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

Tilburg

LUNTERENSTRAAT 10



OMSCHRIJVING

LUNTERENSTRAAT 10 TILBURG

Ruimte, rust en verrassend veel mogelijkheden komen samen aan de Lunterenstraat 10 in Tilburg. Deze vrijstaande woning heeft een fijne, praktische indeling en biedt met een slaapkamer én badkamer op de begane grond een woonprogramma dat klaar is voor nu én voor later. Voeg daar een royale tuin, een multifunctionele voormalige garage, een eigen oprit, een volledig geïsoleerde berging/werkplaats met verrassend veel gebruiksmogelijkheden en maar liefst 14 zonnepanelen aan toe en je hebt een huis dat op veel verschillende woonwensen aansluit.

De Lunterenstraat ligt in een rustige woonomgeving in Tilburg, waar het straatbeeld ruim en groen aanvoelt. Een prettige plek voor wie graag rustig woont, maar tegelijkertijd de voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar en ook de verbinding richting het centrum en de belangrijkste uitvalswegen is prettig.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van 140 m² woonoppervlakte en een perceel van maar liefst 412 m². Binnen is er volop leefruimte, buiten wacht een verrassend groene tuin met volwassen beplanting en verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. En doordat zowel de woonkamer als de slaapkamer op de begane grond direct toegang geven tot de overkapping, lopen binnen en buiten hier op een heel natuurlijke manier in elkaar over.

Een huis dat met je meebeweegt
Sommige woningen zijn fijn voor vandaag. Andere zijn óók slim voor morgen. Lunterenstraat 10 behoort zonder twijfel tot die laatste categorie. Dankzij de slaapkamer en complete badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk. Tegelijkertijd bevinden zich op de eerste verdieping nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. Dat maakt de woning geschikt voor uiteenlopende levensfasen en gezinssamenstellingen.

Warmte en ruimte in de woonkamer
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de warme sfeer op. De houten vloerdelen geven de ruimte karakter en vormen een mooie combinatie met de rustige kleuren en het vele daglicht. De houtbrander is daarbij een echte sfeermaker. Zie je het al voor je? Buiten wordt het langzaam donker, binnen brandt het vuur en de woonkamer verandert in zo'n plek waar je voorlopig niet meer weg wilt. In de warmere maanden zorgt de airconditioning juist voor extra comfort. De woonkamer biedt alle ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Via de schuifpui ontstaat bovendien een directe verbinding met de overkapping. De deuren open, koffie mee naar buiten en genieten maar. Juist die verbinding tussen binnen en buiten maakt het hier zo prettig wonen.

Een keuken met lekker veel werkruimte
Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken. Dankzij het raam boven het werkblad is het hier aangenaam licht en kijk je tijdens het koken fijn naar buiten. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met bovenkasten en beschikt over lekker veel werk- en bergruimte. Aan apparatuur is gedacht: er zijn onder meer een kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, combi-oven/combimagnetron op ooghoogte, koelkast en vaatwasser aanwezig. Alles bij de hand om uitgebreid te koken of juist snel iets op tafel te zetten.





Slapen en baden op de begane grond
Een van de grootste pluspunten van deze woning vinden we aan de achterzijde. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer op de begane grond. Een rustige kamer met een fijne uitstraling en, misschien nog wel belangrijker, een eigen schuifpui naar de overkapping. 's Ochtends de gordijnen openen en direct zicht hebben op de tuin geeft bijna een vakantiegevoel. Op mooie dagen zet je de schuifpui open en haal je het buitenleven letterlijk de slaapkamer binnen. De badkamer op de begane grond is modern en royaal uitgevoerd. Grote tegels in rustige grijstinten zorgen voor een eigentijdse uitstraling, terwijl het houten wastafelmeubel juist warmte toevoegt. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, zwevend toilet, dubbele wastafel met ondermeubel én vloerverwarming. Comfortabel, praktisch en sfeervol tegelijk.

