



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**KLAVERSTRAAT 85**



Vraagprijs  
€ 420.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## KLAVERSTRAAT 85 TILBURG

Wonen aan de Klaverstraat in Tilburg mét eigen garage  
Gelegen in een rustige, groene straat in het hart van Tilburg, biedt de Klaverstraat een perfecte balans tussen stadse voorzieningen en een oase van rust. Hier geniet u van de nabijheid van het bruisende centrum, terwijl u in alle stilte thuiskomt. Omringd door karakteristieke woonhuizen en sfeervolle straatbeelden, voelt het hier als een warme, vertrouwde buurt. Scholen, winkels en recreatiemogelijkheden liggen binnen handbereik en maken deze locatie ideaal voor gezinnen én wie op zoek is naar comfort en gemak. Een plek waar de charme van Tilburg samenkomt met het gemak van modern wonen.

### Sfeervol wonen in een duurzame jaren '30 woning

#### Een entree die je verwelkomt

Stap binnen in een authentieke jaren '30 entree met een karakteristiek tochtportaal en een ruime hal, volledig voorzien van originele jaren '30 tegels. Hier begint de charme van deze woning direct, met een warme, uitnodigende sfeer die door de hele woning voelbaar is.

#### Ruimte voor iedereen

Deze 2-onder-1 kap woning biedt een zee aan ruimte en heeft drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De tweede verdieping is volledig geïsoleerd, met een ruime voorzolder voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Door de hele woning is er bovendien volop opslagruimte, zodat alles netjes en georganiseerd kan blijven.

#### Een keuken om van te dromen

De keuken, negen jaar oud, is een echte blikvanger en praktisch ingericht. Dankzij de half open opstelling en moderne apparatuur – waaronder een 5-pits gasfornuis,

oven, afzuiging, vaatwasser en koelkast – wordt koken hier een plezier.

#### Een badkamer om helemaal tot rust te komen

De badkamer is een heerlijke plek om de dag te beginnen of ontspannen af te sluiten. Voorzien van een stijlvol bad, een praktisch wastafelmeubel en een modern toilet, is deze ruimte zowel functioneel als sfeervol ingericht. Hier kunt u genieten van een moment voor uzelf, omringd door comfort en rust, passend bij de warme uitstraling van de rest van de woning.

#### Comfort en gemak

Grotendeels voorzien van rolluiken, met uitzondering van de voordeur, achterdeur en de tweede verdieping, geniet u van privacy en optimale zonwering. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en de platte daken en de nok van het dak zijn al vernieuwd. De CV-ketel is een huurketel en de meterkast is volledig gemoderniseerd volgens de huidige normen.

#### Ruimte en gemak in uw eigen garage

Deze woning beschikt over een ruime garage met elektrische deur – een echte luxe in deze buurt! In een straat met vergunningparkeren is een eigen garage niet alleen praktisch, maar ook een zeldzaam gemak. Hier kunt u comfortabel uw auto parkeren, fietsen veilig stallen of eenvoudig extra opslag creëren. Een plek die het leven nét iets gemakkelijker en comfortabeler maakt, en waar u elke dag van profiteert.

#### Een tuin vol mogelijkheden

De tuin vormt de perfecte verbinding tussen de woning en de garage en biedt ruimte om naar eigen wens in te richten. Of u nu kiest voor een gezellige zithoek, een



speelplek voor de kinderen of een groene border voor bloemen, hier creëert u uw eigen persoonlijke buiten plek.

Rustig wonen met de stad dichtbij  
Geniet van de rust van de straat, terwijl het centrum van Tilburg op korte afstand ligt. Betaald parkeren met de mogelijkheid tot het aanvragen van meerdere vergunningen maakt wonen hier ook voor meerdere auto's eenvoudig. Hier beleeft u het beste van beide werelden: een rustige, sfeervolle thuisbasis met de stad binnen handbereik.

