



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

RINGBAAN-OOST 265



OMSCHRIJVING

RINGBAAN-OOST 265 TILBURG

Karakteristiek wonen met de stad binnen handbereik én verrassend veel ruimte achter de voordeur. Aan de Ringbaan-Oost in Tilburg staat deze sfeervolle jaren '30-woning uit 1935, waar authentieke details en hedendaags wooncomfort op een bijzonder fijne manier samenkomen. Met maar liefst 138 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond en een vrij gelegen achtertuin op het westen is dit een huis dat niet alleen mooi is om te zien, maar vooral heerlijk is om in te wonen.

De ligging is ideaal voor wie graag centraal woont. Vanuit hier fiets je in korte tijd naar de binnenstad van Tilburg, terwijl ook dagelijkse voorzieningen, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horeca gemakkelijk bereikbaar zijn. De Ringbaan-Oost vormt bovendien een praktische verbinding met verschillende delen van de stad en de uitvalswegen. Zo ben je snel onderweg richting omliggende plaatsen en de snelwegen, zonder dat je daarvoor eerst de hele stad hoeft te doorkruisen.

En juist achter die stadse ligging schuilt een verrassend fijne woonplek. Eenmaal binnen ervaar je direct de charme van de jaren dertig: glas-in-lood, paneeldeuren, hoge plafonds, fraai houtwerk en sfeervolle vloeren. Wat daarbij meteen opvalt, is de rust in huis. Ondanks de ligging aan de Ringbaan-Oost is het verkeer binnen nauwelijks hoorbaar, waardoor je hier verrassend rustig woont. Aan de achterzijde opent de woning zich juist naar licht en ruimte, met een royale leefruimte en een groene tuin zonder directe achterburen. Een huis vol contrasten – en juist daardoor zo bijzonder.

Jaren '30-charme vanaf de eerste stap
Nog voordat je goed en wel binnen bent, laat deze woning zien wat haar zo bijzonder maakt. In de vestibule springen de karakteristieke details direct in het oog. De tegelvloer, tegellambrisering en het kleurrijke glas-in-lood geven de entree een warme, authentieke uitstraling. Dit is geen woning waarin de sfeer later is toegevoegd; het karakter hoort simpelweg bij het huis.

Via de fraaie deur met glas-in-lood bereik je de hal. Ook hier is de oorspronkelijke stijl mooi bewaard gebleven. Kijk bijvoorbeeld eens naar de trapopgang met het sierlijke houtwerk en de paneeldeuren. Details die je tegenwoordig niet zomaar meer vindt en die deze woning een heel eigen gezicht geven.

Een leefruimte die blijft verrassen
Van buiten vermoed je nauwelijks hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat. De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan. De lange zichtlijnen, hoge plafonds en verschillende lichtbronnen geven het geheel een open en luchtig karakter.

Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek. Een grote bank, fauteuil, mooie kast: je kunt hier gemakkelijk uitpakken zonder dat de ruimte haar royale gevoel verliest. De rechthoekige indeling maakt de woonkamer bovendien prettig flexibel. Een speelhoek voor de kinderen, een werkplek of juist een extra leeshoek? Er is genoeg plek om de ruimte aan te passen aan jouw manier van leven. En dan loop je verder richting achterzijde, waar de woning zich nog meer opent.



Licht van boven, gezelligheid rondom de tafel

De eethoek vormt een heerlijke centrale plek in huis. Hier komt het daglicht niet alleen vanuit de tuin, maar ook van boven dankzij de royale lichtstraat. Het effect is prachtig: zelfs midden in de woning voelt deze plek licht en open aan. De warme houten vloer versterkt de huiselijke sfeer en vormt een mooi contrast met de strakkere keuken. Hier zie je goed hoe oud en nieuw elkaar aanvullen. Een lange tafel nodigt uit tot uitgebreid ontbijten, thuiswerken met een kop koffie, borrelen met vrienden en diners die nét wat langer duren dan gepland. Via de openslaande tuindeuren verbind je deze ruimte bovendien rechtstreeks met buiten. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en worden eetkamer en tuin bijna vanzelf één geheel.

