



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TROUWLAAN 77



Vraagprijs

€ 269.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

TROUWLAAN 77 TILBURG

In een van de meest karaktervolle delen van Tilburg treft u deze charmante bovenwoning aan de Trouwlaan. Deze gerenoveerde woning is voorzien van een fraaie woonkamer met hoge plafonds, open moderne keuken, en een fijn dakterras. De omgeving kenmerkt zich door haar authentieke bebouwing, groene accenten en een rustige leefomgeving, terwijl het bruisende stadsleven op 15 minuten loopafstand is. Dit zorgt ervoor dat u op elk gewenst moment kunt genieten van cultuur, terrassen en evenementen, terwijl u thuis juist de rust en geborgenheid ervaart van een fijne woonstraat. Ook supermarkten en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, terwijl uitvalswegen juist eenvoudig en snel bereikbaar zijn.

Indeling van de woning

Via een eigen entree/hal krijgt u toegang tot de eerste verdieping waar het toilet, woonkamer en keuken zijn gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, waar de hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een mooie lichtinval. De eikenhouten vloer en de verfijnde wand- en plafondafwerking geven het geheel een tijdloze uitstraling.

De open keuken aan de achterzijde van de woning sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een uitnodigende plek om te koken. Ook hier is een grote raampartij aanwezig, wat bijdraagt aan het open en frisse karakter. De keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser en is er volop opbergruimte aanwezig. Via de keuken stapt u zo het dakterras op, gelegen op het

zonnige zuidwesten. Hier geniet u van de middag- en avondzon in alle rust.

Op de tweede verdieping bevindt zich de royale slaapkamer. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een comfortabel tweepersoonsbed en extra kastruimte. Aan beide zijden van de slaapkamer zijn inbouwkasten gerealiseerd, waardoor er geen gebrek aan opbergruimte is. In de slaapkamer, aan de voorzijde van de woning, treft u de badkamer, compleet uitgerust met een ligbad, wanddouche en wastafel.

Duurzaam en toekomstgericht

De woning is in 2023 grootschalig gerenoveerd. Hierbij zijn alle kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas, zijn er op de eerste verdieping voorzetwanden met hoogwaardige isolatie geplaatst en is er een geluids- en warmte-isolerende vloer geïnstalleerd. Daarnaast is de elektra en meterkast vernieuwd, is er een nieuwe CV-ketel geplaatst en zijn de radiatoren vernieuwd met bijbehorend leidingwerk. Bovendien is de woning voorzien van 6 zonnepanelen, wat niet alleen bijdraagt aan een lagere energierekening, maar ook aan een prettiger wooncomfort. Verder zijn de platte daken in 2023 voorzien van een nieuwe bitumen laag en is de vlonder van het dakterras vernieuwd.

Zo combineert deze stadswoning haar karaktervolle uitstraling moeiteloos met de gemakken van modern wonen – een fijne gedachte voor nu én de toekomst.



Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1919;

Woonoppervlakte: 60 m²;

Perceeloppervlakte: 87 m²;

Inhoud: 214 m³;

Energie label A geldig tot en met 27-03-2036;

CV-ketel 2023;

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

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 totale 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.

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	60 m ²
Perceeloppervlakte	87 m ²
Inhoud	214 m ³
Bouwjaar	1919

