



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KORVELSEWEG 34



Vraagprijs
€ 650.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KORVELSEWEG 34 TILBURG

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden mogelijkheden. En heel soms komt er een pand op de markt dat beide moeiteloos combineert. Dit karakteristieke herenhuis aan de Korvelseweg in Tilburg is zo'n unieke kans.

Gelegen aan één van de oudste en meest karaktervolle linten van Tilburg woont u hier op een locatie waar historie, levendigheid en stedelijk comfort naadloos samenkomen. De Korvelseweg vormt al generaties lang een belangrijke verbinding tussen de binnenstad en de omliggende wijken en staat bekend om haar authentieke karakter. Geen eentonige winkelstraat, maar een sfeervolle straat waar speciaalzaken, ambachtelijke ondernemers, gezellige horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen elkaar afwisselen. Juist die mix geeft de omgeving haar eigen identiteit en maakt wonen hier iedere dag verrassend.

Binnen enkele minuten wandelt u naar supermarkten, scholen, winkels en het bruisende centrum van Tilburg. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar; binnen circa vijf minuten rijdt u de snelweg op. Parkeren kan direct voor de deur én op de grote parkeerplaats die direct grenst aan de garage aan de achterzijde van de woning. Daarnaast beschikt u over een royale dubbele garage, waardoor ook parkeren op eigen terrein tot de mogelijkheden behoort.

De Korvelseweg en omgeving worden opgeknapt en opnieuw ingericht. De verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit worden verbeterd. Het gebied wordt groener, toegankelijker en toekomstbestendig ingericht. Daarom wordt er ook een nieuw regenwaterriool aangelegd.

Het pand dat met u meedenkt

Het pand zelf is minstens zo bijzonder als zijn ligging. Dankzij de vrije bestemming biedt deze karakteristieke woning een ongekennde veelzijdigheid.

Of u nu droomt van royaal wonen in de stad, een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, een winkelruimte of een combinatie van wonen en werken: hier krijgt u letterlijk én figuurlijk alle ruimte om uw plannen werkelijkheid te maken.

Daarnaast biedt de indeling van de woning interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld meergeneratiewonen of een mantelzorgsituatie. De begane grond leent zich uitstekend voor het realiseren van een zelfstandig woonverblijf, waarbij de aansluitingen voor elektra en water reeds aanwezig zijn.

Maar misschien wel de grootste verrassing schuilt in de manier waarop deze woning zich laat aanpassen aan uw woonwensen. De huidige tweede verdieping is nu ingericht als één royale slaapkamer, maar kan verrassend eenvoudig worden opgedeeld in twee of zelfs drie volwaardige slaapkamers. Kiest u ervoor om de huidige winkel- en atelierruimte op de begane grond als woonkamer en keuken in te richten, dan ontstaat er zelfs een woning met maar liefst vijf slaapkamers.

Juist doordat deze mogelijkheden al in de bestaande indeling besloten liggen, hoeft u niet alleen te dromen over wat dit huis kan worden – u kunt het zich daadwerkelijk voorstellen.

Met een inhoud van maar liefst circa 692 m³, een heerlijke stadstuin en talloze authentieke details is dit een pand dat zich onderscheidt van alles wat u eerder



een pand dat zich onderscheidt van alles wat u eerder heeft gezien.

Panden met zoveel karakter, ruimte én flexibiliteit komen slechts zelden op de markt. Bent u op zoek naar een woning die niet alleen indruk maakt, maar ook eindeloos veel mogelijkheden biedt? Dan zou dit zomaar eens uw nieuwe thuis kunnen zijn.

Een entree die direct indruk maakt

Zodra u de woning binnenstapt, voelt u direct de rijke historie van het pand. De imposante hal leidt naar een ruimte die momenteel dienstdoet als atelier en werkkamer. Hier zorgen de hoge plafonds met fraaie ornamenten, de authentieke houten visgraatvloer en de royale lichtinval voor een inspirerende sfeer waarin werken, creëren of ontvangen een vanzelfsprekendheid wordt. Vanuit deze ruimte ervaart u direct hoeveel karakter dit herenhuis bezit.

In de hal bevinden zich tevens de meterkast met voldoende groepen en krachtstroom, een praktische berging, het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de kelder.

Een multifunctionele ruimte met tuinbeleving

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de voormalige keuken, tegenwoordig ingericht als multifunctionele werkruimte of tuinkamer. Dankzij de openslaande deuren loopt binnen hier moeiteloos over in buiten. Dankzij de aanwezige aansluitingen voor water en elektra kan deze ruimte desgewenst opnieuw als keuken worden ingericht, waardoor de begane grond ook uitstekend geschikt is als zelfstandig woonverblijf of appartement. Of u deze ruimte nu gebruikt als kantoor,

atelier, hobbyruimte of juist opnieuw als woonkeuken; de verbinding met de zonnige tuin maakt dit een heerlijke plek om iedere dag van te genieten.

