



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

PRESIDENT STEIJNSTRAAAT 45



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

PRESIDENT STEIJNSTRAAT 45 TILBURG

Karakter, sfeer en verrassend veel ruimte, op loopafstand van het bruisende centrum van Tilburg! Aan de President Steijnstraat 45 staat deze charmante woning uit 1926, waar authentieke details en hedendaags wooncomfort samenkomen. Denk aan prachtige glas-in-loodaccenten, karakteristieke balkenplafonds, sfeervolle doorgangen en een heerlijke uitgebouwde woonkeuken. Met circa 102 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een fijne achtertuin en een royale berging van circa 19 m² is dit een huis met verrassend veel mogelijkheden. En dankzij de negen zonnepanelen, diverse isolatiemaatregelen en energielabel A is ook aan duurzaamheid gedacht!

Wonen met de stad binnen handbereik

De President Steijnstraat ligt op een fijne, centrale locatie in Tilburg. In iets meer dan een kwartier wandel je naar het bruisende stadscentrum, waar gezellige terrassen, restaurants, winkels en koffietentjes op je wachten. Ook supermarkten, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de ringbanen en uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg. Hier geniet je van het gemak van de stad, met thuis je eigen fijne plek om tot rust te komen.

Een warm welkom vol karakter

Al bij binnenkomst proef je de charme van deze woning. De karakteristieke tegelvloer, de glas-in-loodaccenten en de sfeervolle details geven direct een warm welkom. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, waar het prachtige witte balkenplafond meteen de aandacht trekt. De lichte houtlook vloer, frisse wanden en speelse

accentkleur zorgen voor een gezellige uitstraling. Aan de voorzijde creëert het grote raam een prettige lichtinval en een heerlijke plek om te ontspannen. De fraaie binnendeur met glas en roeden maakt het karakteristieke plaatje compleet.

De woonkeuken: het hart van het huis

Via een prachtige boog loop je vanuit de woonkamer de uitgebouwde woonkeuken binnen. En wat een gezellige plek is dit! Dankzij de uitbouw is er volop ruimte voor een grote eettafel, terwijl het daklicht zorgt voor een heerlijke hoeveelheid daglicht. De warme oranje accentmuur, lichte keukenkasten en speelse kleuren geven de ruimte een vrolijke, huiselijke sfeer.

De keuken is voorzien van een zes-pits gasfornuis, oven, RVS afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Het sfeervolle nisje met planken biedt een leuke plek voor accessoires en de grote lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. Hier wordt niet alleen gekookt, maar vooral geleefd! Vanuit de keuken zijn ook de praktische trapkast, kelder, badkamer en achtertuin bereikbaar.

Een frisse en complete badkamer

Op de begane grond bevindt zich de verzorgde badkamer uit circa 2016. In 2023 is een nieuw spanplafond met spotjes aangebracht. De combinatie van witte wandtegels en een grijze tegelvloer zorgt voor een frisse uitstraling. De ruimte beschikt over een douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en ventilatie. In de aangrenzende bergkast bevinden zich de wasmachineaansluiting en de cv-combiketel uit 2022.



Vier slaapkamers en verrassend veel ruimte

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk fijne ruimtes die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten. De lichte laminaatvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een rustige basis. In 2024 zijn alle buitenkozijnen geschilderd.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een verrassend ruime vierde slaapkamer op je wacht. De grote dakkapel uit 2022 zorgt voor extra ruimte, een prettige stahoogte en volop daglicht. Ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte! Daarnaast zijn er diverse opbergmogelijkheden.

Een fijne tuin met een verrassend grote berging

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De verzorgde achtertuin combineert bestrating met groene borders en beplanting, waardoor een gezellige en beschutte plek is ontstaan. Een fijne tuin om op zonnige dagen lekker buiten te zitten of gezellig te borrelen.

Achter in de tuin bevindt zich een royale stenen berging van circa 19 m². Ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Extra praktisch is de brede achterom, waardoor je zelfs met een scooter of motor gemakkelijk de berging kunt bereiken. Een bijzonder fijn pluspunt!

Authentieke charme met modern wooncomfort

Naast alle karakteristieke details is er ook volop aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo beschikt de woning over negen zonnepanelen uit 2022, een cv-combiketel uit circa 2022 en HR+(+)-glas en dubbel glas. In 2008 zijn de verdiepingsvloeren en het zolderdak nageïsoleerd en in 2023 is de meterkast vernieuwd. Samen met de grote dakkapel uit 2022 en het geplande triple glas in het keukendakraam zorgt dit voor extra wooncomfort. Het resultaat? Een sfeervolle woning met energielabel A!

