



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# CORNELIS SPEELMANSTRAAT 12



Vraagprijs  
€ 470.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

## CORNELIS SPEELMANSTRAAT 12 TILBURG

Welkom aan de Cornelis Speelmanstraat 12 in Tilburg – een plek waar het beste van twee werelden samenkomt. Deze goed onderhouden en instapklare jaren '30 woning, in deze rustige straat, ligt in de geliefde wijk Armhoefse Akkers, een buurt die bekendstaat om haar karakteristieke architectuur, het 'dorpse gevoel', charmante straten en bovenal haar uitzonderlijke ligging. Hier woon je op loopafstand van zowel de bruisende binnenstad als het levendige Piushaven, terwijl ook het rustgevende groen van Moerenburg binnen handbereik ligt.

De wijk biedt een zeldzame balans: de levendigheid van de stad zonder de drukte voor je deur. Parkeren kan hier nog gewoon zonder vergunning en voorzieningen zijn overal dichtbij. Denk aan gezellige eetgelegenheden op steenworp afstand: zoals Restaurant te Koop in Tilburg, Café Zomerlust, Villa la Vida en natuurlijk de Piushaven met al haar horeca en eetgelegenheden op slechts 10 minuten afstand. Met zoveel culinaire hotspots om de hoek voelt koken soms bijna overbodig.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt het AaBe winkelcentrum op korte afstand en natuurliefhebbers wandelen, al dan niet langs het Wilhelminakanaal richting uitgestrekte natuur. Sportfaciliteiten, kinderopvang, scholen en uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk maken het plaatje compleet. Voeg daar nog laadpunten voor elektrische auto's aan toe en het is duidelijk: dit is wonen met maximaal gemak op een absolute toplocatie.

### Binnenkomen met karakter

Zodra je de voordeur opent, word je verwelkomd in een entree die direct de ziel van het huis blootlegt. Glas-in-

lood ramen laten het daglicht speels naar binnen vallen, terwijl authentieke wandtegels en een prachtige terrazzovloer zorgen voor een warm en stijlvol welkom. Dit is geen standaard entree – dit is een binnenkomst met persoonlijkheid.

### Leven met licht en gezelligheid

De woonkamer voelt als het hart van het huis. Ruim, licht en uitnodigend. Hier ontstaat vanzelf een plek waar je samenkomt: een royale zithoek bij de sfeervolle schouw, lange avonden tafelen met vrienden, en openslaande deuren die binnen en buiten naadloos verbinden. Elk moment van de dag voelt hier precies goed.

### Koken met een glimlach

De in 2022 gerestylede keuken met nieuwe apparatuur ligt aan de achterzijde en combineert functionaliteit met gezelligheid. Het barretje onder het raam nodigt uit tot een snelle koffie of een goed gesprek terwijl er gekookt wordt. Alles wat je nodig hebt is aanwezig. Met de afsluitbare kelderkast is ook het proviand altijd koel en binnen handbereik.

### Ontspannen in stijl

De in 2019 gerealiseerde badkamer op de eerste verdieping is een oase van rust. Modern comfort met een knipoog naar het verleden dankzij subtiele glas-in-looddetails. Een ligbad voor lange avonden ontspannen, een royale inloopdouche, een toilet en een frisse, luxe uitstraling maken dit een plek waar je de dag graag begint én eindigt.

### Ruimte voor dromen

Met meerdere slaapkamers verdeeld over de verdiepingen biedt deze woning flexibiliteit en comfort. De kamers zijn licht, netjes afgewerkt en voelen stuk voor stuk als fijne, persoonlijke ruimtes. De ruime



inbouwkasten bieden genoeg ruimte voor een uitgebreide garderobe. De bovenste verdieping, met haar dakramen en slimme bergruimte, is een volwaardige en verrassend ruime toevoeging. Dankzij de volledige isolatie is deze tweede verdieping getransformeerd tot een heerlijke (ouder)slaapkamer.

