

Willem Barendszstraat 4 TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 395.000 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

121 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

131 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

452 m³

Bouwjaar

1936

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

D

Verzorgd, comfortabel en verrassend ruim; een ideaal gezinshuis

In de rustige Zeeheldenbuurt in de wijk Oud-Zuid, waar de sfeer van de jaren '30 samengaat met het gemak van de stad om de hoek, staat deze keurig onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Een huis dat direct prettig aanvoelt: warm, licht en praktisch ingedeeld, met een royale leefruimte, een woonkeuken als hart van het huis, vier goed bruikbare slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin die de hele dag zon vangt.

Wonen in Oud-Zuid

De Willem Barendszstraat is een rustige woonstraat met veel karakter. Hier woon je in een compacte, vriendelijke buurt met een mix van jonge gezinnen, studenten en buurtbewoners die elkaar nog kennen. Op de fiets sta je binnen 5-10 minuten in het bruisende centrum van Tilburg en dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, buurtwinkels, scholen en sportvelden liggen letterlijk om de hoek. Met het Leijpark en Stadsbos013 dichtbij is er altijd groen om te ontspannen. En dankzij de snelle verbinding naar de Ringbaan-Zuid en A58 zijn steden als Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar.

Een verzorgd huis waar veel is aangepakt

De huidige bewoners hebben het huis met zorg bijgehouden en op meerdere punten gemoderniseerd. Denk aan een nieuwe kunststof entree (2024), een kunststof dakkapel (2024), HR++ glas aan de voorzijde (2025), strak stucwerk en recente schilderwerken. De vijf zonnepanelen (2023) en vervangen dakpannen maken het huis toekomstgericht en energiezuiniger.

Een fijne basis voor dagelijks wonen

Je komt binnen in de hal met tegelvloer en strak stucwerk, waar de trapopgang en de toegang tot de woonkamer direct in het oog springen.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte en voelt door het grote raam aan de voorzijde en het extra zijraam licht en open aan. De sfeervolle visgraat pvc-vloer uit 2024 geeft de ruimte een moderne uitstraling. In de praktische trapkast vind je naast bergruimte tevens de vernieuwde meterkast (2024).

De ruime woonkeuken vormt een fijne plek, niet alleen om samen te koken en te eten, maar ook een plek waar kinderen kunnen spelen, knutselen of aan de grote tafel hun huiswerk kunnen doen. De lichte L-vormige keukenopstelling (2013) is uitgerust met voldoende kast- en ladenruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een oven, magnetron, vaatwasser en een 5 pits gaskookplaat waarboven een rvs-afzuigkap.

Dankzij het raam boven het kunststof werkblad, met zicht op de tuin, en de twee grote lichtkoepels - waarvan één in 2024 is vernieuwd - is het hier de hele dag door aangenaam licht. De tegelvloer met vloerverwarming maakt het comfort compleet.

Via het tussenportaal, waar zich ook de cv-ruimte (Nefit, 2008) bevindt, loop je door naar de badkamer en de achterdeur richting de tuin. De badkamer (2020) heeft een frisse, moderne uitstraling en is praktisch ingedeeld met een comfortabele inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel.

Een verdieping met fijne indeling

Zodra je de trap oploopt, kom je terecht op een lichte overloop met een wastafel, een laminaatvloer en een raam dat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers én de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde is prettig van formaat en strak afgewerkt met stucwerk wanden en plafond. Dankzij twee kunststof raampartijen met dubbel glas is dit een fijne, lichte kamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers: de hoofdslaapkamer met houten kozijnen, dubbel glas en een handmatig bedienbaar rolluik, en een derde slaapkamer die via een deur toegang biedt tot het platte dak. Alle kamers zijn licht, prettig van formaat en keurig afgewerkt met onder meer een laminaatvloer.

