



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GROESEINDSTRAAT 47 F



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GROESEINDSTRAAT 47 F TILBURG

Een charmante jaren '30-gevel, een verrassend ruim interieur en een flinke dosis sfeer! Achter de gevel van deze karakteristieke woning uit 1931 schuilt een heerlijk thuis waar authentieke details en modern wooncomfort perfect samenkomen. Met een warme woonkamer, gezellige keuken, maar liefst vier slaapkamers, een royale badkamer en een knusse stadstuin op het noordwesten heeft deze woning alles in huis voor jarenlang woonplezier. En dat op een fijne, centrale locatie in Tilburg!

De Groeseindstraat ligt op korte afstand van het bruisende stadscentrum, met winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Om de hoek ligt het St. Pieterspark, een fijne groene plek om even een frisse neus te halen, te wandelen of lekker buiten te ontspannen. Ook basisschool Cocon bevindt zich gewoon in de straat, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Ook de gezellige Spoorzone, het centraal station en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Een ideale plek voor wie graag de levendigheid van de stad opzoekt, maar thuis vooral wil genieten van sfeer en comfort.

Warm, sfeervol en helemaal van nu
Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je het: hier is met liefde en aandacht een heerlijk thuis gecreëerd. De prachtige eikenhouten vloer, het karakteristieke balkenplafond en de warme wandkleuren geven de ruimte een bijzonder uitnodigende uitstraling. De stijlvolle zwarte binnendeuren zorgen voor een mooi contrast en maken het geheel helemaal af. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval. Verder naar achteren is volop ruimte voor een royale eettafel, perfect voor lange

avonden tafelen met vrienden en familie. Via de openslaande tuindeuren loopt het binnen leven op mooie dagen moeiteloos over in de tuin. De woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds. Onder de huidige houten vloer bevindt zich bovendien een geïsoleerde betonvloer.

Koken met een vleugje gezelligheid

Via een charmante boogdoorgang bereik je de keuken, waar lichte kastfronten, een donker werkblad en warme kleuraccenten samen een sfeervol geheel vormen. Het gezellige barretje met twee zitplaatsen is dé plek voor een snelle kop koffie, een ontbijtje of een goed gesprek tijdens het koken. De keuken is compleet uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een fraaie kastenwand en een modern toilet met fonteyntje. Dit toilet is in 2024 volledig vernieuwd en vormt daarmee een frisse en eigentijdse toevoeging aan de begane grond.

Verrassend veel ruimte boven!

Ook op de eerste verdieping blijft deze woning verrassen. Doordat de verdieping doorloopt boven de naastgelegen poort, is deze extra breed en zijn hier twee bijzonder ruime slaapkamers gerealiseerd. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed en een uitgebreide garderobe. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens heerlijk ruim. Beide kamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische bergkast onder de trap.

Een badkamer met hotelsfeer

De badkamer is een echte blikvanger! Bij de modernisering is deze naar de eerste verdieping



verplaatst, waardoor een verrassend royale ruimte is ontstaan. De combinatie van warme houttinten, stijlvolle grijze tegels en moderne witte elementen geeft de badkamer een luxe uitstraling. Je vindt hier een ruime inloopdouche met regendouche, twee elegante opzetwaskommen op één houten blad, een toilet en een designradiator. Dankzij de vloerverwarming en het prettige daglicht is dit een heerlijke plek om de dag te beginnen én ontspannen af te sluiten.

Twee extra slaapkamers onder de kap
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die in 2022 een flinke metamorfose heeft ondergaan. In dat jaar is een tweede dakkapel geplaatst, waardoor de verdieping nu beschikt over twee dakkapellen die samen zorgen voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De eerder geplaatste dakkapel is in 2022 bovendien voorzien van een nieuw dak met PIR-isolatie. Hier zijn nog eens twee fijne slaapkamers gerealiseerd. Daarmee beschikt deze woning over maar liefst vier slaapkamers! Ideaal voor een gezin, maar ook wanneer je graag een thuiswerkplek of logeerkamer wilt creëren. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van airconditioning. Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Achter de knieschotten op zolder bevindt zich verrassend veel opbergruimte, ideaal voor koffers, seizoensspullen en alles wat je graag netjes uit het zicht bewaart. Op de lichte voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de gloednieuwe cv-ketel, die in september 2026 is geplaatst.

