



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# MINISTER MUTSAERSSTRAAT 19



Vraagprijs  
€ 435.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

## MINISTER MUTSAERSSTRAAT 19 TILBURG

Wonen aan de Minister Mutsaersstraat: karakter en levendigheid in de geliefde Theresia-parochie

Wonen aan de Minister Mutsaersstraat betekent wonen op een plek waar karakter, sfeer en stadscomfort samenkomen. Deze charmante straat ligt in de zeer geliefde Theresia-parochie, een wijk die bekendstaat om haar karakteristieke jaren '30 architectuur, gezellige straten en warme buurtgevoel. Hier woon je in een omgeving waar historie en modern stadsleven op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De Theresia-parochie behoort al jaren tot de meest gewilde woonlocaties van Tilburg. Niet zonder reden: de wijk ademt een charmante, dorpse sfeer terwijl het bruisende stadsleven zich op korte afstand bevindt. Het centraal station, het centrum van Tilburg en diverse winkels, horeca en speciaalzaken liggen allemaal binnen handbereik. Tegelijkertijd biedt de wijk een rustige, groene woonomgeving met brede straten, statige woningen en een fijne buurt dynamiek.

Een wandeling door de wijk voelt als een stap terug in de tijd, met de herkenbare jaren '30 gevels, sfeervolle erkers en authentieke details die het straatbeeld bepalen. Bewoners waarderen hier niet alleen de uitstraling van de buurt, maar ook de prettige leefomgeving waar burens elkaar kennen en waar het dagelijks leven zich in een ontspannen tempo afspeelt.

Kortom: wonen aan de Minister Mutsaersstraat betekent wonen op een locatie waar sfeer, karakter en stadscomfort samenkomen — een plek waar je je direct thuis voelt.

Een karaktervolle jaren '30 woning vol sfeer en licht. De woning verwelkomt je met een karakteristieke uitstraling die direct de charme van de jaren '30 laat zien. De fraaie erker aan de voorzijde geeft de gevel niet alleen karakter, maar zorgt binnen ook voor een prachtige lichtinval. Het schilderwerk is in oktober 2025 uitgevoerd, waardoor de woning er verzorgd en fris bij staat.

### Warm wonen met karakter

Via de entree stap je binnen in de woonkamer, waar direct de authentieke sfeer voelbaar is. De hoge plafonds geven de ruimte een ruimtelijk gevoel en versterken het karakter van de woning. De sfeervolle haard vormt een warm middelpunt van de kamer en maakt dit een plek waar je graag samenkomt tijdens lange avonden.

De woonkamer is afgewerkt met een prachtige houten vloer en subtiele spotjes in het plafond die zorgen voor een moderne, warme verlichting. Aan de achterzijde openen twee stijlvolle openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Dankzij de grote ramen en de erker geniet de ruimte van een bijzonder prettige lichtinval.

### De keuken als hart van het huis

Achter de woonkamer bevindt zich de keuken, een praktische en fijne plek waar koken en samen zijn samenkomen. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie.

Daarnaast beschikt de keuken over een handige trapkast waarin de vernieuwde meterkast is geplaatst — ideaal voor extra opbergruimte.



### Praktisch en comfortabel

Achter de keuken bevindt zich een separate toiletruimte met toilet, urinoir en fontein en een praktische ruimte waar de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden. Hierdoor blijft het wooncomfort optimaal en is alles functioneel ingericht.

### Rustige slaapverdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een overloop en de badkamer. De slaapkamers bieden fijne, lichte ruimtes die perfect dienen als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkplek. De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een royale douche, wastafel, ligbad en een toilet. Een comfortabele ruimte waar de dag ontspannen begint en eindigt.

### Extra ruimte onder de kap

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Hier vind je een voorzolder en een derde slaapkamer. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en licht ontstaat. Op de voorzolder bevindt zich de CV-ketel, geplaatst in december 2025, evenals een kleine dakkapel die zorgt voor extra daglicht.

### Genieten van het buitenleven

De stadstuin ligt op het geliefde zuidwesten, wat betekent dat je hier volop kunt genieten van zon in de middag en avond. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig met vrienden en familie buiten te zitten.