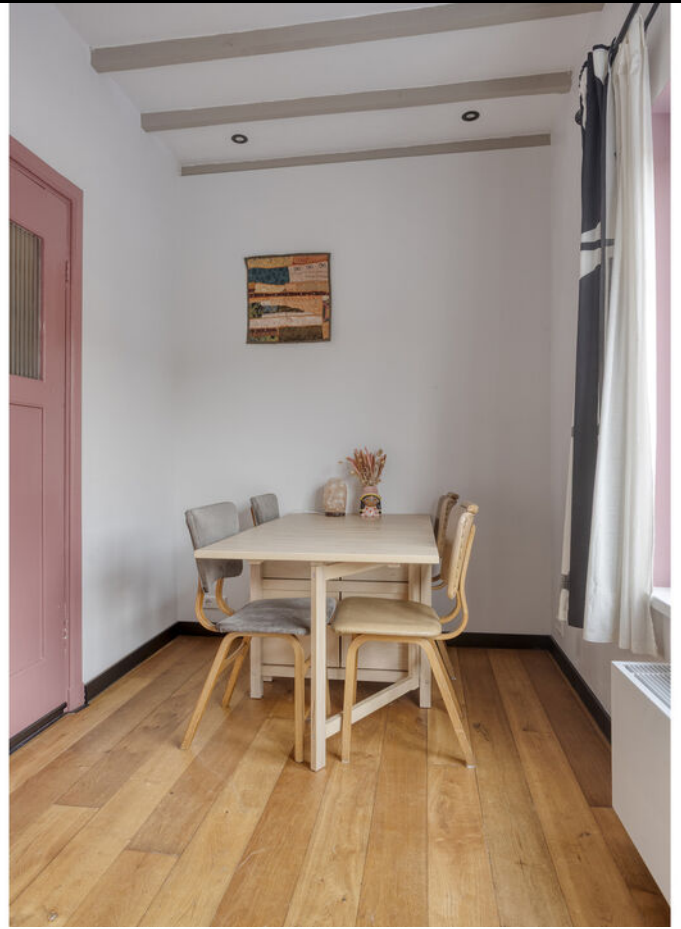








FOTO'S

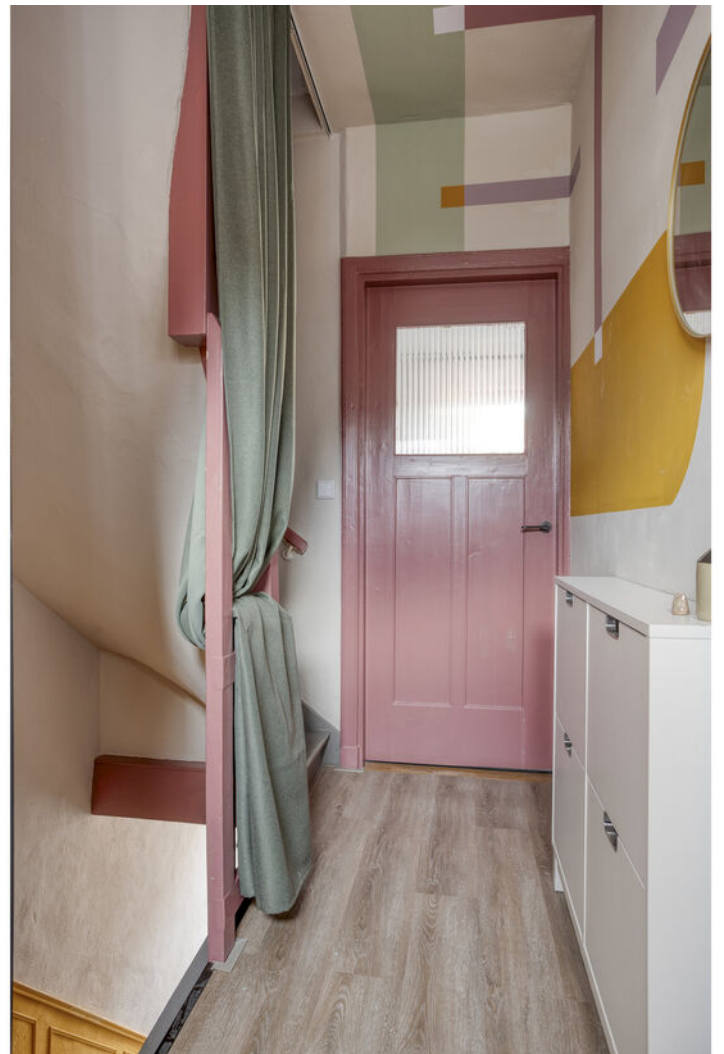








