



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ABRAHAM KUIJPERSTRAAT 17



OMSCHRIJVING

ABRAHAM KUIJPERSTRAAT 17 TILBURG

Sommige woningen weten je al bij binnenkomst te verrassen. En geloof ons, de Abraham Kuijperstraat 17 is er absoluut zo één! Achter de charmante gevel uit 1913 gaat namelijk een bijzonder sfeervol en verrassend ruim woonhuis schuil, waar authentieke details, eigentijds wooncomfort en een flinke dosis gezelligheid op een prachtige manier samenkomen. Met circa 120 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een karaktervolle woonkamer met en-suite deuren, een royale aanbouw én een heerlijke achtertuin op een perceel van maar liefst 265 m² is dit een woning die veel meer te bieden heeft dan je vanaf de straat zou verwachten. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de jacuzzi en de fantastische overkapping met open haard achter in de tuin. Hier voelt iedere dag een beetje als vakantie!

Ook de ligging maakt het plaatje compleet. De Abraham Kuijperstraat ligt in een rustige, karakteristieke woonomgeving op korte afstand van het bruisende centrum van Tilburg. Een buurt waar de charmante vooroorlogse bebouwing zorgt voor een sfeervol straatbeeld en waar je tegelijkertijd profiteert van alle gemakken van de stad. Voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horecagelegenheden, winkels en andere voorzieningen hoef je niet ver van huis. Ook basisscholen en diverse andere voorzieningen bevinden zich in de omgeving. Zin in een middagje winkelen, een terrasje pakken of uitgebreid uit eten? De Tilburgse binnenstad ligt binnen handbereik.

Het is juist die combinatie van rustig wonen en de levendigheid van de stad dichtbij die deze locatie zo aantrekkelijk maakt. Een fijne plek voor wie graag centraal woont, maar thuis vooral wil genieten van rust, ruimte en privacy.

En eenmaal binnen? Dan ontdek je pas echt wat deze woning zo bijzonder maakt!

Een warm welkom met een vleugje nostalgie Zodra je de woning binnenstapt, voel je het karakter van dit huis. De authentieke uitstraling, de prettige lichtinval en de sfeervolle afwerking zorgen direct voor een warm en huiselijk gevoel. Hier geen standaard indeling, maar een woning waarin de charme van vroeger op een bijzonder mooie manier samengaat met het comfort van nu. Vanuit de entree bereik je de voorkamer en woonkamer, die door middel van prachtige maatwerk en-suite schuifdeuren met elkaar verbonden zijn. Een detail dat helemaal past bij de bouwperiode van de woning en tegelijkertijd zorgt voor een speelse indeling. De deuren bieden de mogelijkheid om de ruimtes van elkaar te scheiden, terwijl je ze ook heerlijk met elkaar kunt verbinden. De woonkamer vormt een gezellige plek om samen te komen. De warme eikenhouten vloer, de rustige kleurstellingen en de sfeervolle gasgestookte haard geven de ruimte een uitnodigende uitstraling. Hier zie je jezelf op een koude winteravond al helemaal zitten, lekker op de bank met een goed glas wijn en de haard aan. En wordt het buiten warmer? Dan zorgt de aanwezige airconditioning voor extra comfort.

Van sfeervolle woonkamer naar een verrassende verbinding met buiten

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de manier waarop de verschillende leefruimtes met elkaar in verbinding staan. Vanuit de woonkamer openen dubbele tuindeuren naar een patio, die op zijn beurt via een tweede stel openslaande deuren toegang geeft tot de achtergelegen eetkamer. Een verrassende overgang die niet alleen karakter toevoegt, maar ook zorgt voor een bijzonder fijne verbinding tussen binnen en buiten. De verschillende ruimtes lopen op een natuurlijke manier in



elkaar over, terwijl iedere plek toch zijn eigen sfeer behoudt.