De tuin beschikt over een stenen berging, welke is te bereiken via de poort waardoor je makkelijk met de fiets achterom kan. De berging zorgt voor extra opslagruimte en er is een buitenkraantje — praktisch voor tuinonderhoud of een zomerse schoonmaak.

### Comfort in elk seizoen

De woning is voorzien van rolluiken en een zonnescerm, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Daarnaast beschikt de woning over dakisolatie en gedeeltelijk isolerende beglazing, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat.

Dit alles maakt de woning tot een sfeervolle combinatie van karakter, comfort en licht — precies wat je mag verwachten van een charmante woning in de geliefde Theresia-parochie.

### Pluspunten van de woning

- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlak 107 m<sup>2</sup>
- Tussenwoning met 3 slaapkamers
- Rolluiken en een zonnescerm
- Energielabel E geldig tot en met 29-04-2029
- CV-ketel 2025
- NEN 2580 meetrapport\*.

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](mailto: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 m<sup>2</sup> niet



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Inhoud	400 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1937







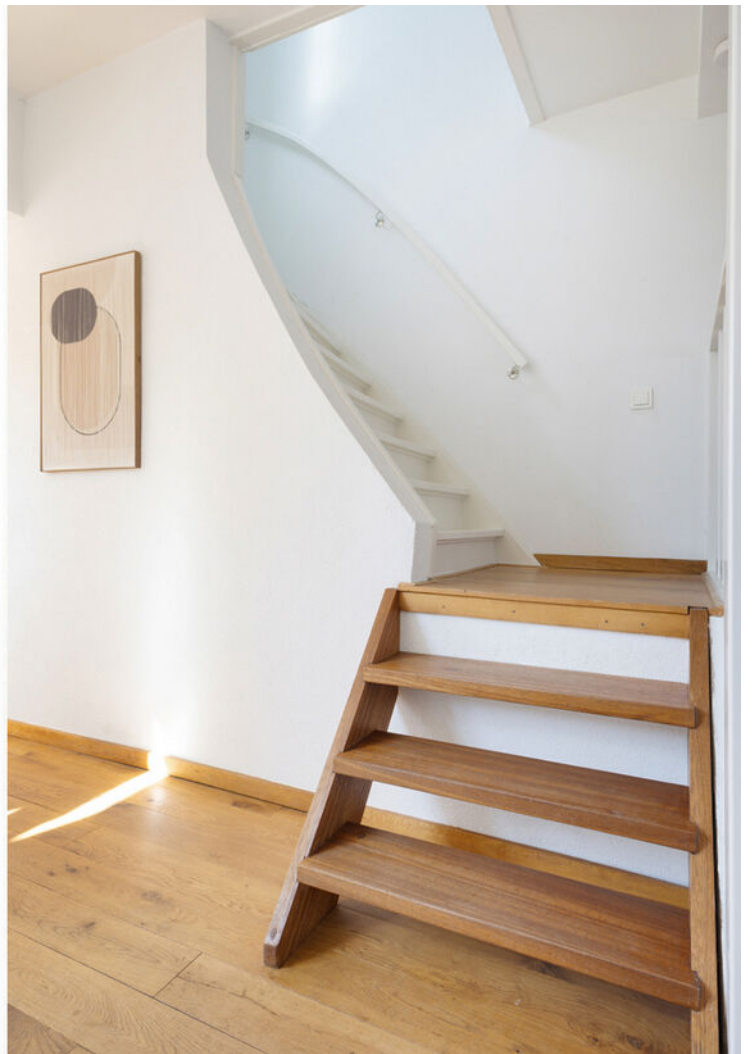








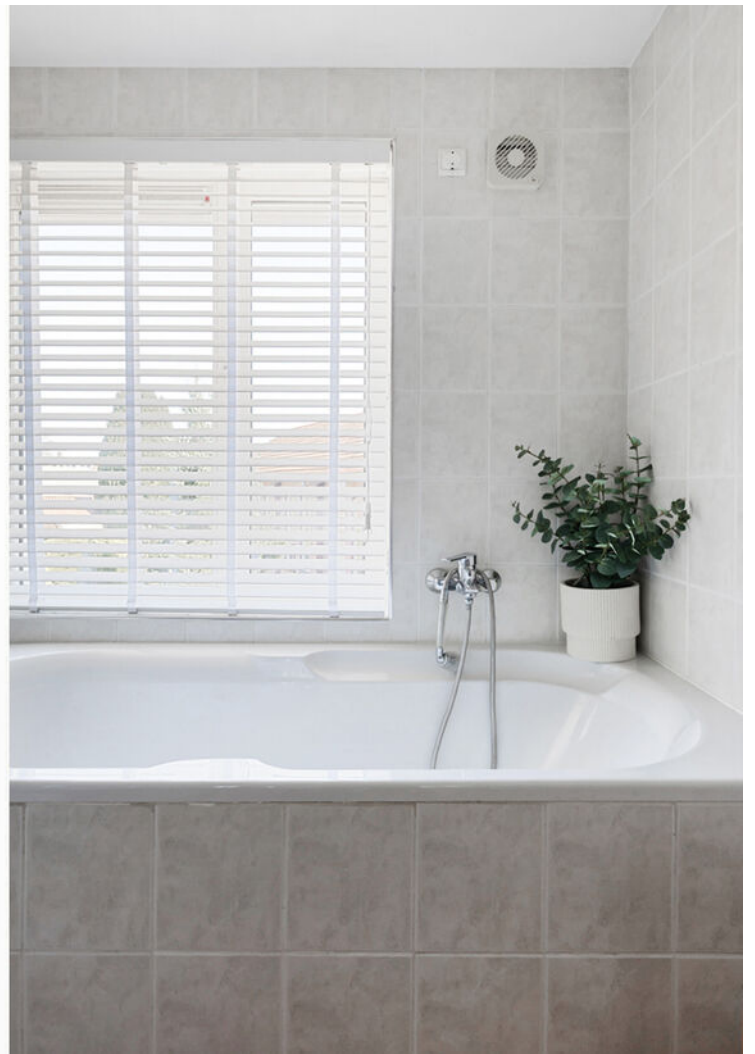
























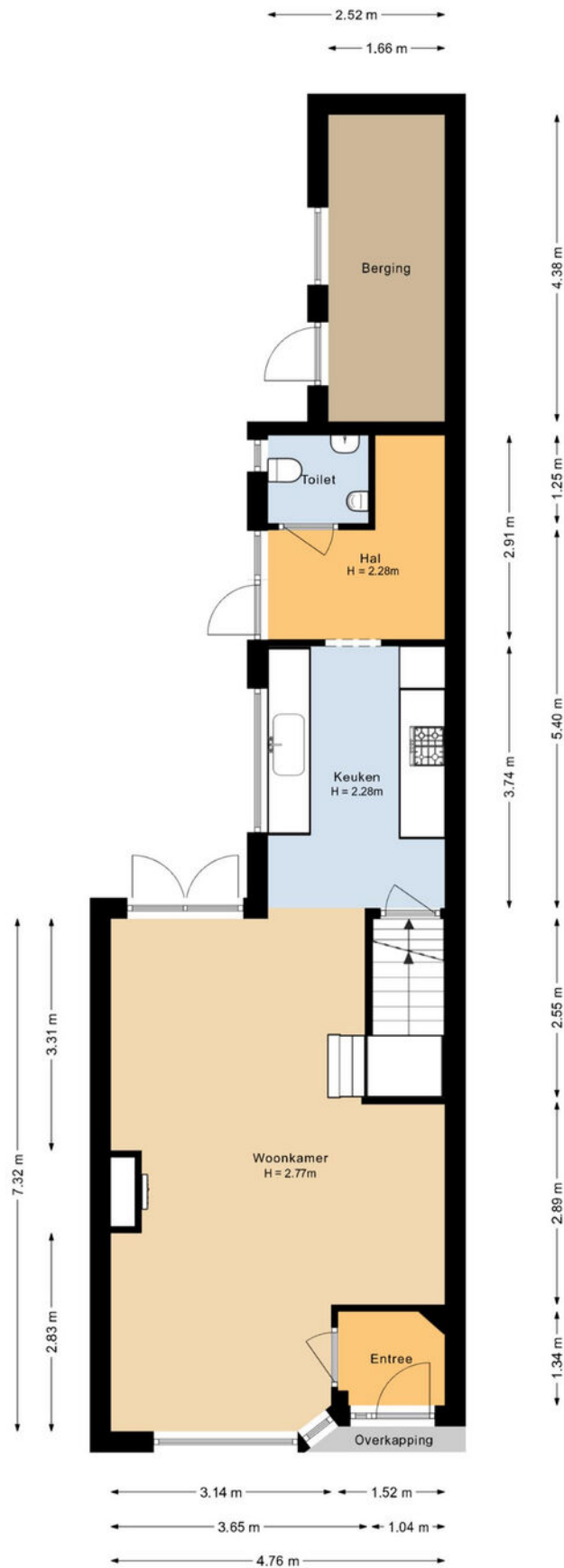
# FOTO'S



# PLATTEGROND



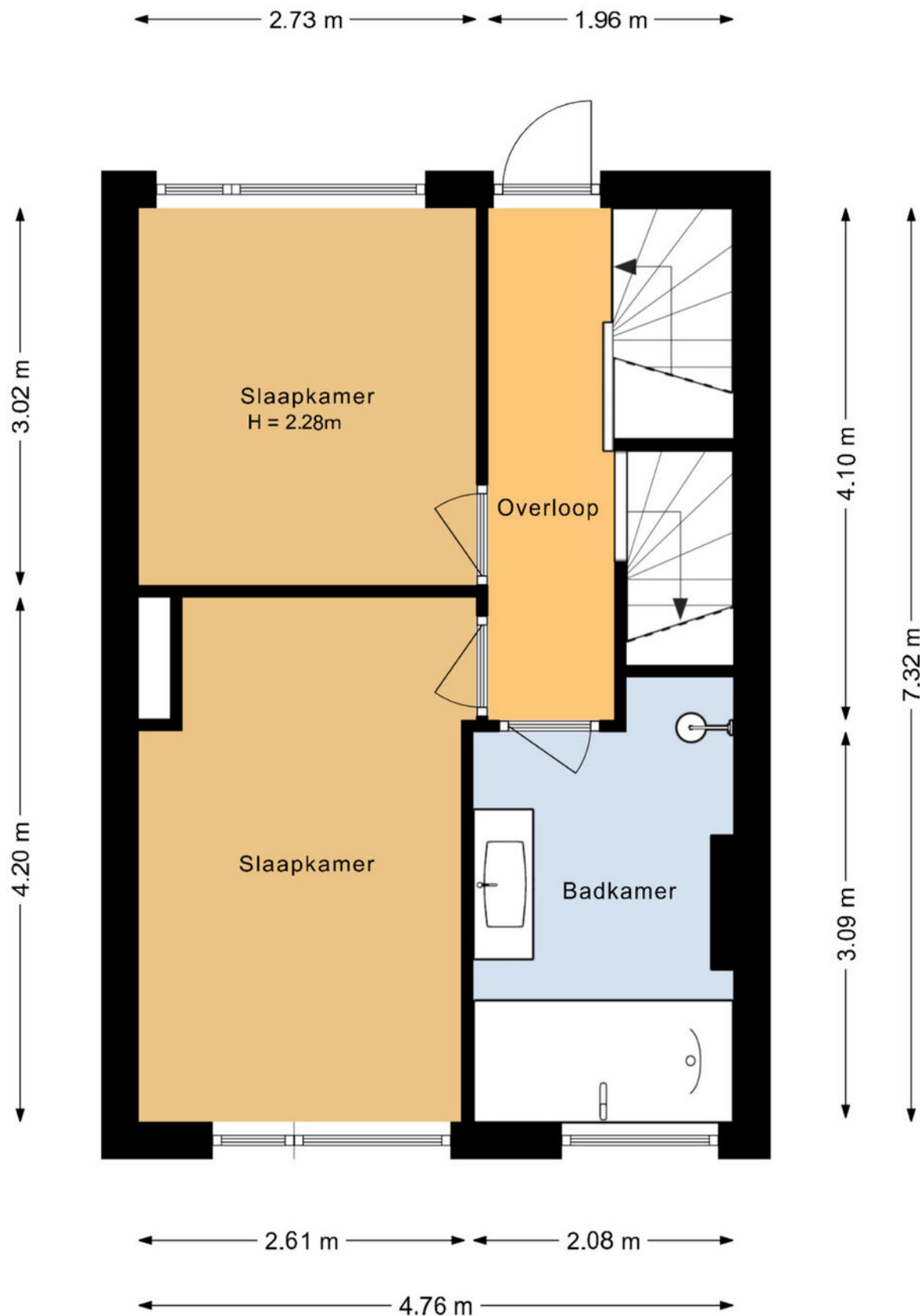
Minister Mutsaersstraat 19 Tilburg  
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# PLATTEGROND

