



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**MEELSTRAAT 81**



Vraagprijs  
€ 349.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

Meelstraat 81 Tilburg

Starters opgelet! Sfeervolle tussenwoning met drie slaapkamers, bergzolder, slaapvide, multifunctionele berging en een groene stadstuin zonder achterburen

Op een fijne locatie in de geliefde wijk Sint Anna staat deze nette tussenwoning met circa 80 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie slaapkamers, een praktische bergzolder én een heerlijke groene stadstuin. De woning combineert karakter, comfort en een centrale ligging, waardoor het een ideale plek is voor starters, jonge gezinnen of thuiswerkers.

Wonen in het geliefde Sint Anna

De populaire wijk Sint Anna behoort al jaren tot de meest gewaardeerde woonwijken van Tilburg. De charmante vooroorlogse bebouwing, rustige woonstraten en het vele groen geven de buurt een prettige en karaktervolle uitstraling. Hier woont u op steenworp afstand van alles wat Tilburg zo aantrekkelijk maakt. Het bruisende stadscentrum ligt op loopafstand, net als winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen en middelbare scholen. Voor een wandeling, sportieve activiteit of een moment van ontspanning liggen zowel het Kromhoutpark als het Stadpark Oude Dijk praktisch om de hoek. Daarnaast zorgen de nabijgelegen Ringbaan-West en uitvalswegen voor een uitstekende verbinding richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen.

Een woonkamer vol licht en sfeer

De woonkamer is het hart van de woning. Dankzij de doorzonopzet geniet deze ruimte gedurende de dag van veel natuurlijk licht, waardoor het een fijne plek is om samen te komen, te ontspannen of gasten te ontvangen. De fraaie houten parketvloer zorgt voor warmte en

karakter, terwijl de gezellige haard een sfeervol middelpunt vormt tijdens de koudere maanden. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen, te dineren of gasten te ontvangen.

Landelijke keuken met aansluitende praktische ruimtes  
De halfopen keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een tijdloze landelijke stijl. De witte keukenfronten in combinatie met het warme houten werkblad zorgen voor een uitnodigende uitstraling.

De keuken beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een gasfornuis met afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Alles is aanwezig om comfortabel te kunnen koken.

Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en de badkamer. De bijkeuken biedt extra bergruimte en geeft direct toegang tot de achtertuin. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Drie slaapkamers met verrassende extra ruimte

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. Eén van de slaapkamers beschikt over een speelse slaapvide. Een verrassend detail dat extra gebruikruimte creëert, de ruimte optimaal benut en direct bijdraagt aan het unieke karakter van deze kamer. Dit zorgt niet alleen voor extra gebruikruimte, maar geeft de kamer ook een verrassend ruimtelijk karakter en een unieke uitstraling.

Bergzolder met extra mogelijkheden

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en overige zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



### Groene stadstuin met veel privacy

Achter de woning ligt een verzorgde stadstuin met een prettige mix van groen en bestrating. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezellig terras, een loungeset of een plek om heerlijk van de zon te genieten. De groene stadstuin vormt een natuurlijke verbinding tussen de woning en de verblijfsruimte achterin de tuin. Hierdoor ontstaat een extra leefruimte die het gevoel van wonen, ontspannen en genieten van het buitenleven versterkt.

Een groot pluspunt is het ontbreken van directe achterburen, waardoor u kunt genieten van extra rust en privacy.

### Multifunctionele verblijfsruimte in de tuin

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging die momenteel is ingericht als verblijfsruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte, hobbykamer, chillruimte of atelier. Uiteraard kan de ruimte ook gewoon worden gebruikt waarvoor deze oorspronkelijk bedoeld is: het veilig stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Als kers op de taart is er ook een mogelijkheid tot het huren van een garage.