Authentieke gewelvenkelder

Onder de voormalige keuken bevindt zich een verrassend ruime, droge gewelvenkelder op stahoogte. Ideaal als voorraadruimte, wijnkelder of praktische opslagruimte.

Wonen met grandeur

Op de eerste verdieping bevindt zich de sfeervolle living aan de voorzijde van de woning. Grote hoge ramen zorgen voor een prachtige lichtinval, terwijl de hoge plafonds met ornamenten, de karakteristieke marmeren schouw en de fraaie houten visgraatvloer samen een warme en stijlvolle ambiance creëren. Een ruimte waarin klassieke elegantie en hedendaags wooncomfort elkaar perfect ontmoeten.

De woonkeuken als hart van het huis

Via stijlvolle dubbele deuren bereikt u de gezellige woonkeuken. Met uitzicht op de tuin vormt dit zonder twijfel één van de fijnste plekken van het huis. Terwijl u kookt, dineert of uitgebreid natafelt, geniet u van rust, ruimte en groen.

De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en beschikt over veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een royaal vijfspots gasfornuis met twee ovens, een vaatwasser en een afzuigkap. Een plek waar koken een beleving wordt.



Comfortabel en compleet

Via het tussenbordes bereikt u de praktische was- en stookruimte met opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Aansluitend bevindt zich de ruime badkamer, compleet uitgevoerd met een heerlijk tweepersoons ligbad, separate douche, tweede toilet en dubbele wastafel. De combinatie van strak stucwerk en nette tegelafwerking zorgt voor een verzorgde en tijdloze uitstraling.

Een verdieping vol mogelijkheden

De tweede verdieping is momenteel ingericht als één royale slaapkamer. Dat betekent niet dat dit ook de enige logische indeling is. Integendeel.

Dankzij de royale afmetingen laat deze verdieping zich relatief eenvoudig opdelen in twee of zelfs drie slaapkamers, zonder dat het gevoel van ruimte verloren gaat. Daardoor sluit de woning veel beter aan bij uiteenlopende woonwensen: van een groeiend gezin tot een combinatie van slapen, werken en logeren.

De vier Velux dakramen met warmtewerende zonwering zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een prettig binnenklimaat. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van een vaste airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam slaapcomfort gegarandeerd is.

Via een vaste trap bereikt u bovendien de sfeervolle vide onder de nok van het dak. De fraaie oude houten balken en vloerdelen geven deze ruimte een unieke uitstraling.

Ook deze vide kan onderdeel worden van een slimme nieuwe indeling. Denk aan een extra slaapkamer, een

rustige thuiswerkplek, een speelkamer of een sfeervolle bibliotheek.

Genieten van het buitenleven midden in de stad

De zonnige stadstuin op het zuidoosten is een heerlijke verrassing. Hier geniet u van rust en privacy terwijl u zich midden in het bruisende centrum bevindt. De tuin vormt een fijne plek voor lange zomeravonden, een gezellige barbecue of juist een rustig moment met een goed boek.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale dubbele garage of grote werkplaats, met plaats voor twee auto's en directe toegang tot de grote parkeerplaats aan de Trouwlaan. Via de poort naast de woning bereikt u eenvoudig de Korvelseweg. Een combinatie van comfort, bereikbaarheid en privacy die u zelden aantreft in het centrum van de stad.

Een woning die zich aanpast aan uw toekomst

Dit karakteristieke herenhuis is veel meer dan alleen een woning. Het is een pand dat meegroeit met uw woonwensen, uw gezin of uw onderneming.

Dankzij de vrije bestemming zijn uiteenlopende combinaties van wonen en werken mogelijk. Van royaal familiehuis tot kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier of winkel: de mogelijkheden zijn vrijwel eindeloos. Wie verder kijkt dan de huidige indeling ontdekt een woning met uitzonderlijk veel potentie. Zo kunt u boven eenvoudig meerdere slaapkamers realiseren, terwijl de royale ruimtes op de begane grond zich uitstekend lenen voor een volwaardige woonverdieping. In die opstelling ontstaat zelfs een woning met circa vijf slaapkamers, zonder dat de karaktervolle uitstraling van het pand verloren gaat.