Buiten leven op z'n best

De achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek waar de zon je al vroeg begroet en pas 's avonds laat weer afscheid van je neemt. Onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groene hagen, maar vooral een plek om te genieten. De veranda met verwarming en glazen schuifpui maakt het buitenleven extra bijzonder – een plek voor lange zomeravonden of juist knusse momenten in het voor- en najaar. Een afsluitbare achterom - gedeeld met slechts vier huishoudens - maakt dat je hier nooit onveilig hoeft te voelen. De praktische berging maakt de tuin compleet: alles klopt hier.

De kenmerken op een rij:

Bouwjaar: 1931;

Woonoppervlak: 106 m<sup>2</sup>;

Perceeloppervlak: 134 m<sup>2</sup>;

Inhoud: 402 m<sup>3</sup>;

Energie label C geldig tot en met 01-04-2036;

4 zonnepanelen (2024);

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 totale 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 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	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	402 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1931

























# FOTO'S









# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S





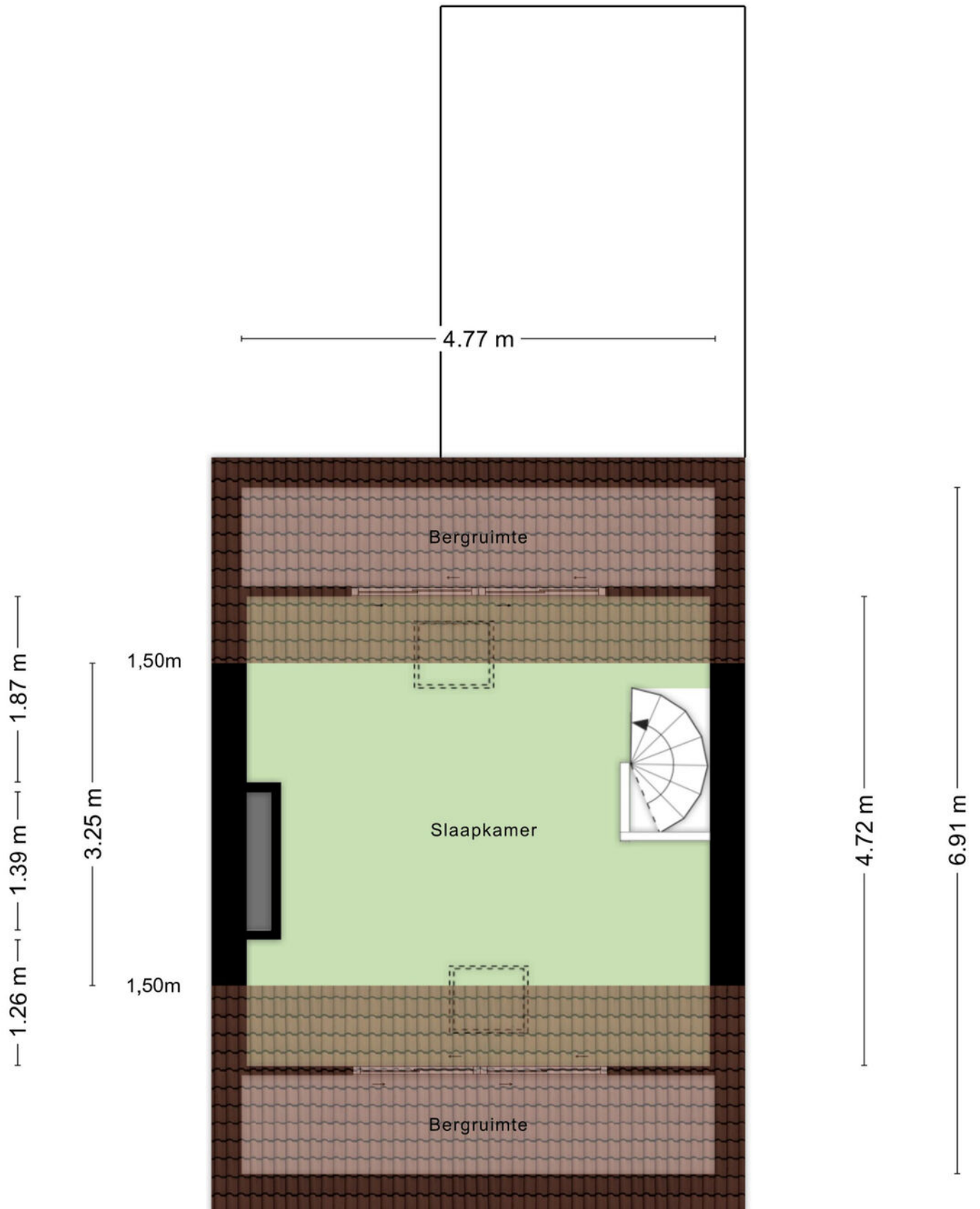
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



