



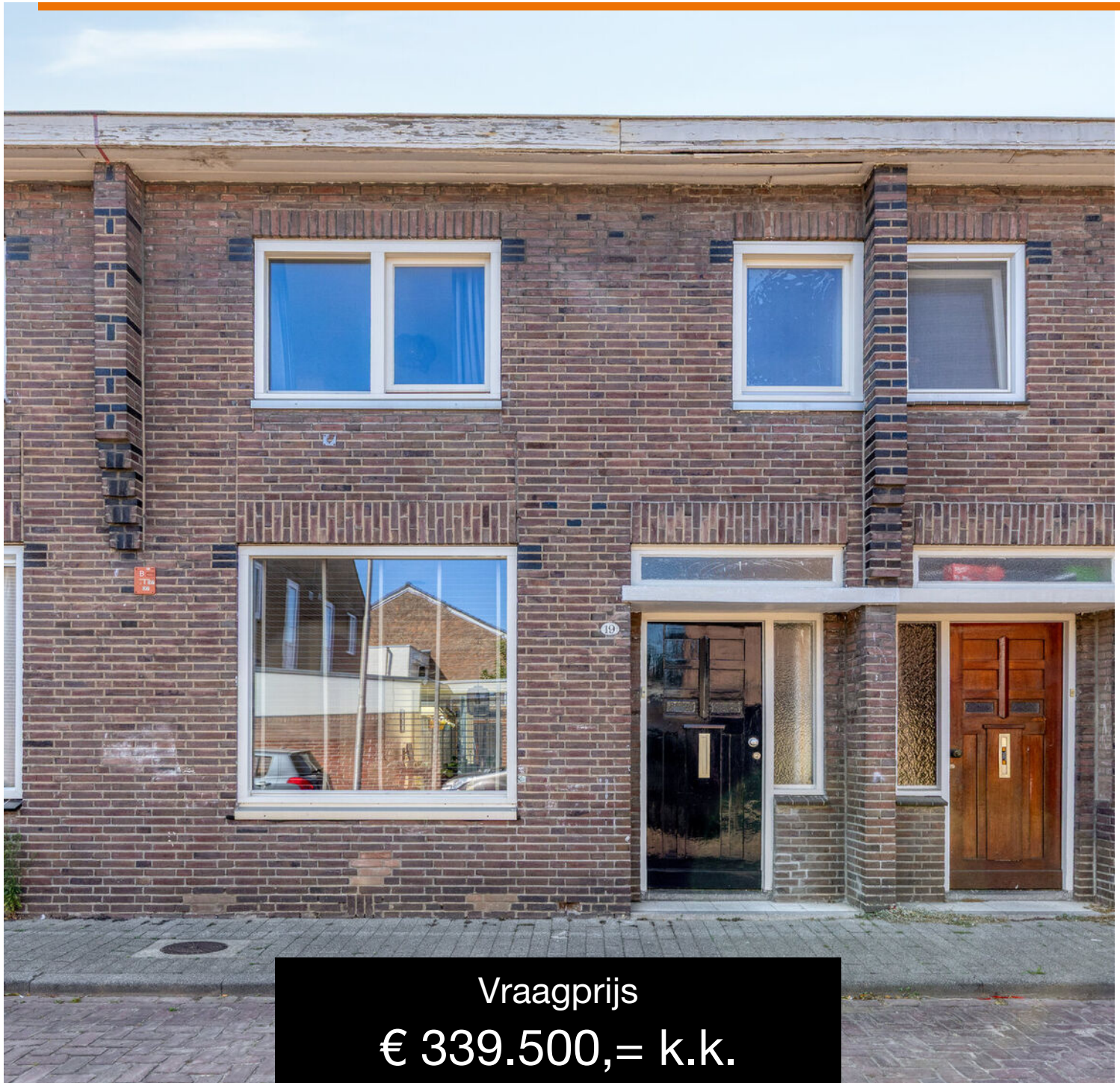
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BUYS BALLOTSTRAAT 19



Vraagprijs
€ 339.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

BUYS BALLOTSTRAAT 19 TILBURG

Wonen met karakter in de Uitvindersbuurt

Aan de Buys Ballotstraat, in de gezellige Uitvindersbuurt van Tilburg, staat deze karakteristieke jaren '30-tussenwoning. Een straat met een fijne, gemoedelijke uitstraling, waar het stadse leven en prettig wonen mooi samenkomen. De woning ligt in een buurt die bekendstaat om haar karakteristieke bebouwing en centrale ligging. Vanuit hier zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en het bruisende centrum van Tilburg goed bereikbaar. Ook voor een wandeling, een boodschap of een middagje eropuit hoef je nooit ver weg.

