



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VIVALDISTRAAT 105



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VIVALDISTRAAT 105 TILBURG

De Vivaldistraat ligt in een rustige en groene woonomgeving in Tilburg-Noord, een wijk waar ruimte, bereikbaarheid en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen. Hier woon je in een rustige straat met volop parkeergelegenheid en tegelijkertijd op korte afstand van alles wat het dagelijks leven gemakkelijk maakt. Zowel het Verdiplein als het Wagnerplein bevinden zich op steenworp afstand, waardoor supermarkten, winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden altijd binnen handbereik zijn.

Ook gezinnen voelen zich hier direct thuis. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelvoorzieningen liggen verspreid door de wijk en dankzij de vele groenstroken en wandelpaden is het een fijne omgeving om buiten te zijn. Bovendien bereik je vanuit Tilburg-Noord eenvoudig het centrum van Tilburg, de Universiteit, het station en diverse uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.

De Vivaldistraat biedt daarmee precies wat veel woningzoekers zoeken: een rustige woonomgeving met een gemoedelijke sfeer én alle voorzieningen dichtbij.

Sfeervol wonen met verrassend veel mogelijkheden

Achter de verzorgde voortuin word je welkom geheten in deze fijne tussenwoning. Zodra je binnenstapt ervaar je direct de praktische indeling en de prettige sfeer die deze woning kenmerkt. Vanuit de entree kom je in de hal met de handige trap-/kelderkast, een ideale plek voor extra voorraad of huishoudelijke spullen. Het toilet met closet en fonteintje maakt het geheel compleet.

Een woonkamer waar het daglicht de hoofdrol speelt

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte de hele dag van een prachtige lichtinval. De parketvloer zorgt voor een warme uitstraling en vormt een rustige basis voor ieder interieur. Hier ontstaat vanzelf een fijne leefruimte waar je heerlijk kunt ontspannen, samen kunt eten of gezellige avonden met vrienden en familie kunt doorbrengen.

Een keuken met alles binnen handbereik

De afgesloten keuken is praktisch ingericht met een rechte opstelling en biedt alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken. De vijfspots gaskookplaat, de stijlvolle zwarte afzuigkap en de hoge kastenwand met koelkast en combi-oven op ooghoogte zorgen voor veel gebruiksgemak. Vanuit de keuken stap je bovendien direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Drie slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers die ieder op hun eigen manier multifunctioneel zijn. Of je nu behoefte hebt aan ruime slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbykamer; hier kan het allemaal. De kleinste slaapkamer is momenteel ingericht als praktische walk-in closet en beschikt bovendien over een aansluiting voor een droger. De badkamer is compact maar compleet uitgevoerd met een douchecabine, een wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine, waardoor alle dagelijkse voorzieningen overzichtelijk bij elkaar zijn gebracht.



Een zolder die met je meegroeit

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime open zolder met twee dakramen en een royale overloop met wastafel. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor de toekomst. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een royale vierde slaapkamer, een werkruimte of een hobbykamer. Een verdieping die eenvoudig meegroeit met veranderende woonwensen.

Volop genieten van het buitenleven

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De verzorgde achtertuin biedt meerdere plekken om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een terras met zonneschermen waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten zit. Achter in de tuin zorgt de overkapping voor een sfeervolle tweede zitplek waar je tot in de late uurtjes kunt genieten.

De stenen berging strekt zich uit over de volledige breedte van de tuin en beschikt over elektra, waardoor er volop ruimte is voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Via de brede poort, die ook geschikt is voor een motor, bereik je de afgesloten brandgang. Een praktische én veilige oplossing.

Comfortabel wonen, iedere dag opnieuw

De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming, wat zorgt voor comfortabel en zorgeloos woonplezier. In combinatie met de praktische indeling, de ruime tuin en de uitbreidingsmogelijkheden op zolder ontstaat hier een woning die zowel starters als jonge gezinnen jarenlang woonplezier kan bieden.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1967;
- Woonoppervlak: 85 m²;
- Overige inpandige ruimte: 12 m²;
- Perceeloppervlak: 173 m²;
- Inhoud: 346 m³;
- Energielabel: B geldig tot en met 15-07-2036;
- Volledig voorzien van HR++ glas;
- Verwarming middels stadsverwarming en geiser voor warm water;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer;
- Ruime achtertuin met overkapping en stenen berging over de volledige breedte;
- Brede achterom, geschikt voor een motor;
- Gelegen in een rustige straat nabij het Verdiplein en Wagnerplein;
- 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

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via wie anders?



