

TE KOOP



Vigiliusstraat 13
Tilburg

Vraagprijs
€ 425.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Vigiliusstraat 13 te Tilburg. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

- Bouwjaar ca. 1936
- Inhoud woning ca. 421 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 119 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 16 m²
- Externe bergruimte ca. 15 m²
- Perceel grootte 137 m²
- Energielabel E

Karakteristieke
hoekwoning
op goede
woonlocatie

Sfeervolle gemoderniseerde eengezinswoning voor starters en doorstromers

Deze karakteristieke, uitgebouwde eindwoning biedt een perfect uitgangspunt voor wie op zoek is naar een goed onderhouden woning in een gewilde, rustige woonbuurt. De woning is in de loop der tijd smaakvol gemoderniseerd en kenmerkt zich door haar sfeervolle uitstraling met authentieke details en natuurlijke materialen. Het goed bemeten woonhuis beschikt over een doorzon woonkamer, een verzorgde keuken in aanbouw, twee ruime slaapvertrekken, een compleet ingerichte badkamer en een ruime multifunctionele zolder/3e slaapkamer. Voor de auto kunt u gebruikmaken van de openbare parkeervoorzieningen in de straat. Het compacte perceel biedt een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met goede privacy, inclusief terrasoverkapping, een afsluitbare achterom en een vrijstaande stenen tuinberging.

Het geheel ligt aan een gezellige, ruim opgezette straat in de gewilde woonwijk Goirke ten noorden van het centrum. Op fietsafstand bevinden zich het bruisende stadscentrum, het centraal station, scholen en diverse speel-/groenvoorzieningen. De ligging combineert rust en groen met vele stedelijke voorzieningen.



Nette,
bescheiden
inkomhal



Via een met luifel overdekte voordeur (incl. bovenlicht en zijlicht) in de voorgevel betreedt u de nette inkomhal van de woning. Deze is voorzien van een mooie Noorse leistenen vloer in donkere gemêleerde uitvoering welke fraai is doorgelegd op heel de begane grond.



Gezellige
woonkamer

Het plafond en de wanden zijn uitgevoerd in wit grof stucwerk/ spachtelputz, wat een eigentijdse uitstraling geeft.

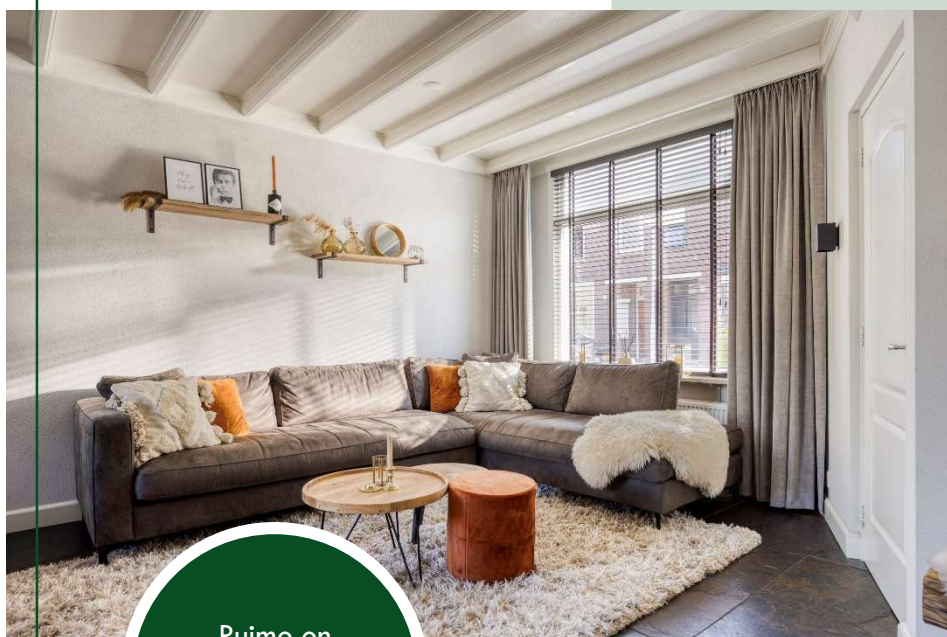
Via een klassiek geprofileerde houten binnendeur bereikt u de verzorgd afgewerkte, doorzon woonkamer.

