



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

Tilburg

KRUISSTRAAT 1 01



Vraagprijs
€ 275.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KRUISSTRAAT 1-01 TILBURG

De Kruisstraat is één van die straten waar je direct voelt waarom zoveel mensen graag in Tilburg wonen.

Levendig, karaktervol en authentiek, met een mooie mix van historische panden, lokale ondernemers, internationale speciaalzaken en gezellige ontmoetingsplekken. Hier ervaar je dagelijks de dynamiek van de stad, terwijl de omgeving tegelijkertijd een prettige, gemoedelijke sfeer behoudt. Op korte loopafstand liggen de populaire Besterdring, de bruisende binnenstad en de creatieve Spoorzone, waar hippe horecazaken, cultuur en evenementen elkaar moeiteloos afwisselen. Ook het centraal station bevindt zich dichtbij, waardoor je uitstekend verbonden bent met de rest van het land. En ondanks deze centrale ligging is parkeren in de directe omgeving verrassend eenvoudig dankzij de ruime parkeergelegenheid. De Kruisstraat is daarmee de perfecte uitvalsbasis voor iedereen die graag midden in het stadsleven woont, maar tegelijkertijd waarde hecht aan comfort, bereikbaarheid en een fijne woonomgeving.

Karaktervol wonen met een eigentijds comfort

Achter de charmante gevel van dit karakteristieke pand uit 1905 bevindt zich een verrassend sfeervolle woning waar authentieke charme en modern wooncomfort elkaar perfect aanvullen. Vanaf het moment dat je binnenkomt voel je direct de warme uitstraling die deze woning zo bijzonder maakt. Via de vaste trap bereik je de hal op de eerste verdieping, die toegang geeft tot alle vertrekken. De doorlopende houtlook laminaatvloer zorgt voor een rustige, stijlvolle basis en verbindt woonkamer, keuken, hal, slaapkamer en tweede kamer op fraaie wijze met elkaar.

Een woonkamer waar het daglicht de hoofdrol speelt

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen, waardoor de ruimte de gehele dag heerlijk licht en uitnodigend aanvoelt. De neutrale afwerking van wanden en plafonds versterkt het ruimtelijke gevoel en biedt volop mogelijkheden om hier jouw eigen woonstijl tot leven te brengen. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, een gezellige avond met vrienden organiseert of juist heerlijk op de bank wilt ontspannen; deze woonkamer voelt direct als thuis. Extra comfortabel is de aanwezige airconditioning, die niet alleen voor verkoeling zorgt tijdens warme zomerdagen, maar de woning ook energiezuinig kan verwarmen in de koudere maanden. Een praktische én voordelige oplossing die bijdraagt aan het dagelijkse wooncomfort.

Koken met plezier

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een gezellige plek waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Dankzij de lichte keukenfronten gecombineerd met het warme houten werkblad ontstaat een moderne en tijdloze uitstraling. De keuken beschikt over een 4-pits gasfornuis, een RVS-afzuigkap, een combi-oven, koelkast, vaatwasser, spoelbak en volop kastruimte. Alles is aanwezig om iedere dag met plezier een heerlijke maaltijd te bereiden.

Een slaapkamer waar rust vanzelfsprekend is

Aan de rustige achterzijde van de woning bevindt zich de royale slaapkamer. Hier word je iedere ochtend wakker met prettig daglicht en geniet je van een ontspannen



sfeer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast, waardoor deze kamer een heerlijk privéverblijf vormt. Ook hier zorgt een tweede airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen. Koelen in de zomer, efficiënt verwarmen in de winter; comfort staat hier centraal. Vanuit de slaapkamer stap je bovendien rechtstreeks het royale dakterras op.

Het zonnige dakterras: jouw eigen plek in de stad

Een absolute blikvanger van deze woning is het royale dakterras van circa 12 m². Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon. In 2025 is het dakterras volledig vernieuwd, waardoor je direct kunt genieten van een verzorgde buitenruimte. Begin de dag met een kop koffie in de ochtendzon, werk ontspannen vanuit huis in de buitenlucht of sluit de dag af met een goed glas wijn terwijl de stad langzaam tot rust komt. Ondanks de centrale ligging ervaar je hier een verrassende mate van privacy en rust. Een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Praktisch ingedeeld met verrassend veel ruimte

Naast de slaapkamer beschikt de woning over een tweede kamer die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte, extra berging of plaats voor bijvoorbeeld een tweede koelkast.

De badkamer is verzorgd afgewerkt met een donkere plavuizenvloer en lichte wandtegels en beschikt over een royale inloofdouche, een wastafel met meubel en mechanische ventilatie. Het separate toilet, bereikbaar vanuit de hal, verhoogt het dagelijkse comfort.