Klein van formaat, groots in gezelligheid!
De stadstuin op het noordwesten is misschien wel het gezelligste plekje van het huis. Een knusse, beschutte buitenruimte waar houten schuttingen, groene beplanting en sfeervolle verlichting zorgen voor een warme uitstraling. Achter in de tuin is een heerlijke

loungehoek gecreëerd. Perfect voor een ontspannen middag, een gezellige borrel of lange zomeravonden met vrienden. Dankzij het kunstgras is de tuin bovendien heerlijk onderhoudsvriendelijk. Er is tevens een achterom, die wordt gedeeld met de burens.

Karakter van toen, comfort van nu
Deze woning uit 1931 is door de jaren heen op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Van de vloeren en strak afgewerkte wanden tot de keuken, badkamer en de twee dakkapellen, waarvan er één in 2022 is bijgeplaatst. Ook het in 2024 volledig vernieuwde toilet en de gloednieuwe cv-ketel uit september 2026 dragen bij aan het hedendaagse wooncomfort. Hier is duidelijk aandacht besteed aan zowel uitstraling als wooncomfort.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. Zo beschikt de woning over 11 zonnepanelen uit 2022, een cv-ketel uit september 2026 en een dak dat in 2022 volledig van binnenuit is geïsoleerd. Daarnaast is de verdiepingsvloer ingespoten met cellulose, wat bijdraagt aan zowel de thermische isolatie als de geluidsisolatie tussen de verdiepingen. Ook het dak van de bestaande dakkapel is in 2022 vernieuwd en voorzien van PIR-isolatie. De woning beschikt over energielabel C.

Kortom: een karaktervolle jaren '30-woning die van binnen blijft verrassen! Met 119 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale badkamer en een gezellige stadstuin is dit een heerlijk compleet huis. Tel daar de diverse duurzame verbeteringen, de verrassende hoeveelheid bergruimte en de fijne ligging met het St. Pieterspark om de hoek bij op en het plaatje is compleet. Sfeervol, modern en verrassend ruim, op een fijne plek dicht bij het centrum van Tilburg. Hier hoeft je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken!



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1931;
- Woonoppervlakte: 119 m²;
- Perceeloppervlakte: 91 m²;
- Inhoud: 420 m³;
- Sfeervolle jaren '30-woning met moderne afwerking;
- Lichte woonkamer met eikenhouten vloer en openslaande tuindeuren;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Toilet op de begane grond volledig vernieuwd in 2024;
- Vier ruime slaapkamers, waarvan drie met airconditioning;
- Extra brede eerste verdieping boven de poort;
- Royale badkamer met vloerverwarming;
- Twee dakkapellen, waarvan één geplaatst in 2022;
- Bestaande dakkapel in 2022 voorzien van een nieuw dak met PIR-isolatie;
- Verrassend veel bergruimte achter de knieschotten op zolder;
- Knusse stadstuin op het noordwesten met gedeelde achterom;
- 11 zonnepanelen uit 2022;
- Gloednieuwe cv-ketel uit september 2026;
- Gehele dak in 2022 van binnenuit geïsoleerd;
- Verdiepingsvloer geïsoleerd met cellulose, tevens ten behoeve van de akoestiek;
- Energielabel C, geldig tot en met 11-10-2036;
- Centrale ligging nabij het centrum en diverse voorzieningen;
- St. Pieterspark om de hoek en basisschool Cocon in de straat;
- 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.



