



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

OLIVIER VAN NOORTSTRAAT 60



Vraagprijs
€ 475.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

OLIVIER VAN NOORTSTRAAT 60 TILBURG

Deze compleet verbouwde, instapklare woning ligt in de wijk Oerle, in Oud Zuid, nabij het centrum van de stad. De straat is rustig gelegen. Op de fiets ben je zo in de Piushaven of op de Heuvel en om de hoek vind je het Transvaalplein. Voor je dagelijkse boodschappen kun je naar diverse supermarkten in de directe omgeving. Bakkers, slagers en zelfs chefkoks staan klaar voor je in de Jumbo FoodMarket op Stappegoor. Als je even de andere kant op loopt kom je in Stadspark Oude Dijk, deze oase van rust ontstond na een samenvoeging van een deel van de kloostertuin van de Zusters van Liefde en de voormalige tuin van Huize Nazareth. Bijzondere elementen zijn de magnoliatuin en de oude elzen. En wil je de stad uit.....geen probleem, via de "Ringbaan-Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur betreed je de woning. Door het gebogen bovenlicht valt veel natuurlijk licht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: Door de aanbouw achter de woning, is er een ruime living ontstaan. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. De "houtlook" PVC vloer, gelegd in visgraatmotief, zorgt voor een warm en behaaglijk gevoel en vormt een mooi contrast met de strakke lichte wanden en het plafond. Tevens heb je toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De moderne leefkeuken is opgesteld aan de achterzijde van de woning en is de eyecatcher van deze woning. De keuken beschikt over een 5-pits kookplaat, een geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser en een combi-oven/magnetron op ooghoogte. Daarnaast vind je er een spoeliland met extra bergruimte, een Quooker en een lichtstraat voor een prachtige lichtinval. Terwijl je de lekkerste gerechten bereidt, houd je contact met je familie en vrienden die aan het keukenblok al verlekkend zitten te wachten op wat jij ze voor gaat schotelen. In de zomer sla je de dubbele tuindeuren open en loop je zo door naar buiten.

Bijkeuken: Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de bijkeuken. Hier is extra ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een tweede koelkast. Daarnaast bevindt zich hier de deur naar de tuin en de toegang tot het toilet.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een walk in closet, de droom van iedere vrouw EN man, de badkamer en een ruime overloop. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, een designradiator, een zwevend toilet en comfortabele vloerverwarming. Blikvanger is het houten wastafelmeubel met daarop twee witte porseleinen waskommen en strakke wandkranen, die zorgen voor een minimalistische en luxe uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap kom je op de ruime zolderverdieping met grote dakkapel aan de achterzijde. Dit zorgt voor



een volwaardige tweede verdieping. Deze ruimte is multifunctioneel en nu ingericht als "master bedroom" met een op maat gemaakte kastenwand en veel bergruimte.

TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd met sierbestrating en groene borders. De tuin ligt op het zuidoosten en heeft dus gedurende de dag en al vroeg in de ochtend veel zonuren. Via de zijkant van de woning, kun je met je gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1938;
- Perceeloppervlak 175 m²;
- Woonoppervlak 129 m²;
- Inhoud 456 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Zolder voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- 1e en 2e verdieping voorzien van airco;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2024);
- 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

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 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. 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.



