



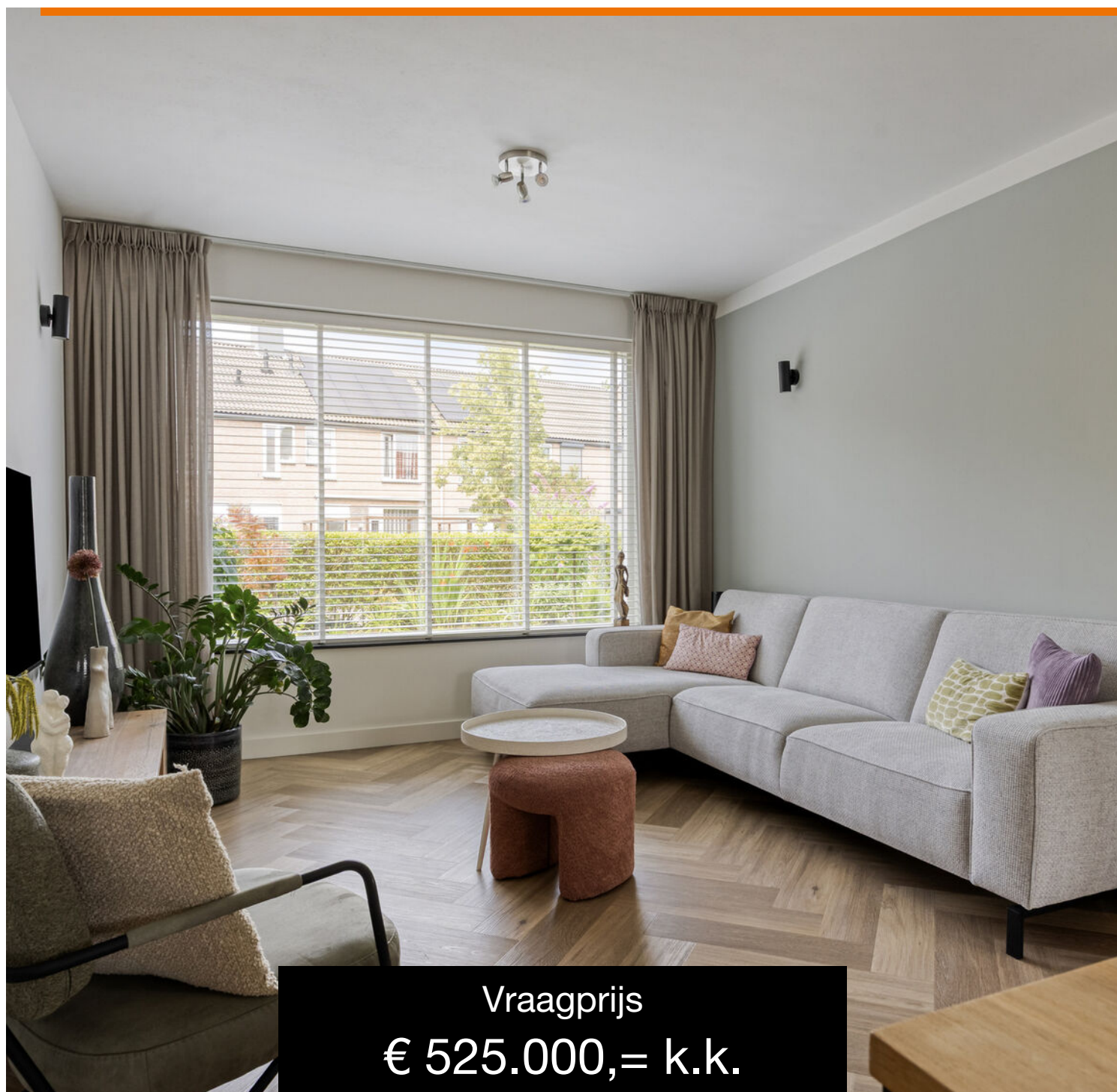
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VENDELIERSSTRAAT 19



Vraagprijs
€ 525.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VENDELIERSSTRAAT 19 TILBURG