Een keuken waar karakter en comfort samenkomen
De keuken is een fijne combinatie van een warme, landelijke uitstraling en modern gebruiksgemak. De houtlook keukenkasten, het robuuste donkere werkblad en de rustige afwerking zorgen voor een stoer en tegelijkertijd tijdloos geheel. Een keuken die perfect aansluit bij de sfeer van de rest van het huis. De praktische opstelling biedt volop werk- en bergruimte, waardoor je hier alle mogelijkheden hebt om uitgebreid te koken. De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, magnetron, combi-oven/combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Vanuit de keuken heb je namelijk toegang tot een provisiekelder. Ideaal voor het opbergen van voorraad en allerlei spullen die je graag binnen handbereik hebt, maar liever niet in het zicht.

En dan komen we bij misschien wel een van de meest verrassende onderdelen van deze woning: de badkamer!
Via de bijkeuken, die tevens toegang biedt tot het toilet en de tuinkamer, bereik je de badkamer op de begane grond. En die ligging is allesbehalve toevallig gekozen. De badkamer is namelijk op een bijzondere manier verbonden met de achtertuin. Dankzij de grote glazen pui en de tuindeur geniet je hier van natuurlijk daglicht en een directe verbinding met buiten. En wat bevindt zich daar? Je eigen jacuzzi! De badkamer zelf heeft een warme, verzorgde uitstraling met lichte wandtegels, een donkere tegelvloer, een ligbad, een royale wastafel en een aparte douche. De combinatie van de rustige materialen en het daglicht geeft de ruimte een aangename, ontspannen sfeer.

Drie slaapkamers met de charme van vroeger
Ook op de eerste verdieping zet de karaktervolle sfeer van de woning zich voort. De verdieping is opnieuw ingedeeld en beschikt over drie slaapkamers, die allemaal bereikbaar zijn vanaf de overloop. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt een fijne plek om je terug te trekken. De overige twee slaapkamers zijn veelzijdig in te richten. Denk aan gezellige kinderkamers, een fijne thuiswerkplek of een comfortabele logeerkamer. De authentieke uitstraling die je beneden ervaart, komt ook op deze verdieping weer terug. Tegelijkertijd is aan het hedendaagse wooncomfort gedacht, want ook op de eerste verdieping is airconditioning aanwezig.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizoluik. Een ideale plek voor koffers, kerstspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenleven op zijn best!

Waar je bij een woning zo dicht bij het centrum misschien een compacte stadstuin verwacht, wacht hier een compleet andere verrassing. De achtertuin is namelijk heerlijk ruim opgezet en vormt een bijzonder sfeervol verlengstuk van het huis. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, groene plantenborders, volwassen beplanting en verschillende gezellige zitplekken. Het groen langs de erfafscheidingen geeft de tuin een beschutte uitstraling en zorgt voor een prettig gevoel van privacy. De combinatie van natuurlijke materialen, houten elementen en sfeervolle beplanting maakt het geheel warm en uitnodigend. Helemaal achter in de tuin bevindt zich misschien wel de grootste sfeermaker van allemaal: een royale overkapping van circa 5,80 bij 4,90 meter. De robuuste houten balken, de karaktervolle bakstenen achterwand en de warme



materialen geven deze plek de uitstraling van een gezellige buitenkamer. Maar de echte blikvanger? Dat is zonder twijfel de sfeervolle open haard. Daarnaast beschikt de tuin over een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Karaktervol wonen met oog voor comfort en duurzaamheid.

Naast alle sfeer en ruimte is deze woning ook op verschillende punten gemoderniseerd. Zo is de achterbouw in 2008 volledig opnieuw opgebouwd en vergroot en is in datzelfde jaar de elektrische installatie vernieuwd. De cv-installatie is vernieuwd in 2022 en de woning beschikt over airconditioning in de woonkamer en op de eerste verdieping. Daarnaast zijn er maar liefst 10 zonnepanelen aanwezig, een mooie bijdrage aan het energiezuiniger wonen.

