



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**ROZENSTRAAT 80**



Vraagprijs  
€ 400.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## ROZENSTRAAT 80 TILBURG

Welkom aan de Rozenstraat: een plek waar stedelijke dynamiek en comfortabel wonen naadloos samenkomen. Gelegen in het hart van Tilburg geniet je hier van het beste wat de stad te bieden heeft. Op loopafstand vind je het bruisende centrum met haar gezellige terrassen, boetiekjes en restaurants, terwijl ook de populaire Spoorzone – dé hotspot voor creativiteit, gastronomie en cultuur – zich praktisch om de hoek bevindt.

De Rozenstraat kenmerkt zich door een fijne balans tussen levendigheid en rust. Hier woon je in een prettige, moderne omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan supermarkten, openbaar vervoer en het centraal station, terwijl je thuis juist de rust en het comfort ervaart van een eigentijdse woonplek. Dit is wonen voor wie houdt van gemak, sfeer en een centrale ligging zonder concessies.

### Een entree die meteen uitnodigt

Bij binnenkomst in deze maisonnette, word je direct verrast door de lichte en open sfeer. De glazen entree geeft een moderne en stijlvolle eerste indruk en leidt je moeiteloos naar de verschillende leefruimtes. Alles voelt hier verzorgd, strak en instapklaar.

### Leven in licht en ruimte

De woonkamer is een plek waar je wilt zijn. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren met Frans balkon stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. De warme houtlook laminaatvloer in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een aangenaam en comfortabel gevoel, het hele jaar door. Hier kom je tot rust na een drukke dag of geniet je van lange avonden met vrienden.

### Koken met stijl en gemak

De open keuken vormt het kloppend hart van de woning. Modern, strak en praktisch ingericht in een hoekopstelling, voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Of je nu een snelle maaltijd bereidt of uitgebreid kookt, deze keuken biedt alles wat je nodig hebt – en ziet er ook nog eens prachtig uit.

### Slapen in sereniteit

Op de bovenverdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide met een rustige en verzorgde uitstraling. De doorlopende houtlook laminaatvloer zorgt voor eenheid en warmte. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het balkon op het noordwesten, waar je geniet van een vrij uitzicht en de avondzon – een perfecte plek om de dag ontspannen af te sluiten.

### Wellness in eigen huis

De badkamer is modern en luxe afgewerkt. Denk aan een ruime inloopdouche met sunshower, een stijlvol wastafelmeubel, een spiegelkast en een designradiator. Hier begint en eindigt je dag in comfort.

### Duurzaam en toekomstgericht

Met een warmtepomp, warmte-terugwininstallatie en maar liefst 12 zonnepanelen is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Energiezuinig wonen met een hoog comfortniveau: dat voel je én dat zie je terug in de lage energielasten.





Praktisch tot in de puntjes

Naast alle sfeer en comfort is er ook gedacht aan praktisch gemak. Twee bergingen op de begane grond bieden volop opbergruimte en de eigen parkeerplaats op afgesloten terrein zorgt ervoor dat je altijd zorgeloos thuiskomt.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar: 2021;
- Woonoppervlakte: 90 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 351 m<sup>3</sup>;
- Maisonette met 2 slaapkamers;
- Energielabel A++ (geldig tot en met 01-09-2031);
- NEN 2580 meetrapport\*.
- Eerste verdieping voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van warmtepomp;
- Voorzien van warmte terug win installatie;
- 12 zonnepanelen;
- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas en gedeeltelijk triple glas;
- Meerdere bergingen inpandig en op de begane grond;
- Eigen parkeerplaats;
- TOP locatie nabij het bruisende centrum;
- Loopafstand van de Spoorzone en CS.

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](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    | 90 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 57 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 351 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2021               |





















