



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DIEPENSTRAAT 85



Vraagprijs
€ 310.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DIEPENSTRAAT 85 TILBURG

De Diepenstraat is zo'n straat waar je het Tilburg van vroeger nog voelt, maar waar het comfort van nu vanzelfsprekend is. Een rustige, karaktervolle straat verscholen nabij het levendige Korvelplein, waar het dagelijkse leven zich moeiteloos afspeelt. Hier woon je in een prettige balans tussen stadse dynamiek en gemoedelijke rust. Op een paar minuten fietsen bereik je de bruisende binnenstad van Tilburg, terwijl ook de sfeervolle Piushaven met haar terrassen, restaurants en wandelroutes binnen handbereik ligt. Supermarkten, winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich om de hoek en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken. Een locatie die voelt als thuiskomen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Sfeervol wonen met karakter – Een warm welkom vol historie

Deze charmante tussenwoning uit 1905 ademt sfeer en authenticiteit. Al bij aankomst voel je het: dit is geen doorsnee huis. De entree verwelkomt je met een prachtige oude tegelvloer en authentieke glas-in-loodramen boven de voordeur én in de deur naar de woonkeuken. Details die het karakter van het huis meteen prijsgeven en je uitnodigen om verder te ontdekken.

Woonkeuken: het kloppend hart van het huis
Via de entree stap je direct de lichte woonkeuken binnen – een plek waar koken, leven en samenzijn samenkomen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een oven, vaatwasser, kookplaat en moderne afzuigkap. De authentieke houten vloerdelen

lopen naadloos door richting de woonkamer aan de voorzijde en zorgen voor een warme, natuurlijke uitstraling. Extra fijn: er is een kast én een berging aanwezig, ideaal voor voorraad en extra bergruimte.

Woonkamer met licht en lucht

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Hoge plafonds geven een ruimtelijk gevoel en het glas-in-loodraam zorgt voor een prachtig spel van licht en kleur. Een heerlijke plek om tot rust te komen, met behoud van de karakteristieke elementen die deze woning zo bijzonder maken.

Serre: verbinding tussen binnen en buiten

Achter de keuken ligt de serre – een verrassende en gezellige ruimte met een bargedeelte bij het keukenraam. Hier ontstaat een speels en warm contact tussen keuken en serre, perfect voor lange avonden, een goed glas wijn of een ontspannen ontbijt. Vanuit de serre loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Comfortabel en compleet

Via de keuken heb je tevens toegang tot het separate toilet en de badkamer, gelegen naast de serre. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad en een wastafel met ondermeubel: praktisch, verzorgd en comfortabel.

Loftachtige slaapkamer met karakter

De eerste verdieping verrast met een royale, loftachtige slaapkamer. Aan de voorzijde zorgen twee dakramen voor een prettige lichtinval, terwijl aan de achterzijde een dakkapel is geplaatst met een fijne thuiswerkplek. Door het slim plaatsen van een kastenwand in het midden van



de ruimte is er op speelse wijze een extra slaapkamer aan de voorzijde gecreëerd. Het hoge plafond en de wit gelakte spanten versterken het ruimtelijke gevoel en geven deze verdieping een unieke, bijna atelierachtige sfeer.

Zonnige, onderhoudsvrije tuin

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je tot laat in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is volledig bestraat en daardoor heerlijk onderhoudsvrij. Dankzij de eigen achterom is de tuin ook praktisch in gebruik – ideaal voor fietsen of een snelle toegang.

Rustig wonen, midden in het leven

Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik. Nabij het Korvelplein, op korte fietsafstand van het centrum van Tilburg en de gezellige Piushaven, combineert deze woning het beste van twee werelden.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlakte 80 m²;
- Woonoppervlak 71 m²;
- Inhoud 253 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel C geldig tot en met 03-12-2035
- Authentieke details;
- Rustig wonen nabij het centrum;
- Winkels, school en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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	71 m ²
Perceeloppervlakte	80 m ²
Inhoud	253 m ³
Bouwjaar	1905





