Boven nog volop ruimte
Ook de eerste verdieping heeft meer te bieden. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van een houten vloer. Daarmee komt het totale aantal slaapkamers op drie. Oorspronkelijk waren er op deze verdieping drie slaapkamers aanwezig. Twee daarvan zijn samengevoegd tot één royale kamer. Wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer, kan deze ruimte relatief eenvoudig weer opdelen, waardoor de woning in totaal vier slaapkamers kan bieden. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde iets anders leuks heeft: een Frans balkon. Dat geeft de kamer niet alleen karakter, maar zorgt ook voor een fijne verbinding met buiten. Daarnaast is er boven een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, wastafel en staand toilet. Geen ochtendspits voor de badkamer dus, maar gewoon twee volwaardige badkamers verdeeld over beide woonlagen.

Buitenleven met een hoofdletter B
En dan de tuin. Met een perceel van 412 m² is er rondom de woning heerlijk veel buitenruimte. De achtertuin heeft een groene, volwassen uitstraling met bomen, borders, bestrating en gras. Hierdoor voelt de tuin beschut en sfeervol aan en zijn er meerdere plekken te bedenken om een zitje te creëren. Direct aan de woning ligt de overkapping. Een heerlijke verlenging van de leefruimte waar je al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten en ook op een zomerse avond nog lang blijft natafelen. Extra leuk is dat deze plek zowel via de schuifpui vanuit de woonkamer als rechtstreeks vanuit de slaapkamer bereikbaar is.

Twee extra ruimtes, eindeloos veel mogelijkheden
En juist hier laat deze woning nóg een verrassende kant zien. De voormalige garage is namelijk inmiddels veel meer dan een plek om spullen neer te zetten. Er is een pui geplaatst, de ruimte is extra geïsoleerd en er is verwarming aanwezig. Momenteel vind je hier onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar de ruimte leent zich uitstekend voor allerlei andere functies. Denk aan een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of een extra slaap- of logeerkamer. Een fijne bonusruimte die je helemaal kunt laten aansluiten op jouw manier van wonen.

Achter in de tuin staat bovendien een royale stenen berging/werkplaats die eveneens veel meer te bieden heeft dan de naam doet vermoeden. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en beschikt over verwarming, water én krachtstroom. Daarmee ontstaat een bijzonder volwaardige extra ruimte met volop potentie. Een kantoor of praktijk aan huis, atelier, werkplaats of logeerruimte? Het behoort allemaal tot de mogelijkheden. Met de benodigde aanpassingen zou zelfs gedacht kunnen worden aan een meer zelfstandige





invulling, bijvoorbeeld voor een ouder kind dat graag wat meer privacy en zelfstandigheid wil, of mogelijk als unit/ B&B, uiteraard voor zover dit planologisch en vergunningstechnisch is toegestaan. Juist deze twee extra ruimtes maken het huis interessant voor mensen die méér zoeken dan alleen woonruimte. Werken aan huis, een eigen plek voor een hobby, sporten, logés ontvangen of ruimte creëren voor een veranderende gezinssituatie: hier kun je echt alle kanten mee op.

Comfortabel én energiezuinig
Naast sfeer en ruimte is ook aan energiezuinig wonen gedacht. Op het dak liggen maar liefst 14 zonnepanelen en de woning beschikt over energielabel A. Samen met de airconditioning in de woonkamer en één van de slaapkamers zorgt dat voor extra wooncomfort.

Een huis dus dat niet alleen royaal en sfeervol is, maar ook verrassend compleet. Met drie slaapkamers – met de mogelijkheid om relatief eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren –, twee badkamers, gelijkvloerse woonmogelijkheden, een multifunctionele voormalige garage, een volledig geïsoleerde berging/ werkplaats met verwarming, water en krachtstroom, een overkapping en een groene tuin is Lunterenstraat 10 zo'n woning waar je alle kanten mee op kunt.