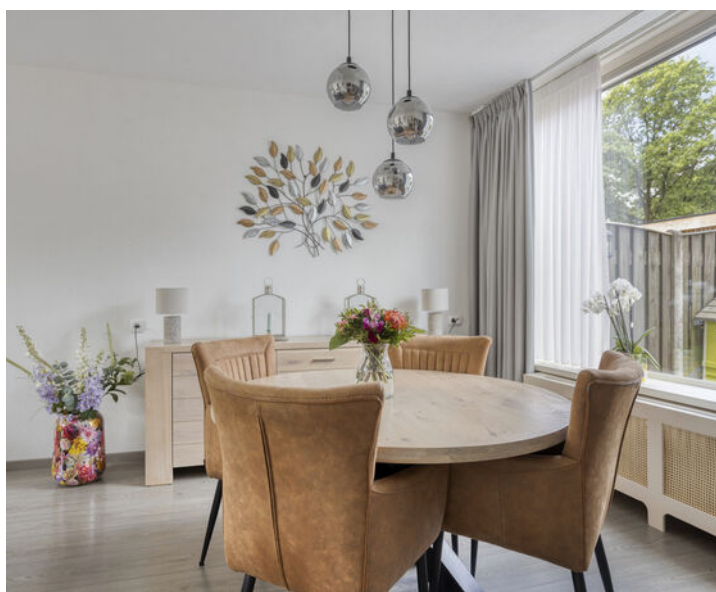
Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

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

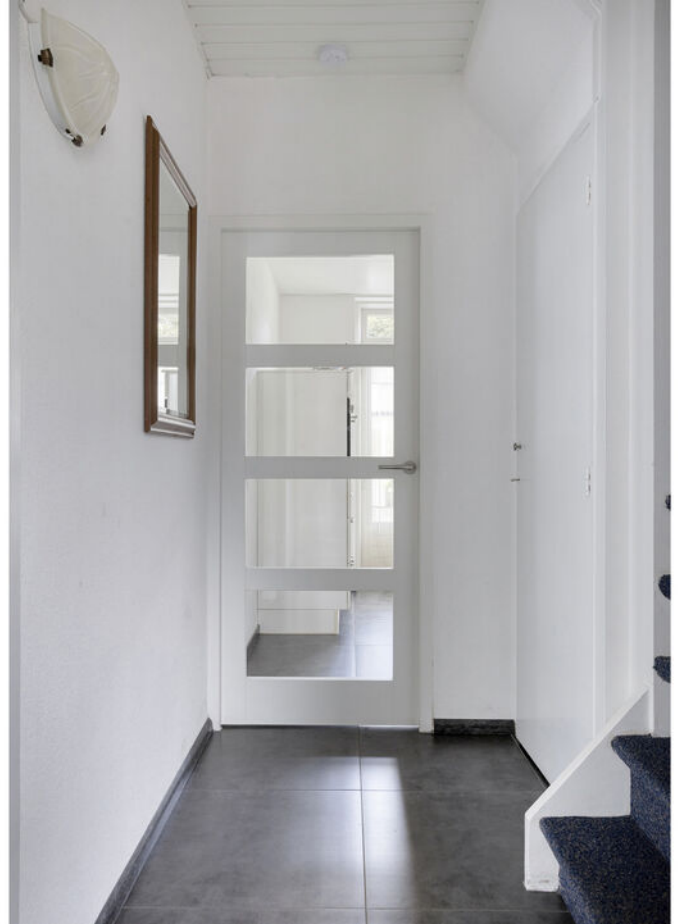
Woonoppervlakte	85 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	346 m ³
Bouwjaar	1967