De ligging is bovendien ideaal voor wie graag de gezelligheid van de stad binnen handbereik heeft, maar thuis vooral wil genieten van rust en ruimte. En voor gezinnen is er een extra pluspunt: aan het einde van de straat ligt een grote speeltuin waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Zo wordt de buurt niet alleen een plek om te wonen, maar vooral een plek om je dagelijks leven te leven.

Een huis met een warm welkom

Stap binnen en je voelt direct de charme van een huis uit de jaren '30. De karakteristieke basis, de prettige maatvoering en de fijne lichtinval geven deze woning een warme en huiselijke sfeer.

De entree vormt het eerste visitekaartje van het huis en geeft toegang tot de woonkamer en de trap naar de verdiepingen. De meterkast is vernieuwd en praktisch bij de entree gesitueerd.

Licht, lucht en volop leefruimte

De woonkamer is met een diepte van maar liefst circa 10,19 meter verrassend royaal. Grote raampartijen zorgen ervoor dat het daglicht diep de woning binnenvalt, waardoor de ruimte gedurende de dag steeds weer een andere sfeer krijgt.

De lichte tegelvloer sluit mooi aan bij het frisse karakter van de ruimte en biedt een neutrale basis voor verschillende interieurstijlen. Of je nu kiest voor een royale zithoek, een lange eettafel voor gezellige diners of juist een combinatie van beide: hier is volop ruimte om er echt jouw plek van te maken.

En dan is er de schuifpui naar de tuin. Op zonnige dagen zet je hem eenvoudig open en haal je het buitenleven naar binnen. De woonkamer en tuin voelen daardoor als vanzelfsprekend met elkaar verbonden.

Samen koken, samen genieten

De open keuken vormt een gezellig onderdeel van de leefruimte. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken gewoon onderdeel van het gesprek. Terwijl jij het eten voorbereidt, kunnen anderen aan tafel aanschuiven of gezellig een drankje drinken.

De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, magnetron, oven en vaatwasser. De praktische trapkast, direct grenzend aan de keuken, zorgt daarbij voor extra bergruimte en is zo'n typisch element waarvan je je afvraagt hoe je ooit zonder hebt gekund.

Praktisch wonen met alles bij de hand

Achter de keuken bevindt zich een handige bijkeuken, die momenteel wordt gebruikt als wasruimte. Een fijne



plek om het praktische huishouden uit het zicht van de woonkamer te houden.

Daarnaast is er een separate ruimte met de cv-ketel uit 2022 en bevindt zich hier een apart toilet. Alles wat je nodig hebt, heeft zo zijn eigen plek.

Drie slaapkamers voor ieder een eigen plek
Op de eerste verdieping komt het huis echt tot leven als gezinswoning. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een overloop en de badkamer.

De drie slaapkamers bieden volop mogelijkheden. Een fijne master bedroom, een gezellige kinderkamer, een thuishkantoor of misschien wel een hobbyruimte: de indeling maakt verschillende woonwensen mogelijk.

Een badkamer om de dag te beginnen
De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douche en wastafel. Een compacte, functionele ruimte die aansluit bij de rest van de woning.

En dan... de verrassende zolder
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderruimte die volgens de NEN 2580-meetnorm niet tot de officiële woonoppervlakte wordt gerekend, maar in de praktijk wél een flinke hoeveelheid extra ruimte biedt.

Denk aan bergruimte, een plek voor hobby's, een thuiswerkplek of gewoon een heerlijke ruimte voor alles waarvoor je beneden liever geen plek maakt. Juist dit soort ruimtes maken een woning vaak nét even praktischer dan de vierkante meters op papier doen vermoeden.

Zomeravonden in de tuin

Achter de woning ligt een volledig betegelde tuin die is gelegen op het zonnige westen. Een fijne plek om na een lange werkdag nog even van de middag- en avondzon te genieten.

