



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ENSCHOTSESTRAAT 96



Vraagprijs
€ 375.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ENSCHOTSESTRAAT 96 TILBURG

De Enschtotsestraat is zo'n straat waar Tilburg zich van zijn mooiste kant laat zien. Karakteristieke gevels uit het begin van de vorige eeuw, volwassen bomen langs de straat en een levendige omgeving geven deze plek een eigen identiteit. Hier woon je op een locatie waar historie en het bruisende stadsleven elkaar moeiteloos ontmoeten.

Binnen enkele minuten fiets je naar de geliefde Piushaven, waar gezellige terrassen, goede restaurants en sfeervolle cafés uitnodigen om tot laat van de avond te genieten. Ook de Spoorzone, het centraal station en de binnenstad liggen verrassend dichtbij, waardoor je altijd profiteert van de dynamiek van de stad terwijl je thuis juist de rust ervaart van een karaktervolle woonstraat.

Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal binnen handbereik. Bovendien zorgen de goede verbindingen richting de Ringbanen en de A58 ervoor dat je ook buiten Tilburg snel onderweg bent.

Enschotsestraat 96 is zo'n woning waar je direct voelt dat karakter geen trend is, maar iets dat door de jaren heen alleen maar mooier wordt.

Een huis waar karakter nog écht voelbaar is

Sommige woningen verrassen niet door luxe alleen, maar door hun ziel. Zodra je de voordeur opent, valt direct op hoe prachtig authentieke details bewaard zijn gebleven. De hoge plafonds geven iedere ruimte lucht en grandeur, terwijl de originele indeling met ensuite deuren en vaste kasten een sfeer creëert die je niet kunt

namaken. Hier voelt iedere ruimte als een hoofdstuk uit een verhaal dat al meer dan honderd jaar wordt geschreven.

Een warme ontvangst

De entree vormt direct een stijlvolle binnenkomer. De zwarte tegelvloer geeft de hal een tijdloze uitstraling en vormt een mooi contrast met de lichte wanden en de authentieke paneeldeuren. Hier bevindt zich tevens het moderne toilet met een zwevend closet en fonteintje, subtiel geïntegreerd zonder afbreuk te doen aan het karakter van de woning. Vanaf de hal word je als vanzelf richting de woonkamer getrokken.

Twee woonkamers, één bijzondere beleving

De ensuite woonkamer is zonder twijfel het kloppende hart van de woning. De originele ensuite deuren met de prachtige ingebouwde kasten verdelen de ruimte op een speelse manier, waardoor je geniet van twee verschillende woonbelevingen terwijl het geheel toch één harmonieus geheel vormt. Aan de voorzijde straalt de zitkamer warmte en intimiteit uit. De hoge ramen laten het daglicht rijkelijk binnenvallen en benadrukken de royale plafondhoogte. De authentieke marmereen schouw trekt onmiddellijk de aandacht en vormt een sfeervol middelpunt. De warme houten vloer loopt als een verbindende basis door de gehele woonkamer en versterkt het gevoel van rust en eenheid. Aan de achterzijde verandert de sfeer subtiel. Hier ontstaat ruimte voor lange diners, gezellige avonden met vrienden en ontspannen zondagochtenden. Ook in deze kamer zijn de vaste kasten naast de ensuite deuren behouden gebleven, waardoor het karakter van de woning volledig



intact blijft. De tweede marmeren schouw, geeft de ruimte een stijlvolle, rustige uitstraling. De openslaande deuren naar de tuin laten binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en zorgen voor een heerlijke verbinding met het groen achter de woning.

Een keuken met ruimte om samen te komen

De royale keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en voelt heerlijk licht en praktisch aan. De zwarte tegelvloer sluit mooi aan op de entree en zorgt voor een stoere, tijdloze basis. Het robuuste RVS gasfornuis met grote oven vormt het middelpunt voor iedereen die graag kookt. De vier gaspitten, de ruime oven en de RVS afzuigkap maken deze keuken niet alleen praktisch, maar geven haar ook een professionele uitstraling. De open houten wandplanken voegen warmte toe aan het geheel en zorgen voor een mooie balans tussen modern comfort en de authentieke sfeer van de woning.

Badkamer met een natuurlijke, rustige uitstraling

Via de keuken bereik je de badkamer, waar eenvoud juist de kracht vormt. De royale inloepdouche, het robuuste houten wastafelmeubel en de rustige afwerking creëren een bijna spa-achtige sfeer. Het daglicht dat via het hoge raam naar binnen valt, maakt deze ruimte verrassend licht en prettig.

