



Kruisvaardersstraat 45, Tilburg

Aan een rustige, brede en groen opgezette straat ligt deze verzorgde en verrassend ruime woning aan de Kruisvaardersstraat 45 in Tilburg. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar een comfortabele eerste stap op de woningmarkt, met volop ruimte om te groeien en alles wat het stadsleven aantrekkelijk maakt binnen handbereik.

De woning is praktisch en breed opgezet en beschikt over een lichte woonkamer, meerdere slaapkamers en een volwaardige zolderverdieping met dakkapel. De achtertuin ligt gunstig op het westen en biedt, naast een stenen berging en een eigen achterom, een fijne plek om na een werkdag van de zon te genieten.

De omgeving maakt het geheel extra aantrekkelijk. Op korte afstand liggen de Piushaven met haar gezellige horeca en terrassen, het groene Leijpark voor ontspanning en sport, en de karakteristieke AaBe-fabriek met haar creatieve en levendige sfeer. Schuin tegenover de woning bevindt zich Wijkcentrum Koningshaven met daarin een huisartsenpraktijk, buurthuis en verschillende andere voorzieningen. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Een complete en prettig ingedeelde woning op een fijne locatie, waar je direct kunt wonen en op termijn verder kunt doorgroeien.

SK-makelaardij
Raadhuisstraat 44
5056 HD Berkel-Enschot

Telefoon 013 533 5655
www.sk-makelaardij.nl
info@sk-makelaardij.nl

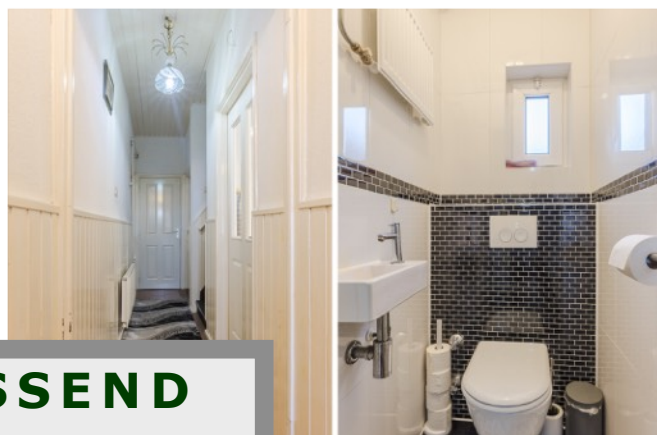
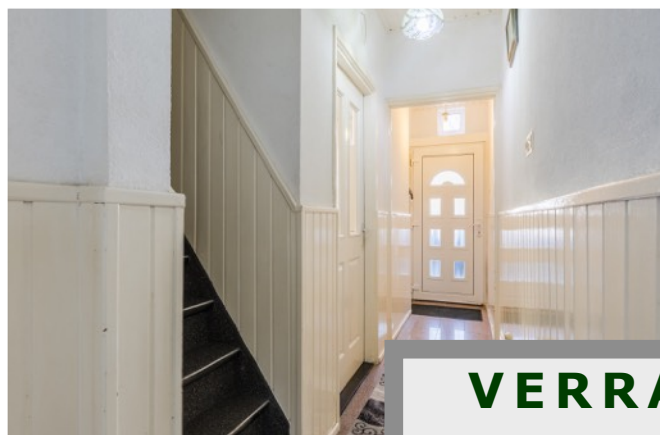


Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1941.
Inhoud	ca. 405 m ³ .
Woonoppervlakte	ca. 117,5 m ² .
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 4 m ² .
Externe bergruimte	ca. 7,5 m ² .
Perceeloppervlakte	ca. 89 m ² .
Isolatie	- de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing - de woning is voorzien van dakisolatie.
Overige	- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993 - een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.
Energie label	C.
Aanvaarding	in overleg.
Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.



- Kruisvaardersstraat 45, Tilburg -



VERRASSEND RUIME TUSSENWONING



Begane grond (beton)

Hal

ca. 5 m² met tegelvloer, spachtelputz wanden en houten plafond
meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars
toiletruimte geheel betegelde wanden met zwevend toilet en fontein.

Woonkamer

ca. 25 m² met tegelvloer, houten schrootjeswanden, houten plafond en voorzien van een elektrisch rolluik.