BEGANE GROND: HAL + WOONKAMER

Woonkamer
met veel
lichtinval



Deze leefruimte vormt het hart van de woning en straalt een gezellige huiselijke sfeer uit. De vloer is uitgevoerd in dezelfde duurzame Noorse leisteen als de hal en is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met hoge plinten.



Ruime en
lichte zithoek
aan straatzijde

Bijzonder sfeervol is het plafond met zichtbare houten balken in crème-wit, gecombineerd met lichte spachtelputz wanden. Inbouwverlichting zorgt voor de juiste sfeerverlichting.

De ruimte biedt aan de voorzijde een gezellige zithoek met goede opstel mogelijkheden voor een bankstel waarbij het brede raamkozijn zorgt voor een aangename hoeveelheid lichtinval en zicht op de straat

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met uitzicht op de tuin. Hier heeft men alle plek voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel.



Verder biedt een loopdeur in de woonkamer toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, terwijl een fraai getoogde doorgang leidt naar de keuken in de aanbouw aan de achterzijde van de woning.

Ruime keuken
met plek voor een
informeel
eethoekje



De keuken heeft eenzelfde verzorgde en smaakvolle afwerking als de woonkamer en biedt plek aan een bescheiden, informele 2^e eethoekje. De vloer sluit aan bij de woonkamer, terwijl het plafond en de wanden zijn uitgevoerd in wit schuurwerk, gecombineerd met witte lambriserings in houtlook met hoge plint en sierlijst. Het raamkozijn voorziet hier in natuurlijk lichtinval en inbouwplafondverlichting zorgt voor optimale werkverlichting.



Recht keukenblok
met geprofileerde
witte houten fronten

De keuken is ingericht met een recht keukenblok voorzien van een dik zwart gemêleerd composieten werkblad, witte geprofileerde houten fronten en een wit betegelde achterwand. De keuken is compleet uitgerust met een RVS gootsteen, 4-pits gaskookplaat (Atag), vaatwasser (Bosch), schouwmodel afzuigkap met fraaie houten sierlijst (Itho), koelkast met vriesvak (Liebherr) en combi-oven-magnetron (Whirlpool).