Kenmerken van de woning:
- Bouwjaar: 1996;
- Woonoppervlak: 140 m²;
- Perceeloppervlak: 412 m²;
- Inhoud: 599 m³;
- Energielabel A, geldig tot en met 16-06-2036;
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- In totaal 3 slaapkamers, met de mogelijkheid om de samengevoegde slaapkamer op de eerste verdieping weer op te delen en zo een 4e slaapkamer te creëren;
- 2 badkamers;
- 14 zonnepanelen;
- Voormalige garage met eigen oprit, pui, extra isolatie en verwarming;
- Volledig geïsoleerde stenen berging/werkplaats met verwarming, water en krachtstroom;
- Diverse mogelijkheden voor werken aan huis, hobby, atelier, fitness of logeerruimte;
- Overkapping bereikbaar vanuit zowel woonkamer als slaapkamer;
- 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	140 m²
Perceeloppervlakte	412 m²
Inhoud	599 m³
Bouwjaar	1996







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





PLATTEGROND



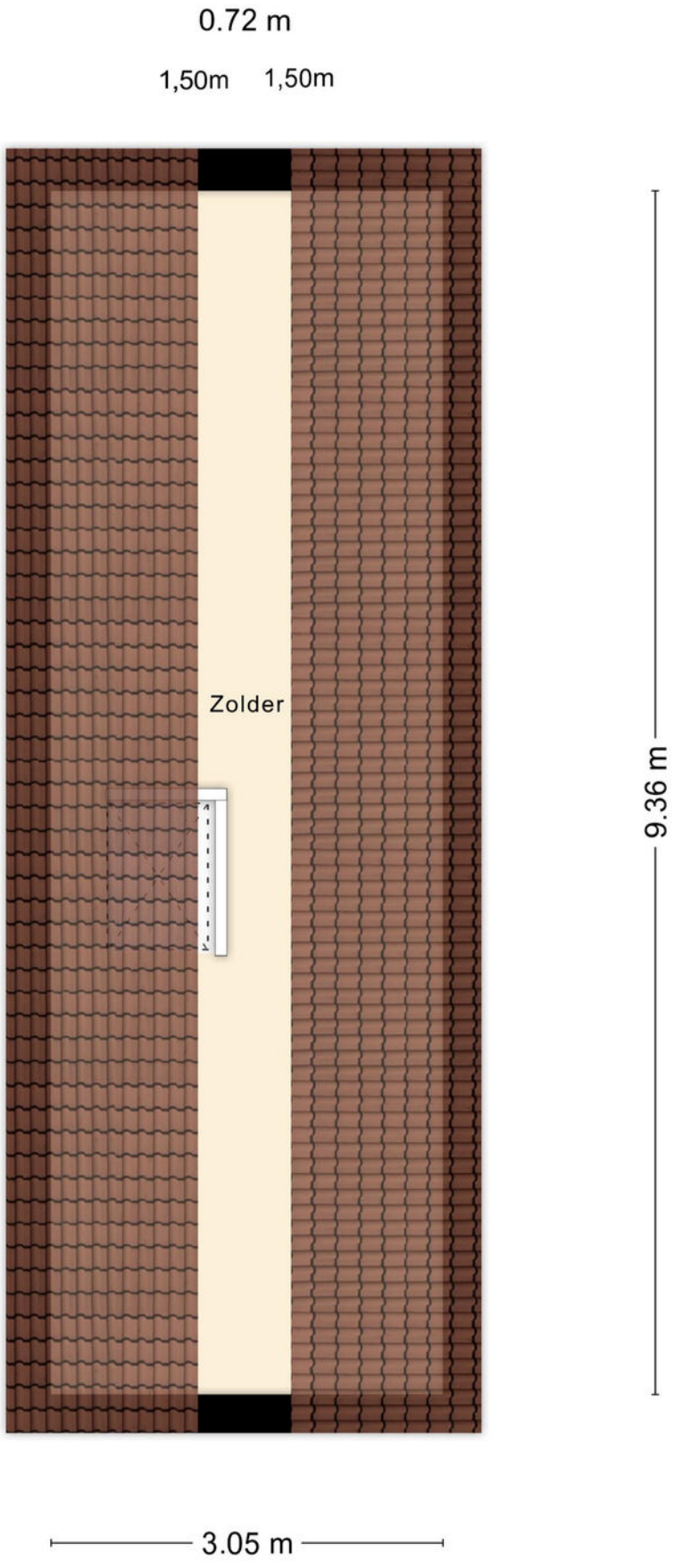
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