### Kenmerken

- \* Gelegen in de populaire wijk Sint Anna
- \* Nette tussenwoning
- \* Circa 80 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- \* Bouwjaar 1906
- \* Drie slaapkamers
- \* Slaapkamer voorzien van speelse slaapvide
- \* Doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- \* Houten parketvloer
- \* Gezellige haard

- \* Ruimte voor royale zithoek en grote eettafel
- \* Halfopen landelijke keuken
- \* Voorzien van gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast
- \* Praktische bijkeuken met toegang tot de tuin
- \* Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- \* Bergzolder aanwezig
- \* Groene stadstuin met terrasruimte
- \* Geen directe achterburen
- \* Vrijstaande stenen berging, geschikt als werk-, hobby- of praktijkruimte
- \* Nabij centrum, scholen, winkels en parken
- \* Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen

### Een woning die meer ruimte biedt dan u verwacht

Meelstraat 81 is een woning die direct prettig aanvoelt. De combinatie van sfeer, praktische leefruimte, drie slaapkamers, een multifunctionele berging en een rustige maar centrale ligging maakt dit een uitstekende kans voor wie comfortabel wil wonen in een van de leukste wijken van Tilburg. Door al de extra ruimtes die deze woning biedt voelt de woning zeer ruim aan ondanks de werkelijk gemeten vierkante meters.

Wil je deze nette starterswoning 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	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Inhoud	293 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1906









