



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LAKENSTRAAT 17



OMSCHRIJVING

LAKENSTRAAT 17 TILBURG

Welkom aan de Lakenstraat in Tilburg! Deze ruime eindwoning uit 1972 biedt met maar liefst 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een multifunctionele externe ruimte van 31 m² volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die graag wat extra ruimte om zich heen heeft.

De woning beschikt over zes kamers, een badkamer, twee separate toiletruimtes en is voorzien van zonnepanelen. Mede hierdoor heeft de woning energielabel B. Buiten wacht een verzorgde achtertuin van 42 m² met een ruime overkapping: een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele externe ruimte van maar liefst 31 m². Deze biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als kantoor of werkruimte, hobbyruimte, extra slaap-/logeerruimte of garage.

Fijn wonen met alles dichtbij

De woning ligt aan het Textielplein, binnen de ringbanen van Tilburg. Voor dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: binnen 3 minuten lopen bereik je diverse winkels en voorzieningen, waaronder een bakker, visboer en snackbar.

Ook voor gezinnen is de ligging praktisch. De dichtstbijzijnde school is in 3 minuten fietsen bereikbaar. En wil je de stad in? Binnen ongeveer 8 minuten fietsen sta je in de binnenstad van Tilburg, met winkels, horeca, terrassen en andere voorzieningen.

Zo woon je rustig in een prettige woonomgeving, met winkels en voorzieningen om de hoek en het centrum van Tilburg op korte fietsafstand.

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in een fijne, open leefruimte. De woonkamer sluit mooi aan op de open keuken, waardoor een gezellige en ruimtelijke woonomgeving ontstaat. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer en zorgt vooral tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken en samen te eten. Dankzij de open indeling staan koken, eten en ontspannen op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding.

Het geheel vormt een prettige leefruimte voor zowel rustige avonden bij de open haard als gezellige momenten met familie en vrienden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.

Dankzij de drie slaapkamers op deze verdieping is er volop ruimte voor een gezin, maar natuurlijk kunnen de kamers ook naar wens worden gebruikt als werk-, kinder- of logeerkamer.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Een fijne extra ruimte die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De woning beschikt daarmee over in totaal vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen.

Multifunctionele externe ruimte van 31 m²

Een van de verrassingen van deze woning is de 31 m² grote multifunctionele externe ruimte. Deze extra vierkante meters maken het geheel bijzonder veelzijdig en bieden volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten.

Denk bijvoorbeeld aan een comfortabel kantoor of werkruimte aan huis, hobbyruimte, extra slaap-/logeerruimte of garage.

Extra praktisch is dat deze ruimte al beschikt over een eigen toilet en wastafel met zowel warm als koud water. Hierdoor leent de ruimte zich uitstekend voor verschillende doeleinden en vormt deze een waardevolle aanvulling op de woning.

Tuin & buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde achtertuin heeft een oppervlakte van 42 m², ligt op het noorden en is tevens bereikbaar via een achterom.

Ondanks de noordelijke ligging profiteert de tuin in de zomer van voldoende zonuren, waardoor je hier op verschillende momenten van de dag heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

Een fijne toevoeging is de ruime overkapping in de tuin. Hierdoor ontstaat een beschutte plek waar je ook bij minder mooi weer comfortabel buiten kunt zitten. Van een kop koffie in de ochtend tot lang natafelen met familie of vrienden: de overkapping maakt de tuin een verlengstuk van de leefruimte.

Er blijft daarnaast voldoende ruimte over voor een gezellige inrichting met groen, een eettafel of loungeset.

Energiezuinig en praktisch

De woning is voorzien van zonnepanelen en beschikt over energielabel B. Daarmee zijn er al mooie stappen gezet op het gebied van energiezuinig wonen.

Openbaar parkeren is mogelijk in de directe omgeving.

Met een perceeloppervlakte van 153 m², een woonoppervlakte van 135 m², vier slaapkamers én 31 m² multifunctionele externe ruimte biedt deze woning verrassend veel ruimte en flexibiliteit.



