



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NAUTILUSSTRAAT 122



Vraagprijs
€ 300.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NAUTILUSSTRAAT 122 TILBURG

Welkom in het levendige én rustige Tilburg
Een charmante woonstraat, waar de vogels je 's ochtends wakker fluiten en je 's avonds geniet van de rust, dat is waar deze karaktervolle woning zich bevindt. Op fietsafstand van het bruisende centrum van Tilburg, waar je geniet van fijne restaurants, boetiekjes en culturele hotspots, maar toch heerlijk rustig thuiskomt. Diverse uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Wonen met karakter, jouw nieuwe thuis
Tijdloos karakter met ruimte voor jouw eigen stijl
Deze jaren '30 woning brengt de charme van het verleden, maar vraagt om een nieuwe visie. De authentieke basis is er, denk aan het bouwjaar, de indeling en de solide constructie, maar qua sfeer en afwerking is dit een woning die wacht op een frisse wind. Een thuis dat vraagt om jouw creativiteit, smaak en moderne touch. Zie het als een blanco canvas met karakter, waar je met een doordachte renovatie iets unieks van kunt maken. De potentie is enorm, de ruimte, het licht en de ligging vormen de perfecte ingrediënten voor een warm, eigentijds thuis.

Ruimte om te leven

De woonkamer/eetkamer is een waar leefvertrek van formaat: ruim 12 meter diep! Dankzij de open indeling vloeien zit- en eethoek moeiteloos in elkaar over. Perfect voor lange diners, knusse avonden en alles daartussenin.

Koken met uitzicht

De open keuken is van alle gemakken voorzien met diverse inbouwapparatuur en vormt het kloppend hart van de woning. Terwijl je kookt, houd je contact met je

gasten of kijk je uit over de tuin. Gezellig én praktisch.

Binnen wordt buiten

Via de openslaande deuren betreed je de diepe achtertuin. Een heerlijke plek met volop zon, ruimte om te spelen, te tuinieren of gewoon met een goed boek te ontspannen. Achterin vind je een stenen schuurtje, ideaal voor fietsen, gereedschap of een kleine werkplek.

Badkamer beneden

De badkamer bevindt zich op de begane grond en biedt een fijne combinatie van comfort en functionaliteit: een ligbad voor de relaxmomenten, een douchecabine voor de ochtendrush en een stijlvol wastafelmeubel.

Slaap zacht

Met drie slaapkamers, twee op de eerste verdieping en één op de tweede is er plek genoeg voor een gezin, logeerkamer of thuishkantoor. De bovenste slaapkamer, dankzij de dakkapel, is heerlijk licht en biedt extra ruimte en uitzicht.

De hoogtepunten op een rijtje:

- Deels uitgebouwd: de woning is aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor een royale woonkamer met volop daglicht.
- Dakkapel op zolder: de tweede verdieping beschikt over een brede dakkapel, waardoor de derde slaapkamer licht en ruim aanvoelt.
- Praktische bijkeuken: een aparte ruimte voor wasmachine en opslag, ideaal voor een georganiseerd huishouden.
- Diepe tuin met privacy: met een perceel van 135 m² geniet je van een royale buitenruimte met volop mogelijkheden.
- Woning met potentie: de woning is geheel naar eigen smaak af te stylen en te moderniseren.



Kenmerken:

- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlak: 110 m²
- Perceeloppervlakte: 135 m²
- Inhoud: 388 m³
- Energielabel: C
- NEN 2580 meetrapport*

Wonen met een verhaal ,ontdek de mogelijkheden
Soms loop je een huis binnen en voelt het meteen goed.
Die bepaalde rust. Die typische jaren '30 vibe die zich
nestelt in de houten vloeren, de diepe vensterbanken,
het glas-in-lood dat hier ooit zat. In deze woning woon je
niet zomaar, je leeft hier.

De uitgebouwde woonkamer nodigt uit tot lange
avonden met vrienden, met de tuindeuren open en de
geur van een zomerse barbecue die naar binnen waait.
De open keuken is een plek om herinneringen te maken,
van zondagse pannenkoeken tot kerstgerechten met een
glas wijn in de hand.

