



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# DR. NOLENSSTRAAT 36



Vraagprijs  
€ 579.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## DOCTOR NOLENSSTRAAT 36 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze ruime volledig gerenoveerde hoekwoning aan de Doctor Nollensstraat op de hoek met de Superior de Beerstraat. De woning is gelegen in de buurt Pastorieklamp Oost. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, op loopafstand bevindt zich een supermarkt en één van de oudste parken van Tilburg, het Wilhelminapark. De twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. Kortom een TOPplek.

### BEGANE GROND:

Entree: Via de vensters in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de trap naar de eerste verdieping, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De luxe gietvloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer en de keuken.

Woonkamer: WOW...de inrichting van deze woning zou niet misstaan in een luxe woonmagazine, dit merk je al direct als je via de stalen deur de woonkamer binnen loopt. Deze is royaal en lekker licht van opzet. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en een ruime zithoek. Via de openslaande tuindeuren in de achtergevel heb je een gezellig contact met de achtertuin. In de zomer loop je zo door naar buiten. Via de woonkamer heb je toegang tot de tweede hal. Daar vind je het toilet onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime volledig vernieuwde luxe keuken met inbouwapparatuur van een hoogwaardige merk. De keuken is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een BORA kookplaat met geïntegreerde kookveldafzuiging, een vaatwasser en een spoelbak met Quooker. In de kastenwand bevinden zich een grote koelkast met vriezer, en een hoogwaardige combi-oven/magnetron op ooghoogte. Via de keuken kun je ook de achtertuin in lopen.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en het aparte toilet op deze verdieping. Je vindt op de overloop ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Aan de voorzijde bevindt zich een de grootste slaapkamer. Aan de achterzijde zijn nog twee royale slaapkamers. Eén ervan is nu ingericht als kantoor/thuiswerkplek en geeft toegang tot het platdak van de aanbouw. Op alle slaapkamers hangt een airco, deze koelt de volledige verdieping op een warme zomerdag terug naar een aangename temperatuur. In de winter kan de airco dienen als verwamingsbron naast de warmtepomp. De badkamer bevindt zich in het midden tussen de slaapkamers. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een brede wastafel met ondermeubel en een ruime inloopdouche en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een warme houten vloer.



## TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping van de woning. Hier bevindt zich de zeer sfeervolle "master bedroom" in een ruime hoge kamer die is voorzien van twee grote vensters aan de achterzijde met een Frans balkon. Achter het bed vind je een op maat gemaakte kastenwand en een bureau. Ook hier is alles weer netjes afgewerkt met een warme houten vloer. De "master bedroom" beschikt tevens over een ensuite badkamer. Deze is volledig betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche, een extra brede wastafel met ondermeubel en een toilet. In de bergkast bevindt zich de warmtepomp.

## TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van grote betonnen bestrating. Achter in de tuin vind je een ruime berging (20,40 m<sup>2</sup>) ideaal voor het opbergen van al je spullen en het parkeren van je fietsen. Via de poort aan de zijkant van de tuin, kun je met je fiets makkelijk achterom.

- Bouwjaar 1906;
- Perceeloppervlak 157 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 164 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 579 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Woning is volledig gerenoveerd 2024;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van airco;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen;

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](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

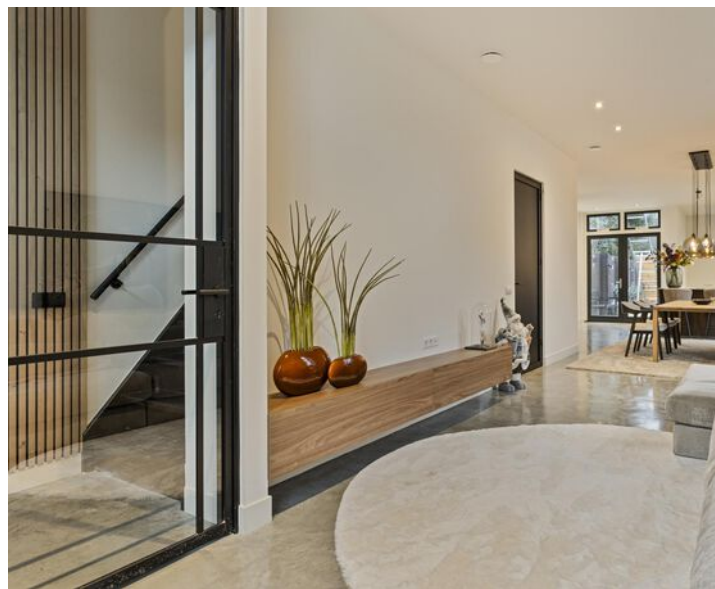
Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