Boven zet de warme sfeer zich moeiteloos voort.

De twee met elkaar verbonden slaapkamers worden verbonden door een prachtige houten vloer die de authentieke uitstraling van de woning volledig onderstreept. De kamers voelen licht, ruim en sfeervol aan, mede dankzij de hoge plafonds en de grote raampartijen. De open verbinding maakt de verdieping flexibel in gebruik. Of je nu kiest voor een royale hoofdslaapkamer met kleedruimte, een thuiswerkplek of een extra slaapkamer; de indeling laat zich eenvoudig aanpassen aan verschillende woonwensen.

Een tuin waar de stad even verdwijnt

De royale achtertuin op het zuidoosten voelt als een groene oase midden in de stad. Direct achter de woning ligt een gezellig terras waar je vanaf de eerste zonnestralen heerlijk buiten zit. Verderop zorgen het gazon, de groene borders en de volwassen beplanting voor een natuurlijke en beschutte sfeer. Achter in de tuin staat een praktische houten berging en dankzij de achterom is de tuin bovendien bijzonder toegankelijk. Het is zo'n tuin waar je de dag begint met een kop koffie in de ochtendzon en afsluit met lange zomeravonden onder het bladerdak.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1919;
- Woonoppervlak: 86 m²;
- Inhoud: 292 m³;
- Energielabel D (geldig tot en met 19-08-2036);
- Authentieke ensuite woonkamer met originele vaste kasten;
- Twee karakteristieke marmeren schouwen;
- Hoge plafonds en warme houten vloeren;
- Royale keuken met RVS gasfornuis en grote oven;
- Badkamer met ruime inloopdouche;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Houten berging én achterom;
- 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	86 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	292 m ³
Bouwjaar	1919

