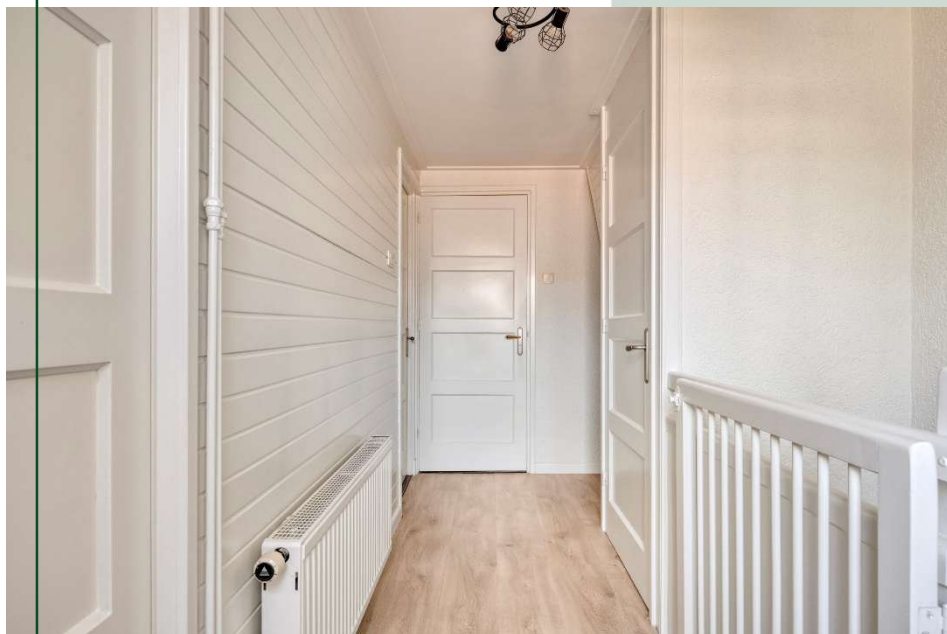


Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en trapkast (met legplanken en groepenkast). De nette bijkeuken is praktisch ingericht en keurig afgewerkt in frisse, lichte kleurtonen. Er is voldoende opstelruimte voor wasmachine en droger, daarnaast is er een brede garderobe-nis aanwezig. Achter houten kastdeuren bevindt zich de CV-ketel met bijbehorende opbergruimte. Via een loopdeur heeft u directe toegang tot de tuin.



Keurige bijkeuken
met ruime
toiletruimte

Het ruime toilet is volledig betegeld in lichte tinten met een decoratieve sierband. De ruimte beschikt over inbouwverlichting, een design radiator en natuurlijk daglicht. Er is een wandcloset geplaatst, een brede wastafel met spiegel en een praktische verticale toiletkast.



De lichte overloop op de 1^e verdieping ontvangt prettig daglicht en is voorzien van een moderne laminaatvloer in houtlook die mooi doorloopt naar beide slaapkamers. Verder is de ruimte afgewerkt met een wit plafond en witte wanden met granol en houten delen. De ruimte is stijlvol afgehangen met witte paneeldeuren, wat bijdraagt aan de gezellige en sfeervolle uitstraling.



Ruime overloop in lichte tinten en met toegang tot dakterras

Vanuit de overloop zijn 2 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de zolderruimte op de 2^e verdieping bereikbaar. Daarnaast biedt een loopdeur hier toegang tot het ruime dakterras aan de achtergevel van de woning.

Slaapkamer 1
licht en ruim



De goed bemeten ouderslaapkamer ligt aan de straatzijde en biedt een prettig zicht op de openbare buitenruimte. Het natuurkleurige houten planken plafond geeft karakter, terwijl de wanden zijn uitgevoerd in witte structuurverf.



Slaapkamer
met vaste
garderobekast

De kamer is bijzonder licht dankzij de twee raamkozijnen die veel daglicht binnenlaten, wat een gezellige sfeer creëert. Een radiator zorgt voor warmte en er is een praktische vaste kast met hang- en leggelegenheid in de hoek van de ruimte te vinden.