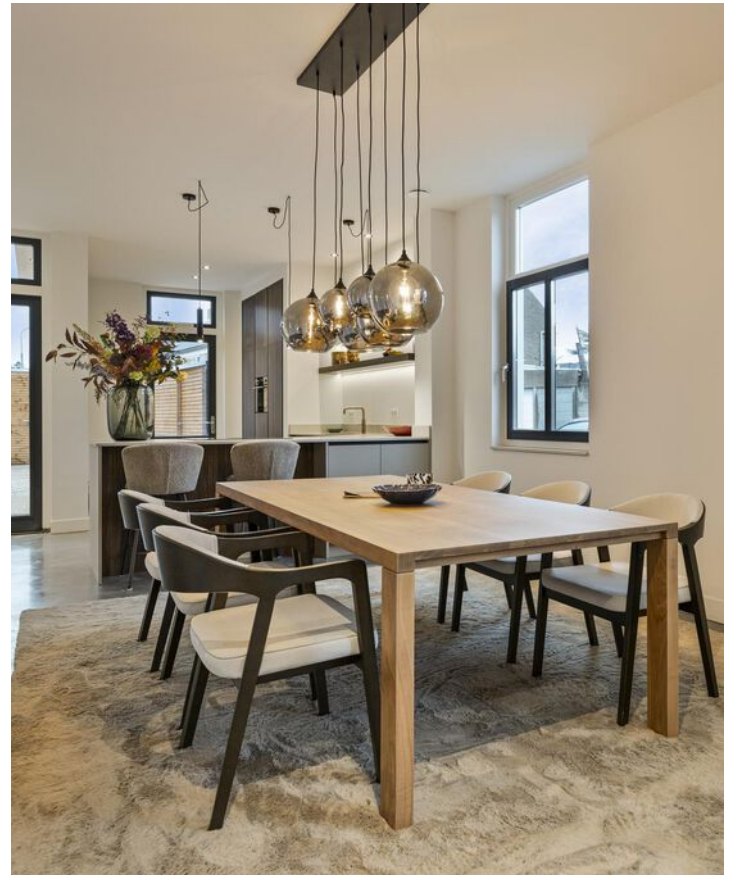
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

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	164 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	579 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1906