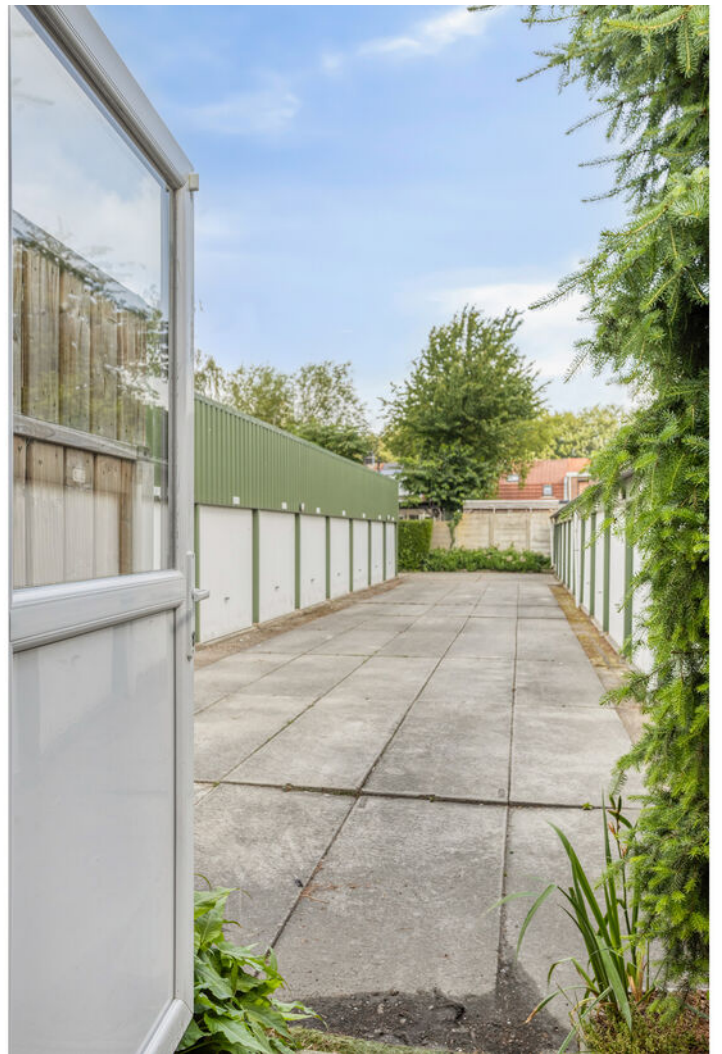








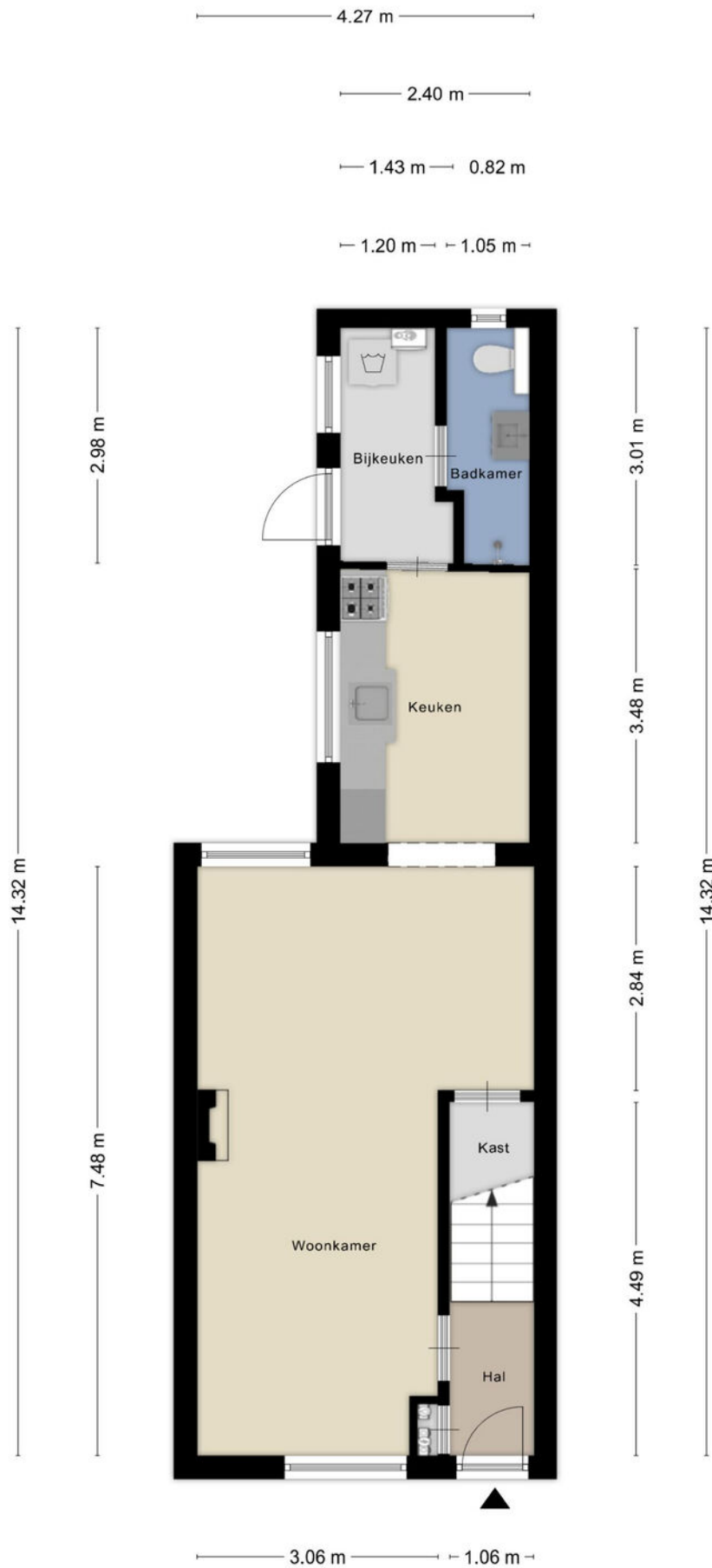