Pluspunten van deze woning:

- Bouwjaar: 1935;
- Woonoppervlak: 107 m<sup>2</sup>;
- 2-onder-1 kap woning met veel ruimte en 3 slaapkamers;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Authentieke jaren '30 details;
- CV-ketel (huur);
- Energielabel F geldig tot en met 19-01-2036;
- Rustig wonen nabij het centrum van Tilburg;
- 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)

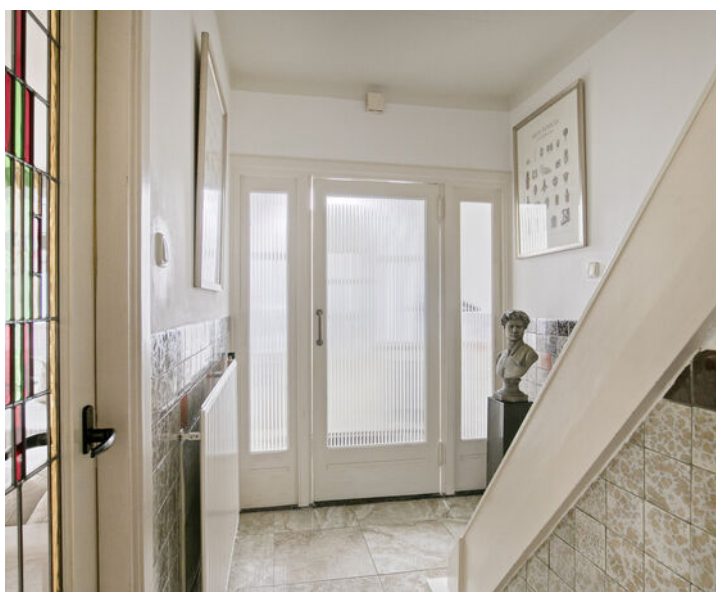
Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

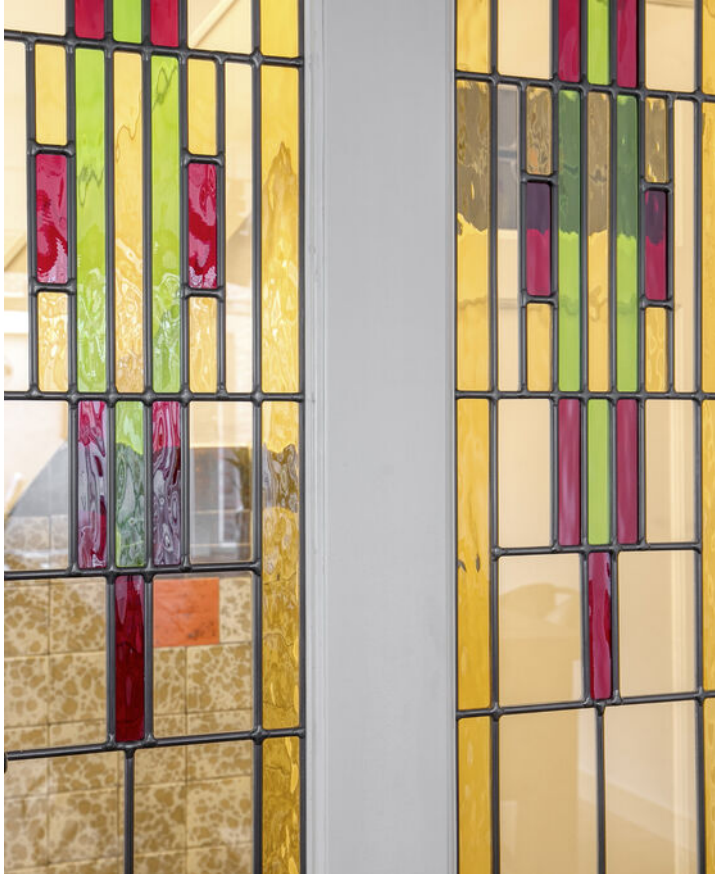
De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toepast. 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	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	378 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1935

