

013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ROGGESTRAAT 51



OMSCHRIJVING

ROGGESTRAAT 51 TILBURG

De Roggestraat is zo'n straat waar je direct voelt dat je in een buurt met karakter bent beland. Gelegen in de geliefde Tilburgse wijk Sint Anna ademt deze omgeving historie, rust en levendigheid tegelijk. Vooroorlogse woningen bepalen het straatbeeld en geven de buurt een warme, authentieke uitstraling. Hier woon je in een prettige woonstraat, terwijl het bruisende stadscentrum van Tilburg zich op loopafstand bevindt.

Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar de nabijgelegen winkels, net als basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs. Even ontsnappen aan de stad? Het Kromhoutpark en het Stadpark Oude Dijk liggen letterlijk om de hoek en nodigen uit tot een wandeling, een hardloopronde of een ontspannen middag in het groen. Dankzij de gunstige ligging nabij de Ringbaan-West zijn ook de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel en gemakkelijk bereikbaar. Een plek waar comfortabel wonen en stedelijk gemak naadloos samenkomen.

Deze charmante tussenwoning uit 1906 (compleet gerenoveerd in 2023) laat al bij aankomst zien wat je binnen mag verwachten. De authentieke voordeur met glas-in-loodraam en het sierlijk gebogen glas-in-loodraam erboven vormen een prachtig visitekaartje zeker in combinatie met de fraaie oude tegelvloer.

Leven in het hart van de woning

In de woonkamer geeft het hoge plafond een ruimtelijk gevoel en het glas-in-loodraam in de eetkamer versterkt de klassieke sfeer van de woning. Vanuit de eetkamer loopt de prachtige PVC-vloer met houtlook, gelegd in een elegante visgraat, naadloos door naar de woonkamer, de keuken en zelfs de hal achter de keuken.

Strak, licht en modern koken

De keuken aan de achterzijde is in 2023 gerenoveerd en combineert modern comfort met een tijdloze uitstraling. De strakke witte keuken heeft een lichtgrijs, robuust aanrechtblad en is voorzien van een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

Vernieuwd comfort

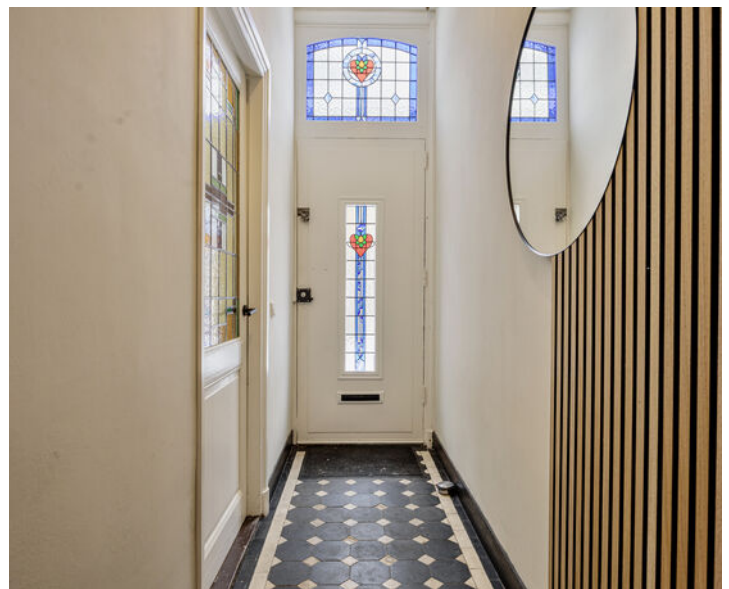
Via de sfeervolle schuifdeur met glas-in-loodraam bereik je de hal achter de keuken. Hier bevinden zich het toilet en de badkamer, beide volledig gerenoveerd in 2023. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, twee wastafelkommen op een wastafelmeubel met opberglades en een designradiator.

Slaapkamers met karakter

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ieder met hun eigen charme. De master bedroom strekt zich uit over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde en verrast met zichtbare spanten en een vaste kastenwand. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is multifunctioneel: ideaal als kinderkamer, werkkamer of luxe inloopkast. Daarnaast vind je hier een praktische wasruimte die ook als derde slaapkamer kan dienen. De mooie houten vloerdelen lopen over de gehele verdieping door. Er is een separaat toilet aanwezig op deze verdieping.

