



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

INSULINDEPLEIN 21



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Sfeervolle en instapklare jaren '30 woning met tuin én dakterras – wonen binnen de ringbanen van Tilburg

Op zoek naar een karaktervolle woning met moderne gemakken, gelegen op een rustige plek binnen de ringbanen van Tilburg? Dan is deze charmante jaren '30 woning precies wat je zoekt. De woning is uitgebouwd, goed onderhouden en instapklaar, met drie slaapkamers, een moderne woonkeuken, een zonnige tuin en een heerlijk dakterras, met blauwe regen. Daarbij woon je in een kindvriendelijke buurt, met volop parkeergelegenheid én op steenworp afstand van het bruisende stadscentrum, uitvalswegen en het natuurgebied Moerenburg.

Algemeen:

- Bouwjaar 1926
- Woonoppervlakte: 103 m²
- Externe berging: 12 m²
- Dakterras: 15 m²
- Perceel: 99 m²

Indeling

Begane grond

Via de authentieke entree met originele tegelvloer stap je binnen in een huis vol sfeer. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje en raampje, een praktische trapkast én de trapopgang naar boven. De L-vormige woonkamer is opvallend licht en stijlvol afgewerkt met een prachtige eikenhouten vloer, gestucte wanden en karakteristieke details. Aan de achterzijde is de woning in 2009 uitgebouwd, waarbij een royale en moderne woonkeuken is gerealiseerd met openslaande tuindeuren naar het terras, door deze fijne verbinding haal je buiten een stukje naar binnen.

De keuken is voorzien van een recht keukenblok, een praktisch spoieleiland met bar en een ingebouwde kastenwand met alle benodigde apparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven (2019), magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Ideaal voor wie graag kookt én gezellig samenkomt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee ruime, sfeervolle slaapkamers met veel lichtinval en een nette afwerking. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, wat eenvoudig terug te brengen is. Uniek is de aanwezigheid van twee badkamers: één met een vrijstaand ligbad en toilet (voorheen slaapkamer), de andere met een douchecabine, wastafelmeubel en handdoekradiator. De ouderslaapkamer biedt toegang tot het royale dakterras – een zonnige plek om heerlijk te ontspannen met uitzicht op de tuin.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de zolderverdieping, waar dankzij dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde een ruime derde slaapkamer is gerealiseerd. Op de voorzolder bevindt zich de cv-installatie (HR-combiketel, 2008).



Buitenleven

De gezellige stadstuin is een groene oase met onder andere blauwe regen en druivenranken. Dankzij de sierbestrating is de tuin onderhoudsvriendelijk, en achterin vind je een dubbele berging. Eén daarvan is ingericht als praktische bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur; de andere is ideaal voor fietsen, tuingereedschap en -kussens. Boven op het dak liggen bovendien zes zonnepanelen, wat bijdraagt aan een duurzaam energieverbruik.

Locatie

De woning ligt in de populaire wijk Loven, direct ten noorden van het stadscentrum en naast de geliefde wijk Besterd. Deze compacte, gewilde buurt kenmerkt zich door de rustige woonomgeving en de centrale ligging. Je loopt zo naar de levendige Spoorzone, de natuur in bij Moerenburg, het station of het centrum van Tilburg. Ook de uitvalswegen richting omliggende plaatsen zijn snel bereikbaar.

Kortom: een sfeervolle en complete gezinswoning op een toplocatie in Tilburg, waar je zo in kunt trekken!