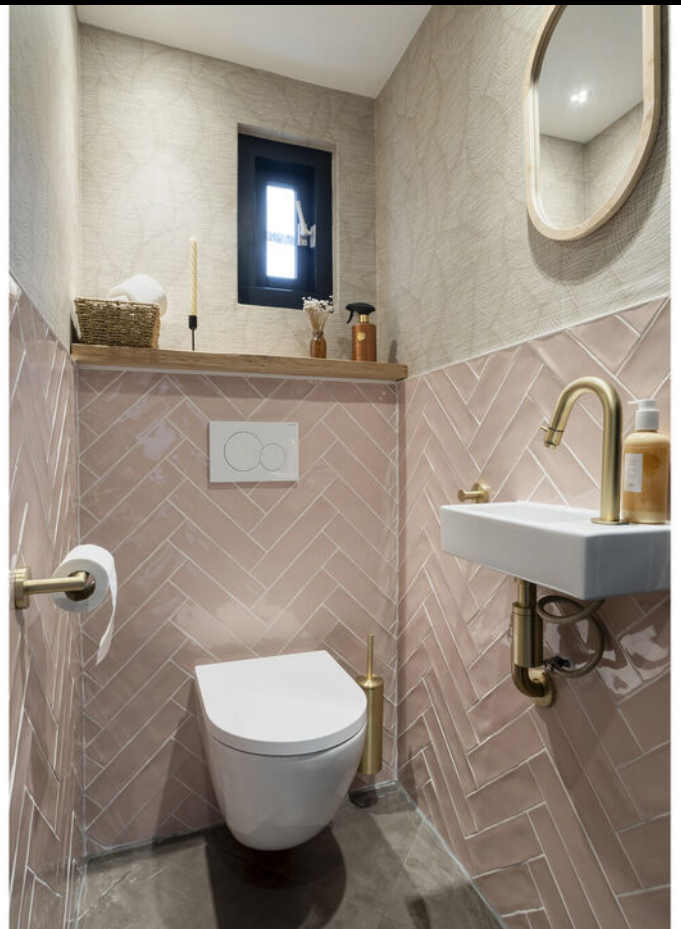
KENMERKEN

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	91 m ²
Inhoud	420 m ³
Bouwjaar	1931

















