



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KARDINAAL VAUGHANSTRAAT 30



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KARDINAAL VAUGHANSTRAAT 30 TILBURG

Aan een sfeervolle straat nabij het bruisende centrum van Tilburg ligt deze charmante tussenwoning waar karakter, comfort en modern woonplezier op verrassende wijze samenkomen. De Kardinaal Vaughanstraat kenmerkt zich door haar authentieke uitstraling, gezellige bebouwing en prettige woonomgeving. Hier woon je in een rustige straat, terwijl de levendigheid van de binnenstad zich op slechts enkele minuten afstand bevindt.

De ligging is ideaal voor wie houdt van het gemak van de stad gecombineerd met een fijne woonomgeving. Diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen allemaal binnen handbereik. Of je nu graag een terrasje pakt in de binnenstad, een wandeling maakt door de stad of juist snel onderweg wilt zijn richting werk; vanuit deze locatie kan het allemaal.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de fijne combinatie van karakteristieke elementen en hedendaags wooncomfort. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk hierbij aan dubbele beglazing, isolatie van de bovenverdieping, 19 zonnepanelen, twee airco's, vernieuwd dakraam en een recent geschilderde buitenzijde. Hierdoor woon je hier niet alleen sfeervol, maar ook comfortabel en energiezuinig.

Een warm thuis met karakter en comfort

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de charmante uitstraling van deze woning. De hal biedt toegang tot de meterkast en leidt je naar de woonkamer, waar meteen de prettige ruimtebeleving opvalt. Dankzij de hoge plafonds voelt de woonkamer heerlijk ruim en licht aan.

De twee openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. Hierdoor ontstaat een warme en uitnodigende leefruimte waar je moeiteloos lange avonden met familie en vrienden doorbrengt. De aanwezige airco zorgt daarnaast het hele jaar door voor extra comfort.

Een keuken waar functionaliteit en gezelligheid samenkomen

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze praktische ruimte is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits kookplaat, oven, vaatwasser, Quooker en afzuiging. Een fijne plek waar koken en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen. De keuken staat in directe verbinding met de leefruimte waardoor je tijdens het koken altijd contact houdt met de rest van het gezin of je gasten.

Praktisch ingedeeld met verrassend veel ruimte

Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot het separate toilet. Daarnaast is aan de achterzijde van de woning de inpandige schuur bereikbaar. Deze ruimte beschikt over elektra en water en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen.

Ruime en comfortabele bovenverdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een overloop en de badkamer. Dankzij de isolatie op de bovenverdieping en de aanwezigheid van dubbele beglazing geniet je hier van een aangenaam wooncomfort. Eén van de slaapkamers is voorzien van een airco, ideaal tijdens warme zomerdagen. Daarnaast



zorgt het recent geplaatste dakraam aan de voorzijde voor extra lichtinval en een frisse uitstraling op de verdieping.

Slimme extra ruimte

De aanwezige vliering maakt deze woning extra praktisch. Hierdoor beschikt dit knusse huis verrassend genoeg over volop extra opslagmogelijkheden. Ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen, koffers of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Genieten van rust en uitzicht

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een prettige balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon. Daarnaast biedt de tuin veel privacy door het ontbreken van directe achterburen. Vanuit de tuin heb je een prachtig uitzicht op de karakteristieke kerk en de fraaie, grote bomen die zorgen voor een sfeervol en groen decor. Een plek waar je op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen, borrelen of simpelweg genieten van de rust om je heen.

Duurzaam en goed onderhouden

Deze woning is de afgelopen jaren op diverse belangrijke punten aangepakt en verbeterd. Zo is de buitenzijde van de woning in 2026 geschilderd, het platte dak vernieuwd en de meterkast vervangen. Daarnaast zorgen de 19 zonnepanelen, gedeeltelijk geplaatst in 2018 en 2023, samen met de dubbele beglazing, isolatie en airco's voor een comfortabel en energiezuinig geheel.

Een sfeervolle woning met karakter, hedendaags comfort én een uitstekende ligging nabij het centrum van Tilburg.

Pluspunten van de woning:

Bouwjaar: 1905;

Woonoppervlak: 88 m²;

Energie label B geldig tot en met 02-04-2036;

CV-ketel d.d. 2017;

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.

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.