Karaktervolle ruimte onder de kap

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je eerst op een ruime overloop komt die dankzij de kunststof dakkapel (2024) van een prettig natuurlijk licht wordt voorzien. Deze overloop is ruim genoeg om bijvoorbeeld een werkplek te realiseren, beschikt over praktische bergruimte boven de trapopgang en is afgewerkt met laminaatvloer en nette gestucte wanden, net als de aangrenzende slaapkamer. De zolderkamer zelf is sfeervol en praktisch ingericht, eveneens met een dakkapel aan de achterzijde (kunststof, 2024) en een extra dakraam aan de voorzijde. Het zicht op de balken en spanten geeft deze ruimte extra karakter. Daarnaast is er een gezellige bedstee en volop bergruimte, waardoor de kamer functioneel en comfortabel is.

Zonnige stadstuin

De achtertuin is volledig omsloten, ligt gunstig op het zuidoosten en biedt daardoor veel privacy en fijne zonnige plekken gedurende de hele dag. De tuin is onderhoudsarm aangelegd en in 2023 volledig betegeld, met twee plantenborders die voor een groene noot zorgen. Direct aan het huis grenst een stenen berging met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Achter in de tuin staat een tweede stenen berging met elektra, verlichting en een roldeur naar de achtergelegen brandgang. Deze berging is ideaal voor het stallen van fietsen of een motor, of als extra opbergruimte.

In het kort...

- > Fijn en goed onderhouden gezinshuis op een rustige plek in Oud-Zuid
- > Vier slaapkamers, moderne badkamer en een ruime, lichte woonkeuken
- > Volledig dubbel glas, 5 zonnepanelen (2023), kunststof dakkapel (2024), vernieuwd raam woonkamer (2025)
- > Onderhoudsarme tuin op het zuidoosten met twee stenen bergingen
- > Voorzieningen, scholen, sport, natuur, het centrum van Tilburg en uitvalswegen allemaal binnen handbereik

Willem Barendszstraat 4 is een huis waar je zonder grote ingrepen in kunt trekken en waar de ligging minstens zo veel te bieden heeft als het huis zelf. Een comfortabele, complete gezinswoning op een fijne plek in de stad.

* * * *

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouder pand betreft en dat de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt in een bouwkundig rapport, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 omschreven gebruik.