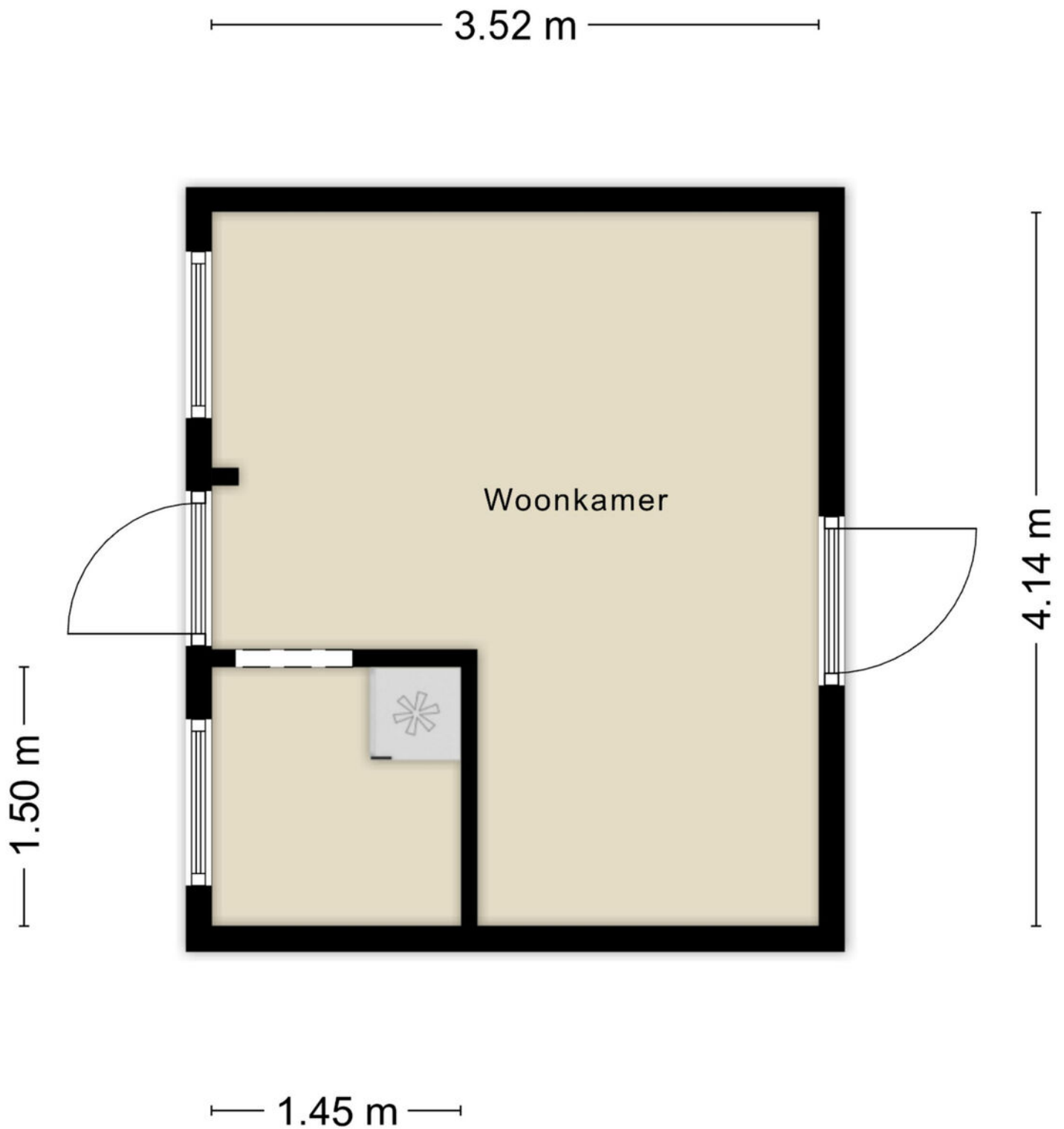
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