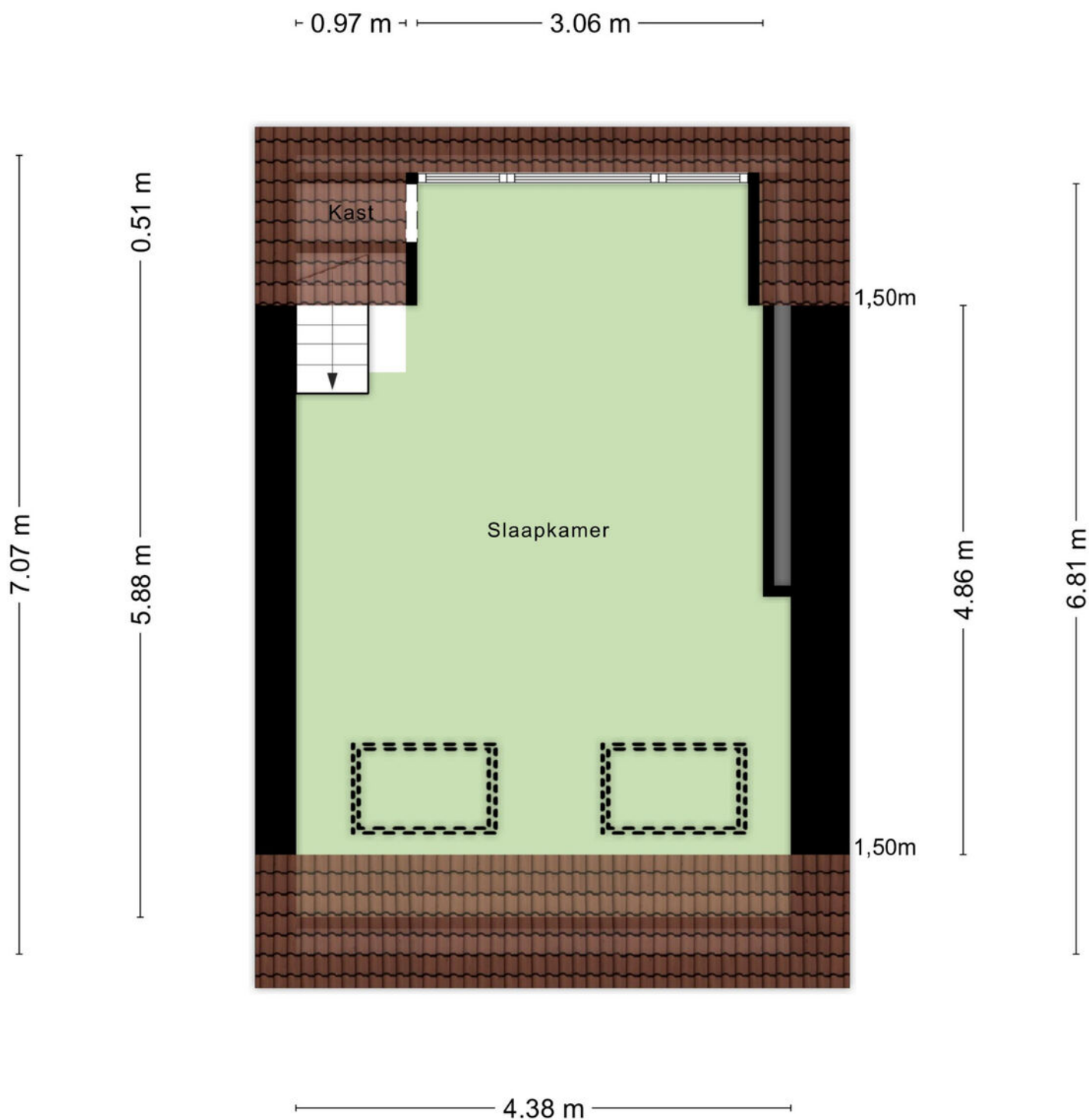




PLATTEGROND



PLATTEGROND

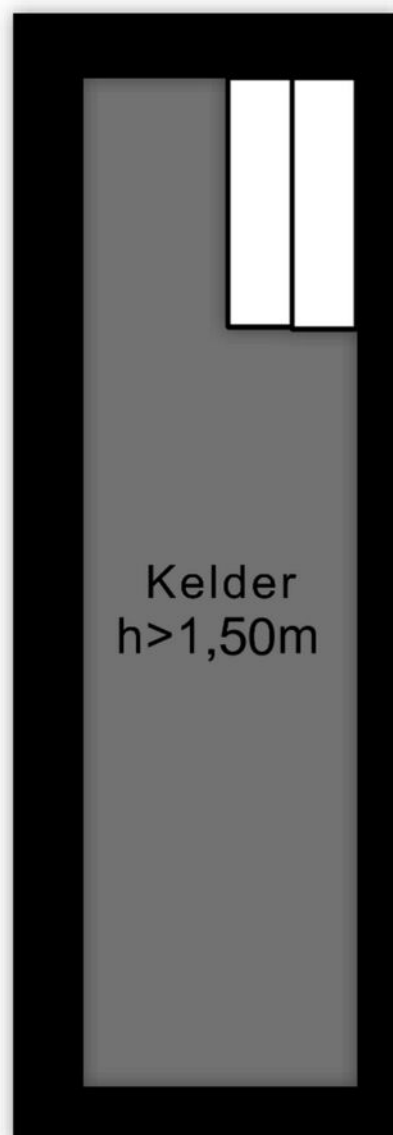


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