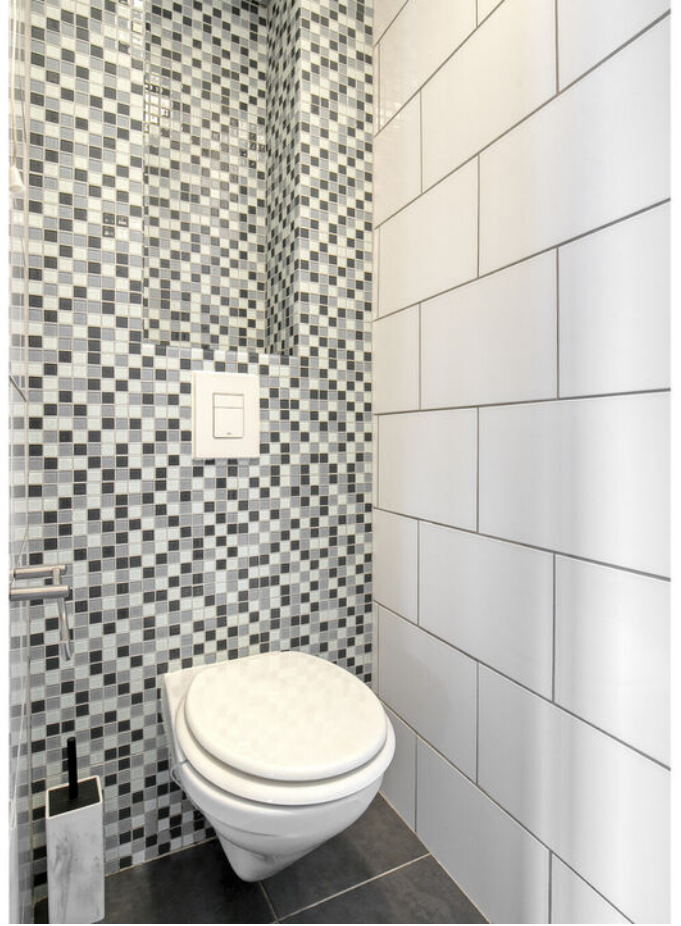
































# FOTO'S







# FOTO'S



# PLATTEGROND