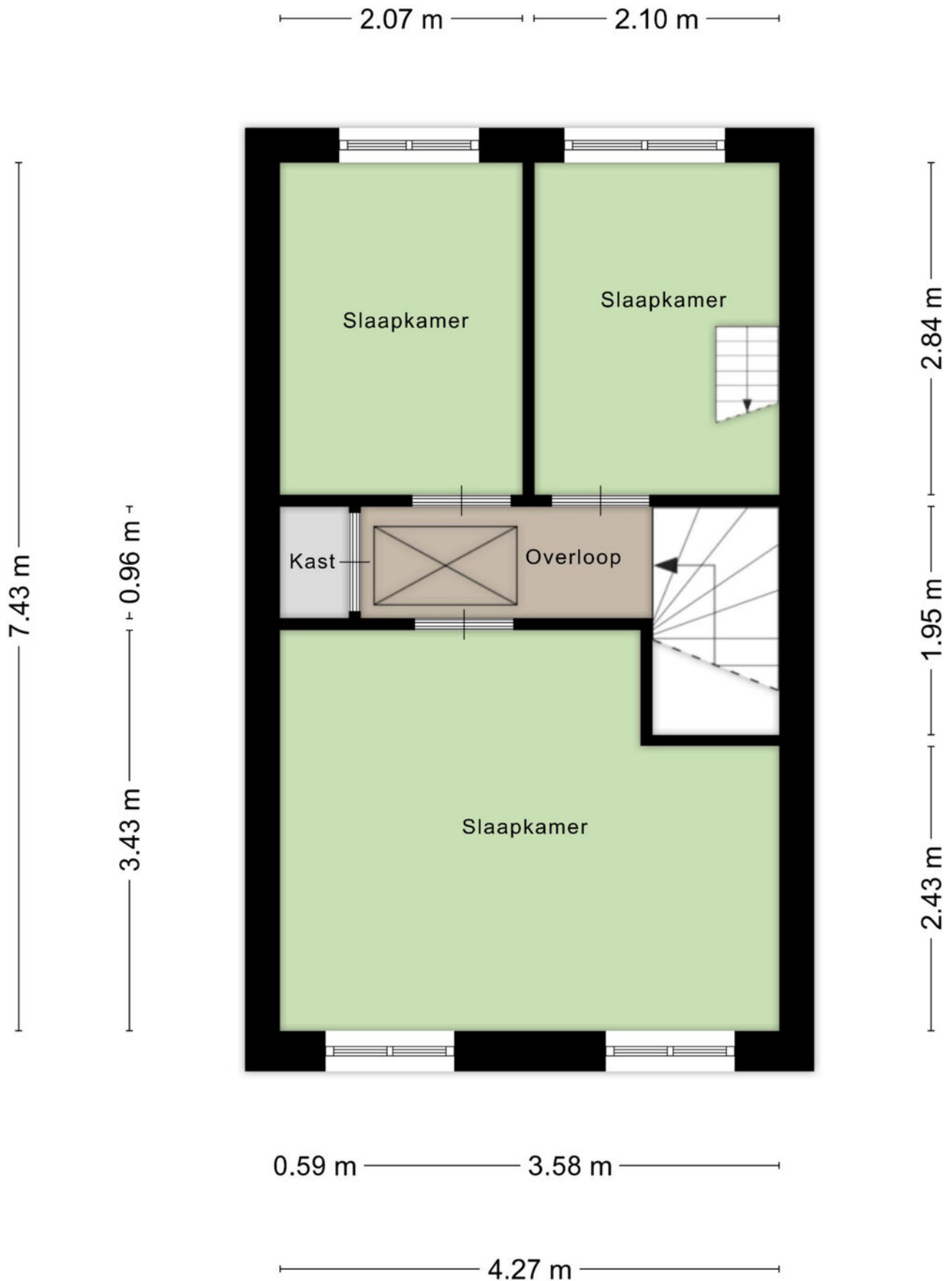


# PLATTEGROND