┌ 1.06 m ┐

3.90 m



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

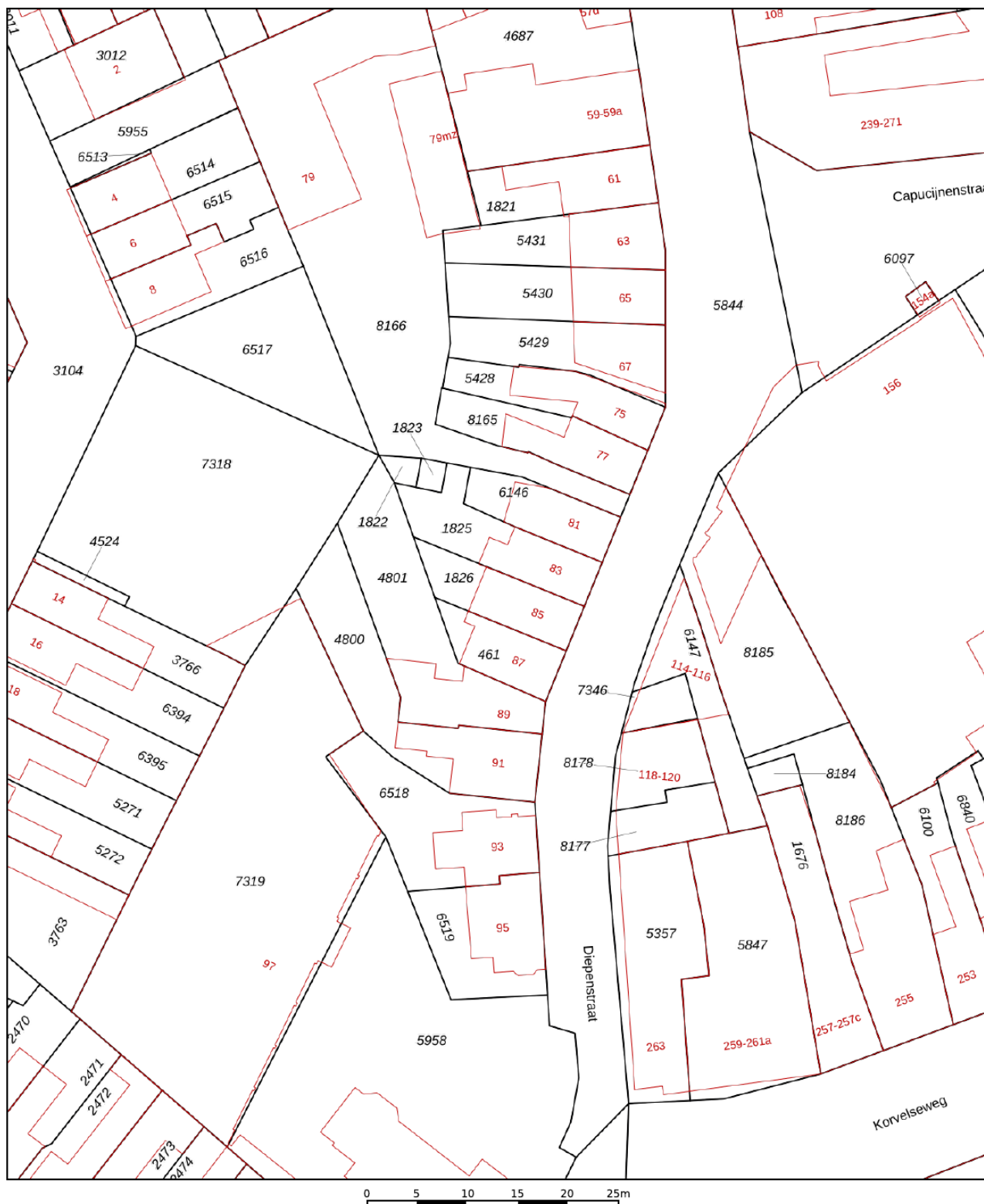
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