Keuken
ca. 8,5 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, houten plafond en rechte keukenopstelling voorzien van 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, 1,5 spoelbak, koelkast, oven en vaatwasser.



Bijkeuken
ca. 3,5 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, houten plafond en voorzien van aansluiting witgoed.

1e Verdieping (hout)

Overloop

ca. 6 m² met vloerbedekking, spachtelputz wanden, spuitwerk plafond en met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer.



Slaapkamer 1

ca. 9,5 m² met laminaatvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.



Slaapkamer 2

ca. 12 m² met laminaatvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.



Slaapkamer 3

ca. 10 m² met laminaatvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en voorzien van balkondeur.





Badkamer

ca. 6 m² met gietvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van inloopdouche met thermostatische kraan, wastafelmeubel met 1 kraan, zwevend toilet en rolluik.



2e Verdieping (hout)

Via vaste trap te bereiken.

Zolder

ca. 24 m² met laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met inbouwspots, dakkapel aan de achterzijde en opstelling c.v. installatie Remeha, bouwjaar 2016.



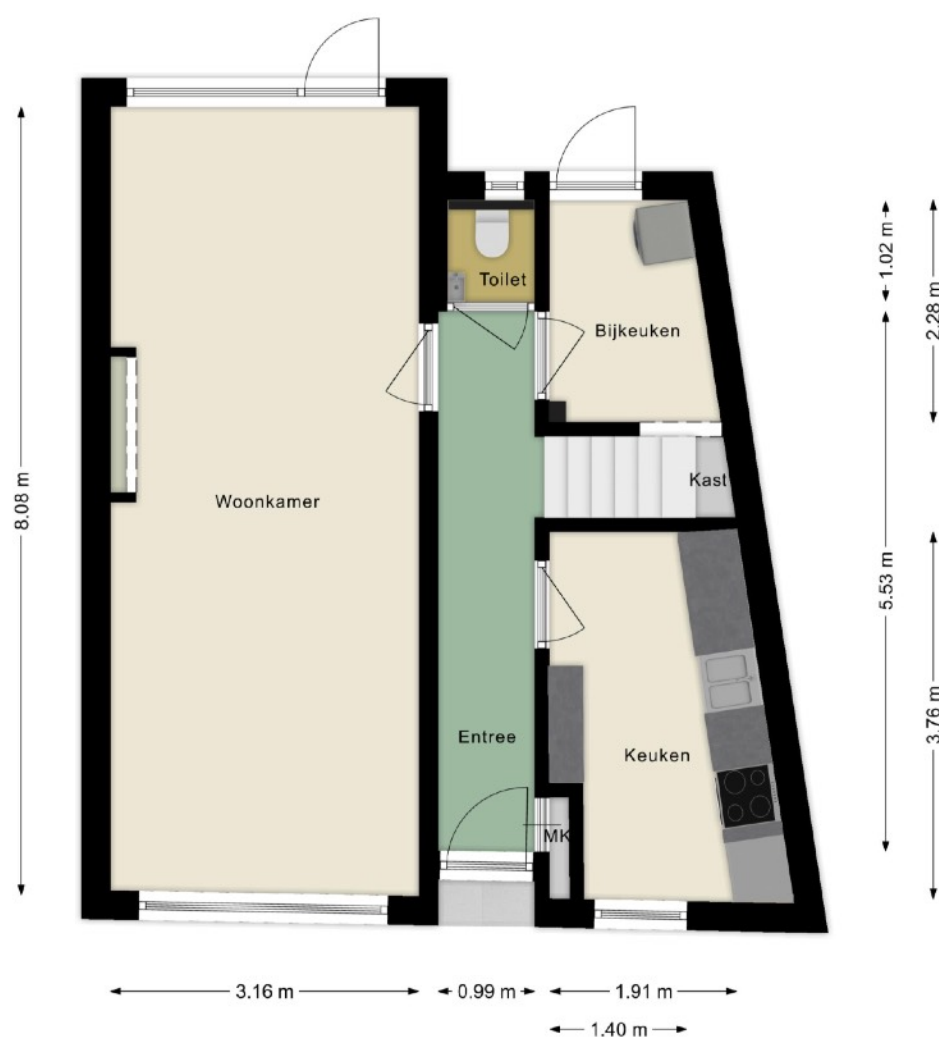
Buiten

Tuin

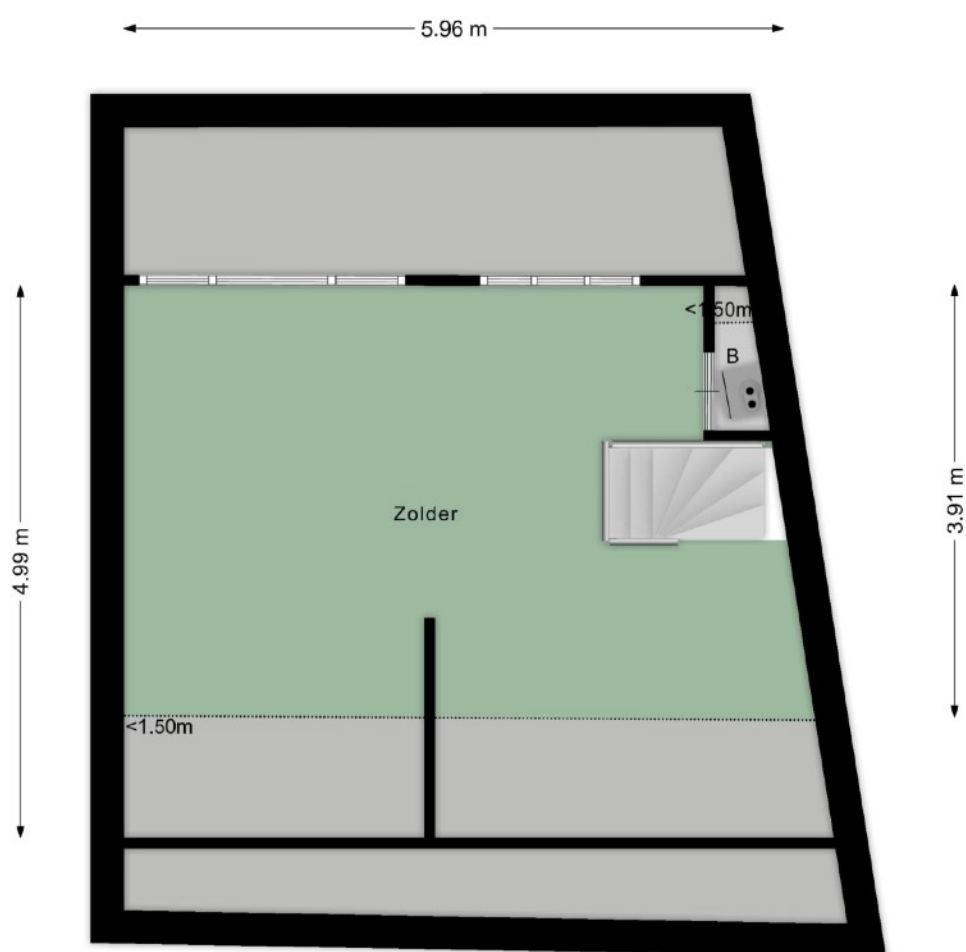
omsloten achtertuin (ca. 5 m diep en ca. 6 m breed) gelegen op het westen en voorzien van een buitenkraan en een eigen achterom.

