



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VALKENIERSTRAAT 37



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VALKENIERSTRAAT 37 TILBURG

Sommige woningen hebben direct dat fijne gevoel van thuiskomen. Valkenierstraat 37 is daar een prachtig voorbeeld van. Gelegen in een gezellige en populaire woonwijk, midden tussen de karakteristieke vooroorlogse bebouwing, vind je hier een sfeervolle woning waar authentieke charme en comfortabel wonen moeiteloos samenkomen. De ligging is werkelijk ideaal. Op slechts enkele minuten wandelen ligt de levendige Piushaven; dé ontmoetingsplek van Tilburg waar je op zonnige dagen geniet van het kabbelende water, sfeervolle terrassen en gezellige restaurants. Of je nu aanschuift bij Villa La Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina of geniet van een heerlijk visje bij Smit Vis aan de Haven... de keuze is zó groot dat je je bijna afvraagt of je de keuken nog wel nodig hebt. Ook het bruisende stadscentrum ligt op loopafstand, waardoor je altijd dichtbij winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en culturele voorzieningen bent. Voor de dagelijkse boodschappen is het moderne AaBe Fabriek winkelcentrum ideaal en wanneer je juist behoefte hebt aan rust en groen wandel je binnen enkele minuten naar het prachtige Leijpark. Hier geniet je van een ontspannen wandeling, een picknick of gewoon even van de stilte. Kortom: een heerlijke woonomgeving waar stadse levendigheid, karaktervolle architectuur en ontspanning perfect in balans zijn.

Een woning die direct warmte uitstraalt: Vanaf het eerste moment voel je de charme van deze woning. De karakteristieke entree met de hoge houten lambrisering en robuuste houten vloer vormt een sfeervol visitekaartje. De authentieke details geven direct een warm en verzorgd gevoel en laten zien dat deze woning met liefde is onderhouden.

Een woonkamer vol licht en gezelligheid:

De woonkamer is zonder twijfel het kloppend hart van het huis. Zodra je binnenkomt valt direct de prachtige glazen aanbouw aan de achterzijde op. Deze zorgt voor een zee aan natuurlijk daglicht waardoor de ruimte ieder moment van de dag een heerlijke lichte uitstraling heeft. De openslaande tuindeuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Op warme dagen zet je de deuren wagenwijd open en loopt de woonkamer als vanzelf over in de tuin. Of je nu geniet van een rustige ochtend met een kop koffie, een gezellige borrel met vrienden of lange diners met familie; deze ruimte voelt uitnodigend en huiselijk. Er is volop plaats voor een royale eethoek én een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag.

Koken met contact én privacy:

Via de sfeervolle ronde boog bereik je de keuken. Deze bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is slim ingedeeld. Terwijl je rustig staat te koken, blijf je dankzij de open verbinding betrokken bij alles wat er in de woonkamer gebeurt. Zo mis je geen enkel gesprek of gezellig moment. De gezellige bartafel nodigt uit voor een snelle kop koffie, een goed glas wijn of een spontane borrel terwijl er wordt gekookt. Daarnaast biedt de praktische trapkast volop ruimte voor voorraad en extra bergruimte.

Comfort in stijl:

Via het achterportaal bereik je het toilet en de badkamer. Beide ruimtes zijn stijlvol afgewerkt met klassieke witte metrotegels die perfect aansluiten bij de karaktervolle uitstraling van de woning. De royale ronde douche zorgt voor een luxe gevoel en het grote wandmeubel biedt verrassend veel opbergruimte. Een badkamer waar comfort en uitstraling mooi samenkomen.



Drie fijne slaapkamers:

Doordat de eerste verdieping is uitgebouwd boven de poort aan de straatzijde is deze woning breder dan veel vergelijkbare woningen in de straat. Dat extra wooncomfort merk je direct. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers van prettig formaat. Twee kamers liggen aan de voorzijde, waarvan één beschikt over een eigen wastafel. De ruime slaapkamer aan de achterzijde vormt een heerlijke plek om volledig tot rust te komen. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of graag een hobbykamer wilt creëren; de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

Praktische extra bergruimte:

Via de vlizotrap bereik je de zolder. Een ideale plek voor het opbergen van koffers, kerstspullen, seizoensartikelen en alles wat je graag uit het zicht bewaart.