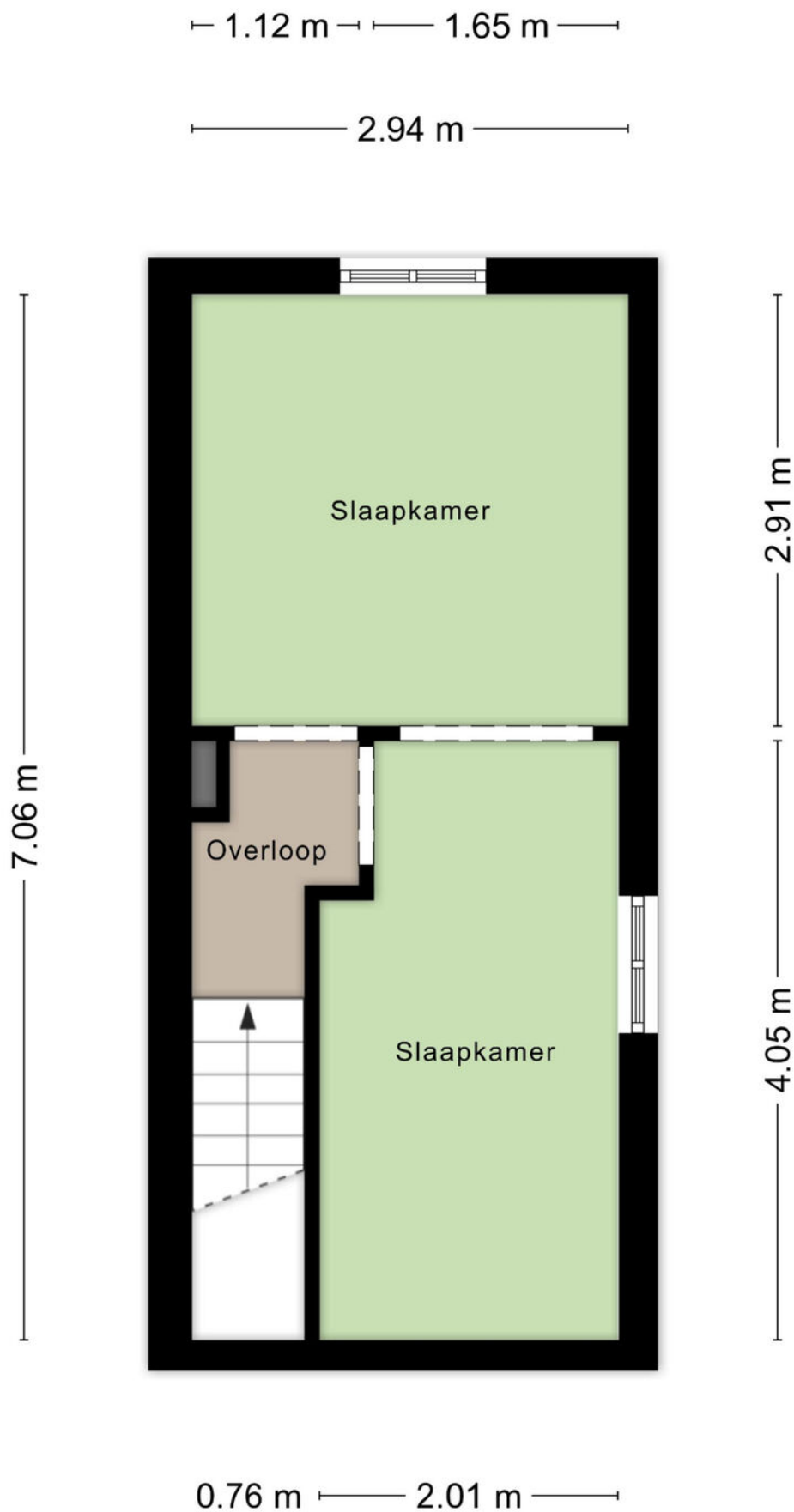


PLATTEGROND

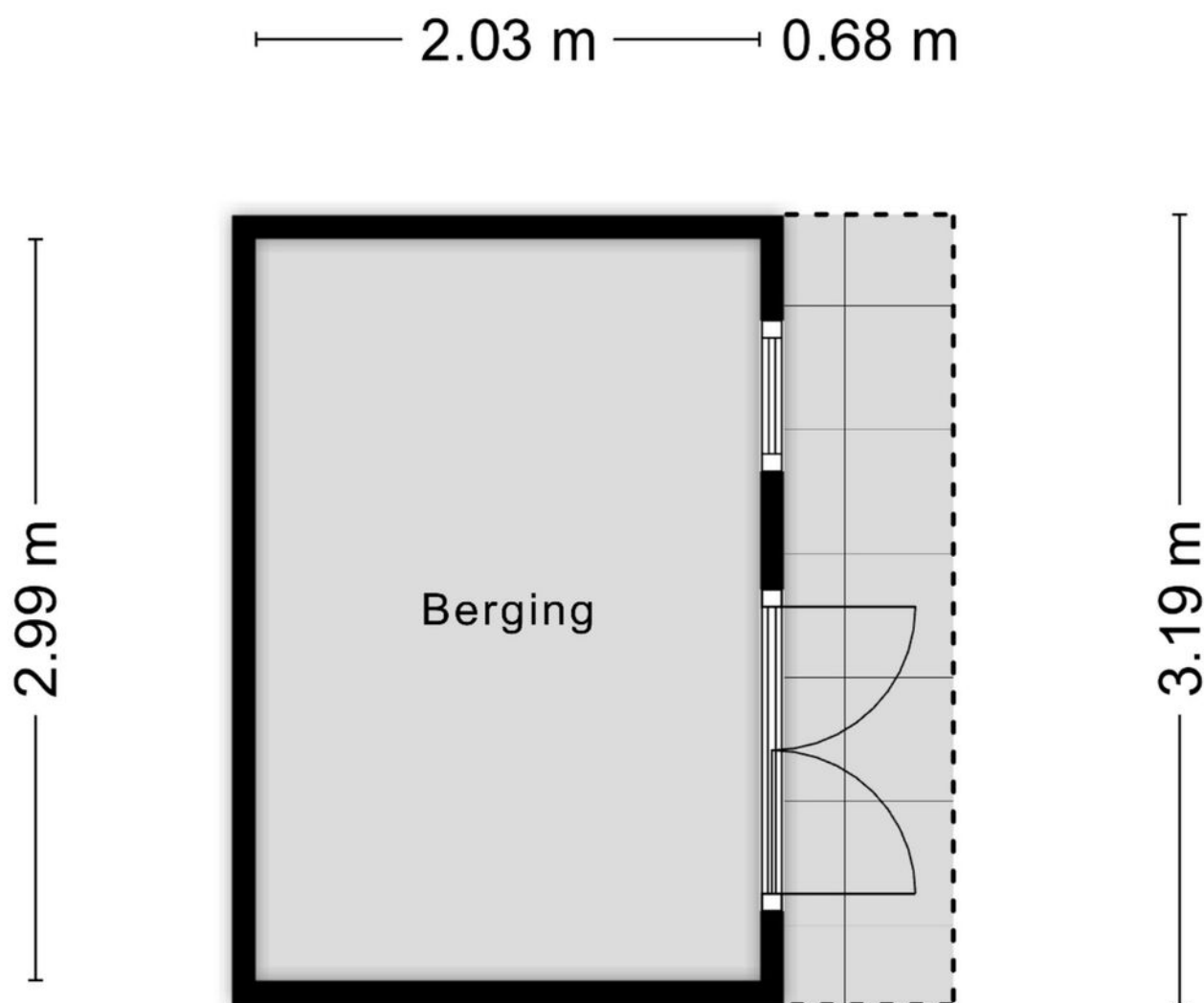


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

