



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

WEEFMEESTERSTRAAT 9



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

WEEFMEESTERSTRAAT 9 TILBURG

Aan de geliefde Weefmeesterstraat, verscholen in een rustige straat binnen de ring van Tilburg, vind je deze verrassend sfeervolle tussenwoning waar modern wooncomfort en een warme uitstraling perfect samenkomen. Hier woon je op een plek waar de levendigheid van de stad altijd dichtbij is, terwijl je thuis juist geniet van rust, privacy en ontzettend veel groen.

De ligging is een van de grote pluspunten. Binnen ongeveer 10 minuten fiets je naar station Tilburg en in slechts 15 minuten sta je op de Heuvel, midden in het bruisende stadscentrum met gezellige terrassen, restaurants, winkels en culturele hotspots zoals de Spoorzone, de LocHal en de Piushaven. Ook dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor deze locatie zowel voor starters als jonge gezinnen bijzonder aantrekkelijk is.

De Weefmeesterstraat heeft bovendien een prettige, gemoedelijke sfeer. Karakteristieke woningen wisselen elkaar af met veel groen in de straat, waardoor het voelt als een rustige woonwijk, terwijl je eigenlijk op steenworp afstand van alles woont wat Tilburg zo geliefd maakt.

Een huis waar stijl, comfort en sfeer elkaar ontmoeten

Vanaf het moment dat je de voordeur opent, ervaar je de verzorgde uitstraling van deze woning. De hal verwelkomt je met een nette afwerking, een praktische garderobe, de meterkast, een trapkast en een keurig toilet. De moderne staallook deuren geven direct een eigentijdse uitstraling en vormen een prachtig contrast met de warme materialen die door de hele woning terugkomen.

Een woonkamer vol warmte en karakter

De woonkamer aan de voorzijde voelt ruim, licht en uitnodigend. Dankzij de grote raampartij stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, terwijl de visgraat PVC-vloer direct zorgt voor een luxe uitstraling. De strak gestucte wanden en plafonds creëren een rustige basis waarin meubels en accessoires prachtig tot hun recht komen. Hier ontstaat vanzelf een fijne leefruimte waar je 's ochtends rustig de dag begint, gezellig dineert met vrienden of 's avonds neerploft op de bank. Dankzij de aanwezige rolluiken geniet je bovendien van extra comfort en privacy wanneer je dat wilt.

De keuken als stijlvolle ontmoetingsplek

Aan de tuinzijde bevindt zich de royale open keuken; een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken sluit naadloos aan bij de moderne uitstraling van de woning en biedt volop werkruimte en bergruimte. Het absolute pronkstuk is zonder twijfel het stoere 5-pits BEKO gasfornuis met brede oven. Een keuken die uitnodigt om uitgebreid te koken, nieuwe recepten uit te proberen of simpelweg samen aan de keukentafel de dag door te nemen. De aanwezige vaatwasser en RVS-afzuigkap maken het dagelijkse gemak compleet.

Een badkamer waar hotelgevoel en comfort samenkomen

Op de eerste verdieping wacht misschien wel de grootste verrassing van de woning: de splinternieuwe badkamer, gerealiseerd in december 2025. Deze ruimte straalt rust en luxe uit. De dubbele natuurstenen waskommen op een warm houten meubel geven de badkamer een exclusieve uitstraling, terwijl de royale inloopdouche zorgt voor een heerlijk wellnessgevoel. De



stijlvolle tegelcombinatie, de rustige kleurstelling en het tweede (sanibroyeur) toilet maken dit een ruimte waar iedere dag prettig begint én eindigt.

Fijne slaapkamers en slimme extra ruimte

De verdieping beschikt over twee comfortabele slaapkamers die beide netjes zijn afgewerkt met strak stucwerk en een frisse laminaatvloer. Dankzij de horren kun je ook tijdens warme zomeravonden heerlijk ventileren zonder ongewenste bezoekers.

Daarnaast is er een praktische wasruimte aanwezig en biedt de ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, volop plek voor koffers, kerstspullen en andere spullen die je graag uit het zicht bewaart. Extra prettig is dat de zoldervloer al is voorzien van isolatie.