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	103 m ²
Perceeloppervlakte	99 m ²
Inhoud	365 m ³
Bouwjaar	1926





















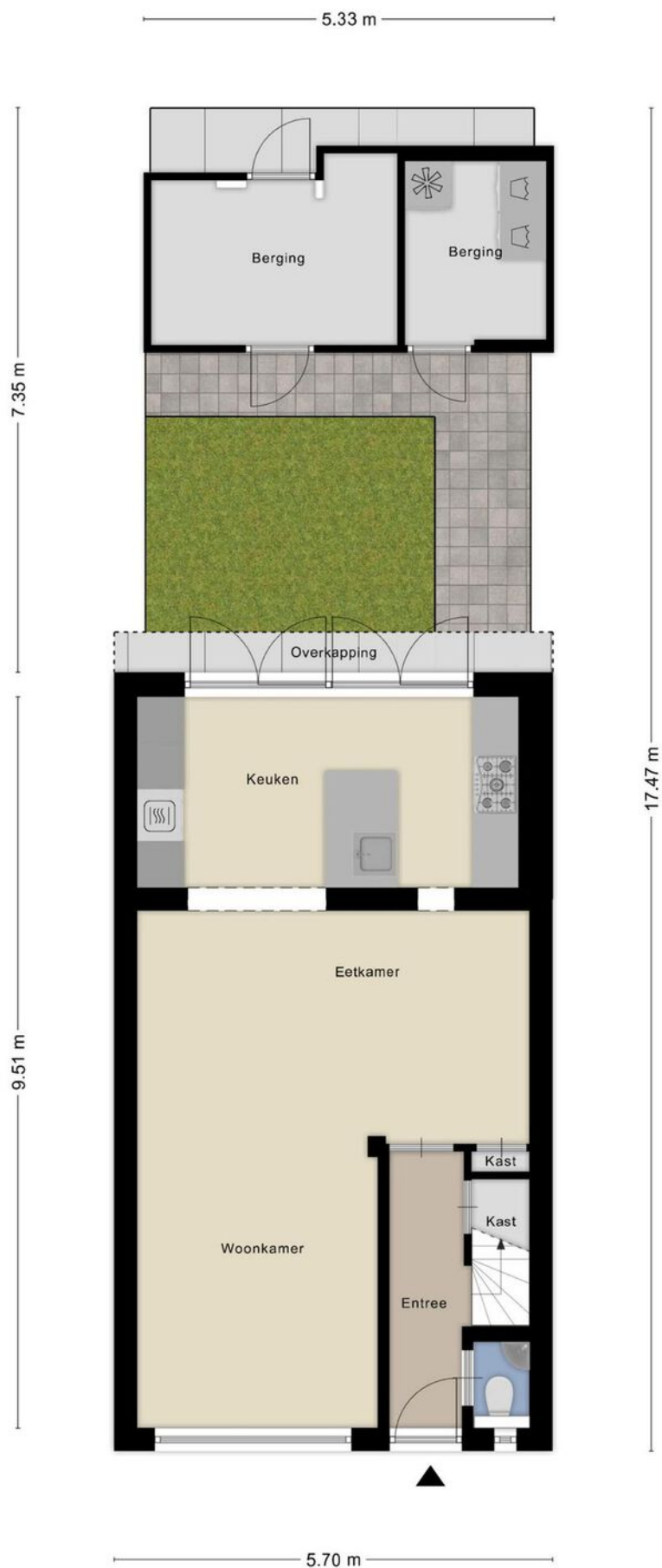




PLATTEGROND



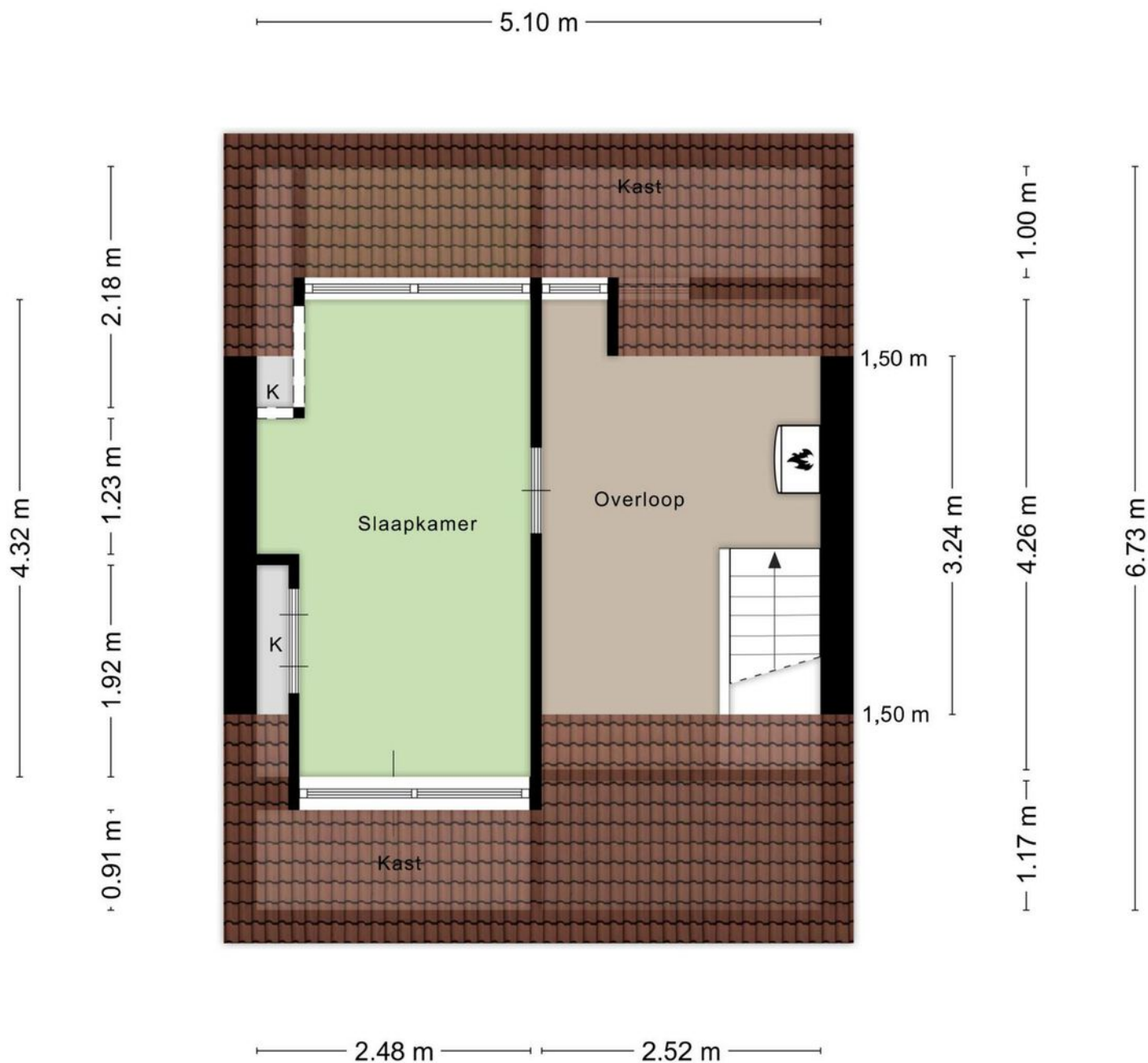