Ook voor meergeneratiewonen of een mantelzorgoplossing biedt de indeling van deze woning interessante perspectieven. De royale leefruimtes, de multifunctionele begane grond, de tuin en de garage of grote werkplaats maken uiteenlopende woonvormen denkbaar, zonder dat u hoeft in te leveren op ruimte of privacy.

Met energielabel D en een unieke ligging in het hart van Tilburg vormt dit een uitzonderlijke kans voor wie op zoek is naar karakter, ruimte en flexibiliteit.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1906;
- Woonoppervlak: 171 m²;
- Perceeloppervlak: 159 m²;
- Overige inpandige ruimte: 22 m²;
- Garage: 27 m²;
- Inhoud: 692 m³;
- Energietabel D, geldig tot en met 14-07-2032;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Karakteristiek multifunctioneel herenhuis met vrije bestemming;
- Mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie daarvan;
- Royale dubbele garage met plaats voor twee auto's;
- Zonnige stadstuin op het zuidoosten;
- Authentieke details zoals ornamentenplafonds, visgraatvloeren en marmeren schouw;
- Ruime gewelvenkelder op stahoogte;
- Tweede verdieping eenvoudig in te delen in 2 of 3 slaapkamers;
- Potentie voor een indeling met circa 5 slaapkamers (afhankelijk van de gekozen woonindeling).

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.



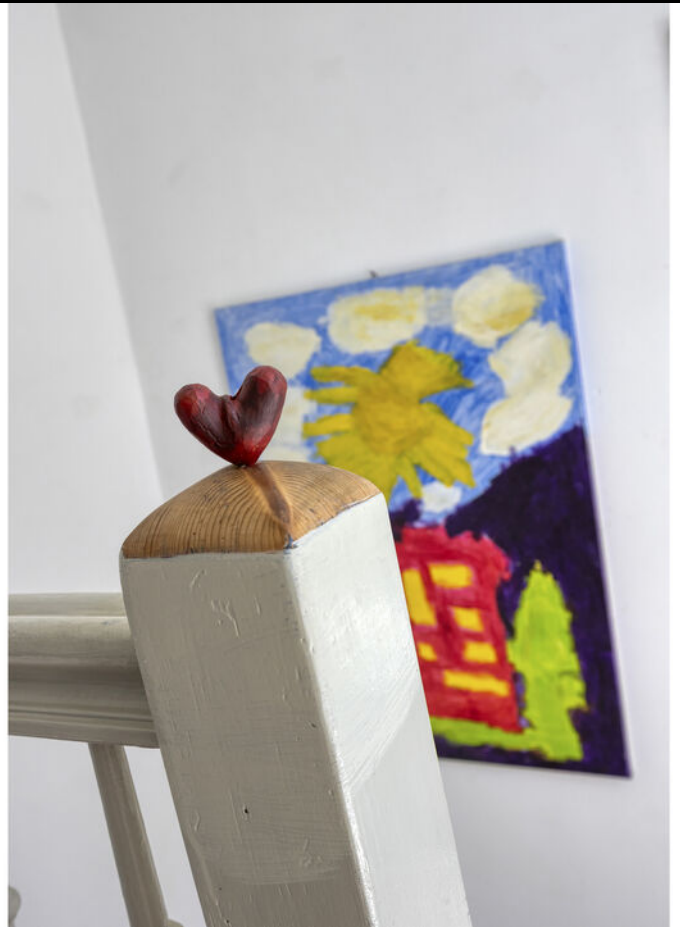
KENMERKEN

Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Inhoud	692 m ³
Bouwjaar	1906





A photograph of a staircase with wooden steps and a white railing. The wall is decorated with a large, circular arrangement of wooden letters and a small potted plant hanging from the ceiling. Sunlight streams in from a window on the left, casting shadows on the steps.







