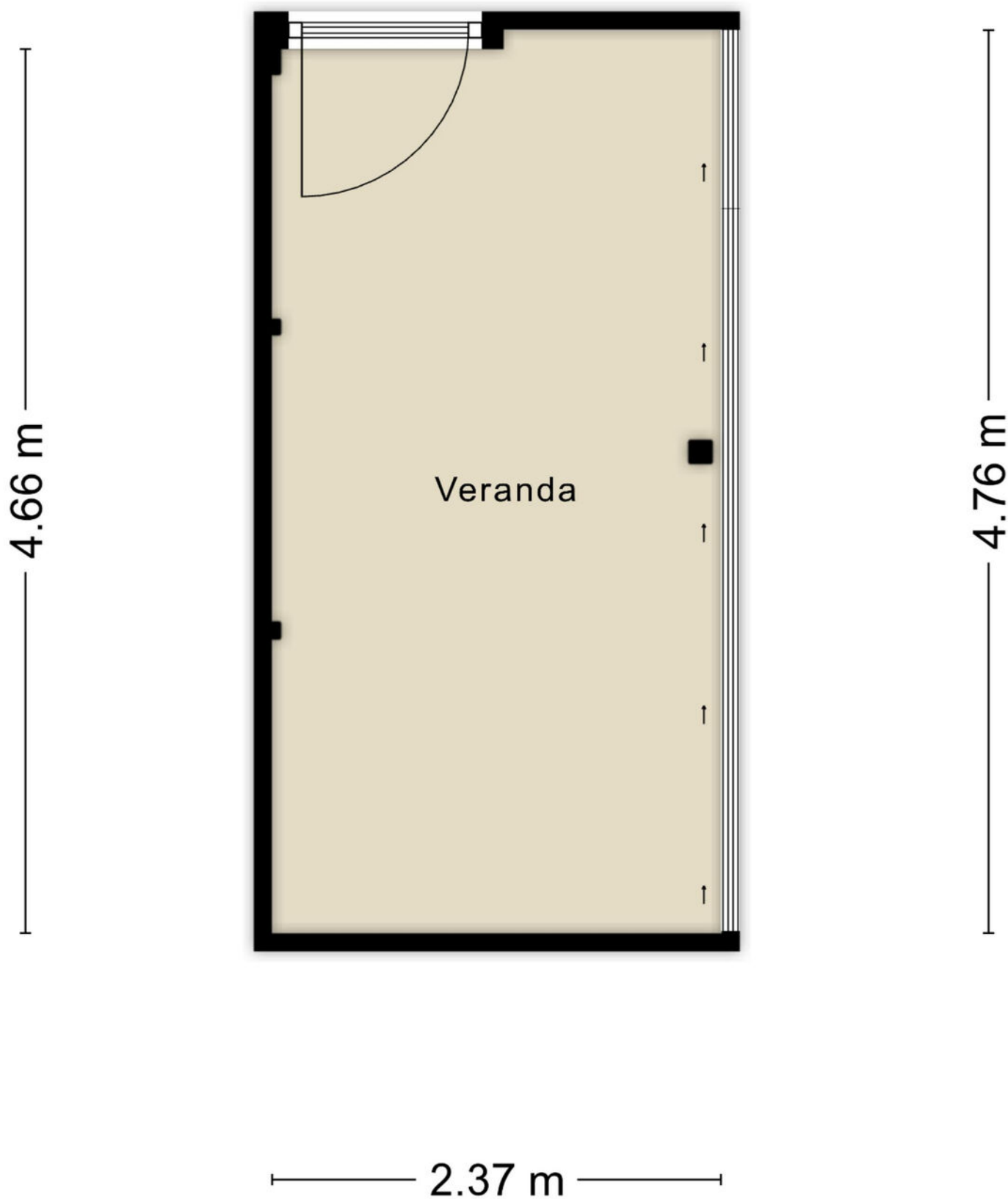
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