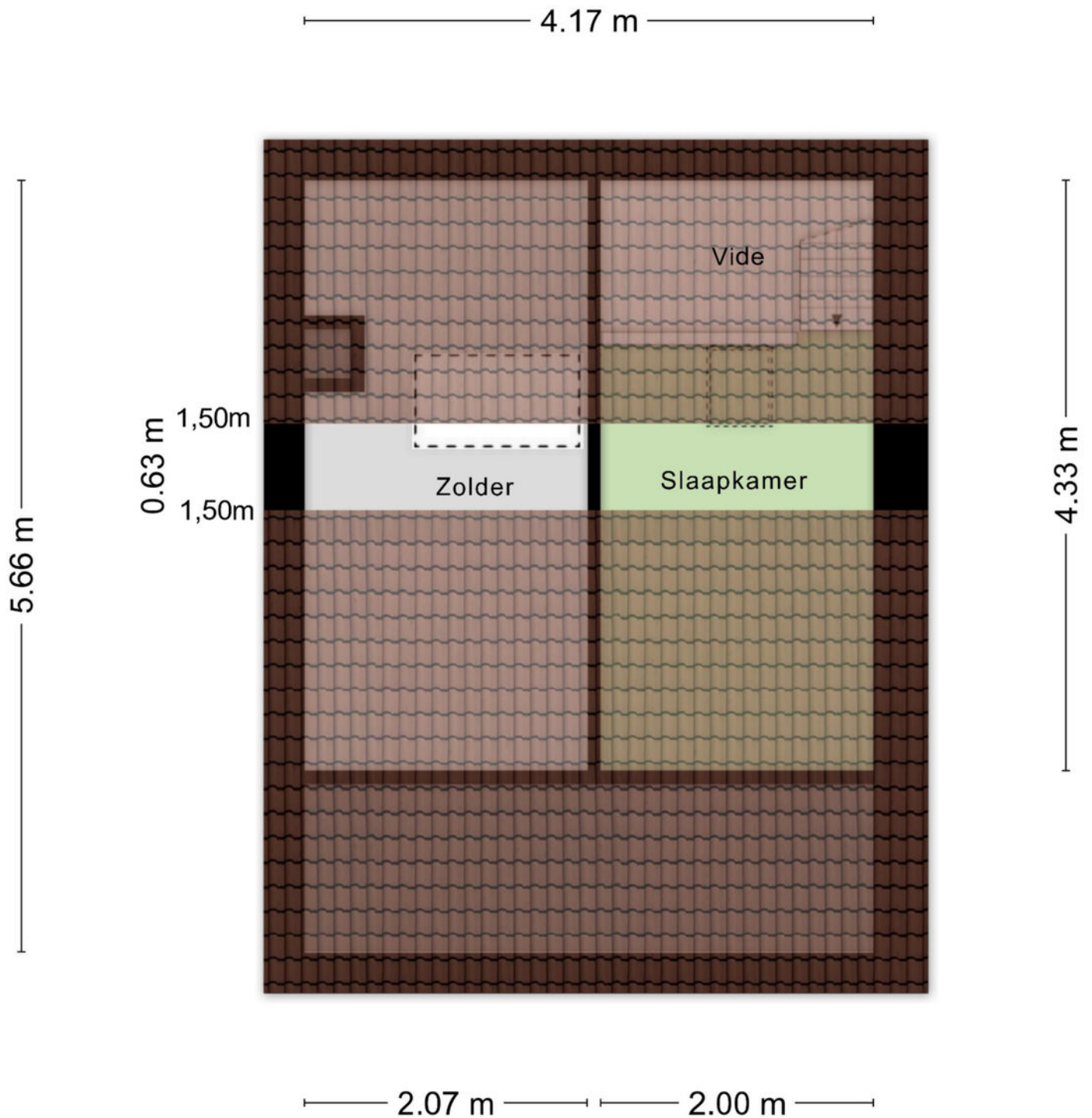
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