En dan de tuin... Die diepe achtertuin is een fijne plek
voor kinderen om te spelen, voor jou om te tuinieren, of
simpelweg om met je voeten in het gras te genieten van
de zon.

De slaapkamers boven bieden voor ieder wat wils: een
hoofdslaapkamer met ruimte voor een kingsize bed, een
gezellige kinderkamer of werkruimte, en een verrassend
ruime kamer op zolder deze is licht en luchtig door de
dakkapel.

En ja, de woning vraagt hier en daar om een frisse blik.
Maar zie dat niet als een nadeel, zie het als een kans.
Een canvas om jouw ideale thuis op te schilderen. Of je
nu kiest voor strak en modern, warm en klassiek, of juist

een mix van beiden: deze woning vormt de perfecte
basis.

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	110 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1936















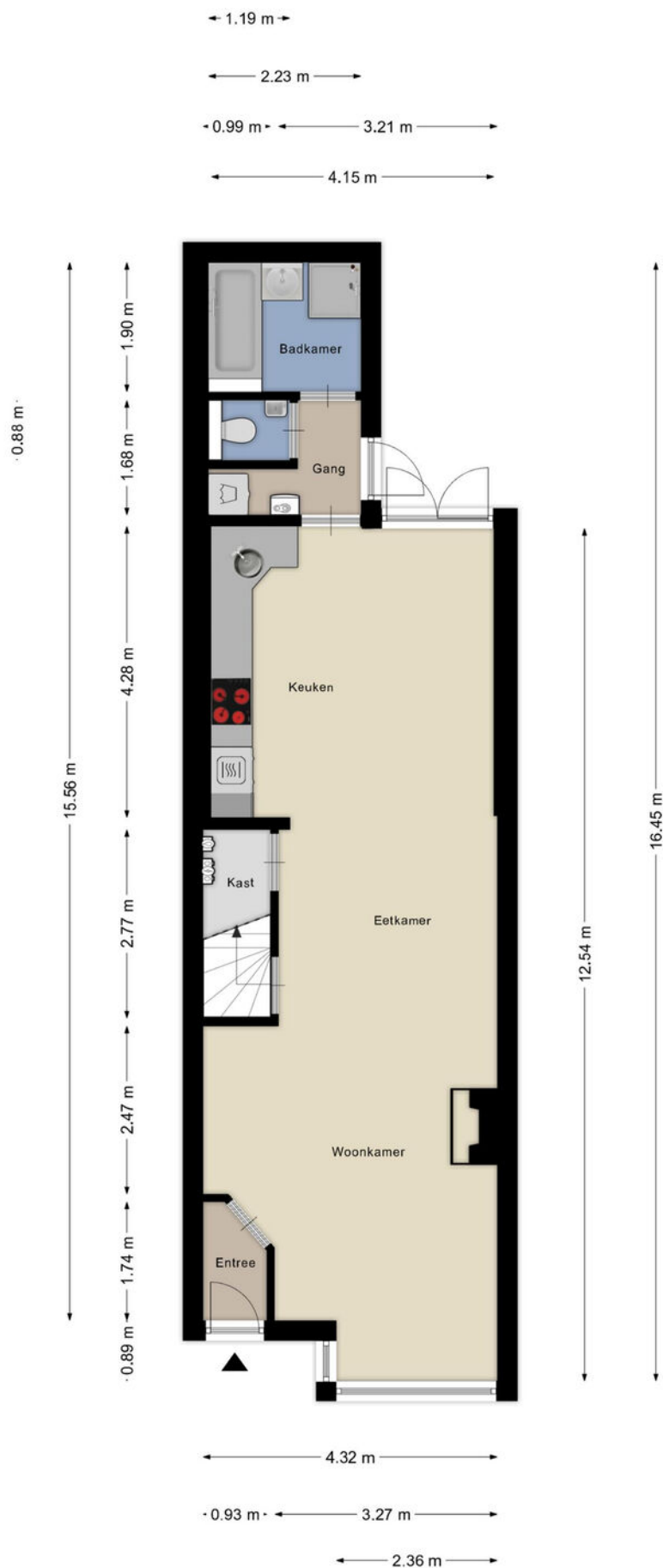




