



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# CHRISTIAAN HUYGENSSTRAAT 41



Vraagprijs  
€ 389.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## CHRISTIAAN HUYGENSSTRAAT 41 TILBURG

Aan de sfeervolle Christiaan Huygensstraat in Tilburg woon je op een plek waar karakter, rust en levendigheid op een natuurlijke manier samenkomen. Deze geliefde straat ligt ideaal tussen het bruisende stadscentrum en het populaire leisuregebied Stappegoor. Binnen slechts vijf minuten fietsen sta je midden in het centrum van Tilburg met zijn gezellige terrassen, winkels, restaurants en culturele hotspots, terwijl je aan de andere zijde profiteert van uitgebreide sport- en ontspanningsvoorzieningen zoals zwembaden, fitnessclubs, bioscoop, ijsshal en recreatiemogelijkheden. De woning bevindt zich in het herontwikkelingsgebied 'Hof van Huygens', een wijk waar authentieke woningen en moderne nieuwbouw op harmonieuze wijze samenkomen. Hier heeft een zorgvuldige herontwikkeling plaatsgevonden waarbij de charme van de bestaande bebouwing behouden is gebleven en gecombineerd wordt met het comfort van eigentijds wonen. Deze karaktervolle hoekwoning uit circa 1953 past perfect binnen die sfeer: authentiek, warm en vol karakter, maar tegelijkertijd comfortabel en praktisch ingericht voor het moderne gezinsleven. De omgeving kenmerkt zich door een fijne woonrust, veel groen en een prettige buurtbeleving. Het is zo'n plek waar je rustig thuiskomt na een drukke dag, maar waar alle voorzieningen altijd dichtbij zijn. Daarnaast woon je hier op loopafstand van de levendige Korvelseweg met diverse supermarkten, winkels, gezellige horeca en populaire hotspots zoals Café Berlijn. Een ideale locatie voor wie houdt van de dynamiek van de stad én de gezelligheid van een sfeervolle woonwijk.

Karakter, warmte en direct een gevoel van thuiskomen  
Sommige woningen hebben direct iets bijzonders zodra je binnenstapt. Deze charmante hoekwoning aan de

Christiaan Huygensstraat is daar het perfecte voorbeeld van. Vanaf het eerste moment voel je hier de warme sfeer, de authentieke details en het karakter dat door de jaren heen met liefde behouden is gebleven. De karakteristieke tegelvloer in de hal zet direct de toon. De prachtige en suite deuren met glas-in-loodramen, de authentieke paneeldeuren met glasdetails door vrijwel de gehele woning en stijlvolle afwerkingen zorgen voor een huis met een ziel. Een woning waar sfeer niet gemaakt hoeft te worden — die is hier vanzelf aanwezig. Als hoekwoning profiteert het huis bovendien van extra raampartijen, waardoor iedere ruimte heerlijk licht aanvoelt en er overall sprake is van veel natuurlijk daglicht. Ook het sfeervolle trappenhuis met zijn fraaie ramen draagt bij aan de lichte en warme uitstraling van de woning.

Een leefruimte die uitnodigt om samen te zijn  
De woonkamer, eetkamer en keuken vormen samen een prachtige leefruimte van ruim 40m<sup>2</sup> waarin licht, ruimte en gezelligheid centraal staan. Dankzij de en suite deuren ontstaat er een speelse verbinding tussen wonen en dineren, terwijl je tegelijkertijd verschillende sfeervolle hoekjes behoudt. De houten vloer, het strakke stucwerk en de authentieke elementen geven de ruimtes een warme uitstraling. In de woonkamer vormt de gashaard een echte sfeermaker; een plek waar je op koude avonden heerlijk kunt ontspannen met een goed glas wijn of een gezellig samenzijn met familie en vrienden. De openslaande tuindeuren in de eetkamer zorgen voor een prachtige verbinding met buiten. Op zonnige dagen lopen binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar over.