Een zolder die je zelden ziet

Via een vlizotrap vanuit de keuken bereik je de royale zolderverdieping. Deze ruime bergzolder biedt volop mogelijkheden voor het netjes opbergen van seizoenspullen, koffers, kerstdecoratie, archief of hobbybenodigdheden.

Een praktische extra die in een stadsappartement bijzonder waardevol is.

Comfortabel wonen op een toplocatie

Deze woning combineert precies wat veel woningzoekers zoeken: karakter, sfeer, comfort én een uitstekende ligging. Je woont op loopafstand van het bruisende stadscentrum, hebt alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, profiteert van voldoende parkeergelegenheid en beschikt over luxe extra's zoals twee energiezuinige airconditionings, een vernieuwd zonnig dakterras én een royale zolder. Of je nu starter bent, student, alleen woont of als stel op zoek bent naar een sfeervolle stadswoning; hier vind je een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1905;

Woonoppervlak: 57 m²;

Inhoud: 207 m³;

Energie label C, geldig tot en met 29-09-2026;

NEN 2580 meetrapport* beschikbaar.



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 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. 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	57 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	207 m ³
Bouwjaar	1905







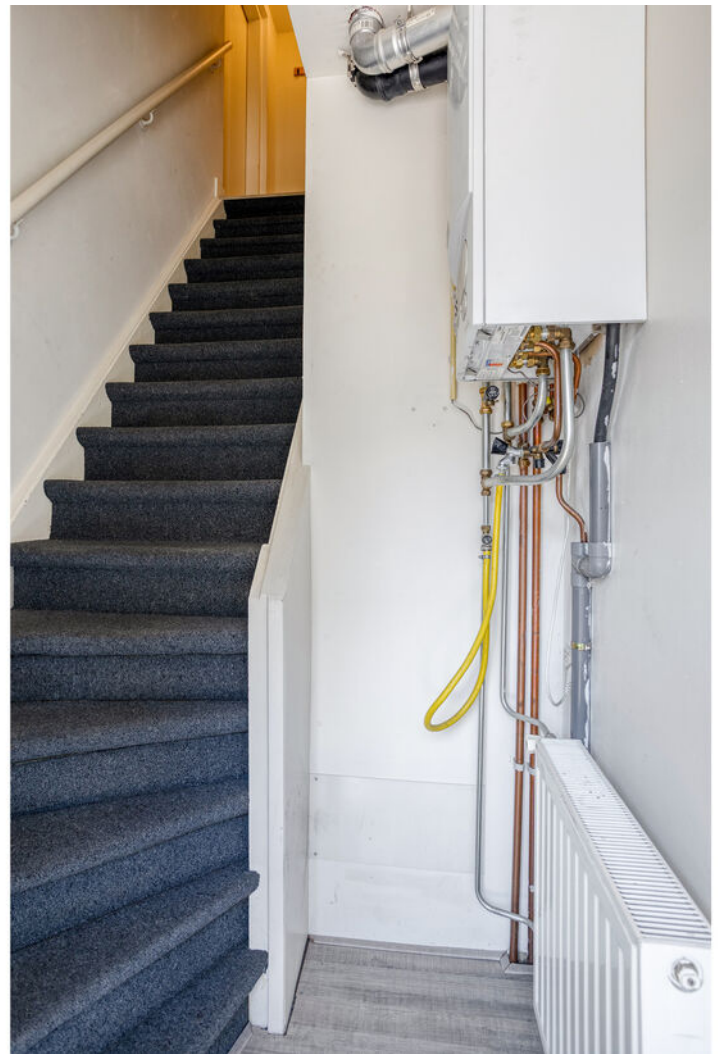




FOTO'S









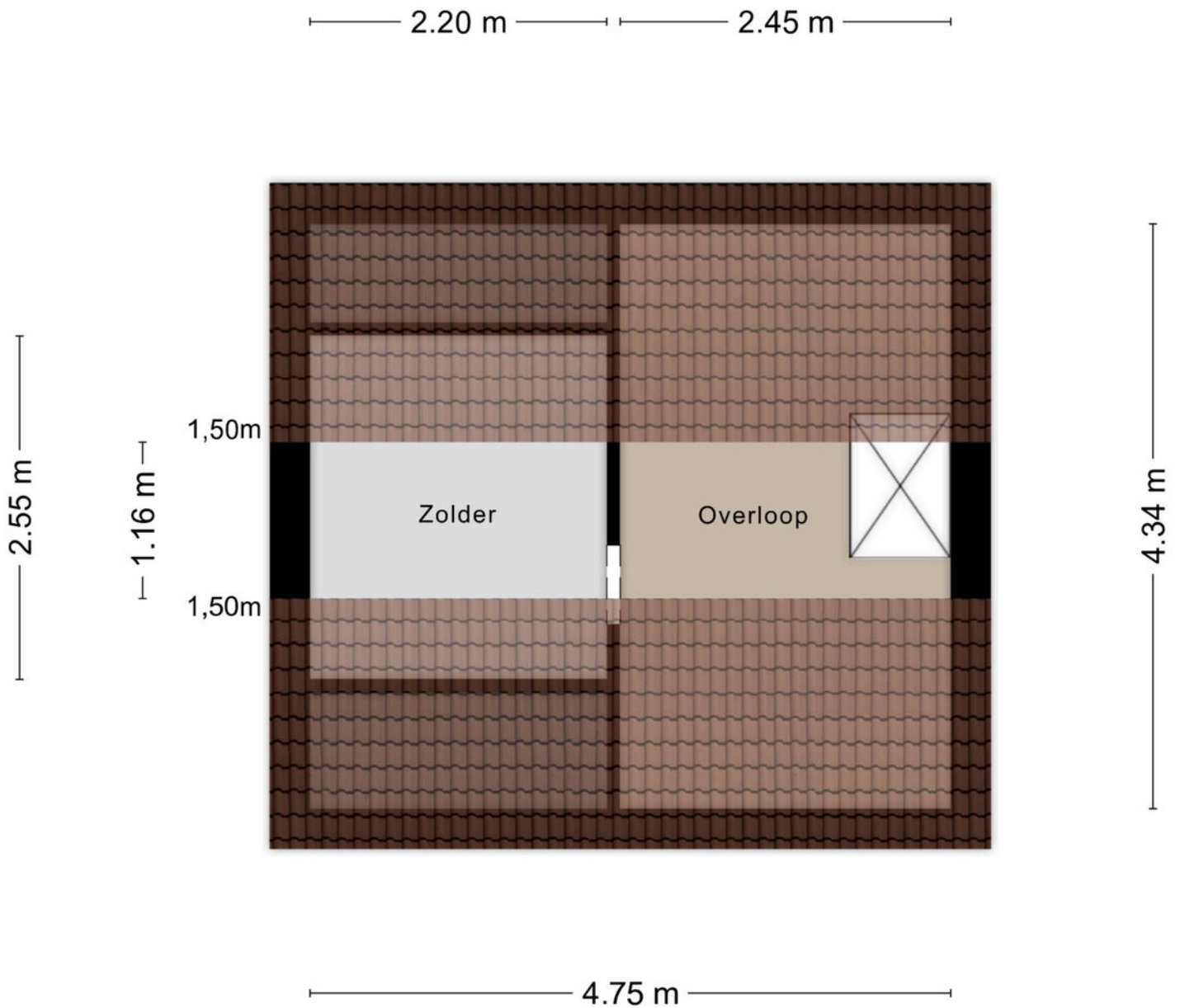




PLATTEGROND



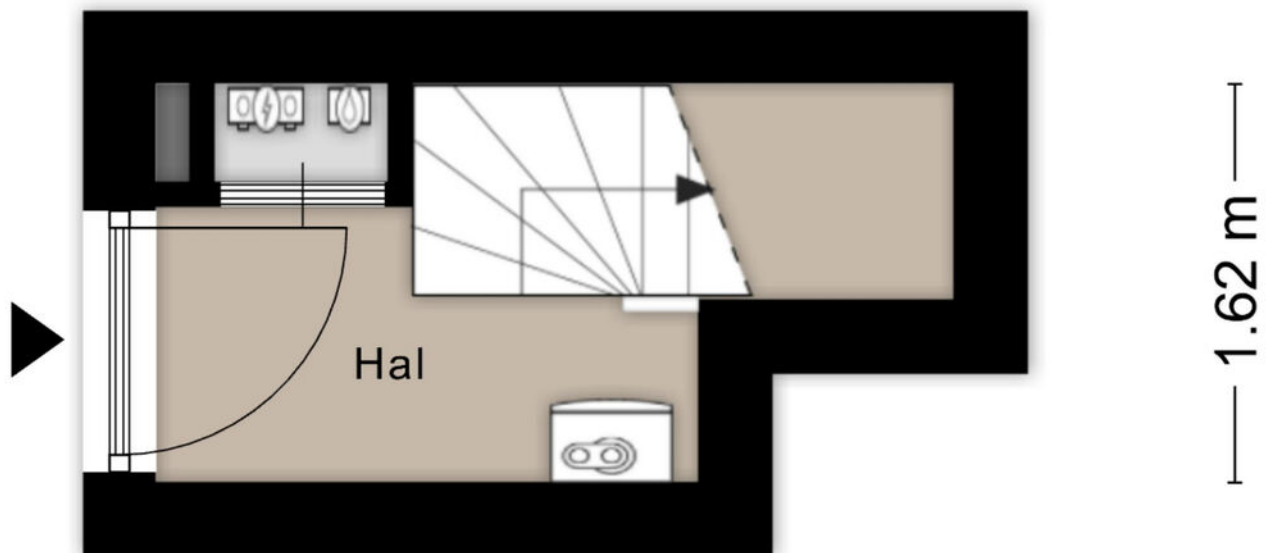
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

