



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BATAVIASTRAAT 11



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Charmante jaren '30 gezinswoning met diepe zonnige tuin, volop sfeer en lage energiekosten

Wonen in een rustige, kindvriendelijke straat vlak bij het centrum van Tilburg? Deze goed onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '30 combineert karakter, ruimte en duurzaamheid op een perfecte manier. De woning is voorzien van moderne gemakken zoals zonnepanelen en airco's, en beschikt over een indrukwekkende achtertuin van maar liefst 110 m² op het zonnige zuidwesten.

Woonplezier met karakter en comfort

Bij binnenkomst valt meteen de authentieke jaren '30 uitstraling op: een karakteristieke voordeur met glas-inloodramen, hoge plafonds en een sfeervolle eikenhouten vloer in de ruime woonkamer. Dankzij de erker aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Naast de traditionele verwarming, is er ook een mogelijkheid met de airconditioning (2019) voor een aangename verkoeling en verwarming te zorgen, het hele jaar door.

De halfopen keuken is praktisch ingedeeld met volop werk- en bergruimte, en voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser (2020), oven, gaskookplaat, afzuigkap (2020) en close-in-boiler. Onder de trap bevindt zich een handige kelderkast. Aansluitend vind je de ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot een separaat toilet.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over praktische inbouwkasten en een eigen airco (2019). Via de overloop is er toegang tot het platte dak (kunststof dakbedekking, vernieuwd in 2010).

De moderne badkamer is royaal opgezet en uitgerust met een hoekbad, separate inloop(regen)douche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en tweede toilet. De ruimte is volledig betegeld en keurig afgewerkt.

De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich de cv-installatie (ATAG, 2011) op de voorzolder, en een derde, sfeervolle slaapkamer met dakkapel (1993) en dakvensters die zorgen voor extra licht en ruimtegevoel.

Genieten in de tuin – zon, rust en privacy

De voorzijde van de woning heeft een verzorgde voortuin met sierbestrating en beplanting, wat direct een fijne indruk geeft. Maar de echte verrassing bevindt zich aan de achterzijde: een recent opnieuw aangelegde, riante achtertuin van circa 110 m² op het zuidwesten. De tuin is een oase van zon, rust en privacy, met een moderne mix van tegels en sierbestrating (waaltjes), diverse terrassen en stroompunten, verlichting en een eigen achterom via een overbouwde poort op eigen terrein.

Achter de woning is een houten berging gerealiseerd, perfect voor fietsen en tuingereedschap. Deze is uiteraard voorzien van elektra.



Duurzaam en zorgeloos wonen

- Voorzien van 12 zonnepanelen (2023)
- Twee energiezuinige airco-units (2019) voor verwarming én koeling
- Grotendeels geïsoleerd met na-isolatie op zolder en diverse voorzetwanden
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing deels HR ++
- Dak en goten vernieuwd in 2003
- Cv-leidingen grotendeels vervangen in 2018
- Vernieuwde elektra en moderne meterkast met 5 groepen
- Buitenschilderwerk geheel uitgevoerd in 2022 en gedeeltelijk in 2025

Ligging

Deze woning ligt in een rustige straat in een kindvriendelijke wijk, op loopafstand van het bruisende centrum van Tilburg, scholen, winkels en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Kenmerken

- Bouwjaar 1931
- Perceeloppervlak 206 m²
- Woonoppervlak 122 m²
- 3 slaapkamers
- Zeer fraai aangelegde en riante tuin
- Goed onderhouden
- Nabij uitvalswegen en winkelvoorzieningen
- NEN 2580 meetrapport*

Ben je op zoek naar een sfeervolle gezinswoning met karakter, comfort en een zonnige tuin? Dan is dit jouw kans! Maak snel een afspraak en laat je verrassen door de ruimte, licht en sfeer van deze bijzondere woning.

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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

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.