Genieten van lange zomeravonden:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is een heerlijke verlenging van de woonkamer. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier tot in de late uurtjes van de zon. Een barbecue met vrienden, ontspannen loungen of simpelweg genieten van de rust; hier kan het allemaal. De praktische berging biedt voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Via de ingebouwde poort naast de woning bereik je de tuin bovendien gemakkelijk met de fiets. Praktisch én comfortabel. Deze tuin is een plek waar je het buitenleven optimaal beleeft en waar iedere zonnige dag voelt als een kleine vakantie.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1941;
- Woonoppervlak: 87 m²;
- Perceeloppervlak: 140 m²;
- Inhoud: 346 m³;

- NEN 2580 meetrapport*;
- 3 slaapkamers;
- Ideale ligging nabij Piushaven en stadscentrum.

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	87 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	346 m ³
Bouwjaar	1941









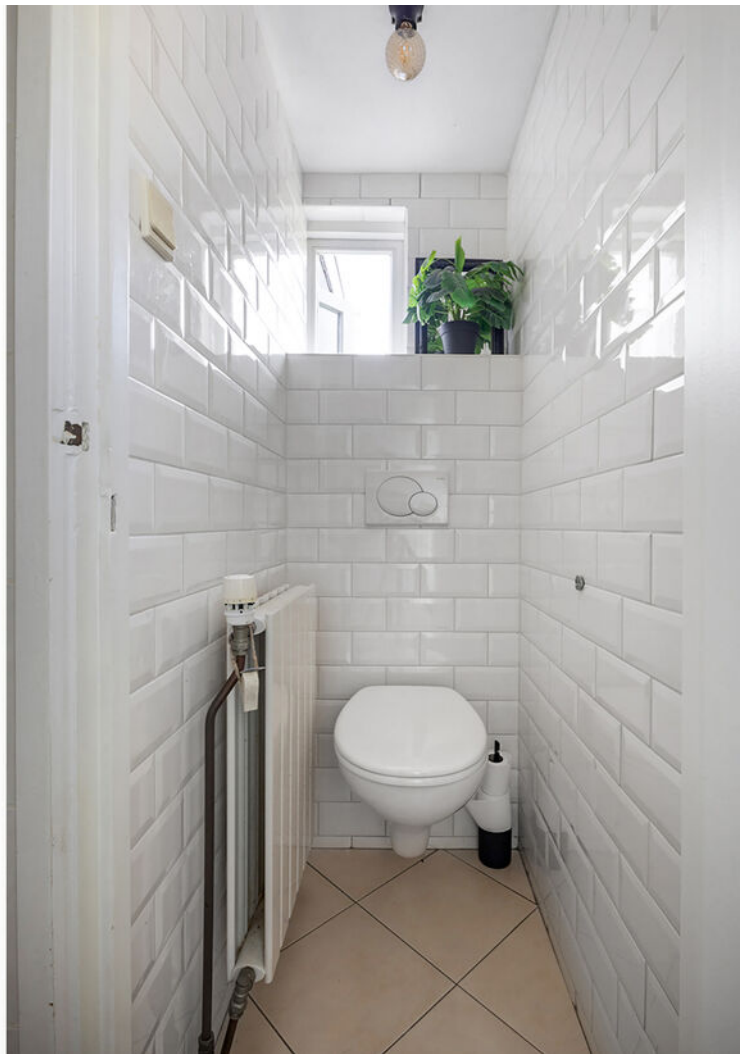


























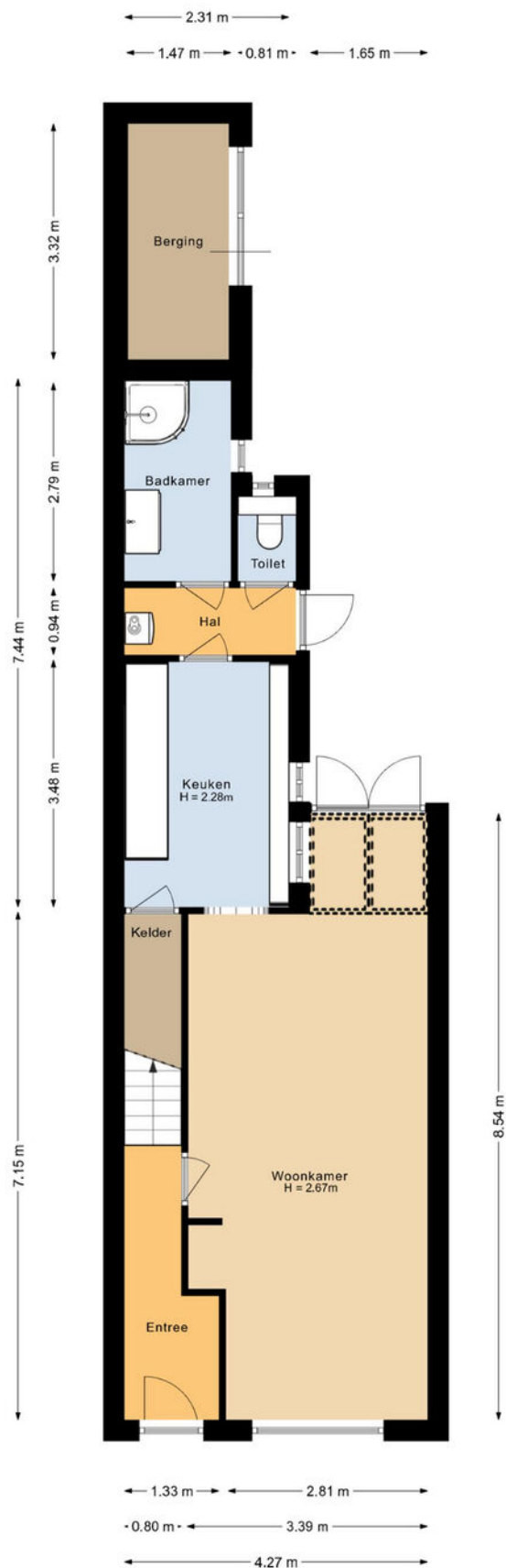




PLATTEGROND



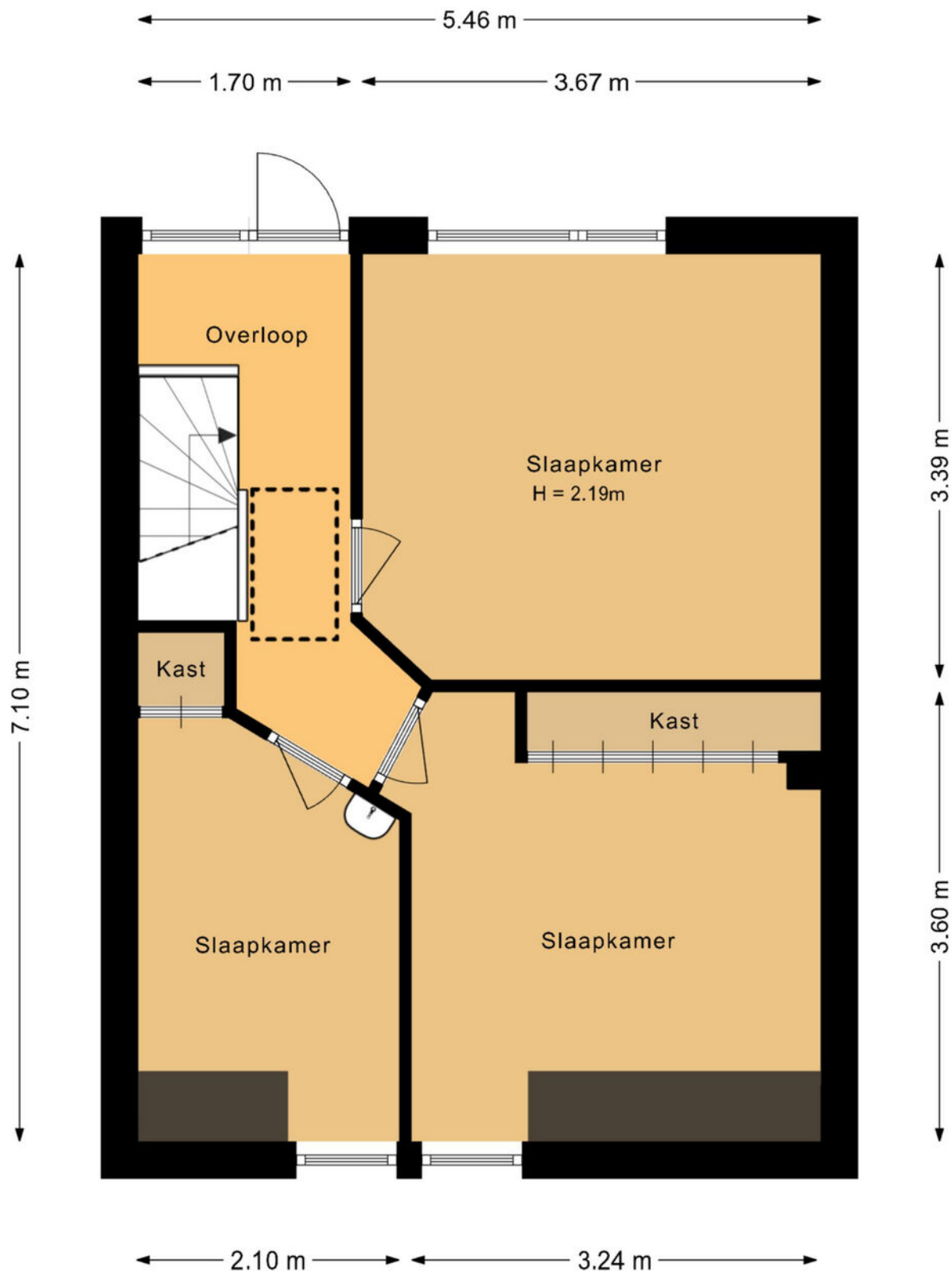
Valkenierstraat 37 Tilburg
Begane grond



"De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden."

PLATTEGROND

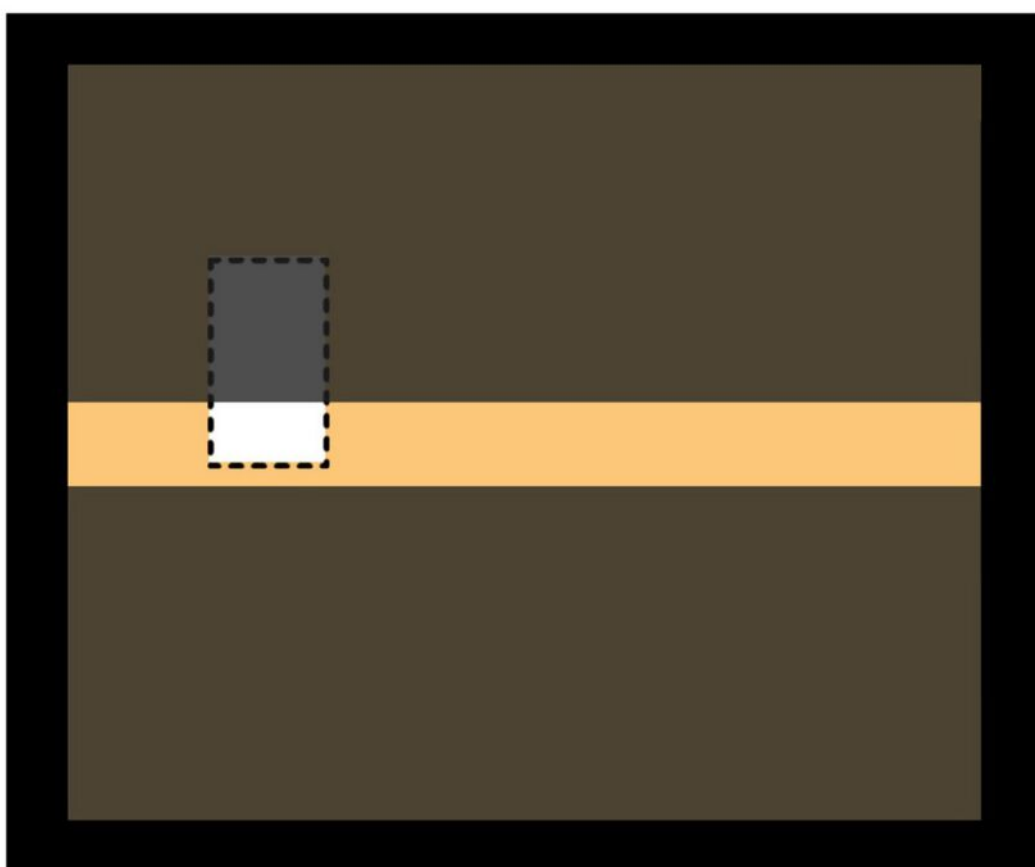
Valkenierstraat 37 Tilburg
Eerste verdieping



"De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden."