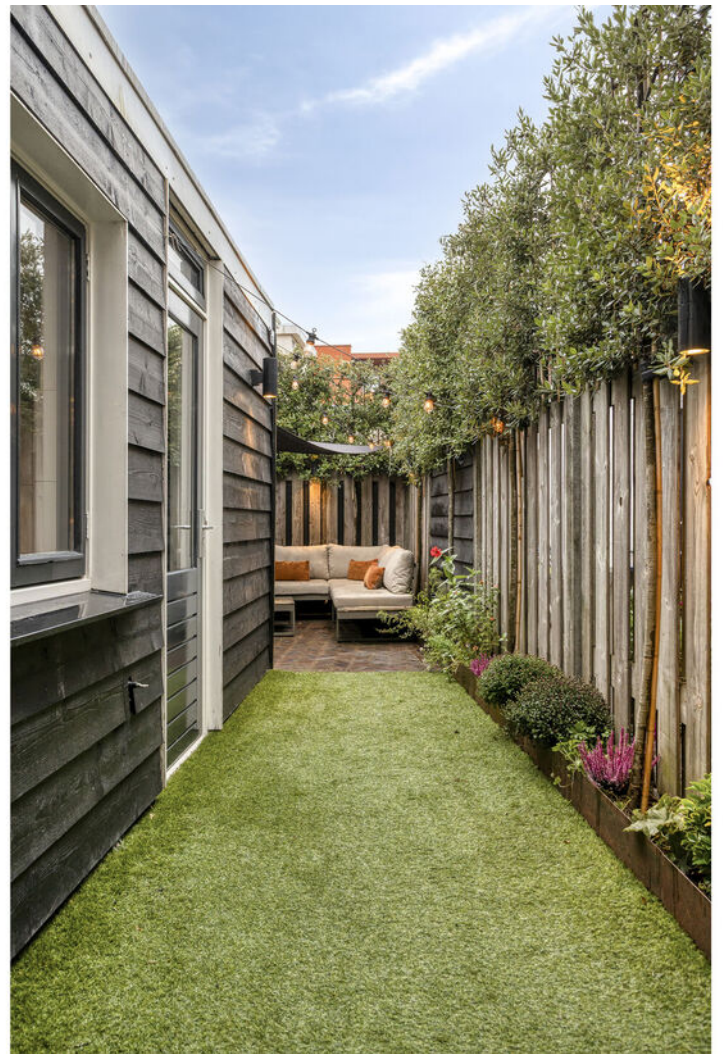










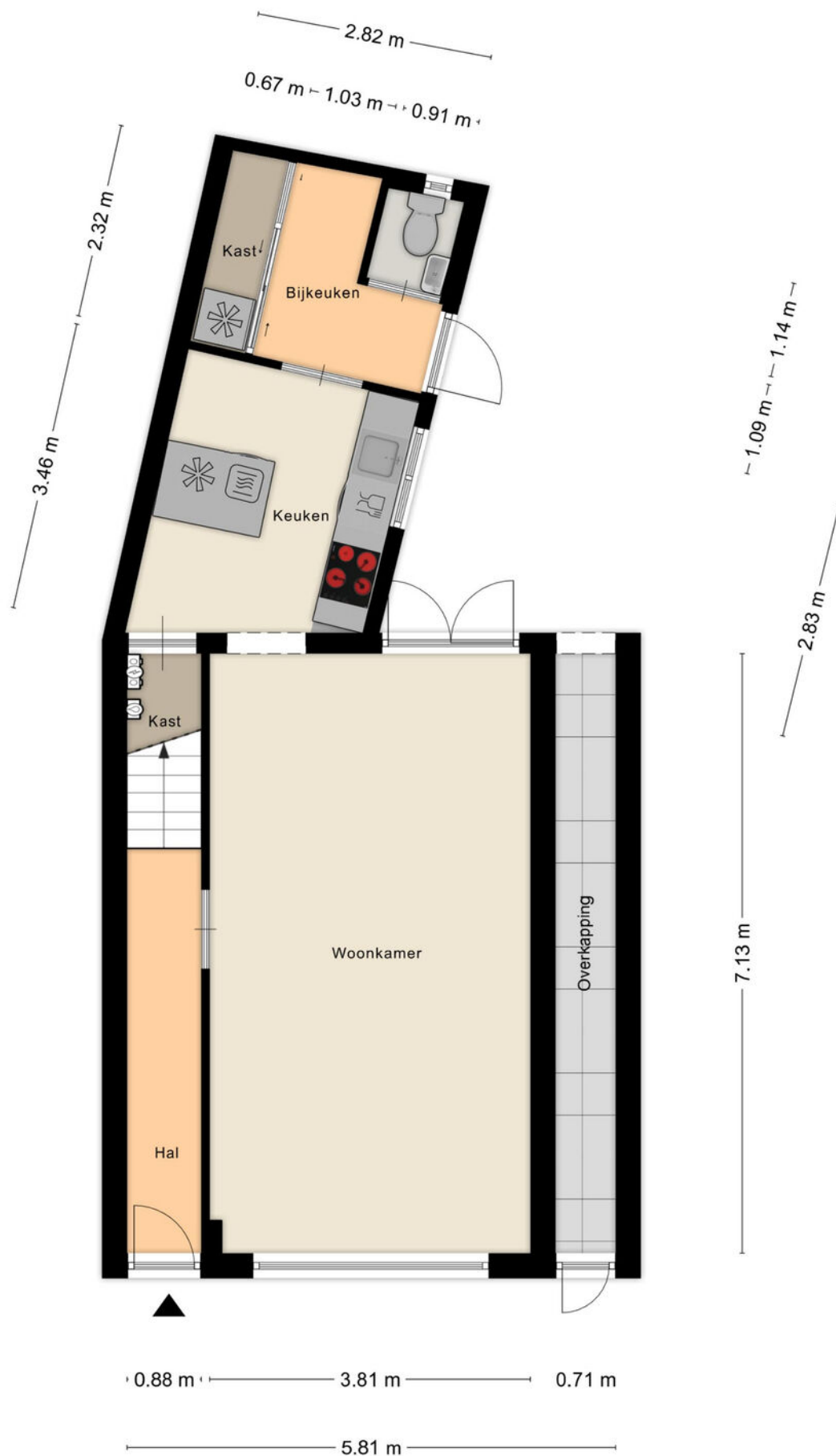