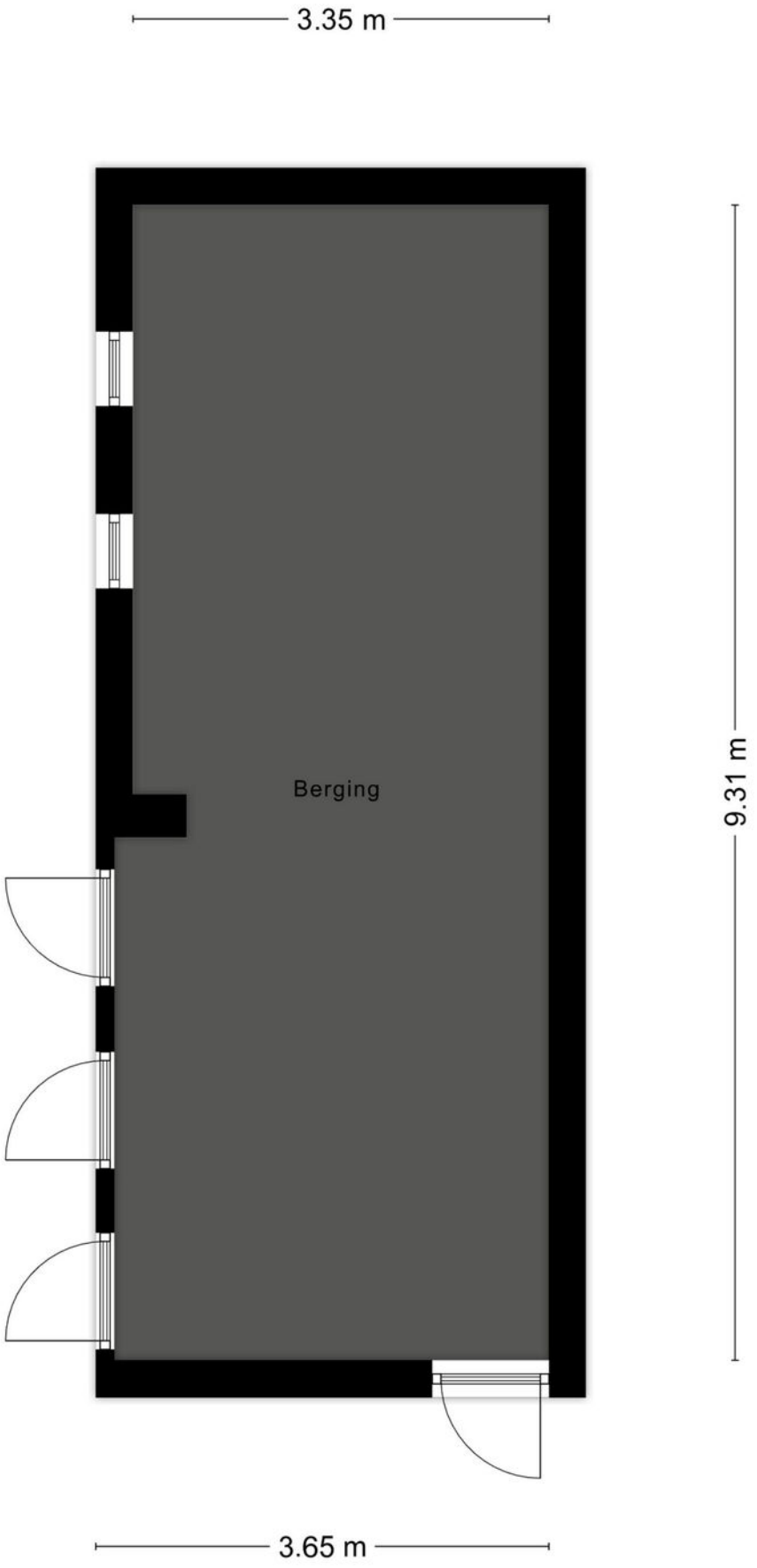
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