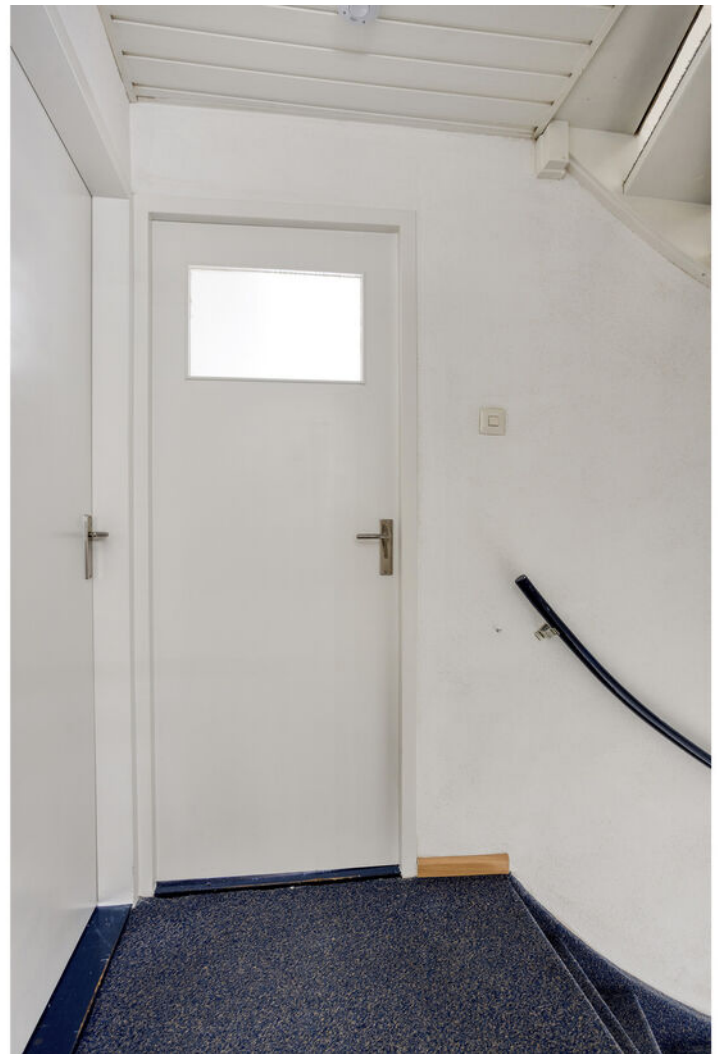






















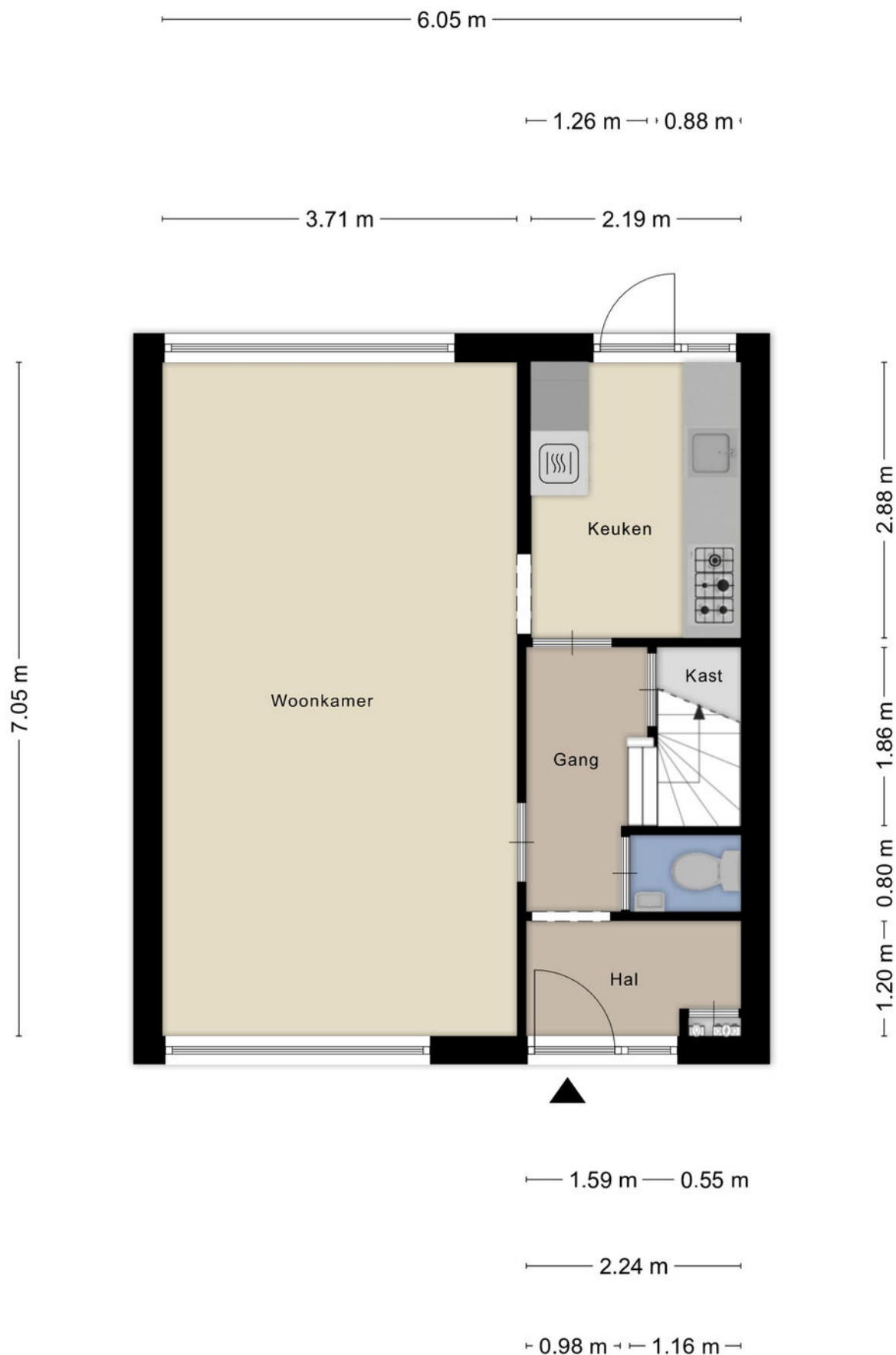