Een groene verrassing binnen de ring

Waar veel stadstuinen vooral praktisch zijn, voelt deze achtertuin als een klein privéparkje.

De tuin ligt gunstig op het westen, waardoor je volop van de middag- en avondzon geniet. Dankzij de verschillende terrassen ontstaat er voor ieder moment van de dag een fijn plekje. Ontspan onder de pergola met een goed boek, geniet van een diner in de avondzon of zoek juist een rustig hoekje tussen het groen. De combinatie van gazon, borders en meerdere zitplekken geeft de tuin een verrassend ruimtelijk gevoel. Echt een oase van groen binnen de ring van Tilburg. Achter in de tuin staat bovendien een grote berging met vliering. Ideaal voor fietsen, containers, tuinspullen of zelfs als hobbyruimte. Een praktische toevoeging die je dagelijks zult waarderen.

Comfort waar je jarenlang plezier van hebt

Deze woning is niet alleen stijlvol afgewerkt, maar ook slim verbeterd op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort. Zo zijn aan de voorzijde nieuwe kozijnen met trippelglas geplaatst, is de voordeur vernieuwd, is de zolder geïsoleerd én beschikt de woning over een groen dak. Dat draagt niet alleen bij aan een prettiger binnenklimaat, maar ook aan lagere energiekosten en een duurzamer huis. Het resultaat is een woning waarin je direct kunt intrekken, zonder grote klussen, terwijl je tegelijkertijd profiteert van comfortabele en toekomstgerichte verbeteringen.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1953;
- Woonoppervlak: 76 m²;
- Perceeloppervlak: 145 m²;
- Inhoud: 289 m³;
- Energielabel C (geldig tot en met 27-08-2036);
- NEN 2580 meetrapport*;
- Splinternieuwe badkamer (december 2025) met dubbele waskommen, inloopdouche en tweede toilet;
- Moderne keuken met een stoer 5-pits BEKO gasfornuis en brede oven;
- Luxe visgraat PVC-vloer op de begane grond;
- Strak gestucte wanden en plafonds;
- Moderne staallook deuren;
- Rolluiken in de woonkamer;
- Horren in beide slaapkamers;
- Zoldervloer voorzien van isolatie;
- Nieuwe kozijnen en voordeur aan de voorzijde met trippelglas;
- Groen dak voor extra comfort en duurzaamheid;
- Achtertuin op het westen met meerdere terrassen,



- pergola en veel groen;
- Grote berging met vliering voor extra opslagruimte;
 - Slechts 10 minuten fietsen naar Tilburg Centraal en 15 minuten naar de Heuvel.

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.

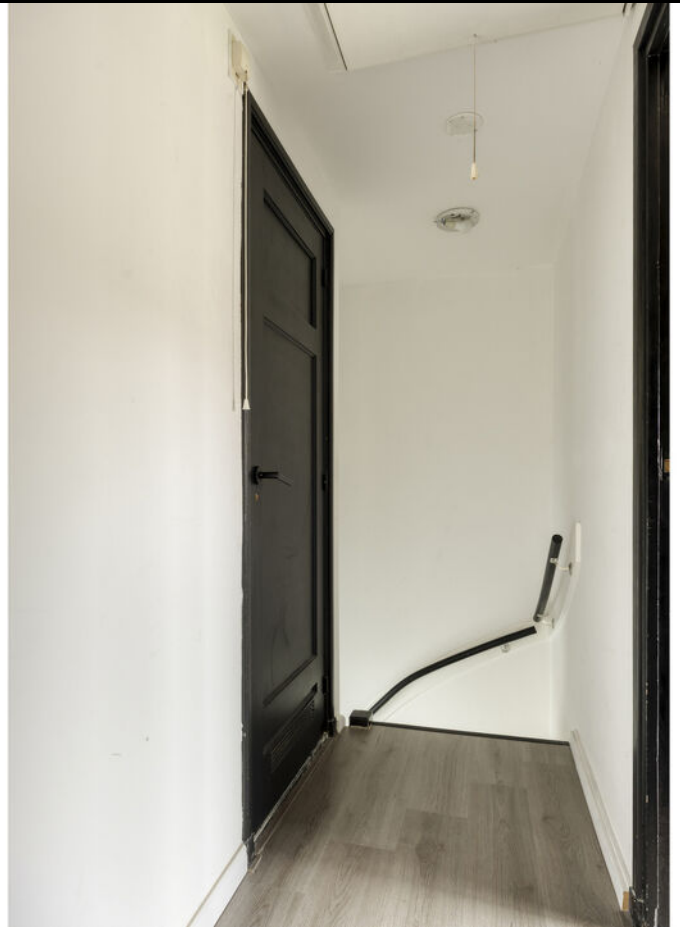


KENMERKEN

Woonoppervlakte	76 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	289 m ³
Bouwjaar	1953





