Pluspunten van de woning:

- CV-ketel vernieuwd in 2024 – Intergas Xtreme 36;
- Sfeervolle houtkachel, actief in gebruik;
- Schoorsteen geïmpregneerd;
- Boeiboord aan de voorzijde recent geschilderd;
- Kozijnen op de begane grond aan de voorzijde recent geschilderd;
- Plafond in de hal recent vernieuwd;
- SunPower-zonnepanelen uit 2022, met maar liefst 40 jaar garantie tot september 2062;
- Zonnepanelen voorzien van micro-omvormers, met 25 jaar garantie tot 2047;
- Meterkast vernieuwd in 2022 en voorzien van een moderne 3 x 25A-aansluiting;
- Klaar voor de toekomst: voldoende mogelijkheden om de installatie uit te breiden voor bijvoorbeeld een warmtepomp, laadpaal of inductiekookplaat;
- Tado slimme thermostaat met individueel aangestuurde radiatorknoppen voor comfortabel en efficiënt verwarmen.

Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden van deze veelzijdige eindwoning aan de Lakenstraat.

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	135 m ²
Perceeloppervlakte	153 m ²
Inhoud	478 m ³
Bouwjaar	1972





































PLATTEGROND



PLATTEGROND



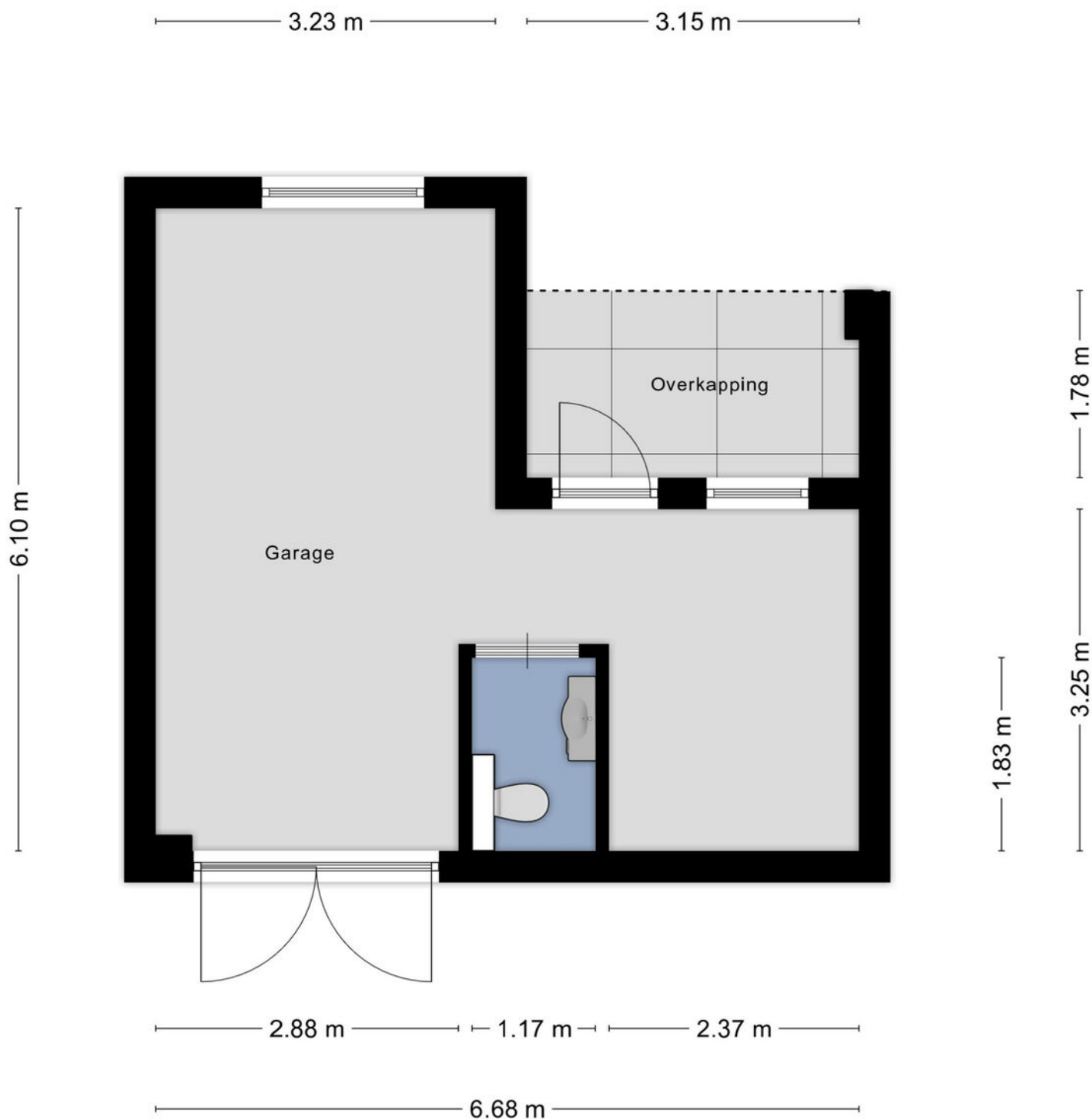
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