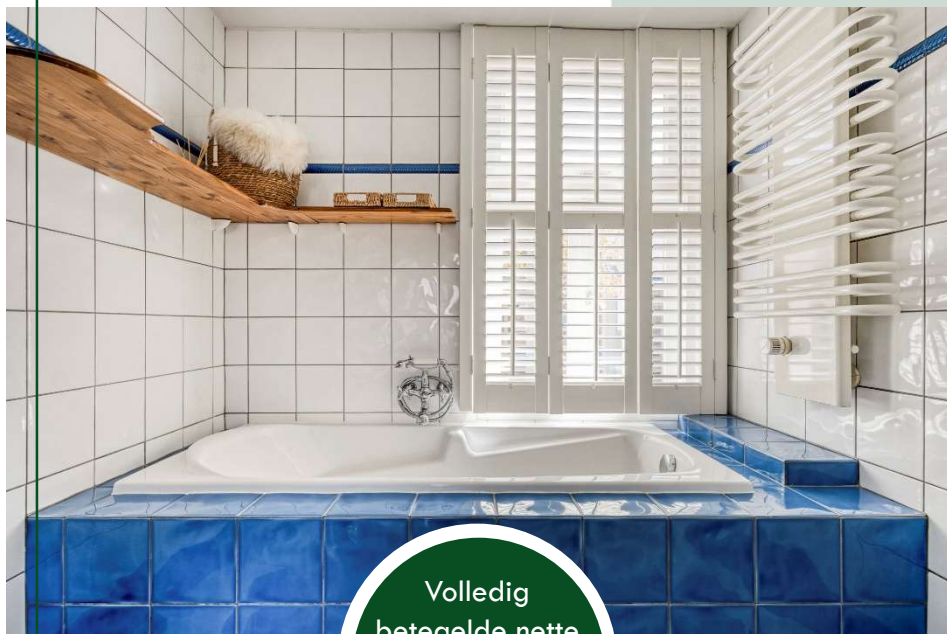


Ruime en lichte
3^e slaapkamer

De ruime tweede slaapkamer ligt aan de tuinzijde en biedt een mooi uitzicht op de achtertuin. Het natuurkleurige houten planken plafond en de witte wanden in grof structuurverf zorgen voor een sfeervolle ambiance.



Ook deze kamer is voorzien van een radiator en beschikt over een vaste inbouwkast met hang- en leggelegenheid.



Volledig
betegelde nette
badkamer met
complete
inrichting

De ruime badkamer aan de straatzijde is compleet en netjes ingericht. De vloer en wanden zijn volledig betegeld met keramische tegels in witte en blauwe kleurtonen, het plafond is uitgevoerd in wit schuurwerk en voorzien van enkele inbouwspots. Dit creëert een lichte, frisse en keurige uitstraling.



De badkamer is voorzien van een complete inrichting: wastafel met klassieke mengkraan en spiegel, douchegelegenheid met glazen douchedeur, thermostaatkraan en planchet, staand closet, kunststof ligbad met klassieke mengkraan en handdouche, plus een radiator. Het raamkozijn biedt zicht op de woonstraat en is voorzien van smaakvolle witte shutters voor privacy.

Royale 3^e
slaapkamer



De ruime en lichte zolder functioneert uitstekend als derde slaapkamer, maar is ook prima inzetbaar voor diverse andere gebruiksdoeleinden. Indien wenselijk kunnen hier 2 slaapkamers gerealiseerd worden. De warme houten plankenvloer, het witte plafond met houten spant en de wanden in wit glasvezelbehang gecombineerd met grijze wandbekleding in houtlook creëren een zeer sfeervolle en heerlijk lichte ruimte.



Gezellig en
verzorgd afgewerkt
slaapvertrek

De ruimte wordt extra licht door de brede dakkapel aan de achterzijde en het dakkapelletje aan de voorzijde. Inbouwverlichting zorgt voor de juiste sfeerverlichting. Er is veel praktische bergruimte onder de dakhelling achter deuren, en via een loopdeur heeft u toegang tot een brede inloopkast met verlichting die zeer geschikt is als garderoberuimte met hang- en leggelegheid.

Achtertuint op het
westen met heel
wat privacy



De compacte achtertuin van 55 m² (11 meter diep) kenmerkt zich door een intieme en rustige sfeer met goede privacy. De tuin is op het westen georiënteerd, zeer goed onderhouden en is onderhoudsvriendelijk ingericht, nagenoeg volledig betegeld met moderne grijze tegels. Twee smalle borders met beplanting zorgen voor groen accent.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin beschikt over praktische voorzieningen zoals tuinverlichting, elektravoorzieningen en een buitenkraan.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Houten
terrasoverkapping



Een gezellige terrasoverkapping in houten constructie biedt ruimte voor een grote tuintafel. De tuin is omheind met goede houten erfafscheidingen en voorzien van een decoratief fonteyntje.

De vrijstaande stenen tuinberging achter in de tuin is ruim en veelzijdig. Voorzien van elektra, verlichting en daglicht en bereikbaar vanuit de tuin via een afsluitbare loopdeur.



Zonnige tuin met
eigen achterom

De berging heeft potentie om te worden omgebouwd tot werkplek of salon aan huis na een bescheiden verbouwing.