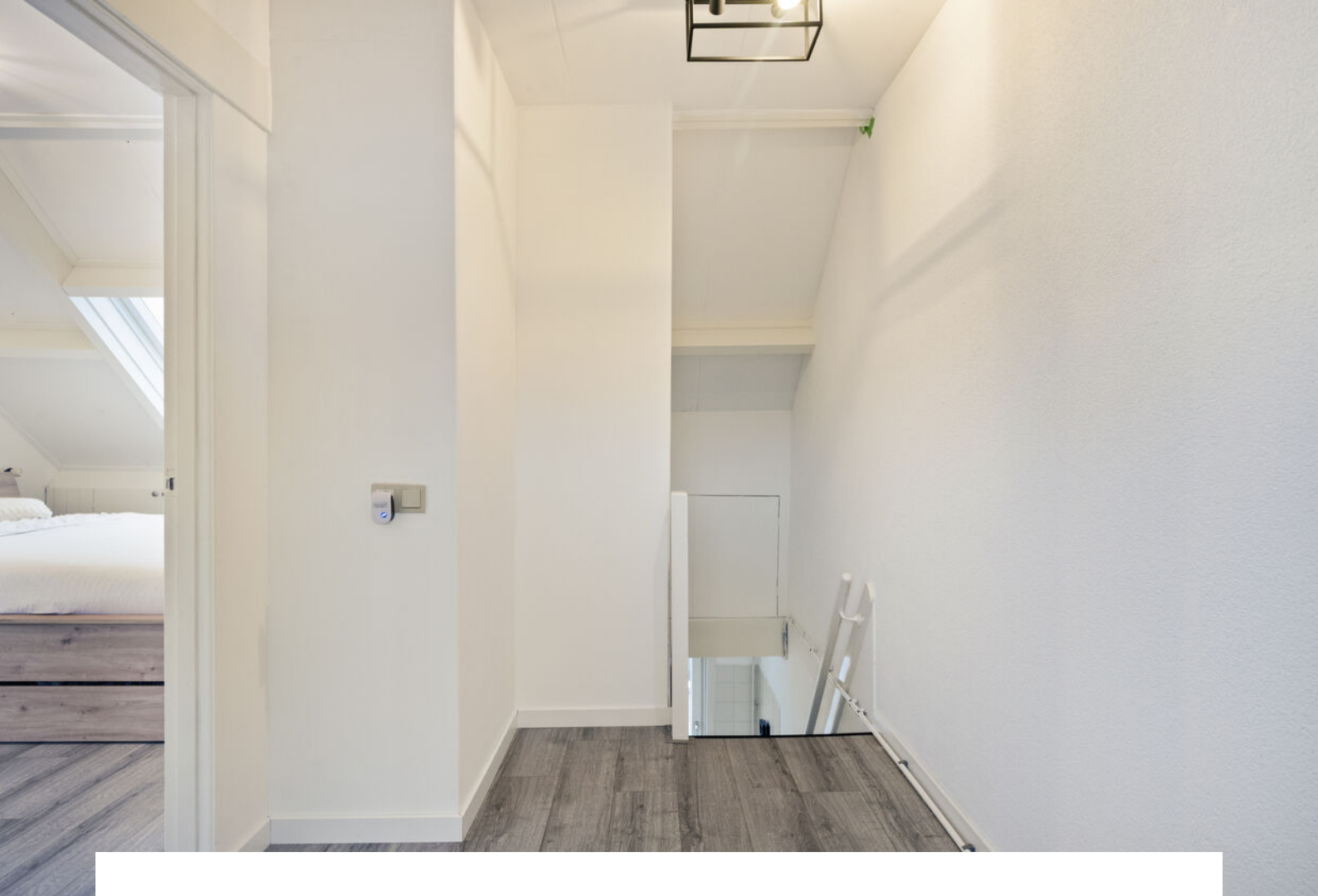








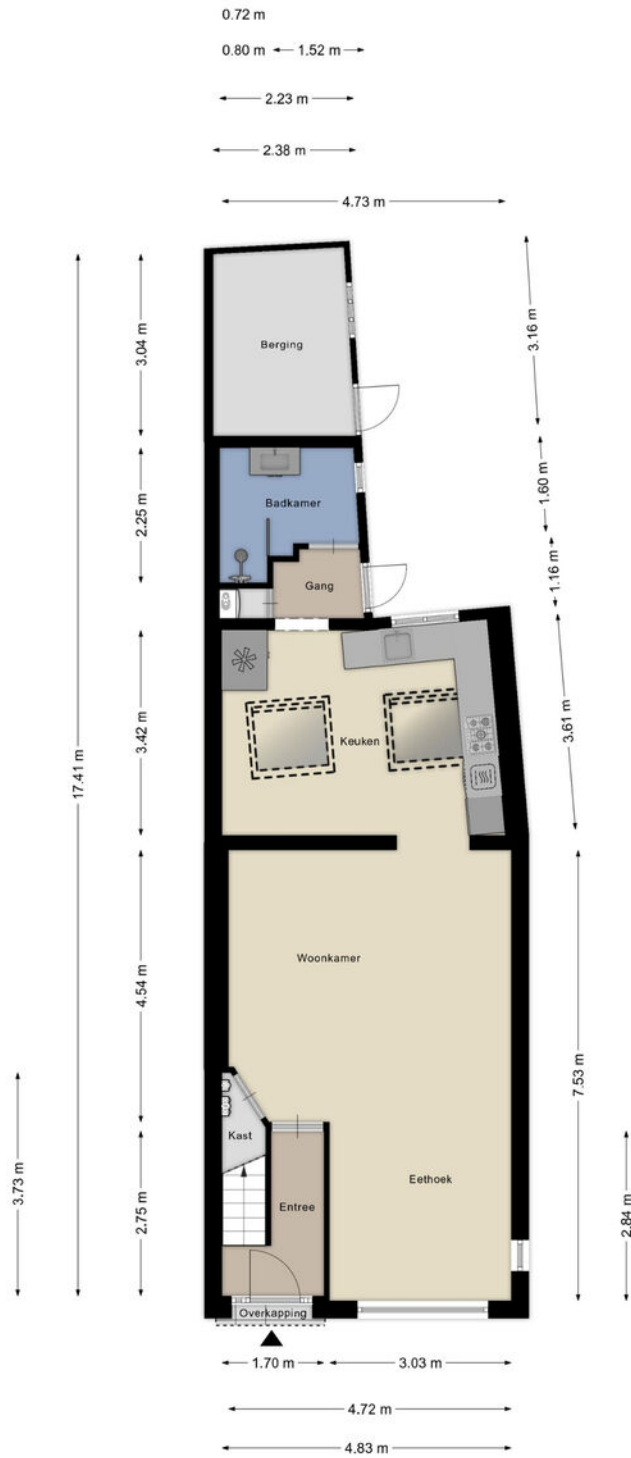