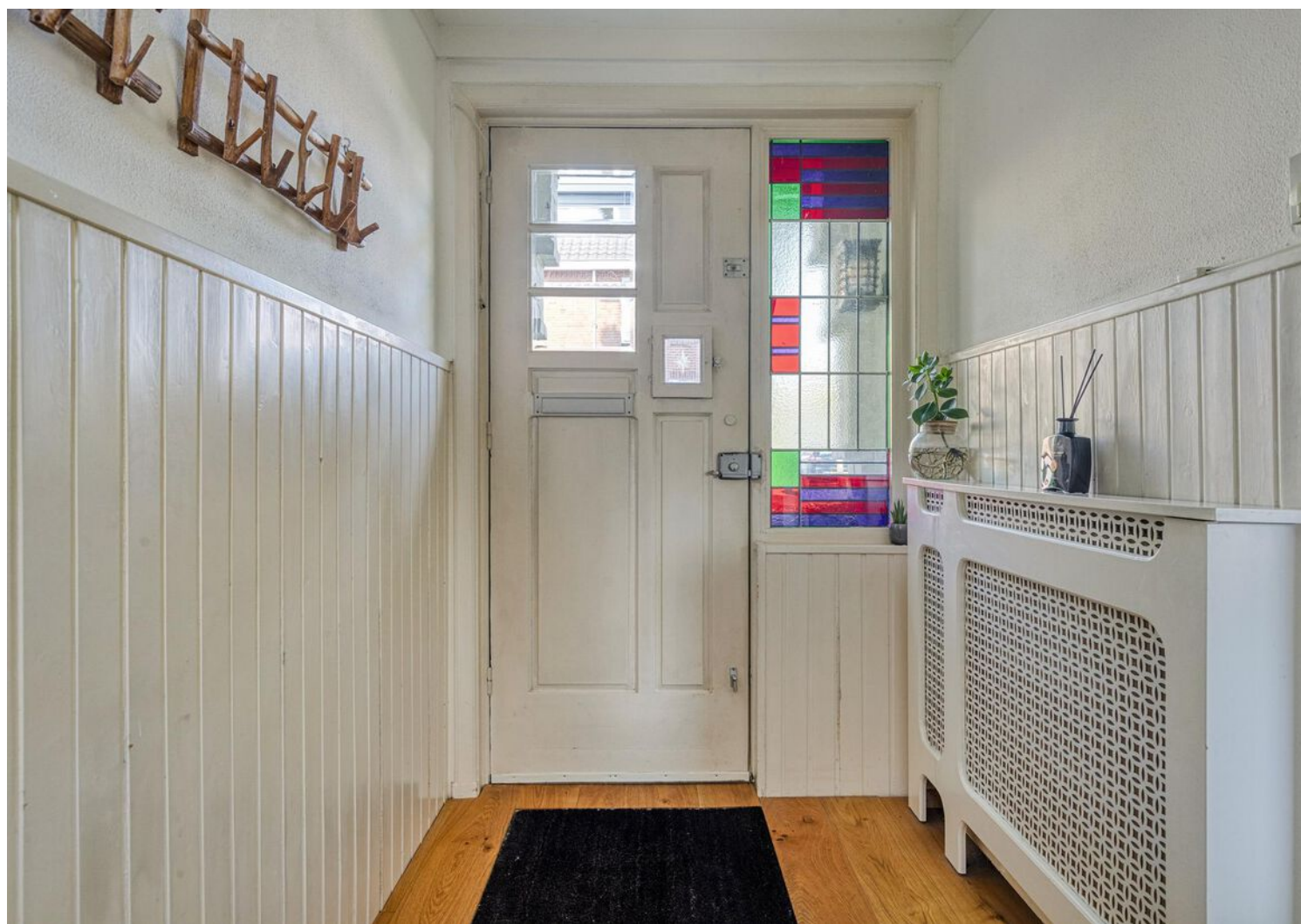
KENMERKEN

Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	449 m ³
Bouwjaar	1931





