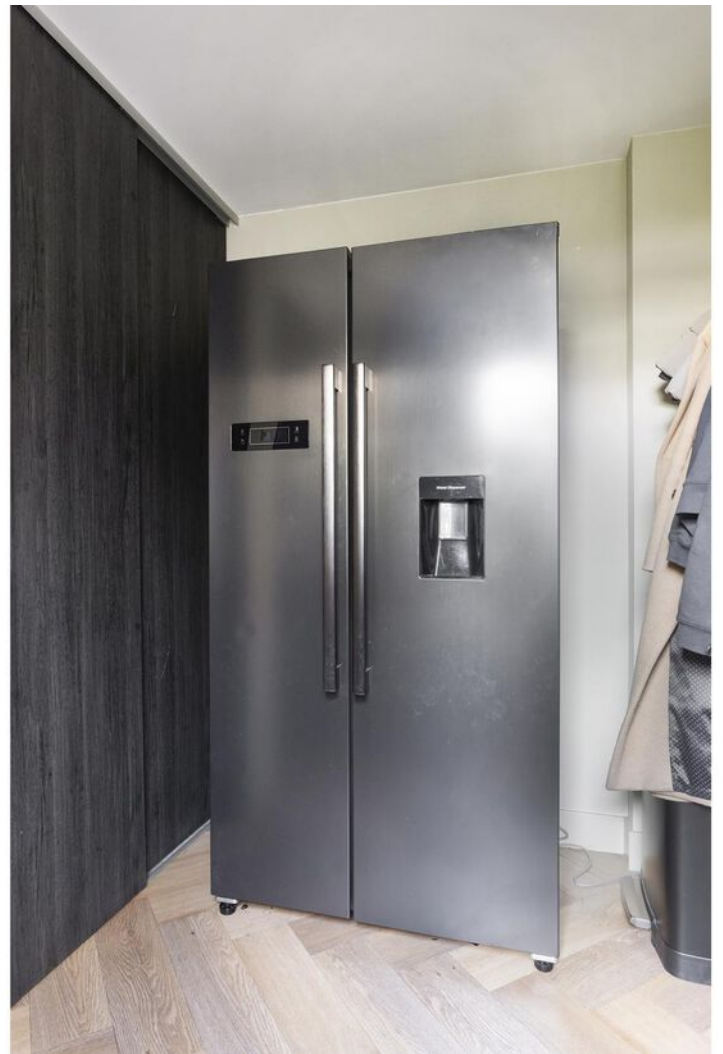
KENMERKEN

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ²
Inhoud	456 m ³
Bouwjaar	1938























