



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ROGGESTRAAT 27



Vraagprijs
€ 397.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

ROGGESTRAAT 27 TILBURG

Sommige woningen weten direct de juiste snaar te raken. Niet omdat ze overdreven groot zijn, maar omdat alles klopt: de sfeer, het licht, het karakter én de ligging. Roggestraat 27 in Tilburg is precies zo'n woning. Een charmante tussenwoning uit 1905, gelegen in de geliefde wijk Sint Anna, waar authentieke vooroorlogse bebouwing en hedendaags wooncomfort moeiteloos samenkomen. Hier woon je in een rustige straat, terwijl het levendige stadscentrum zich op loopafstand bevindt. Begin de dag met een wandeling door het Kromhoutpark, geniet van een koffie in de binnenstad of haal eenvoudig de dagelijkse boodschappen bij de winkels om de hoek. Basisscholen, middelbare scholen en sportvoorzieningen liggen allemaal binnen handbereik. Ook Stadpark Oude Dijk ligt praktisch in je achtertuin, waardoor er altijd een fijne plek dichtbij is om even de drukte achter je te laten.

En wie regelmatig onderweg is, zit hier minstens zo goed. Via de Ringbaan-West bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen. Zo combineer je het beste van twee werelden: de charme van een karaktervolle woonwijk met de bereikbaarheid van een moderne stad.

Waar karakter en comfort elkaar ontmoeten

Vanaf het eerste moment voel je dat deze woning zijn eigen verhaal vertelt. De karakteristieke entree met houten lambrisering ademt de charme van het bouwjaar, terwijl de verzorgde afwerking direct een frisse indruk maakt. De warme houtlook vloer vormt een mooie rode draad en begeleidt je vanzelf naar het hart van de woning.

Licht dat de ruimte laat leven

De woonkamer is een plek waar je vanzelf wilt blijven hangen. Dankzij de royale lengte ontstaat er alle ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eettafel waar lange avonden moeiteloos ontstaan.

De openslaande tuindeuren vormen hier zonder twijfel de blikvanger. Ze halen het daglicht diep naar binnen, versterken het gevoel van ruimte en zorgen voor een heerlijke verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten bijna vanzelf in elkaar over.

Koken terwijl het leven doorgaat

De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde en biedt een fijne basis voor wie graag zijn eigen woonstijl wil toevoegen. De ruimte heeft een prettig formaat en laat volop mogelijkheden zien voor een toekomstige droomkeuken. Wat deze plek extra prettig maakt, is de open verbinding met de woonkamer. Terwijl er gekookt wordt, blijven gesprekken gewoon doorgaan en blijf je betrokken bij alles wat er in huis gebeurt.

Een frisse start van iedere dag

Via het achterportaal bereik je het toilet en de badkamer, die beide in 2024 volledig zijn vernieuwd. De afwerking oogt fris, modern en tijdloos. De ruime inloopdouche nodigt uit tot ontspannen beginnen of afsluiten van de dag, terwijl het wastafelmeubel zorgt voor praktische opbergruimte zonder dat de ruimte zijn rustige uitstraling verliest.



Ruimte voor dromen op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, elk met een eigen karakter. Twee kamers liggen aan de achterzijde, één aan de voorzijde van de woning.

De twee grootste slaapkamers beschikken over royale dakkapellen die zorgen voor verrassend veel extra ruimte, een prettige lichtinval en een open gevoel. Of je nu kiest voor een ruime hoofdslaapkamer, kinderkamers of een comfortabele thuiswerkplek: deze verdieping past zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan.

De nette laminaatvloer loopt mooi door over de hele verdieping, waardoor rust en eenheid behouden blijven. Bovendien zorgt de aanwezige airconditioning ervoor dat ook warme zomerdagen aangenaam blijven.

Een zolder die alles netjes uit het zicht houdt

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. De ideale plek voor koffers, kerstspullen, seizoensdecoratie en alles wat je graag bewaart zonder dat het woonruimte inneemt. Zo blijft het dagelijkse woonleven overzichtelijk en opgeruimd.

Buiten genieten zonder veel onderhoud

De achtertuin ligt gunstig op het westen. Dat betekent volop middag- en avondzon: perfect voor een borrel na het werk, een barbecue met vrienden of simpelweg genieten van een rustige zomeravond.