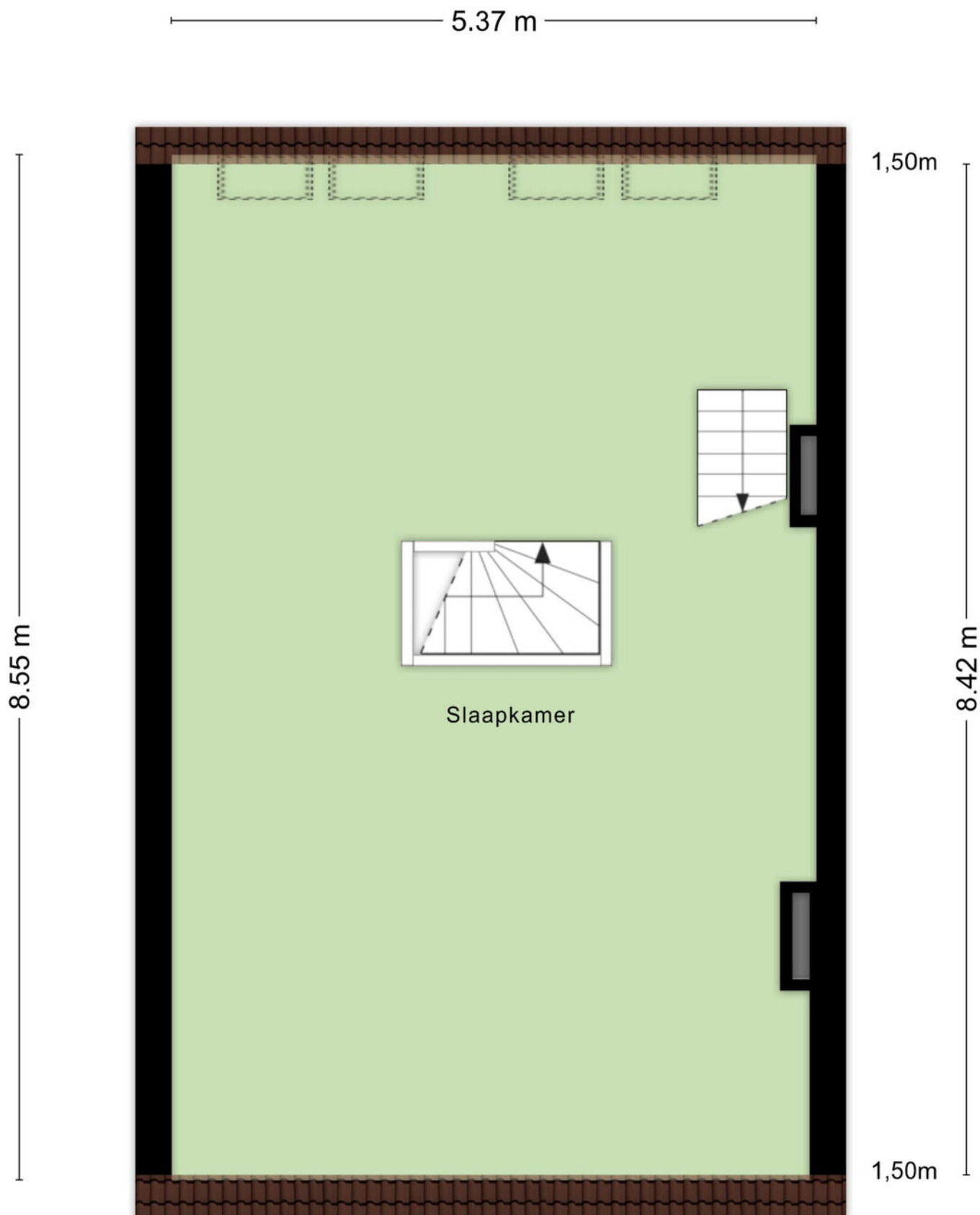
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