Een keuken met een eigen gezicht

De keuken is ruim opgezet en heeft dankzij de combinatie van massief hout, rvs en witte wandtegels een stoere maar tijdloze uitstraling. Geen standaard keukenblok, maar een inrichting die bijna als een los meubelstuk in de ruimte staat. Blikvanger is het brede Smeg-fornuis met vijf pitten en grote oven, gecombineerd met een rvs-afzuigkap. Ideaal voor wie graag uitgebreid kookt en ondertussen contact wil houden met iedereen aan tafel. Het lange werkblad biedt volop werkruimte en in de kasten, laden en open vakken kun je veel kwijt. Extra voorraad of spullen die je liever uit het zicht bewaart? Daarvoor beschikt de woning over een verrassend ruime kelderkast. Een flinke extra bergruimte die misschien niet direct in het oog springt, maar in het dagelijks gebruik ontzettend handig is. Ideaal voor voorraad, huishoudelijke spullen en alles wat je graag netjes uit het zicht opbergt.

Praktisch mag óók prettig zijn

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Een handige ruimte voor de wasapparatuur en extra apparatuur zoals een koelkast of vaatwasser. Vanuit hier bereik je zowel de tuin als de sanitaire voorzieningen op de begane grond.

Er is een separate toiletruimte met fonteintje en

daarnaast een douche. Handig in het dagelijks gebruik en zeker met een huishouden waarin iedereen 's ochtends ongeveer op hetzelfde moment de deur uit wil.

Naar boven met karakter

Via de originele trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier is de jaren '30-sfeer niet verdwenen. Het oorspronkelijke traphek, de paneeldeuren en zelfs het plafond met vlakverdeling op de overloop herinneren aan het bouwjaar van de woning. De houten vloer loopt mooi door over de verdieping en zorgt samen met de lichte afwerking voor rust en eenheid.

Twee fijne slaapkamers op de eerste verdieping

Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer van bijna 15 m². Een prettig ruime kamer waarin zonder moeite een royaal tweepersoonsbed én een flinke kledingkast passen. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is circa 10 m² groot. Deze kamer beschikt over een eigen vaste wastafel en kan uitstekend dienstdoen als kinder-, logeer- of werkkamer.

Even helemaal ontspannen

De badkamer uit 2013 is modern en compleet uitgevoerd. En compleet betekent hier ook echt compleet: er is een ligbad, een separate douche met hardglazen wanden en deur, een wastafel en een wandcloset. De witte wandtegels en grote antracietkleurige vloertegels geven de badkamer een



rustige, tijdloze uitstraling. Het raam zorgt bovendien voor prettig natuurlijk daglicht. Een fijne ruimte om de ochtend te beginnen, maar minstens zo prettig om aan het einde van de dag even in bad te verdwijnen.

En dan nóg een volledige woonverdieping
Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping en ook hier blijft de woning verrassen. Geen krappe bergzolder, maar een volwaardige verdieping met een voorzolder en nog eens twee slaapkamers. Op de voorzolder vind je praktische bergruimte achter schuifpanelen en de opstelling van de combiketel uit 2019. De houten vloer van de eerste verdieping loopt ook hier door en zorgt opnieuw voor een mooie eenheid.

Vier slaapkamers betekent volop mogelijkheden
De twee kamers op zolder zijn ieder circa 14 m² groot en daarmee verrassend royaal. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, terwijl de kamer aan de achterzijde licht ontvangt via een Velux-dakvenster. Extra leuk zijn de zichtbare delen van de oorspronkelijke balkenconstructie. Ze geven de kamers nét dat beetje extra karakter dat zo goed bij het huis past. Met in totaal vier volwaardige slaapkamers is er alle ruimte voor een gezin, maar ook voor een combinatie van slapen, thuiswerken, hobby's en logees.

Een groene verrassing midden in de stad
En dan de achtertuin. Want wie bij een woning aan de Ringbaan-Oost vooral aan stads wonen denkt, krijgt hier een aangename verrassing.