Kenmerken van de woningwoning

- Bouwjaar: 1913;
- Woonoppervlakte: 120 m²;
- Perceeloppervlakte: 265 m²;
- Inhoud: 426 m³;
- Energielabel C, geldig tot en met 16-04-2036;
- Karaktervolle woonkamer met maatwerk en-suite schuifdeuren;
- Sfeervolle gasgestookte haard en eikenhouten vloer;
- In 2008 volledig opnieuw opgebouwde en vergrote achterbouw;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Airconditioning in de woonkamer en op de eerste verdieping;
- Badkamer op de begane grond met directe toegang tot de tuin;
- Royale achtertuin met jacuzzi:
- Sfeervolle overkapping van circa 5,80 x 4,90 meter met open haard;

- Praktische provisiekelder en bergzolder;
- Elektrische installatie vernieuwd in 2008;
- Cv-installatie vernieuwd in 2022;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Gelegen in een rustige woonomgeving nabij het centrum van Tilburg;
- 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.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

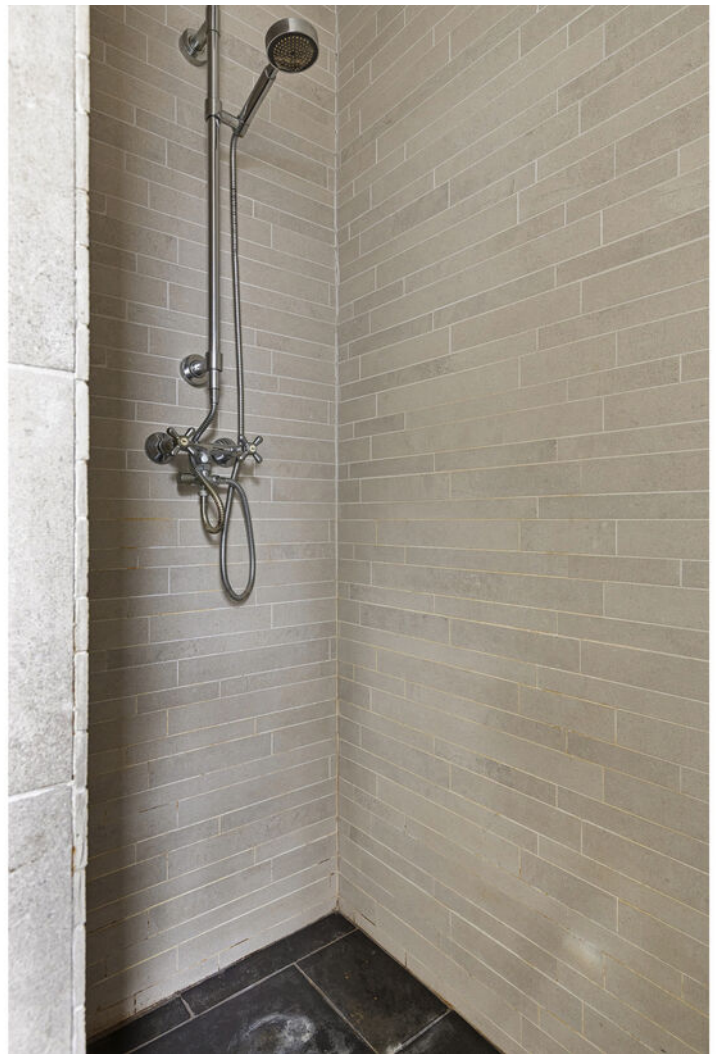
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Inhoud	426 m ³
Bouwjaar	1913





