Een lichte keuken met charme en gezelligheid  
De ruime keuken sluit perfect aan bij de stijl van de woning. Dankzij de grote raampartijen is het een heerlijk lichte ruimte met een fijne verbinding naar de tuin. De



sfeervolle hoekopstelling biedt volop werk- en berguimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vrieskast en vaatwasser. De authentieke vloertegels en karakteristieke metro-wandtegels versterken de charmante uitstraling van de keuken en sluiten perfect aan bij de sfeer van het huis. Hier kook je niet alleen; hier leef je. Een fijne plek waar de geur van verse koffie in de ochtend hangt en waar lange avonden tafelen vanzelf ontstaan.

#### Praktische kelderruimte

Onder de woning bevindt zich bovendien een verrassend ruime kelder. Ideaal als provisieruimte, wijnkelder of extra opslag voor spullen die je graag netjes uit het zicht bewaart. Een praktische toevoeging die perfect aansluit bij het comfortabele gezinsleven van deze woning.

#### Een verdieping vol mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en een rustige uitstraling. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over twee praktische vaste kasten. De tussenkamer met houten vloer geeft de verdieping extra charme en flexibiliteit. Ideaal als werkplek, kleedruimte, babykamer of leeshoek. Vanuit deze ruimte bereik je de badkamer met houten vloer, betegelde wanden, wastafelmeubel en ligbad. Daarnaast biedt de huidige indeling de mogelijkheid om de badkamer eenvoudig aanzienlijk te vergroten. Als je de tussenkamer samenvoegt met de badkamer, ontstaan er volop kansen om hier een luxe wellnessruimte van te maken. Daarnaast beschikt de verdieping over een apart ruim toilet met fonteintje — een bijzonder praktische en comfortabele toevoeging.

#### Verrassend ruime zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de sfeervolle zolderverdieping. Hier bevindt zich een extra slaapkamer met twee dakvensters waardoor het daglicht prachtig binnenvalt. Onder de schuifdeur is praktische berguimte aanwezig en dankzij de volledig geïsoleerde kap voelt deze verdieping comfortabel aan in alle seizoenen. Op de voorzolder bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor wasmachine en droger én extra berguimte. Achter de schuifwanden is verrassend veel opberguimte aanwezig. Bovendien biedt de zolder volop mogelijkheden voor het plaatsen van een dakkapel, waardoor hier eenvoudig extra woonruimte gecreëerd kan worden. Een heerlijke plek als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

#### Buiten genieten tot laat in de avond

De achtertuin op het noordwesten is een heerlijke plek om tot laat van de zon te genieten. Dankzij de slimme ligging van de tuin verplaatst de zon zich gedurende de dag mooi door de verschillende zitplekken, waardoor er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De combinatie van bestrating, groen en de charmante blauwe regen die sierlijk langs de berging en overkapping groeit, zorgt voor een intieme en bijna mediterrane sfeer. De tuin is bovendien heerlijk groen aangelegd met onder andere een grote klimroos, blauwe regen en een prachtige klimhortensia. Door de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy en is er nauwelijks inkijk. Hier geniet je van lange zomeravonden, gezellige diners buiten of simpelweg van de rust van je eigen plek midden in de stad. De stenen berging beschikt over licht en elektra en via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar. De afgesloten achterom is gelegen op eigen grond en biedt bovendien handige ruimte voor fietsen en klike's.



### Comfortabel en duurzaam wonen

De woning is vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing, deels uitgevoerd in HR++ glas. Daarnaast beschikt het huis over volledige dakisolatie, deels spouwmuurisolatie en deels vloerisolatie. Hierdoor woon je hier niet alleen sfeervol en karaktervol, maar ook comfortabel en energiezuinig.

### Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1953;

Woonoppervlak: 101 m<sup>2</sup>;

Perceeloppervlak: 138 m<sup>2</sup>;

Inhoud: 356 m<sup>3</sup>;

Energie label: C geldig tot en met 13-05-2036;

Voorzien van 7 grote zonnepanelen;

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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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	101 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	356 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1953



































# PLATTEGROND

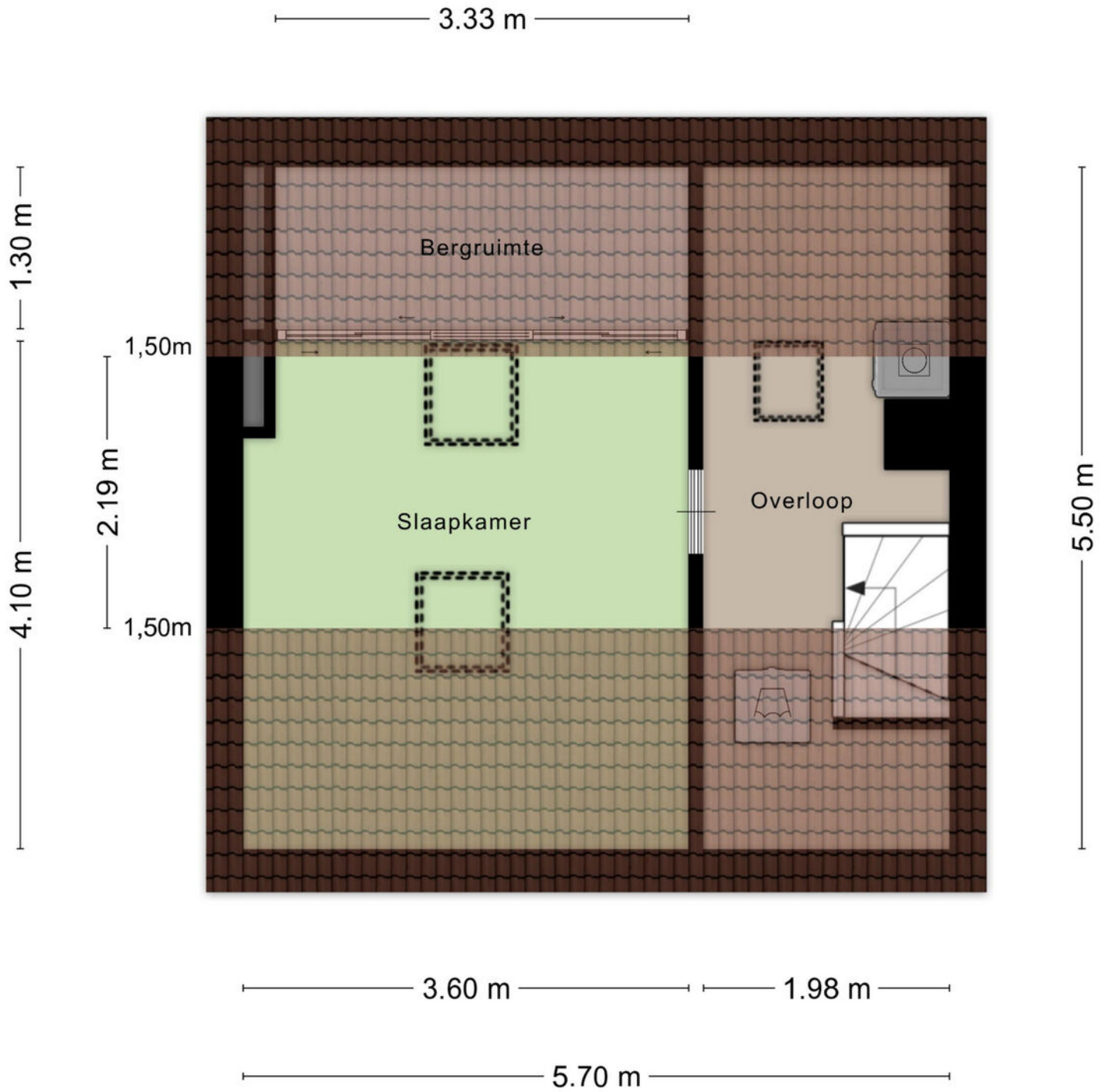


# PLATTEGROND



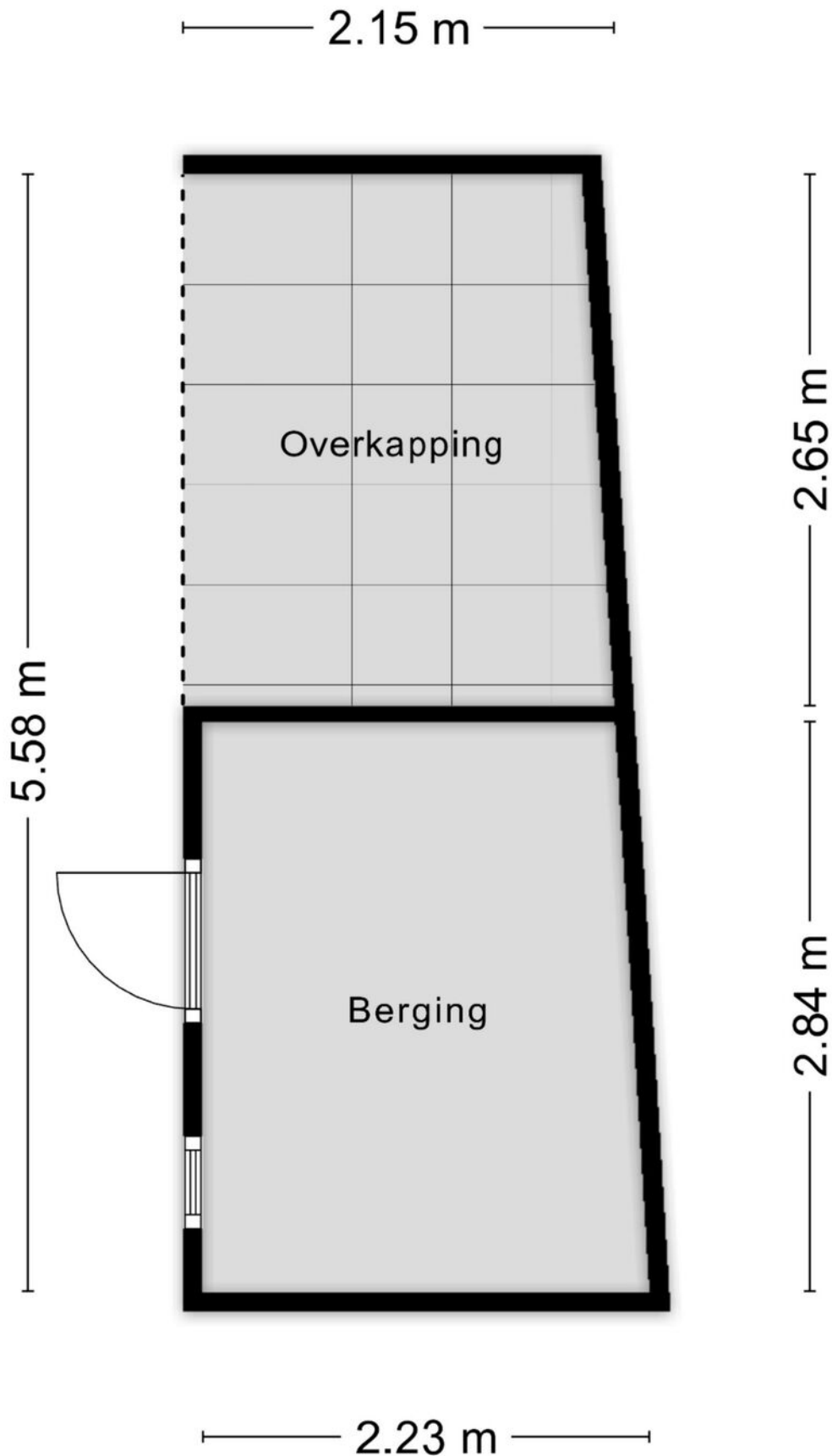
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