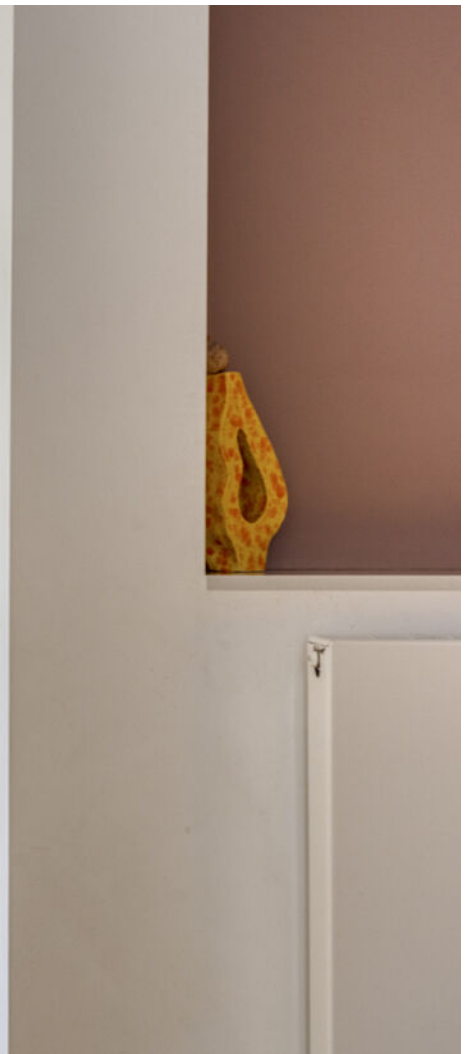
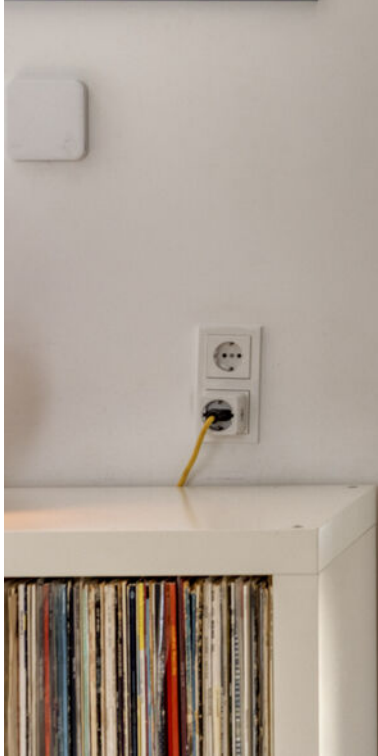
KENMERKEN

Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	369 m ³
Bouwjaar	1905





































FOTO'S







PLATTEGROND

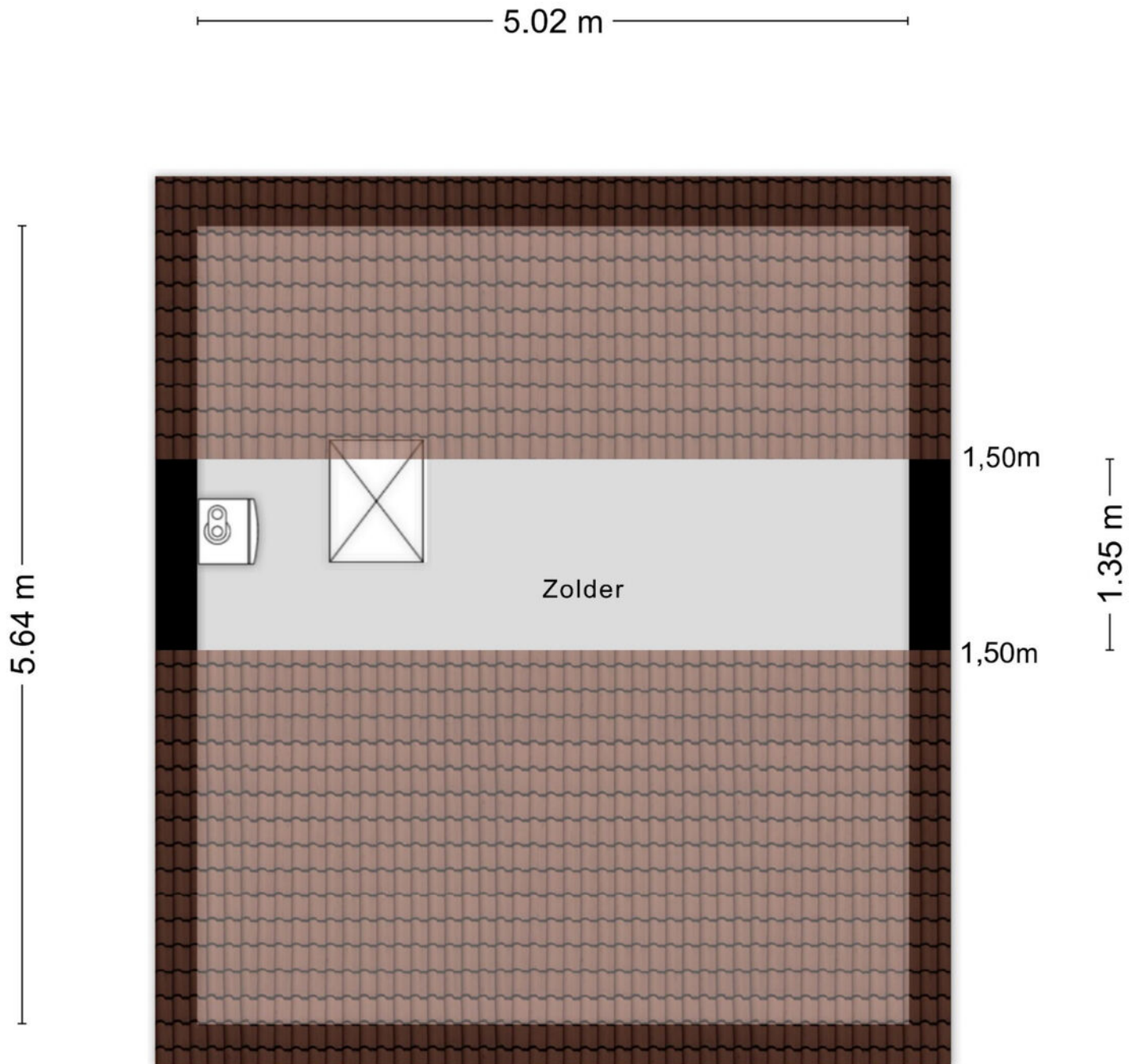


PLATTEGROND



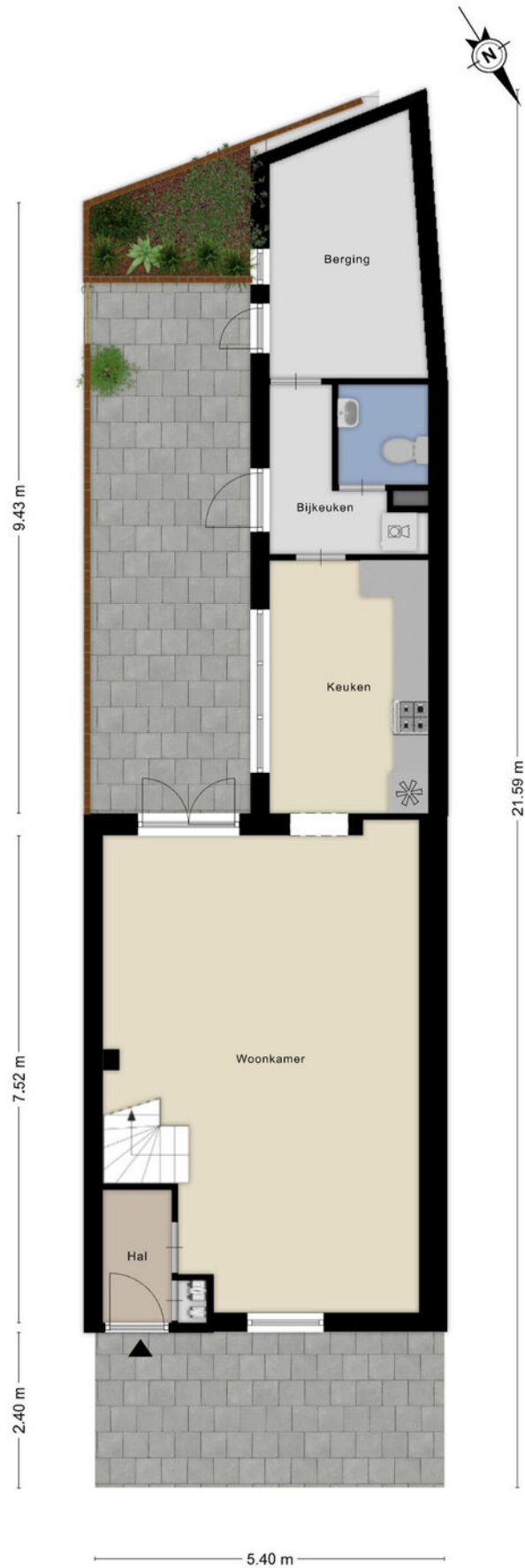
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