Dankzij de ligging op het westen profiteer je hier juist op het moment dat je thuiskomt van de zon. Schuif de deuren open, zet de tuinstoelen klaar en de zomeravond kan beginnen.

De tuin biedt bovendien voldoende vrij uitzicht naar achteren, waardoor je hier een prettige mate van ruimtelijkheid ervaart. De houten schuur zorgt voor handige extra bergruimte.

En voor de kinderen? Die hoeven zich niet te vervelen. Aan het einde van de straat ligt een grote speeltuin. Even de deur uit en spelen maar.

Een karaktervolle basis voor jouw volgende hoofdstuk
Deze woning combineert precies datgene wat een jaren '30-woning zo aantrekkelijk maakt: karakter, een prettige maatvoering en een warme sfeer. Met circa 90 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een verrassend ruime zolder en een zonnige tuin op het westen is dit een huis dat op verschillende manieren met je mee kan groeien.

Een huis met mogelijkheden. Een huis met karakter. Maar vooral: een huis om thuis te komen.



Pluspunten op een rijtje

Bouwjaar: 1931

Woonoppervlak: circa 90 m²

3 slaapkamers

CV-ketel uit 2022

Energie label E, geldig tot en met 08-04-2030

NEN 2580 meetrapport*

Even binnenkijken?

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 toegepast. 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	90 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	1931