PLATTEGROND

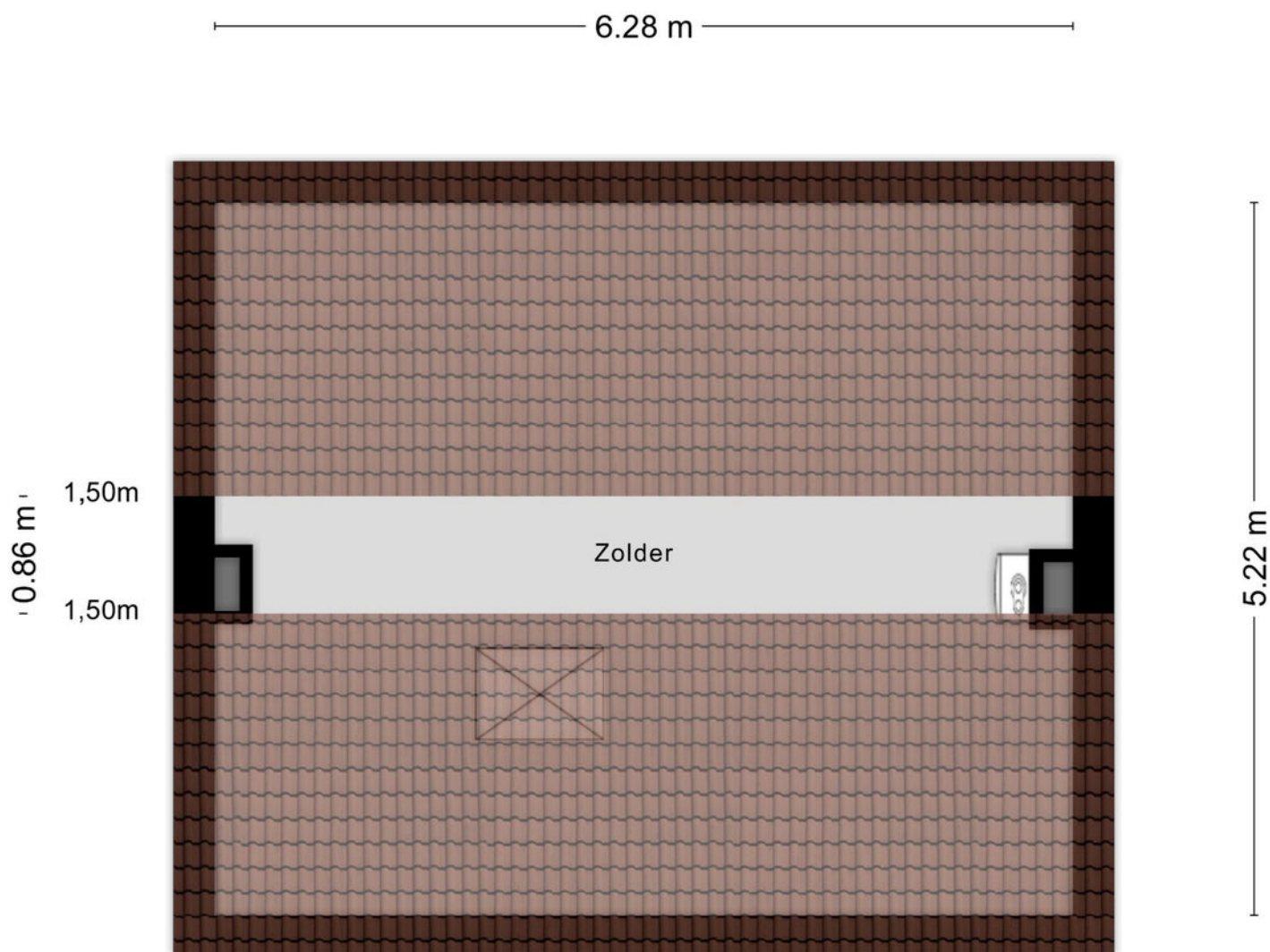


PLATTEGROND