Thuiskomen in een woning waar werkelijk alles klopt

Sommige woningen voelen vanaf het eerste moment als een thuis. Vendeliersstraat 19 in Tilburg is daar een prachtig voorbeeld van. Deze duurzame uitgebouwde tussenwoning met energielabel A combineert de warme uitstraling van een sfeervol gezinshuis met het comfort en de afwerking van een vrijwel compleet gemoderniseerde woning. In de afgelopen jaren is vrijwel iedere ruimte onder handen genomen, waardoor je als nieuwe bewoner kunt genieten van een instapklare woning waar aan werkelijk alles is gedacht. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, woon je hier op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Daarnaast bevinden zowel de levendige Piushaven als het gezellige stadscentrum zich op loopafstand, waardoor je optimaal geniet van de combinatie van rustig wonen en alle gezelligheid die Tilburg te bieden heeft. De combinatie van een prettige woonwijk, een verzorgde uitstraling en een hoog afwerkingsniveau maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor iedereen die zonder te verbouwen direct wil genieten.

Met een royale uitbouw, vier volwaardige slaapkamers, een luxe keuken, moderne badkamer, vernieuwde installaties, airconditioning op twee verdiepingen, tien zonnepanelen én een eigen garagebox van circa 16 m² met elektra, biedt deze woning alles wat je van een eigentijdse gezinswoning mag verwachten.

Wonen met comfort als uitgangspunt

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De entree verwelkomt je in een nette hal met modern toilet en meterkast. Vanuit hier stap je de royale leefruimte binnen waar licht, ruimte en comfort op een natuurlijke manier samenkomen.

De woonkamer vormt het warme hart van de woning. Dankzij de uitbouw is een heerlijke leefruimte ontstaan waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De strakke gestucte wanden, de stijlvolle PVC-vloer en de comfortabele vloerverwarming creëren een rustige basis die past bij iedere woonstijl. Op warme zomerdagen zorgt de aanwezige airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat, terwijl de ruimte in elk seizoen uitnodigt om samen te ontspannen.

Een keuken waar koken genieten wordt

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is ontworpen voor mensen die houden van gezelligheid én gemak. Terwijl er wordt gekookt, blijf je altijd in contact met familie of gasten. De moderne inrichting beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een Bora inductiekookplaat, een combi-oven op comfortabele werkhoogte, een heetwaterkraan, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Een stijlvolle plek waar koken iedere dag weer een plezier wordt. De woning heeft geen kruipruimte; de begane grondvloer is een betonvloer op volle grond, volledig voorzien van vloerverwarming.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers die stuk voor stuk een rustige en verzorgde uitstraling hebben. Dankzij de strakke afwerking, de rolluiken en de airconditioning op deze verdieping geniet iedere ruimte van extra comfort, ongeacht het seizoen.



De moderne badkamer sluit perfect aan bij de rest van de woning. Hier begin je ontspannen aan de dag met een ruime inloopdouche, een modern toilet en een eigentijdse wastafel. De rustige uitstraling maakt deze ruimte tot een heerlijke plek om even tot jezelf te komen.

Een verrassend ruime tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is optimaal benut. De voorzolder biedt plaats aan de wasapparatuur, de cv-installatie uit 2020 en de omvormer van de tien zonnepanelen. De royale vierde slaapkamer beschikt over een grote dakkapel waardoor een lichte, volwaardige kamer is ontstaan die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

De vernieuwde dakpannen in combinatie met de aangebrachte muur en dakisolatie dragen bij aan een comfortabel woonklimaat en maken het geheel helemaal compleet.

Buiten genieten in alle rust

De woning is bovendien niet direct aan de straat gelegen, maar beschikt over een verzorgde voortuin. Dit zorgt voor extra privacy en minder inkijk, waardoor je binnen én buiten nog meer van de rust kunt genieten. De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Onder de overkapping kun je vrijwel het hele jaar door genieten van het buitenleven, of je nu een zomerse barbecue organiseert of rustig een kop koffie drinkt. De verzorgde borders zorgen voor een groene uitstraling, terwijl de vrijstaande berging met elektra en water volop ruimte biedt voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien uitstekend bereikbaar.