PLATTEGROND

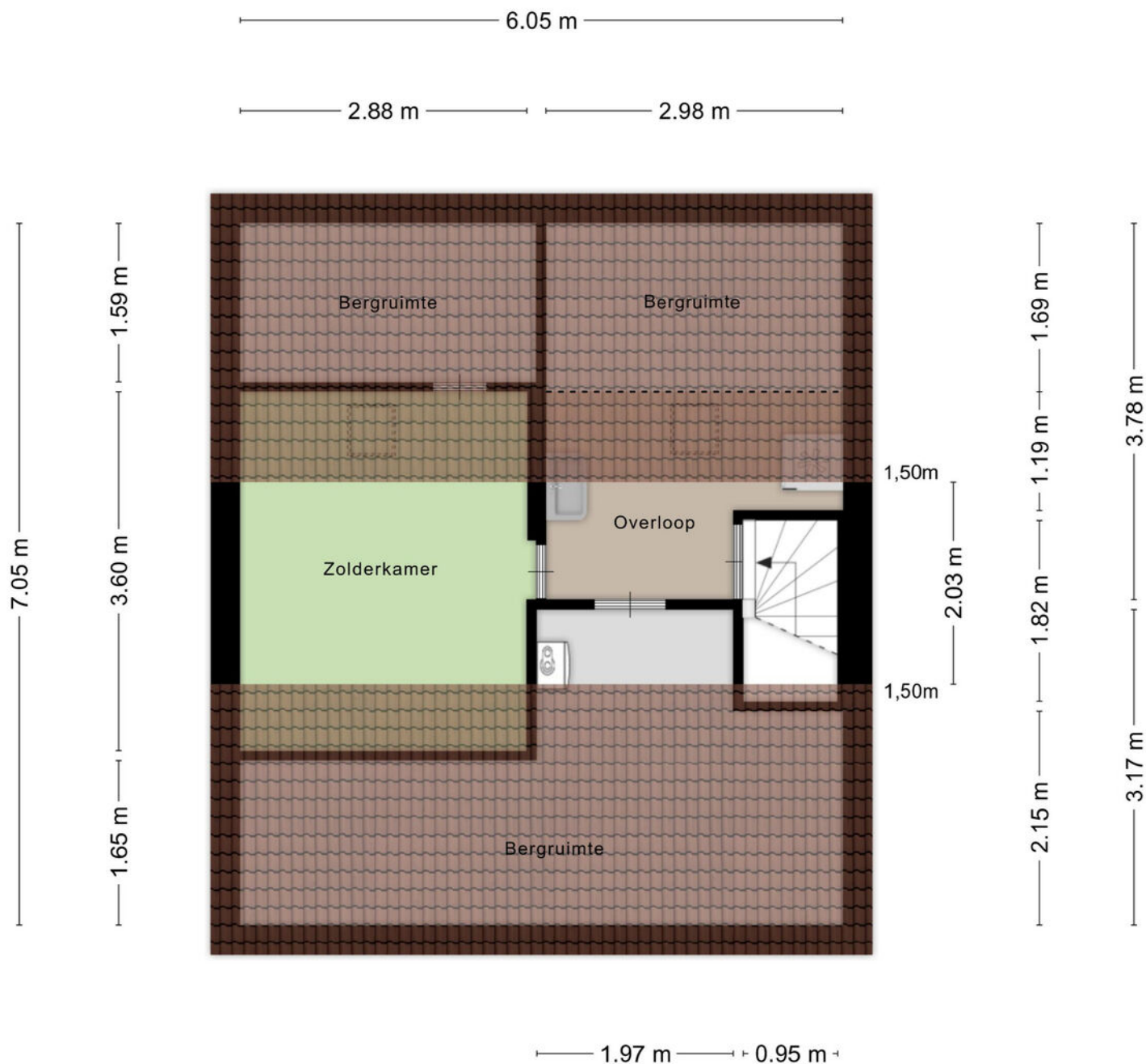


PLATTEGROND