PLATTEGROND

Valkenierstraat 37 Tilburg
Vliering



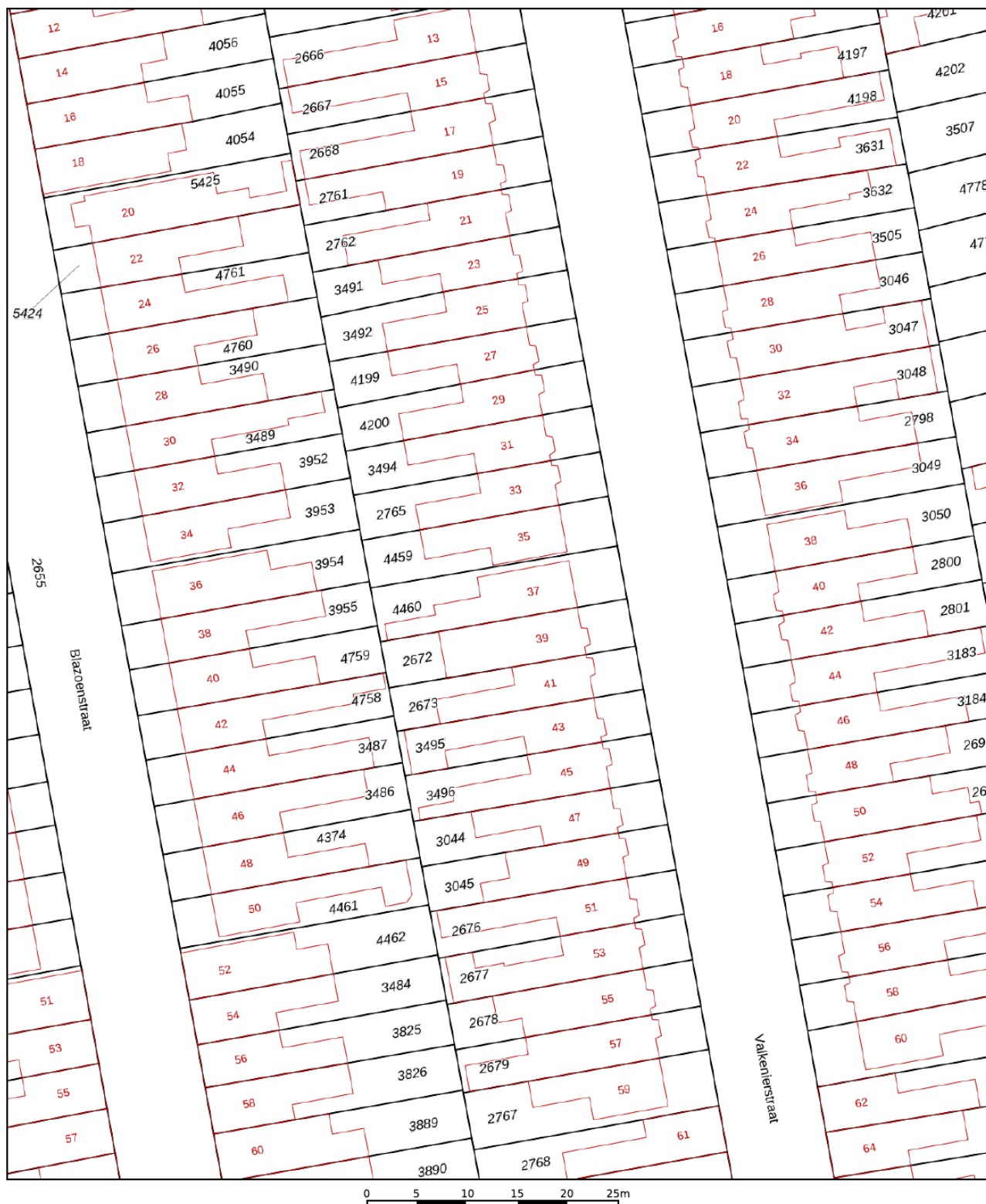
← 5.33 m →

plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.'