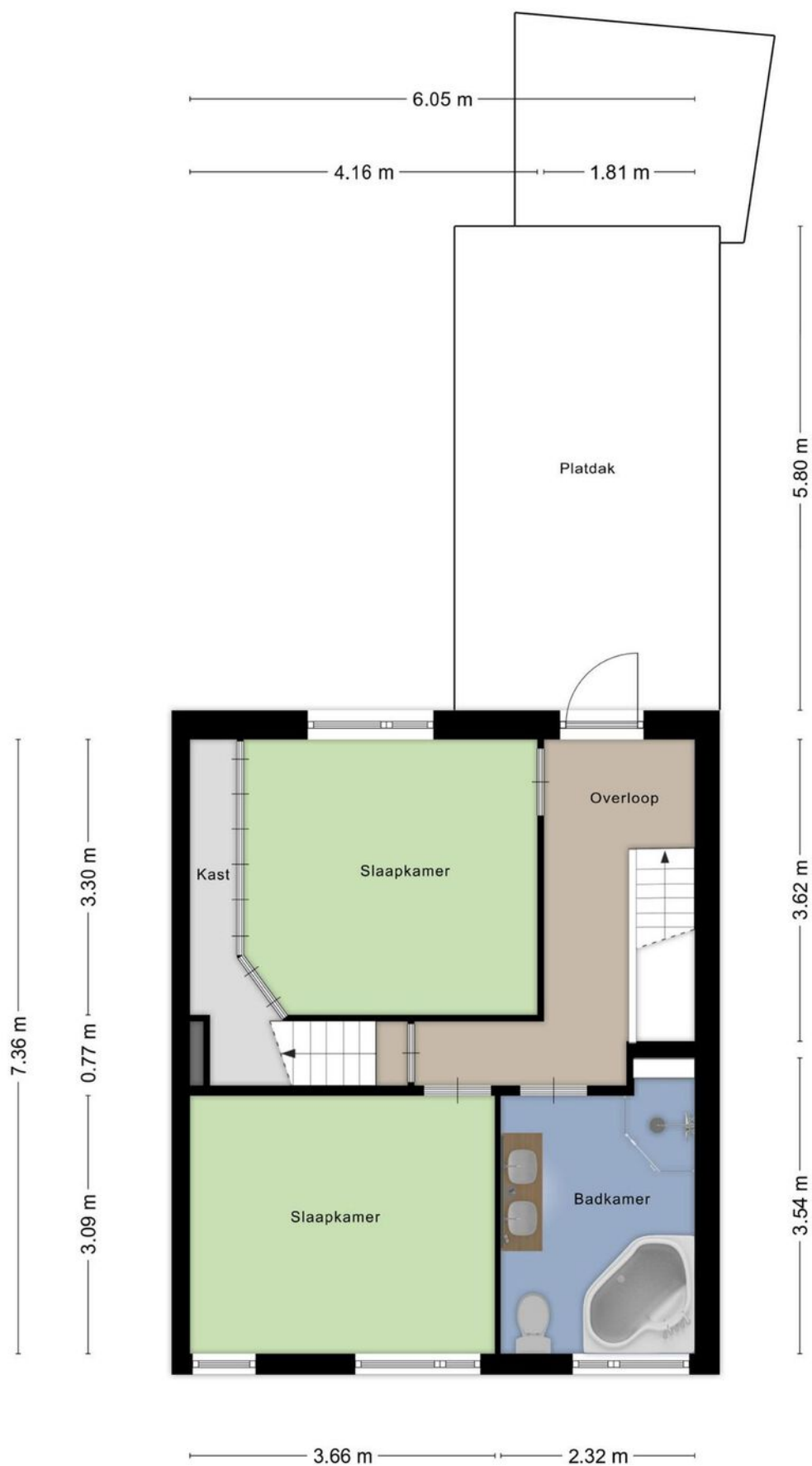




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