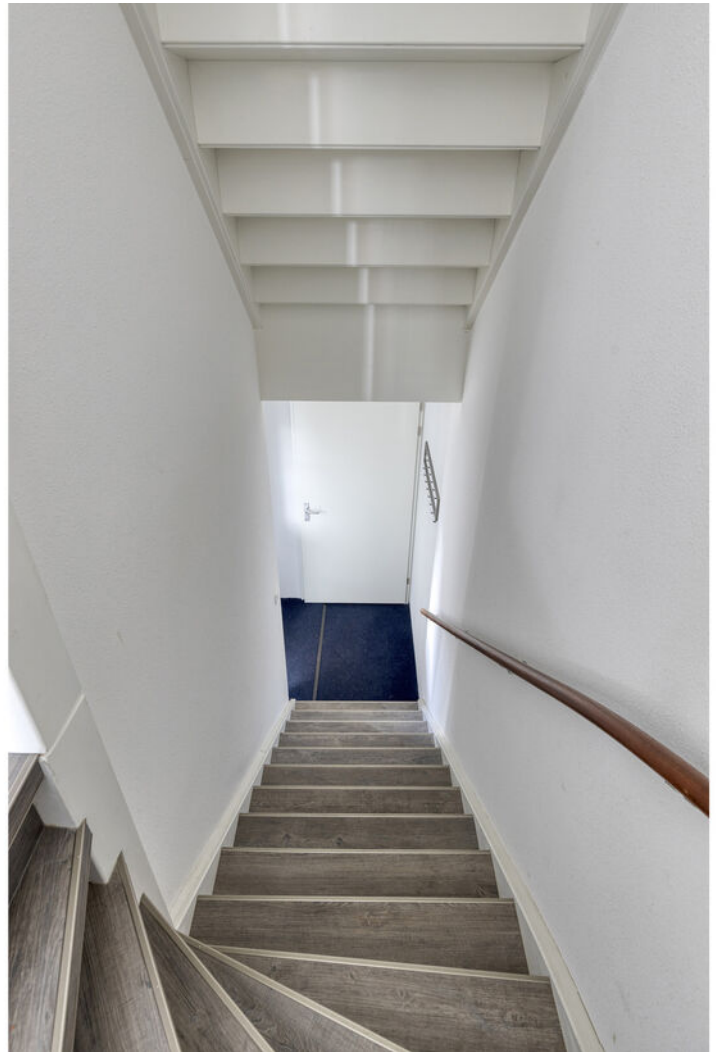




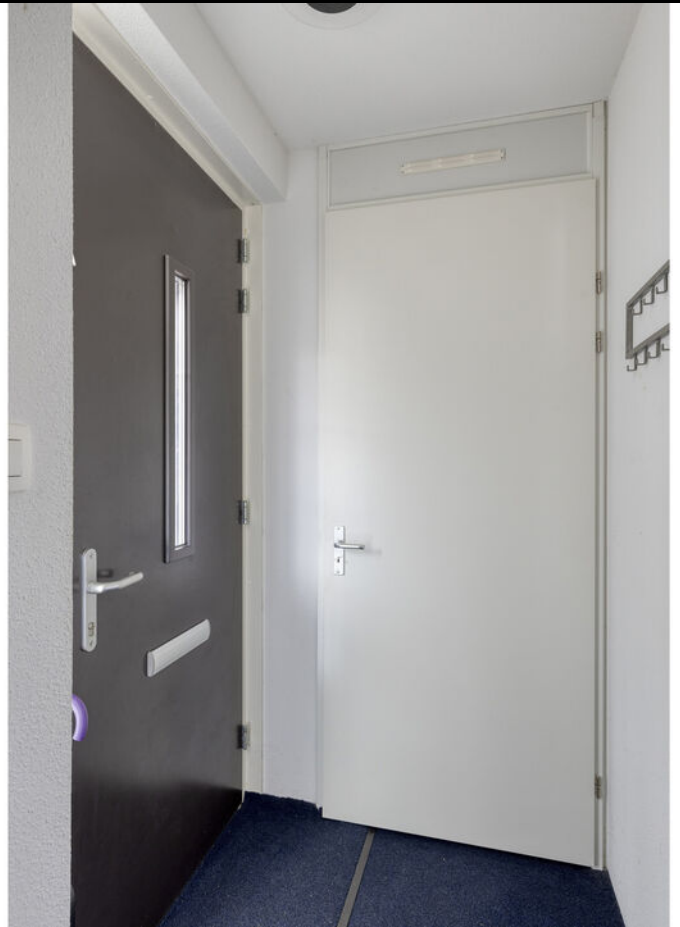


























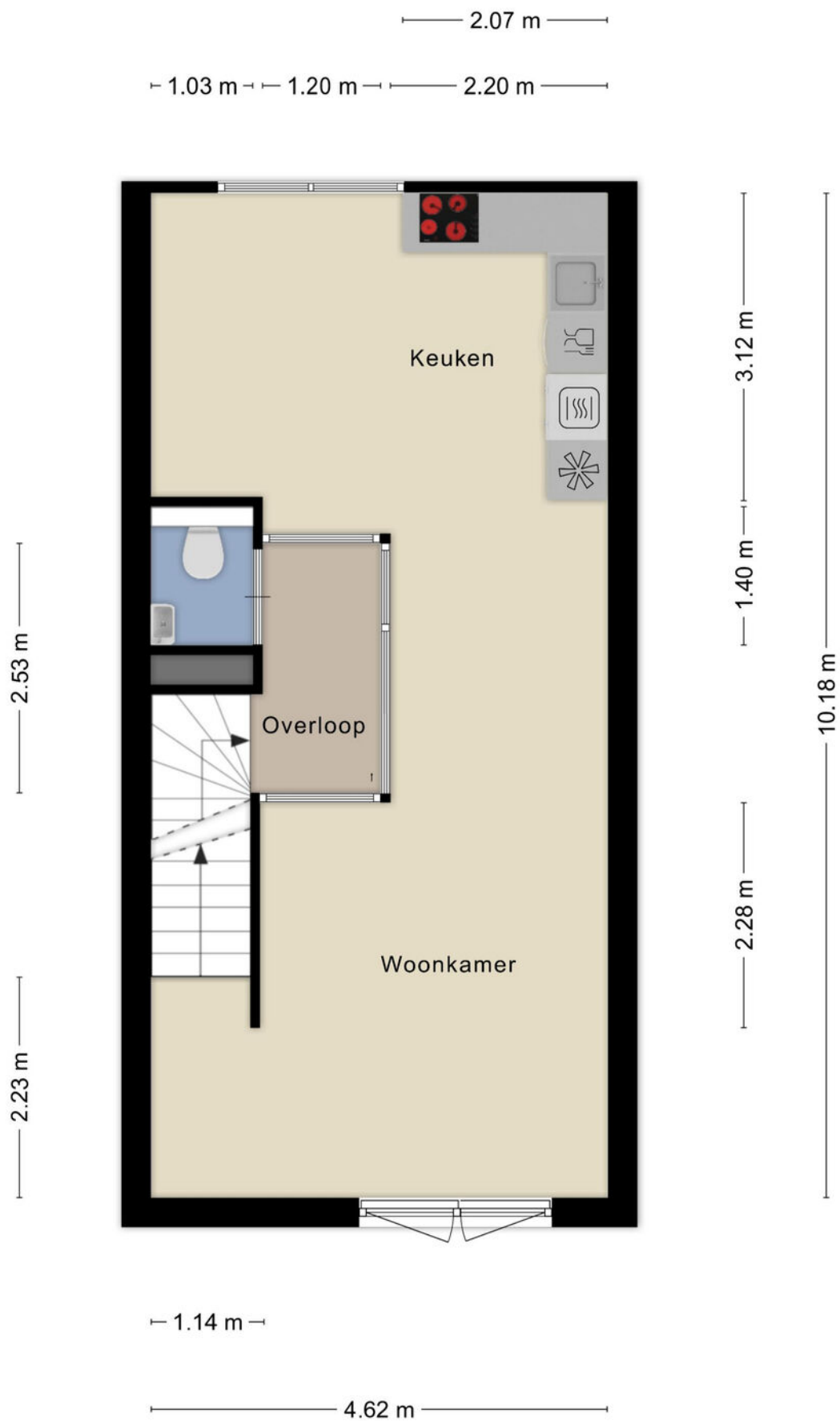






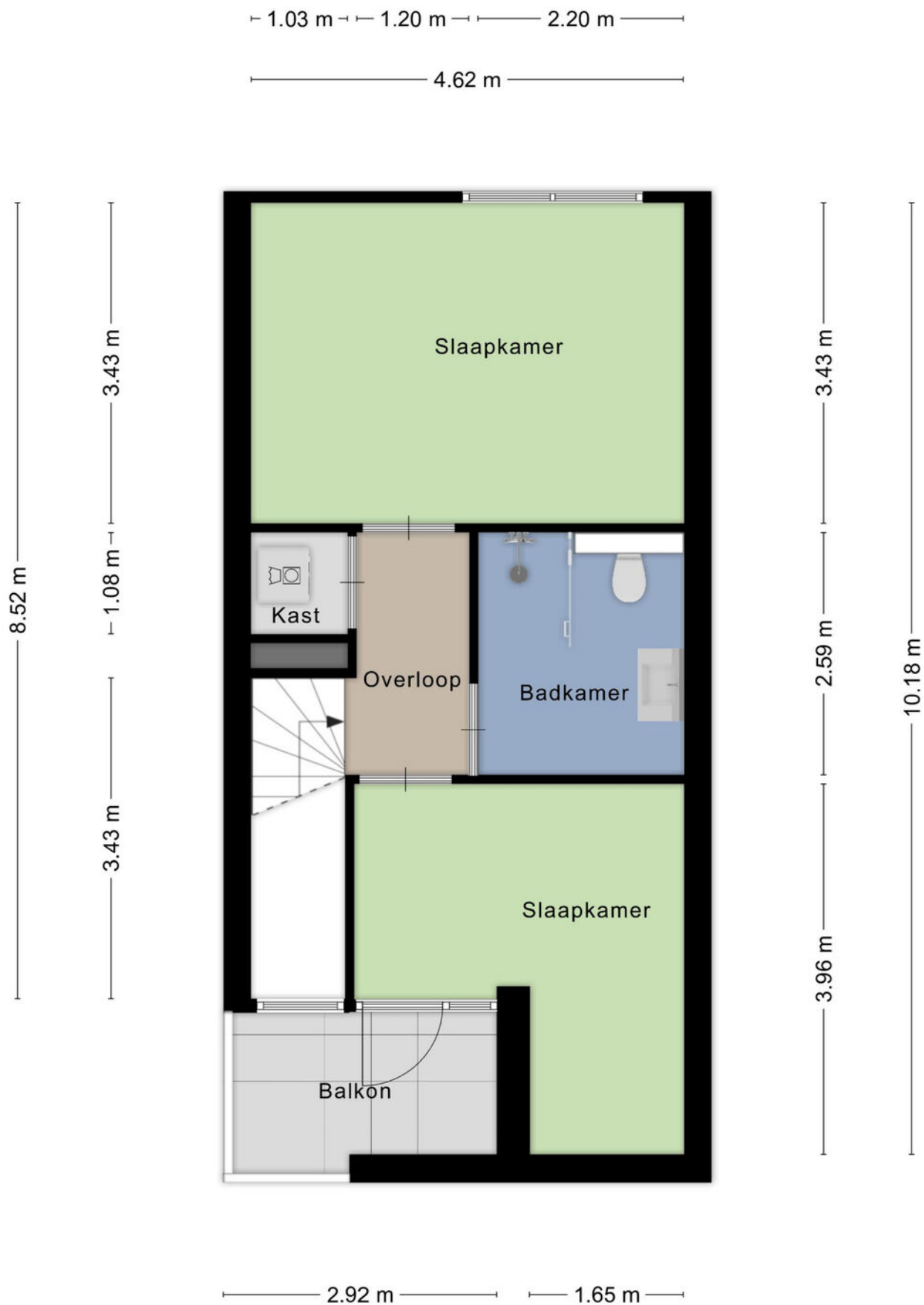


