



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

SEPIASTRAAT 66



Vraagprijs
€ 309.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

SEPIASTRAAT 66 TILBURG

De Sepiastraat in Tilburg is zo'n straat waar het leven zich in een prettig tempo afspeelt. Gelegen in de geliefde wijk Het Wandelbos ademt deze omgeving rust en vertrouwdheid, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich letterlijk binnen handbereik bevinden. Hier woont u in een groene setting, met het prachtige Wandelbos op korte afstand – een plek waar u 's ochtends een frisse wandeling maakt, in het weekend geniet van een ontspannen fietstocht en waar kinderen vrijuit kunnen spelen. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en haar fijne mix van jonge gezinnen, stellen en senioren. Op loopafstand vindt u een basisschool, speeltuintjes en een groot grasveld om de hoek. Voor uw dagelijkse boodschappen wandelt of fietst u in enkele minuten naar winkelcentrum Paletplein, waar onder andere een supermarkt, drogisterij en speciaalzaken zijn gevestigd. Binnen vijf minuten staat u bij diverse winkels en voorzieningen, terwijl de nabijgelegen bushalte zorgt voor een snelle verbinding richting het centrum en omliggende wijken.

De universiteit en NS-station Tilburg Universiteit liggen eveneens dichtbij, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor wie centraal én groen wil wonen. Bovendien bereikt u het bruisende centrum van Tilburg in circa 15 minuten fietsen en zijn de uitvalswegen N260 en A58 binnen 10 minuten bereikbaar. Hier woont u beschut en rustig, maar met de wereld aan uw voeten.

Licht, warmte en karakter in de woonkamer
Binnen wordt u verwelkomd in een lichte woonkamer met grote raampartijen die het daglicht rijkelijk binnenlaten. De combinatie van strak gestuukte wanden, sierbalken aan het plafond en een fraaie eiken lamellenparketvloer zorgt voor een warme en huiselijke sfeer. Dit is de ruimte waar u samenkomt – voor lange

avonden tafelen, ontspannen op de bank of gezellig borrelen met vrienden. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en de indeling voelt logisch en comfortabel aan. Hier ervaart u het fijne gevoel van een woning die met zorg is bewoond en onderhouden.

Een keuken met karakter en mogelijkheden

De separate keuken aan de achterzijde van de woning heeft een charmante, karakteristieke vaste kast en een rechte opstelling met diverse kastruimte, RVS spoelbak en losse apparatuur. Vanuit hier loopt u zo de tuin in – ideaal tijdens zomerse dagen wanneer binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Een plek waar u met gemak uw eigen woonwensen kunt realiseren en de keuken geheel naar eigen smaak kunt moderniseren, terwijl de basis al klopt.

Drie slaapkamers en een praktische indeling

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers – twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde – stuk voor stuk fijne ruimtes met prettig lichtinval. Ideaal als comfortabele hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De badkamer is voorzien van een douche, vaste wastafel en closet en is afgewerkt met lichte wand- en vloertegels. De voormalige doucheruimte is momenteel ingericht als betegelde wasruimte met aansluiting voor de wasmachine – praktisch en efficiënt.

Extra ruimte op zolder

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u de voorzolder met opstelling van de HR-combiketel (Vaillant, 2021) en toegang tot de zolderruimte met vernieuwd dakraam. Een ideale plek voor extra opslag en – afhankelijk van uw wensen – een ruimte met potentie.



Zonnig genieten in uw eigen achtertuin
Stap de achterdeur uit en u voelt het direct: dit is een tuin waar de zomer nét iets langer lijkt te duren. De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het Zuidwesten, wat betekent dat u hier optimaal geniet van de middag- en avondzon. Of u nu kiest voor een lange lunch aan de tuintafel, spelende kinderen op het terras of een goed glas wijn onder het elektrisch zonneschermb (2020) – dit is een plek waar herinneringen worden gemaakt. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groene borders, beschikt over een praktische berging met elektra én een achterom. Een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte met volop privacy.