Extra ruimte, altijd handig

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolderverdieping. Perfect als extra bergruimte voor koffers, seizoensspullen en natuurlijk de welbekende kerstdecoratie.



Zonnig genieten in de achtertuin

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gelegen op het westen, wat betekent dat je hier tot laat in de avond van de zon kunt genieten. Met een berging en een overkapping is dit een fijne buitenruimte waar ontspanning centraal staat.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 1906 (volledig gemoderniseerd en geïsoleerd in 2023);
- Perceeloppervlakte 119 m²;
- Woonoppervlak 81 m²;
- Inhoud 310 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Authentieke details;
- De badkamer is in 2023 volledig gerenoveerd;
- De keuken is in 2023 gerenoveerd;
- 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	81 m ²
Perceeloppervlakte	119 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1906























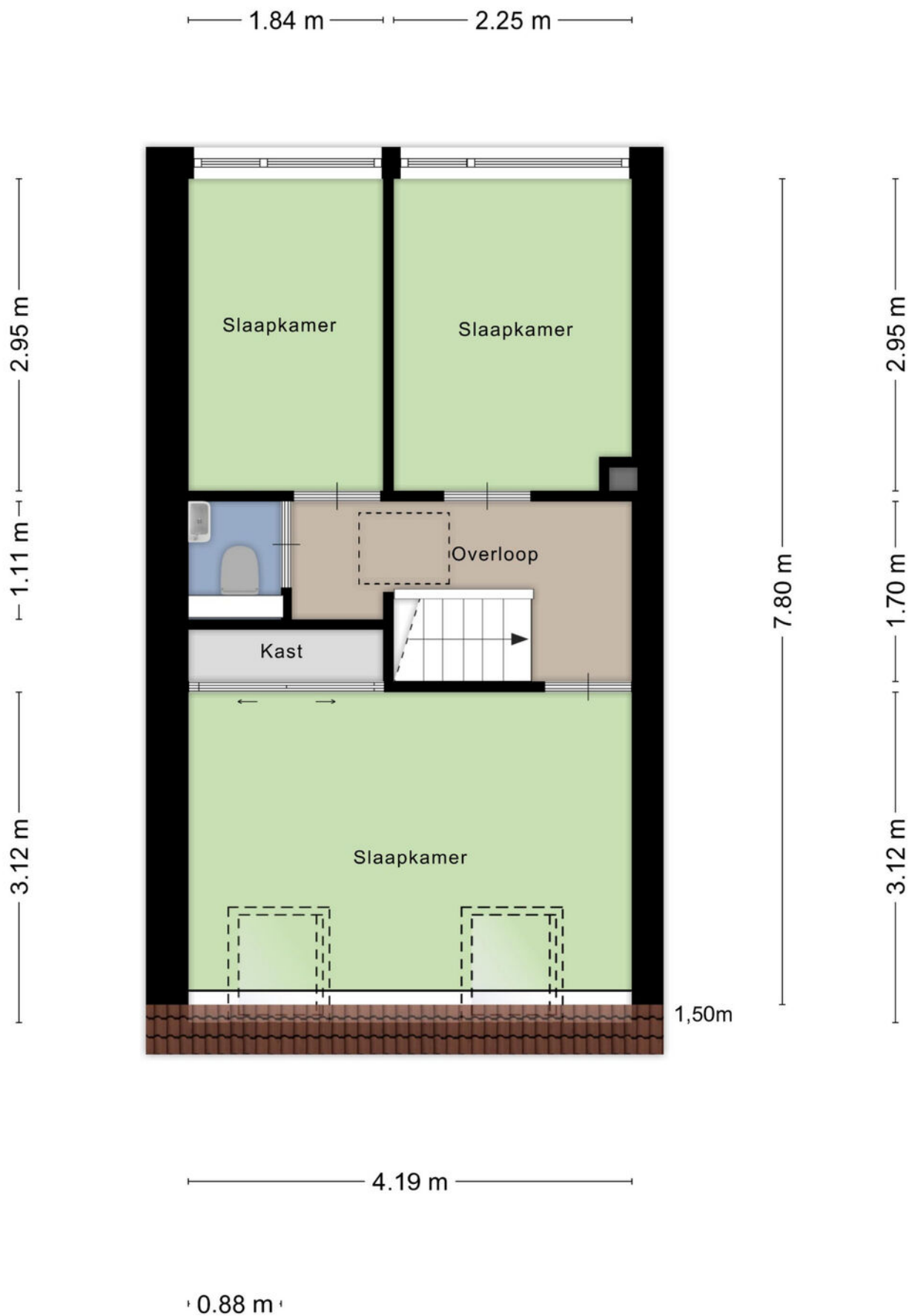




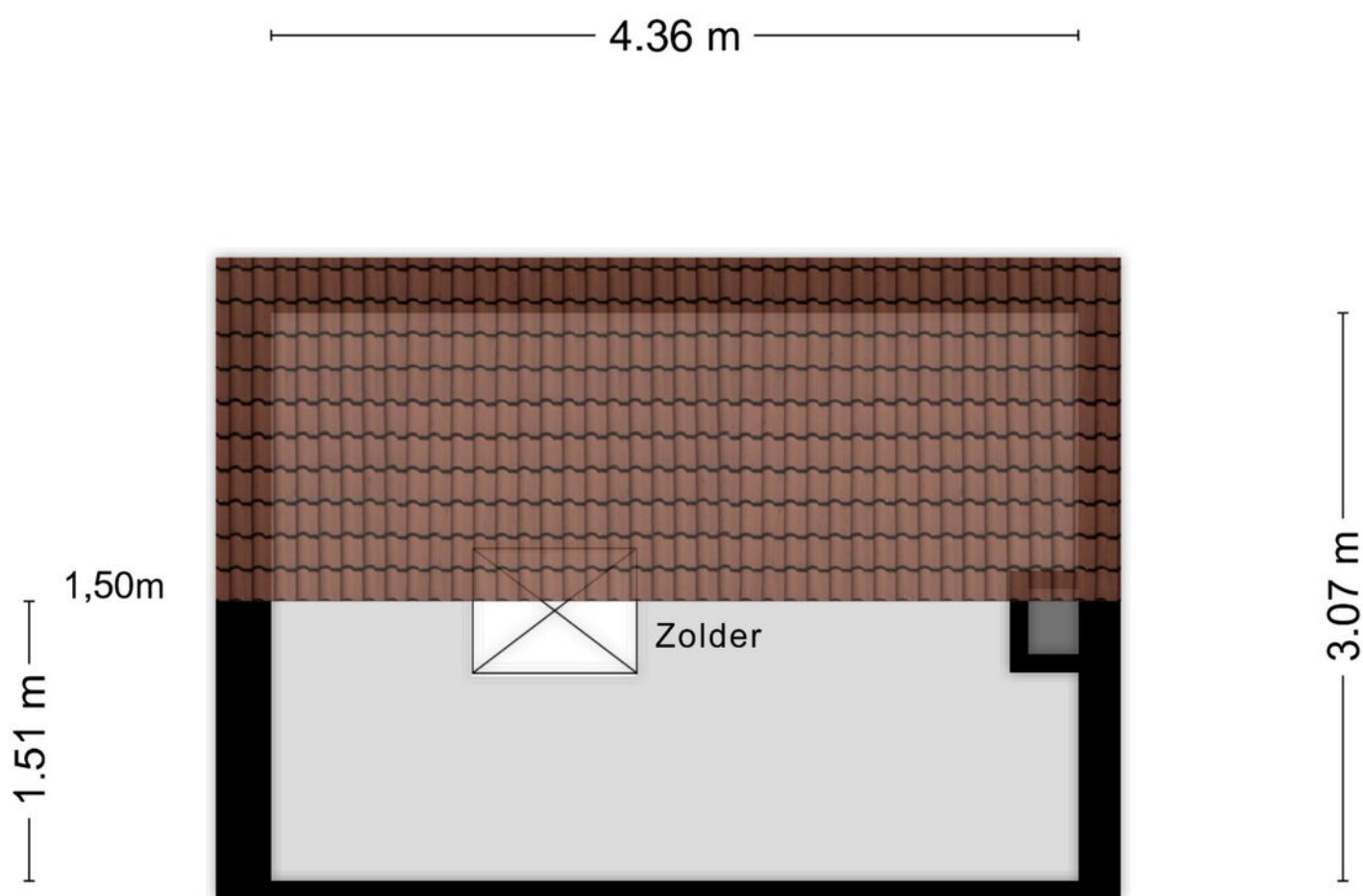
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