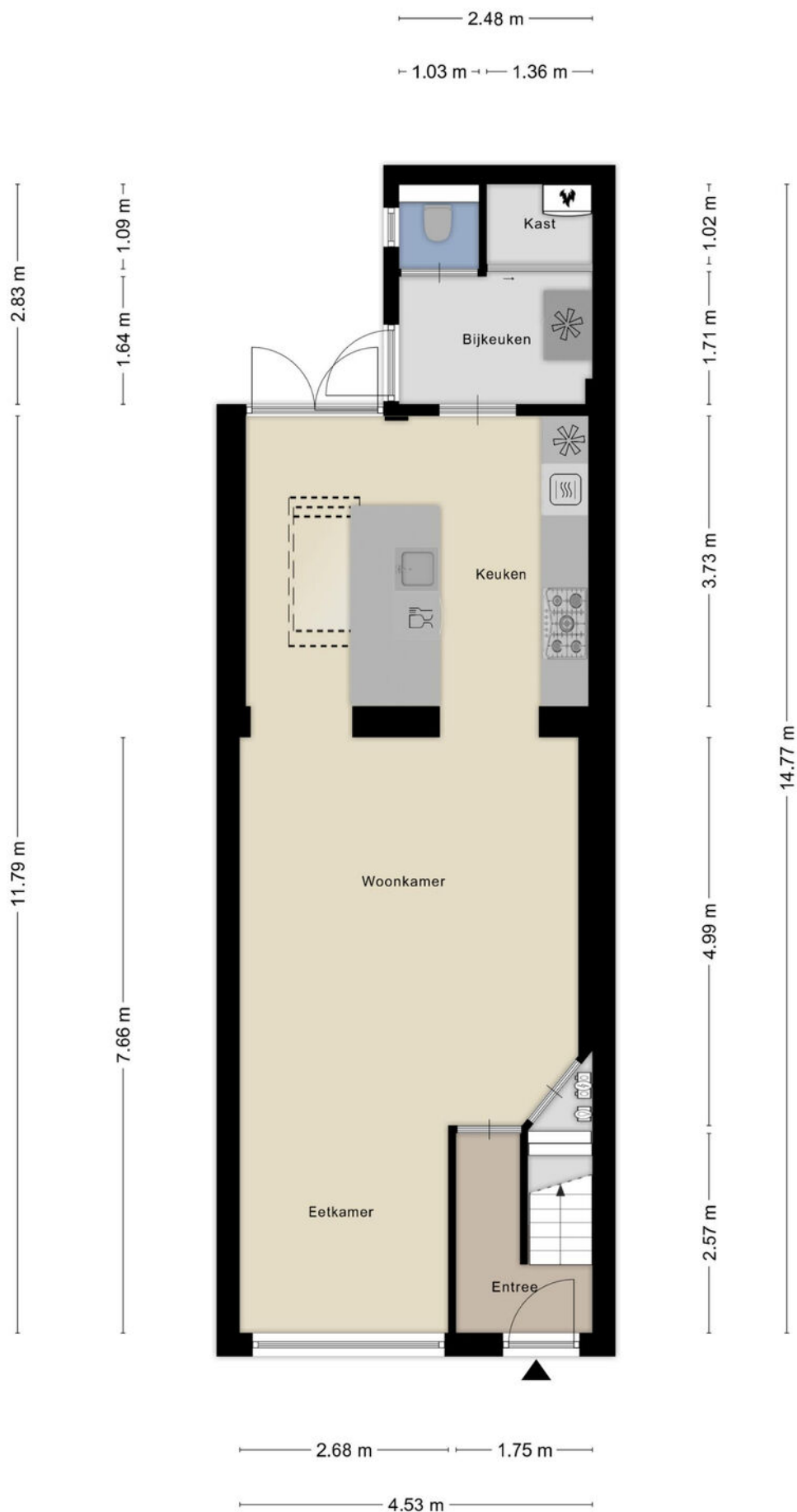








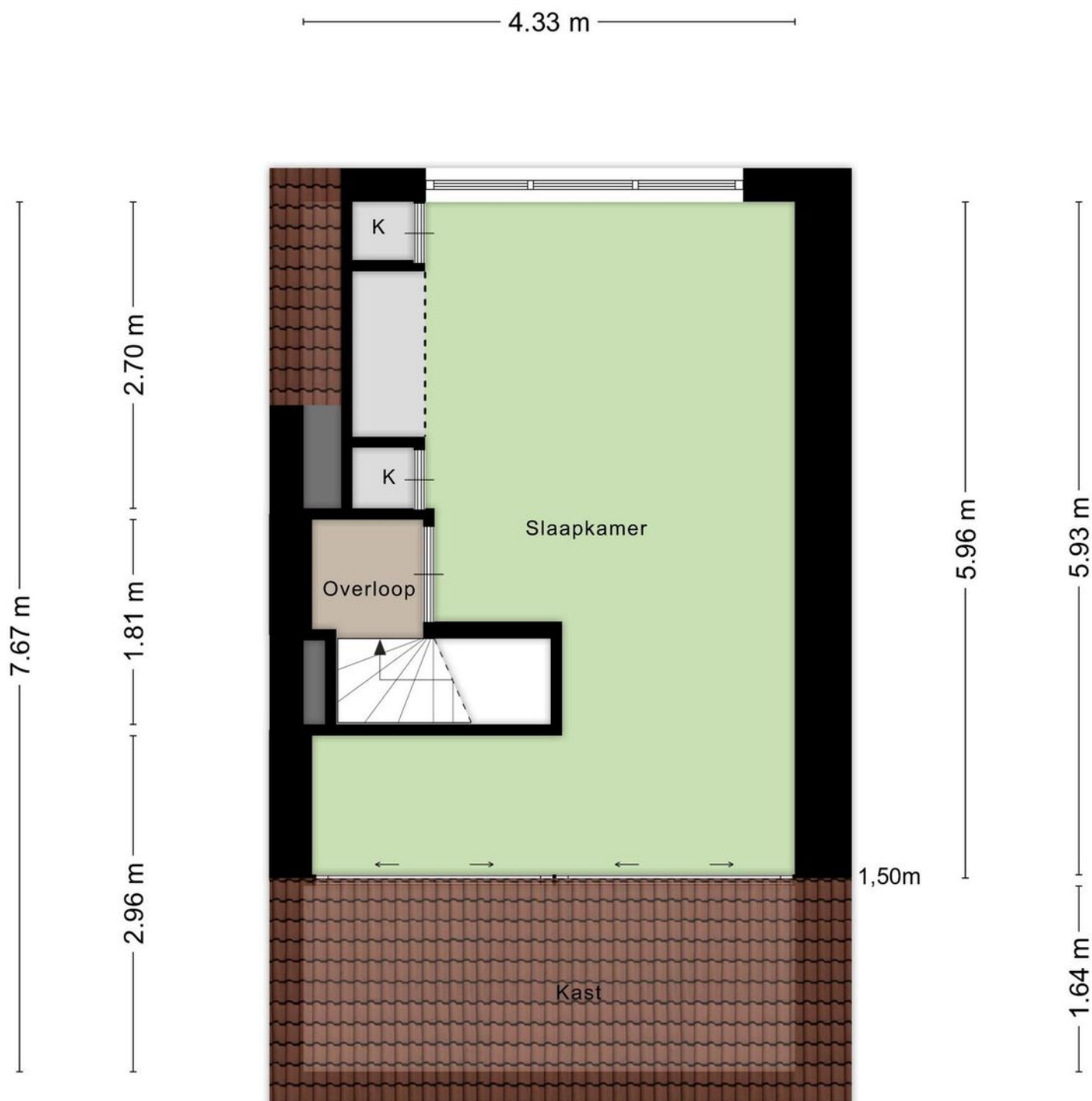
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