Kortom: een heerlijk huis vol karakter, met een gezellige woonkeuken, vier slaapkamers en een verrassend ruime berging. En dat alles op loopafstand van het centrum van Tilburg. Hier voel je je direct thuis!



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1926;
- Woonoppervlakte: 102 m²;
- Perceeloppervlakte: 129 m²;
- Inhoud: 362 m³;
- Externe bergruimte: 19 m²;
- Energielabel A, geldig tot en met 13 oktober 2036;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Authentieke details en sfeervolle balkenplafonds;
- Uitgebouwde woonkeuken met veel lichtinval;
- Vier slaapkamers en een grote dakkapel uit 2022;
- Negen zonnepanelen en diverse isolatiemaatregelen;
- Cv-combiketel uit circa 2022;
- Verzorgde achtertuin met royale stenen berging;
- Brede achterom, ook geschikt voor een scooter of motor;
- Op iets meer dan een kwartier lopen van het centrum.

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	102 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	362 m ³
Bouwjaar	1926

















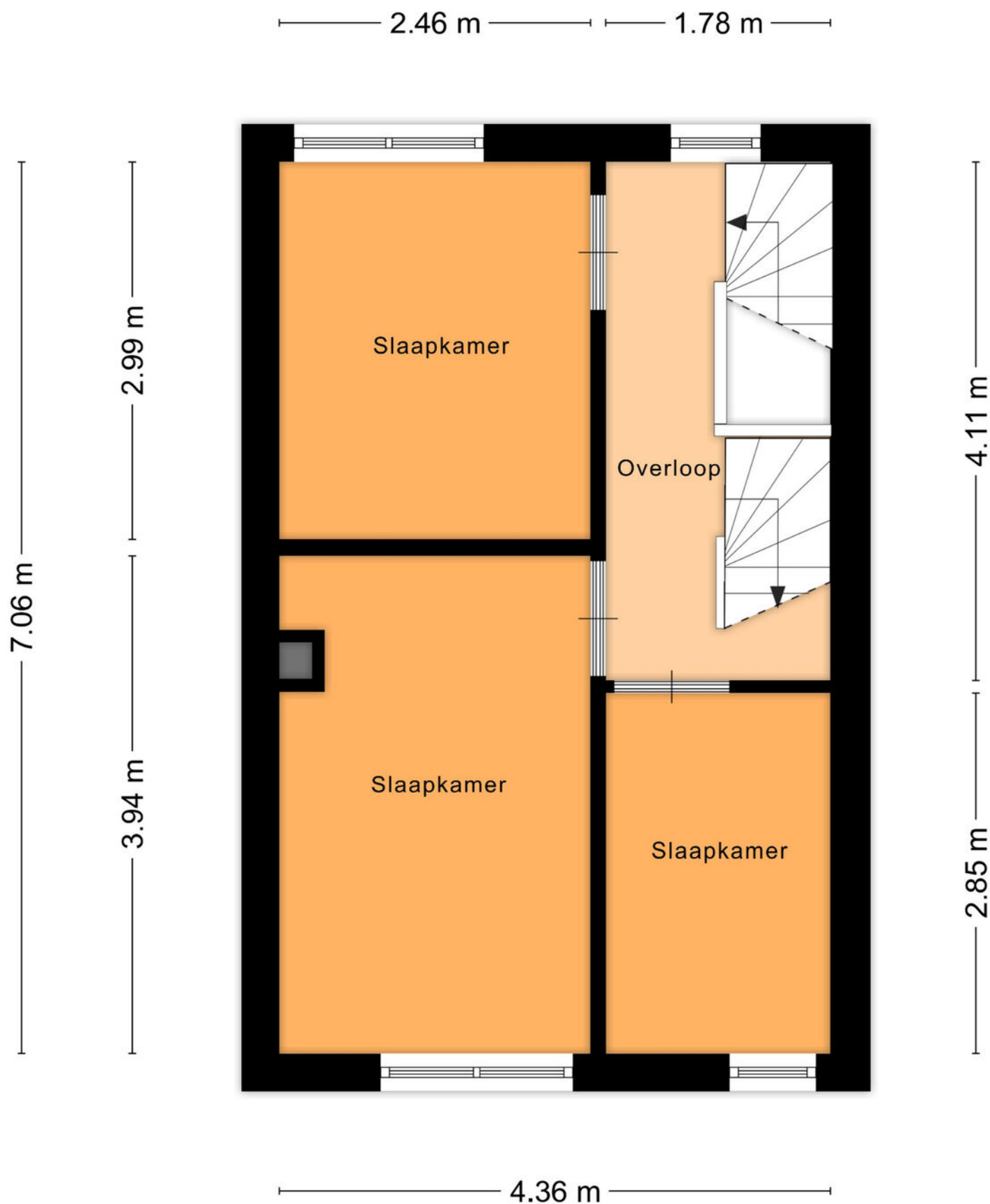




PLATTEGROND

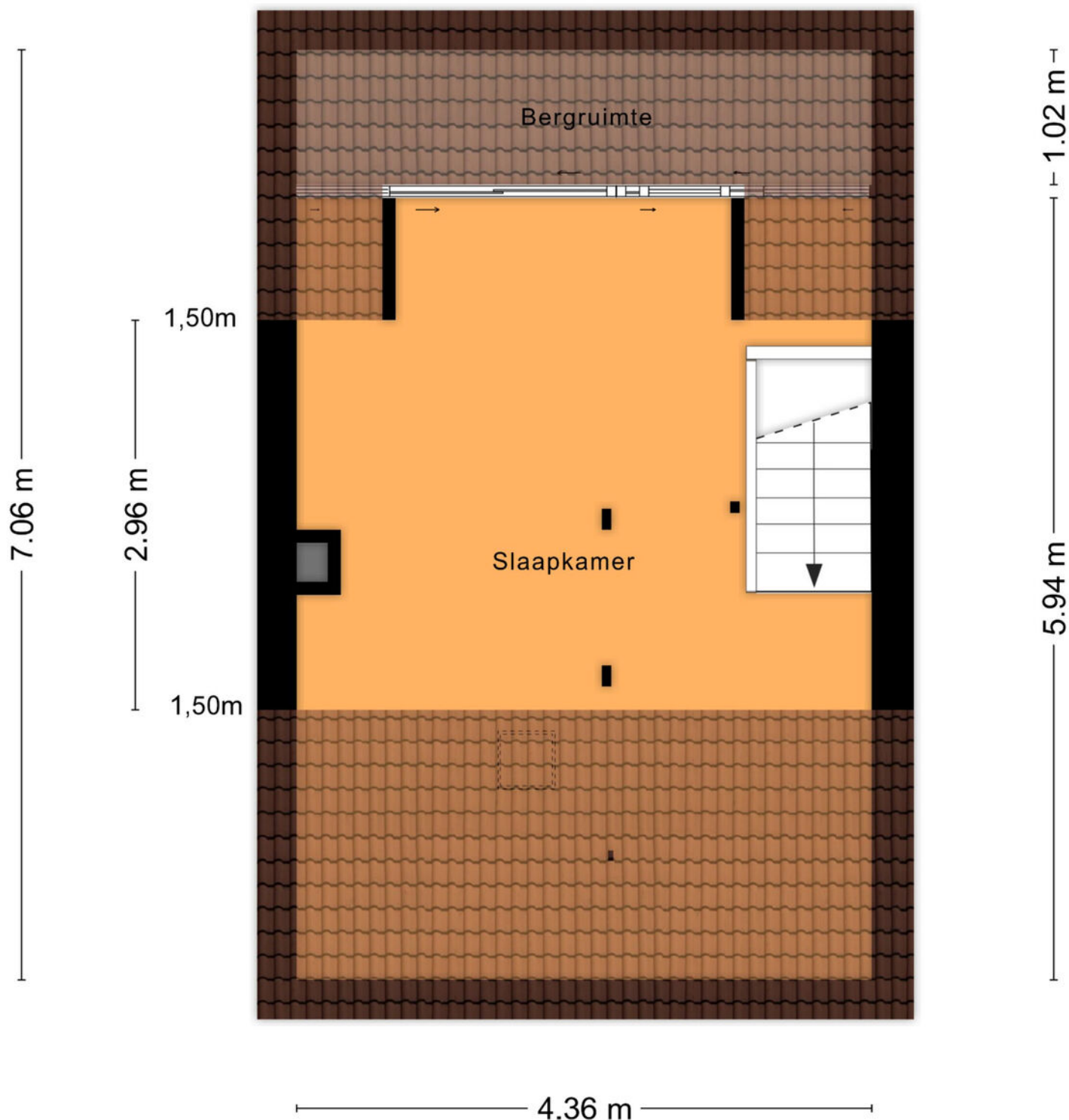


PLATTEGROND



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

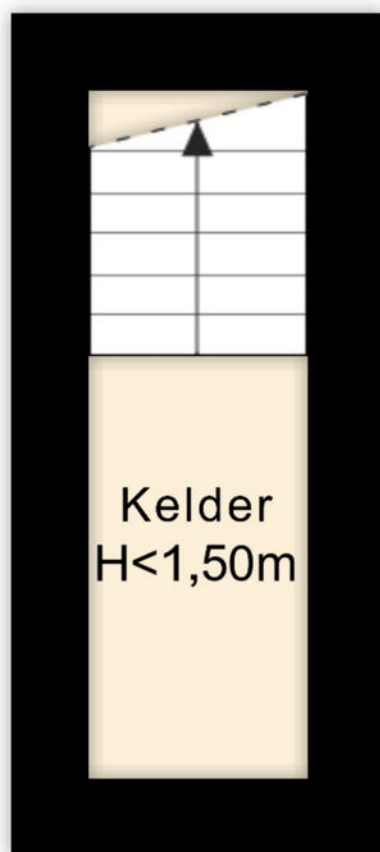
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