Een bijzonder pluspunt – en een echte luxe in deze woonomgeving – is de eigen garagebox van circa 16 m², gelegen op slechts ongeveer vijftig meter van de woning. De garage is voorzien van elektra én een elektrische sectionaaldeur, waardoor je hem niet alleen comfortabel gebruikt voor het stallen van een auto of motor, maar ook perfect kunt inzetten als hobbyruimte, werkplaats of extra opslag voor fietsen, gereedschap en seizoensspullen. Een eigen garagebox is in deze omgeving een zeldzaamheid en vergroot het wooncomfort.

Tot in de puntjes verzorgd, in 2020 en in 2022 is de gehele woning verbouwd.

Wat deze woning onderscheidt is de enorme hoeveelheid vernieuwingen die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Vrijwel de gehele woning is gemoderniseerd waardoor je profiteert van hedendaags wooncomfort zonder grote investeringen. Zo zijn alle radiatoren vervangen, is de elektra vernieuwd, zijn alle wanden strak gestuct, is de woning nagenoeg volledig voorzien van HR++ beglazing en zorgen de twee airco-installaties samen met de vloerverwarming voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Daarnaast is het platte dak van de garage en van de keuken vernieuwd met nieuw bitumen. De tien zonnepanelen dragen daarnaast bij aan lagere energielasten en maken deze woning klaar voor de toekomst.



Pluspunten:

Volledig gerenoveerd in 2020/2022

Bouwjaar: 1962

Woonoppervlak: 114 m²

CV-ketel d.d. 2020

Tien zonnepanelen

Eigen garagebox van circa 16 m² met elektra en elektrische sectionaaldeur, gelegen op circa 50 meter van de woning

Buitenschilderwerk in 2025 geschilderd

Energielabel A geldig tot en met 01-07-2036

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?

*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	114 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	404 m ³
Bouwjaar	1962













