Doordat de tuin onderhoudsvrij is aangelegd met bestrating, houd je meer tijd over om ervan te genieten.

Zorgeloos wonen met slimme vernieuwingen

Naast de sfeer en het karakter is ook achter de schermen veel aandacht besteed aan het wooncomfort. In mei 2026 zijn de kunststof kozijnen op de begane grond volledig vernieuwd en de bovenkozijnen zijn recent geschilderd. De meterkast werd medio 2025 vernieuwd en in 2026 zijn alle stopcontacten vervangen, waardoor de woning ook technisch weer helemaal bij de tijd is.

De combinatie van vloerverwarming op de begane grond, radiatoren op de verdieping en de aanwezige airconditioning zorgt ervoor dat ieder seizoen comfortabel aanvoelt.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1905;
Woonoppervlak: 77 m²;
Perceeloppervlak: 120 m²;
Inhoud: 268 m³;
NEN 2580 meetrapport*;
Kunststof kozijnen op de begane grond vernieuwd in 2026;
Kozijnen boven recent geschilderd (2026);
Badkamer en toilet volledig vernieuwd in 2024;
Meterkast vernieuwd medio 2025;
Alle stopcontacten vervangen in 2026;
Vloerverwarming op de begane grond;
Airconditioning op de eerste verdieping;
Drie slaapkamers, waarvan twee met royale dakkapel;
Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap;
Onderhoudsvrije achtertuin op het westen;
Stadscentrum, winkels, scholen en parken op loopafstand.



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	77 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Inhoud	268 m ³
Bouwjaar	1905



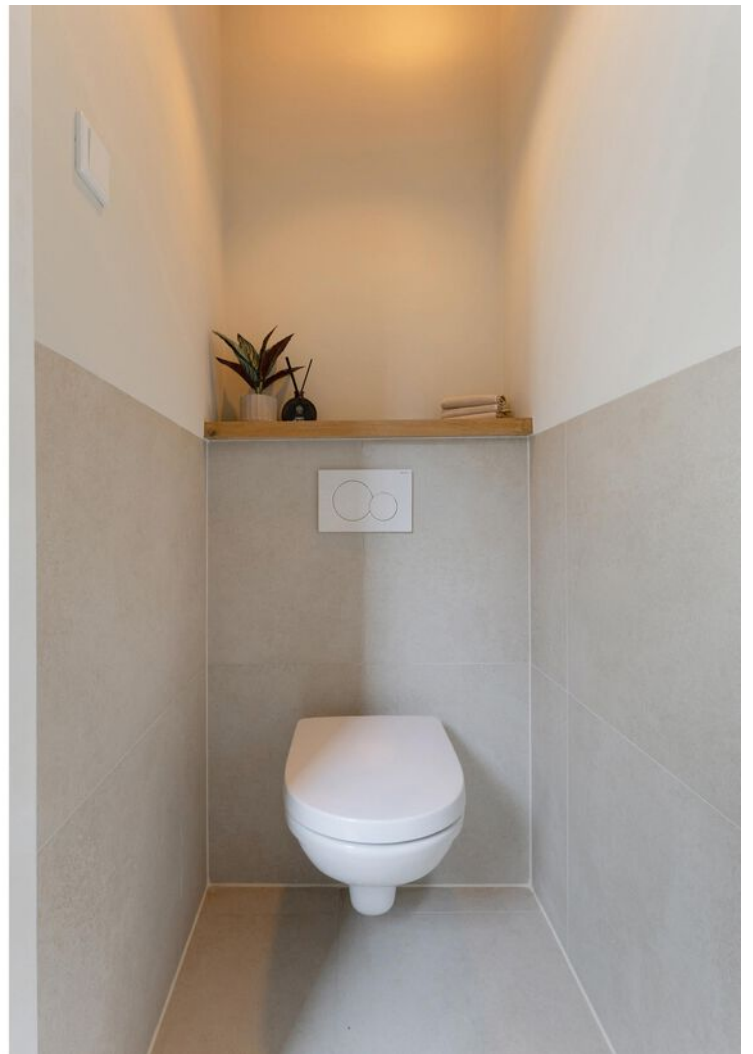
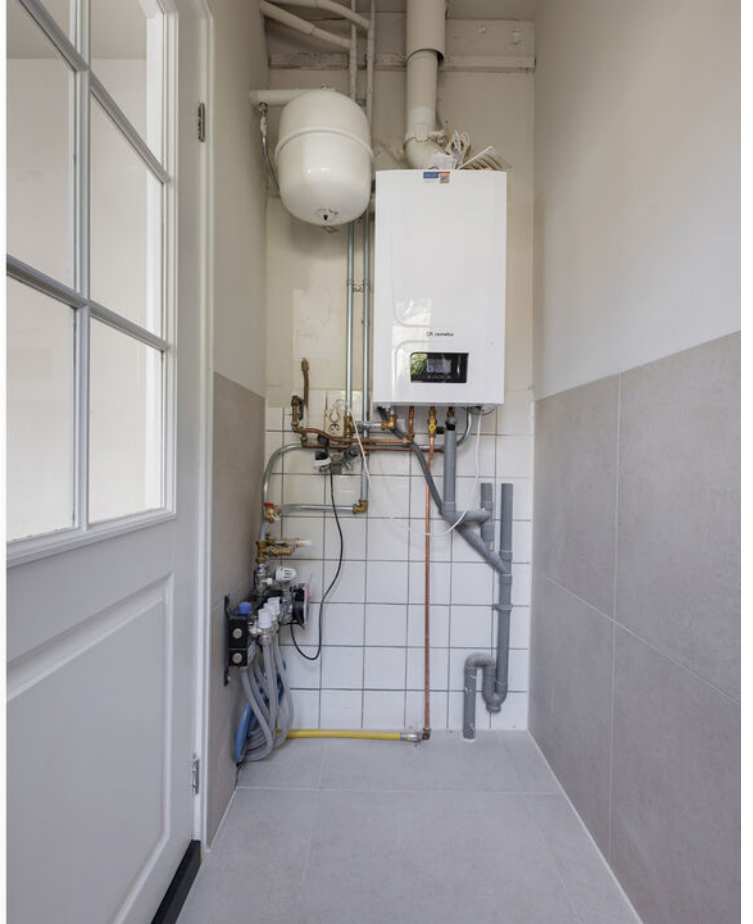






