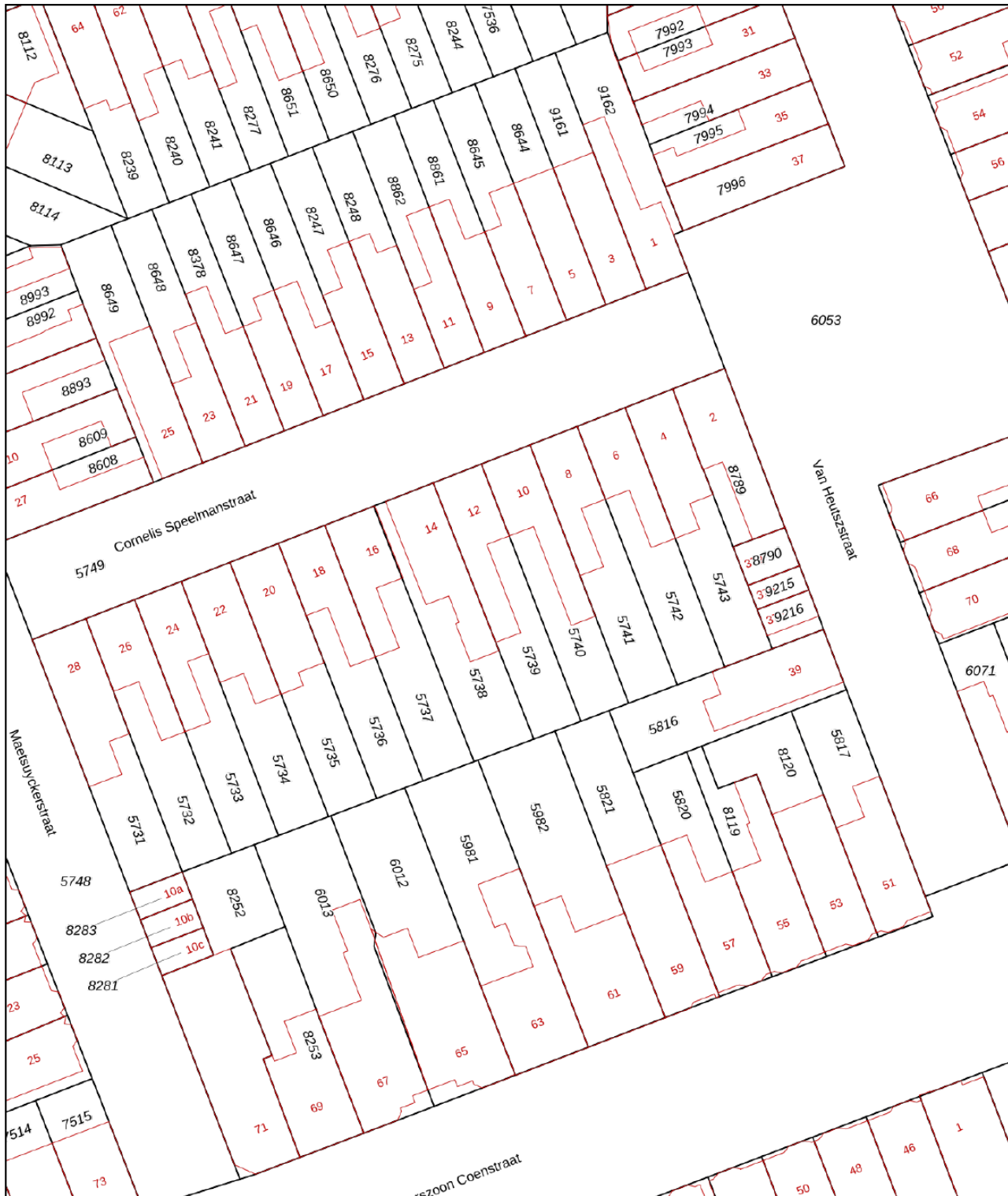


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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 B

