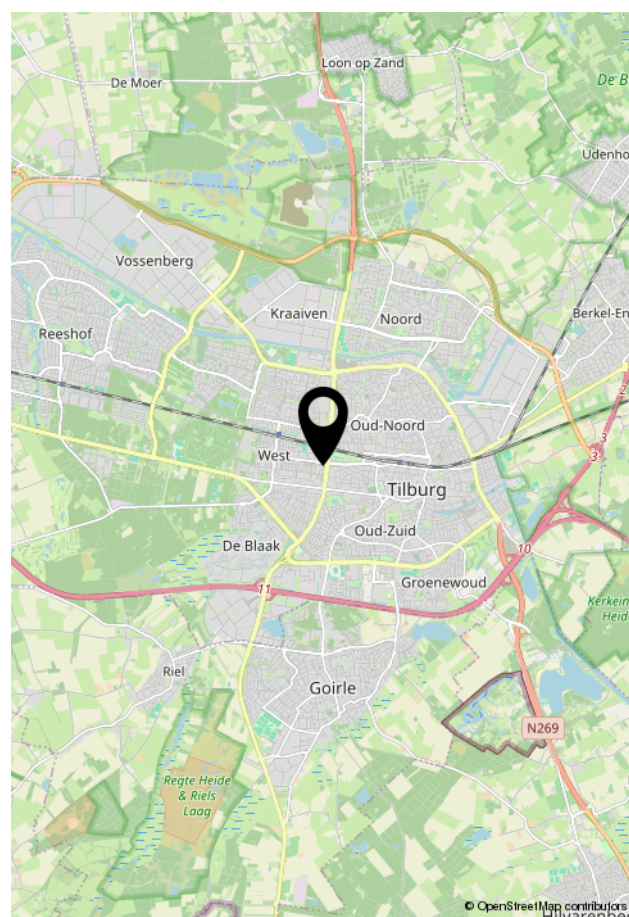
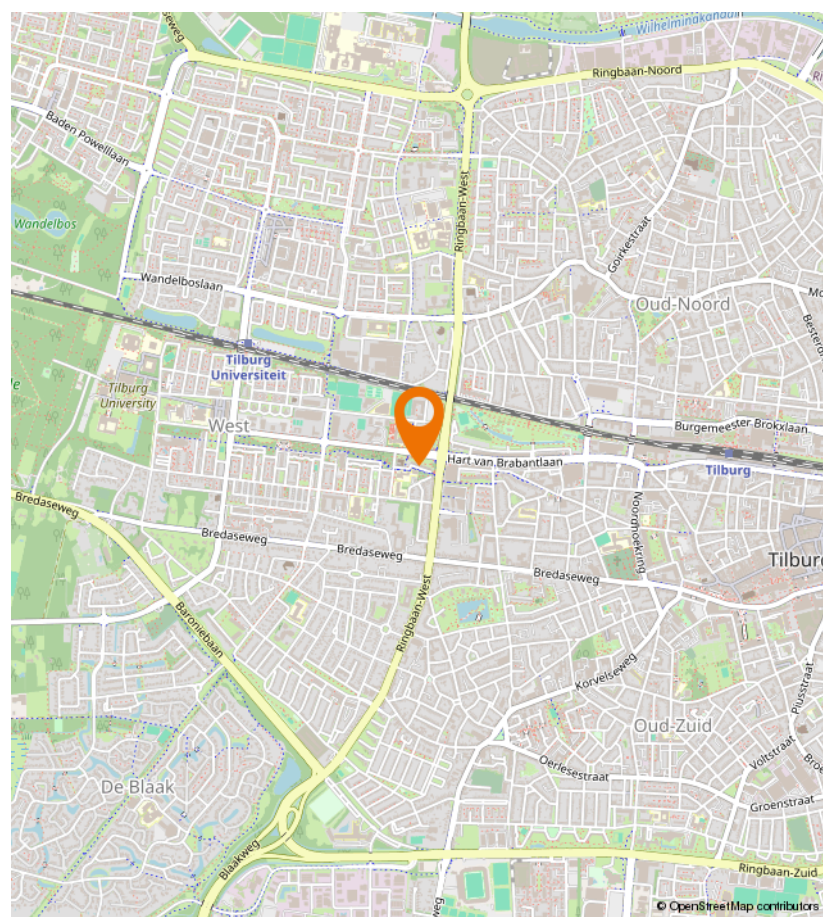
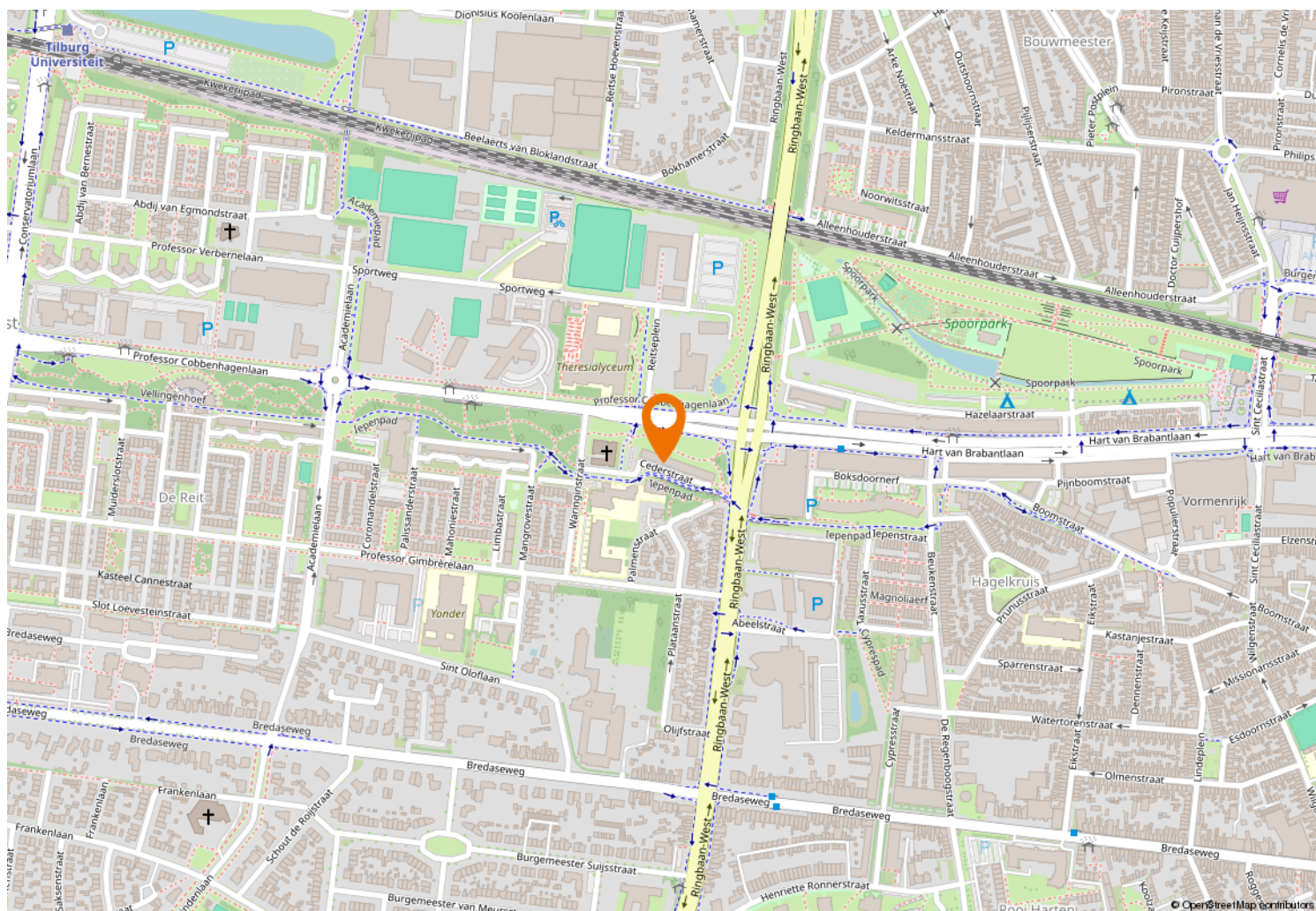


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 5547</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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.