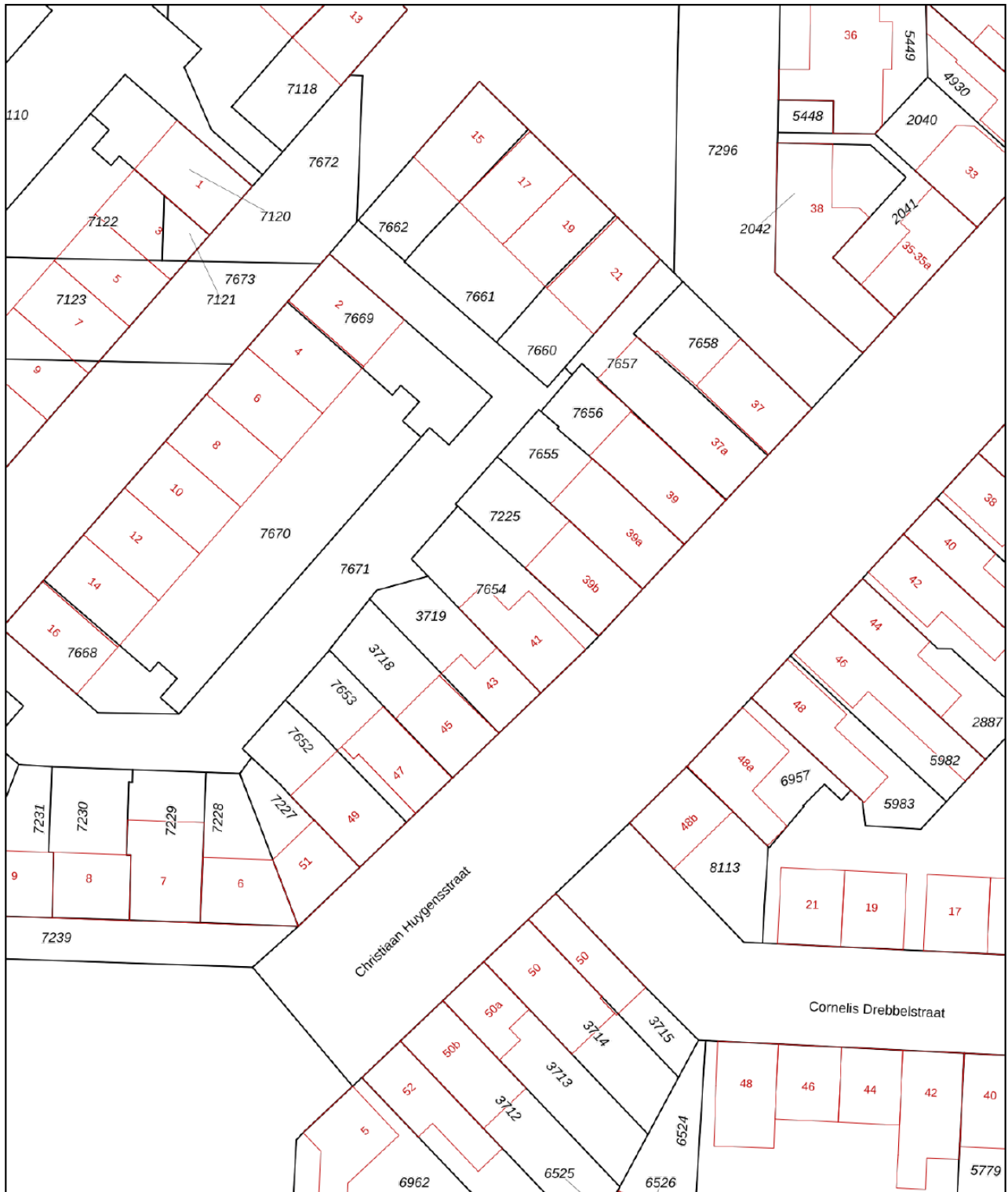
# PLATTEGROND WORDT AANGEPAST




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