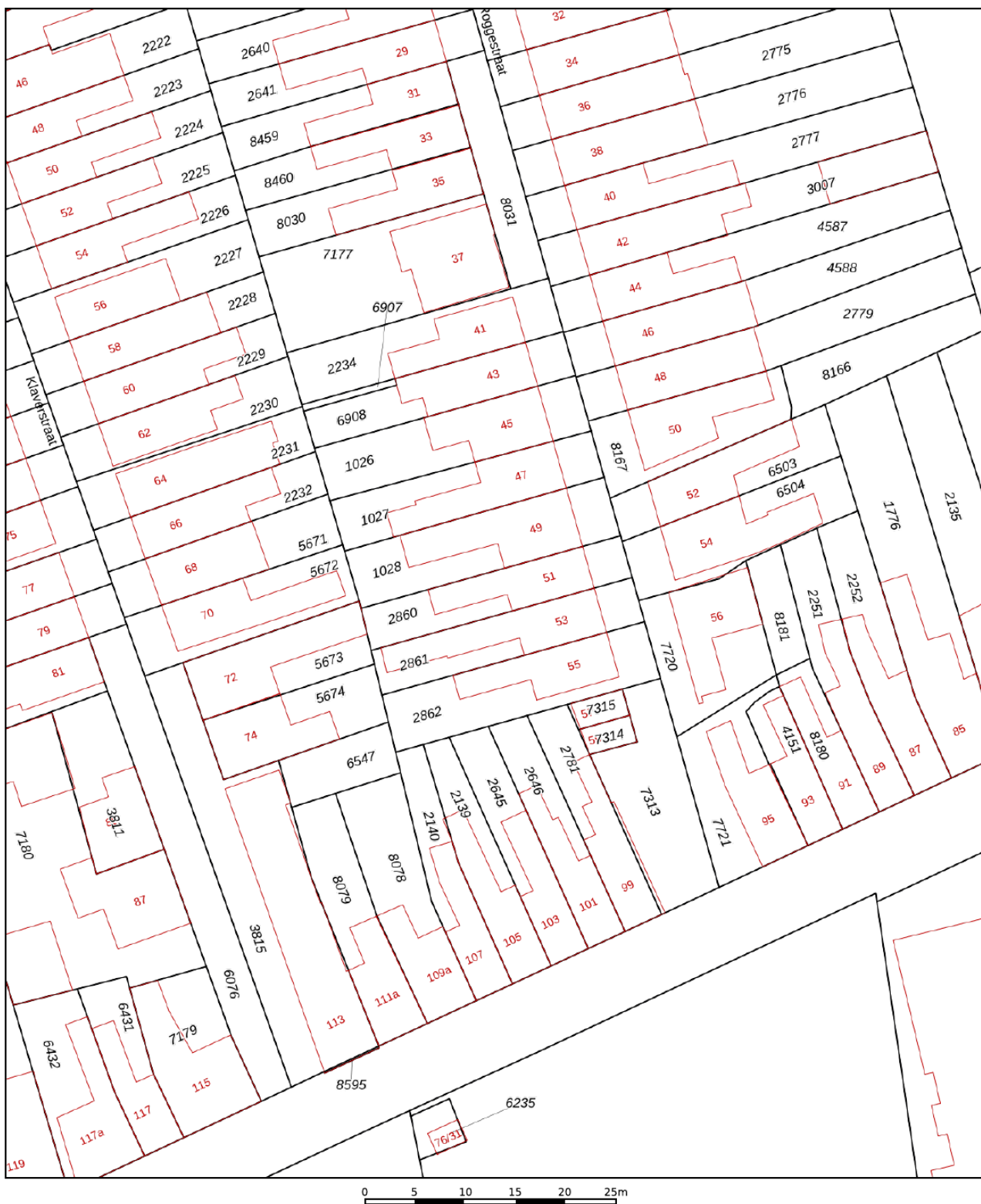
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