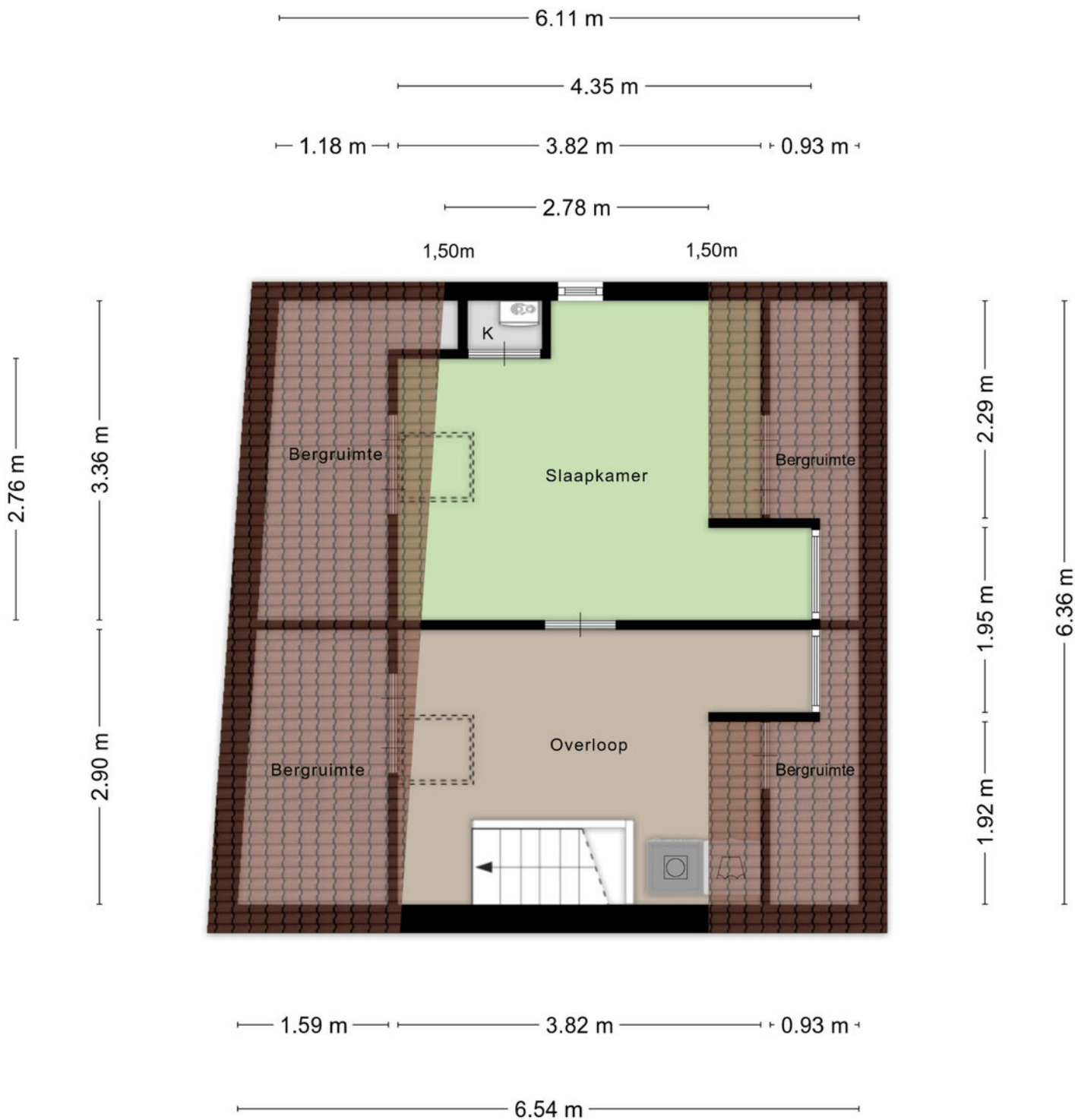


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

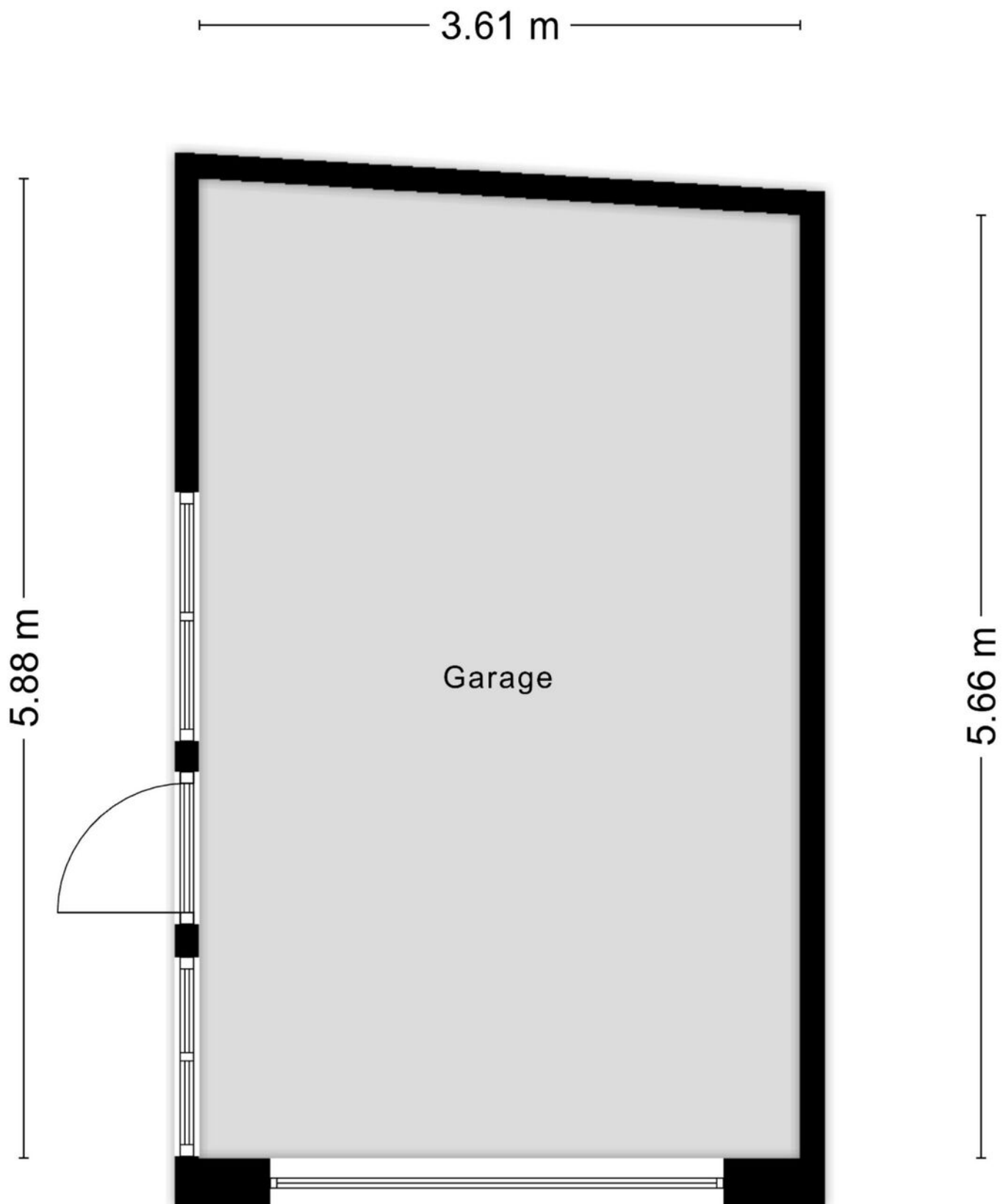