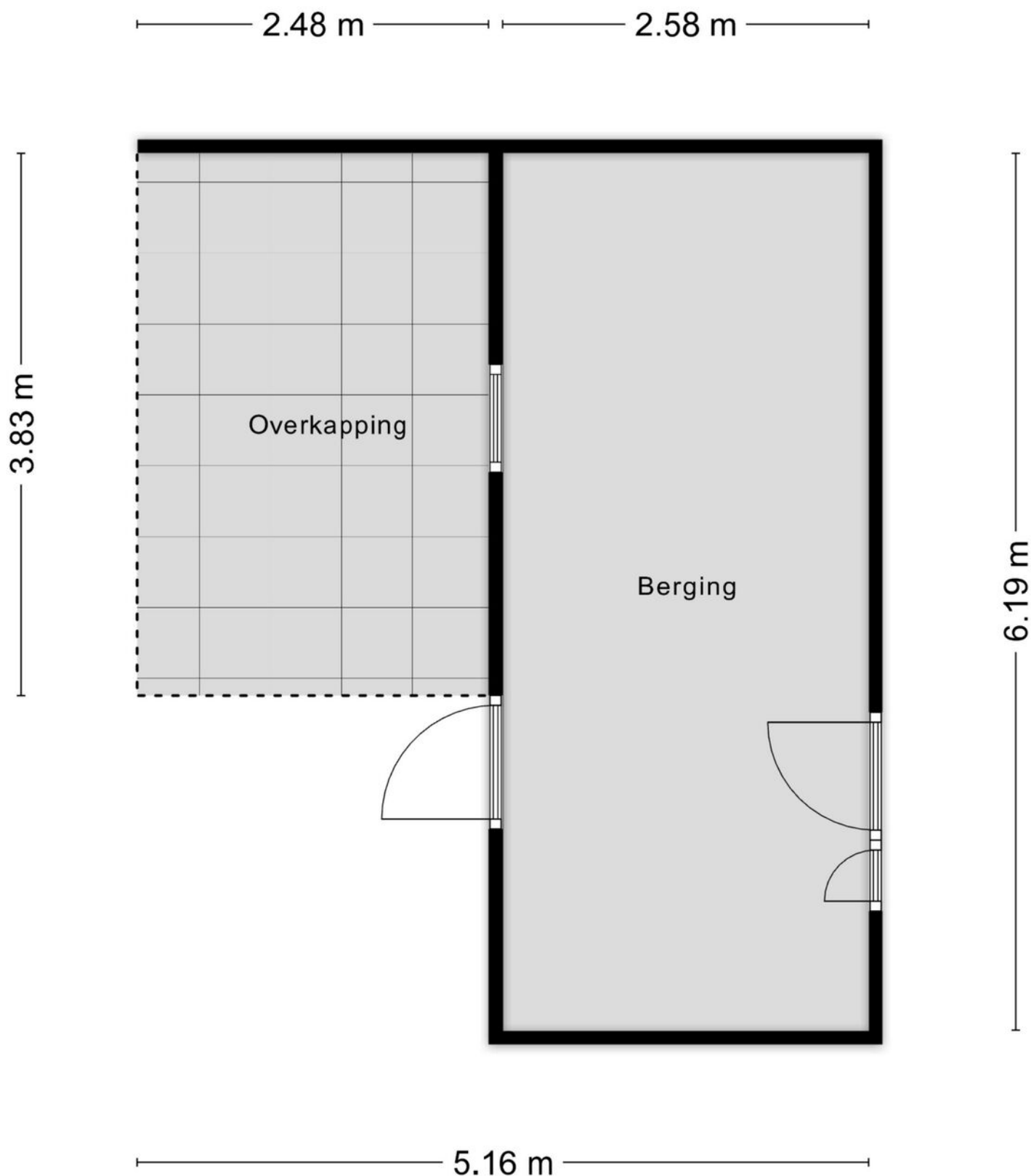
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