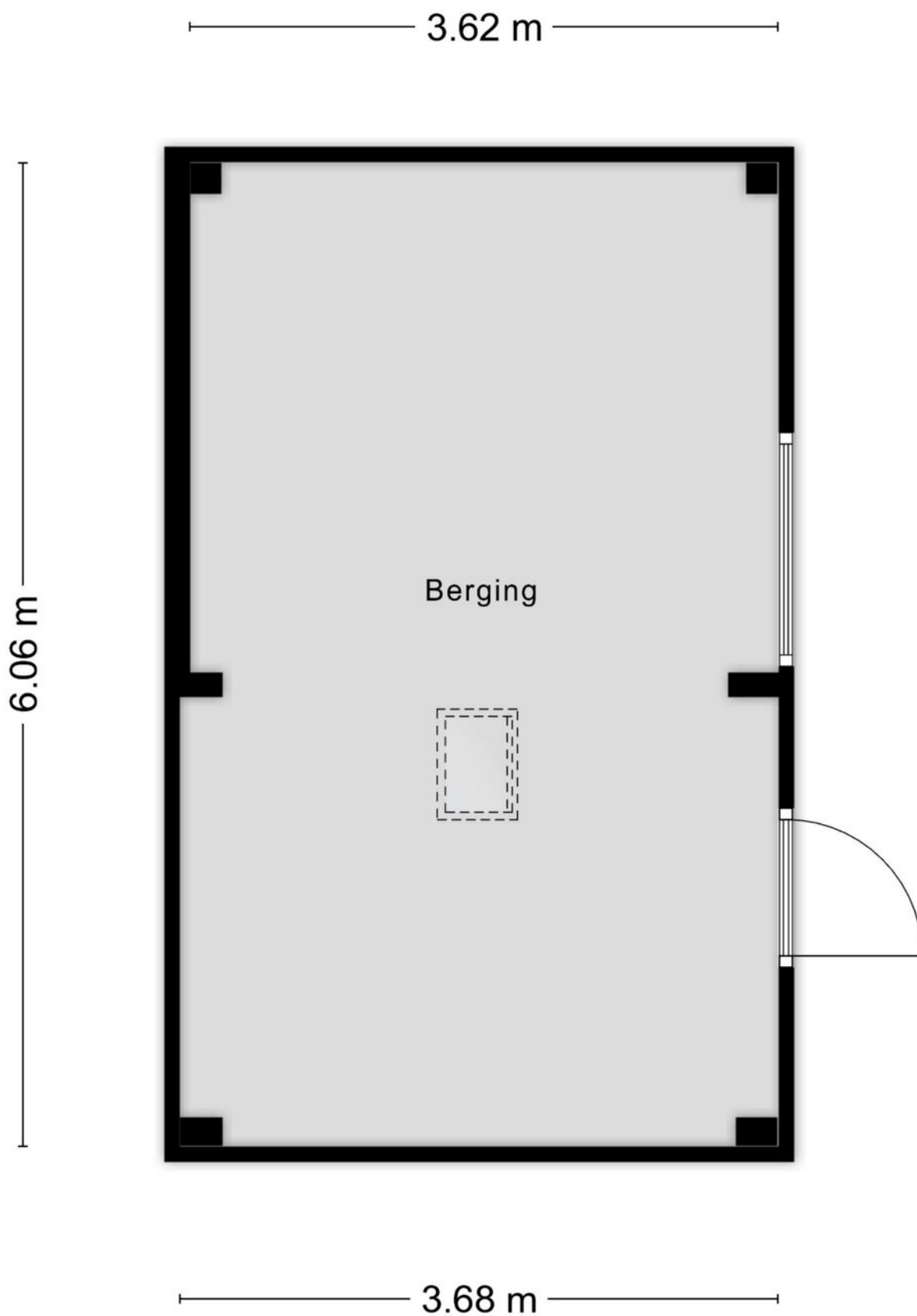
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