PLATTEGROND

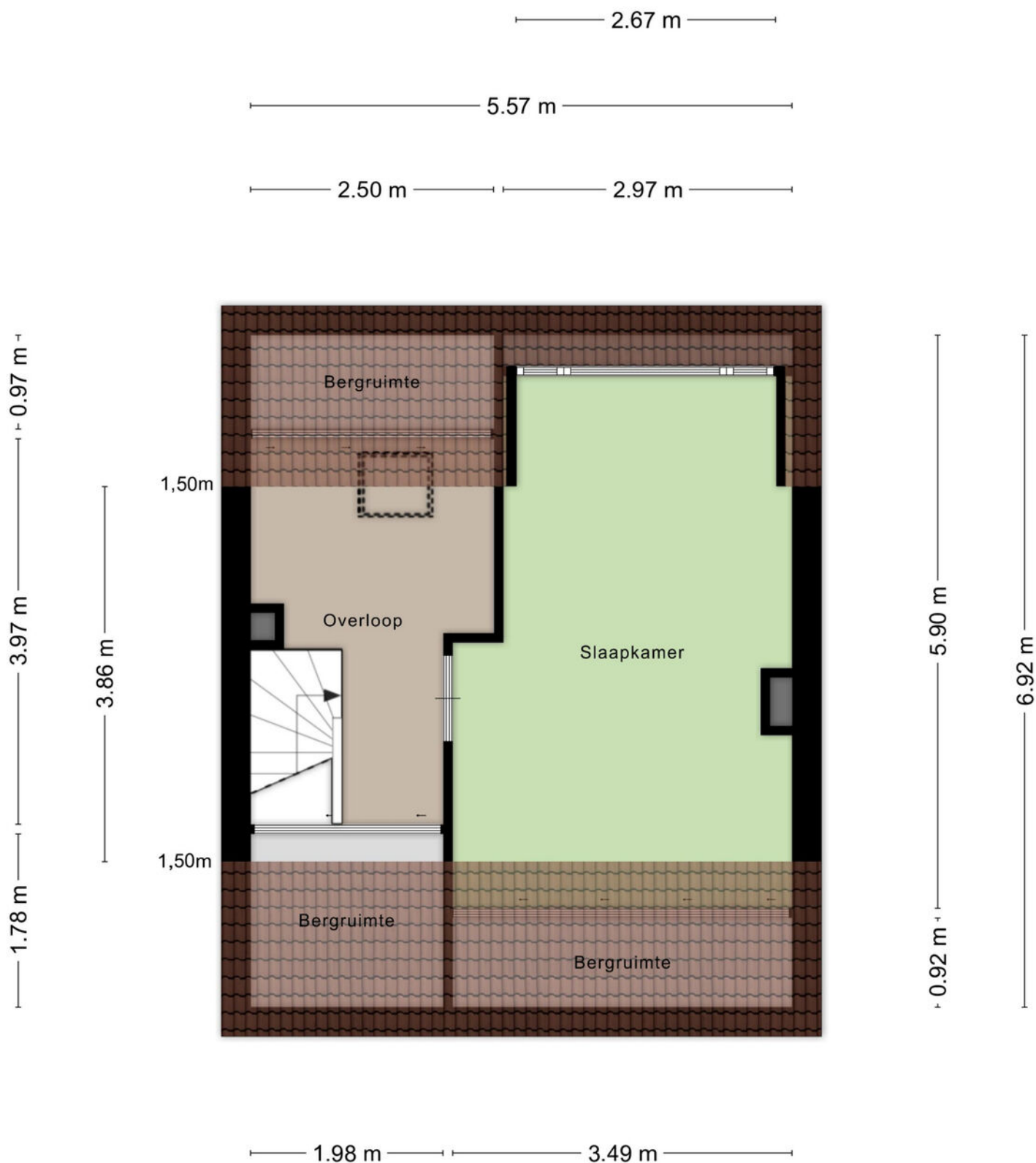


PLATTEGROND



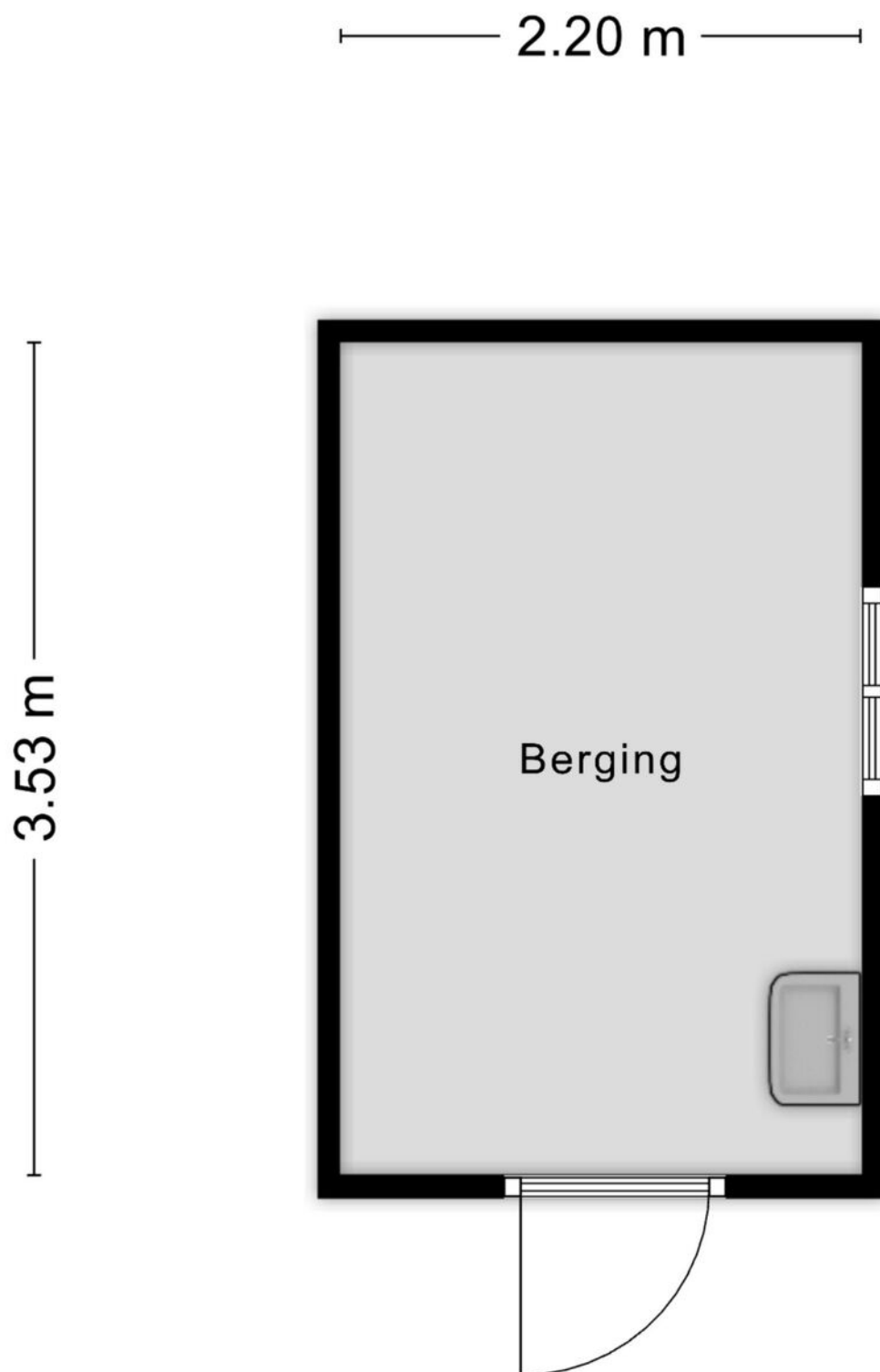
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