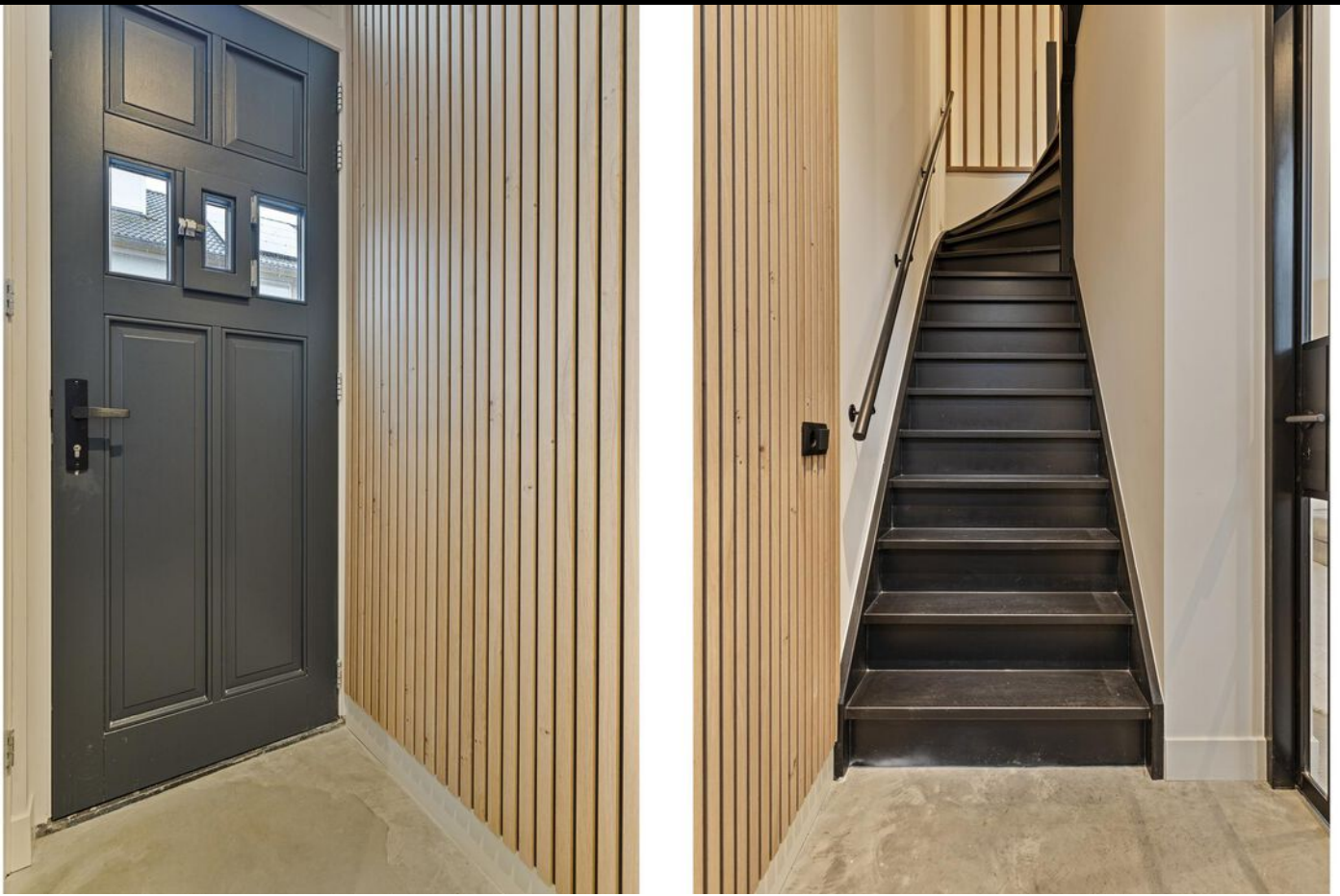


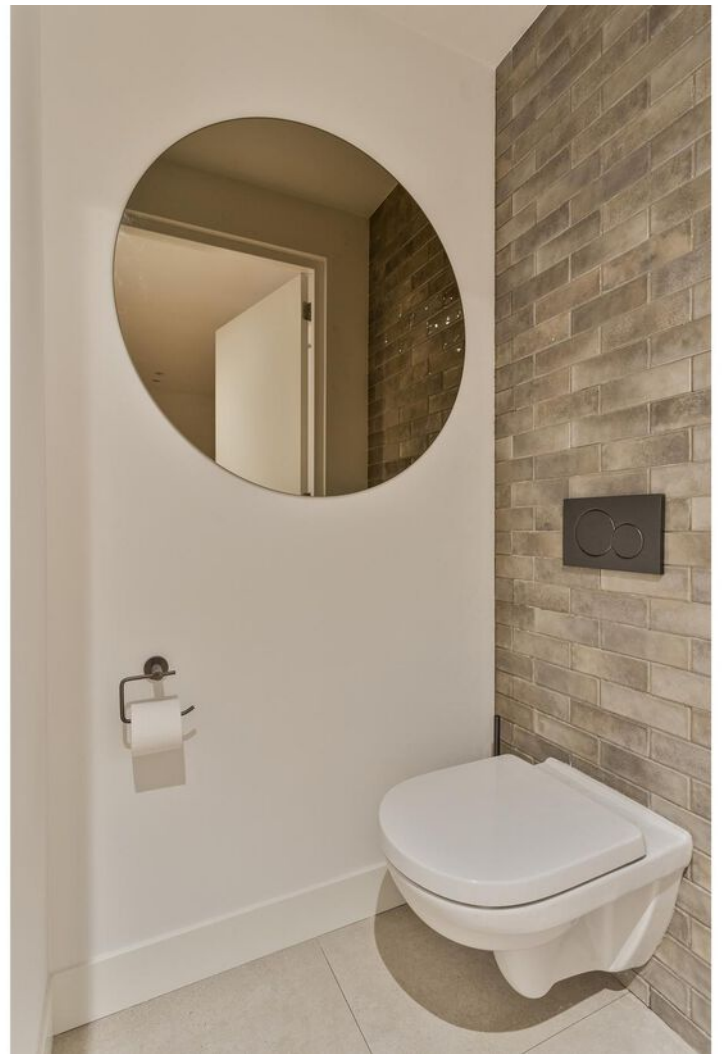






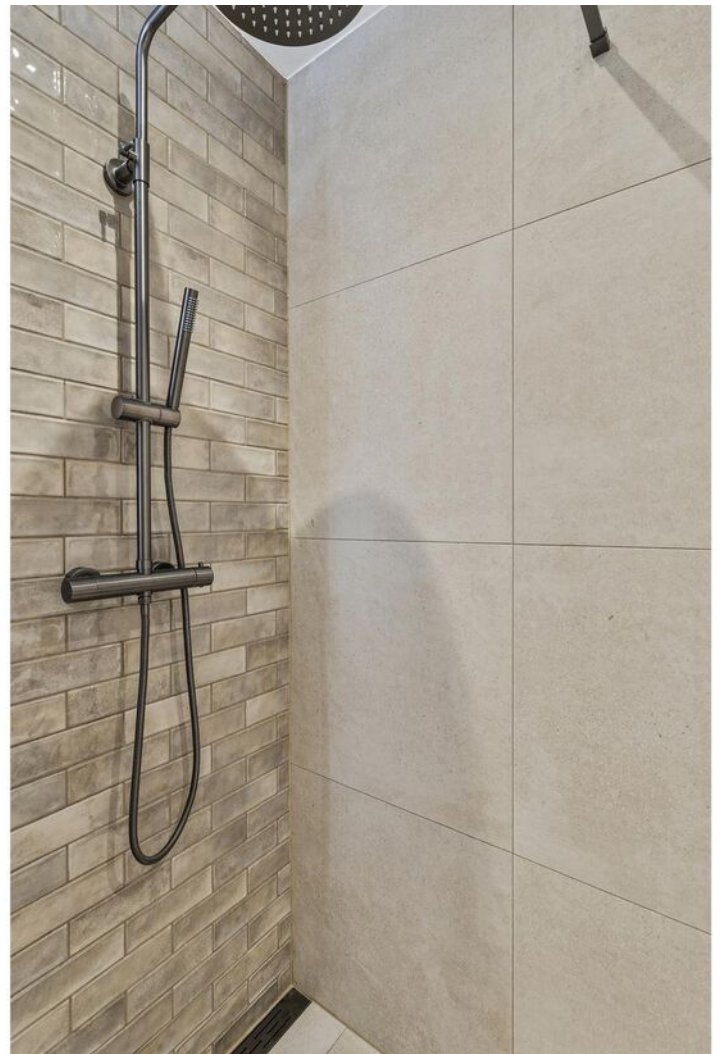