Perceel 5739

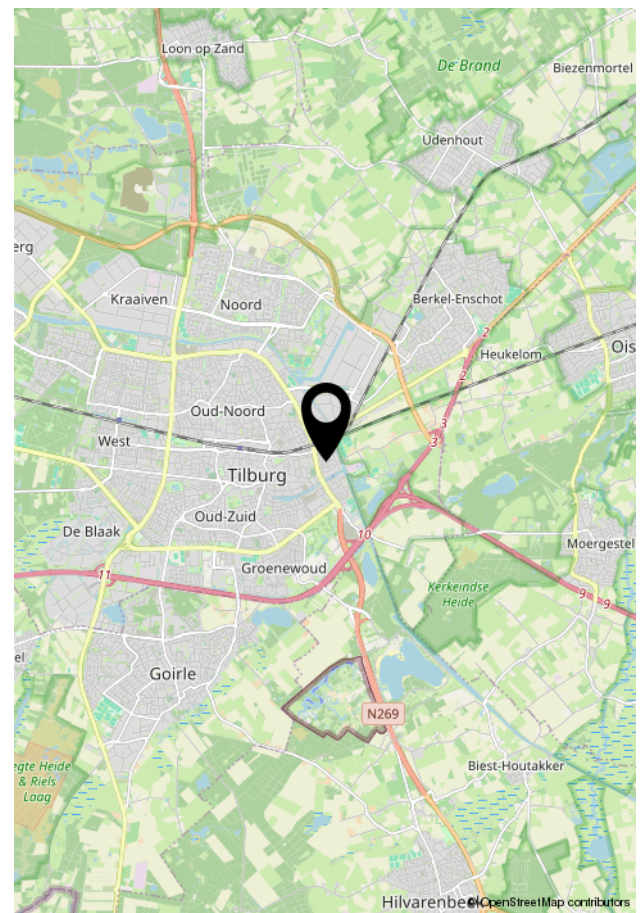
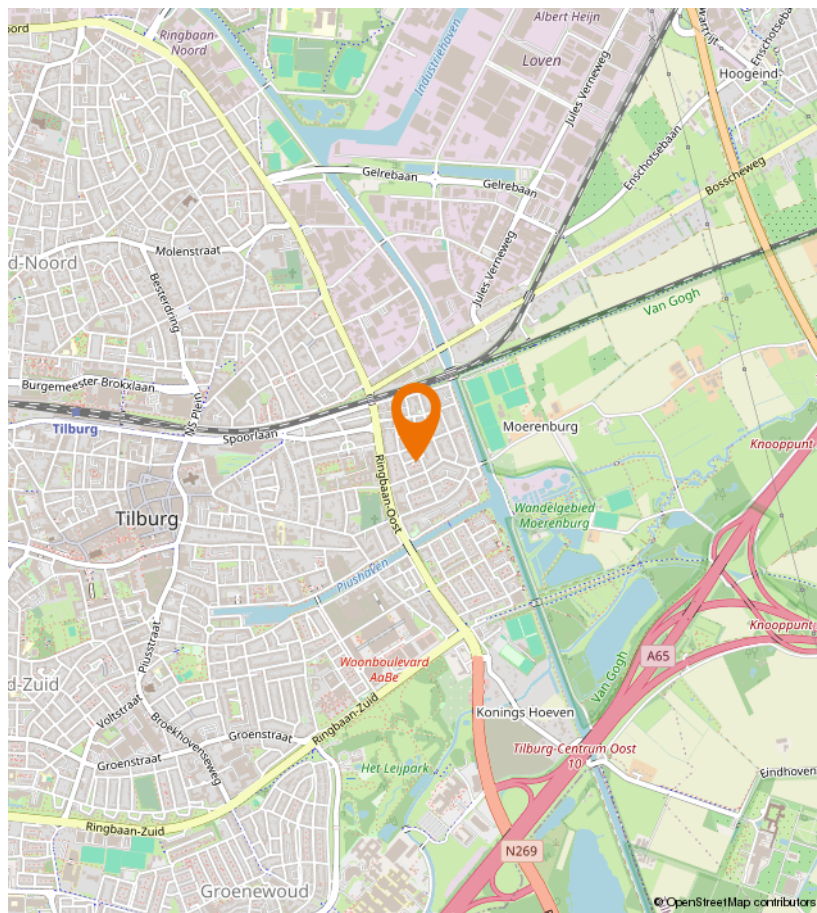