Via een smal pad tussen twee woningen heeft u toegang tot de voorzijde, afgesloten met een decoratieve stalen sierpoort aan de straatzijde en een brede houten schuifpoort aan de tuinzijde. Het pad behoort tot deze woning, maar wordt momenteel ook door de burens gebruikt.

Ruim opgezette
woonstraat in
woonwijk



De woning ligt aan een gezellige, ruim opgezette woonstraat met hoog volwassen groen in een stedelijke omgeving. Er is voldoende openbaar parkeergelegenheid beschikbaar in daartoe bestemde parkeerstroken. In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen zoals een basisschool, speeltuintje en groene buitenruimtes.



Parkeergelegenheid
direct voor de deur

De woning ligt in de gewilde woonwijk Goirke, ten noorden van het stadscentrum van Tilburg. Deze buurt kenmerkt zich door zijn rustige karakter gecombineerd met de nabijheid van stedelijke voorzieningen als winkels, restaurants, zorgvoorzieningen, cultuur en sportvoorzieningen. Het Wilhelminapark bevindt zich op korte afstand en biedt ook volop recreatie mogelijkheden.

OPENBARE BUITENRUIMTE



Stadscentrum
Tilburg

Op fietsafstand bevinden zich het bruisende stadscentrum van Tilburg en het centraal station, wat uitstekende verbindingen biedt met het openbaar vervoer.

De ligging ten opzichte van snelwegen is gunstig, met goede verbindingen naar andere grote steden in de regio zoals Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Voor fiets- en wandelliefhebbers zijn er diverse natuurgebieden in de omgeving bereikbaar.