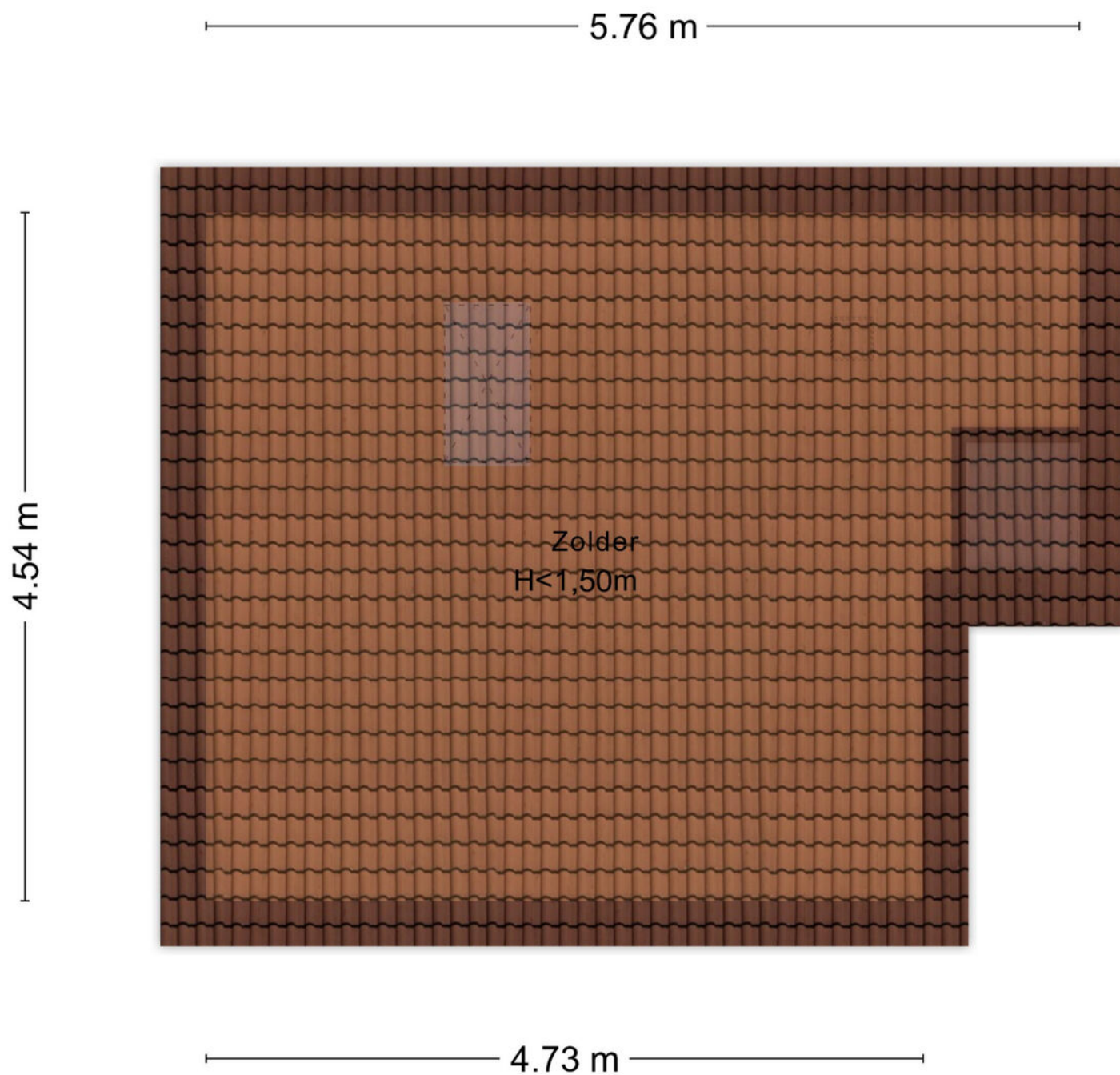
PLATTEGROND



PLATTEGROND



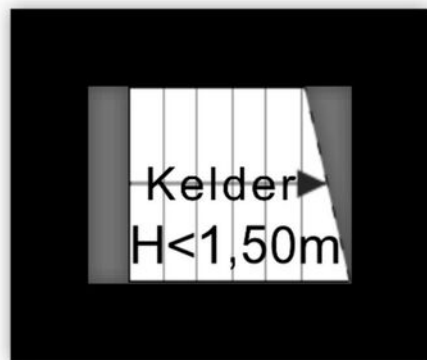
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