Een locatie die alles in balans brengt
Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van rust en bereikbaarheid. Hier woont u in een kindvriendelijke buurt waar kinderen veilig buiten spelen, terwijl u geniet van groen, ruimte en comfort. De woning is in 2008 gerenoveerd en voorzien van onder andere dak(na)isolatie. De schutting aan de linkerzijde is vernieuwd in 2019 – een bewijs van het zorgvuldige onderhoud door de jaren heen.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar: 1964;
- Woonoppervlak: 77 m²;
- Perceeloppervlak: 123 m²;
- Inhoud: 315 m³;
- Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt;
- Dichtbij het prachtige Wandelbos én de universiteit;
- Op loopafstand van een basisschool;
- Slechts 5 minuten van winkels en supermarkt;
- Dichtbij een bushalte met goede verbindingen;
- Energielabel C geldig tot en met 18-07-2026;
- 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 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	77 m ²
Perceeloppervlakte	123 m ²
Inhoud	315 m ³
Bouwjaar	1964















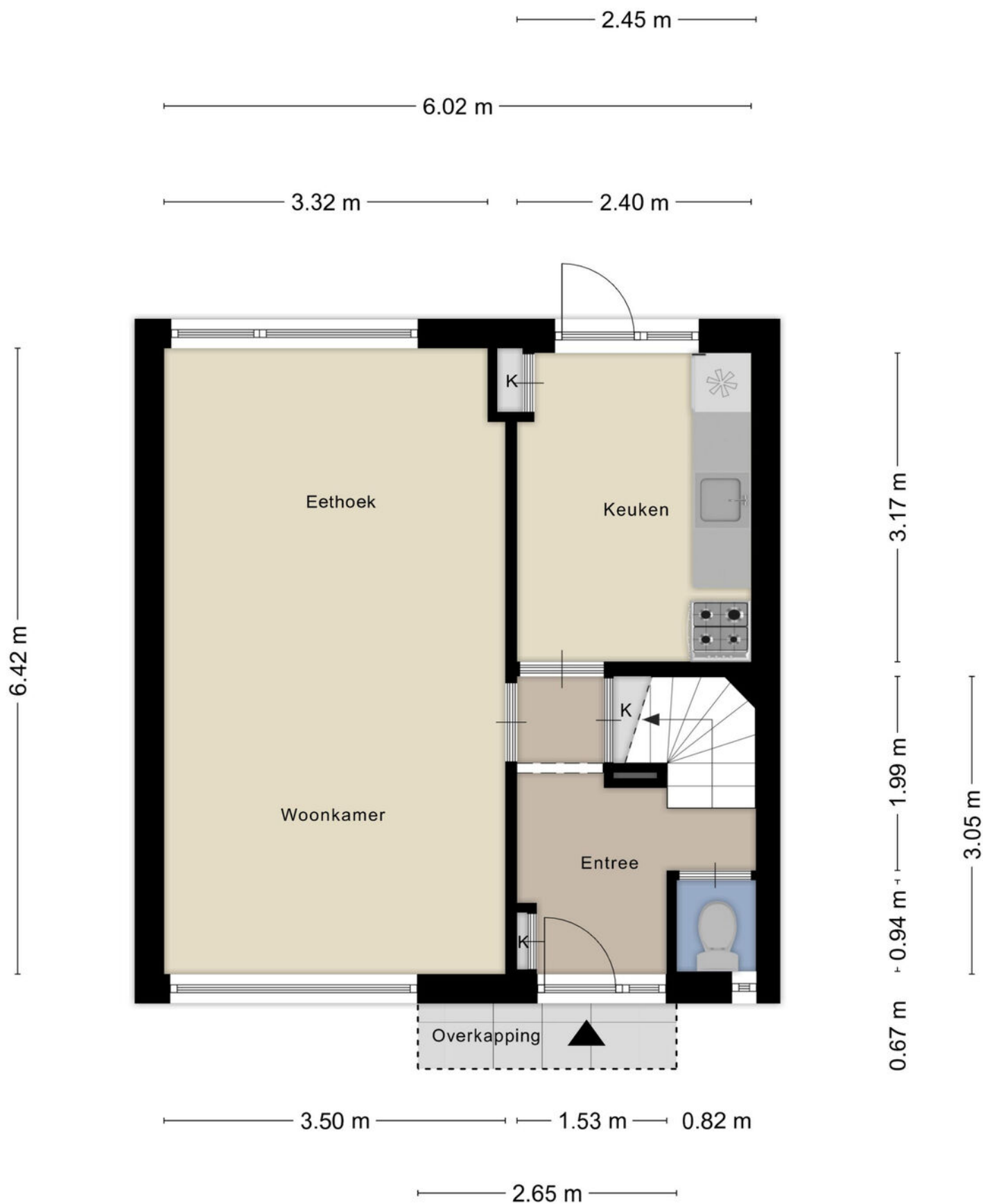








PLATTEGROND

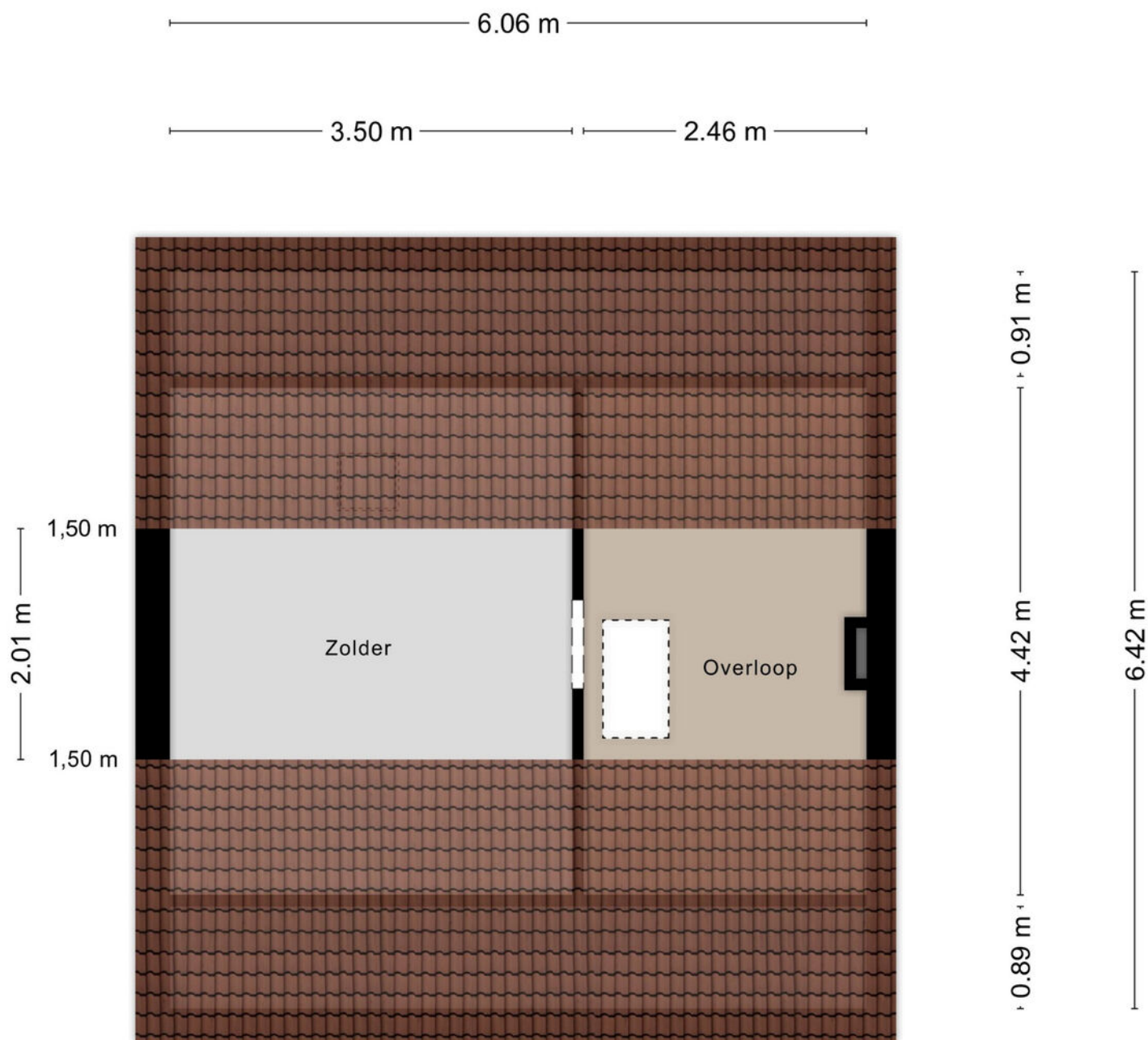


PLATTEGROND



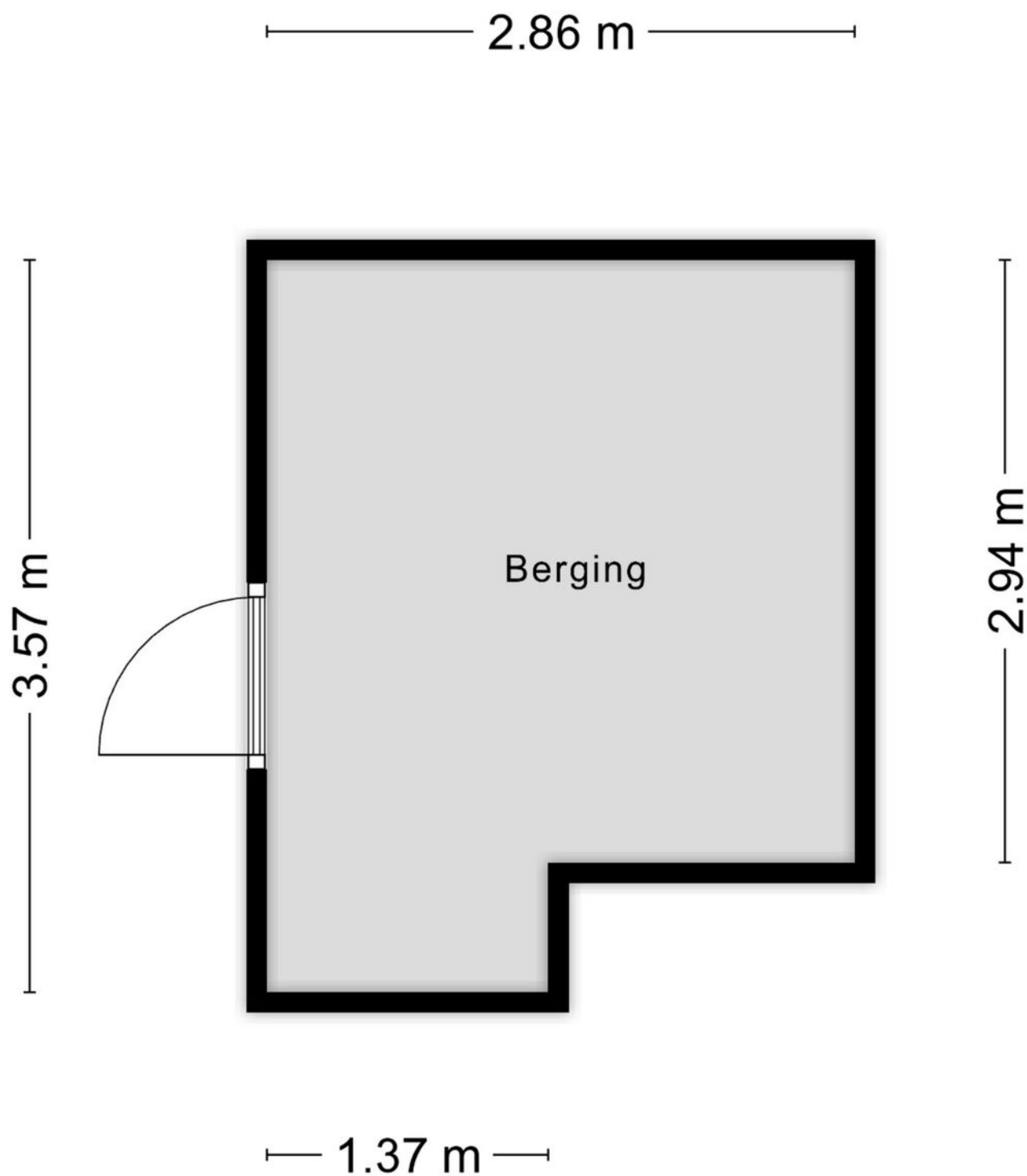
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 20 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