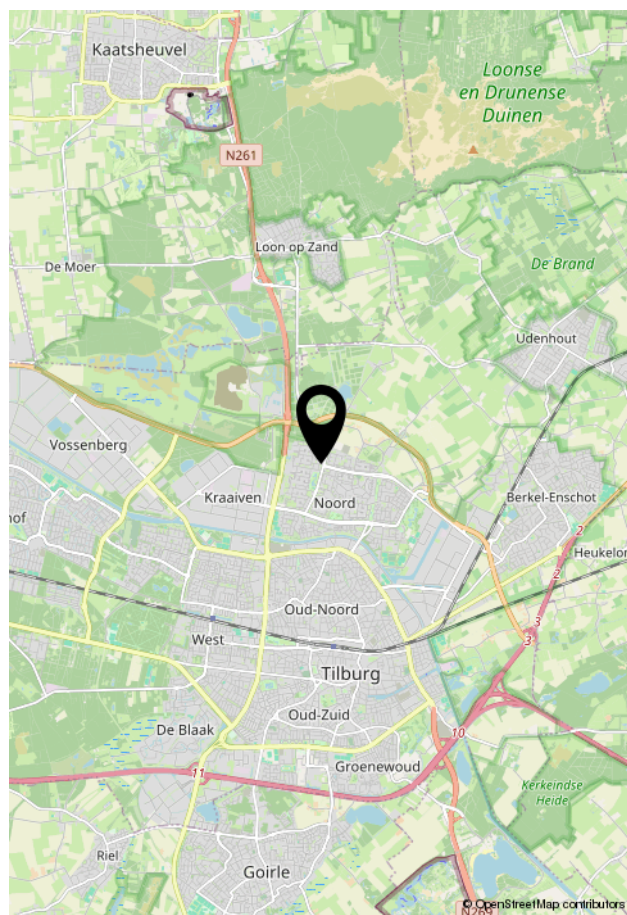
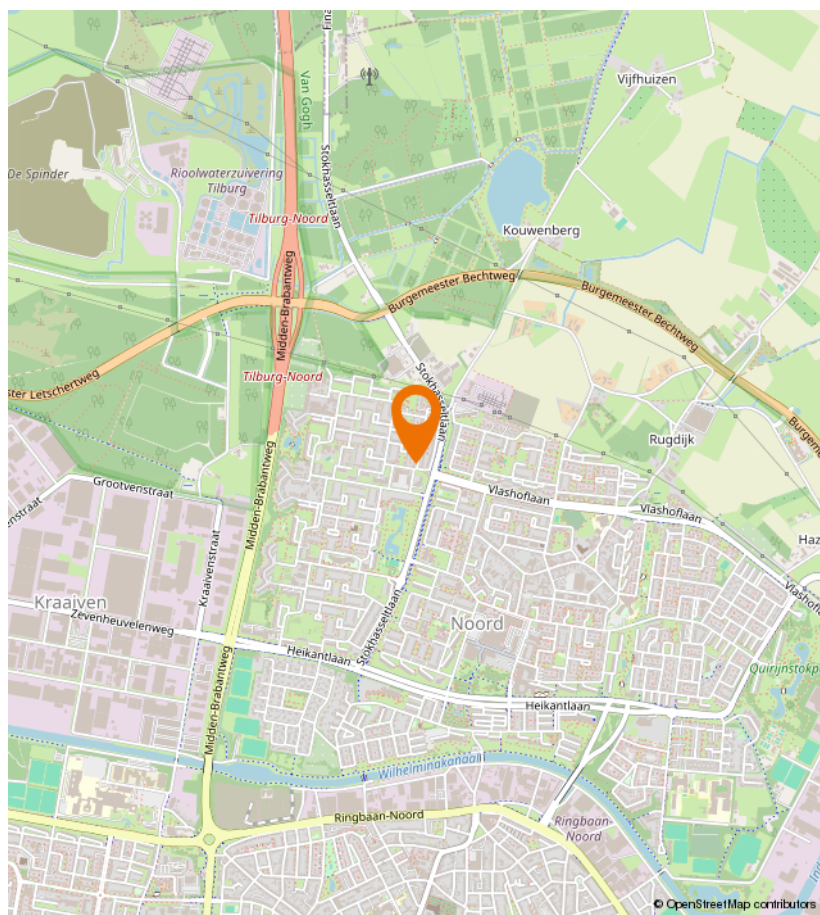
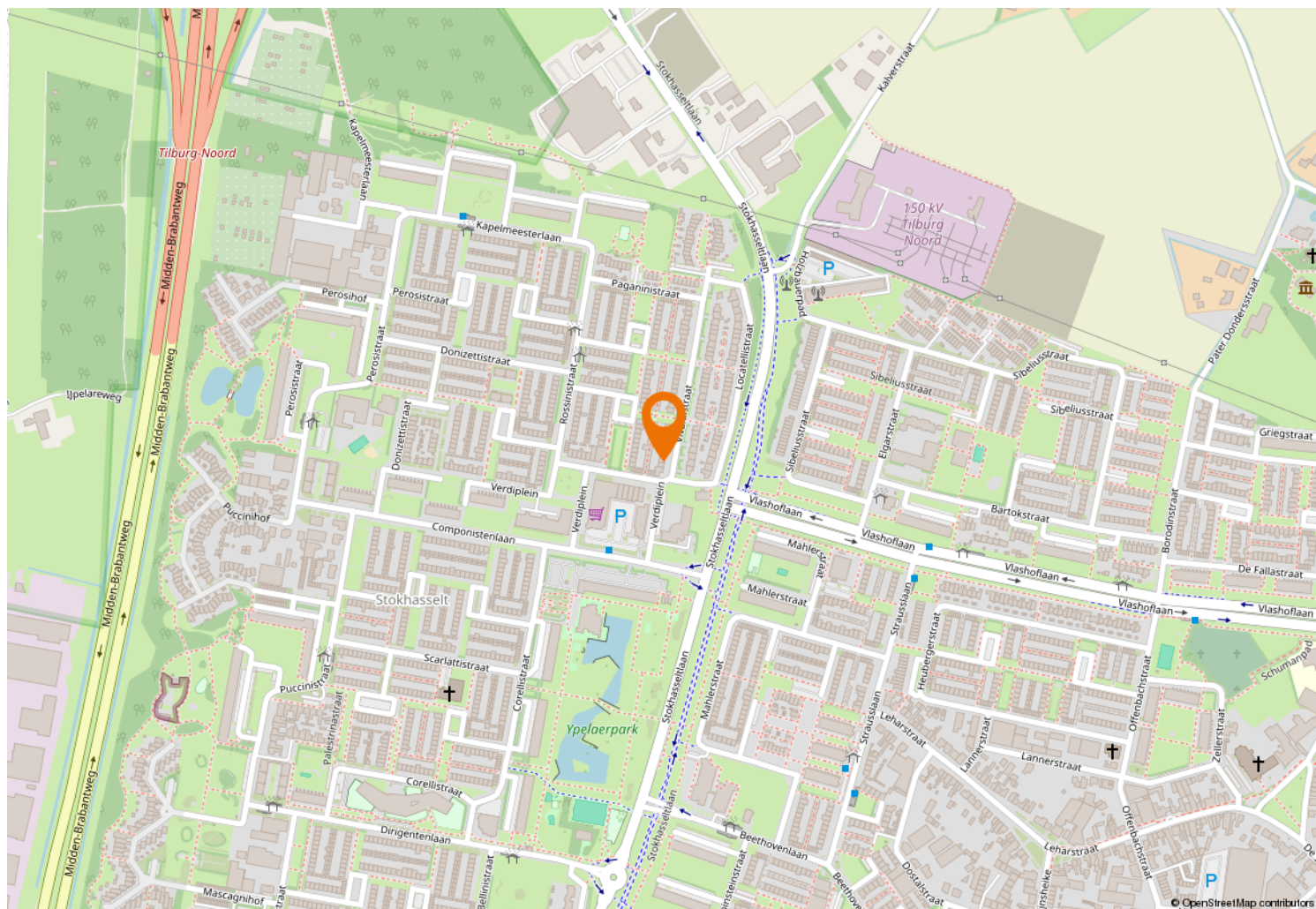
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 498

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.