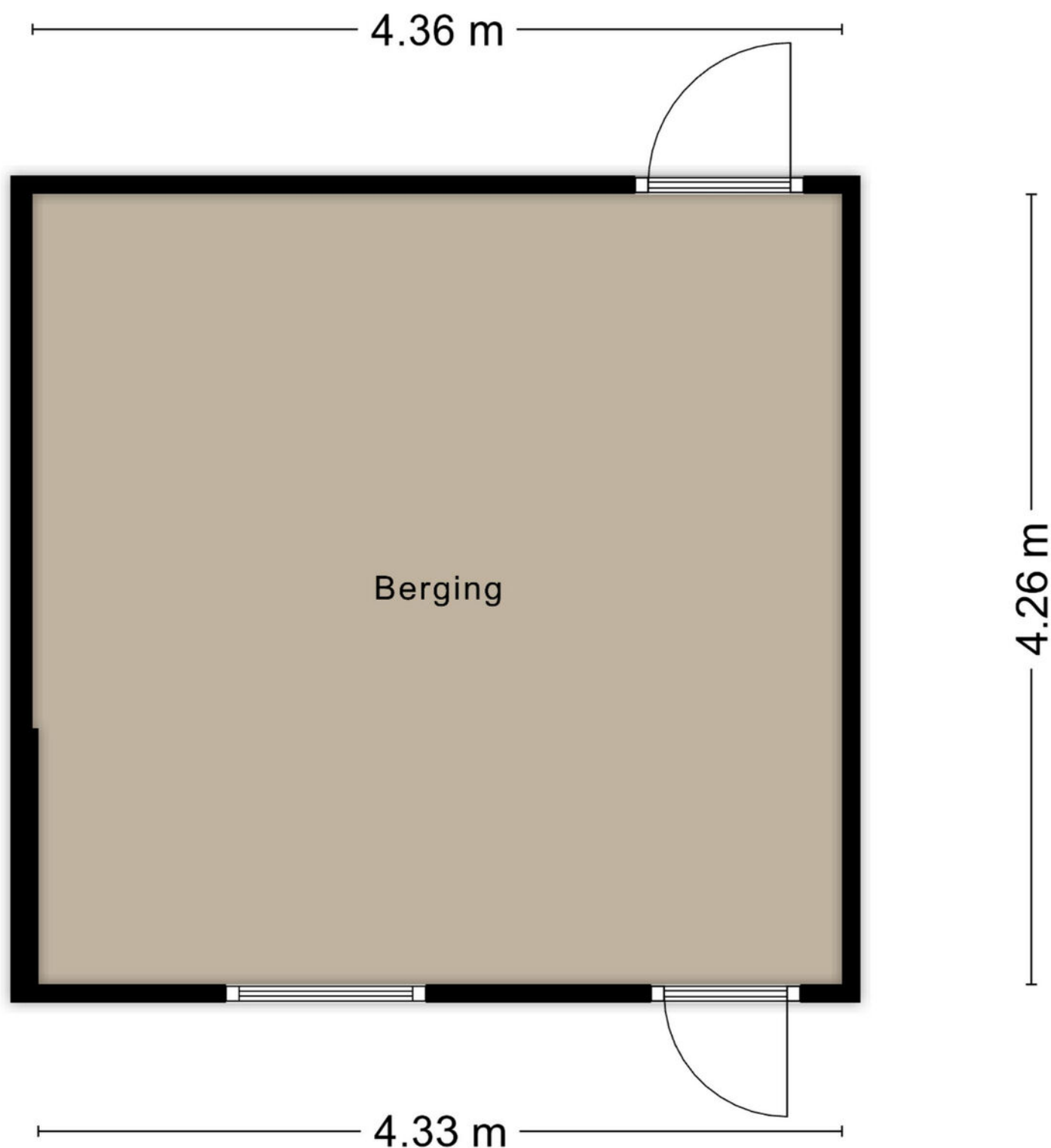
0.84 m



2.66 m

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