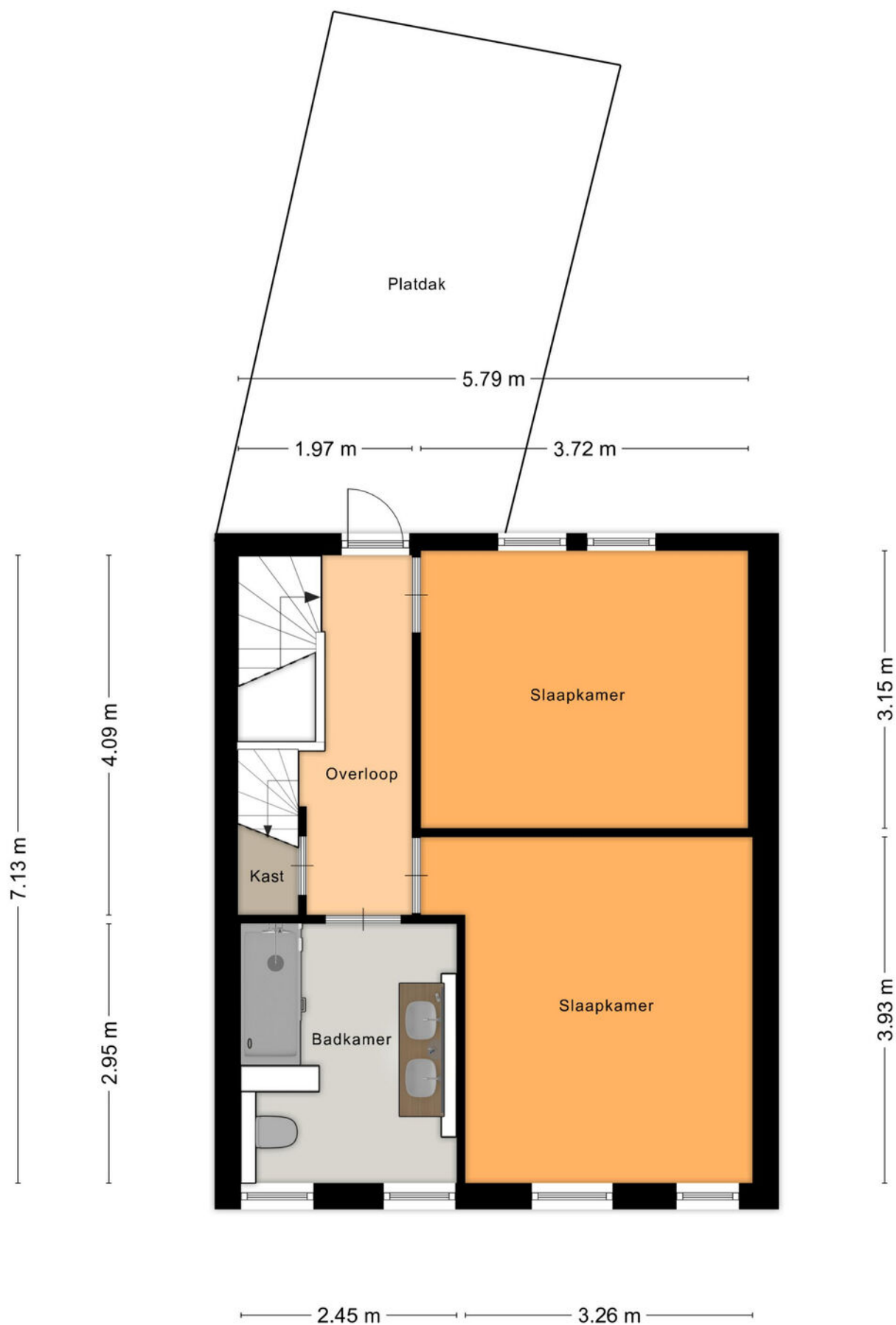




PLATTEGROND



PLATTEGROND

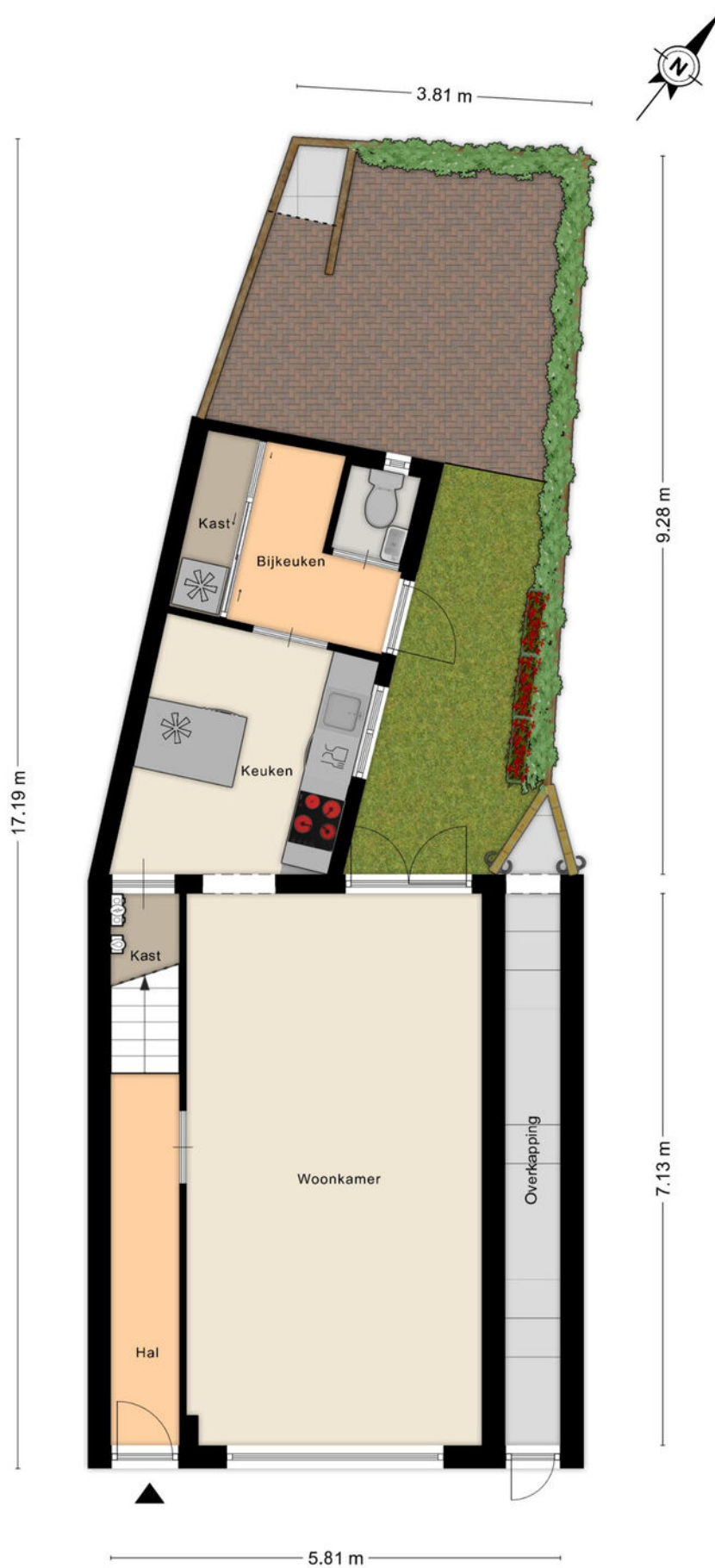