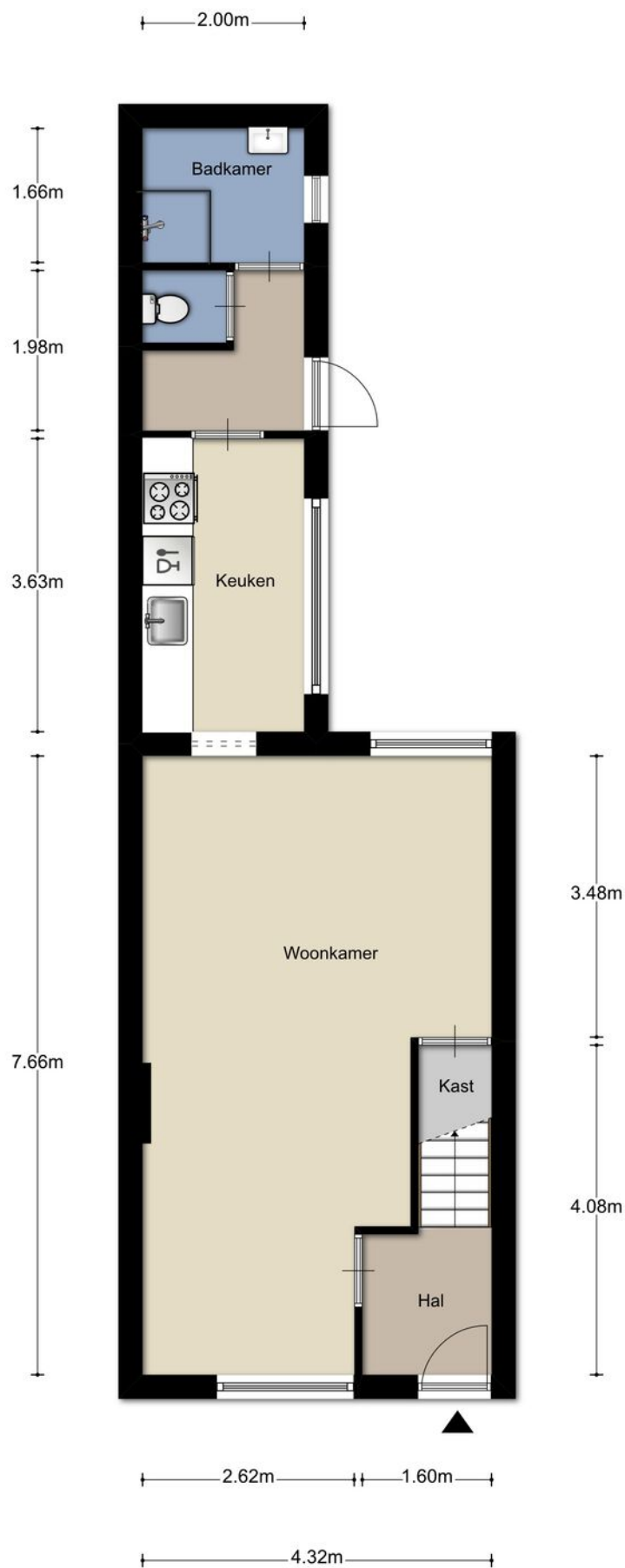




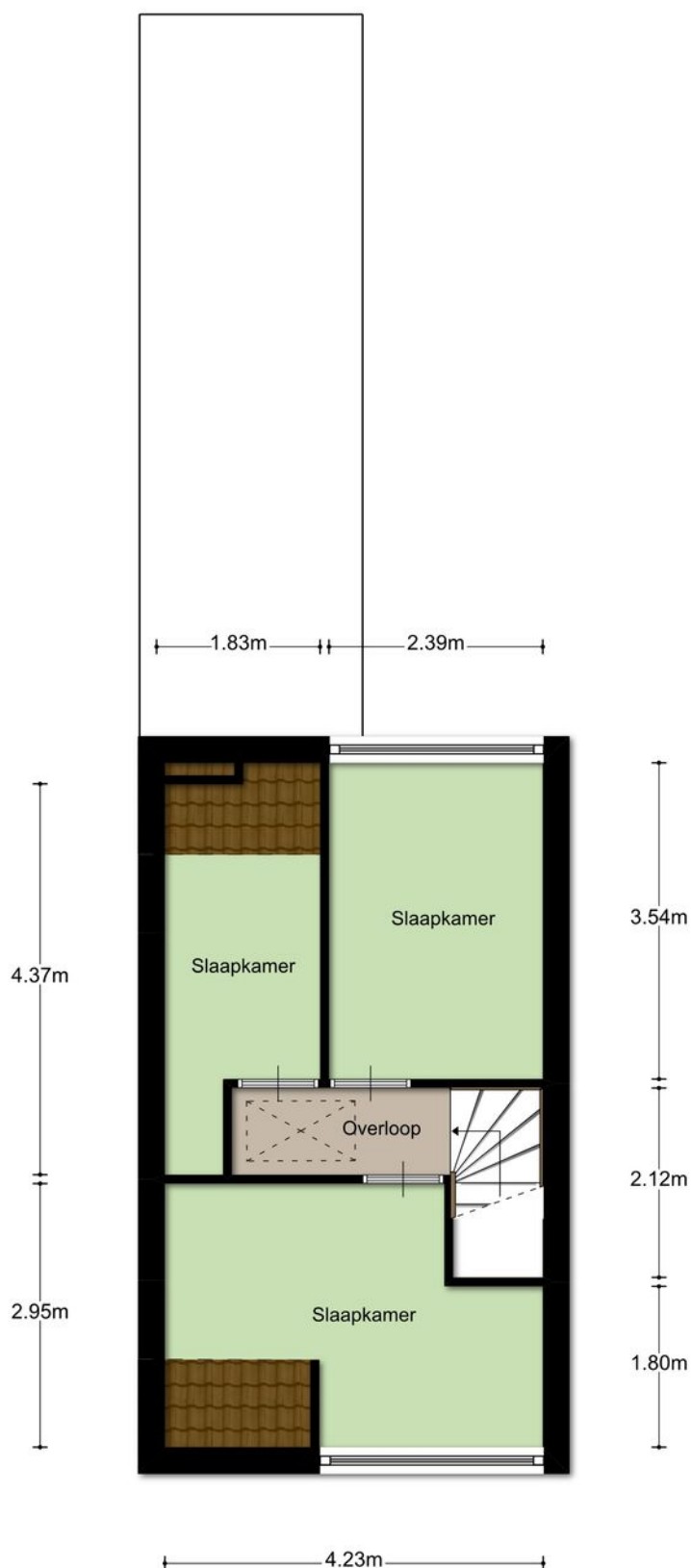




PLATTEGROND



PLATTEGROND