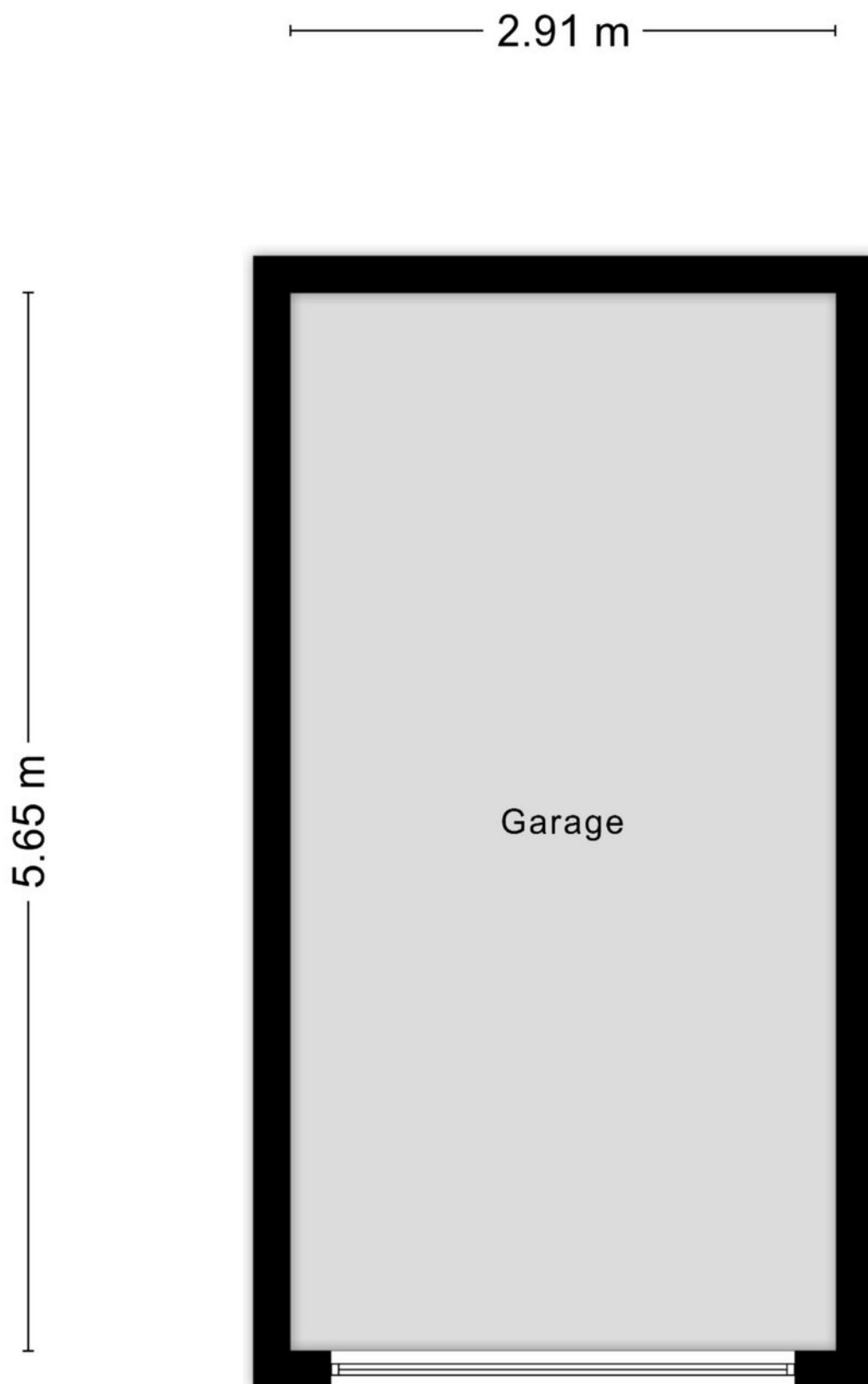
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