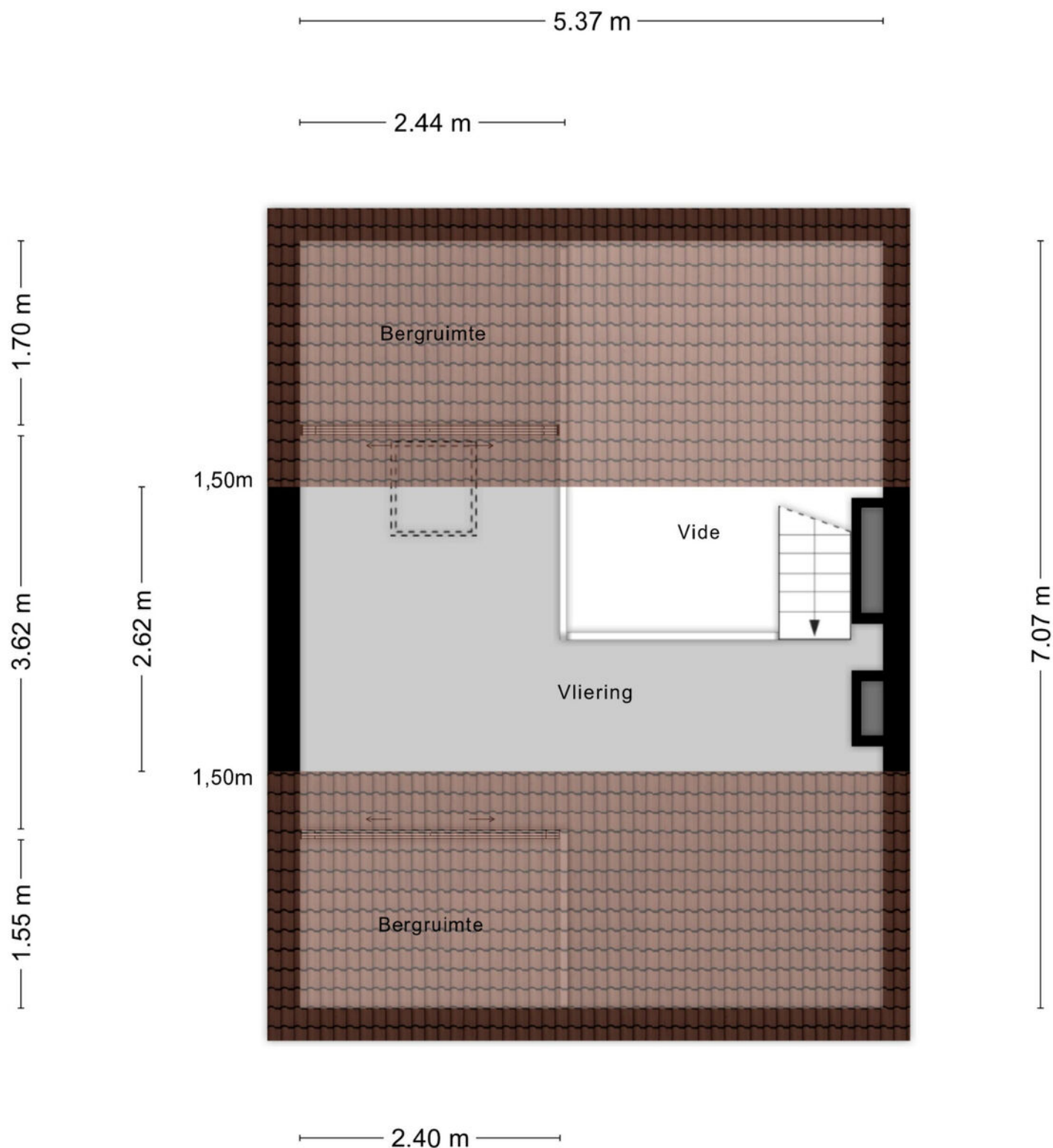


PLATTEGROND



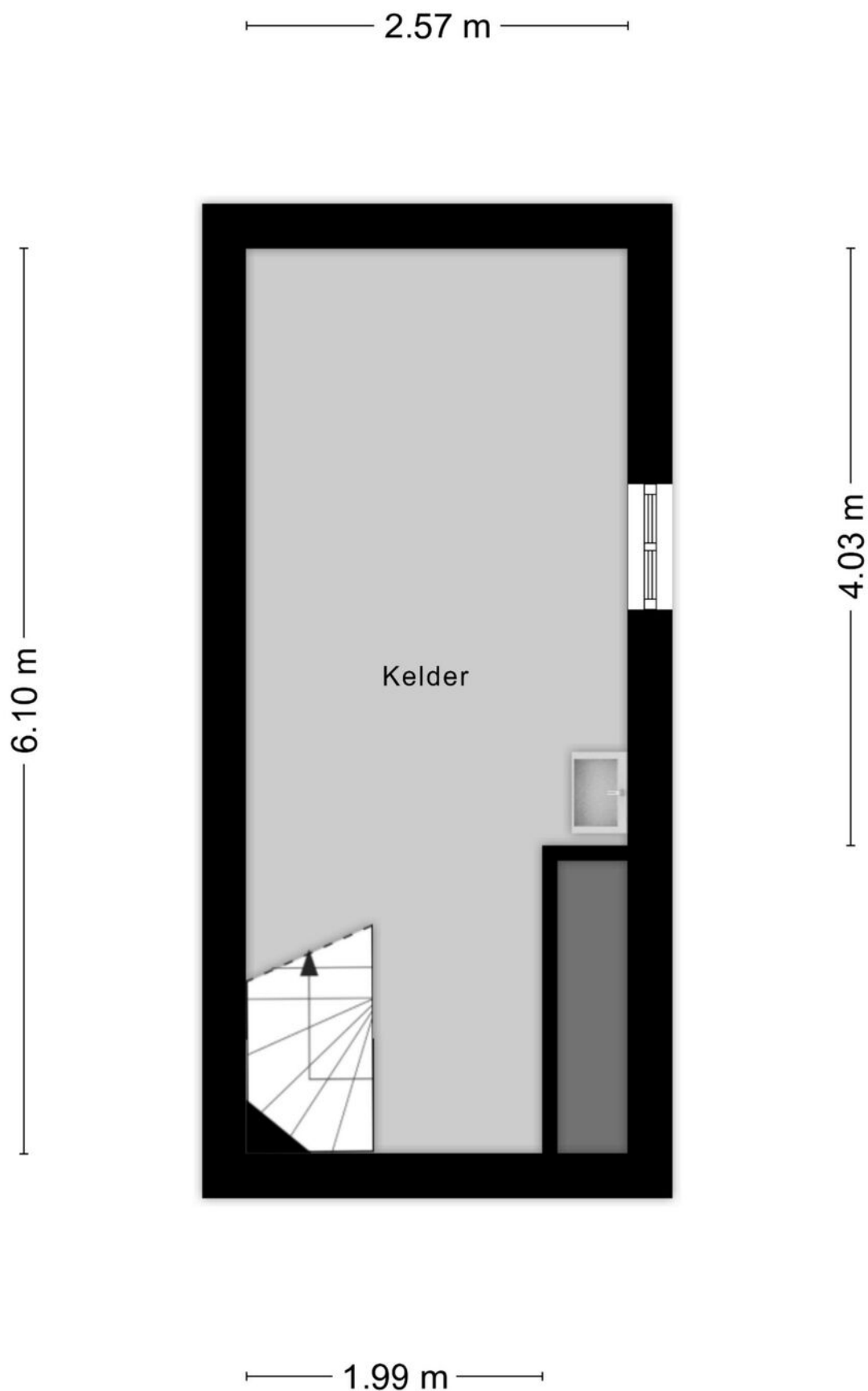
Alternatieve indeling