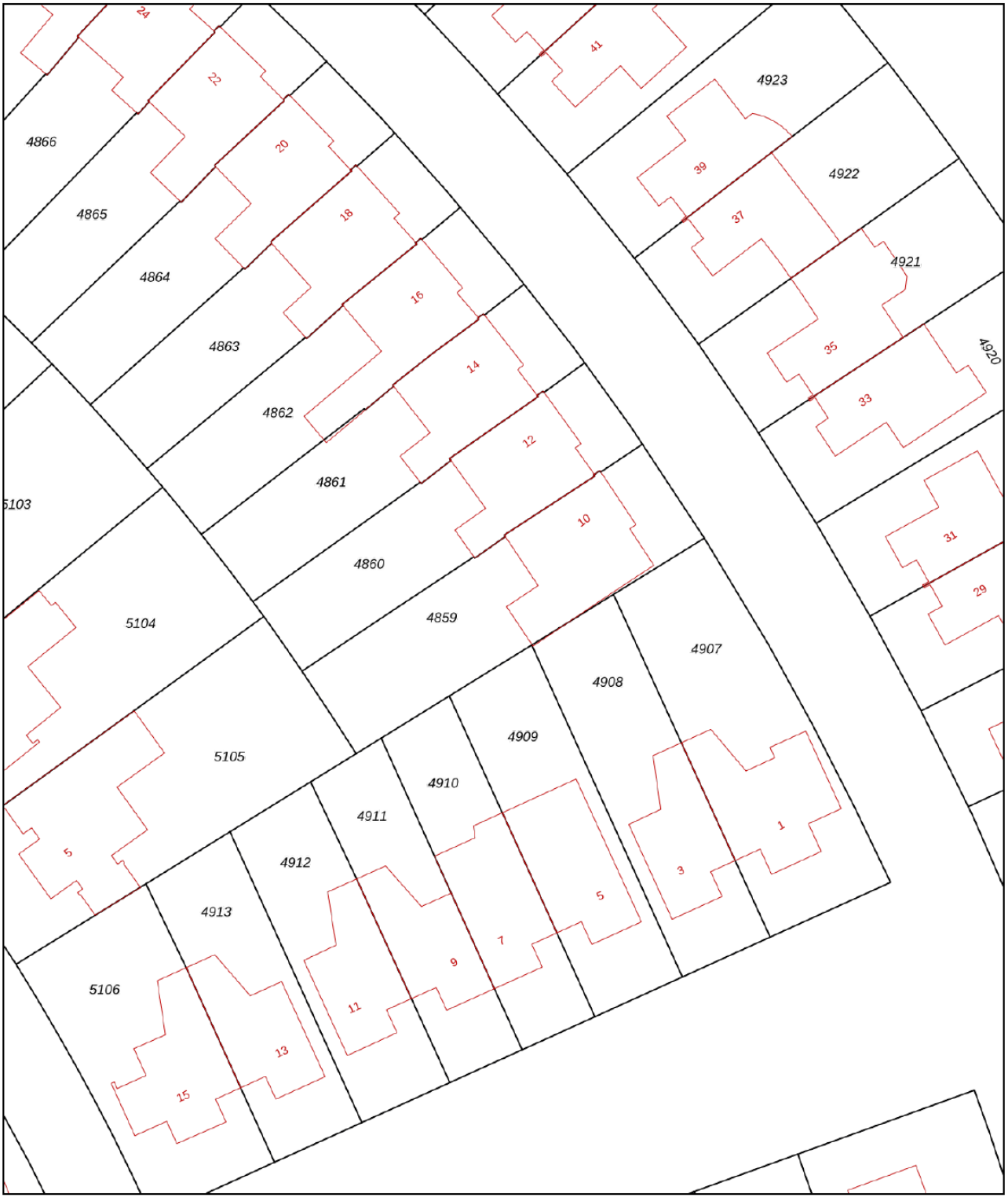


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