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

29

Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	9821

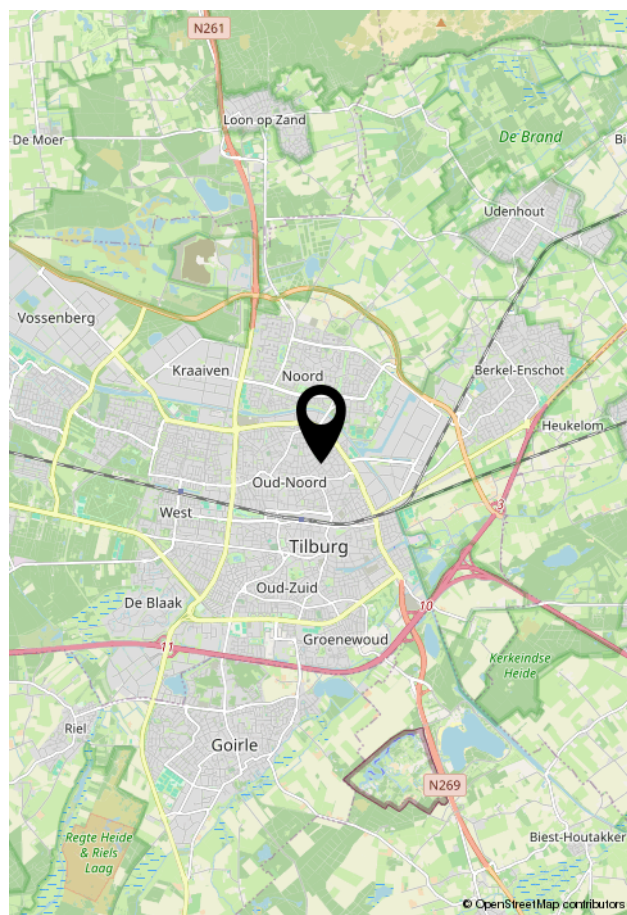
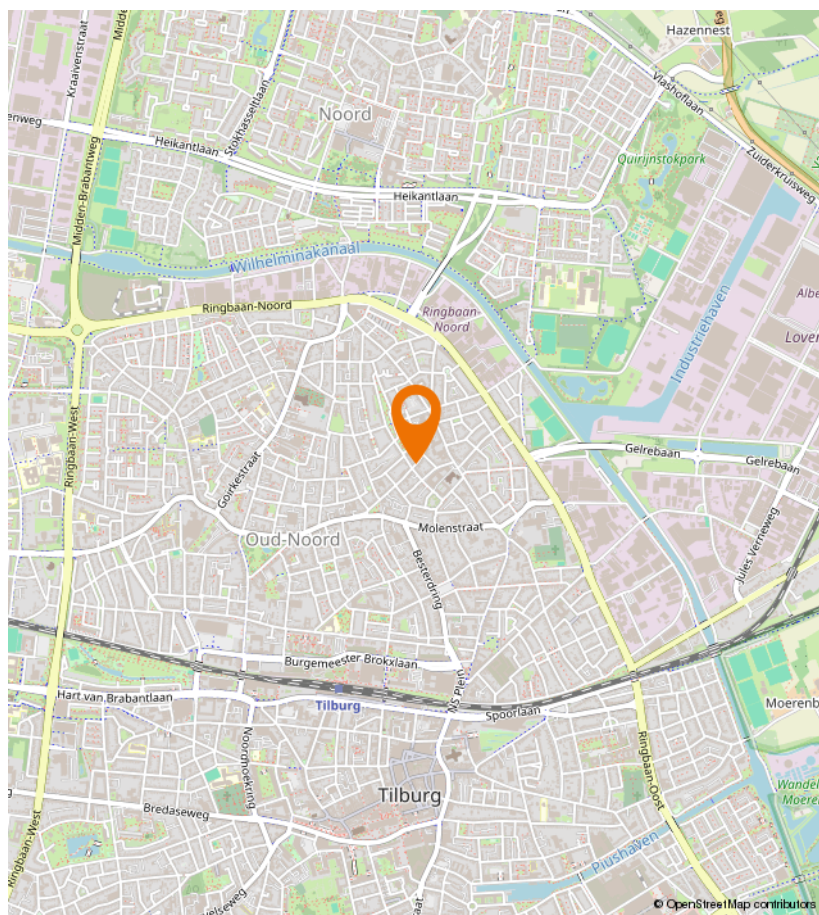