FOTO'S



















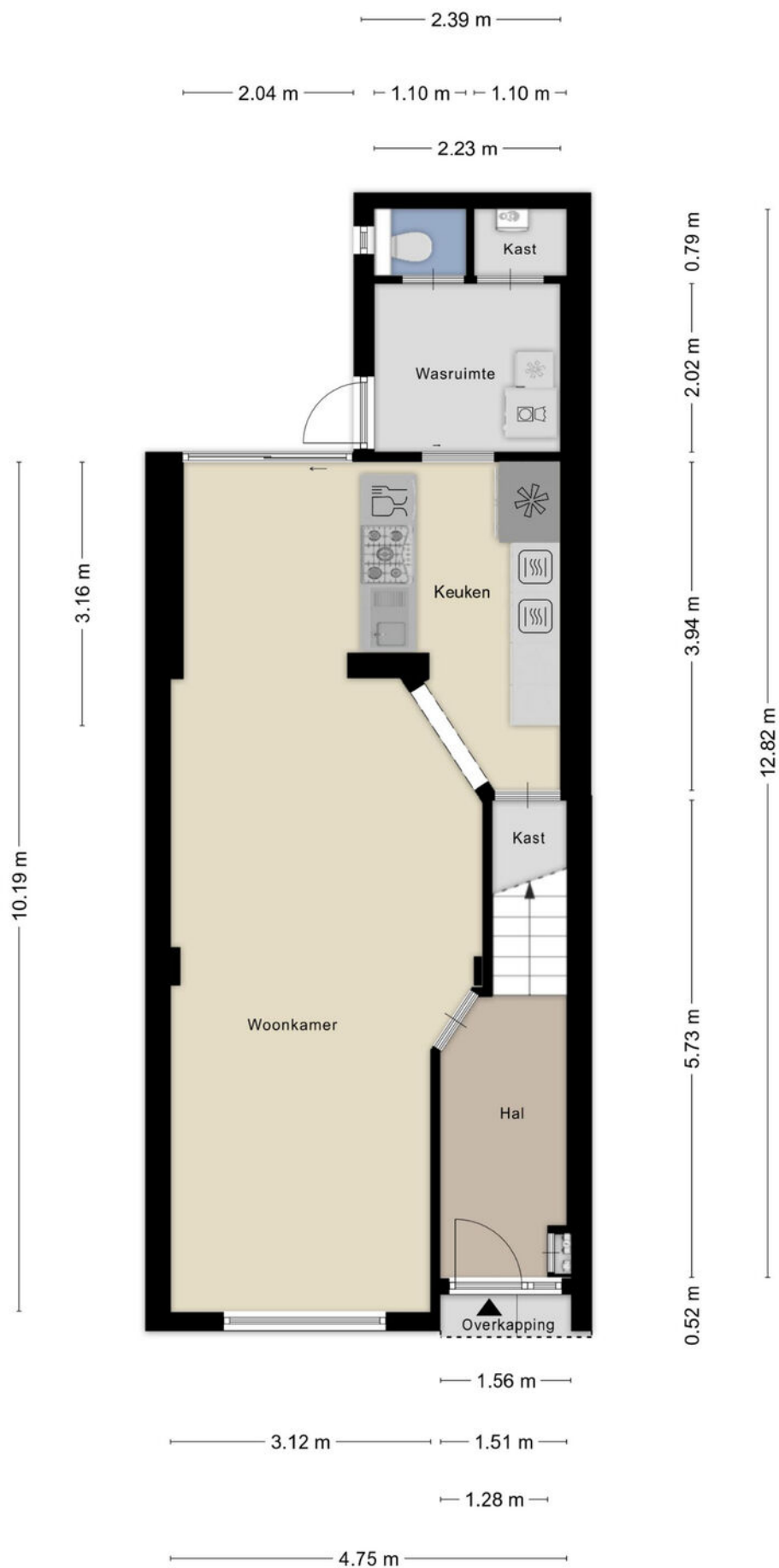








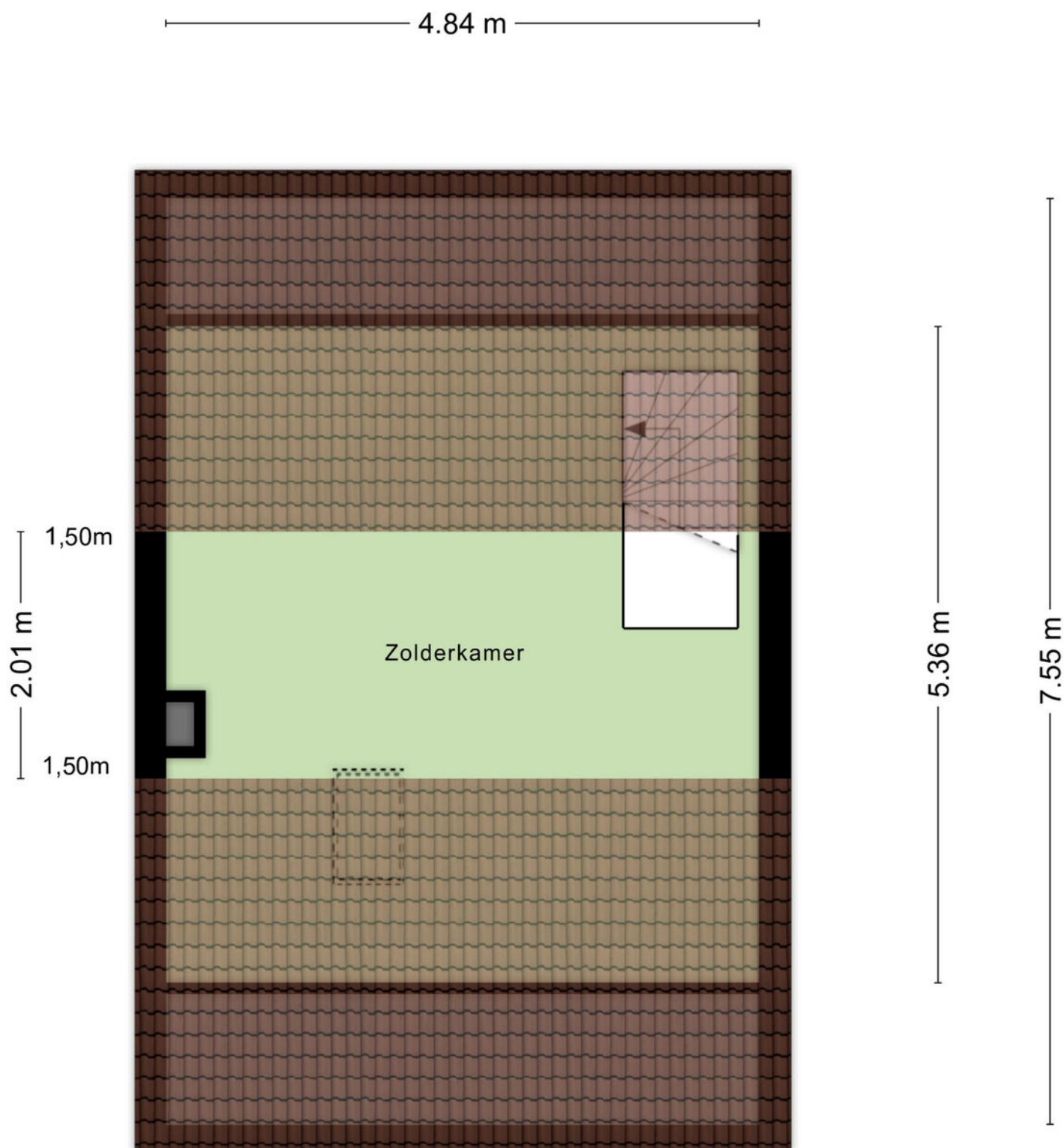