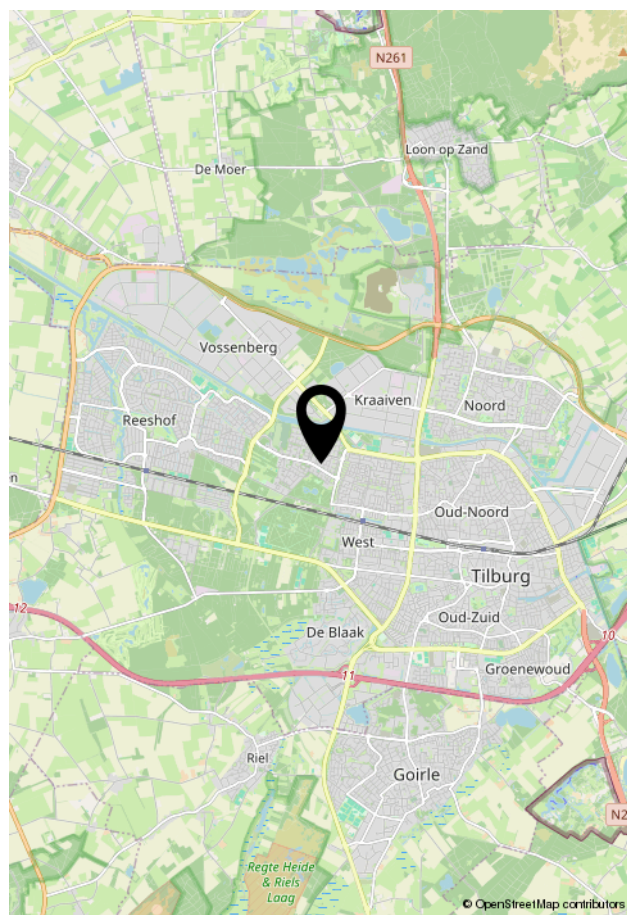
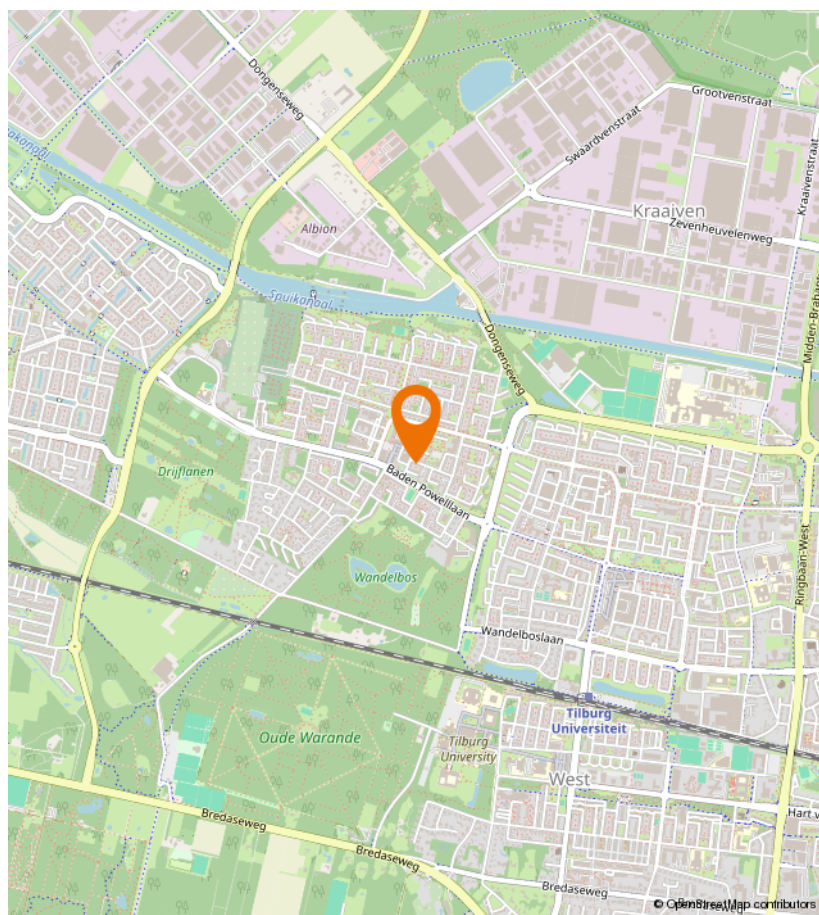
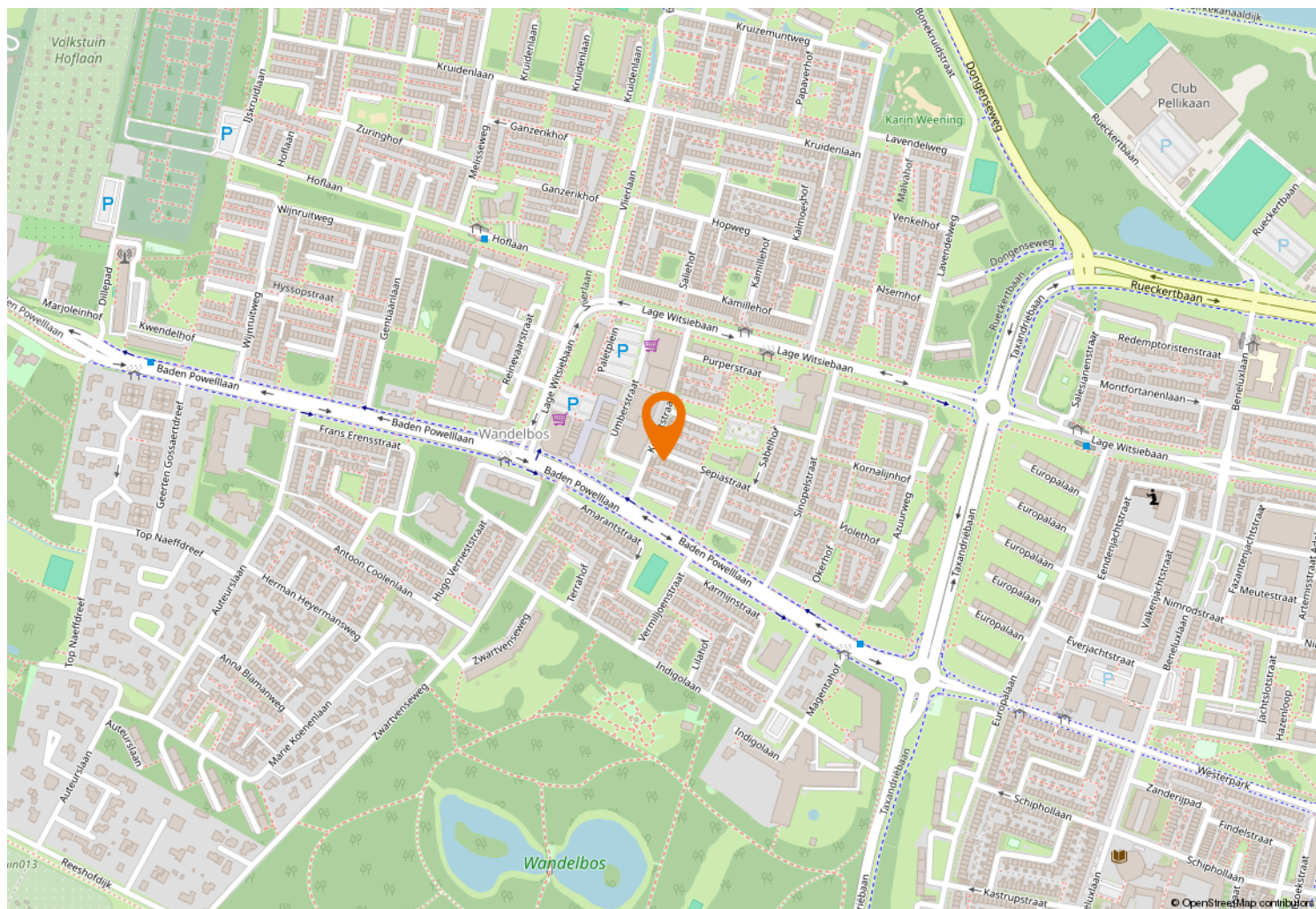
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AD
Perceel 2330

kadaster



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 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