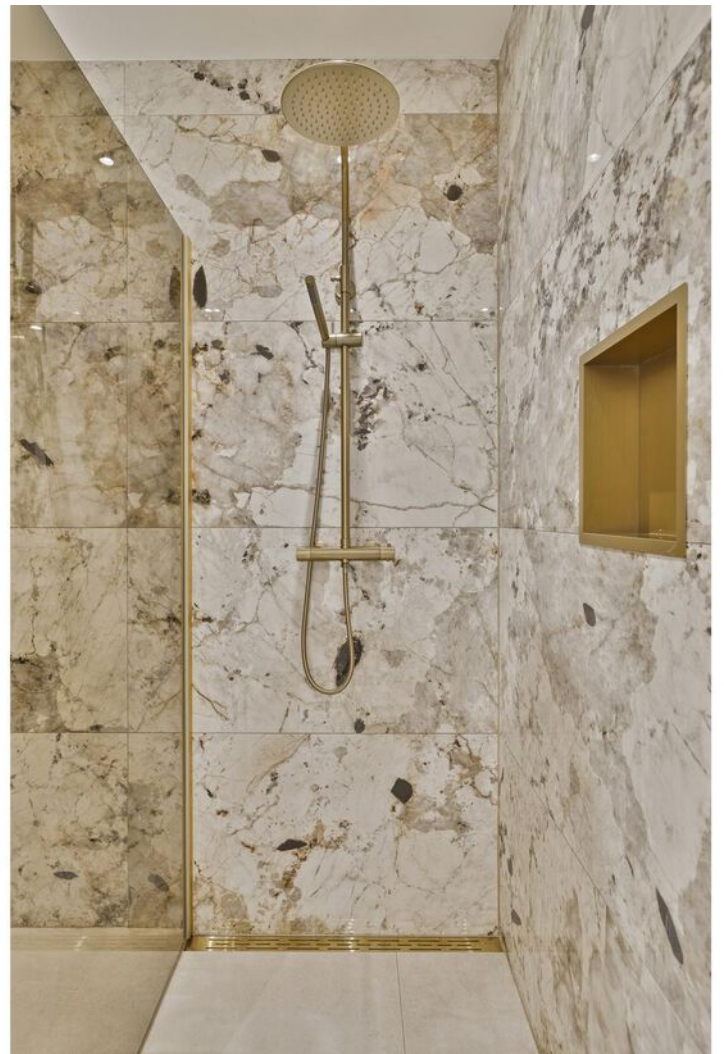






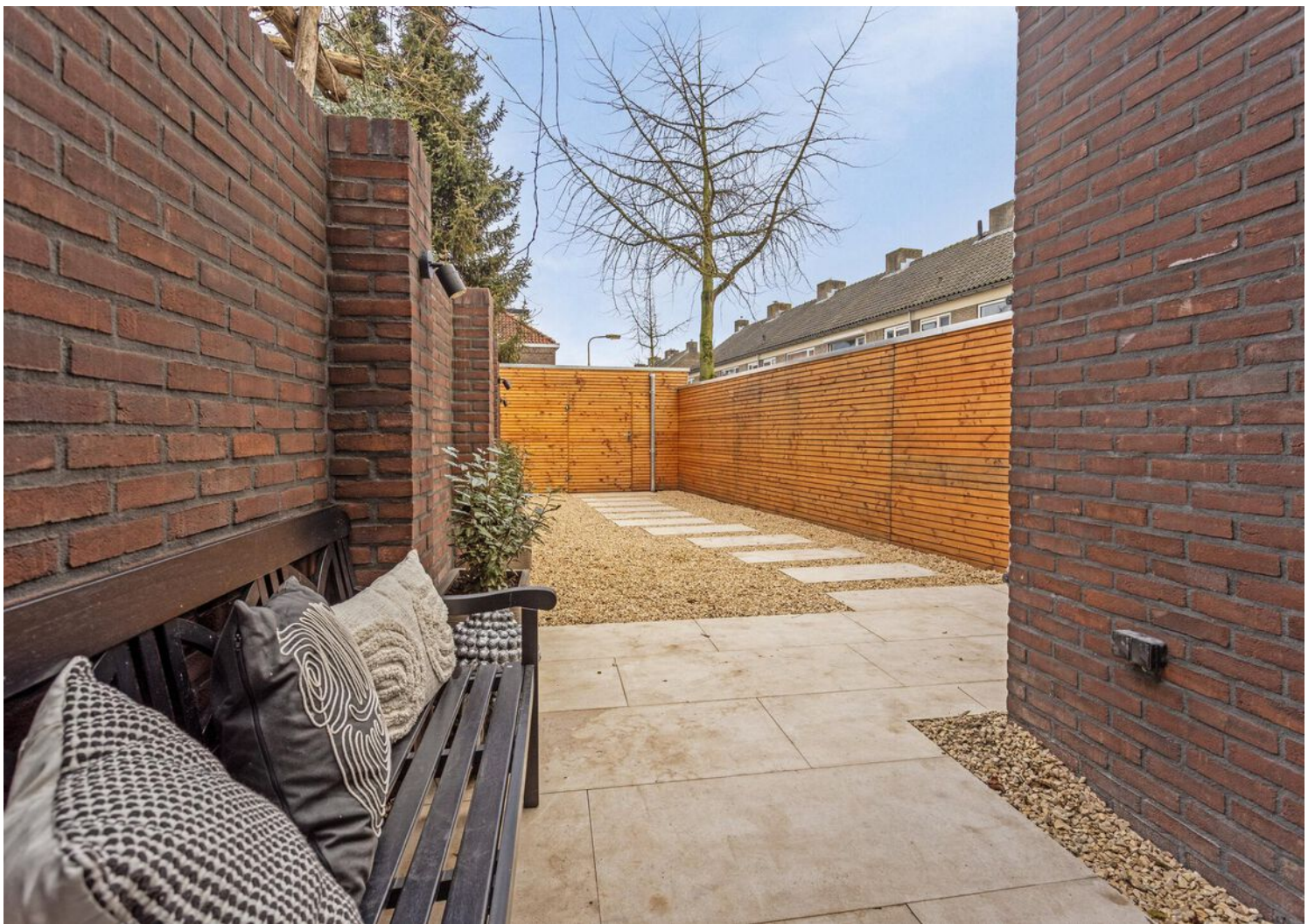




