De tuin ligt op het westen en heeft geen directe achterburen, waardoor je hier opvallend vrij zit. Na een werkdag nog even met een drankje de tuin in? Grote kans dat je hier nog heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

De tuin is sfeervol aangelegd met een ruim terras en groen in de vorm van onder andere taxus, blauwe regen, hortensia's en siergrassen.

De leibomen dragen bij aan de privacy en maken het groene karakter compleet. De openslaande deuren vanuit de eetkamer maken de overgang tussen binnen en buiten extra prettig. In de zomer staat alles open, schuif je gemakkelijk aan tafel naar buiten en wordt de tuin echt een verlengstuk van de woning.

Achter in de tuin staat een ruime stenen berging van maar liefst 12,20 m². Een bijzonder praktische toevoeging, want met deze oppervlakte is er meer dan voldoende ruimte voor meerdere fietsen, tuingereedschap, tuinmeubilair en andere spullen. Via de berging bereik je tevens de achterom.

Authentiek waar het kan, comfortabel waar het telt
Het zijn uiteindelijk de combinaties die dit huis zo aantrekkelijk maken. De charme van 1935 tegenover de ruimte van de uitbouw. Glas-in-lood en paneeldeuren naast een royale leefkeuken. Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Verrassend veel bergruimte, zowel binnen als buiten. En een centrale ligging aan de Ringbaan-Oost tegenover een groene, vrij gelegen tuin waar je juist even niets merkt van de levendigheid van de stad. Een huis met een verhaal, met karakter én met ruimte om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1935;
- Woonoppervlakte: 138 m²;
- Perceeloppervlakte: 134 m²;
- Inhoud: 490 m³;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Uitgebouwde begane grond;
- Veel authentieke jaren '30-details, waaronder glas-in-lood, paneeldeuren en origineel houtwerk;
- Royale en lichte leefruimte met lichtstraat;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;
- Achtertuin op het westen;
- Geen directe achterburen;
- Ruime stenen berging en achterom;
- Energielabel F, geldig tot en met 23-05-2028;
- 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?

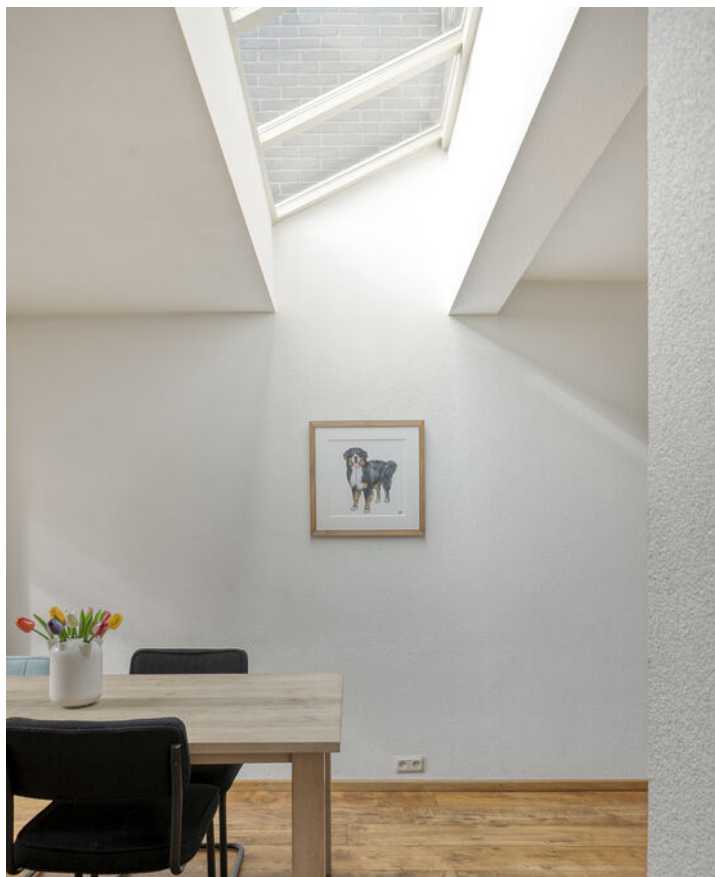
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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	138 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Inhoud	490 m ³
Bouwjaar	1935











