0.70 m ——— 2.20 m ———



————— 3.24 m —————

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


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



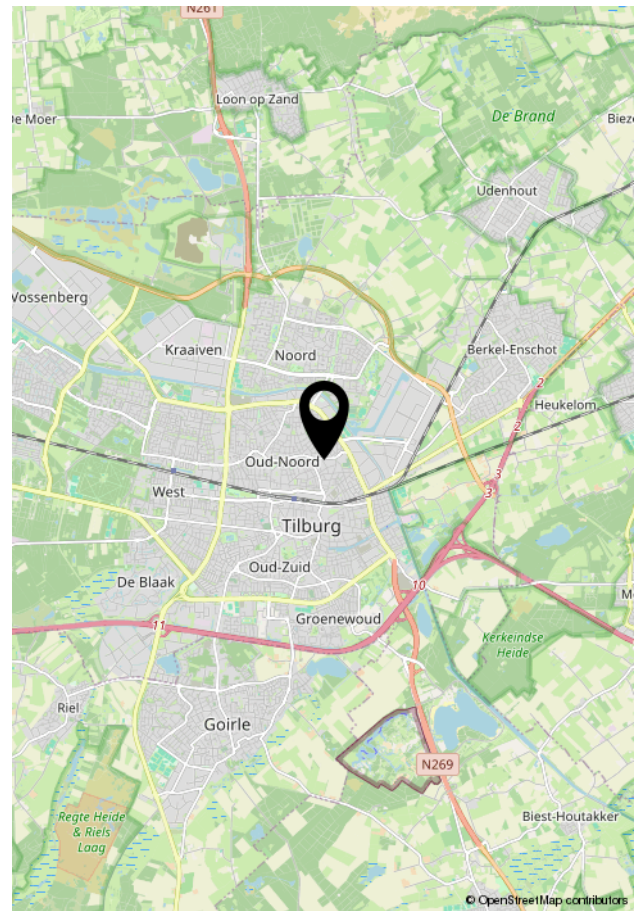