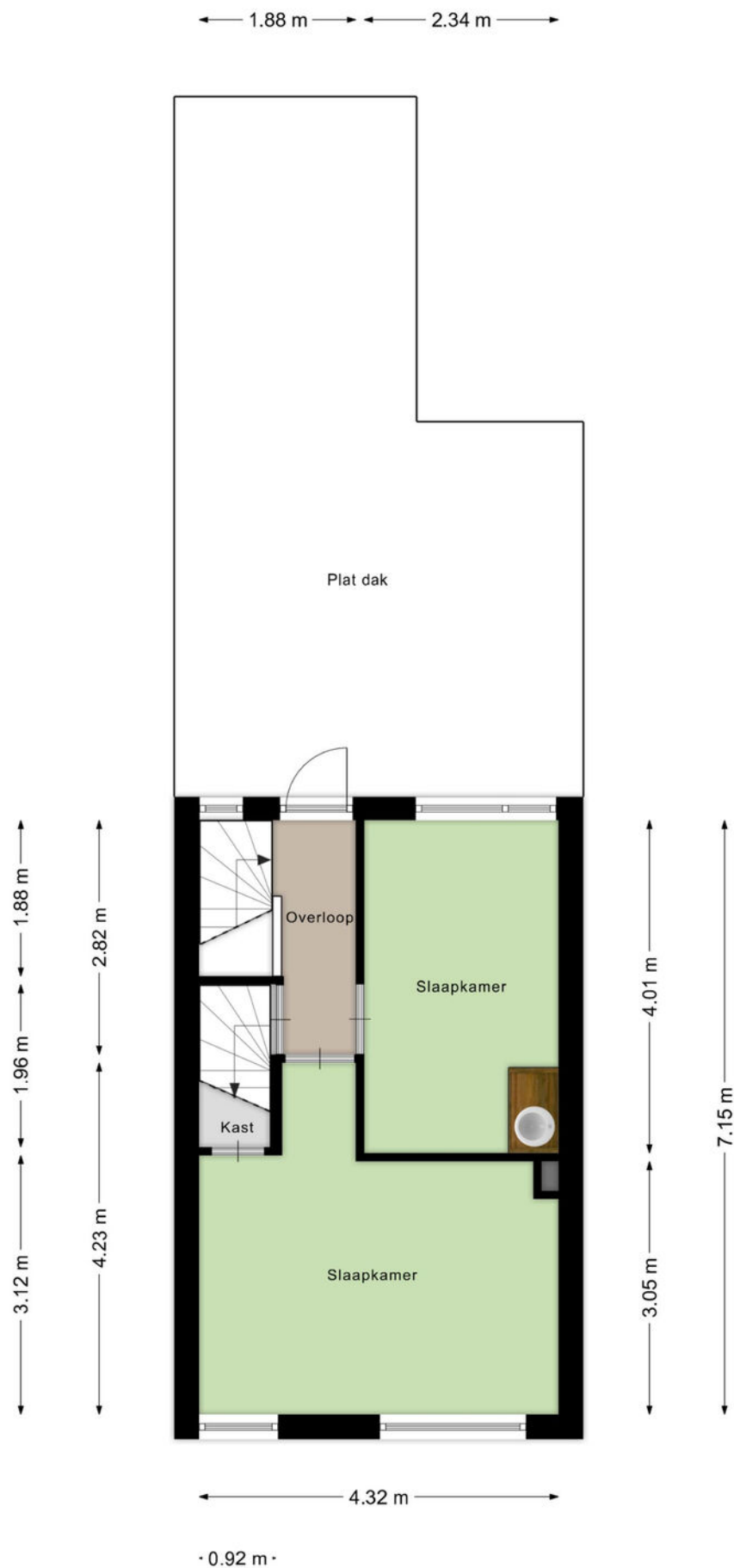




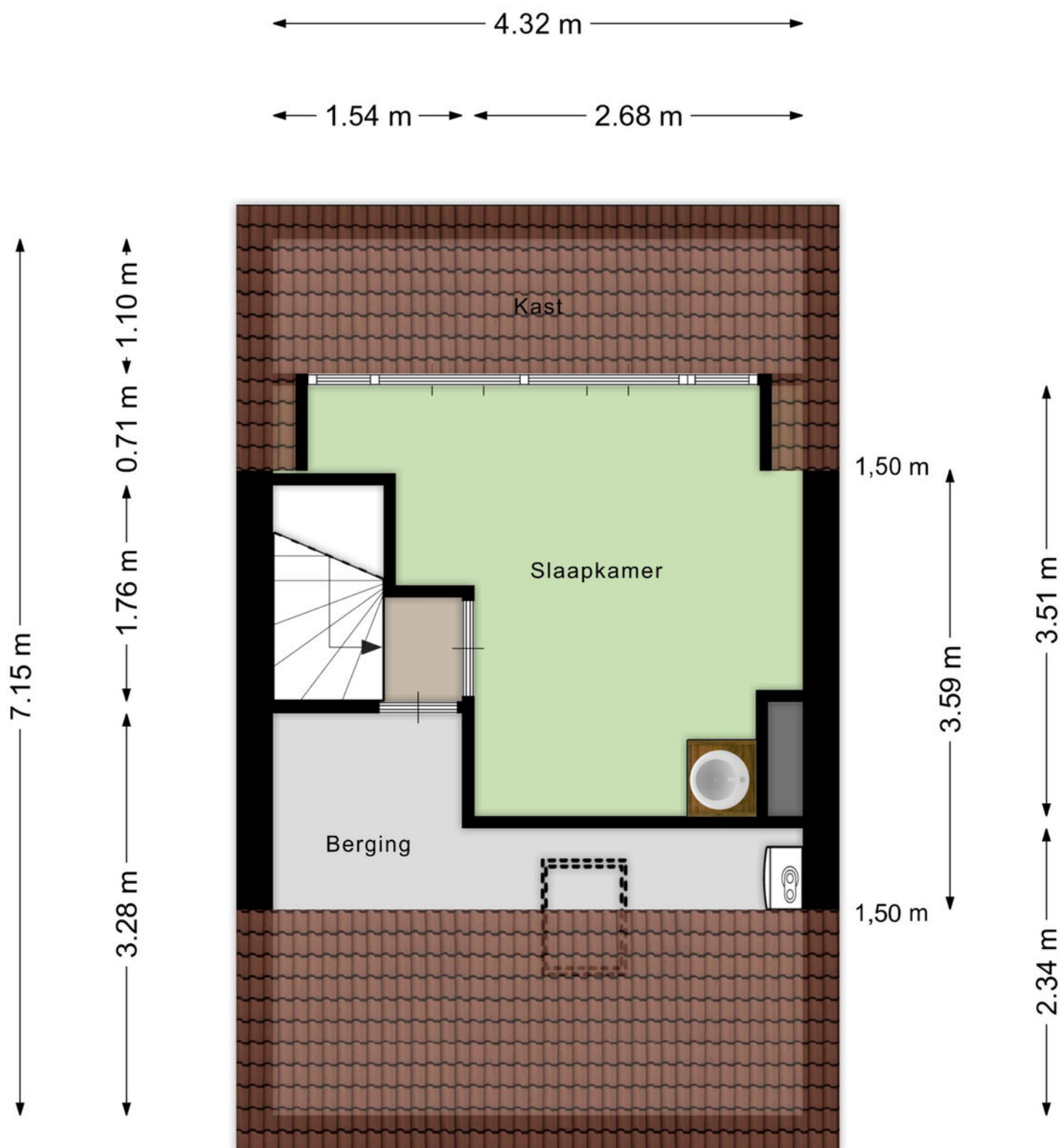
PLATTEGROND



PLATTEGROND

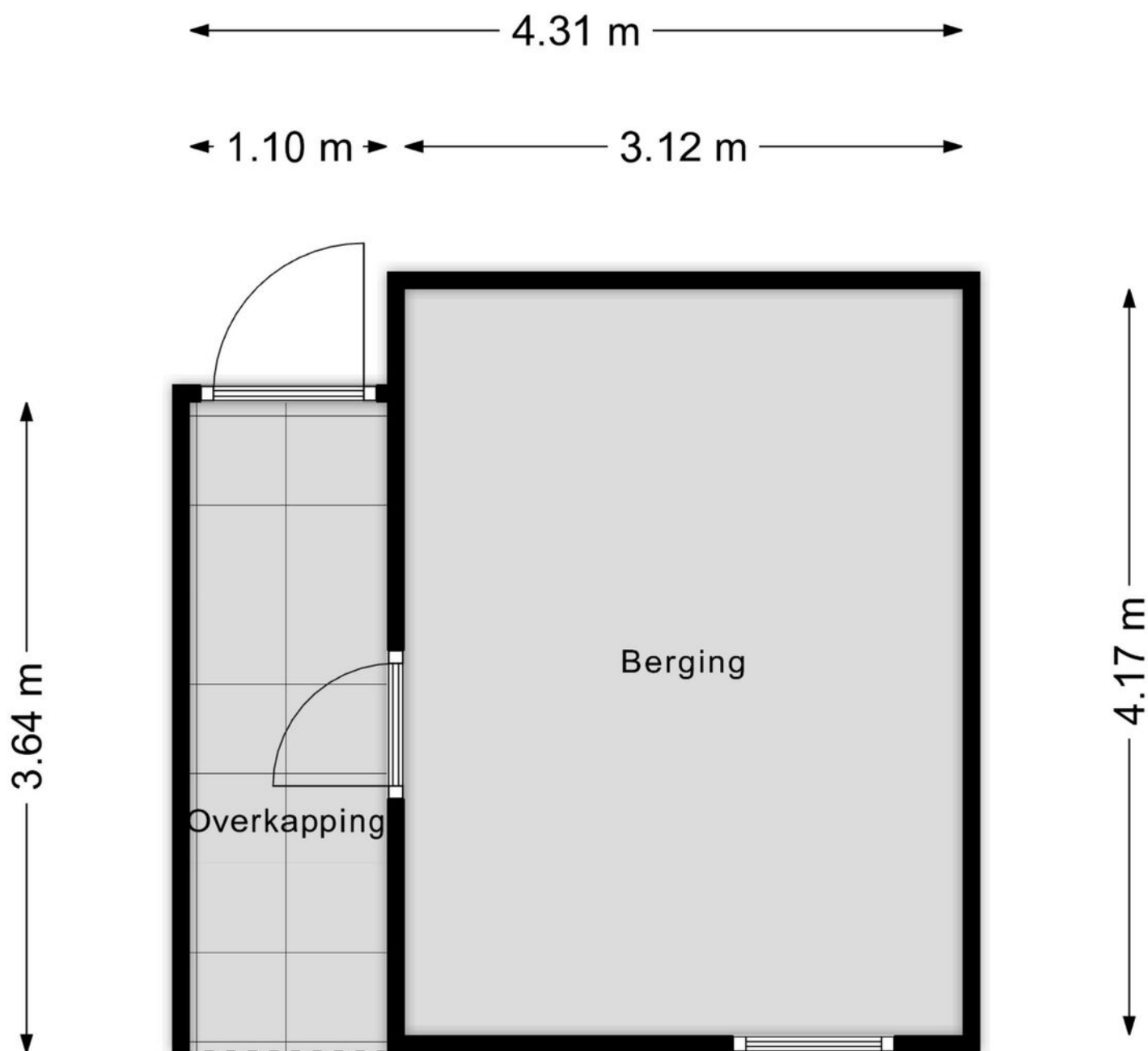


PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

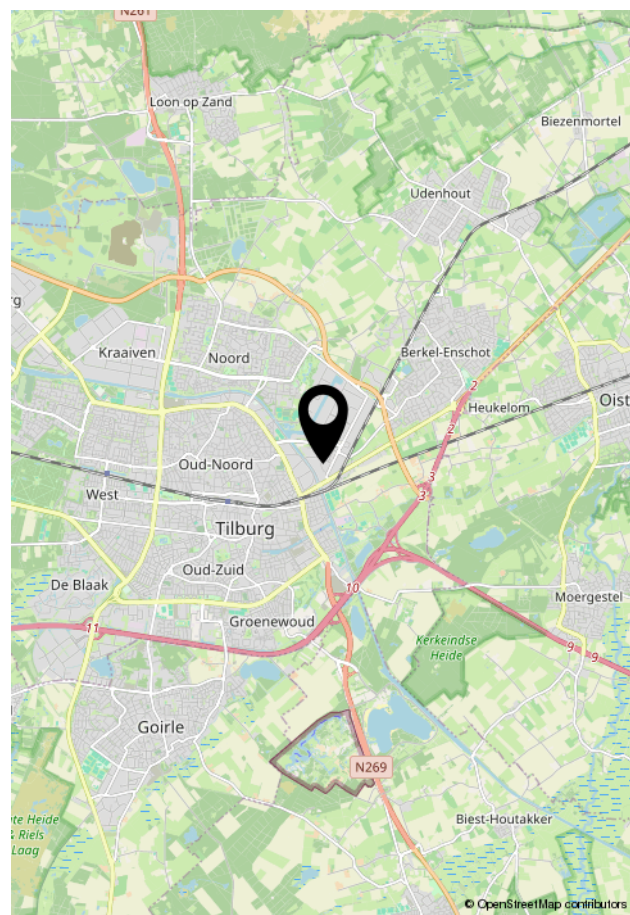