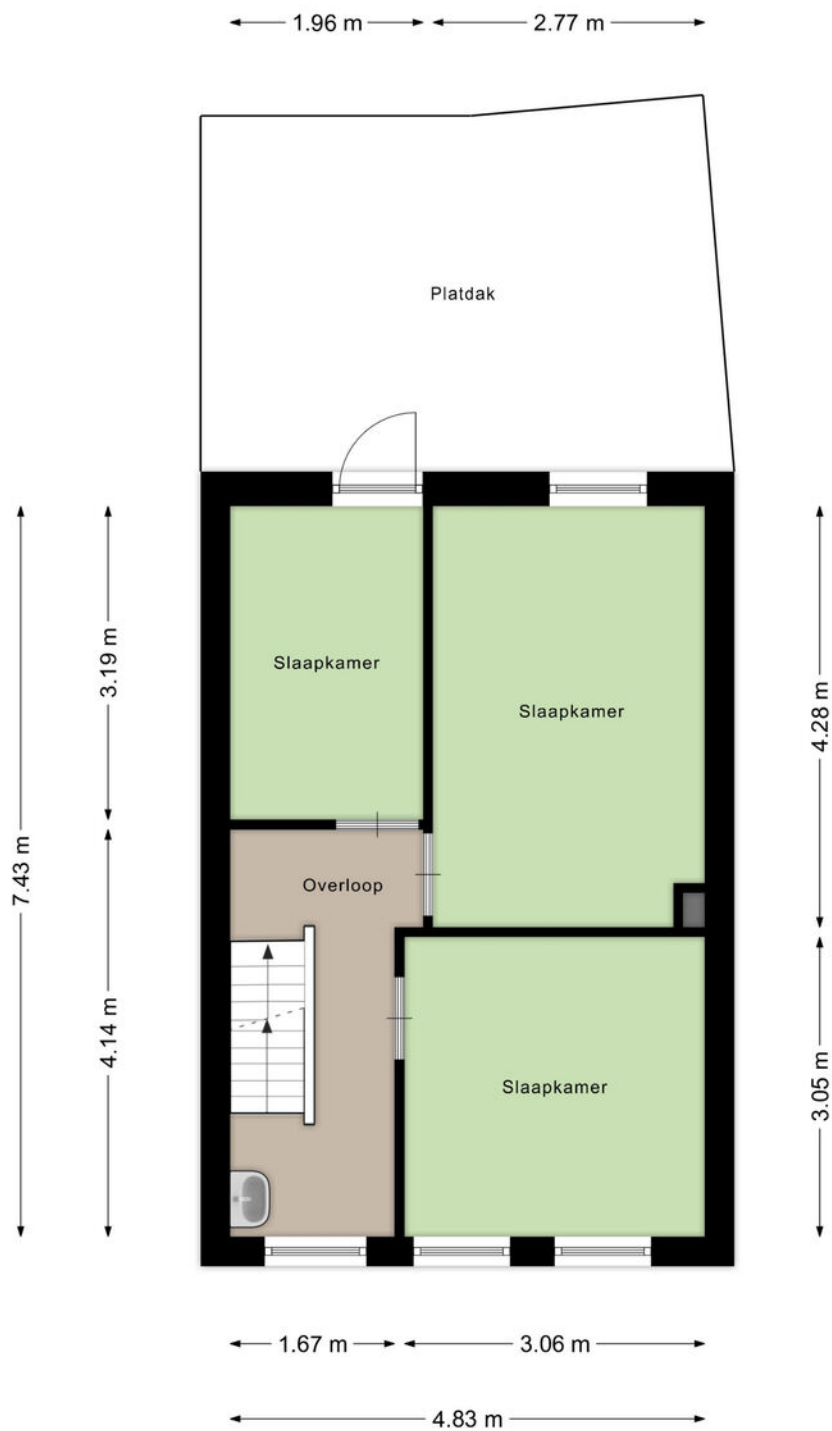


Plattegrond



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