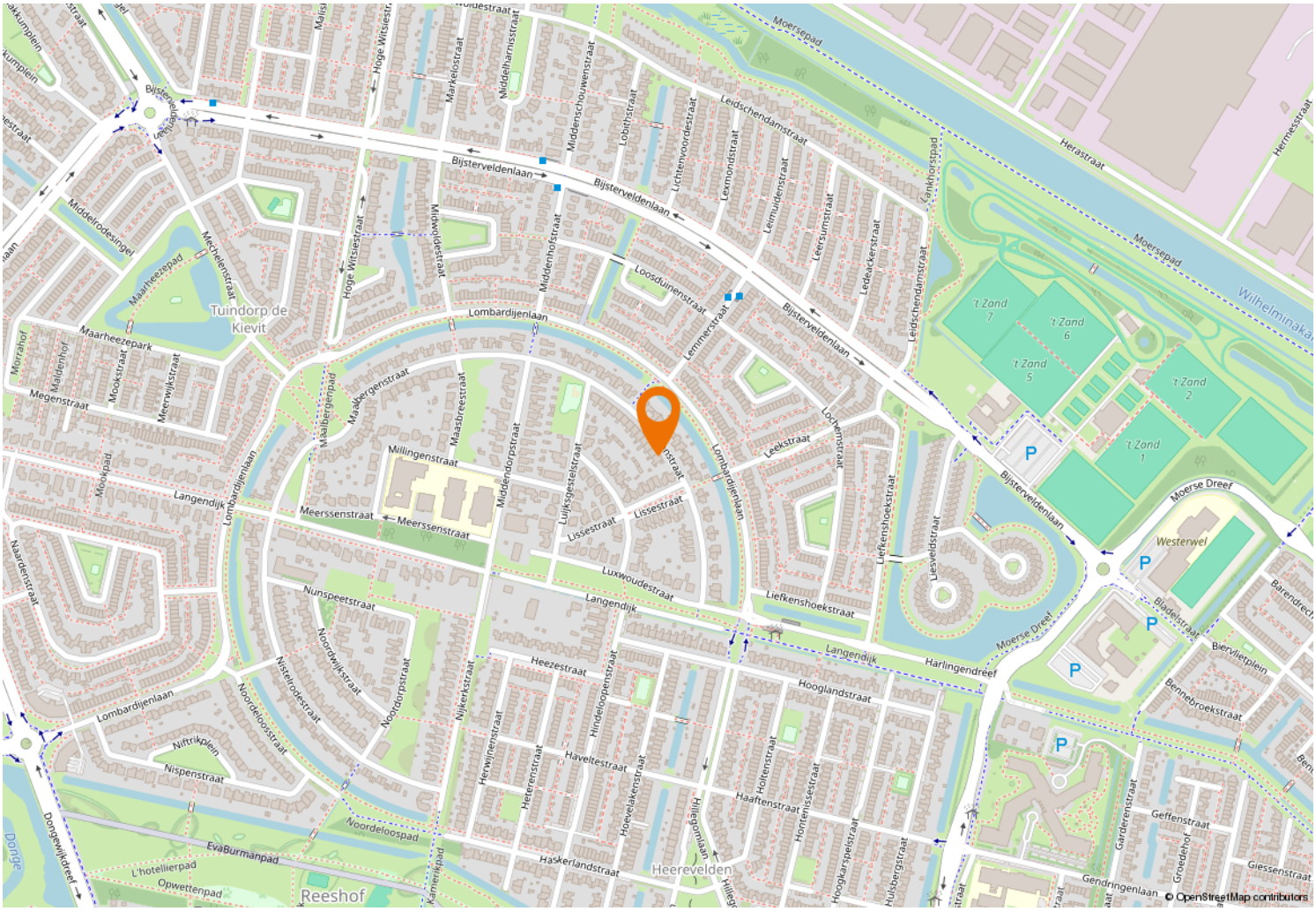
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AF
Perceel	4859