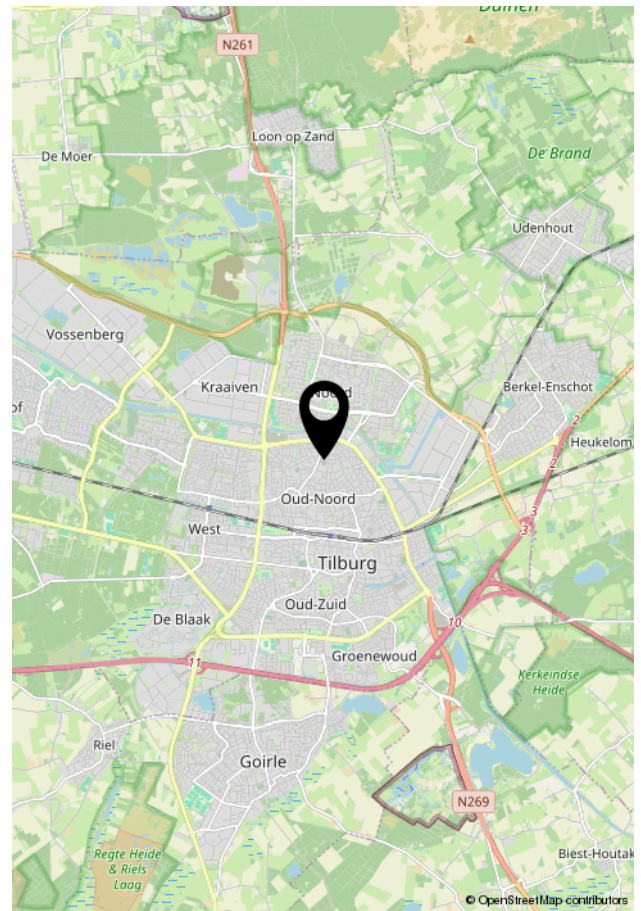
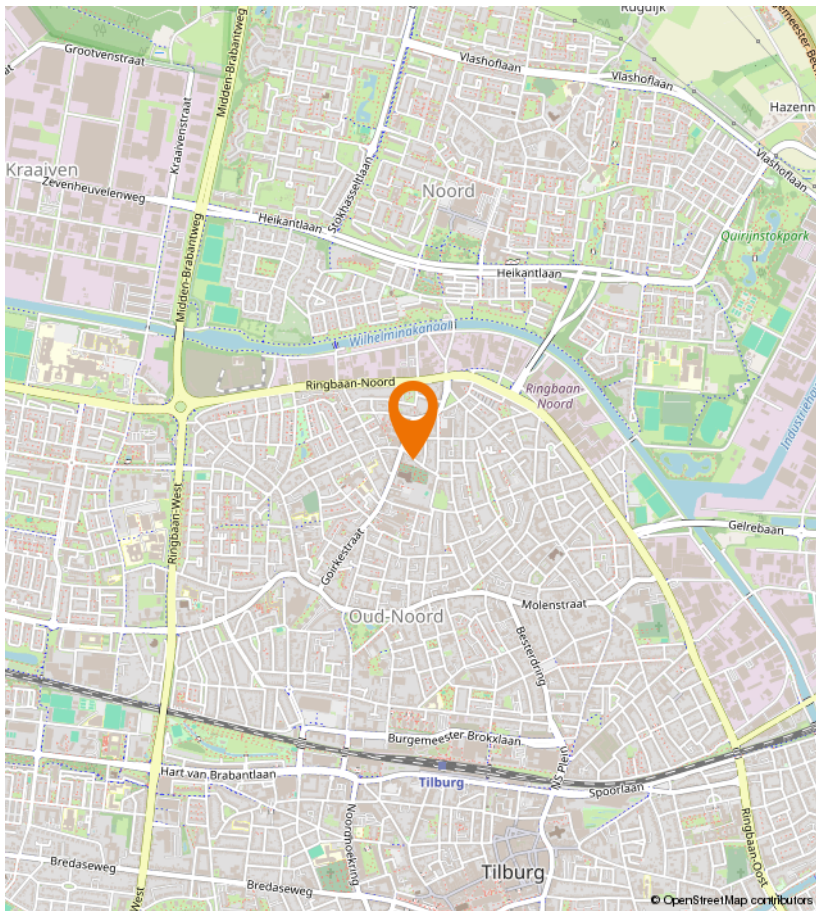
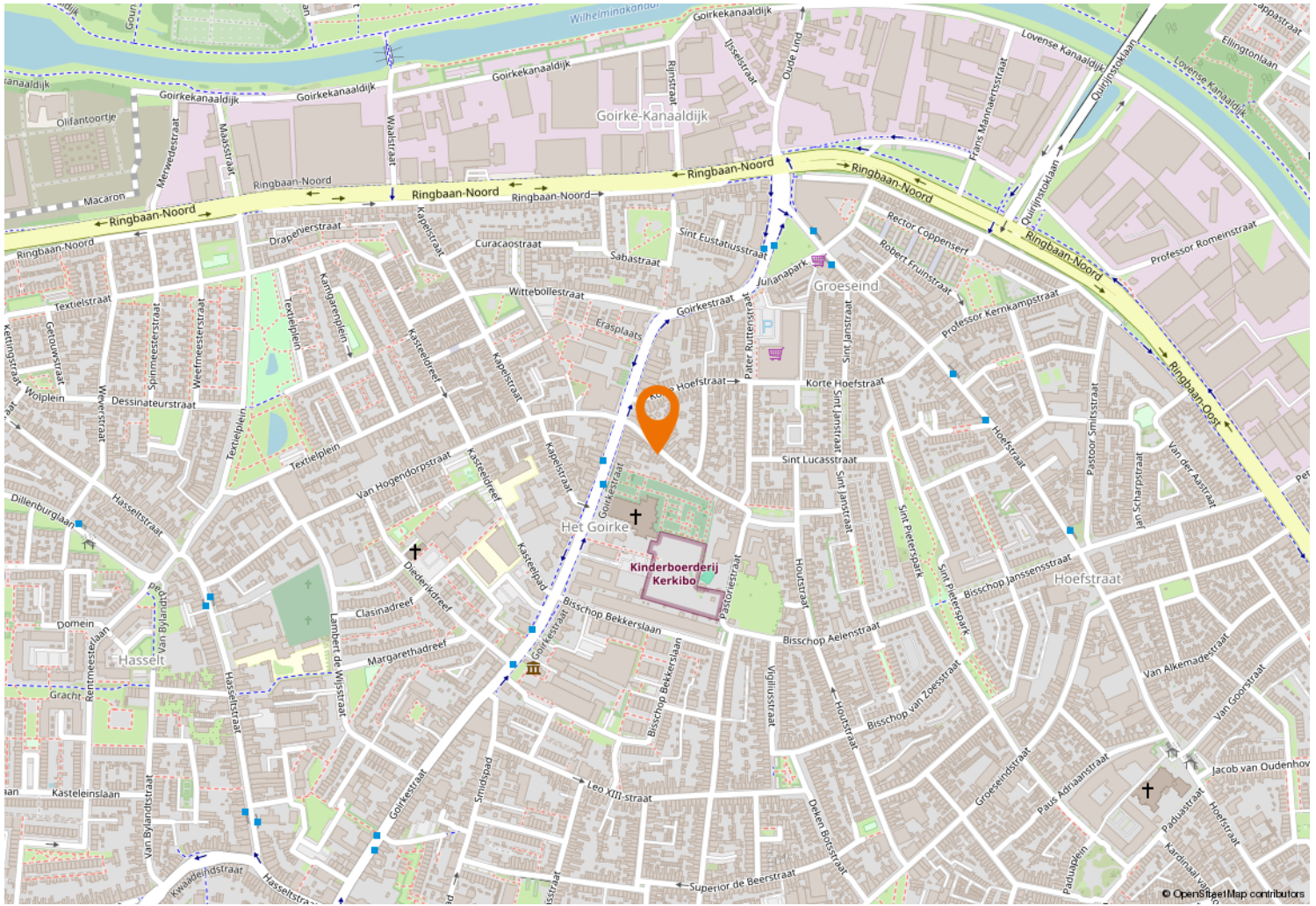


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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.