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

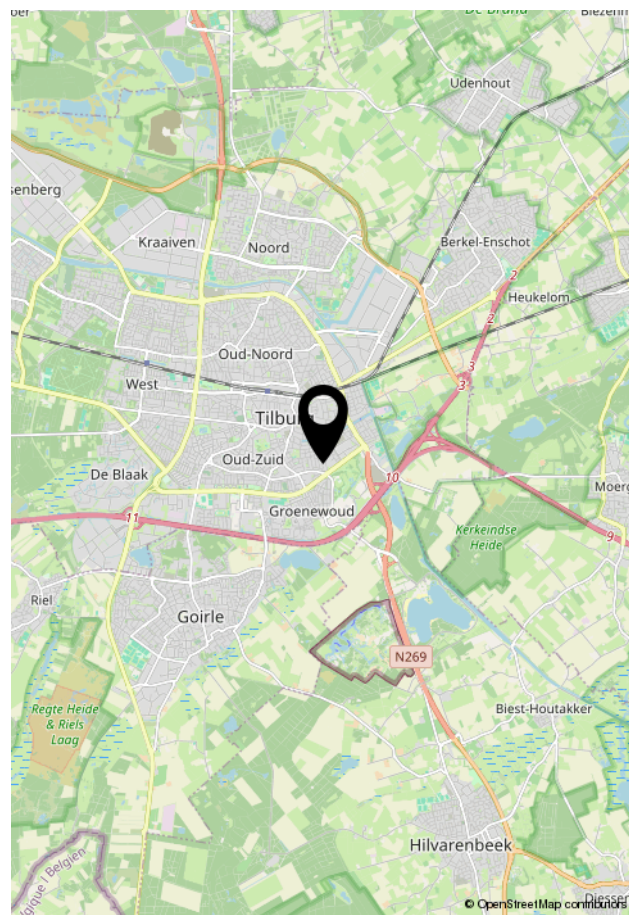
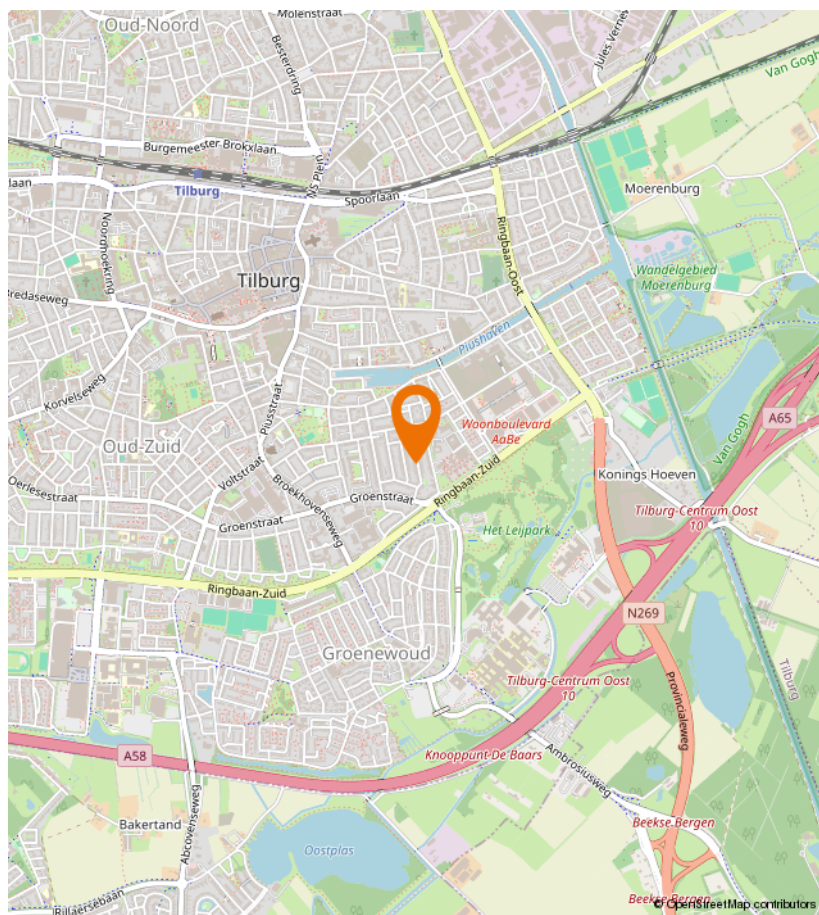
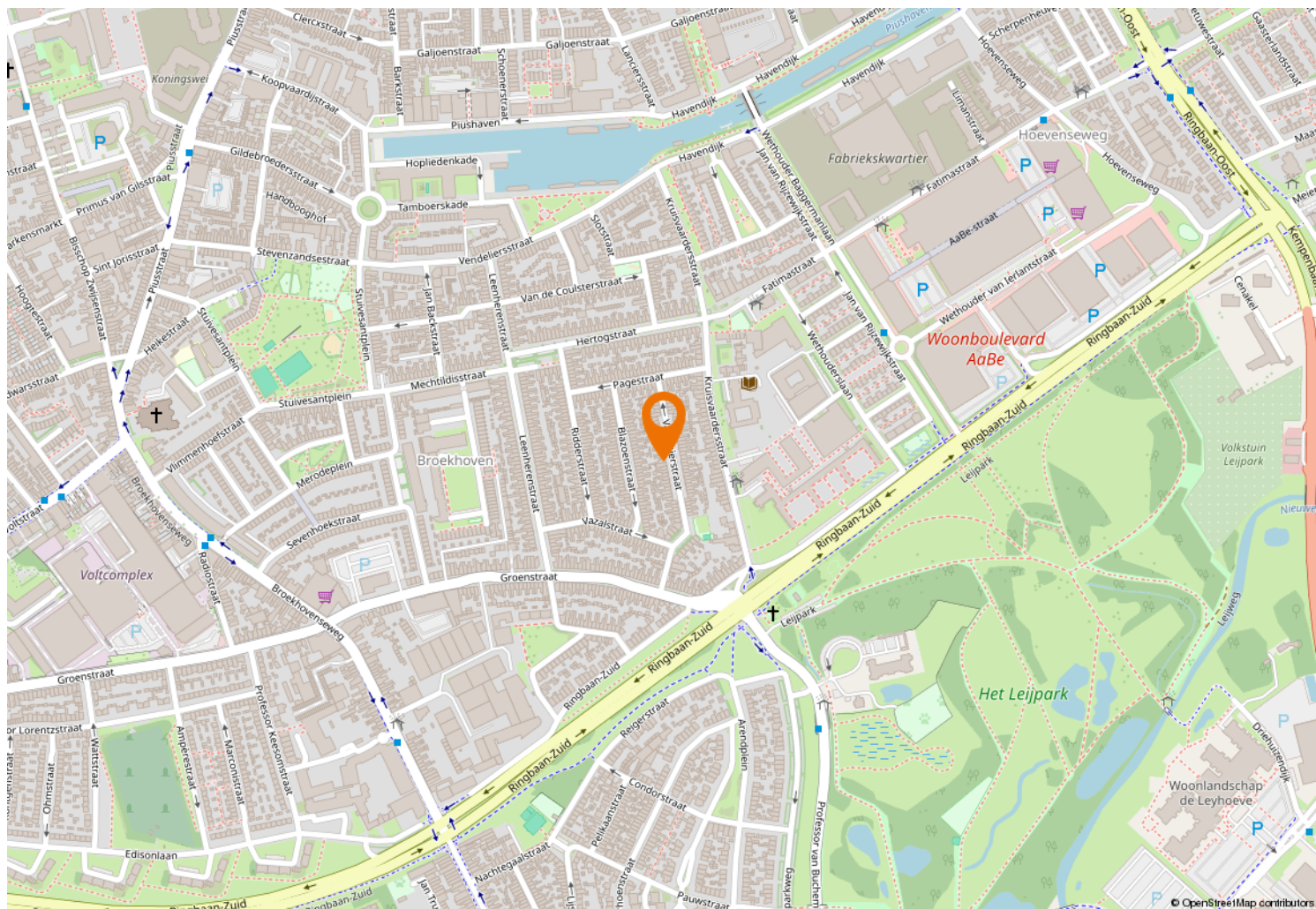
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 4460

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.

kadaster



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.