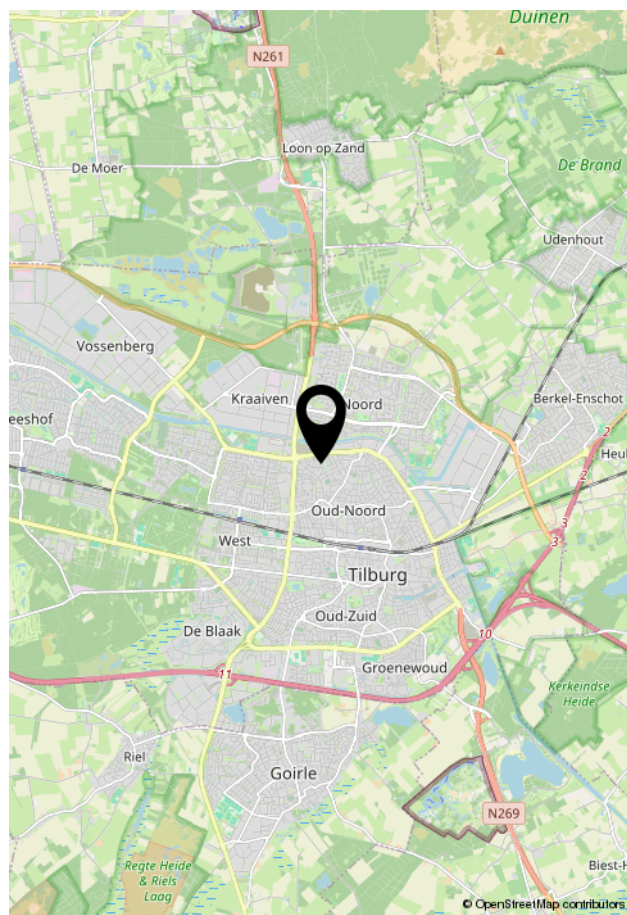
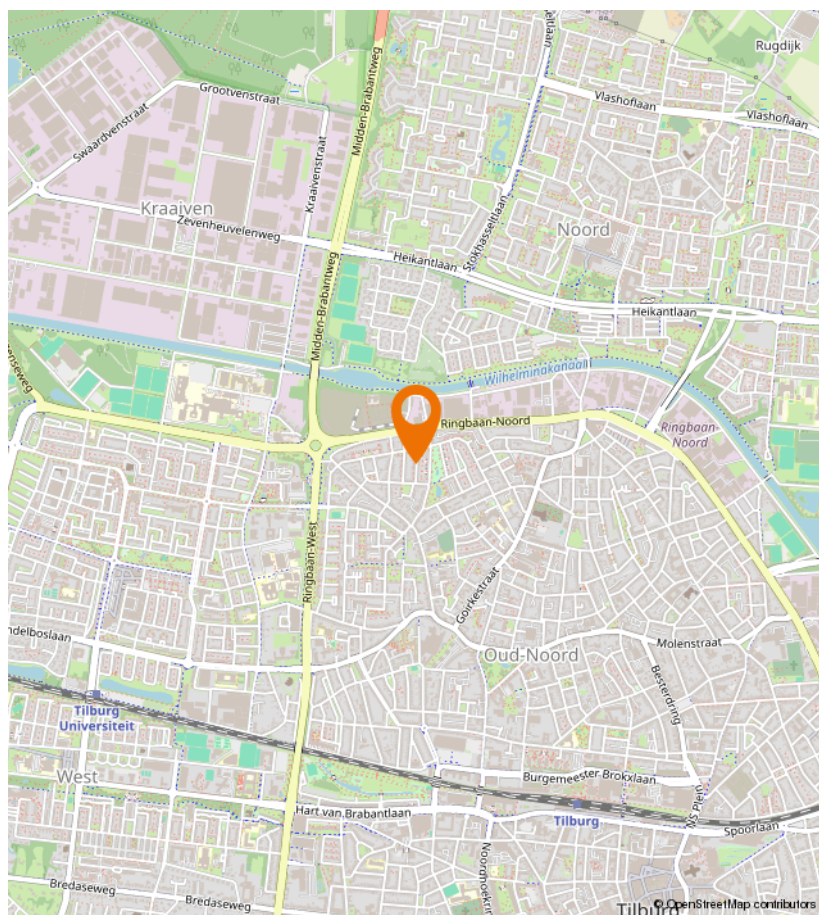
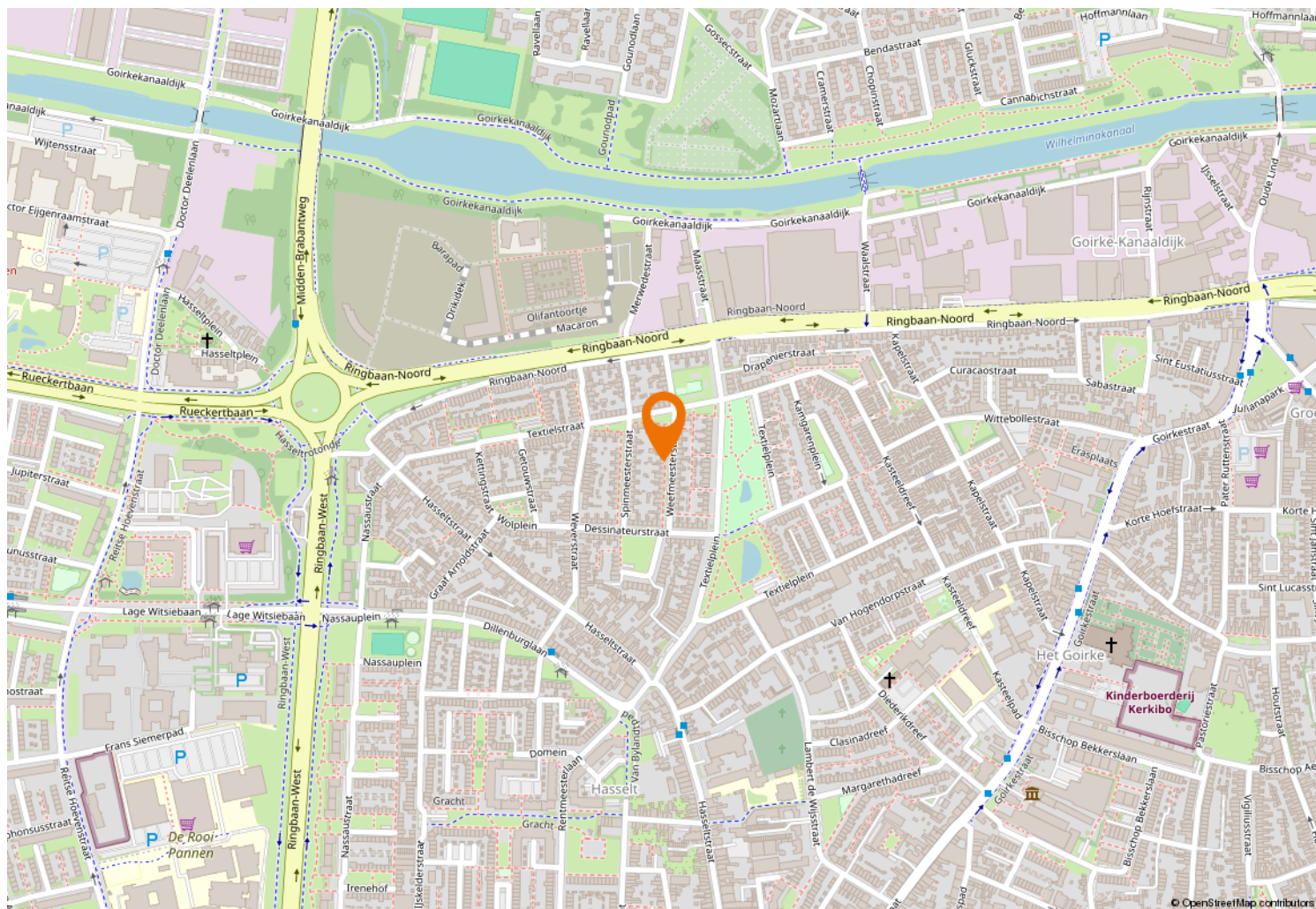
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie O
Perceel 5685

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.