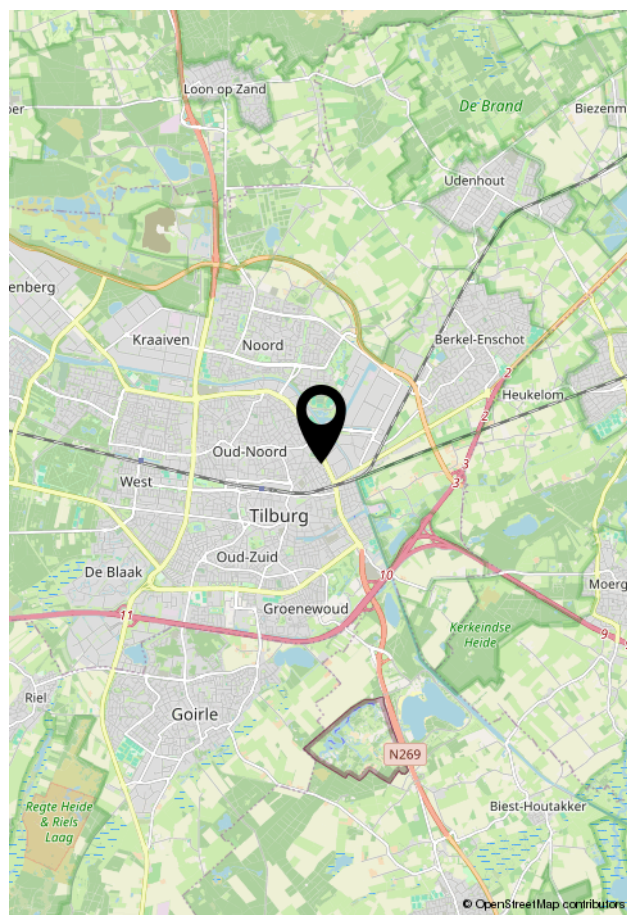
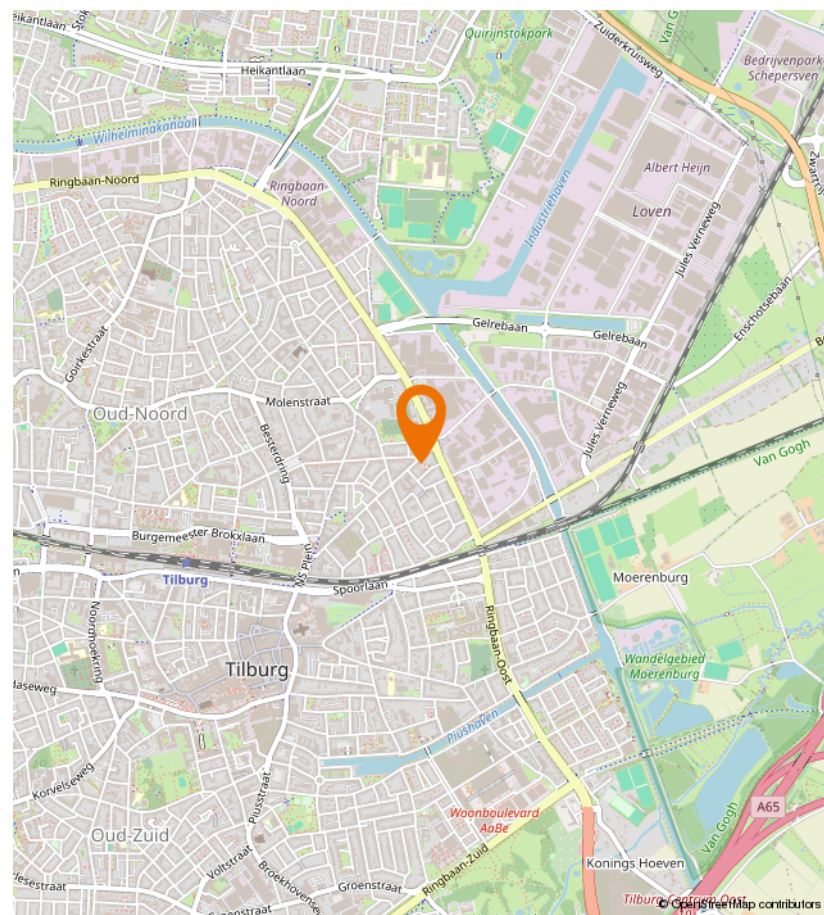
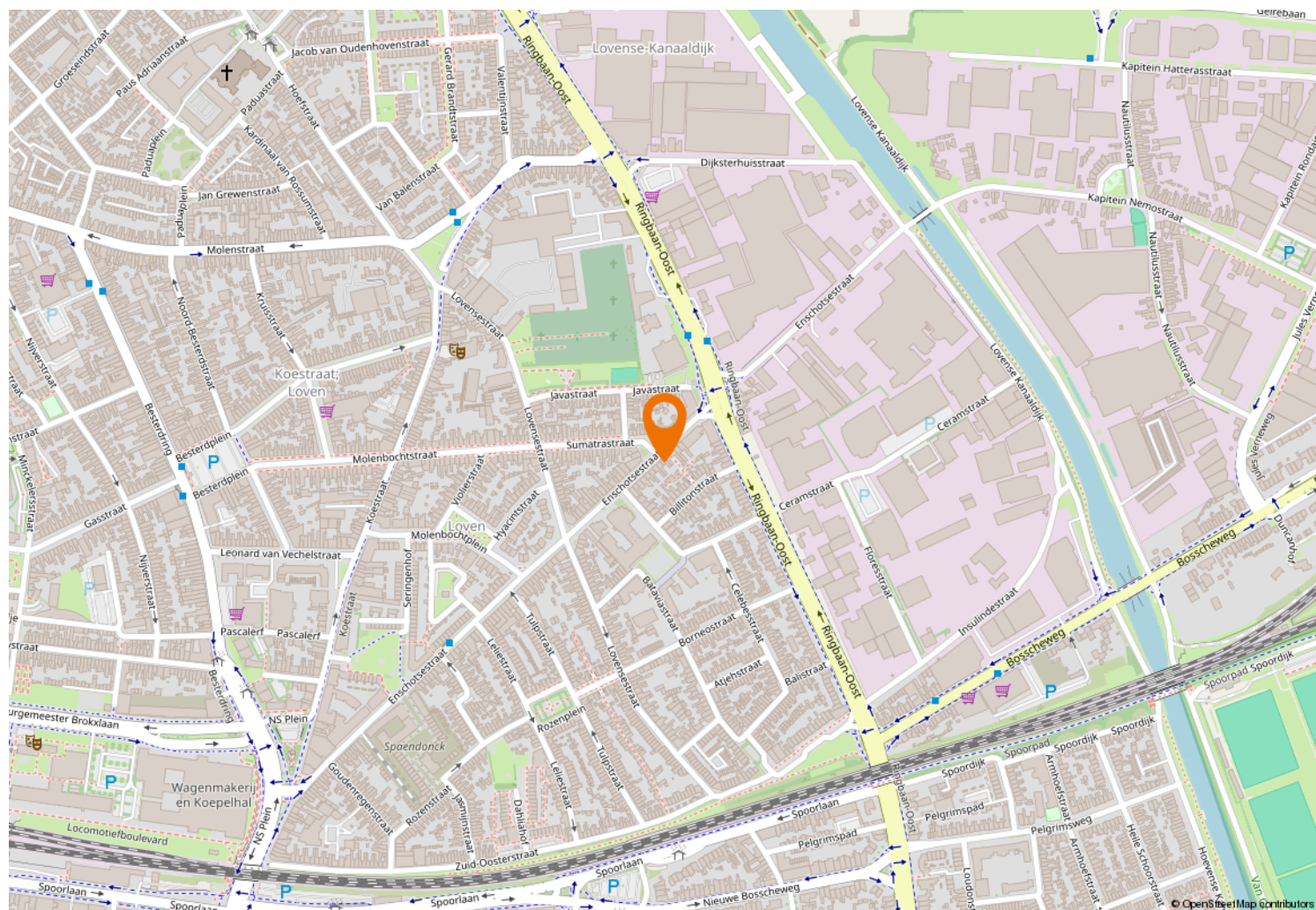
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 8304

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.