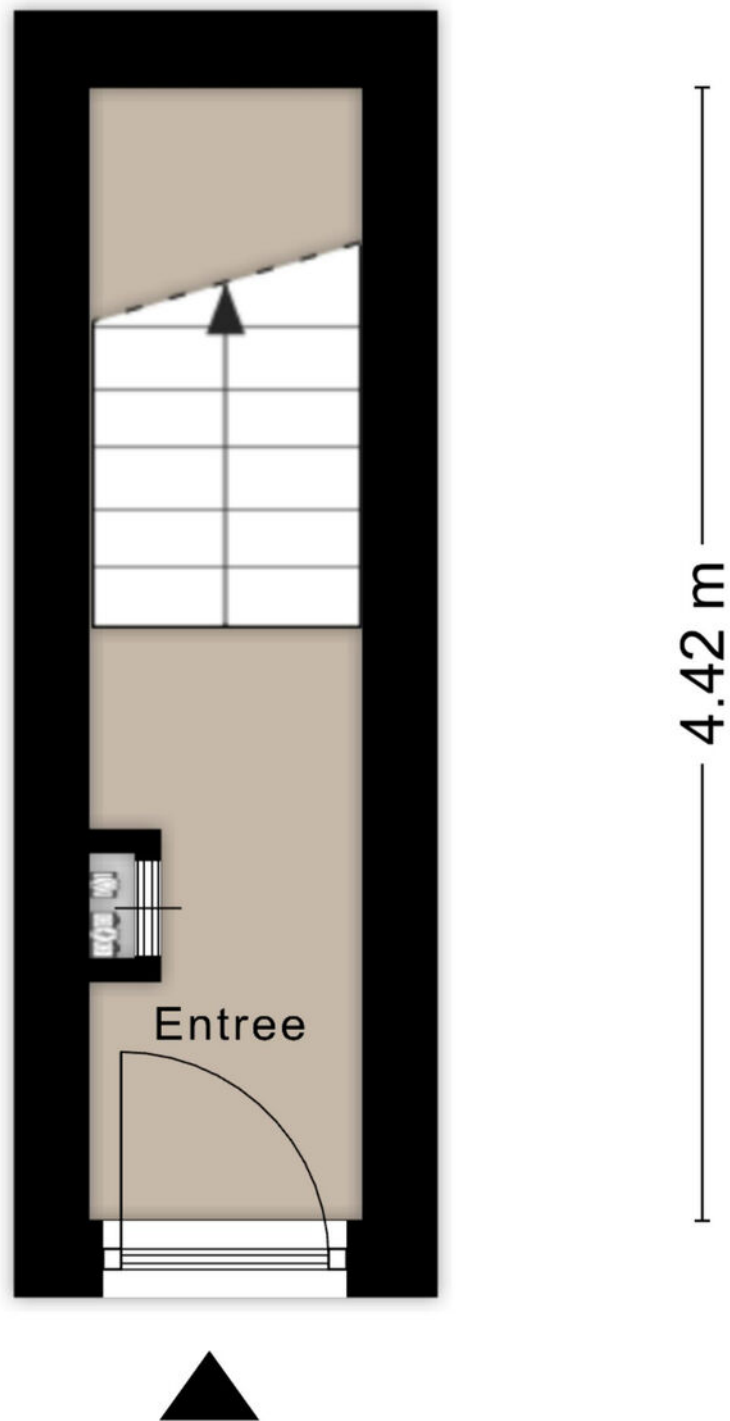






PLATTEGROND

— 1.06 m —

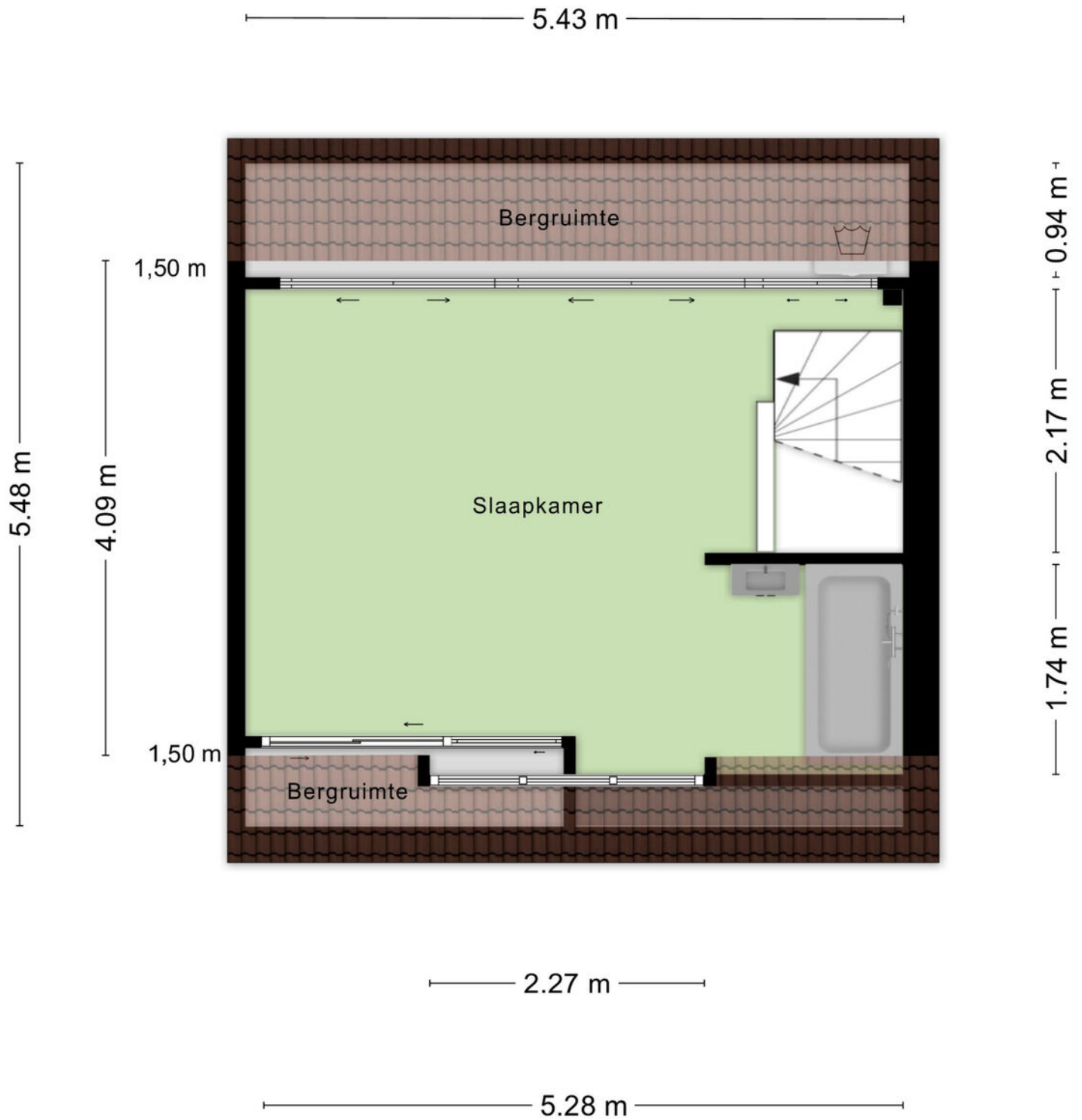