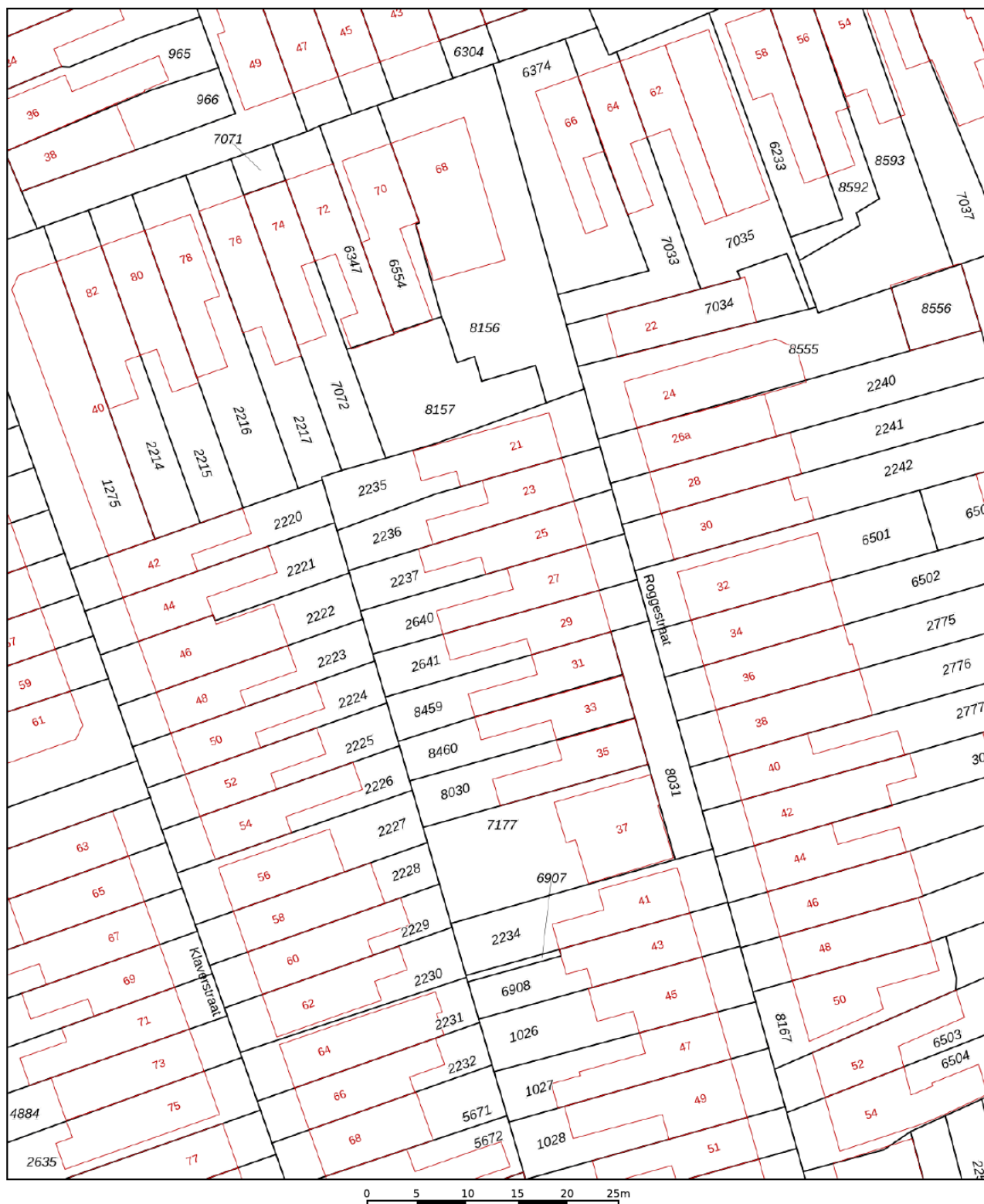


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