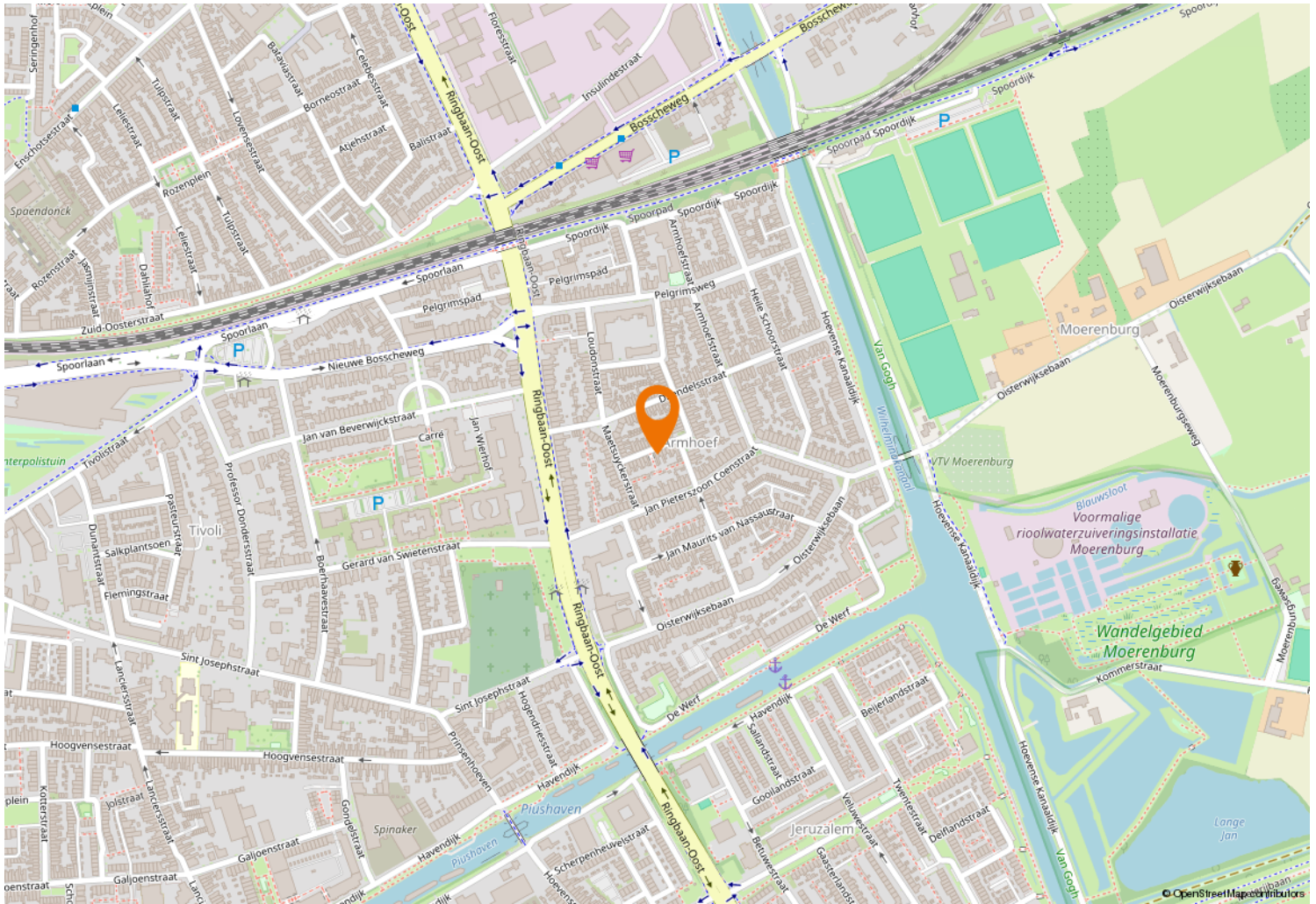
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.