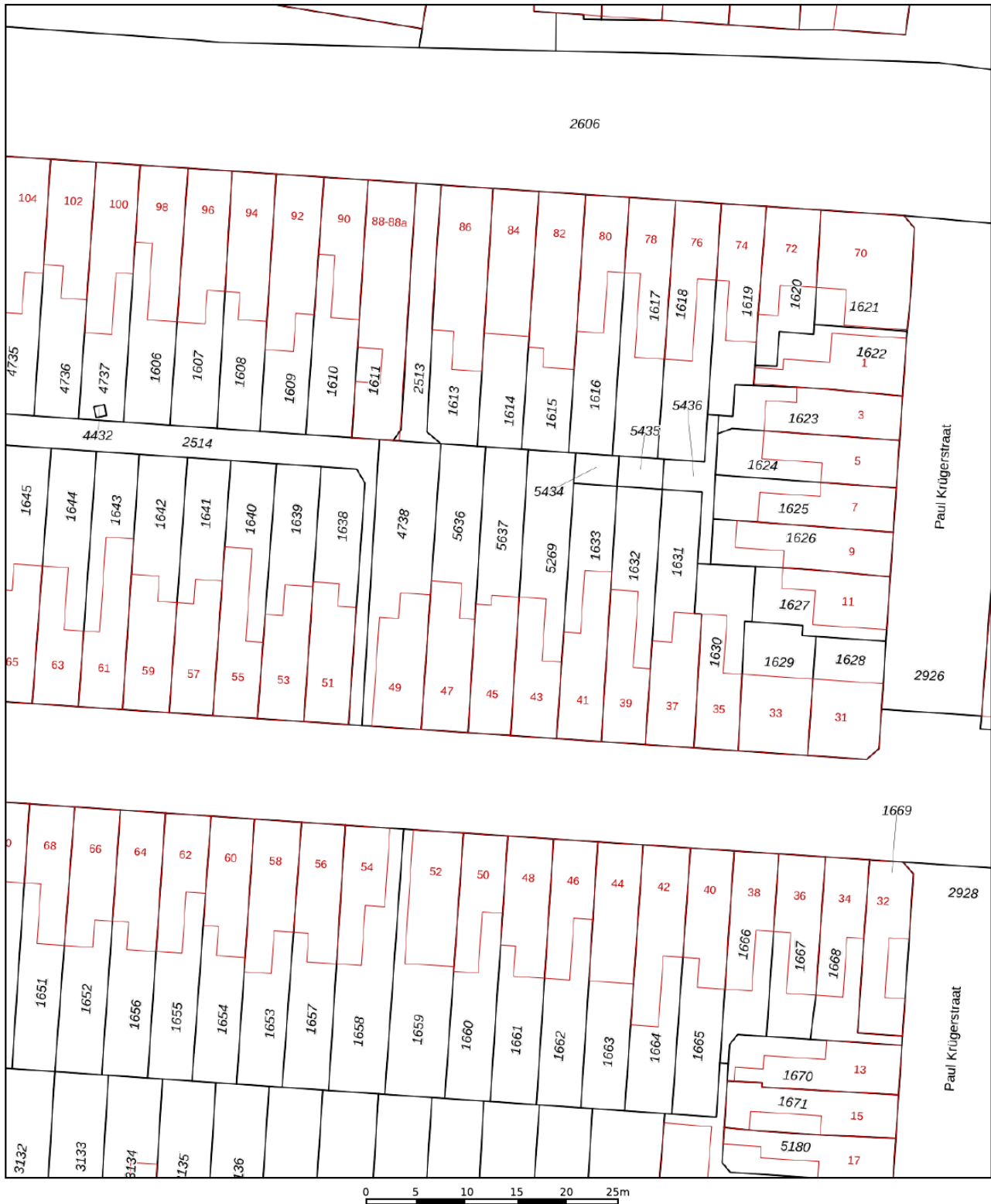
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	R
Perceel	5637