PLATTEGROND



PLATTEGROND

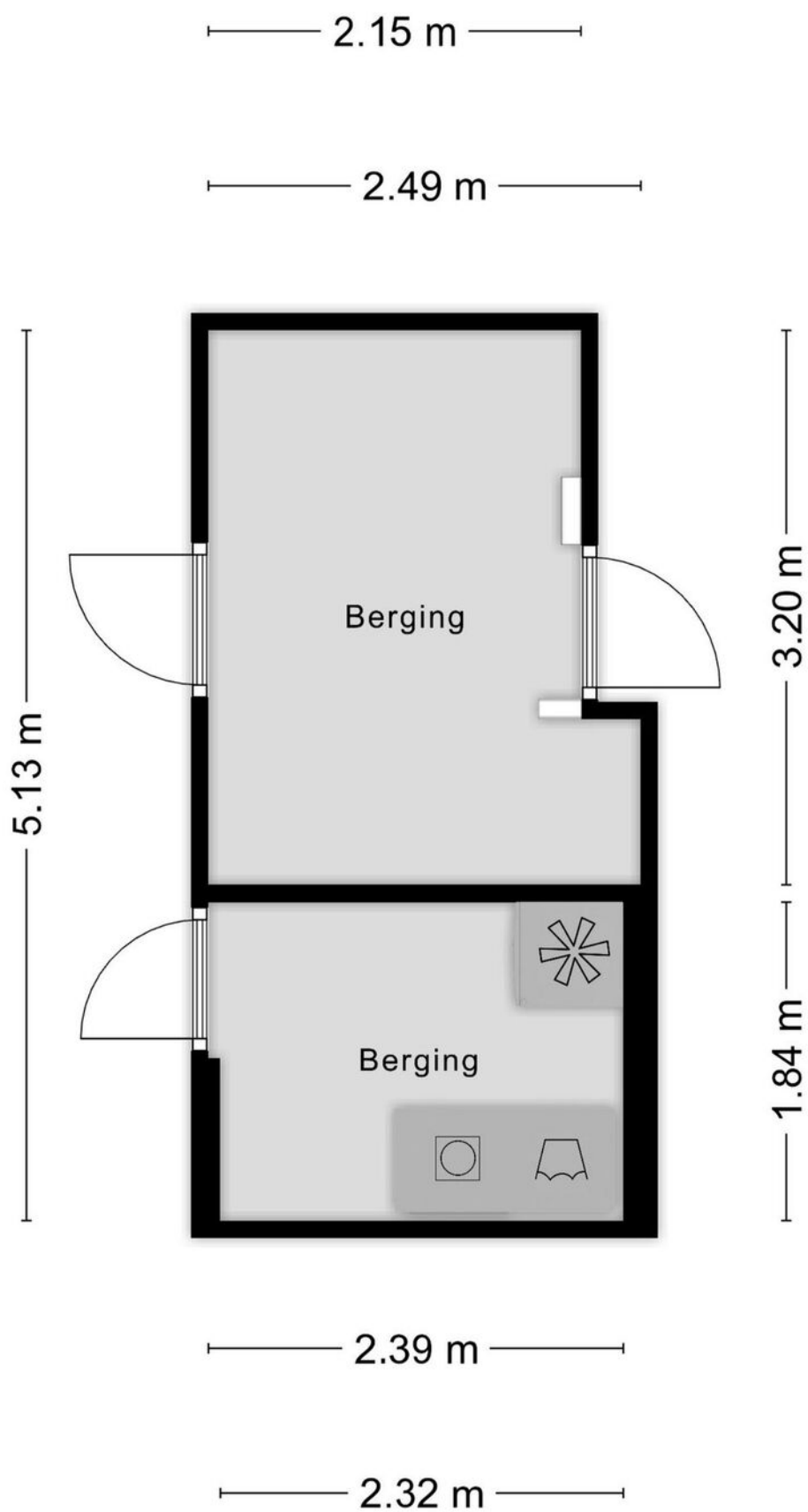


PLATTEGROND



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