WONING KENMERKEN

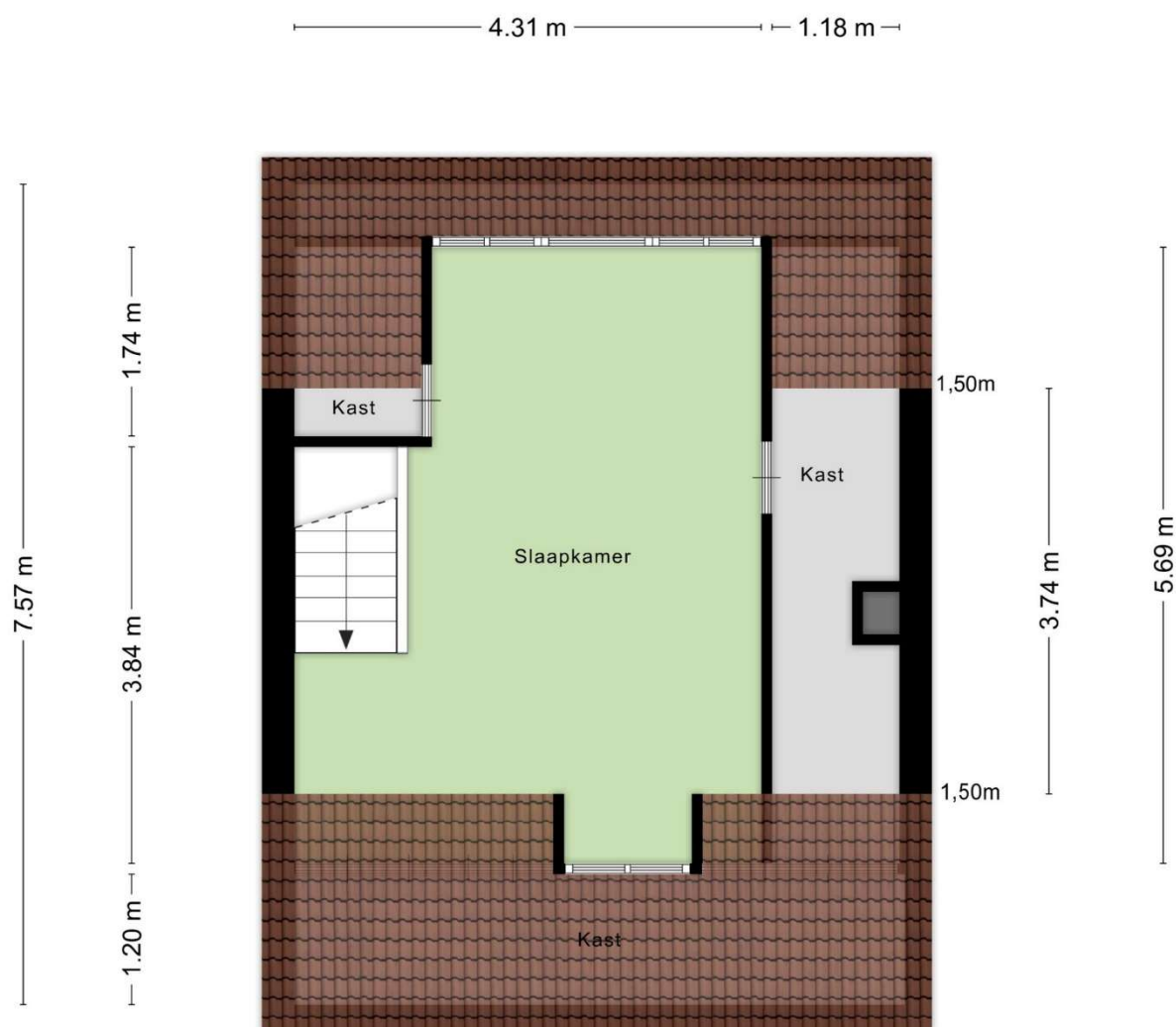
- Bouwjaar woning ca. 1936, inhoud woning ca. 421 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 119 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 16 m², externe bergruimte ca. 15 m²
- Perceel grootte: 137 m²
- Kadastrale gegevens: N 12820
- Verblijfruimtes: verzorgde woonkamer, keuken in aanbouw, bijkeuken, 2 ruime slaapkamers 1^e verdieping, 1 multifunctionele ruimte/3e slaapkamer 2^e verdieping, badkamer en separaat toilet
- Achtertuin: west georiënteerd, vrijstaande stenen tuinberging, terrasoverkapping, achterom via afsluitbare houten schuifpoort is pad naast woning bereikbaar
- Parkeergelegenheid: op openbaar terrein, direct voor de deur, betaald parkeren (bewoners kunnen abonnement afsluiten bij gemeente)
- Centrale verwarming en warm water middels HR combiketel, type Vaillant,
- Energielabel: E
- Meterkast: 4 groepen, aardlekvoorzieningen en 1 slimme meter
- Kozijnen: hout
- Beglazing: grotendeels dubbele beglazing (m.u.v. voordeur en deur bijkeuken)
- Betonnen begane grond- en houten verdiepingvloeren
- Warm water vloerverwarming: woonkamer
- Buiten schilderwerk: in goede staat, gedaan in 2023
- Binnen schilderwerk: in goede staat, gedaan in 2020
- Glasvezelvoorziening: tot aan voordeur
- Kruipruimte: niet aanwezig. Onder kelderkast zit een 1 meter diepe ruimte met expansievat
- Ligging: in kindvriendelijke en gewilde woonwijk ten noorden van het stadscentrum, op fietsafstand van centrum en station
- Nabij vele voorzieningen (winkels, scholen, restaurants, groenvoorzieningen, speel- en sportfaciliteiten, cultuur en zorgvoorzieningen e.d.)
- Tilburg heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Breda
- Aanvaarding in overleg.