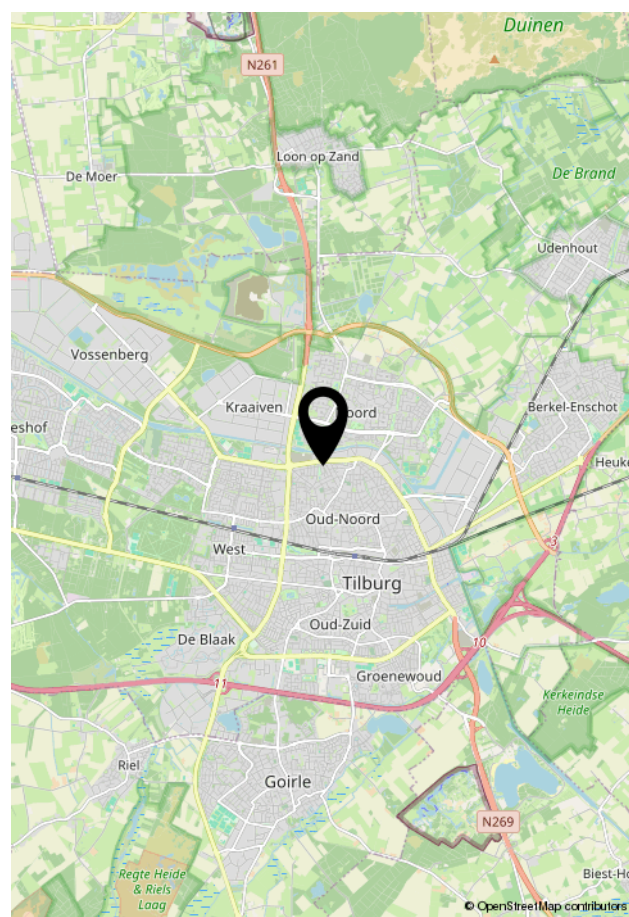
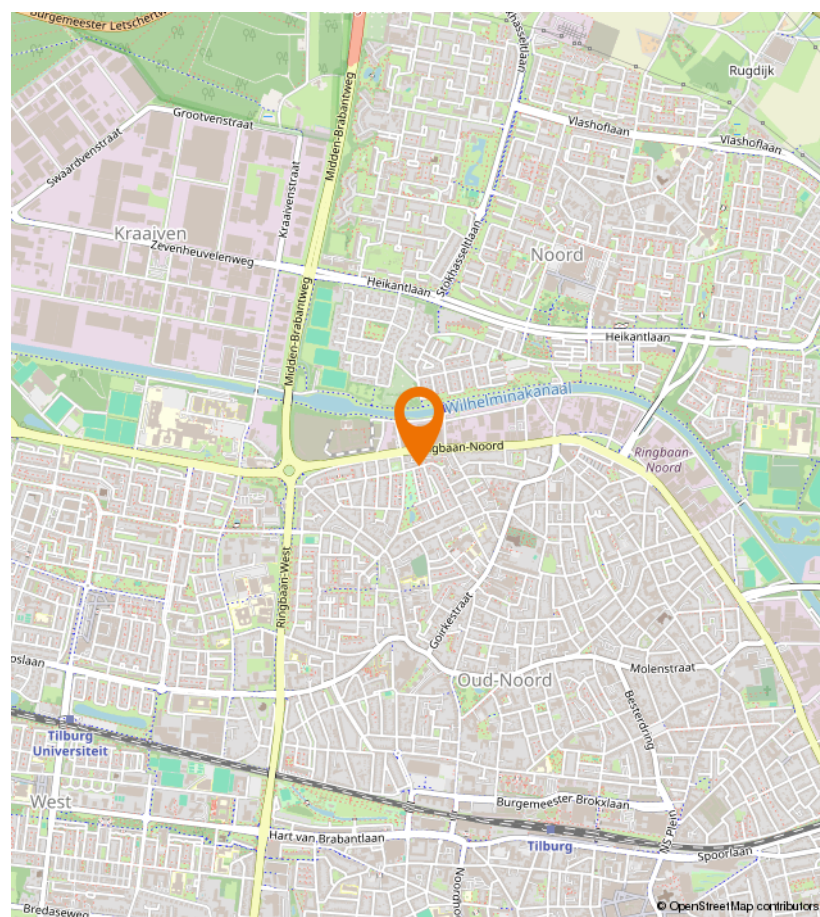
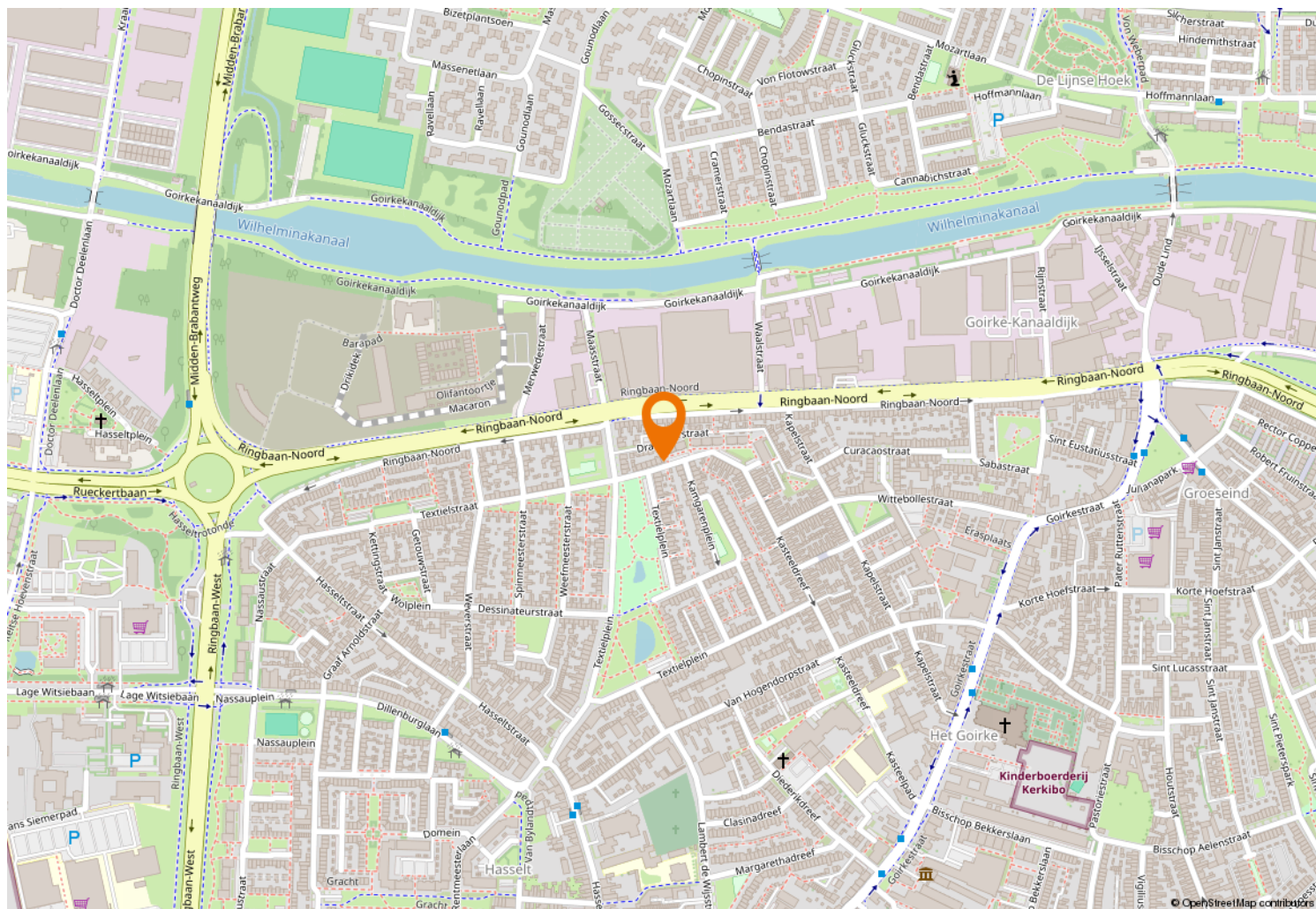
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie O
Perceel 4635

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.