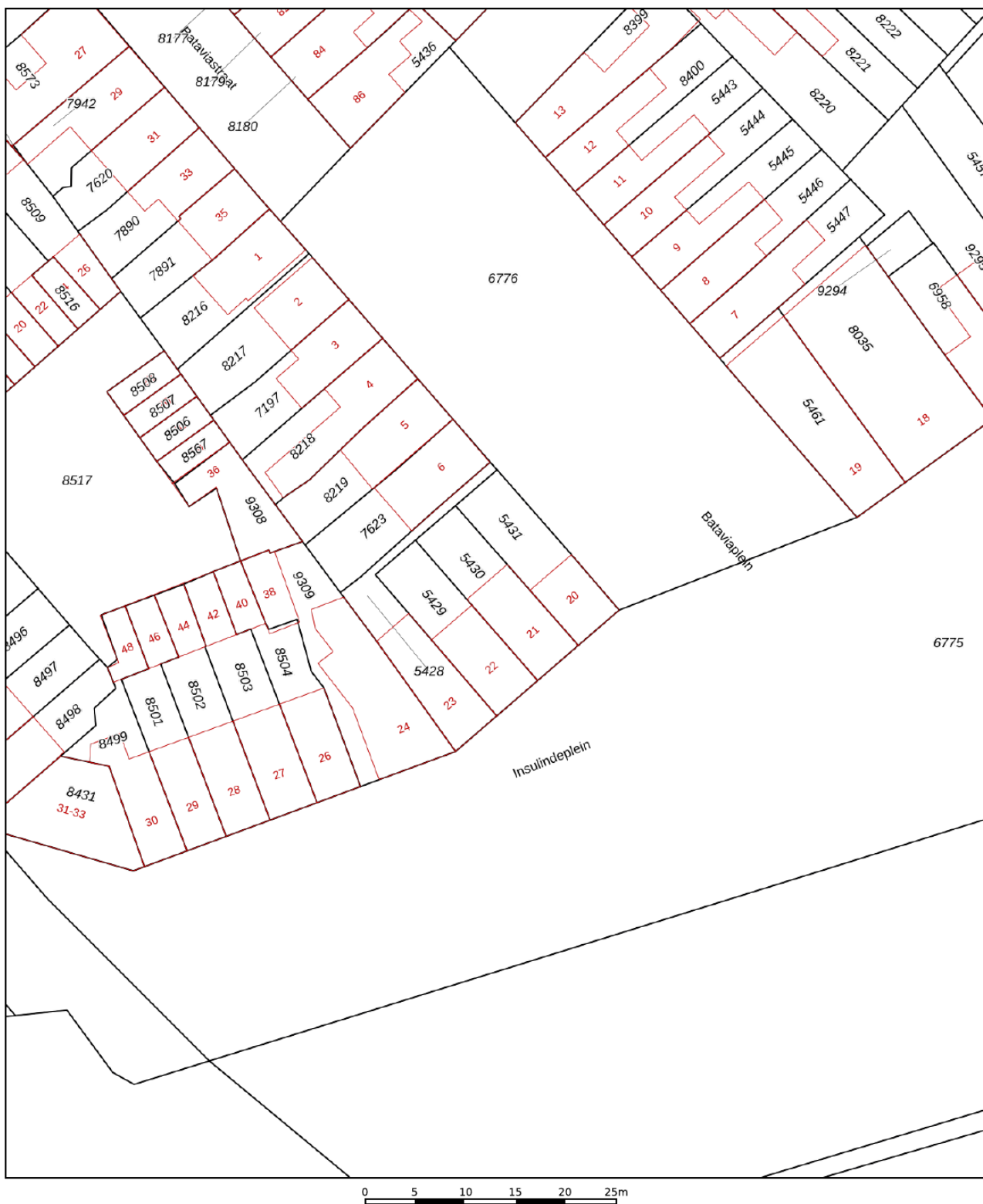
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	B
Perceel	5430