Uitstekend geschikt voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar een karakteristieke, goed onderhouden, gemoderniseerde eindwoning in een gewilde woonbuurt met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

BEGANE
GROND

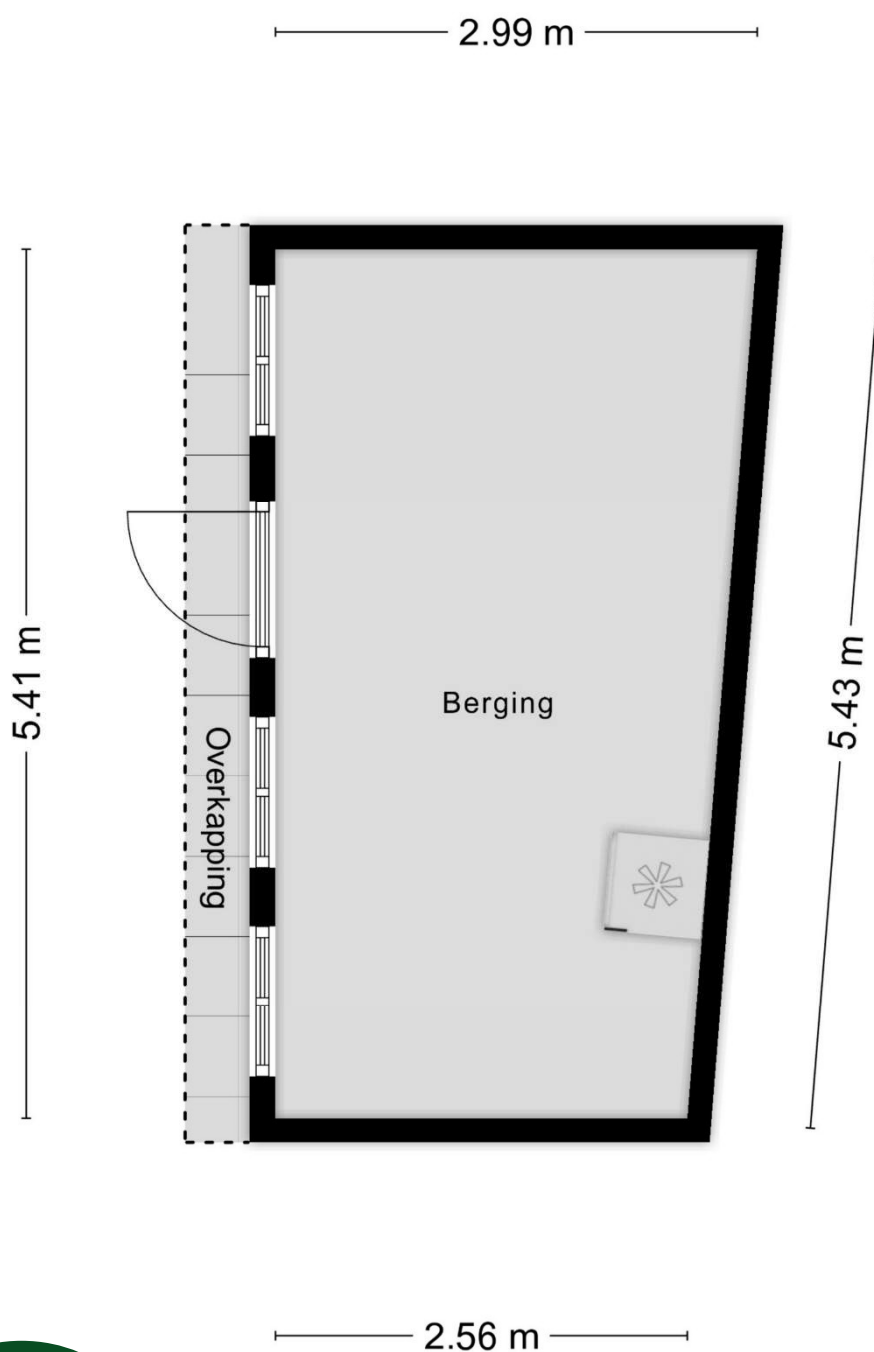






TWEEDE
VERDIEPING

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



VRIJSTAANDE
TUINBERGING

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

Kadastrale kaart

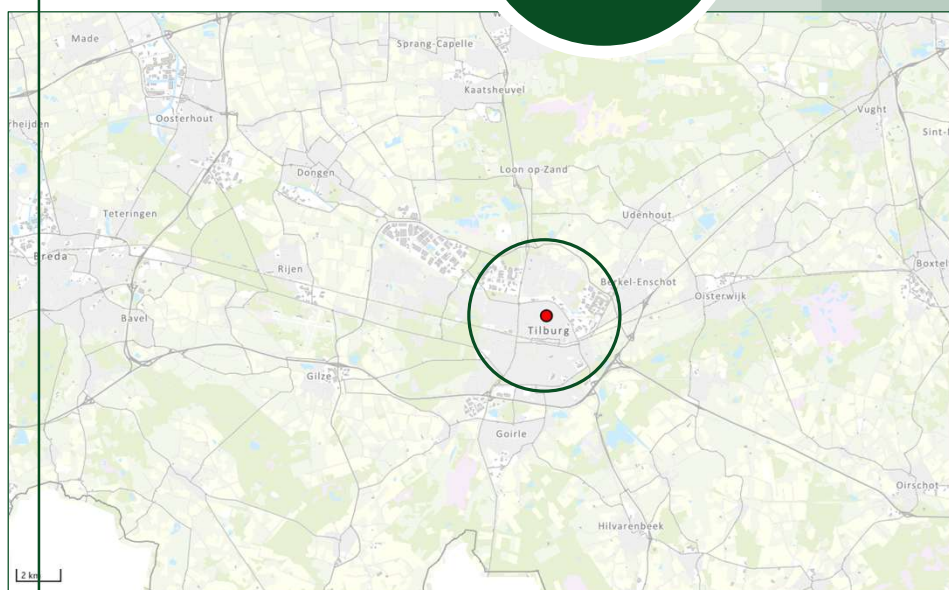
Uw referentie: vigiliusstraat 13



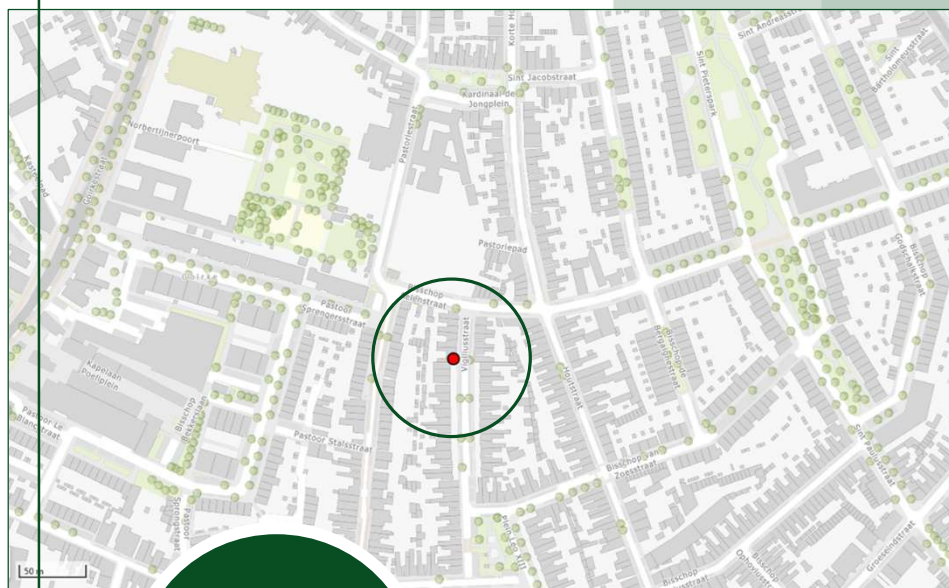
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg
	Huisnummer	Sectie N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 12820
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2025 De bewaarder 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 databankrecht.		

**KADASTRALE KAART
SECTIE N
PERCEEL 12820**

Gemeente
Tilburg



XXXXX



Vigiliusstraat 13

GEMEENTE TILBURG

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afspraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij, verkopers stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorwaarden

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.