Plattegrond

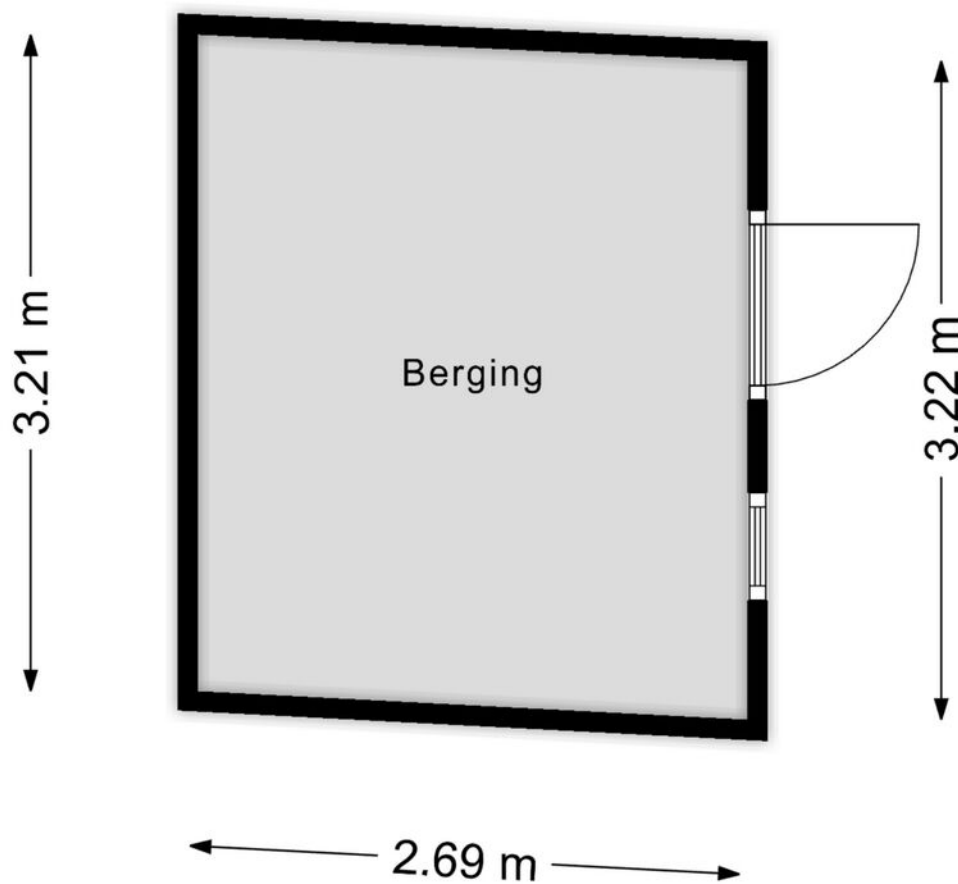


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