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

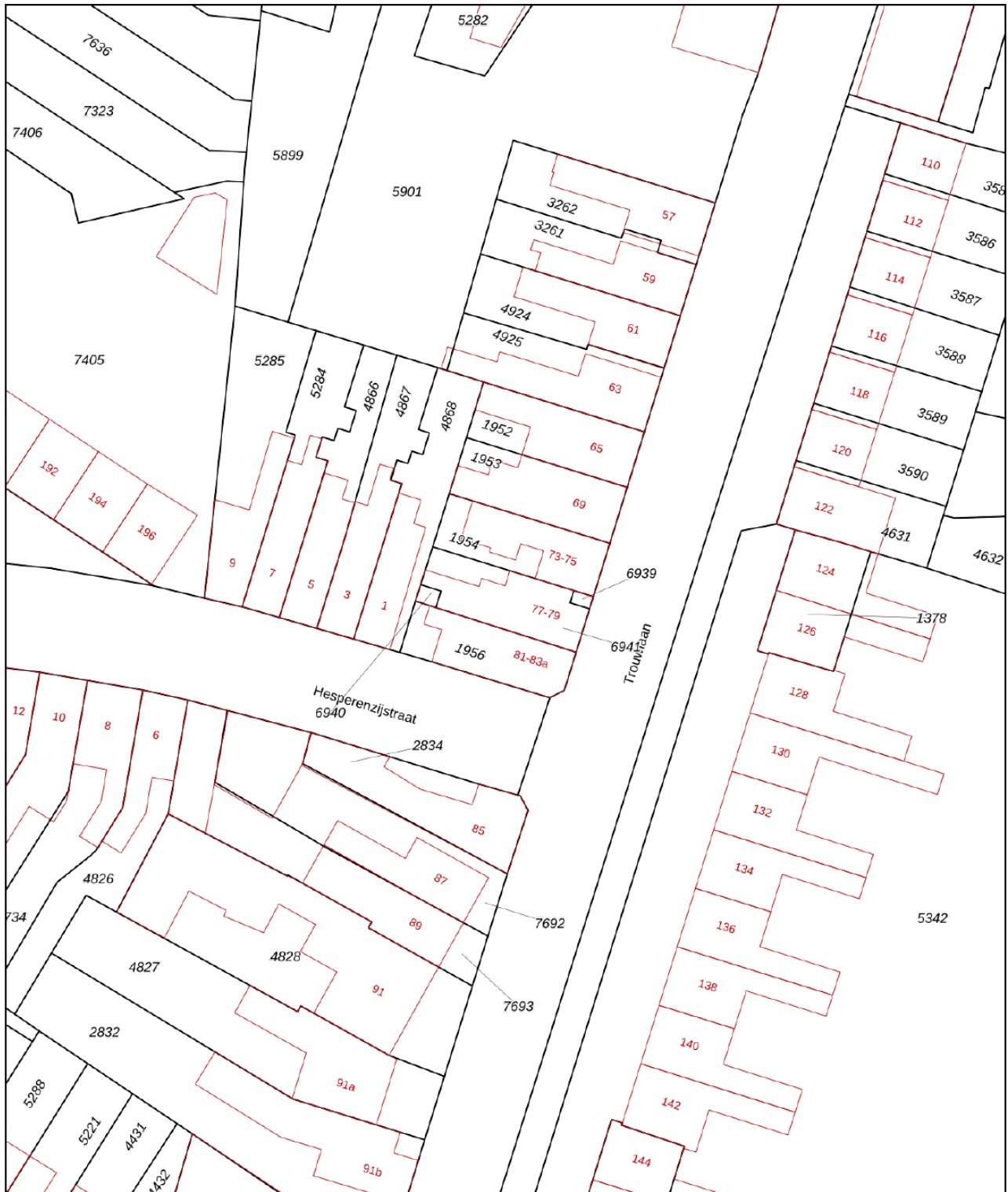