# PLATTEGROND



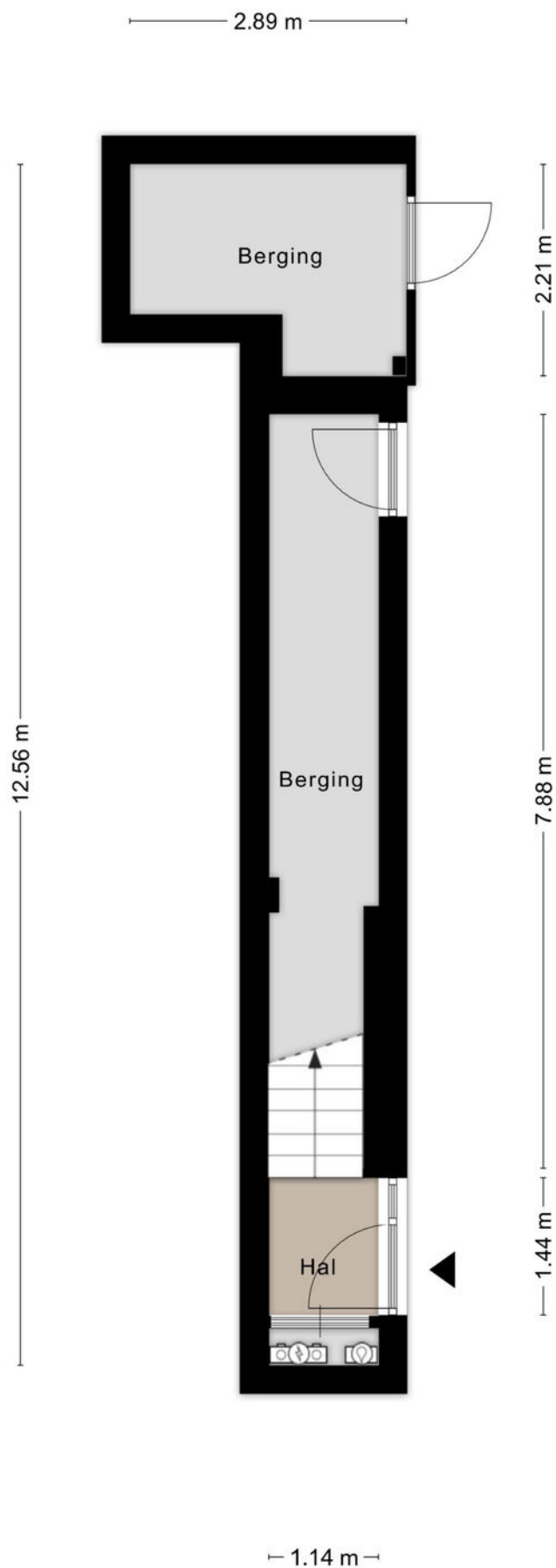


# PLATTEGROND



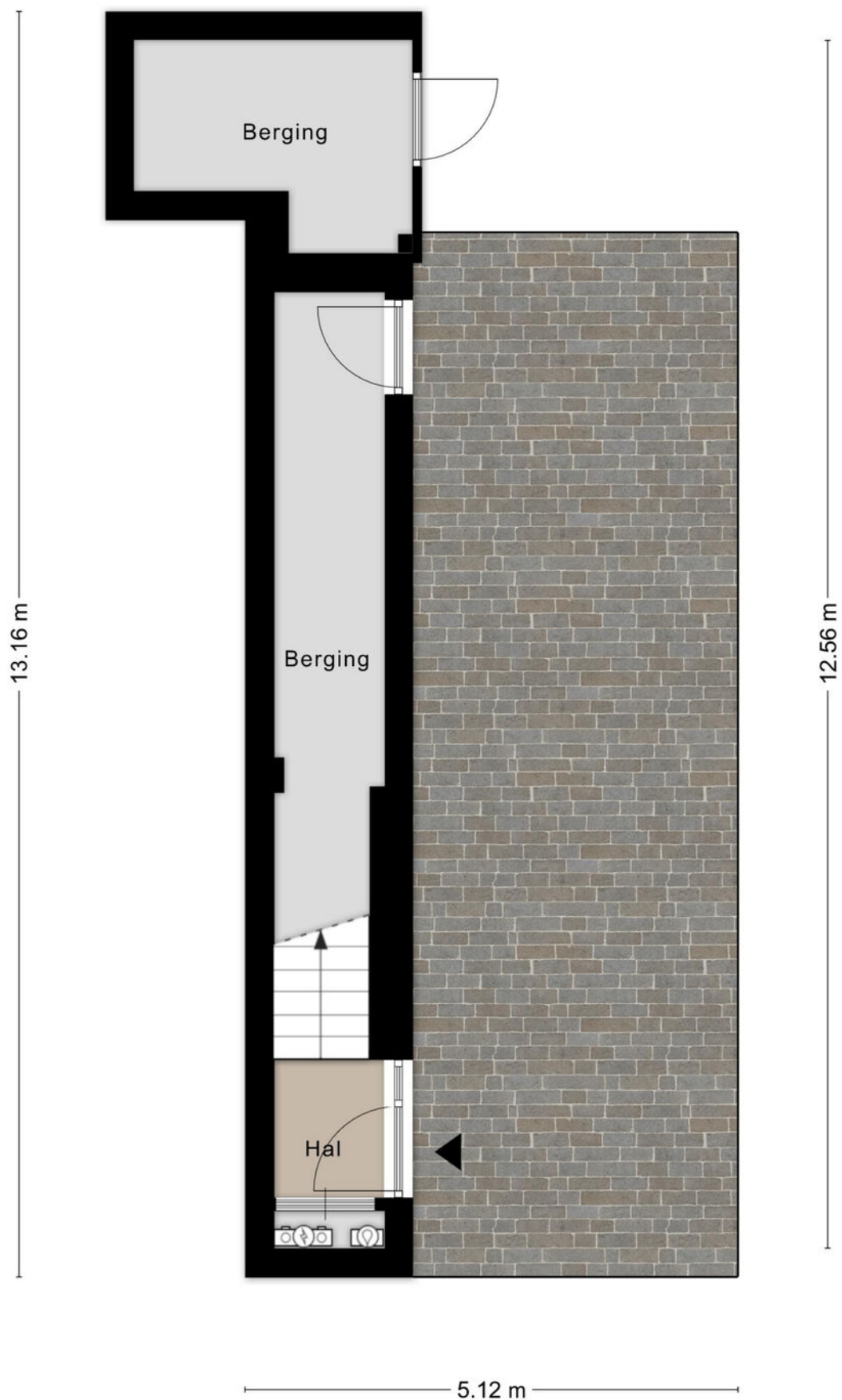


# PLATTEGROND



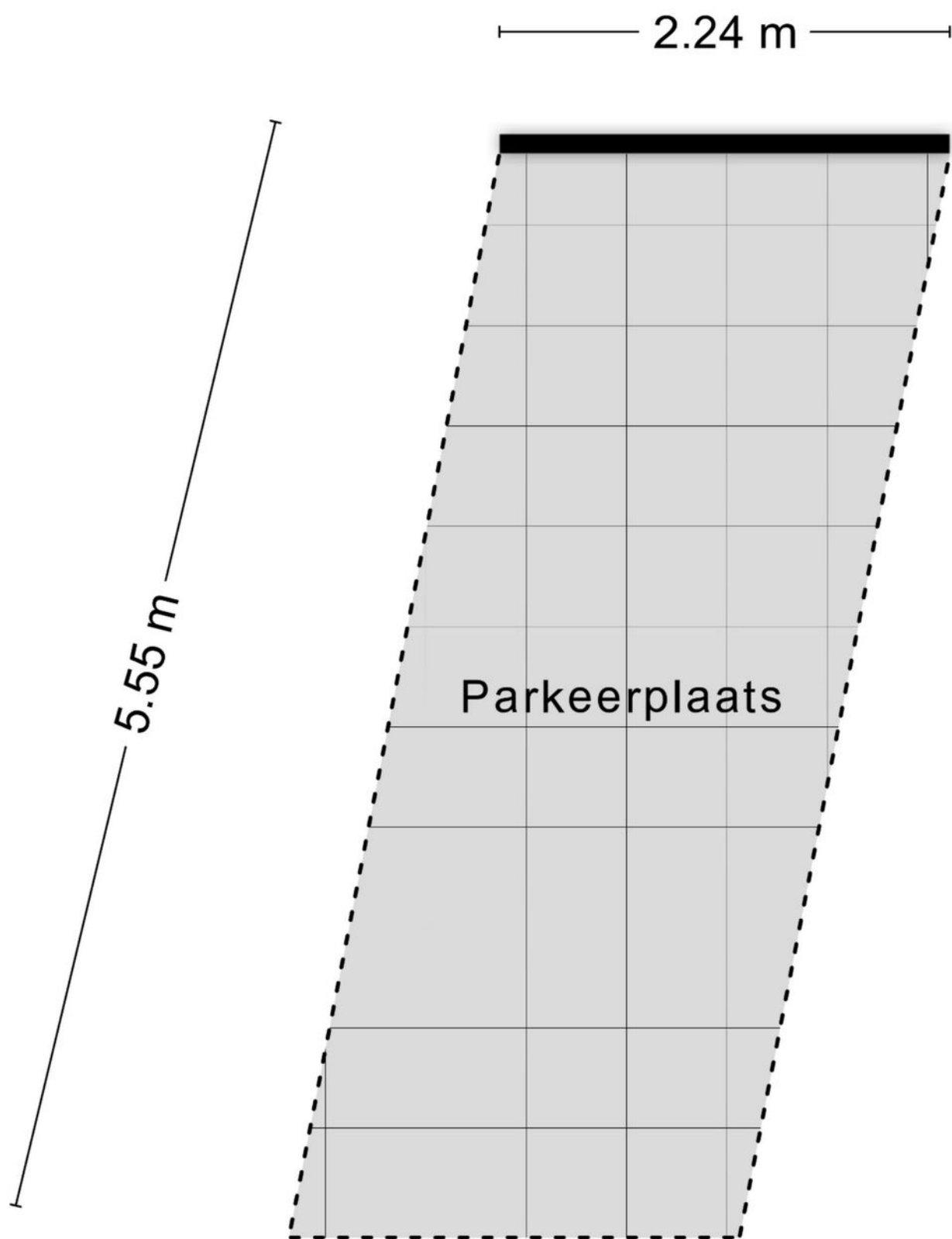


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

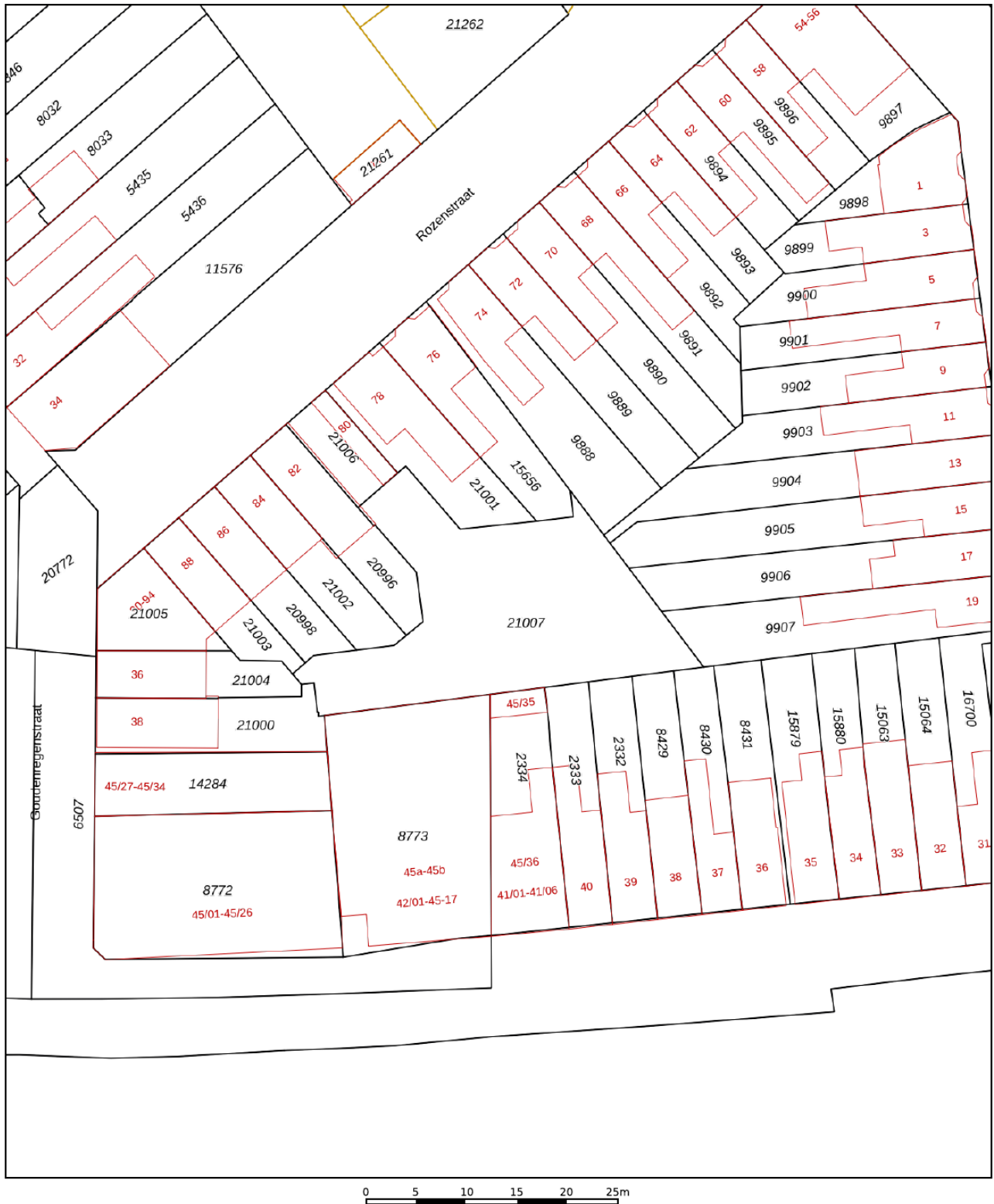




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: via paul



12345

25

Deze kaart is noordgericht

|                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 12345                                                                               | Perceelnummer                    |
| 25                                                                                  | Huisnummer                       |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |
|  | Administratieve kadastrale grens |
|  | Bebouwing                        |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie              | N       |
| Perceel             | 21007   |