PLATTEGROND



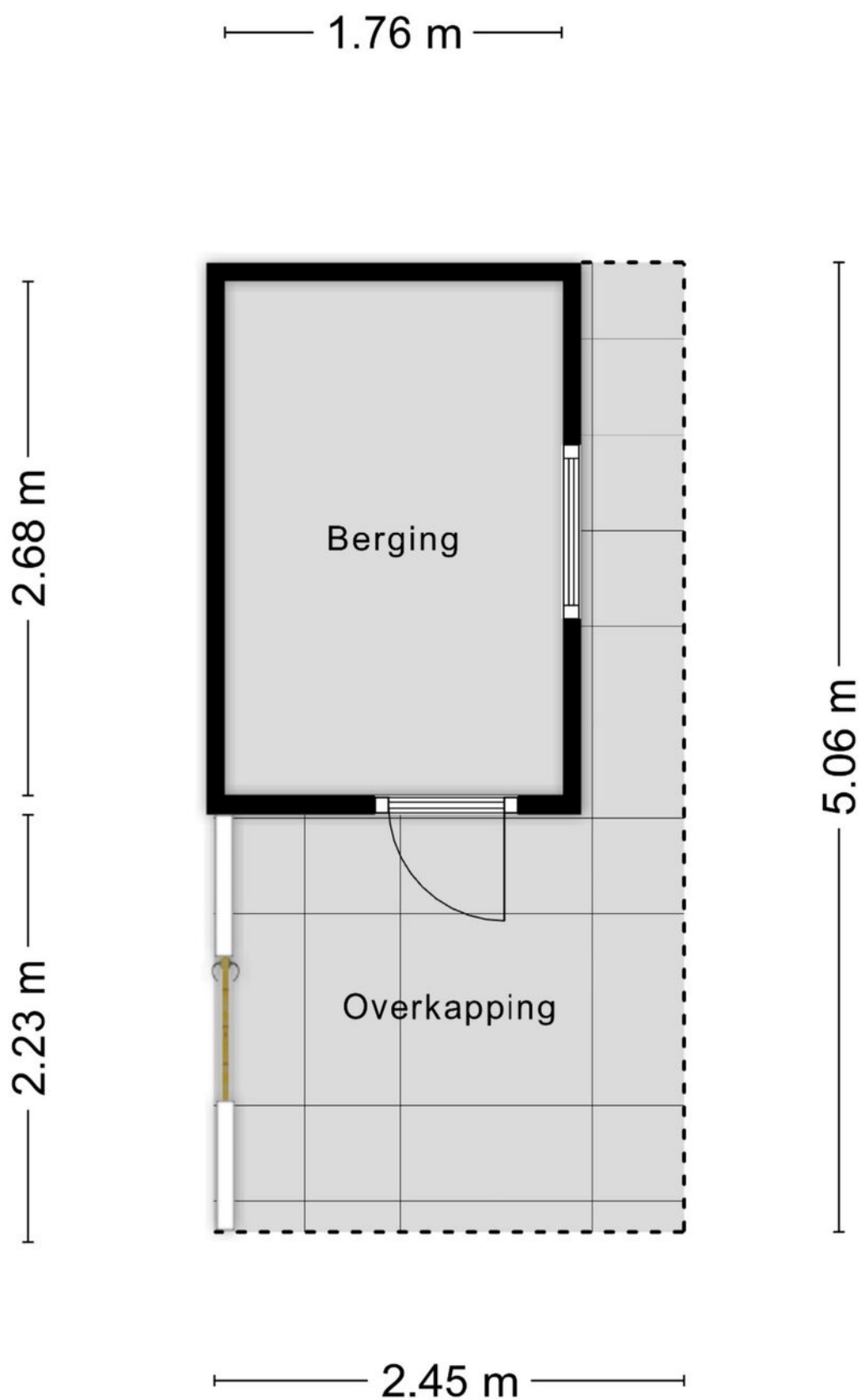
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