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Q

Perceel 6941

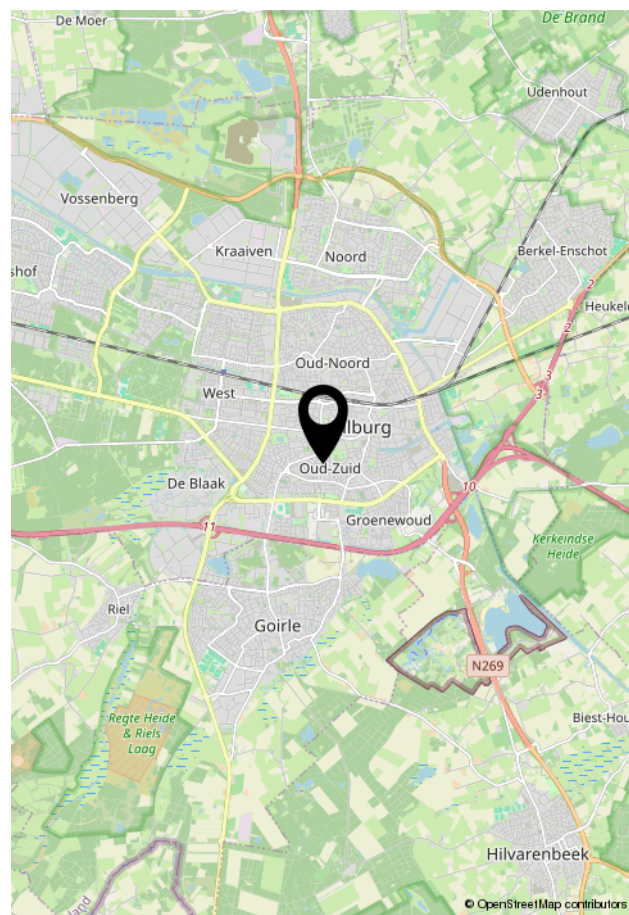
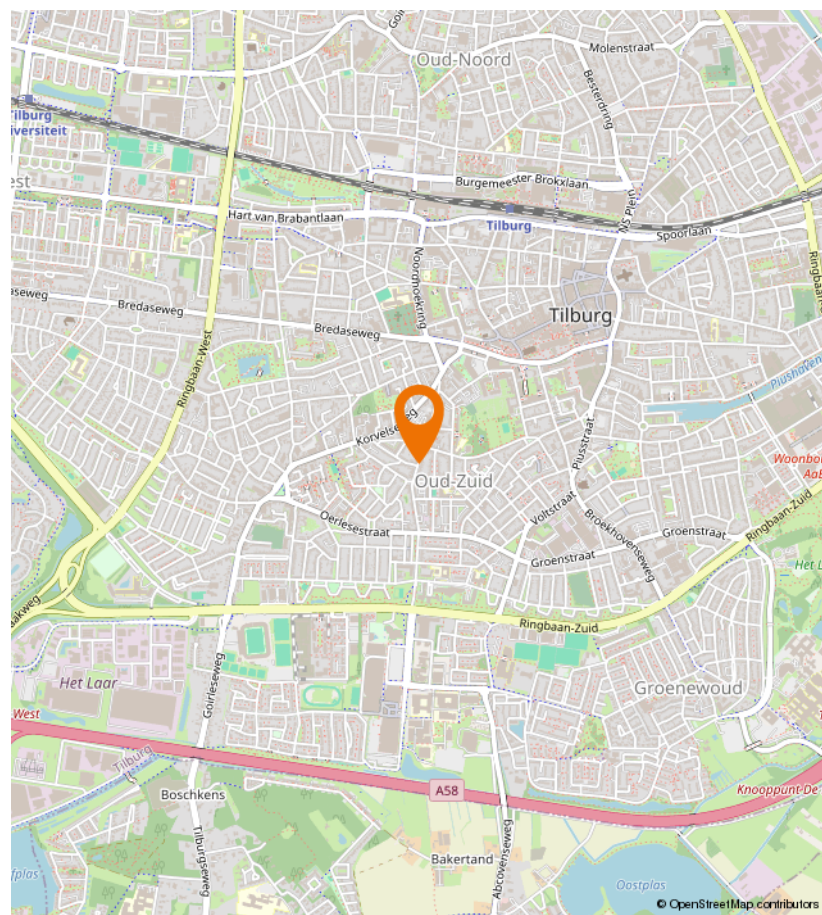