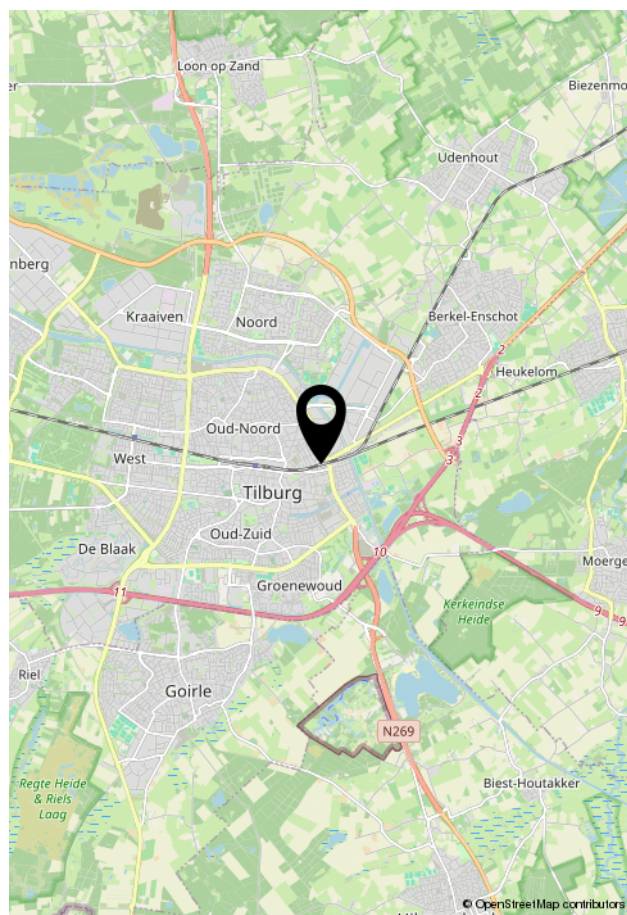
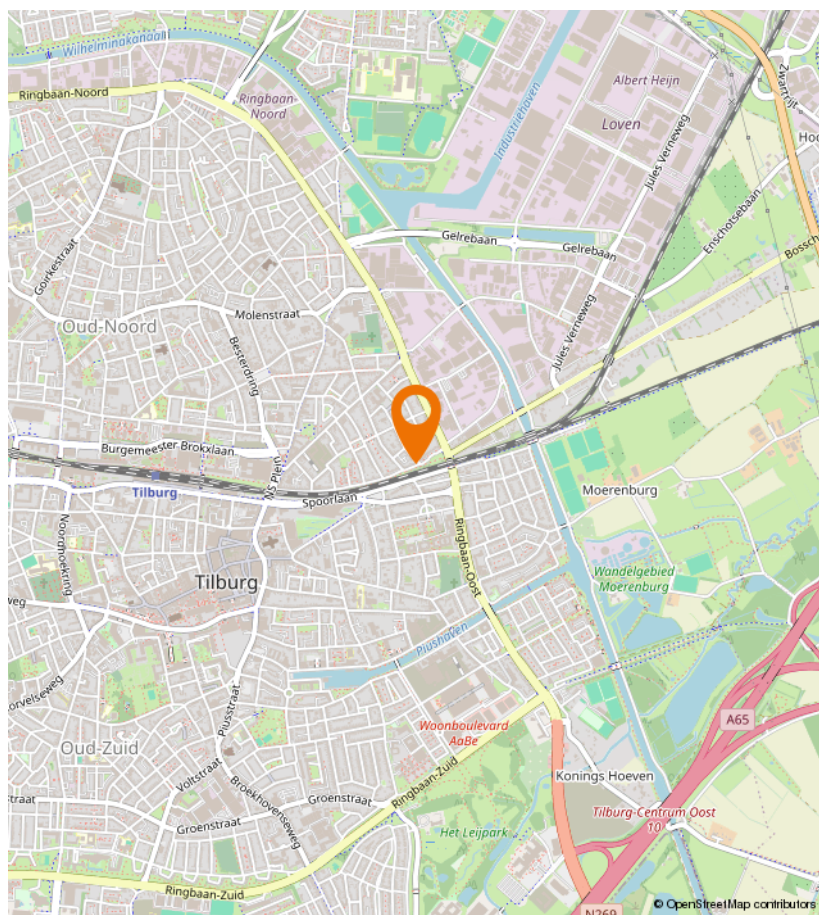