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

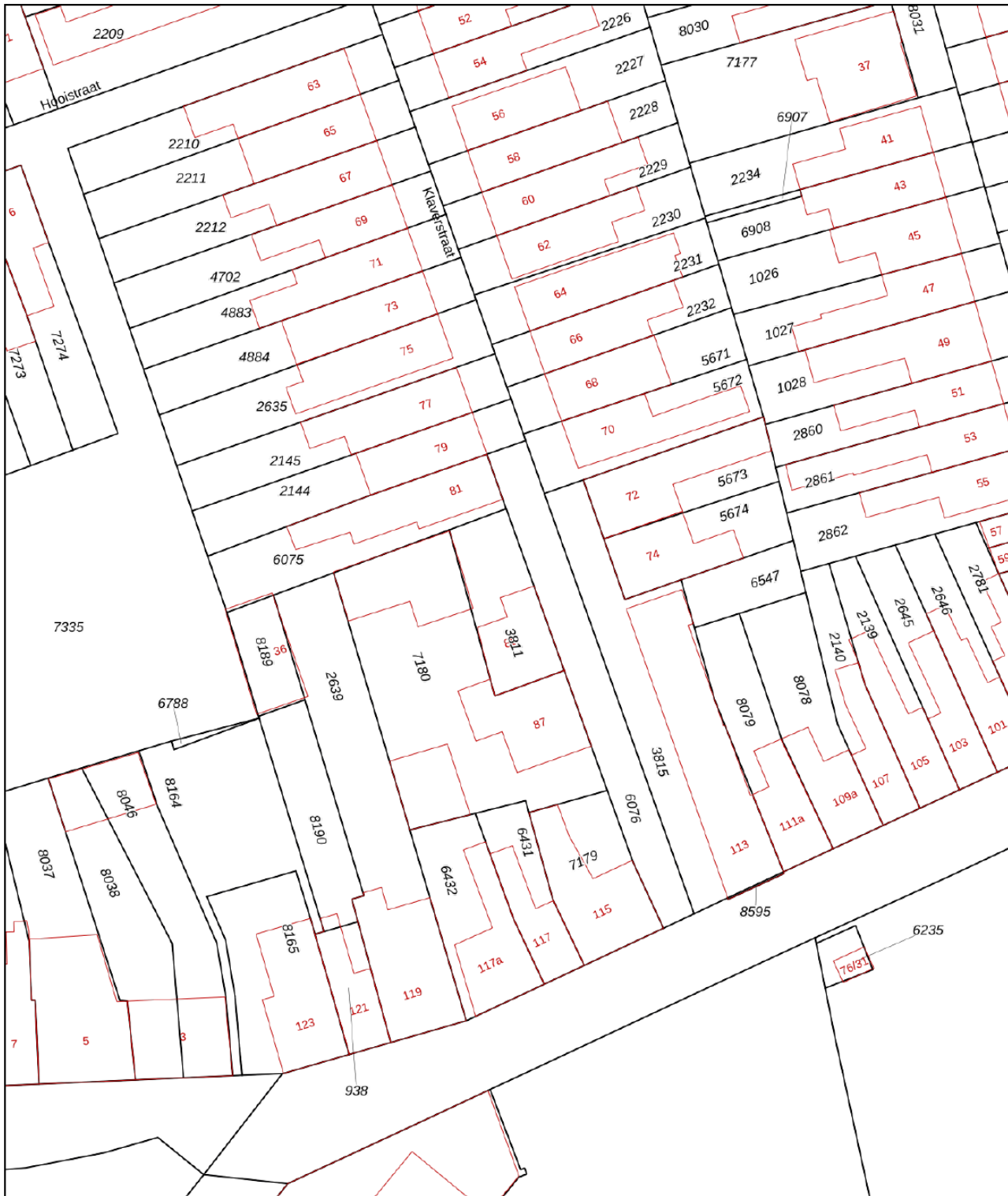
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