PLATTEGROND

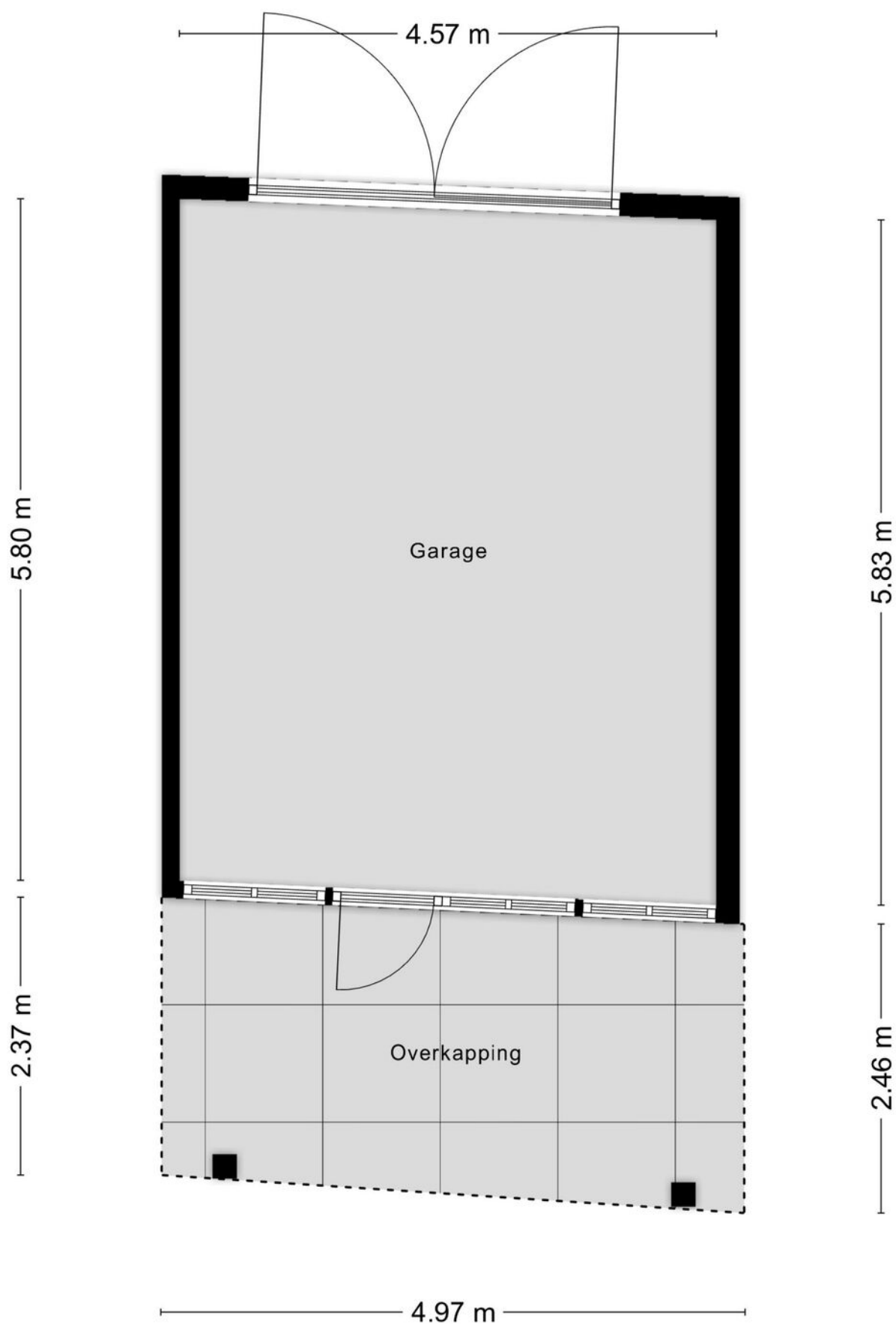


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