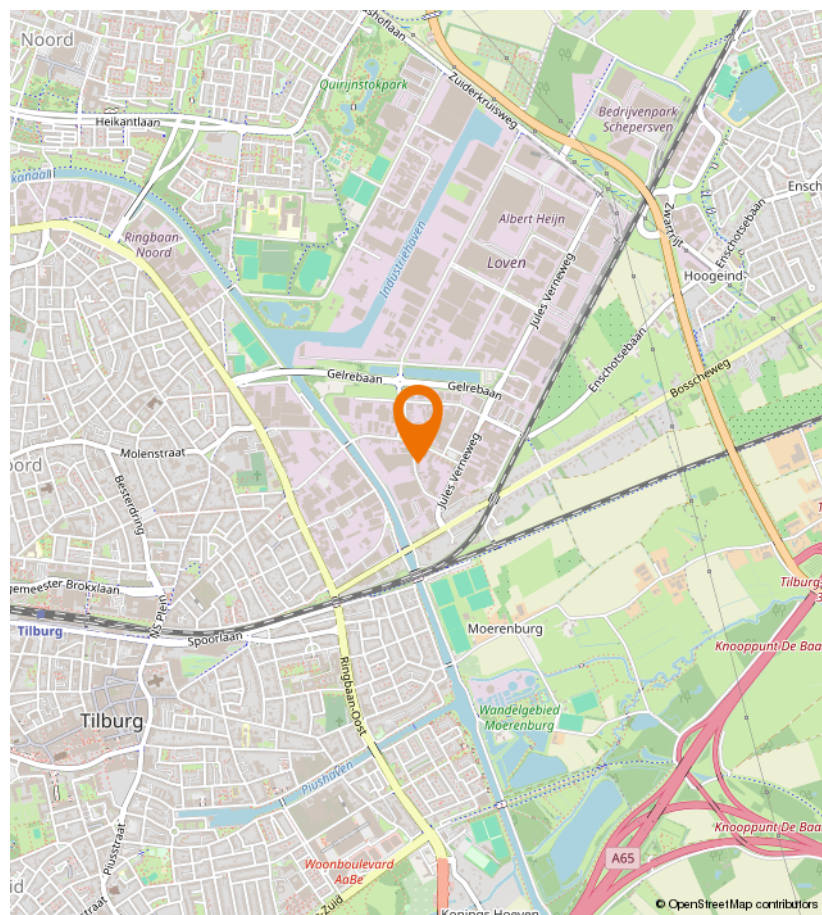
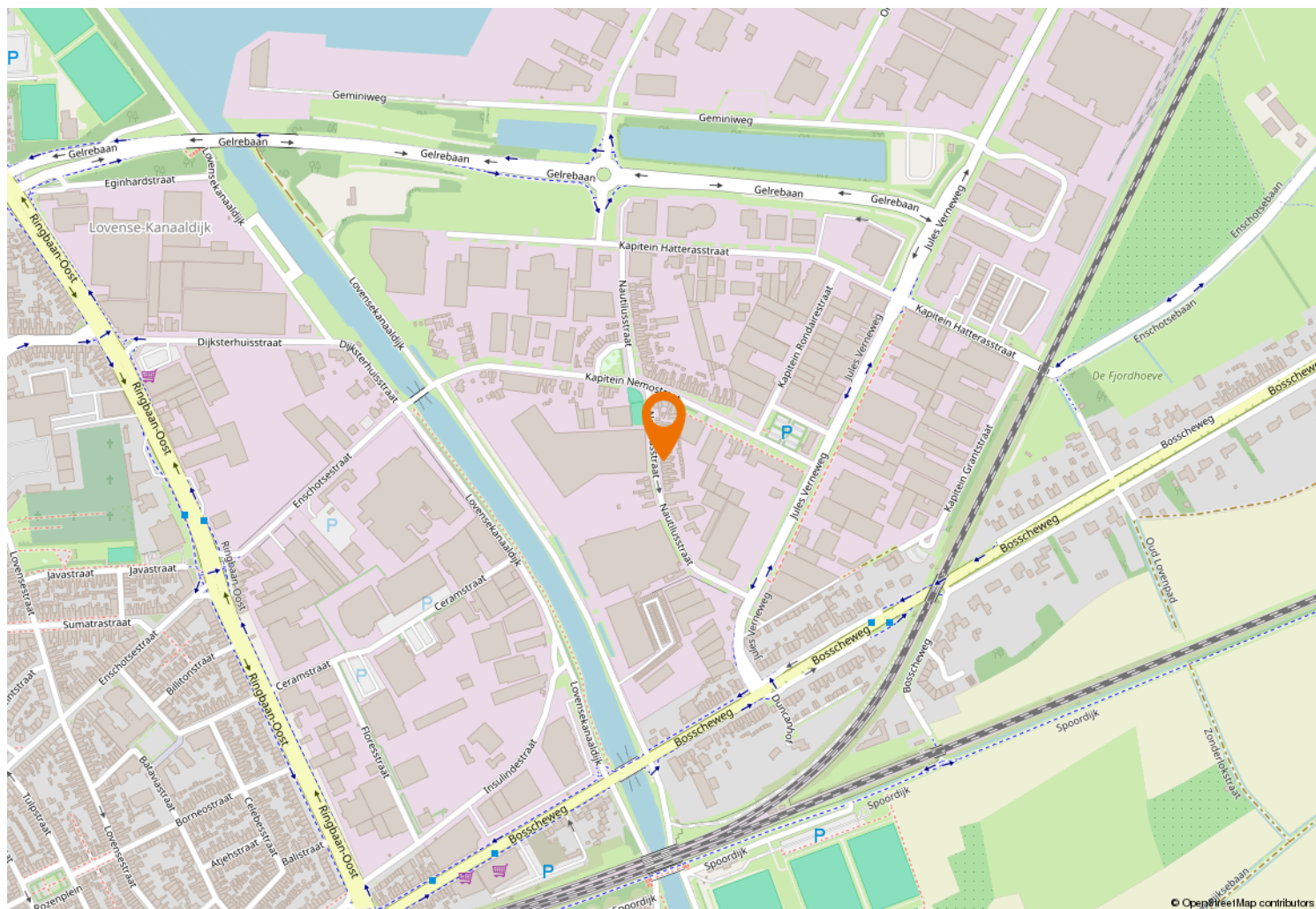
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie V
Perceel 339

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.