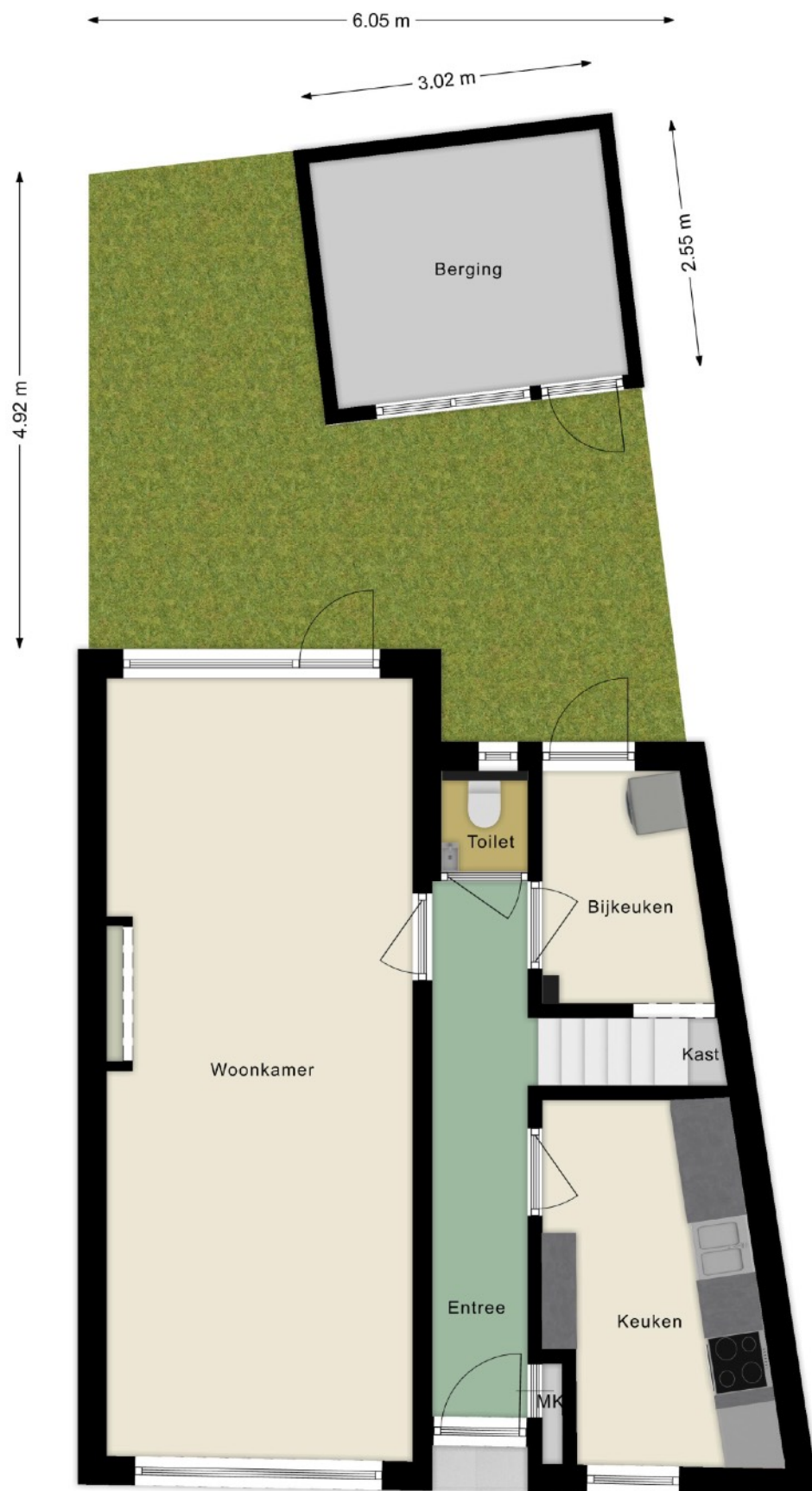
Berging

ca. 7,5 m² stenen berging voorzien van elektriciteit.









Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruisvaardersstraat



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beeldruimte

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie R

Perceel 4785

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

Bezichtiging

Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak. U kunt telefonisch een afspraak maken via nummer 013 533 56 55. Het kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur, maar voor dringende zaken mag u altijd bellen.

Een bezichtiging is mogelijk tijdens kantooruren, in de avonduren en op zaterdag.

Vragenlijst

In het dossier van de woning is altijd een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze vragenlijst ter inzage krijgen.

Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst van zaken bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud en kan nog gewijzigd worden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Het wordt daarom op prijs gesteld indien u na de bezichtiging uw bevindingen binnen enkele dagen aan het kantoor kenbaar maakt. Ook indien u geen interesse heeft vernemen wij dit graag.

Documentatie

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld, teneinde u zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud van de documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte, isolatie, verwarming en overig is naar beste kunnen benoemd en omschreven.
- plattegronden, afmetingen en foto's zijn indicatief.

Voor de juistheid van de verstrekte informatie is het kantoor in grote mate afhankelijk van gegevens verkregen van derden. Het kantoor noch de verkoper aanvaarden dienaangaande enige vorm van aansprakelijkheid.

Wij bieden u altijd de mogelijkheid om aan uw onderzoeksplicht m.b.t. de woning te voldoen.

Algemeen

- Bij zeer grote belangstelling houdt het kantoor zich het recht voor om over te gaan tot verkoop bij inschrijving.
- Bij aankoop stelt het kantoor de eis dat binnen 7 (zeven) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom, danwel bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gedeponeed bij de notaris.
- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.