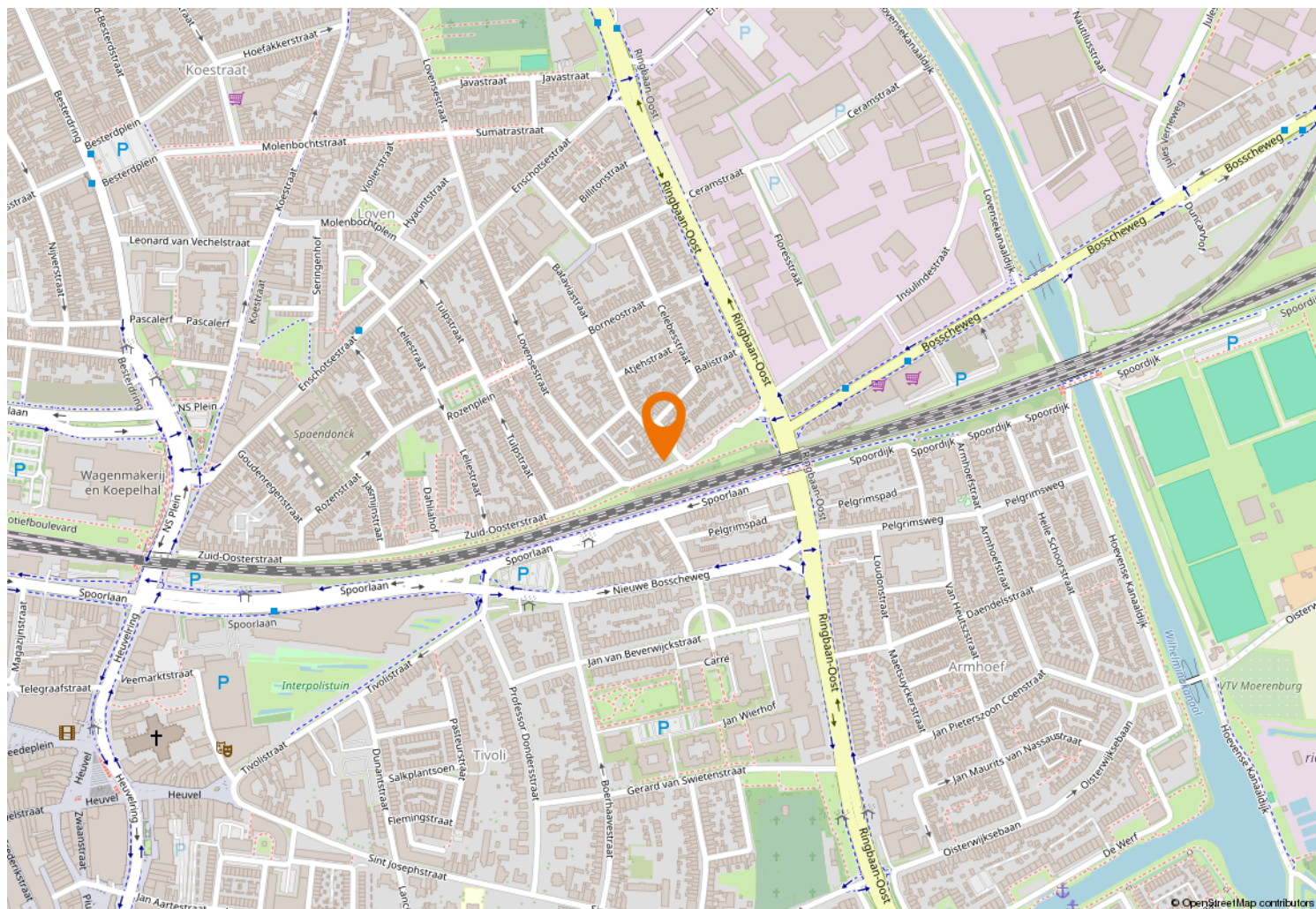
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