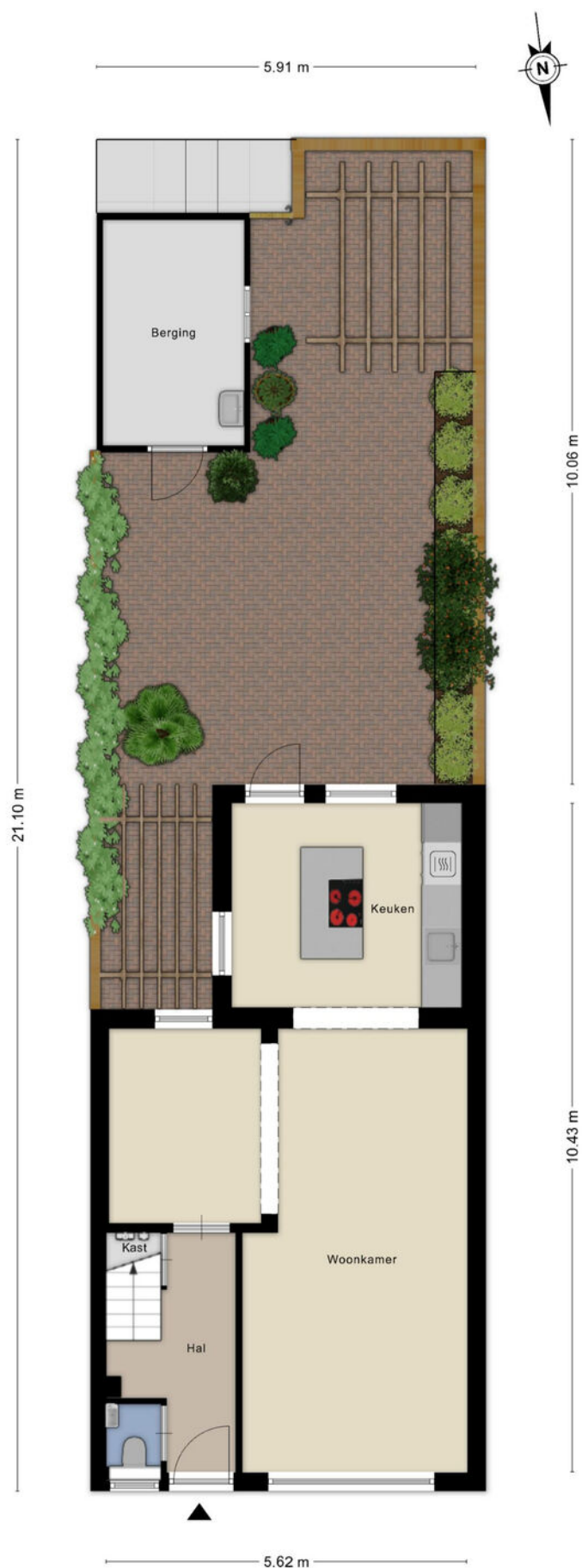
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

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 23 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