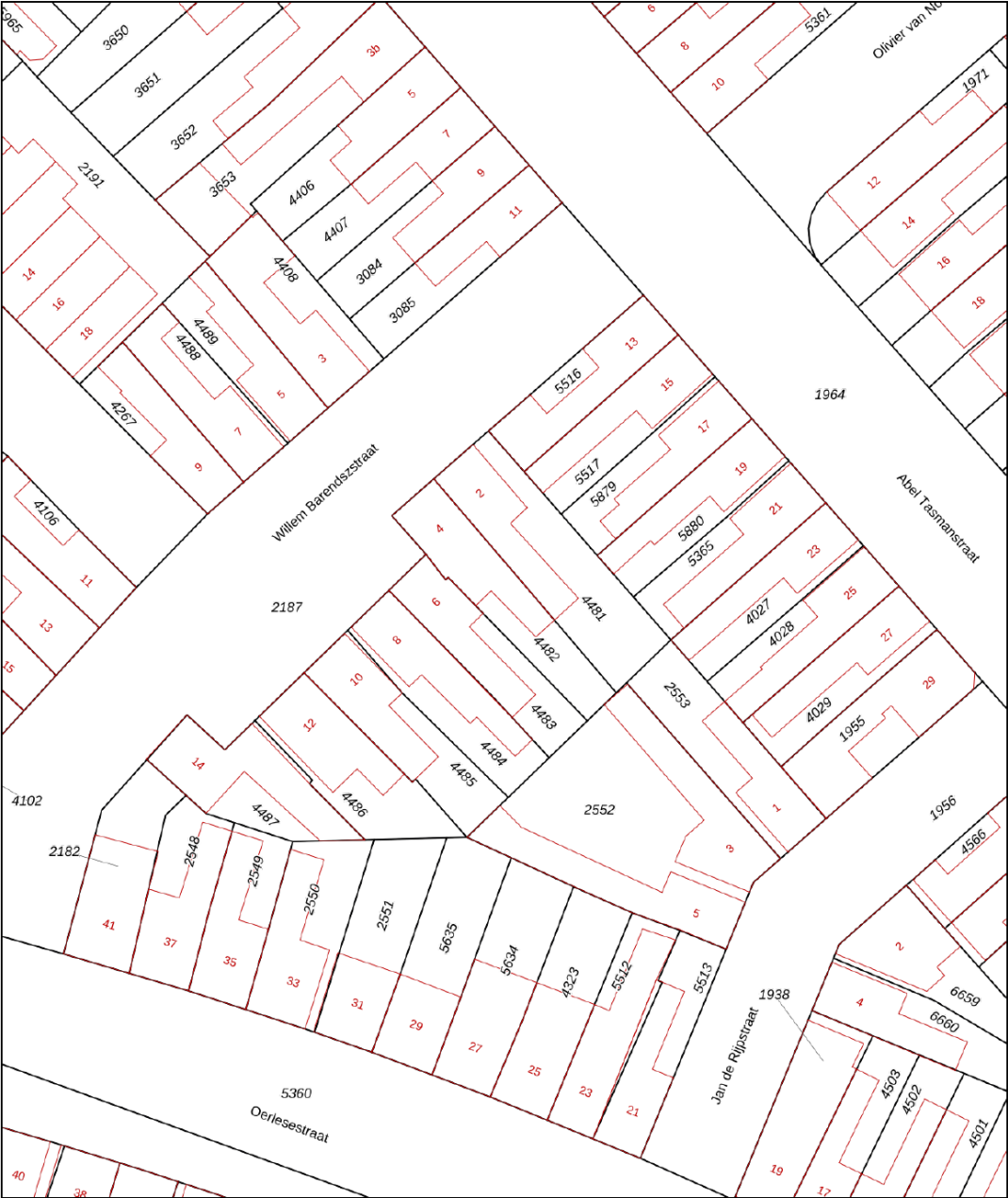
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie R