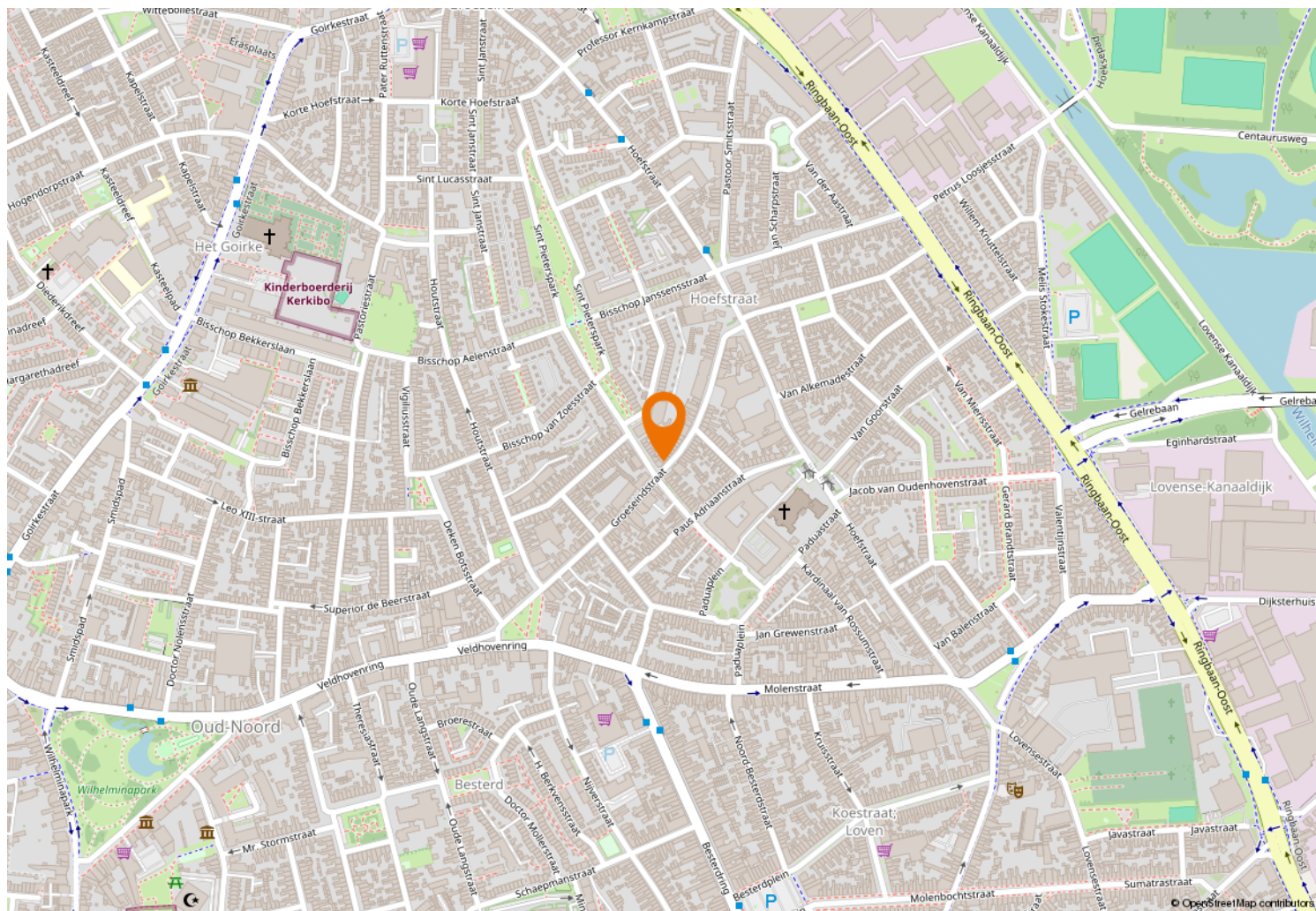
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