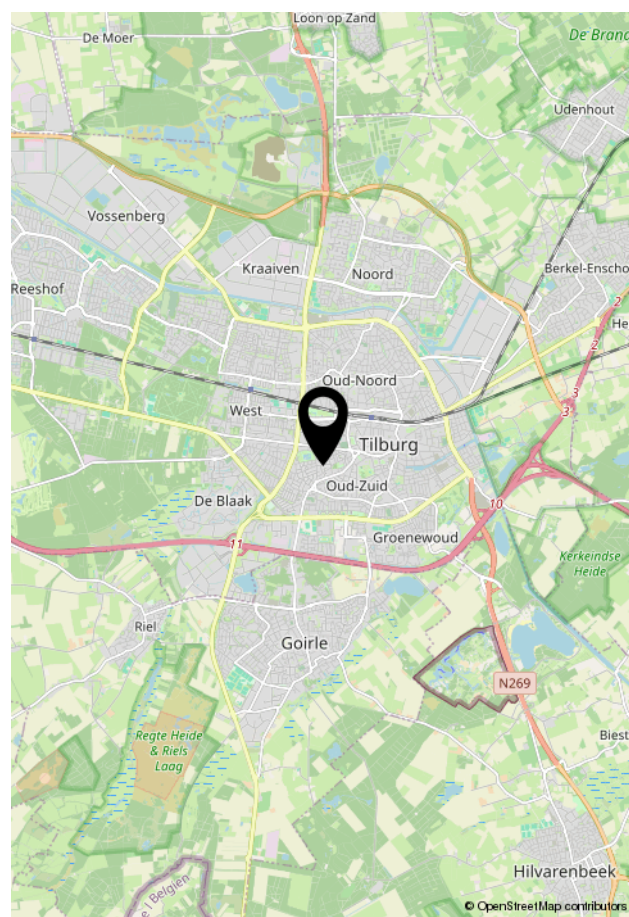
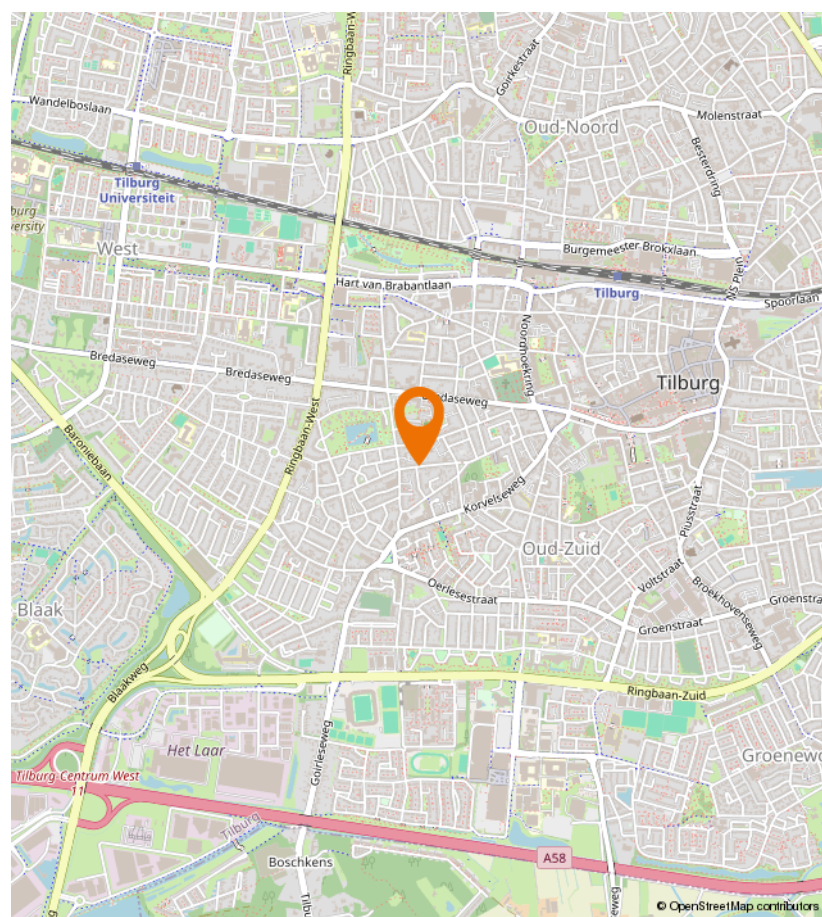
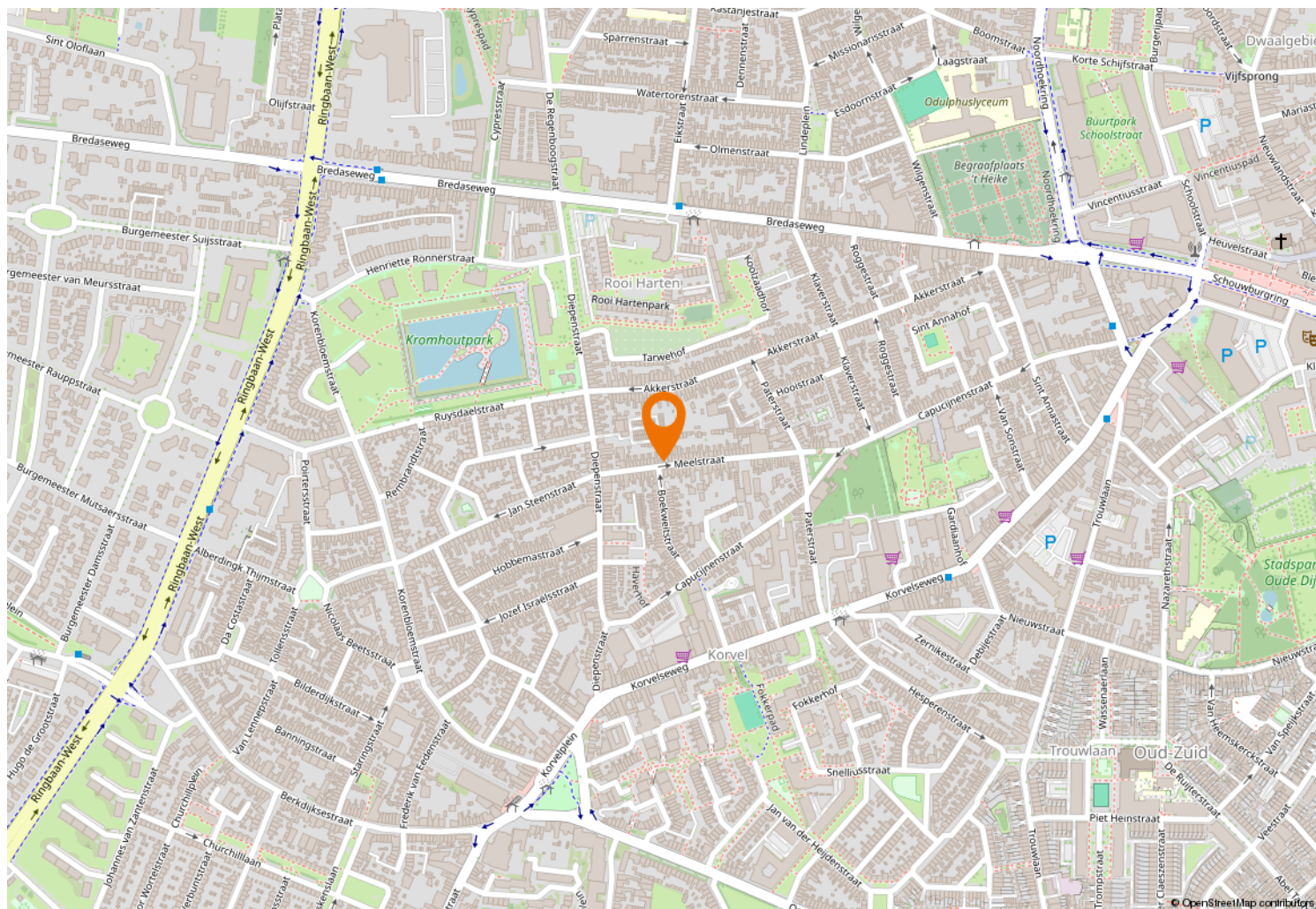
Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie P  
Perceel 2925

kadaster



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 2  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