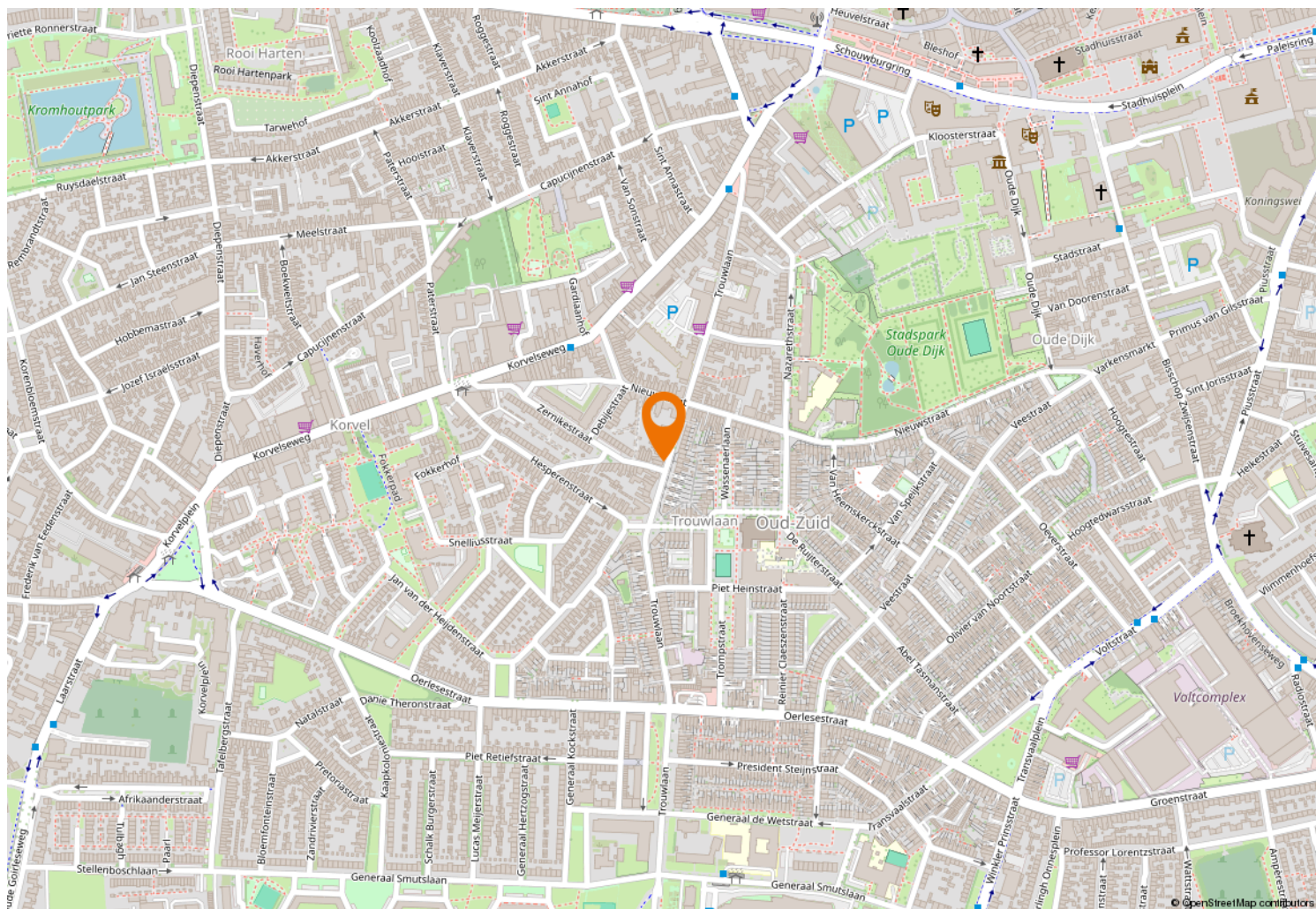
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
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 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.