Perceel 3811

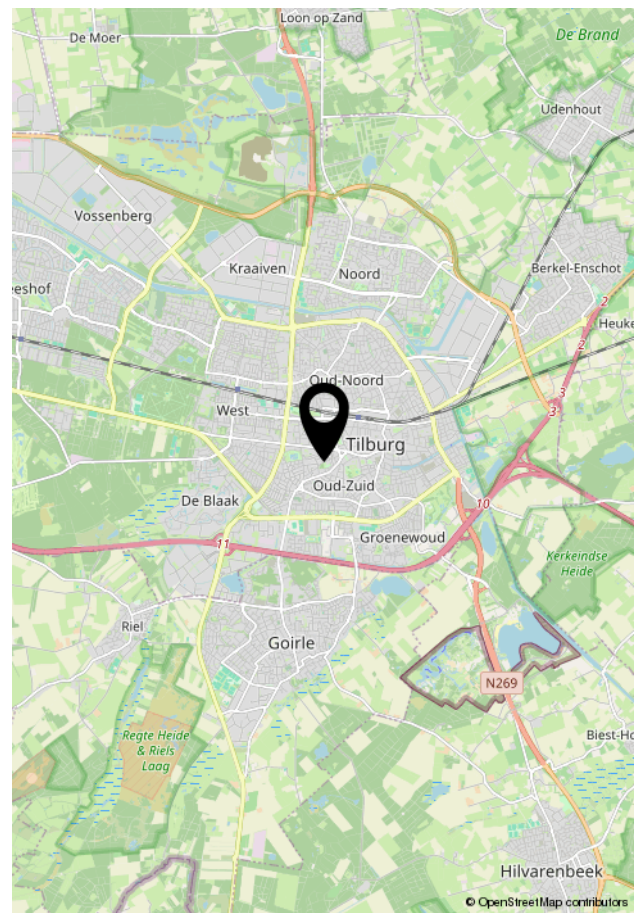
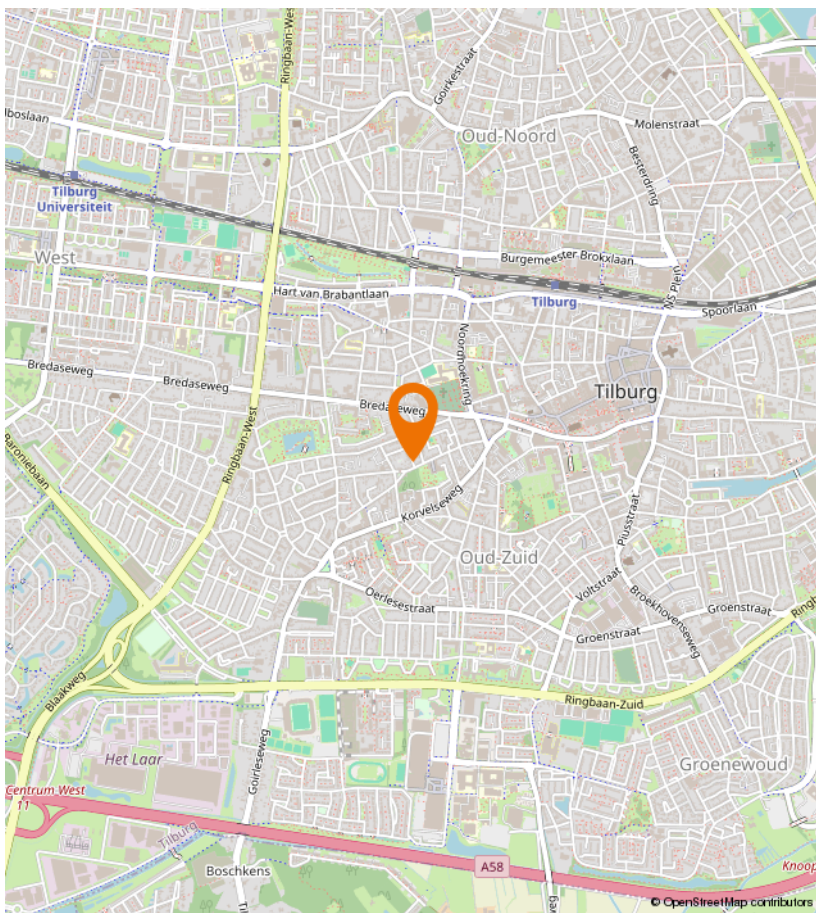
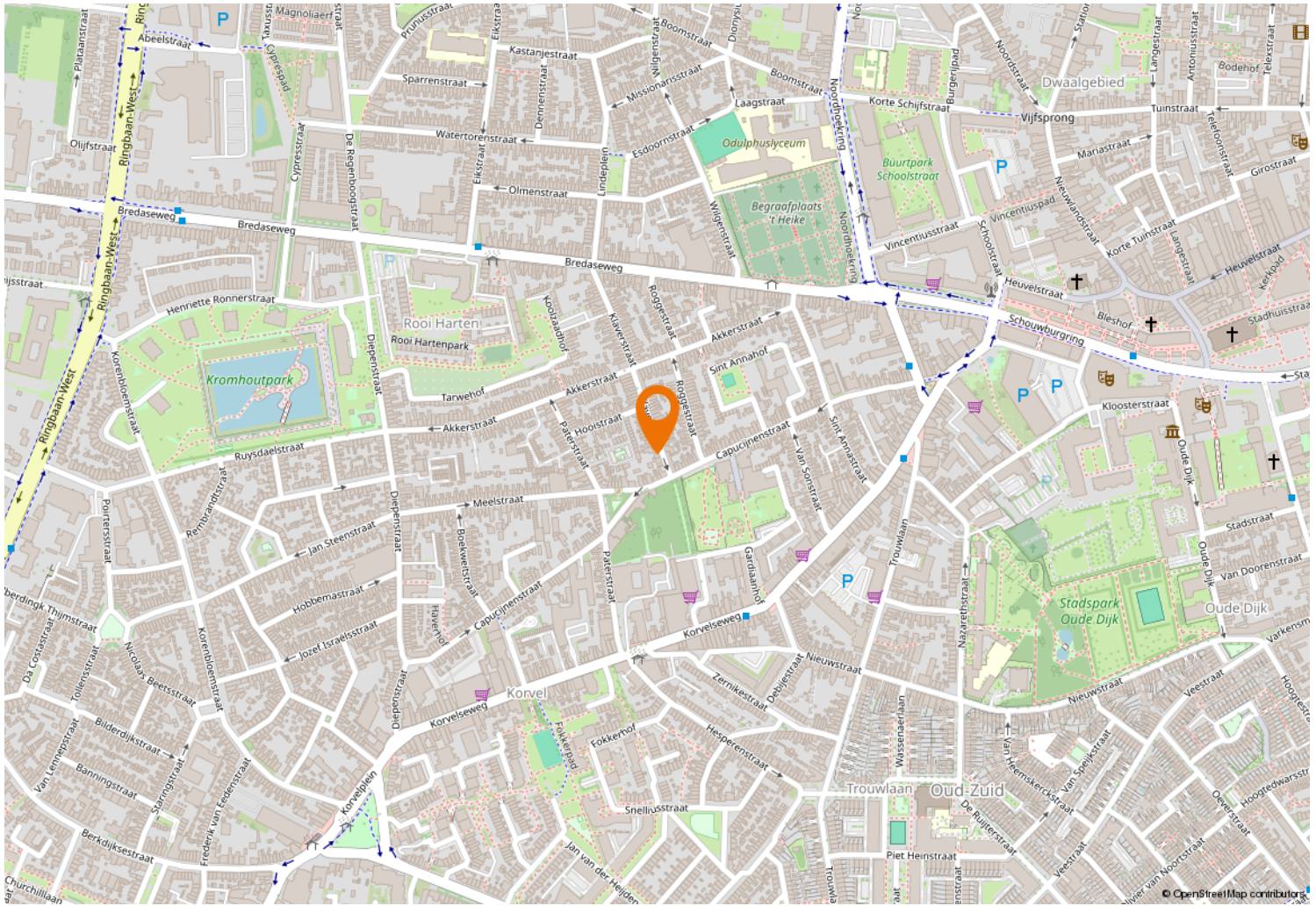
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 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.