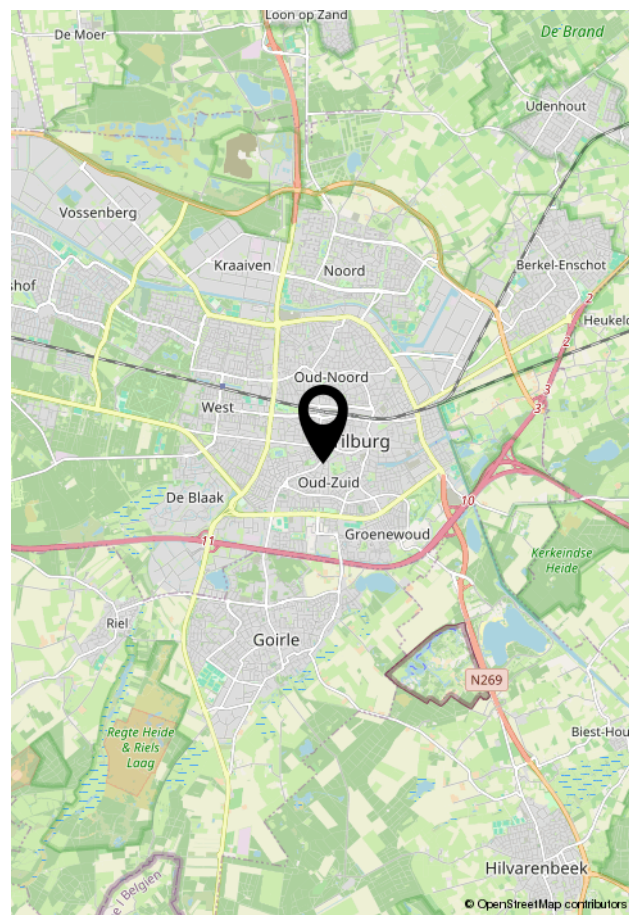
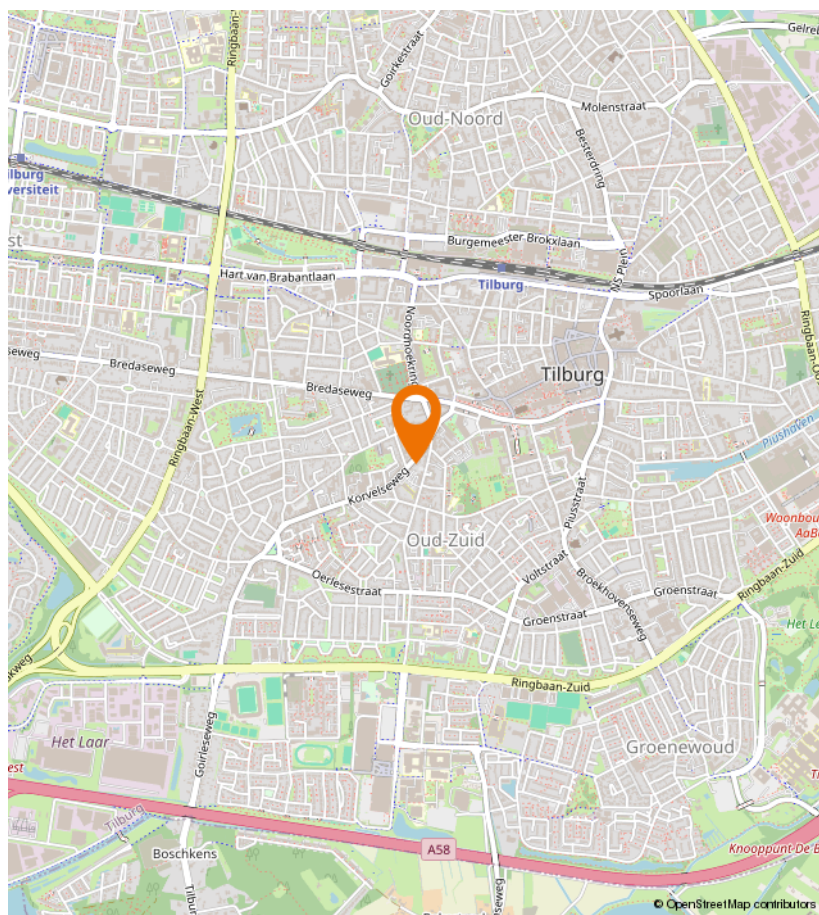
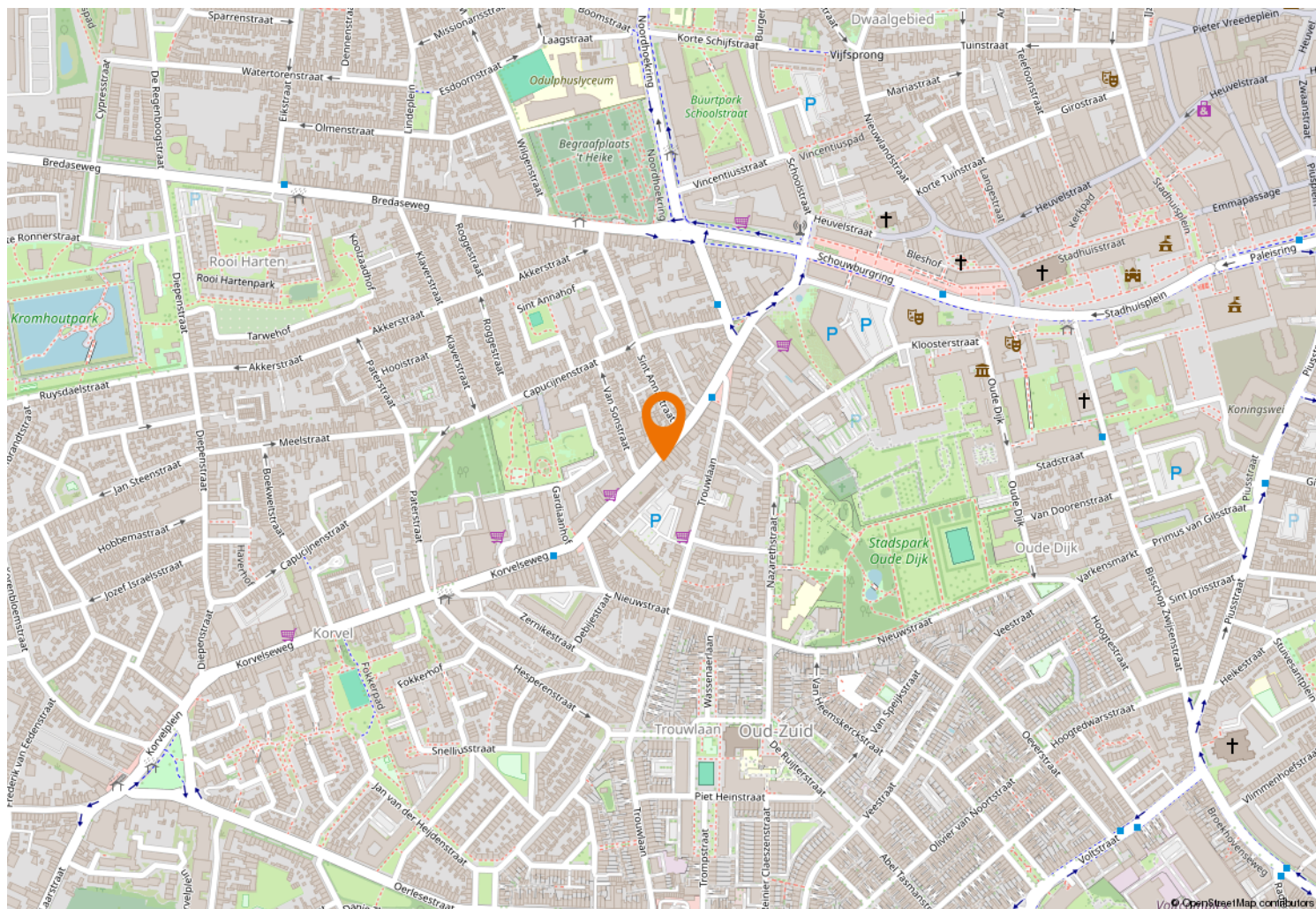
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Q
Perceel 5988

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.