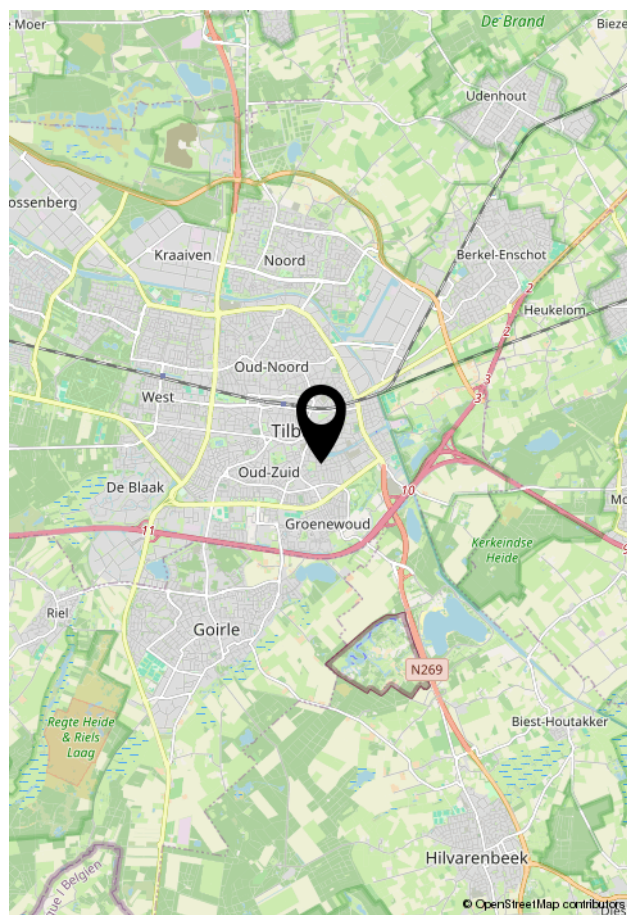
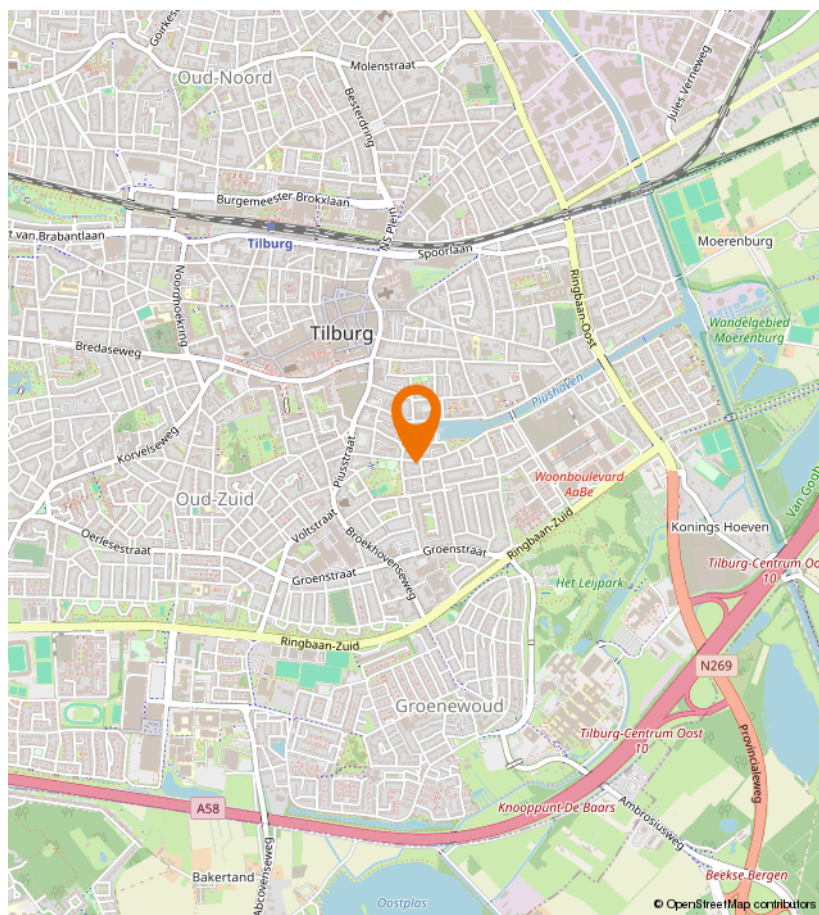
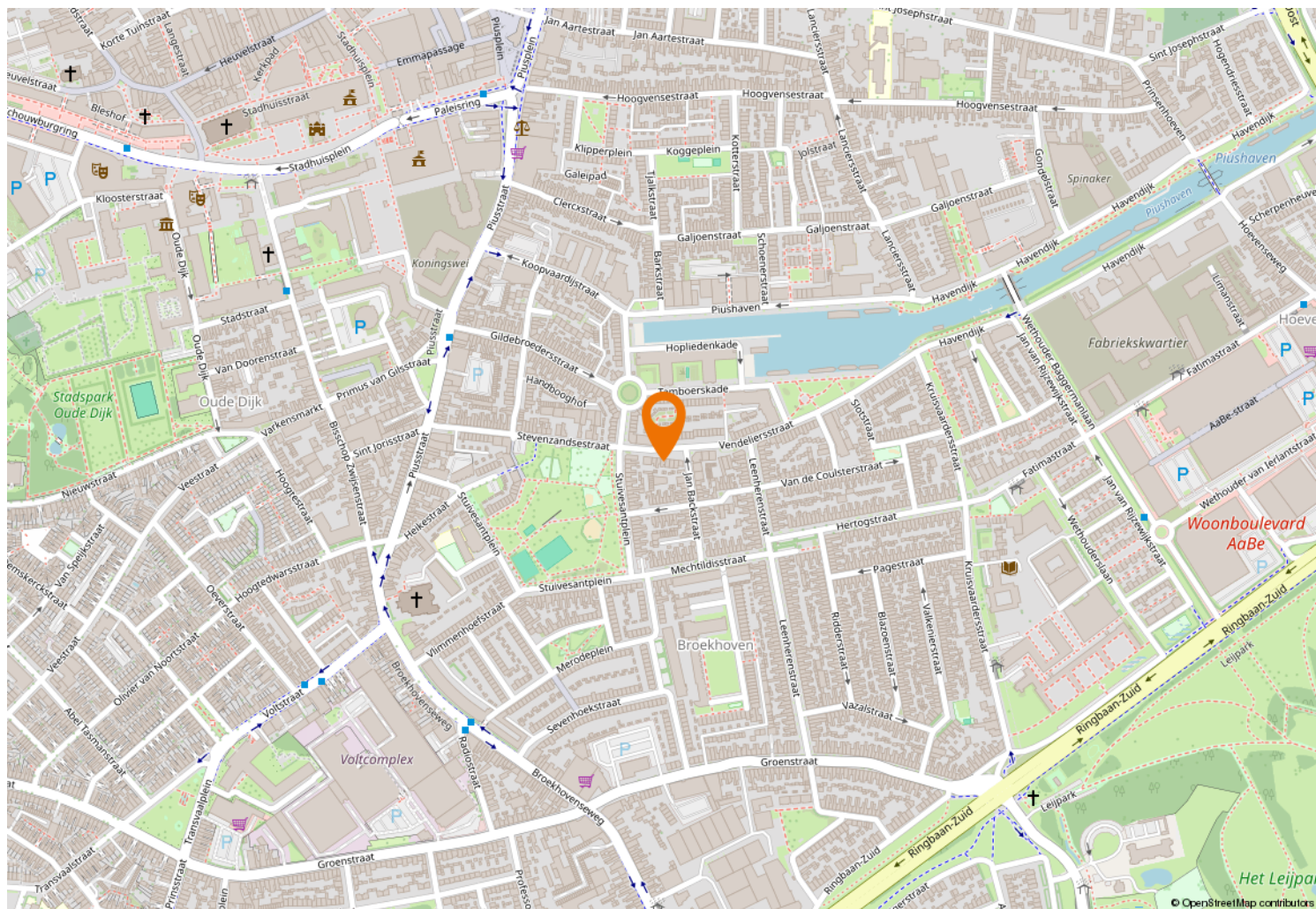
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 3845

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.