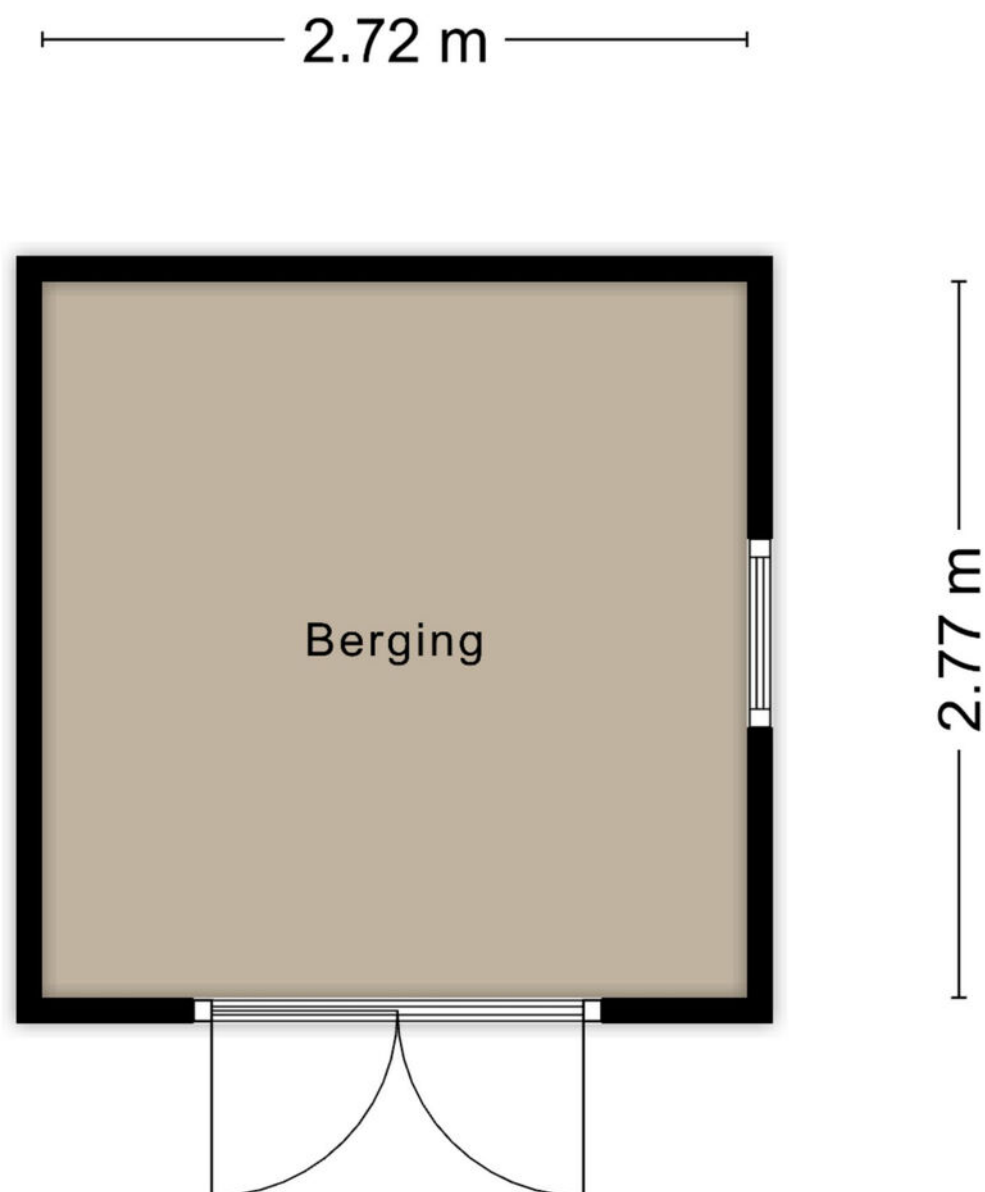
┌ 1.02 m ┐



0.76 m

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

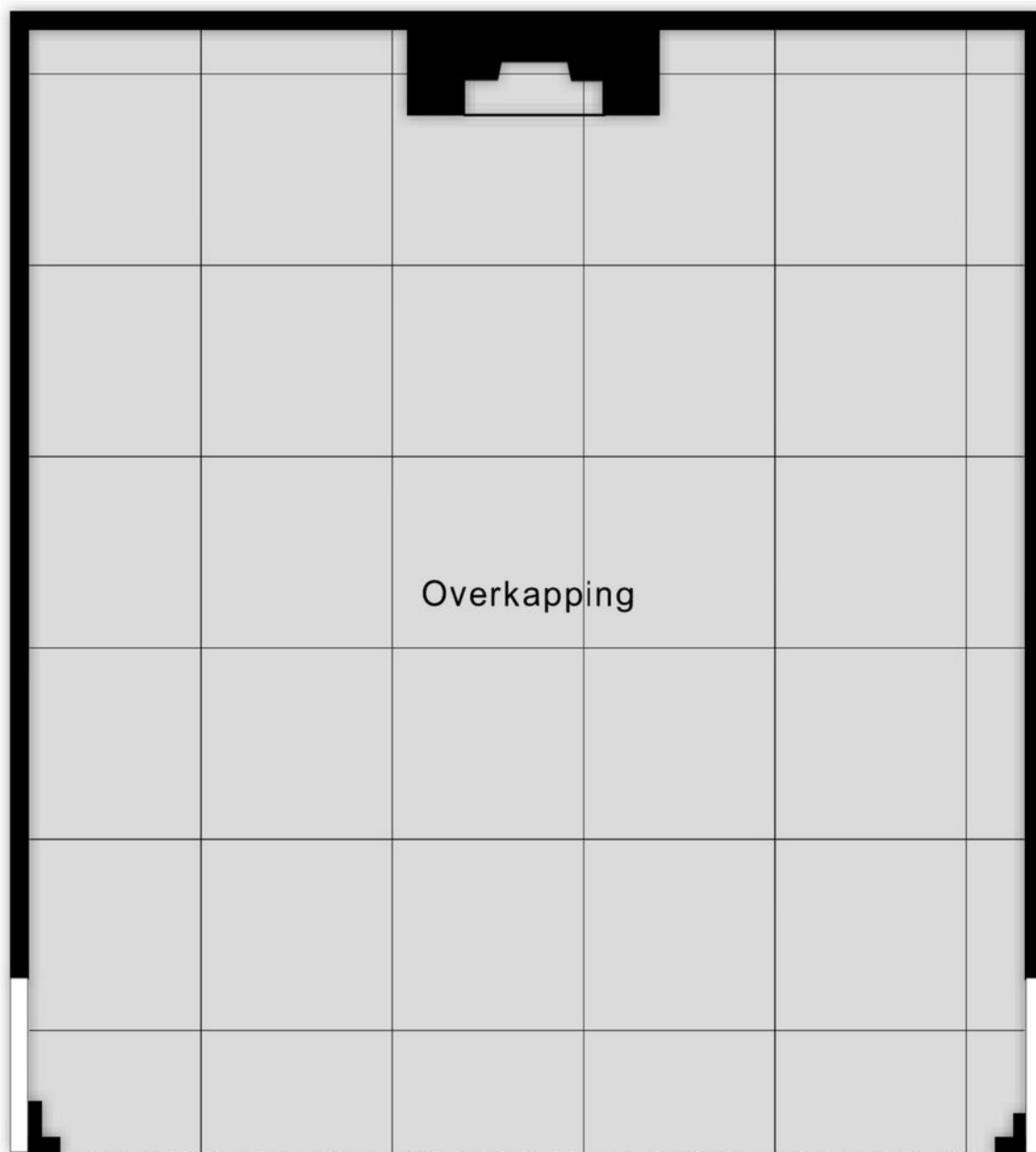
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

5.20 m



5.89 m

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

PLATTEGROND



Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöbber www.zöbber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