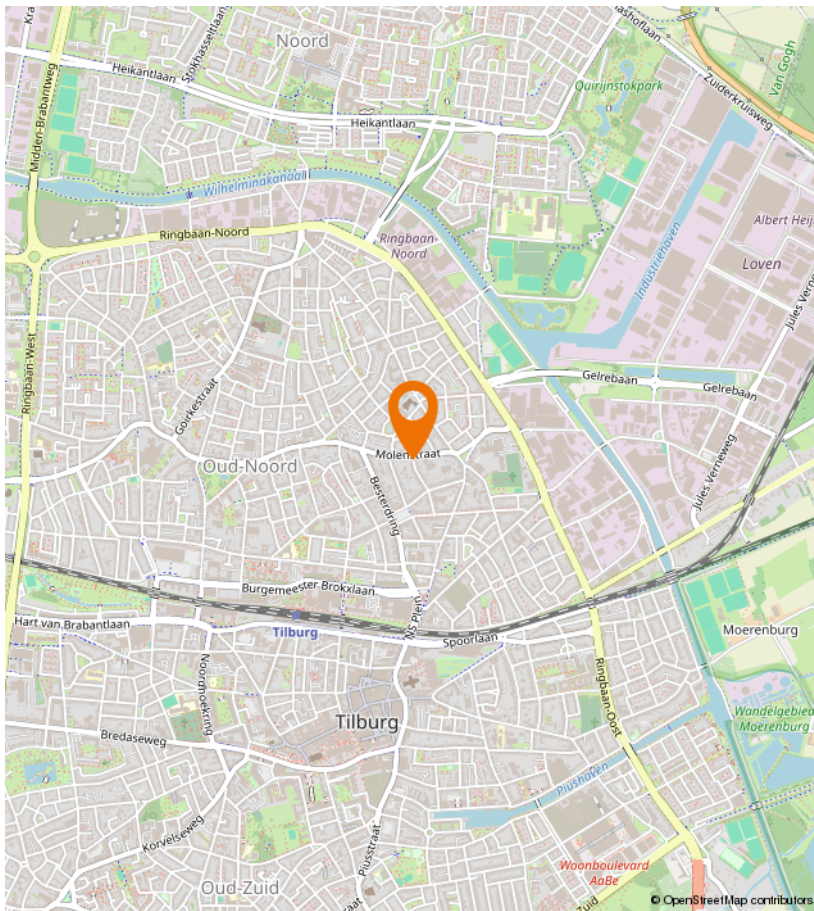
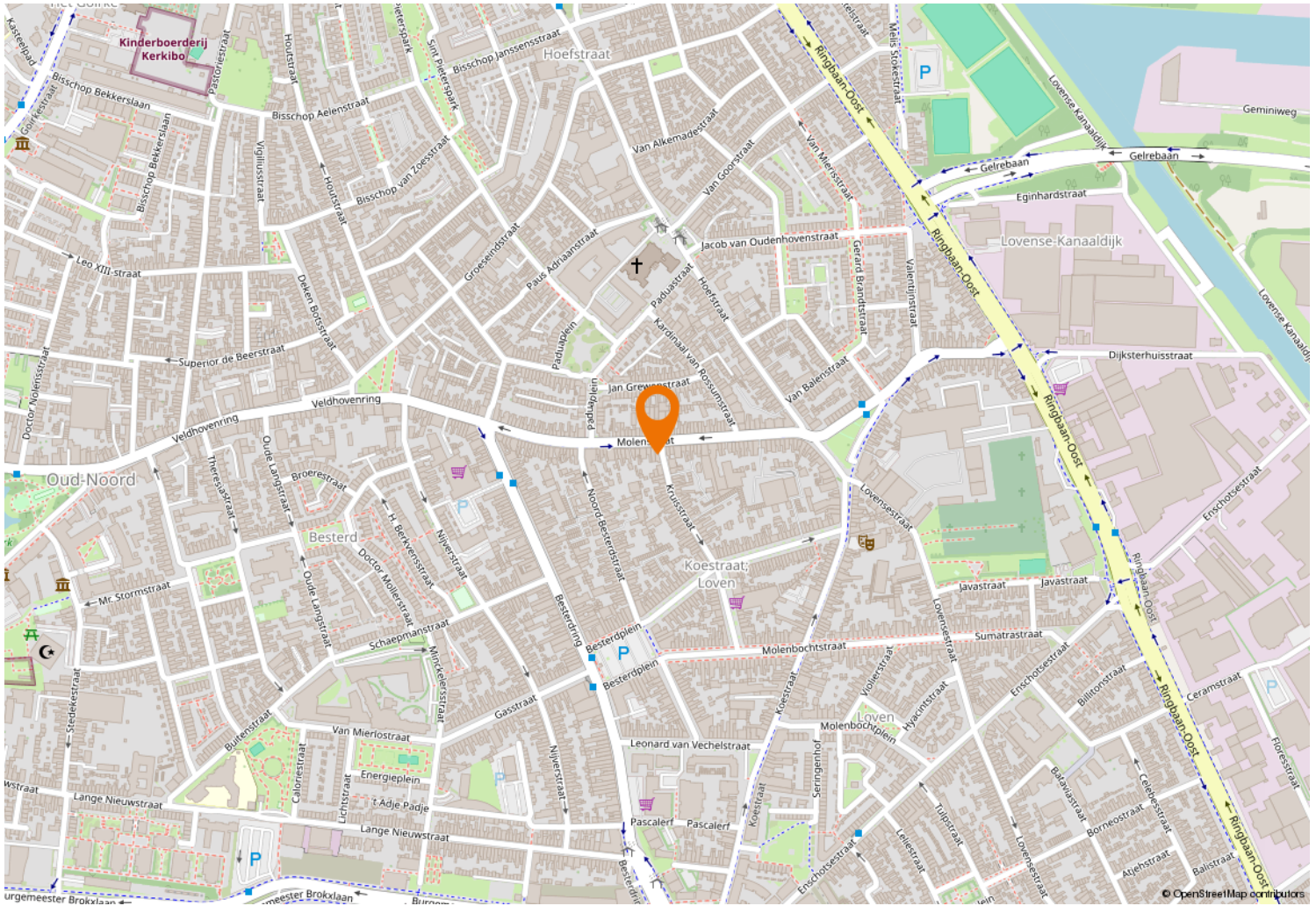
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie N</p> <p>Perceel 17956</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.