PLATTEGROND

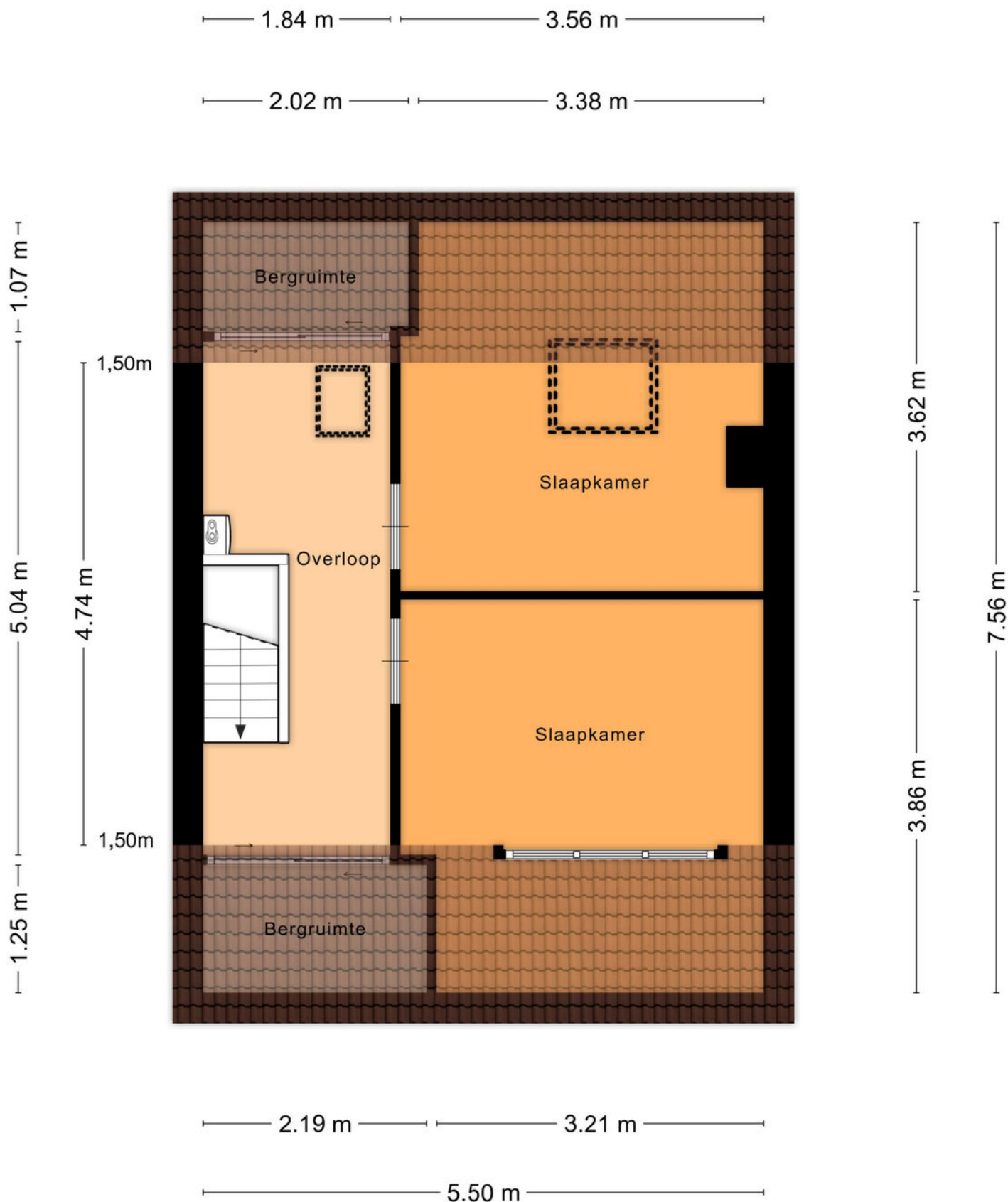


PLATTEGROND