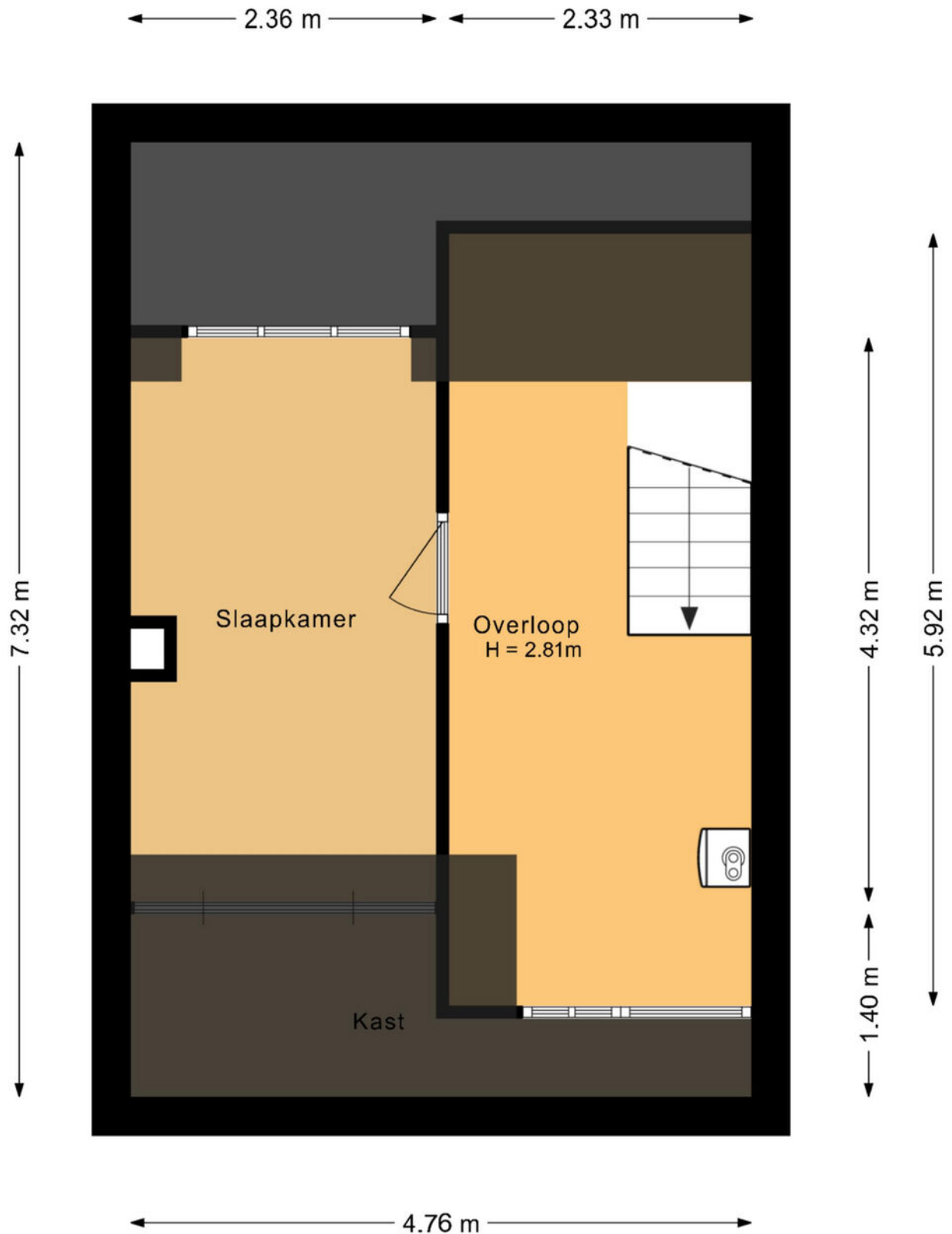
Minister Mutsaersstraat 19 Tilburg  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