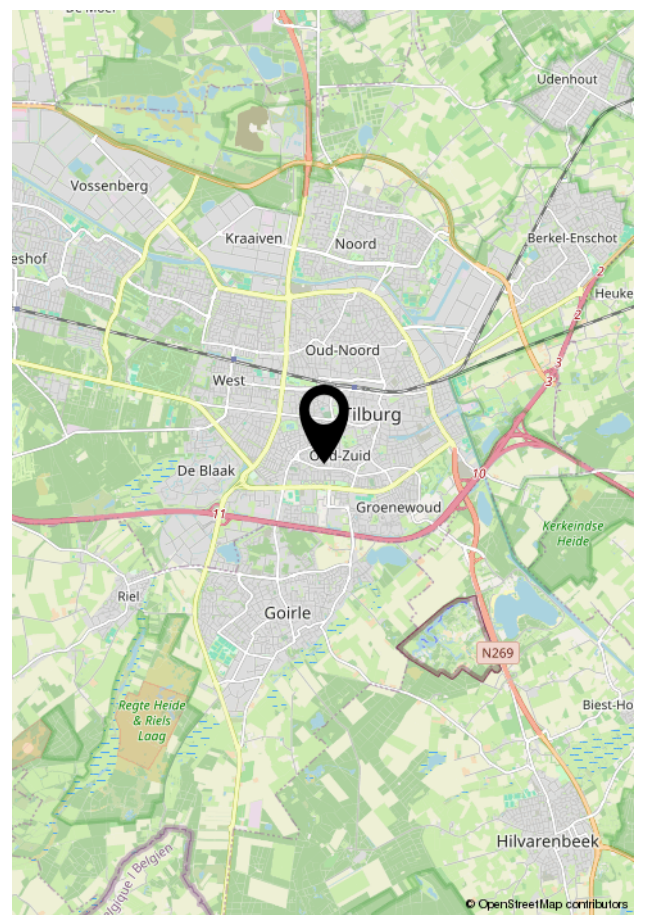
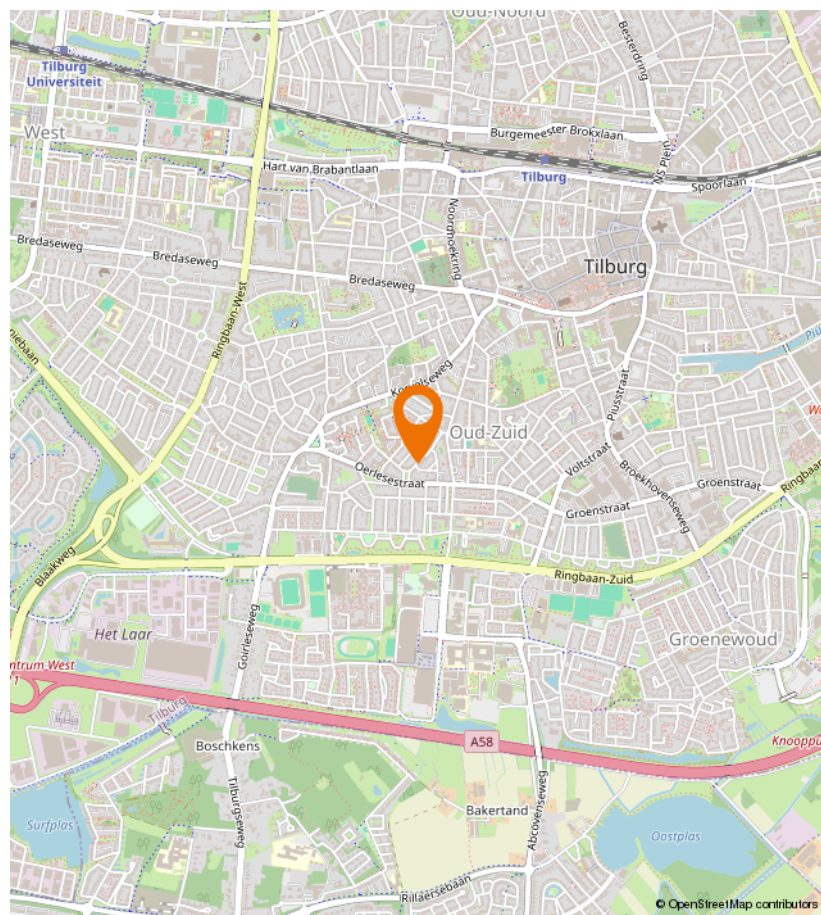
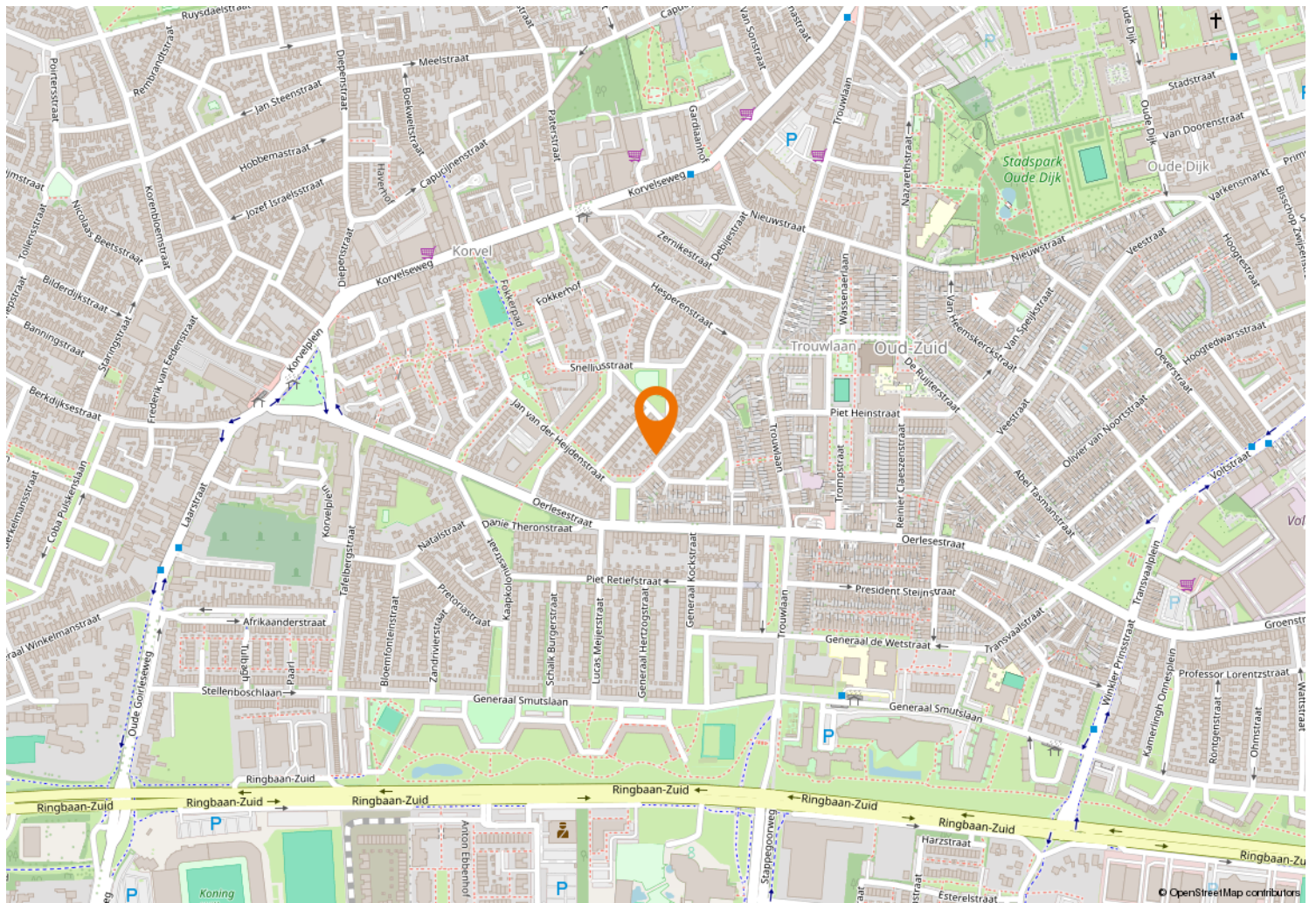
0 5 10 15 20 25m

<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 7654</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

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.