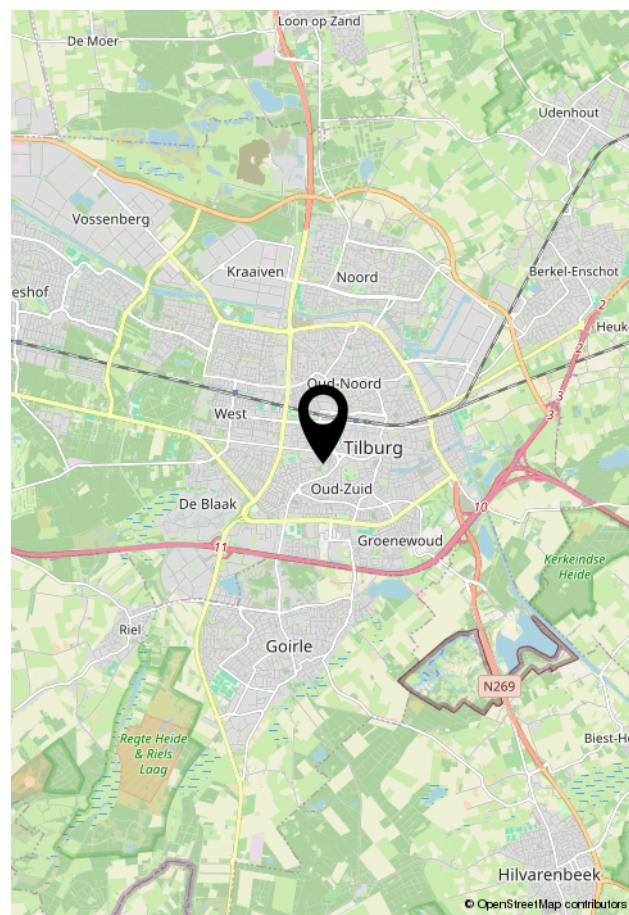
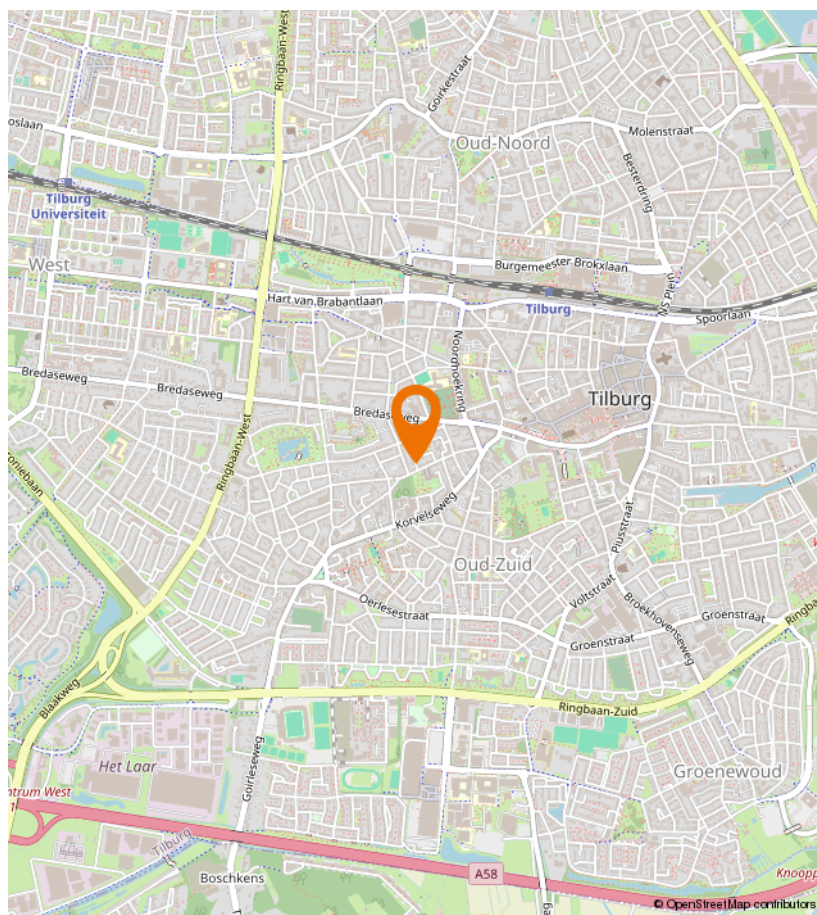
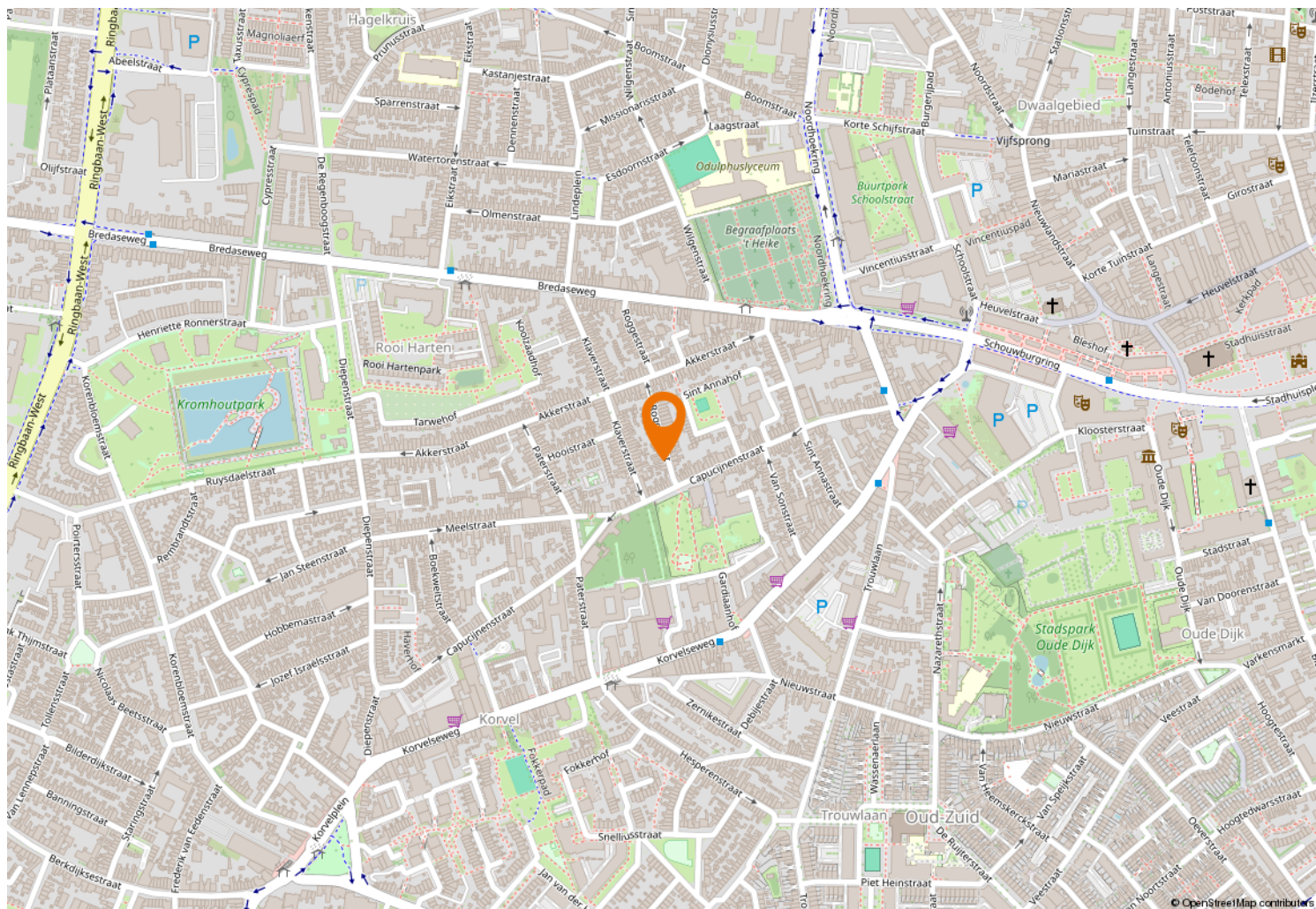
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	2860

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 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