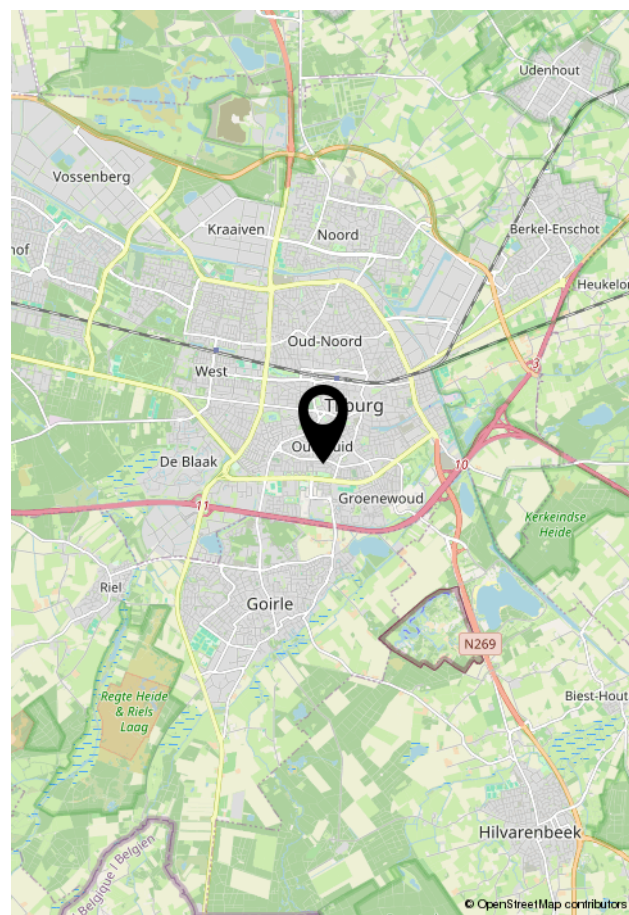
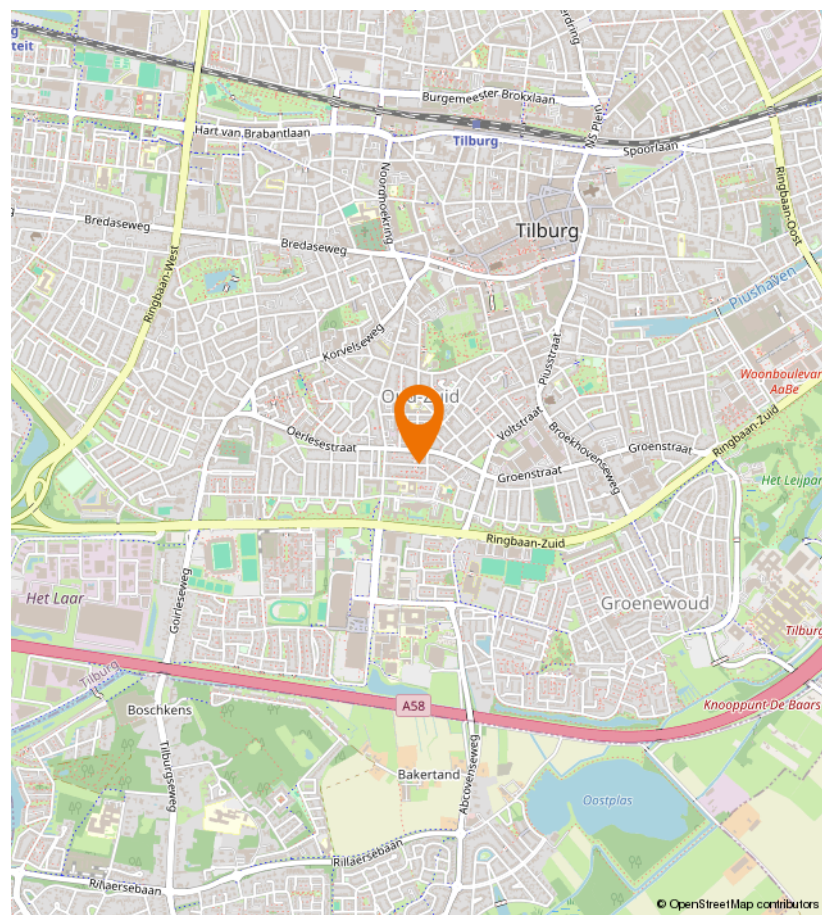
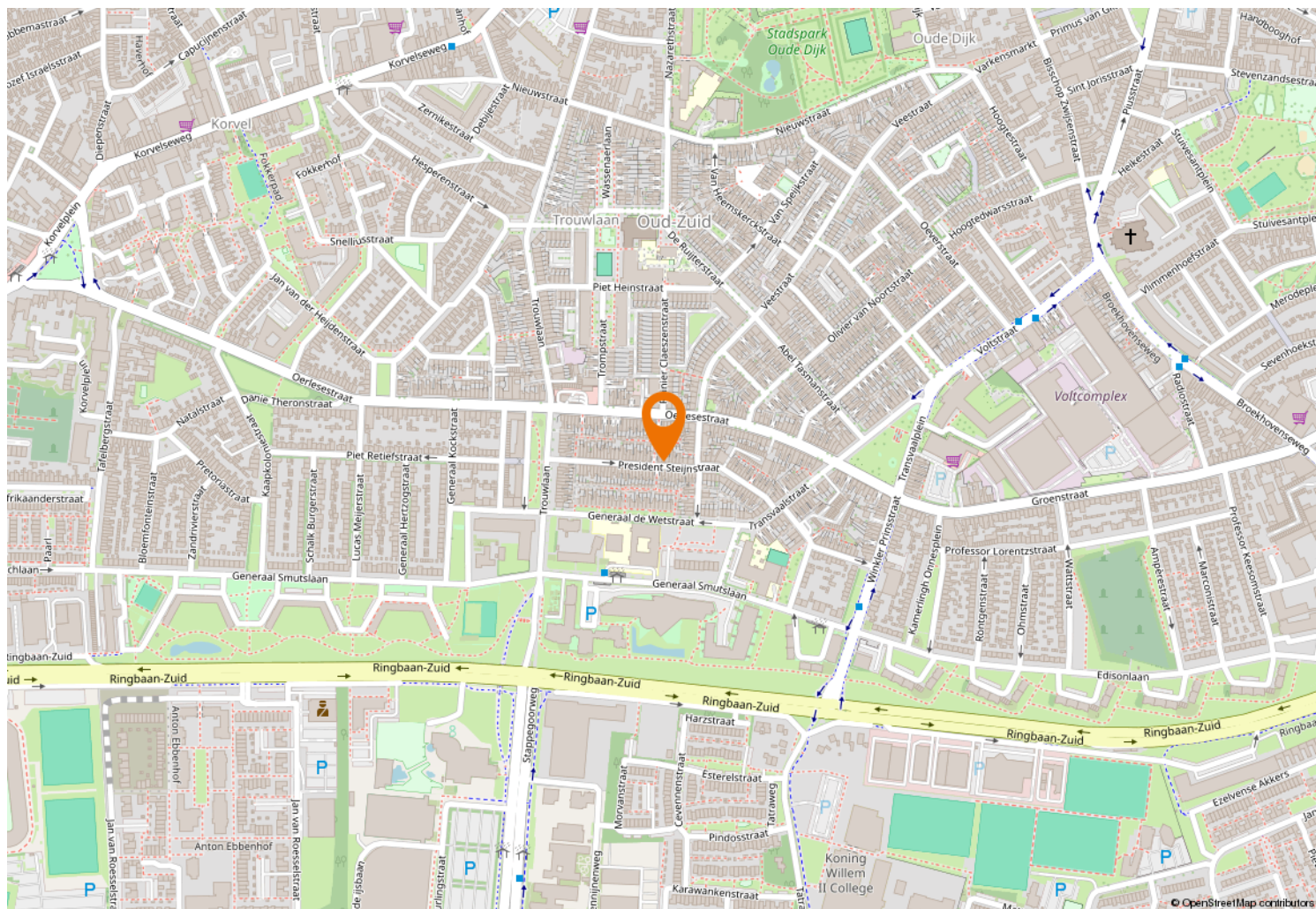
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.



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.