# PLATTEGROND

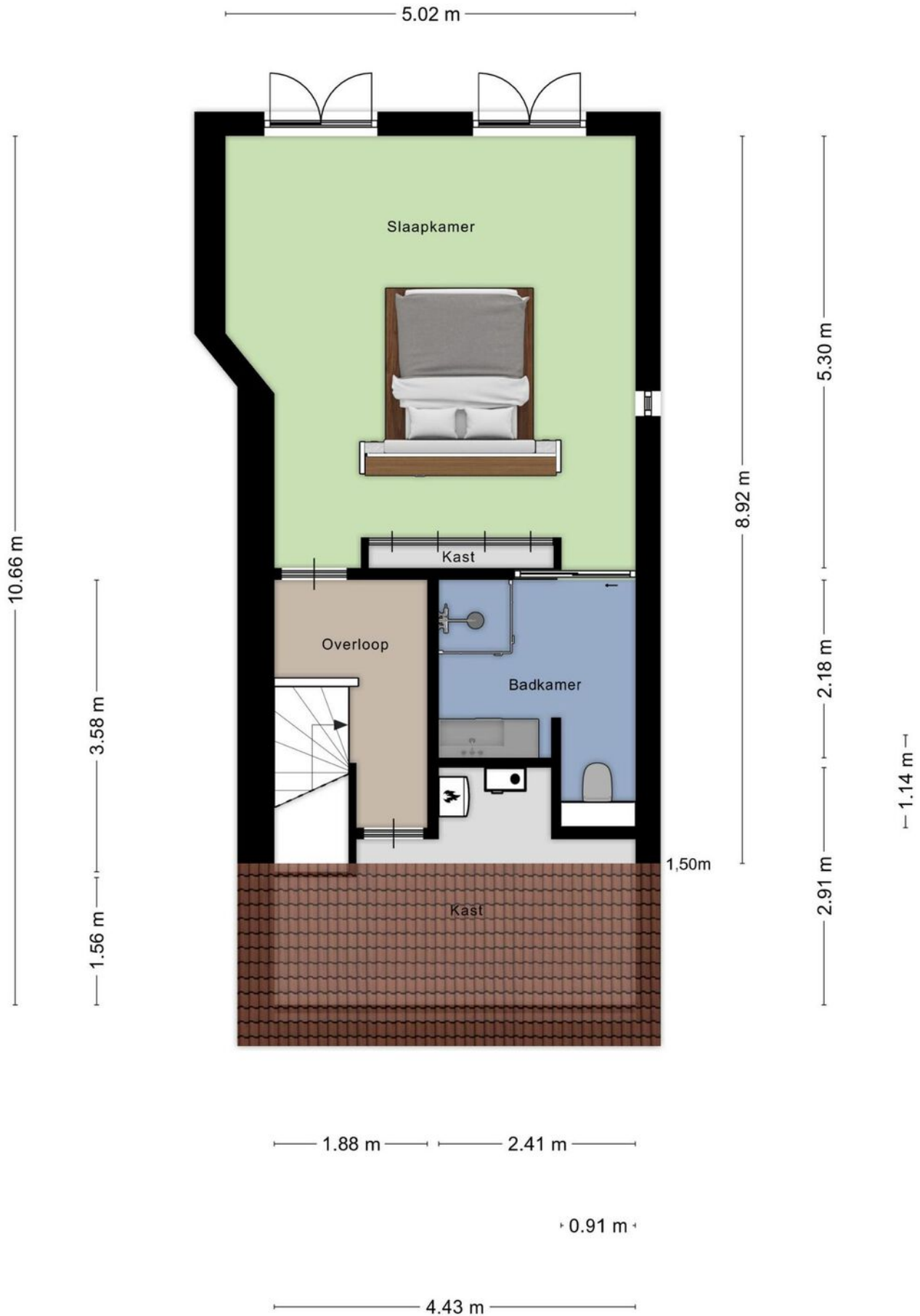


# PLATTEGROND

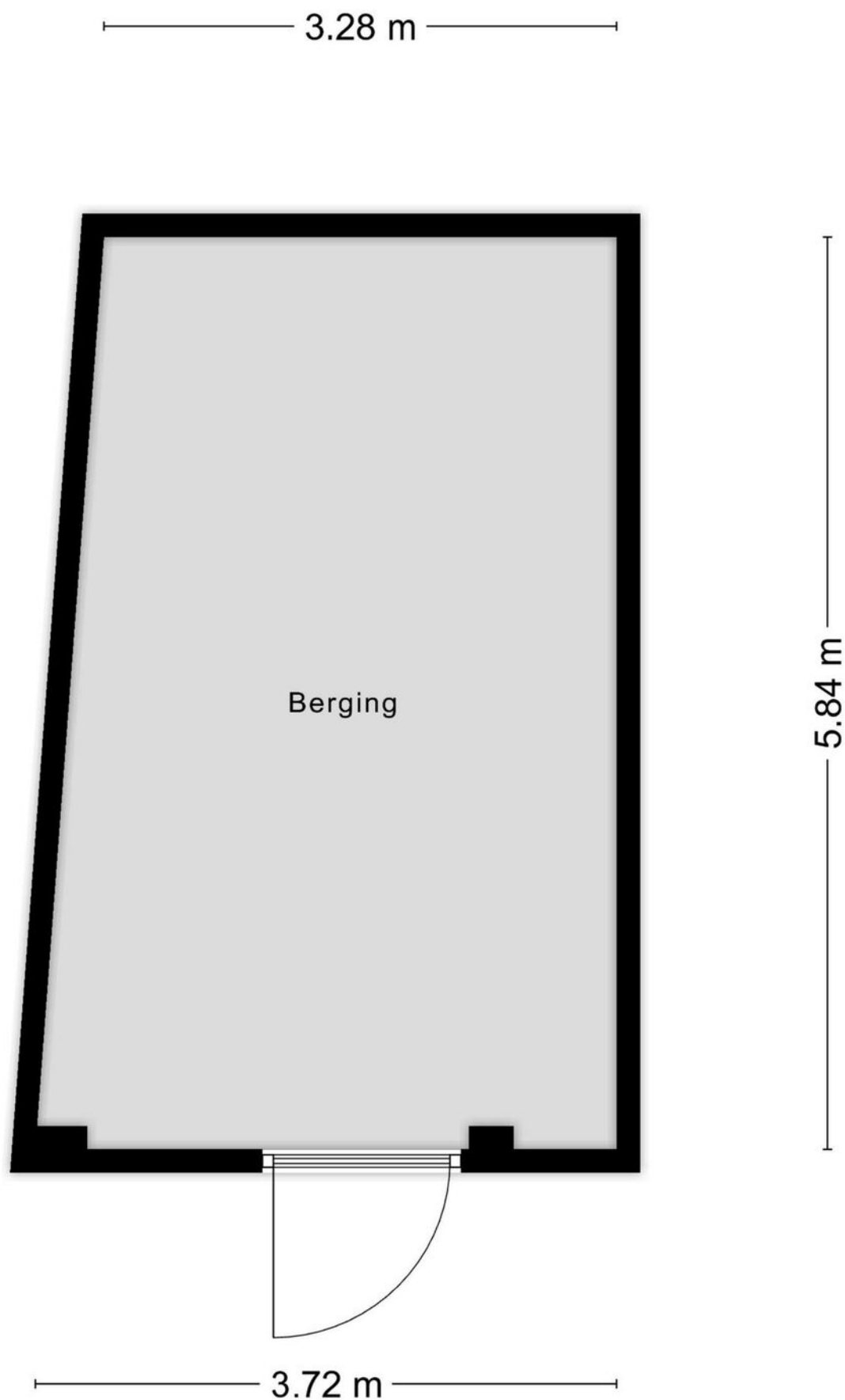