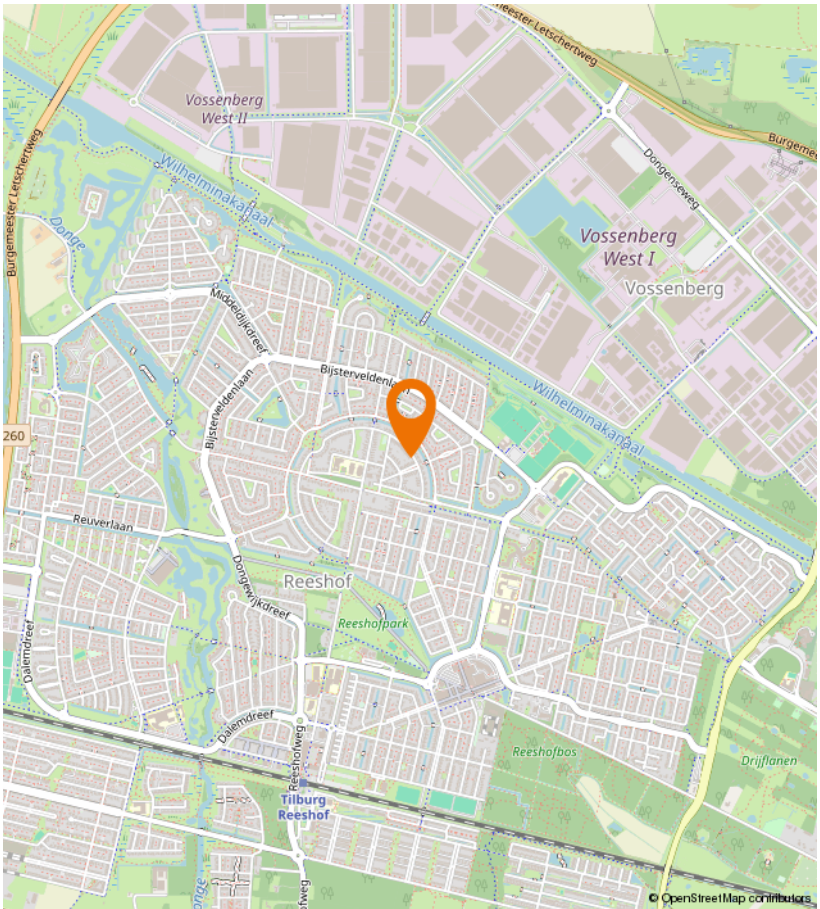
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

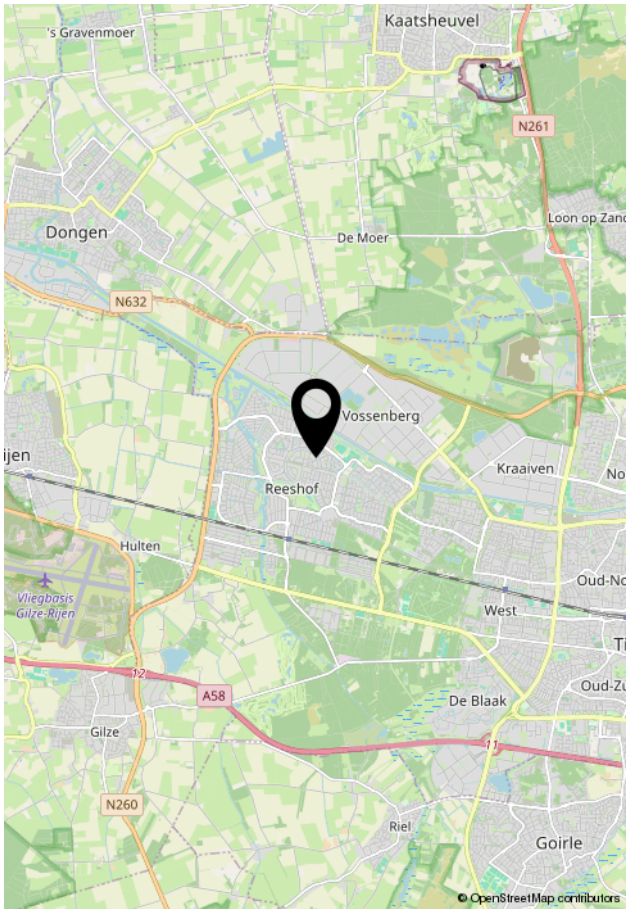
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