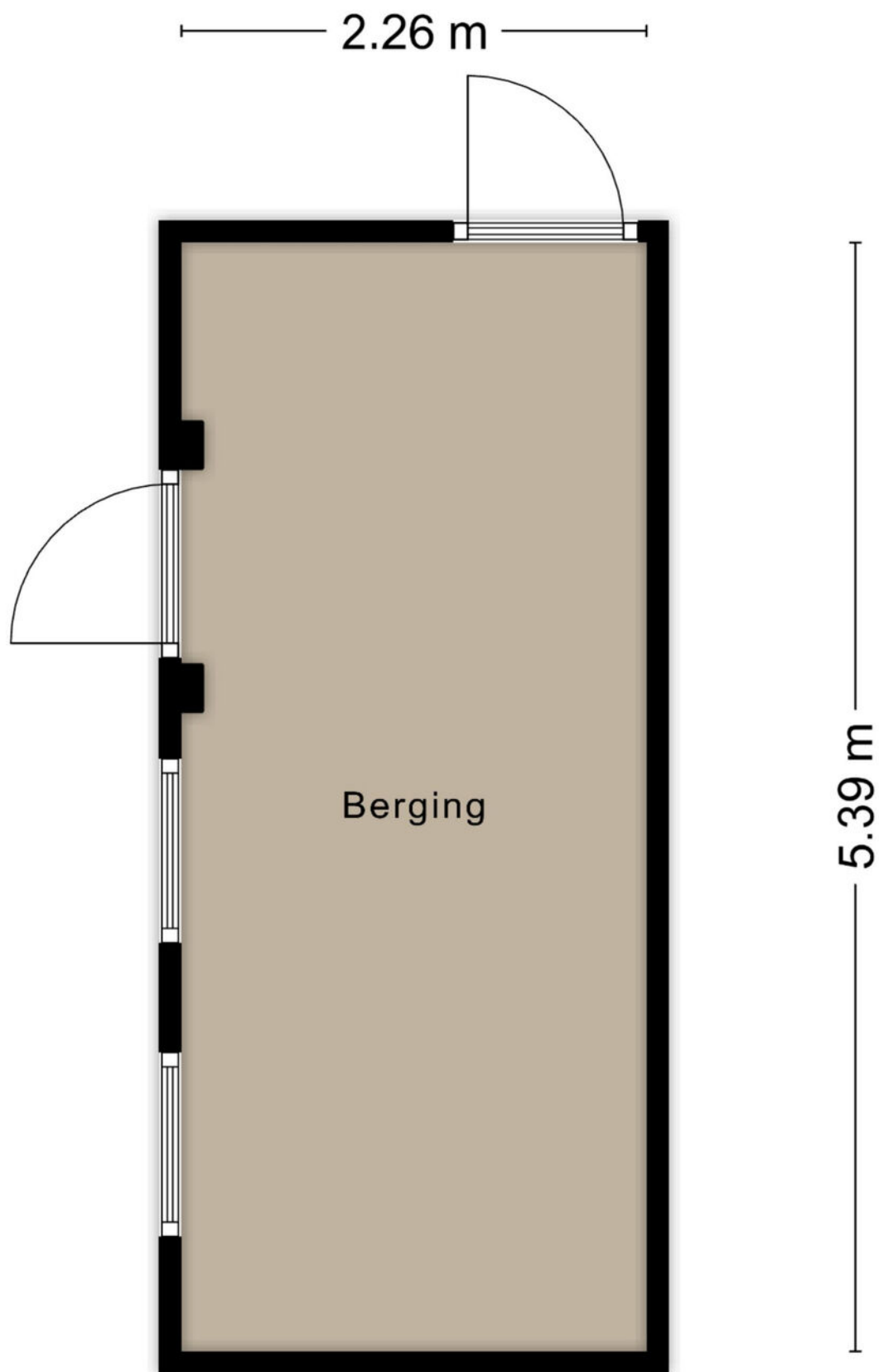
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