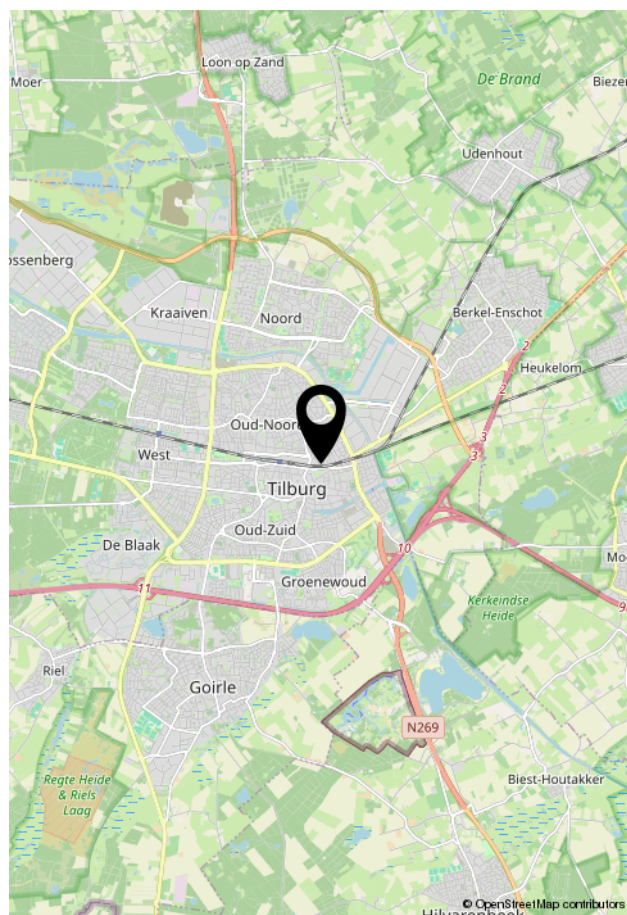
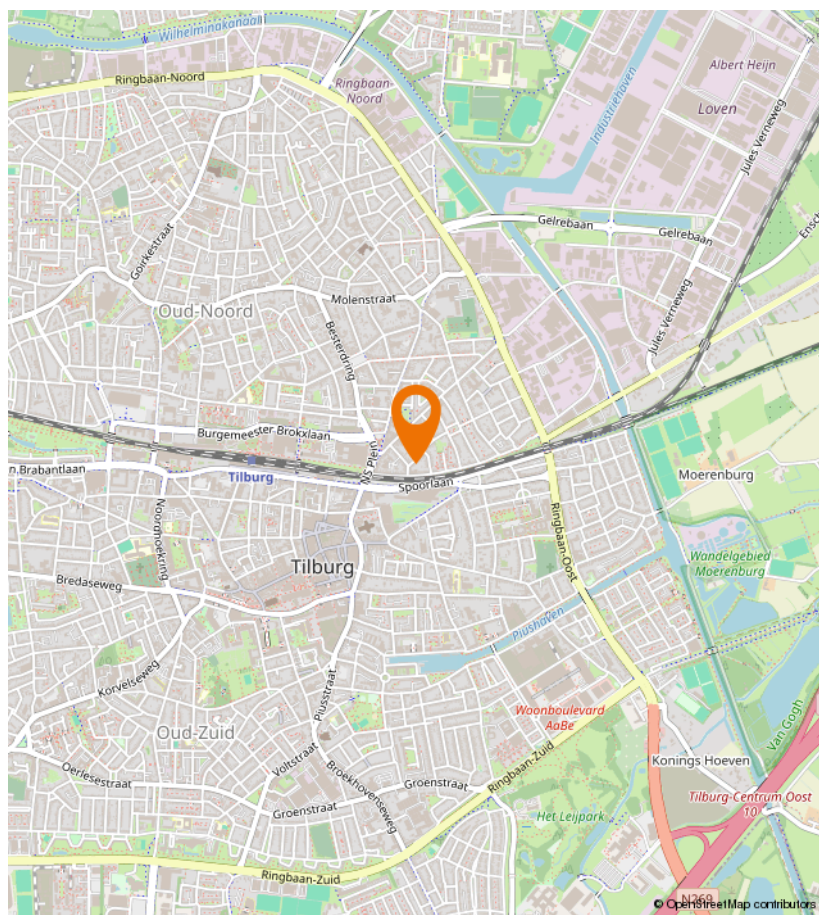
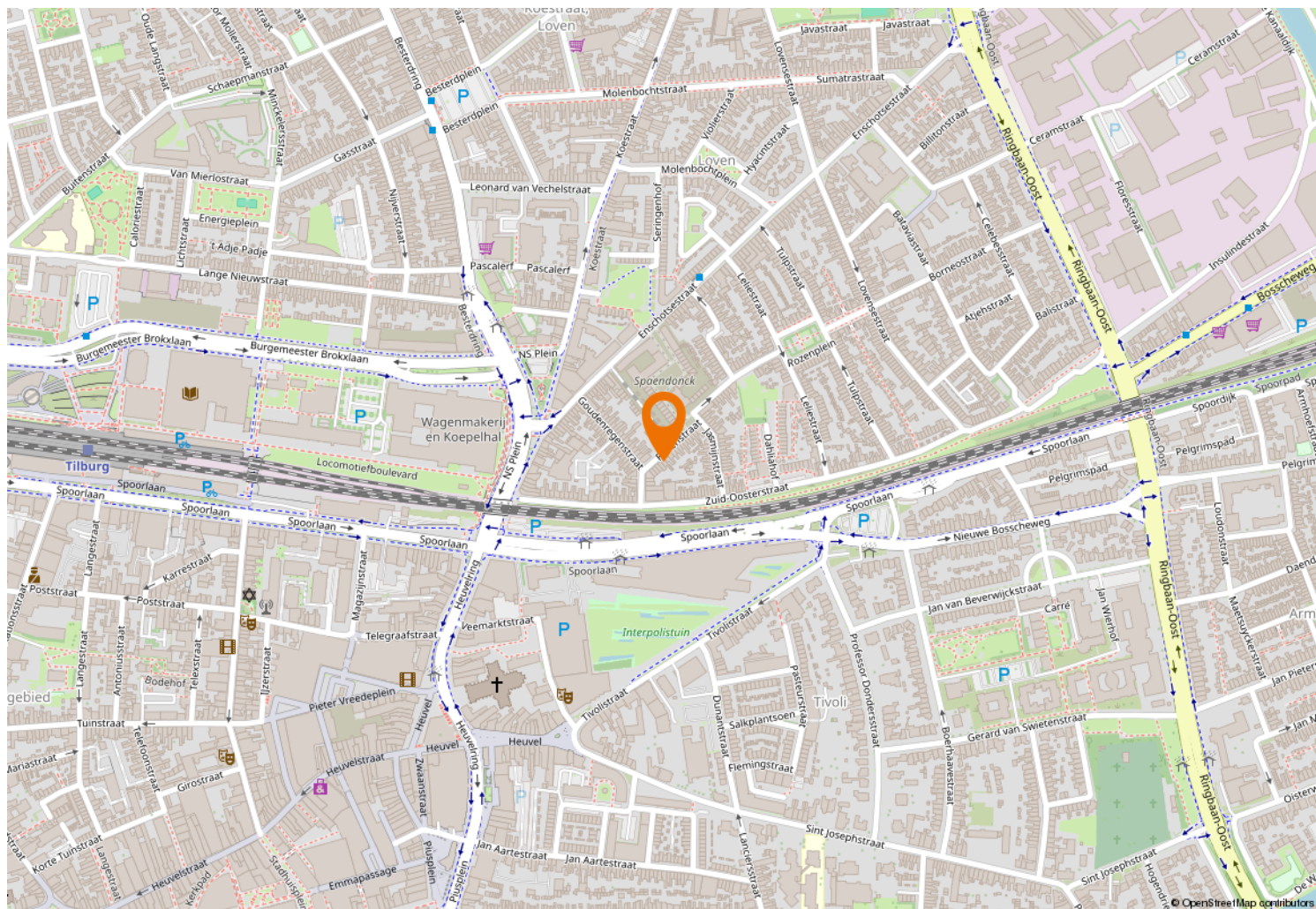
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# LOCATIE OP DE KAART







Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
[info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)  
[www.viapaulmakelaardij.nl](http://www.viapaulmakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