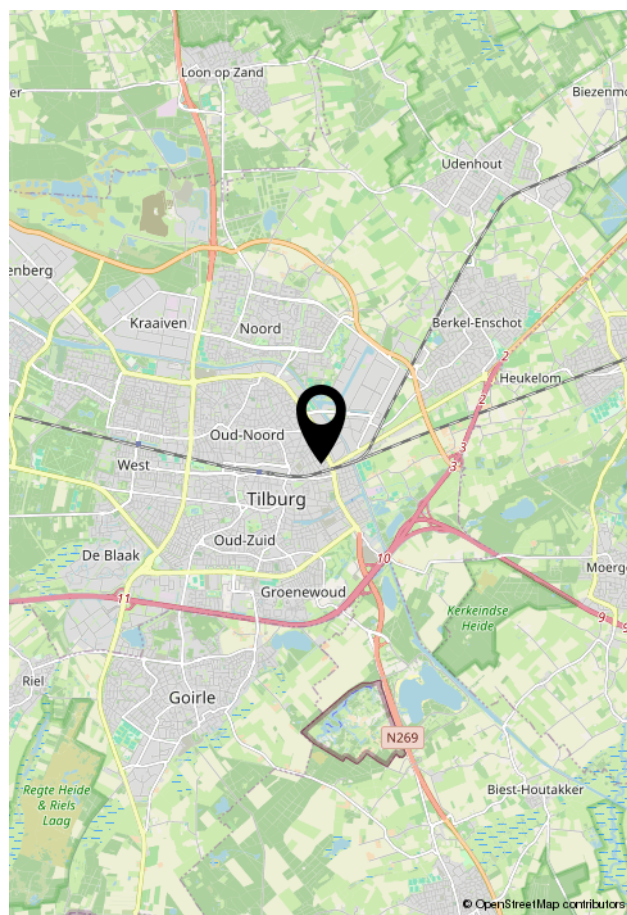
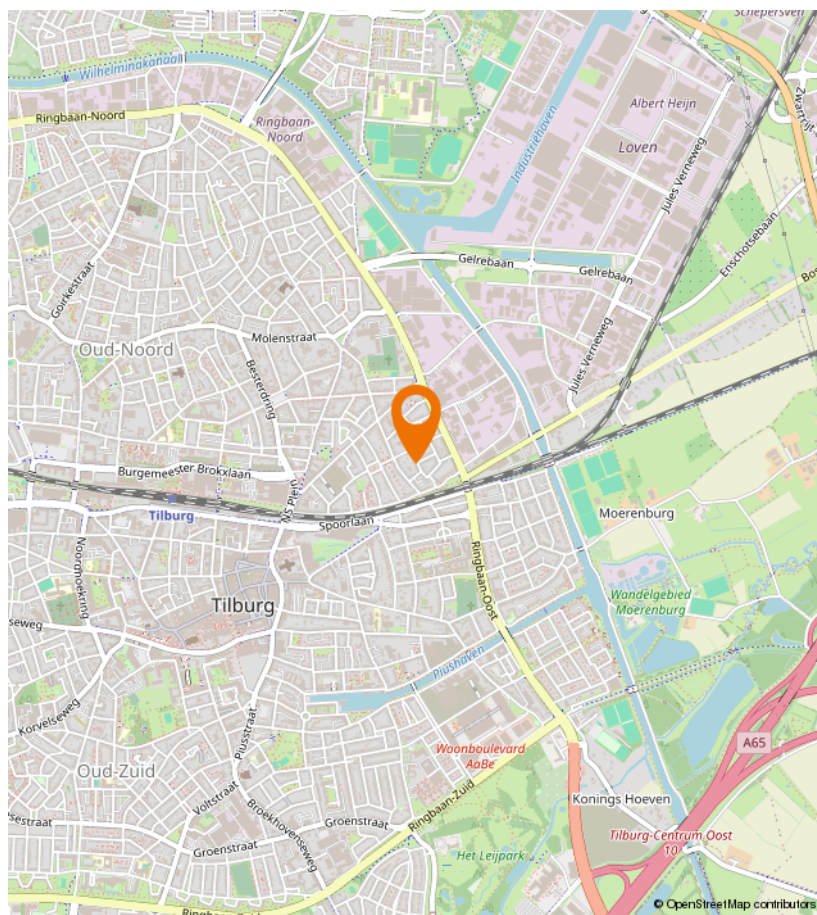
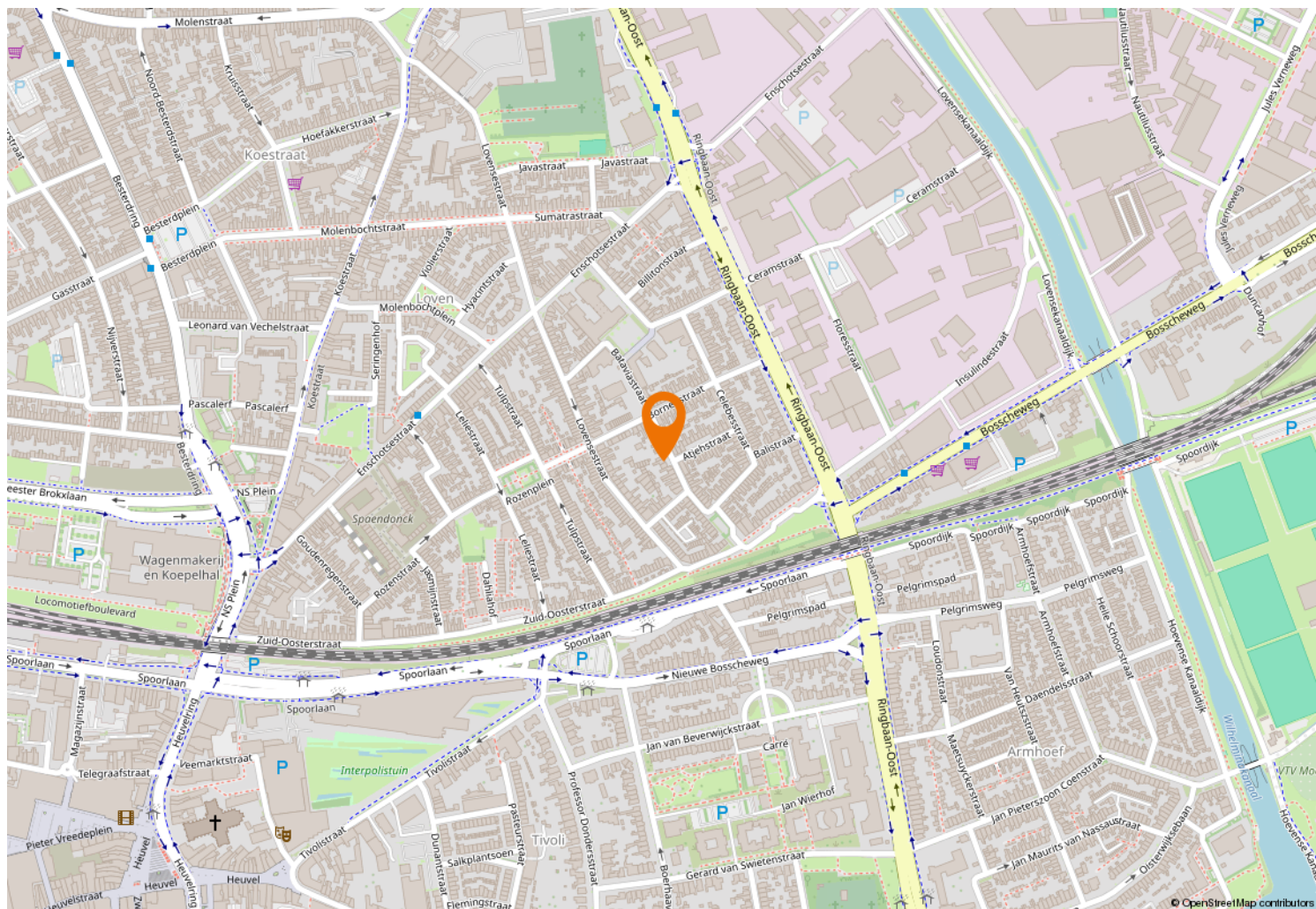
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 8345

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





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