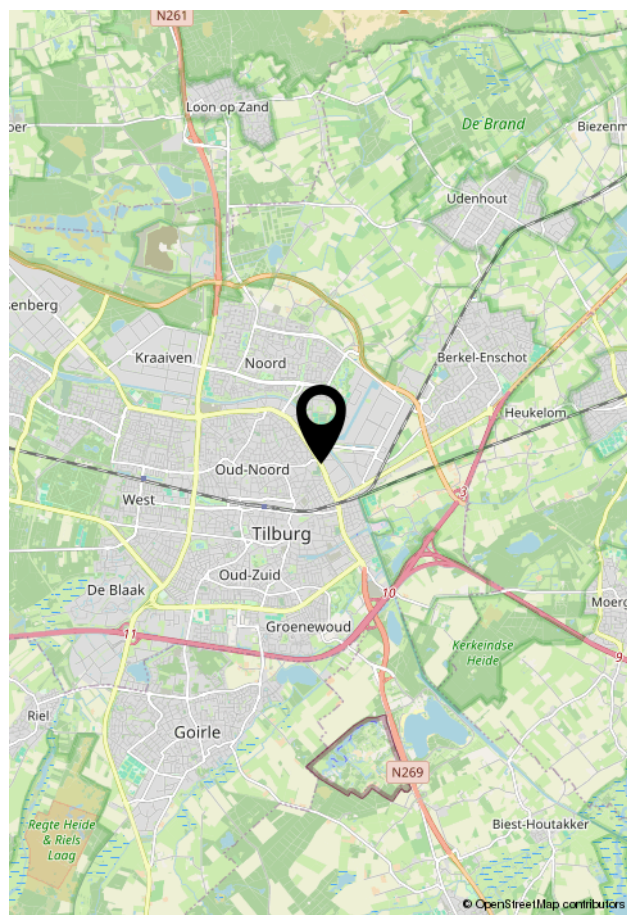
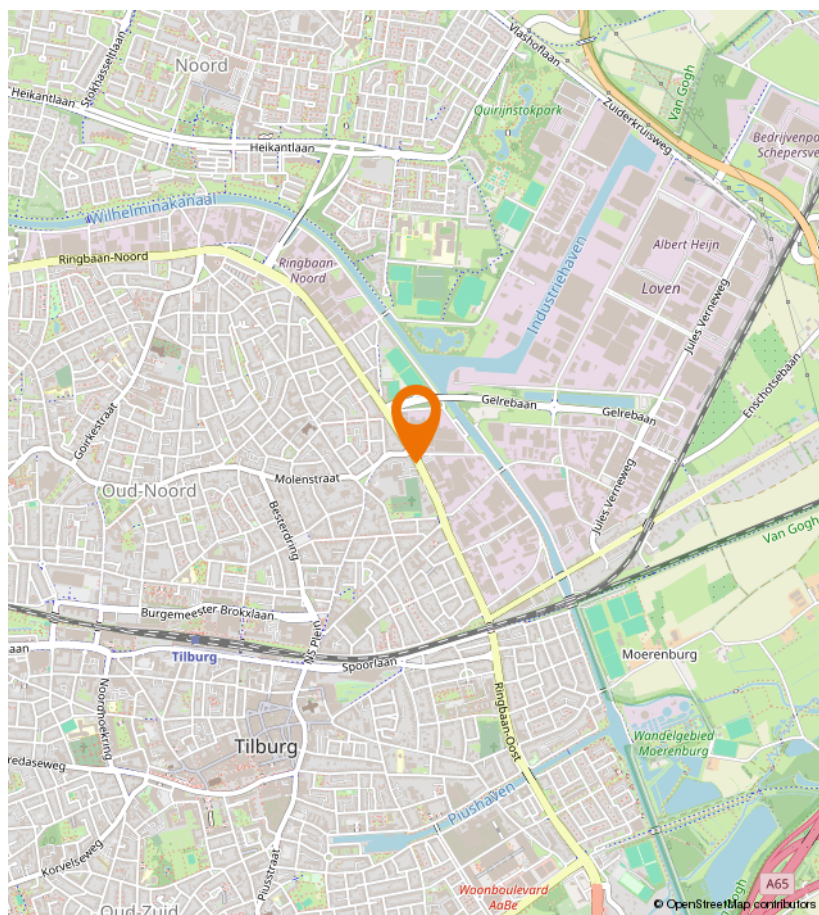
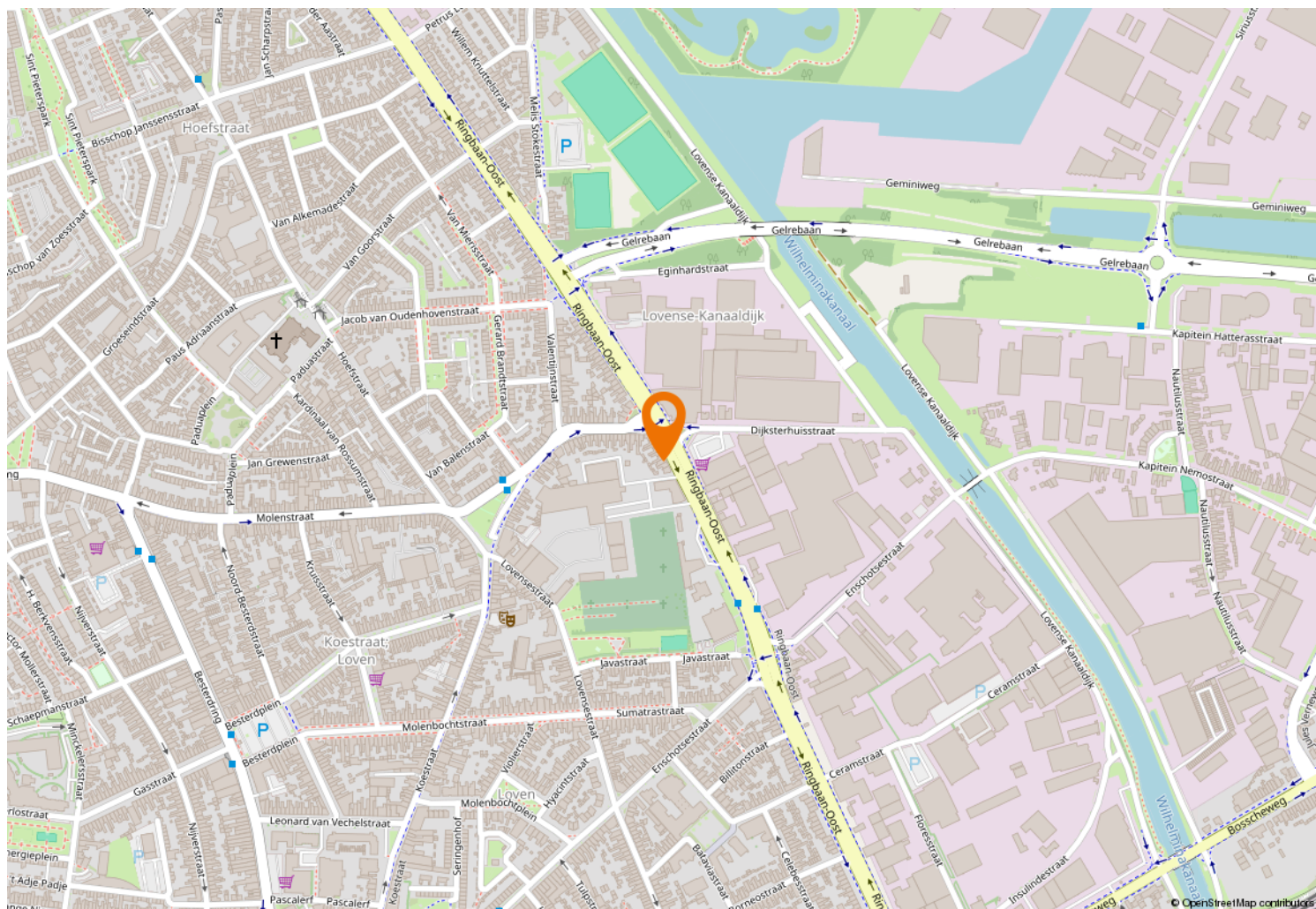
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 7806

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.