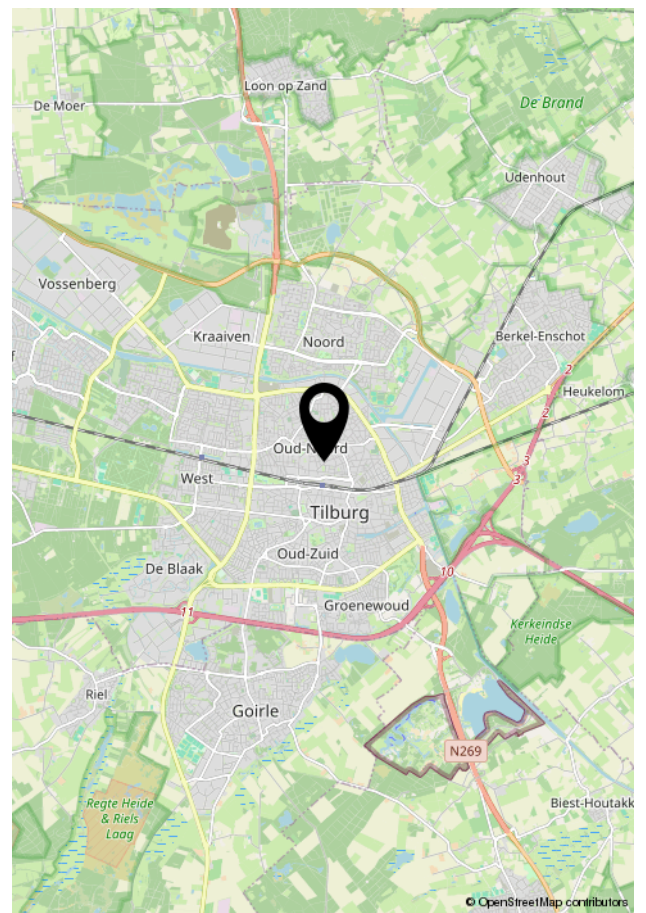
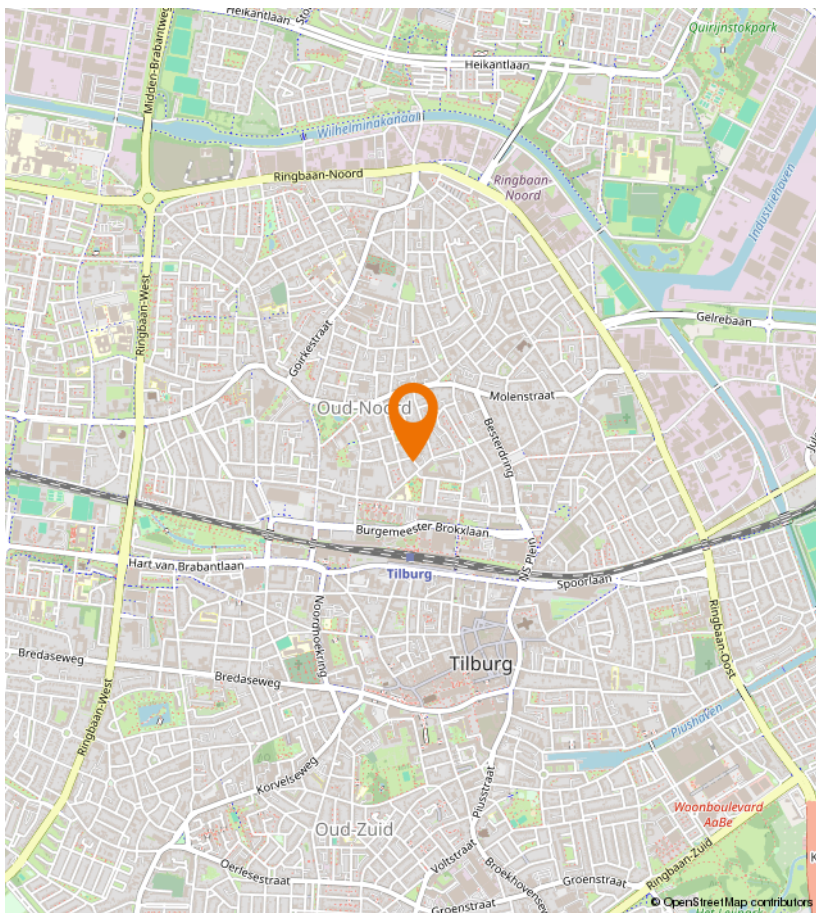
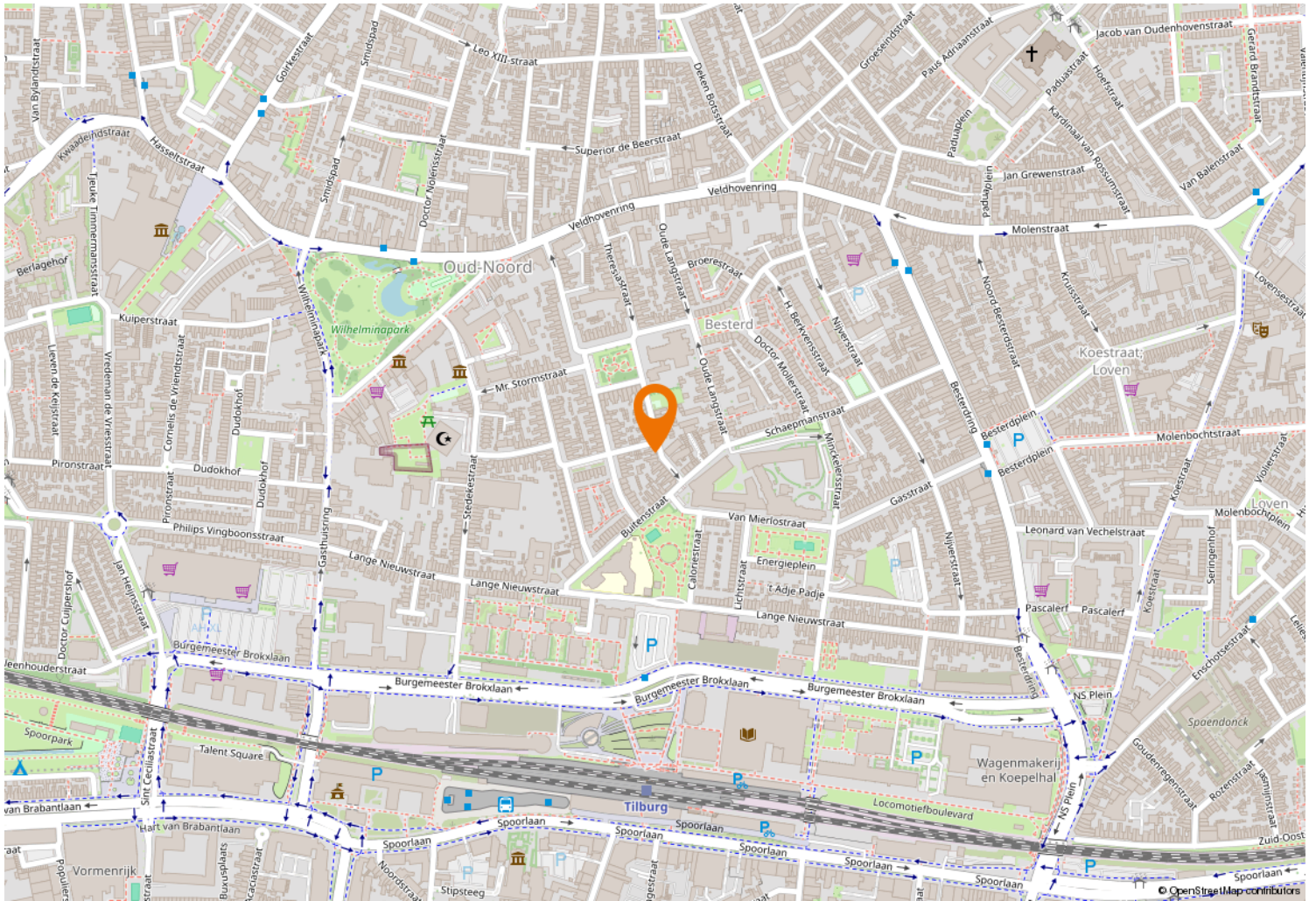
# PLATTEGROND

Minister Mutsaersstraat 19 Tilburg  
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# 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.