Perceel 4482

kadaster



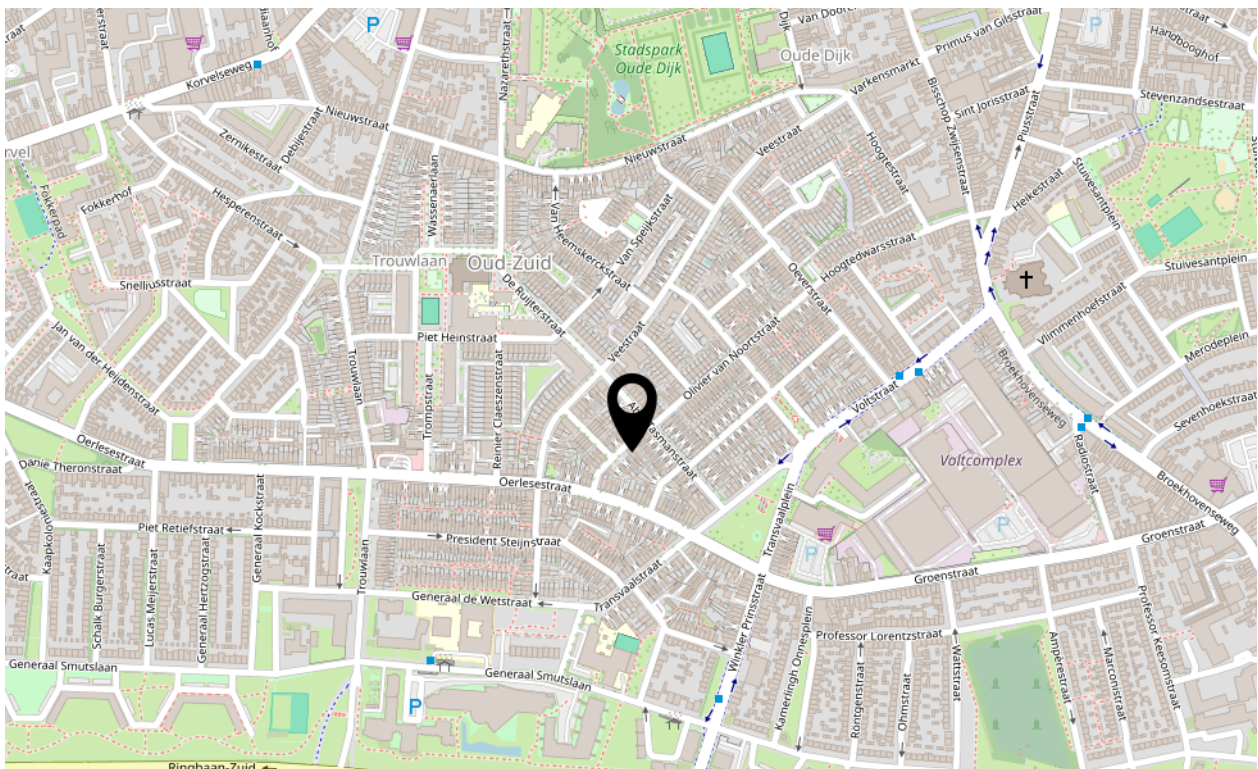
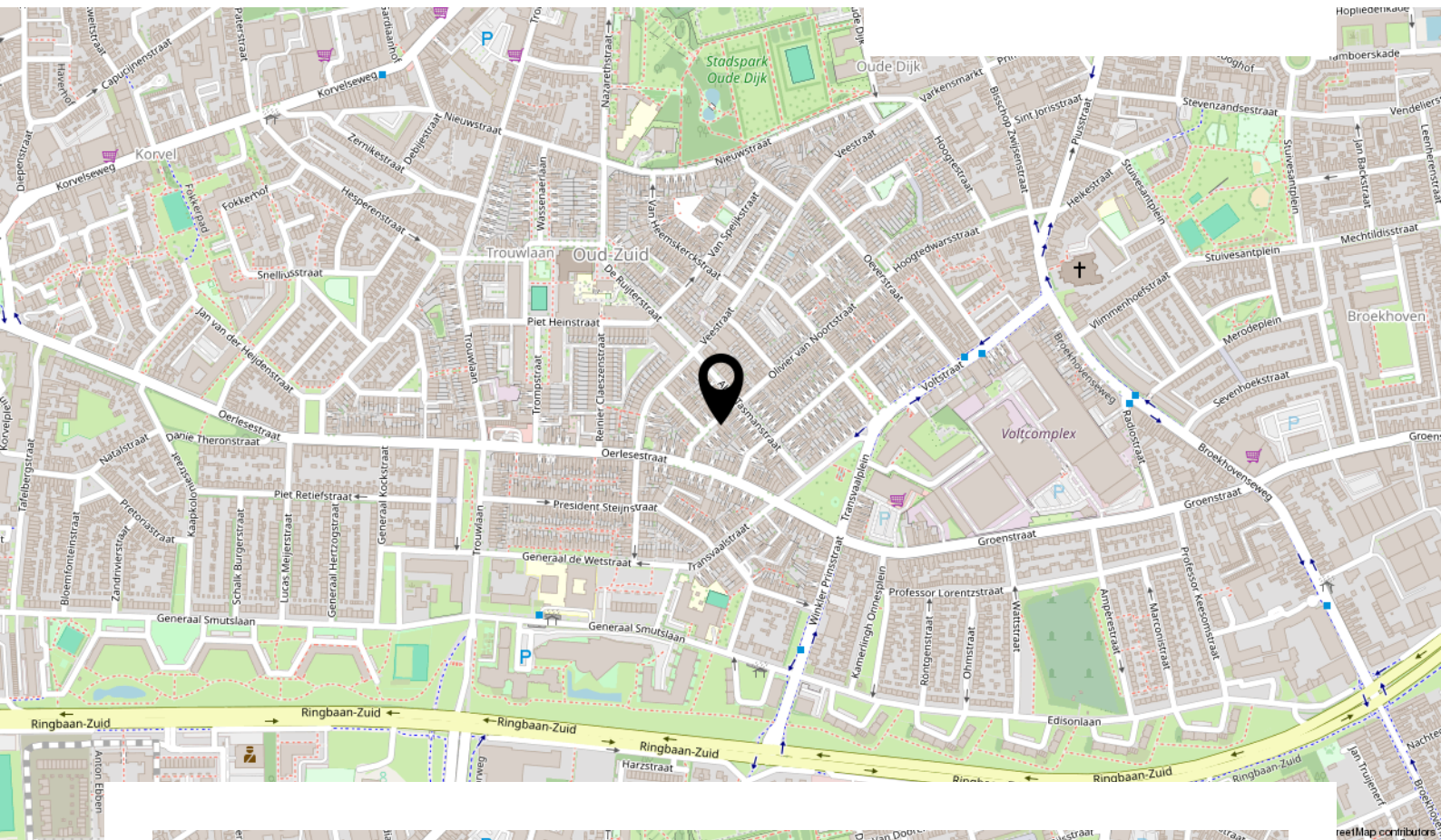
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025

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.

Locatie



Willem Barendszstraat 4, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | [kmm-makelaars.nl](https://www.kmm-makelaars.nl)