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

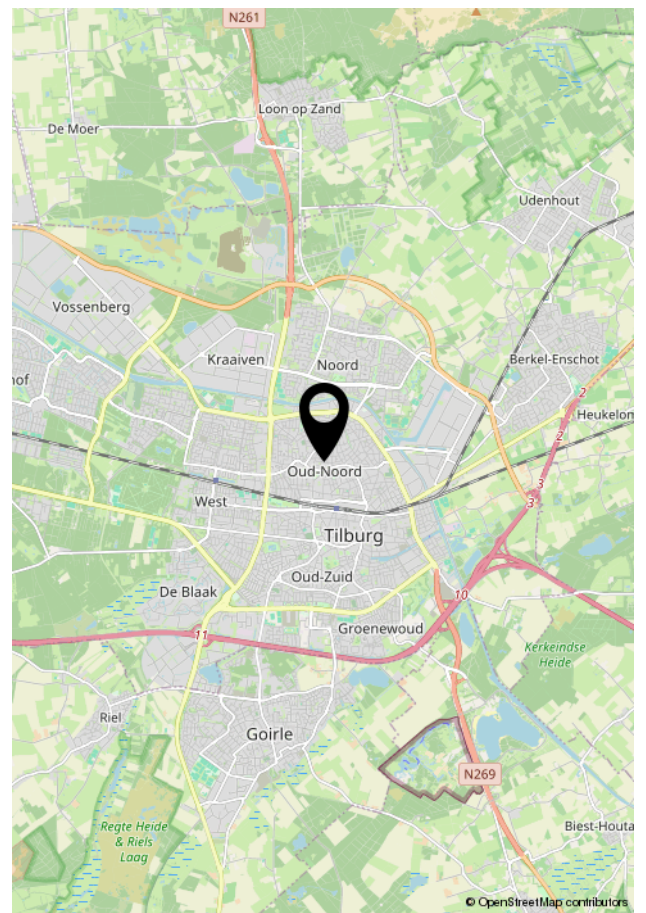