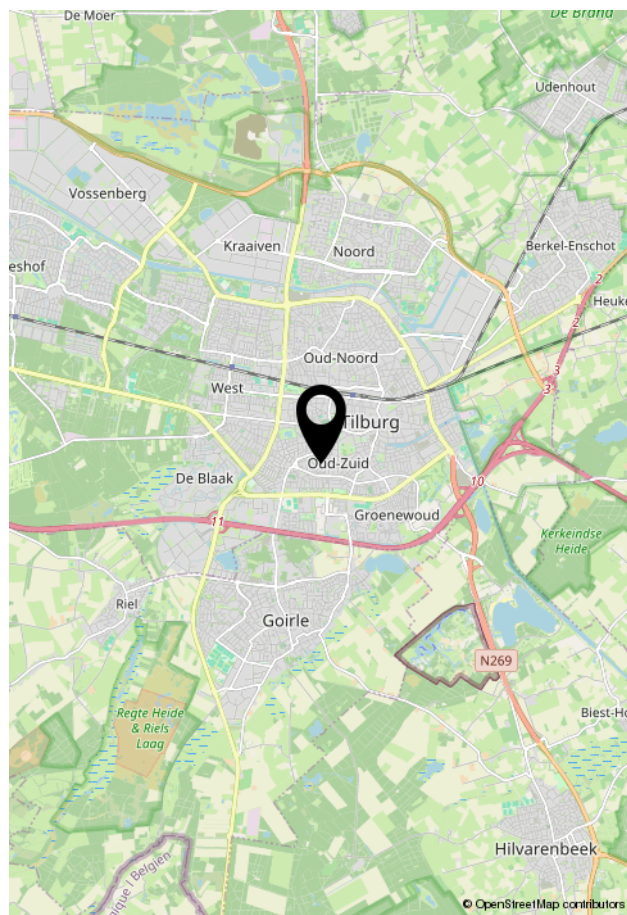
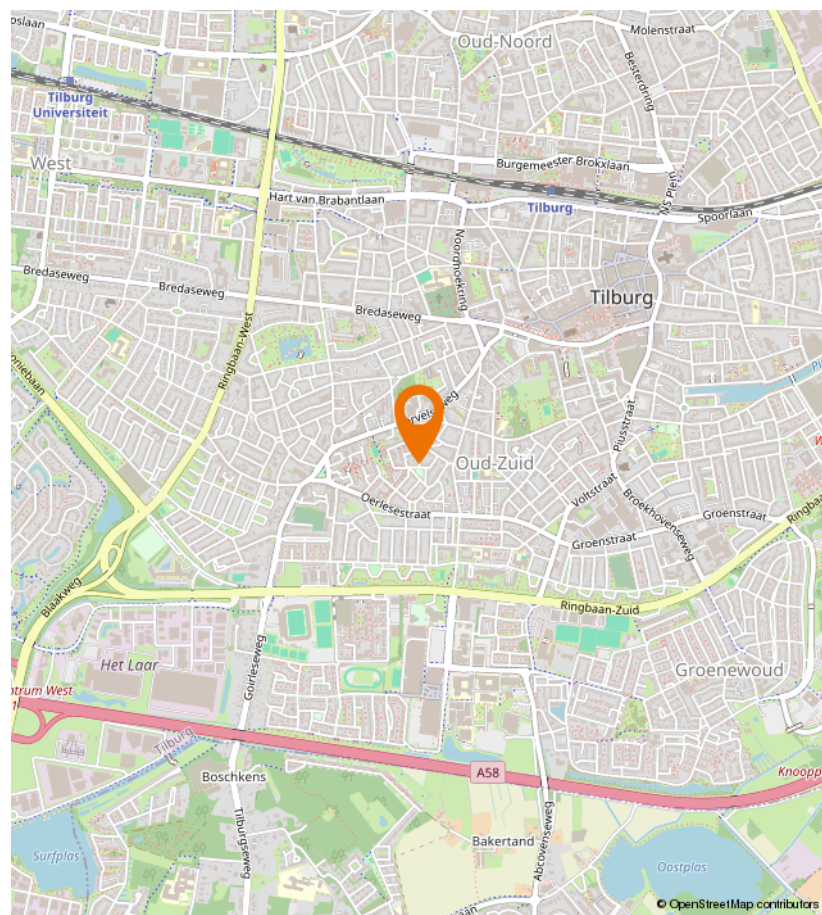
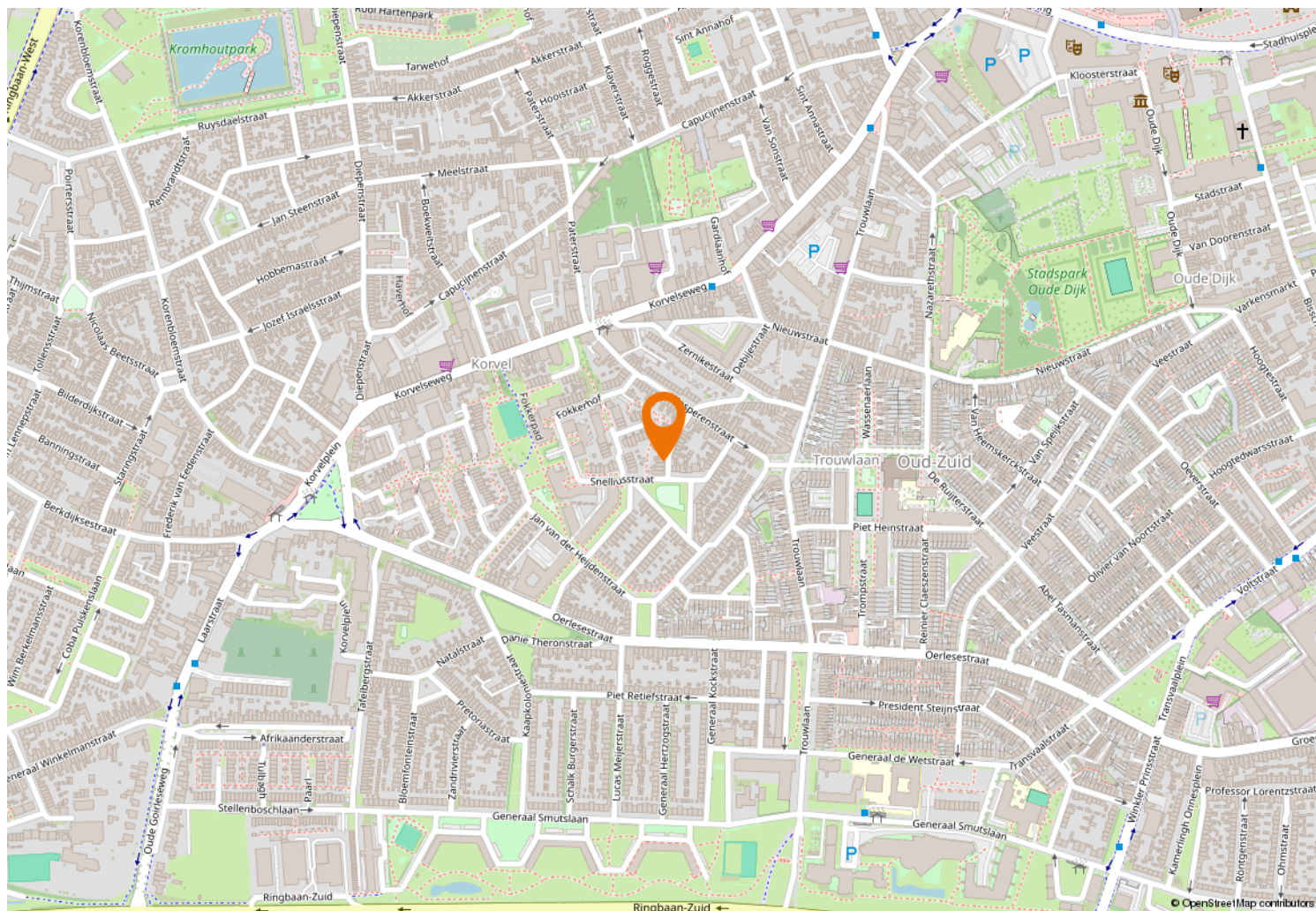
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Q
Perceel 7147

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.