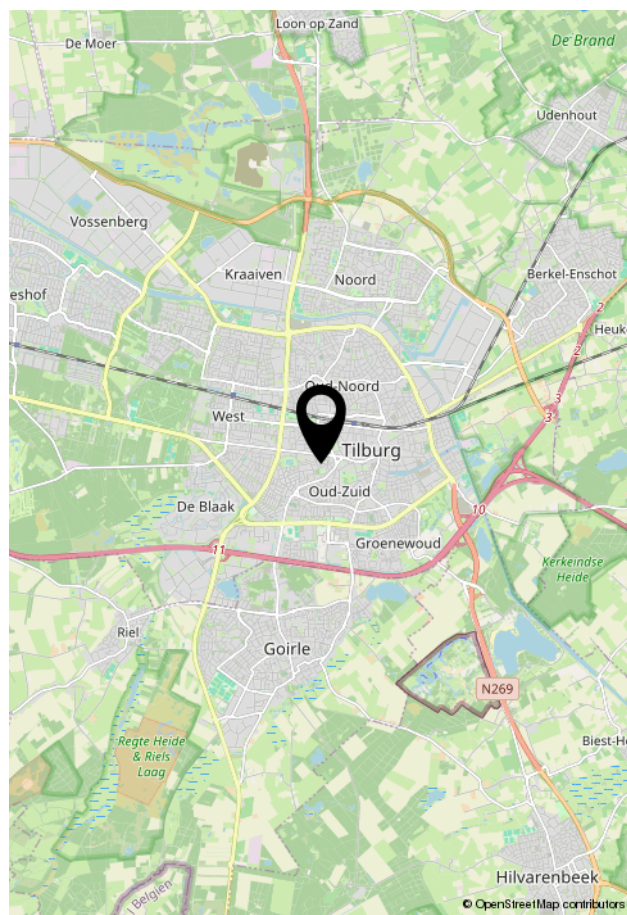
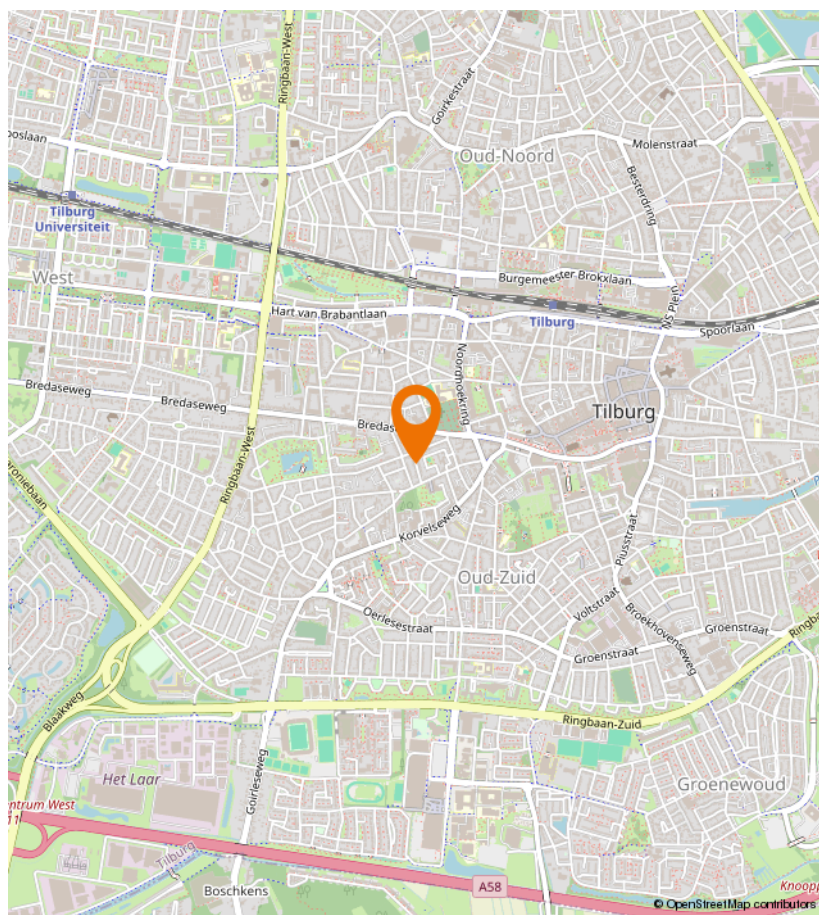
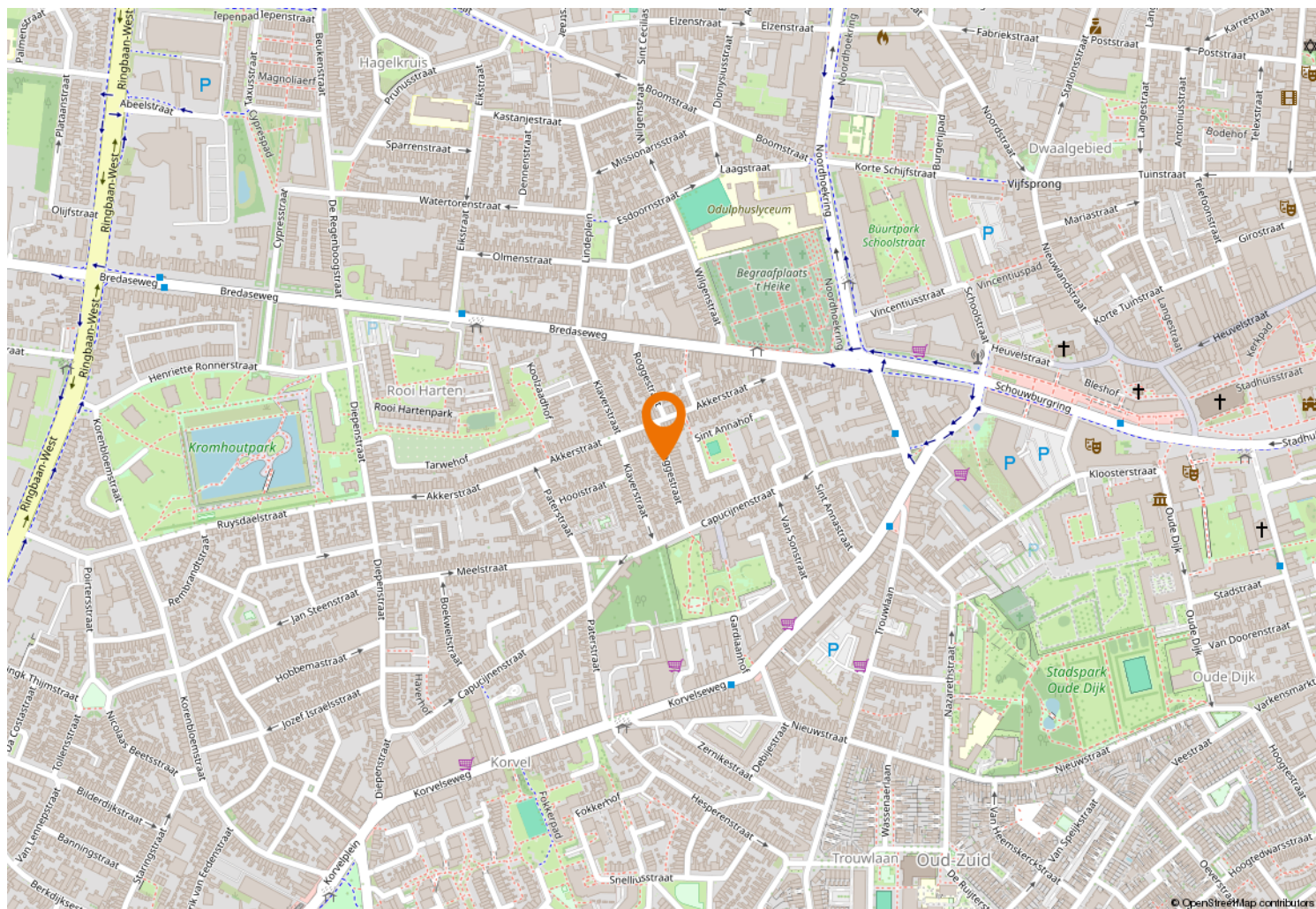
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 2640

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.