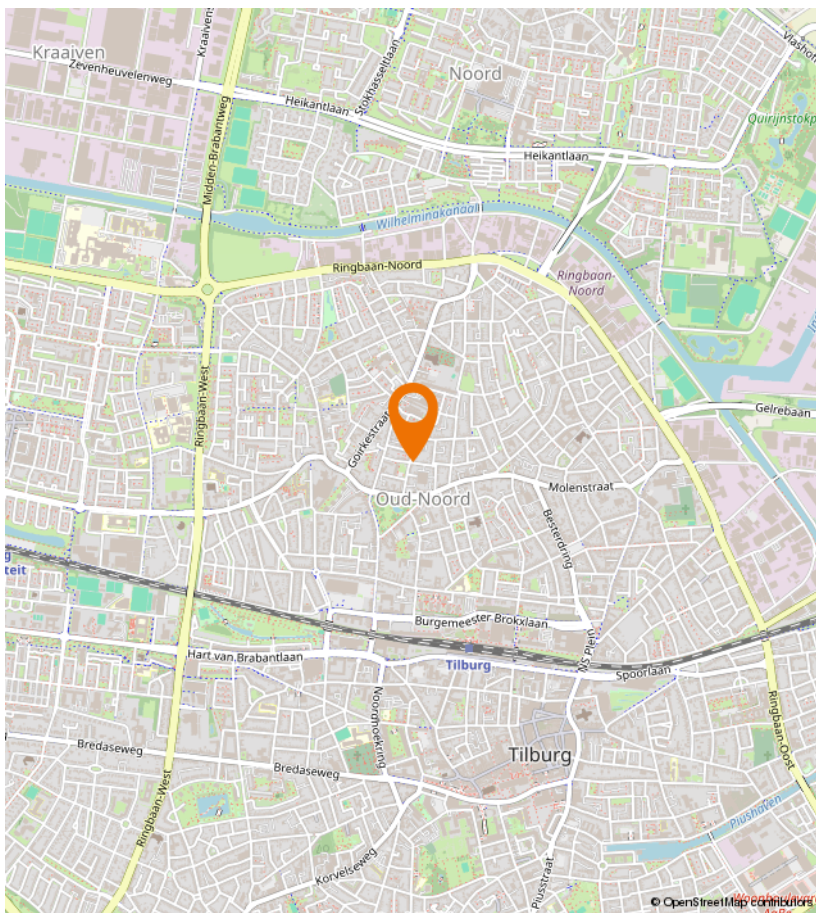
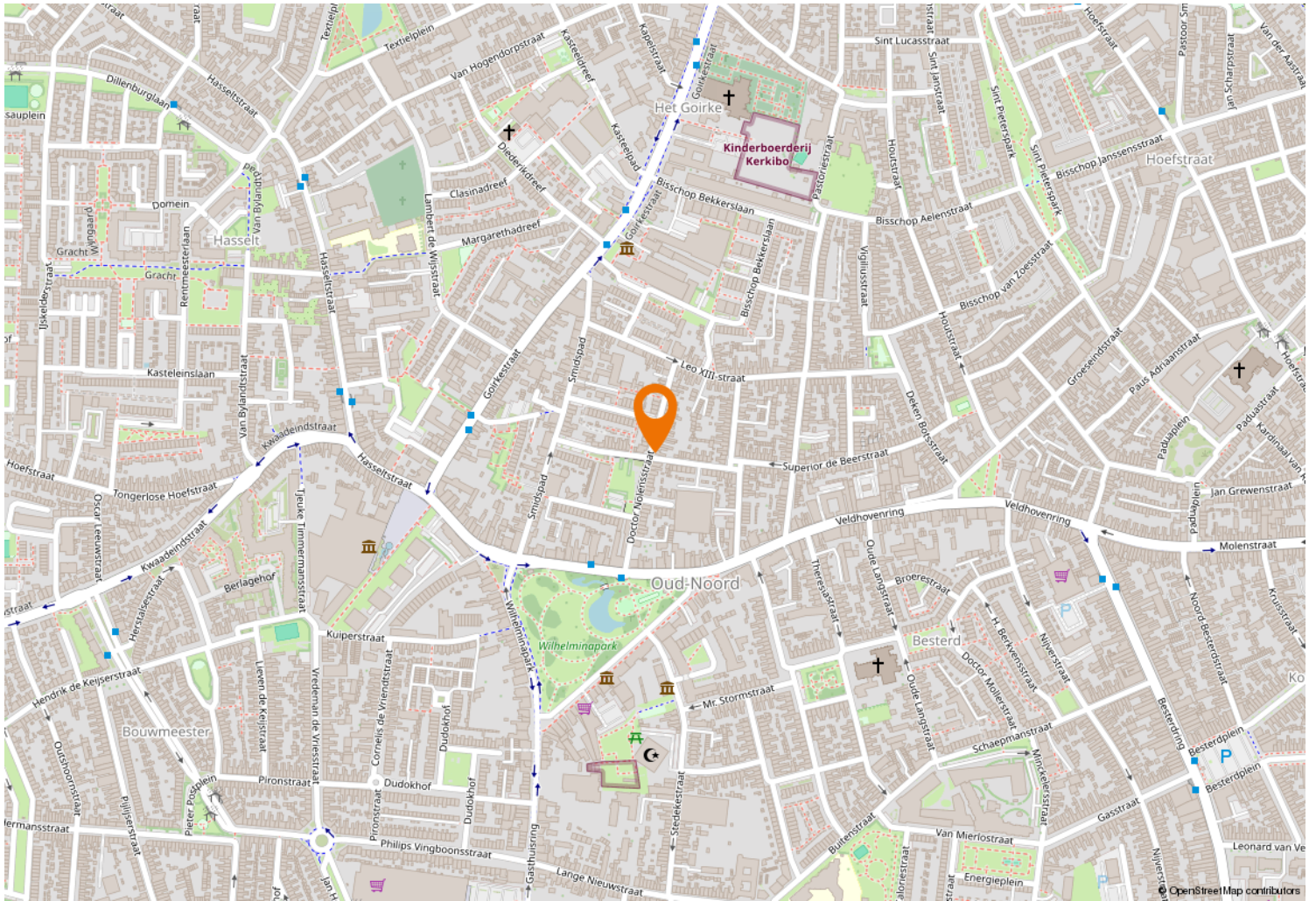


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 16188</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2024  
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.