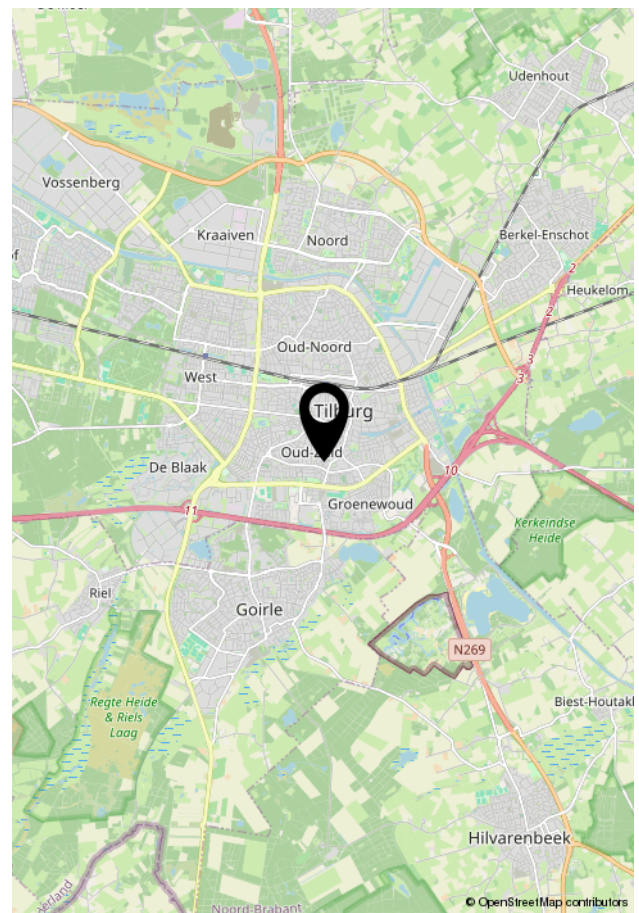
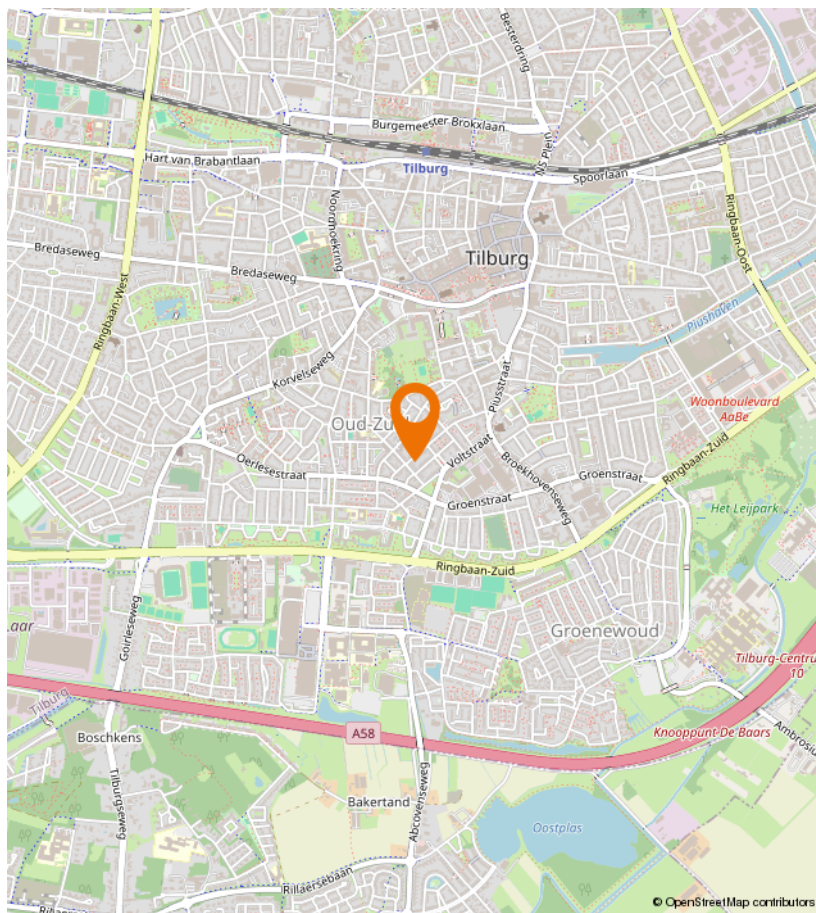
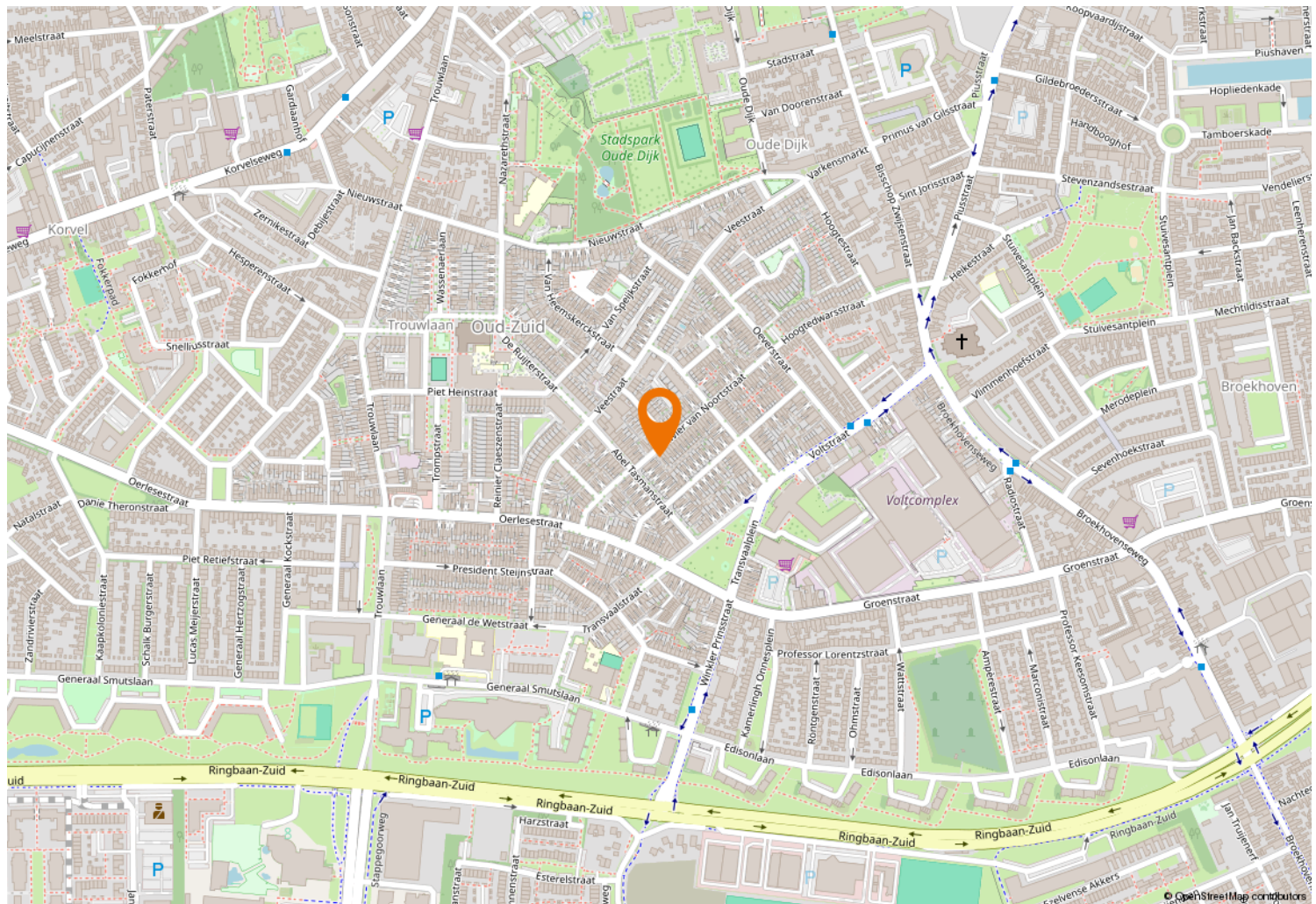
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 4231

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.