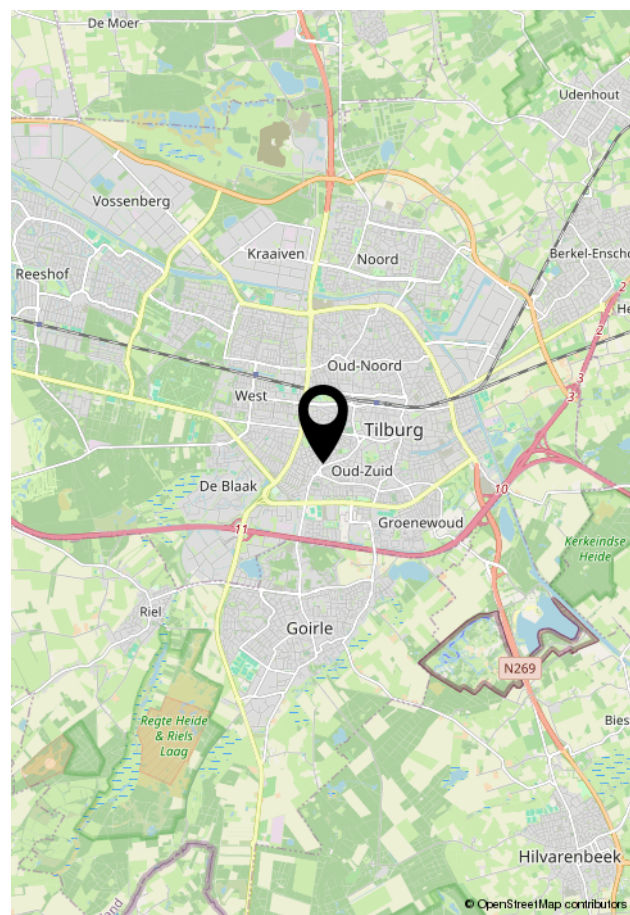
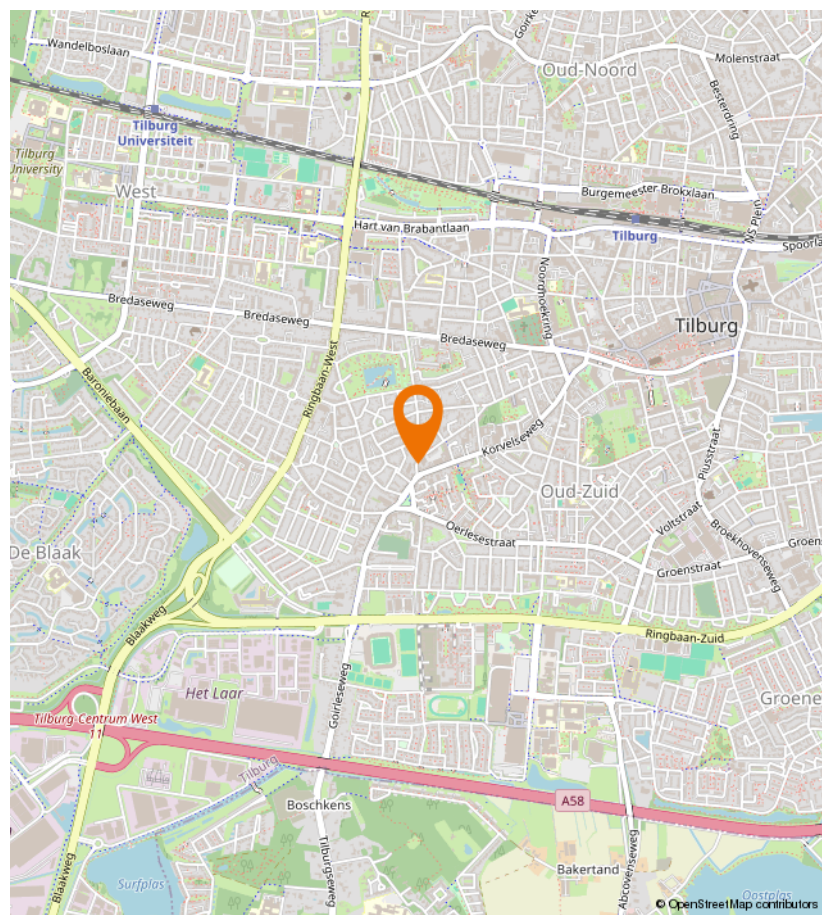
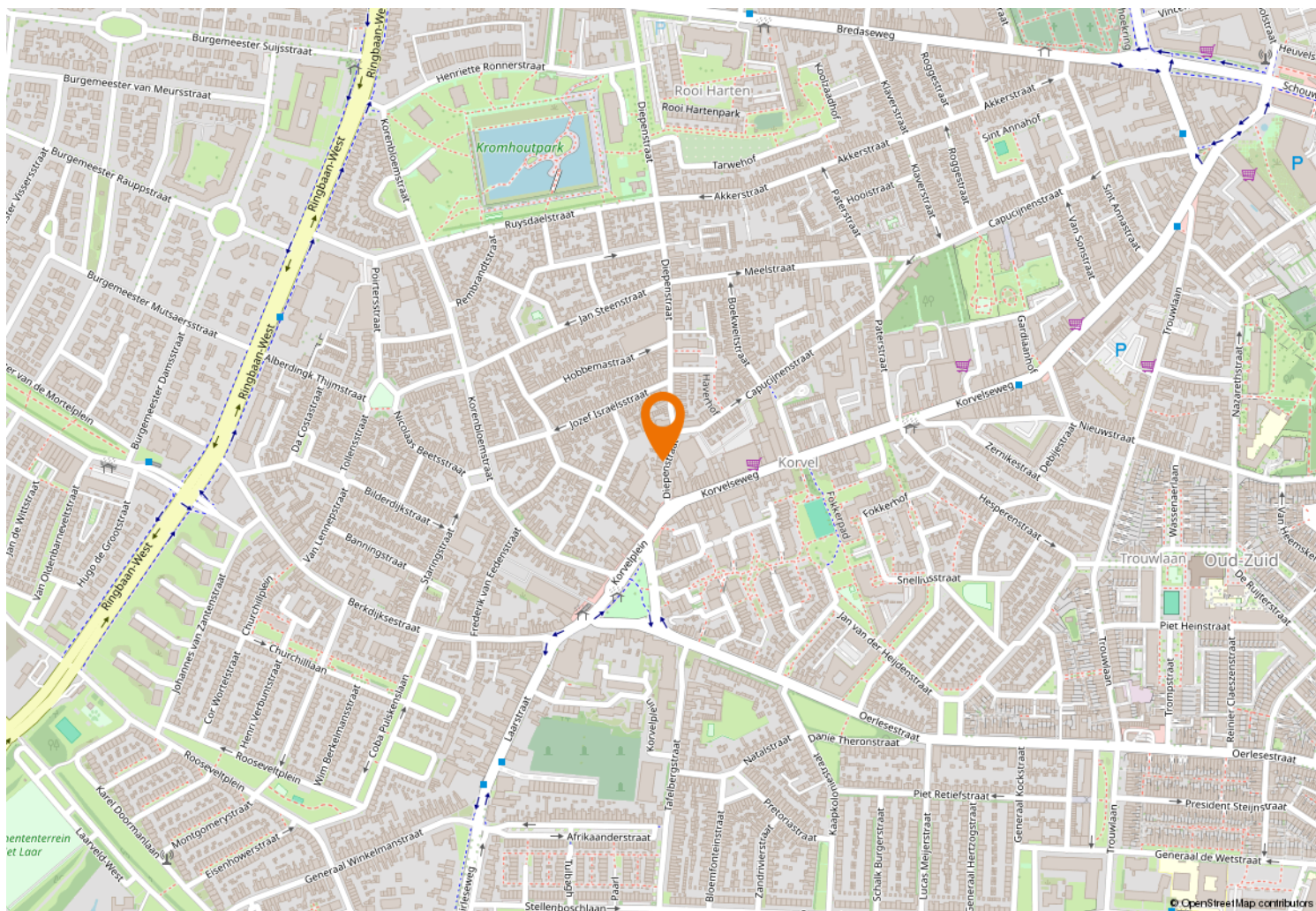
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Q
Perceel 1826

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 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