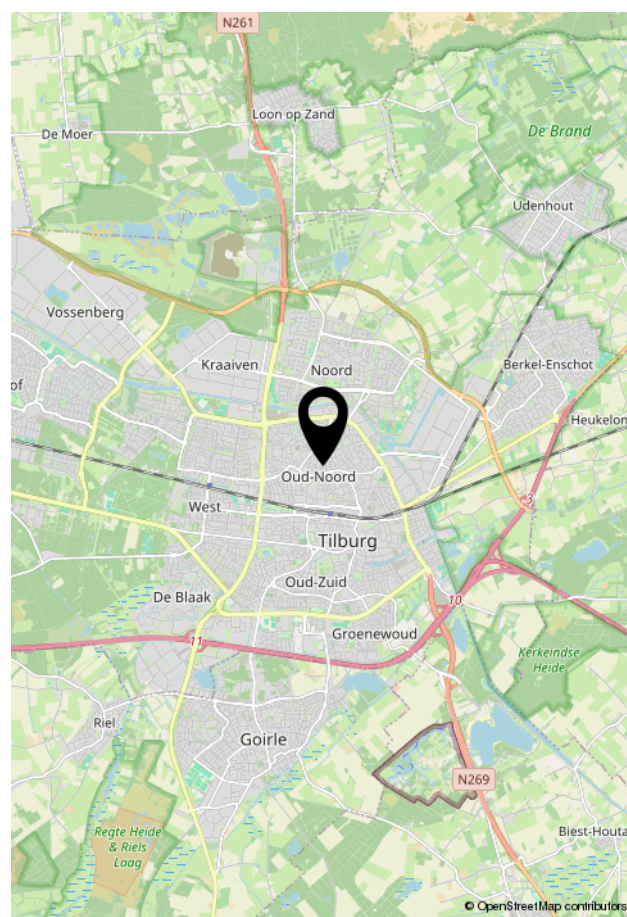
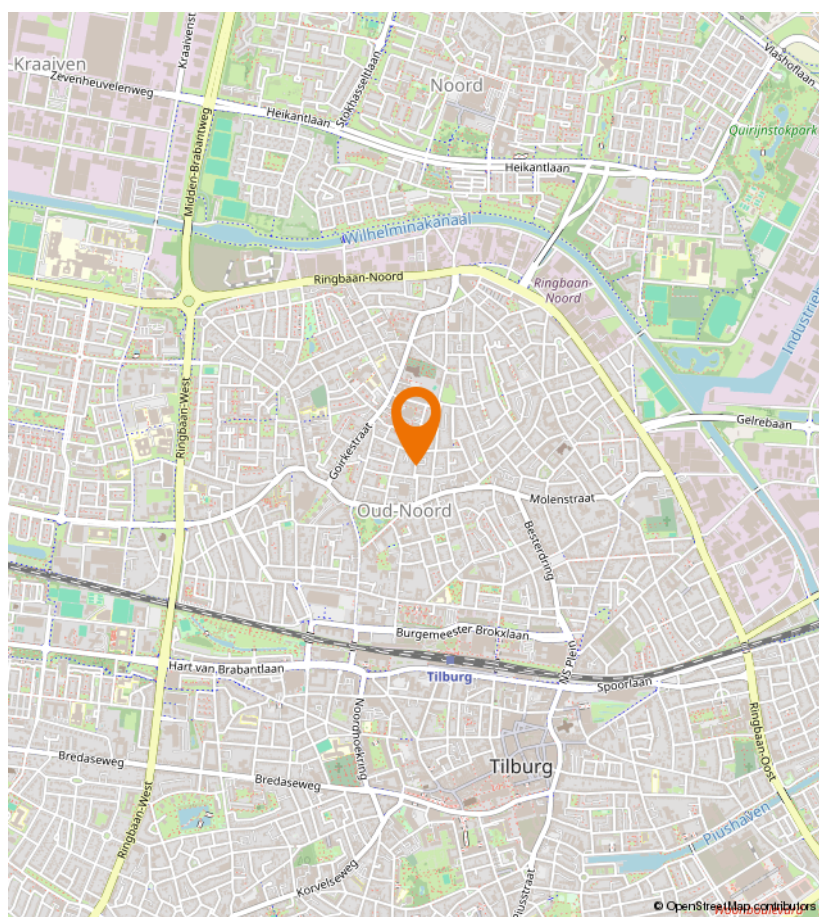
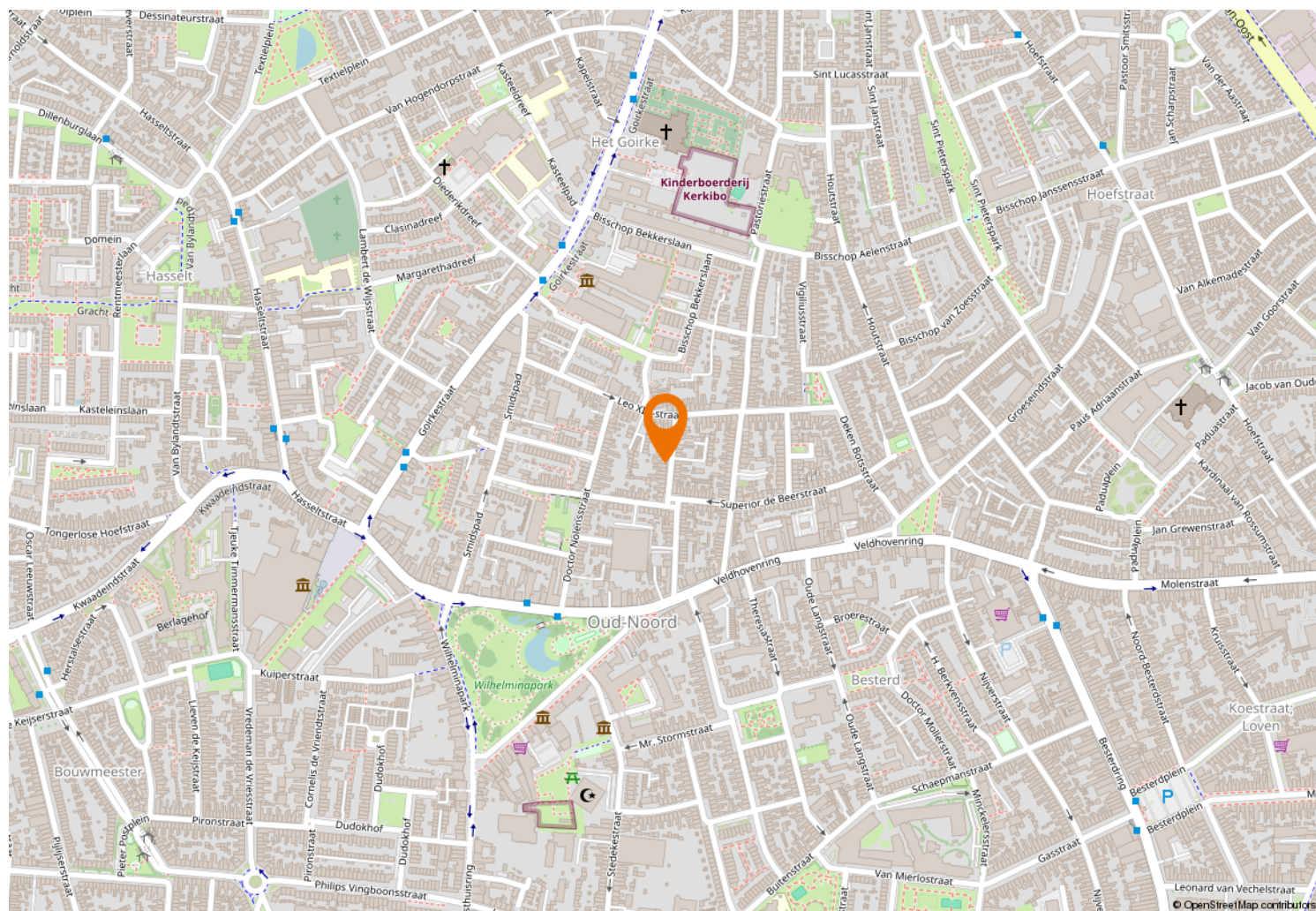
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 7316

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.

