

013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NIJVERSTRAAT 158



Vraagprijs
€ 450.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NIJVERSTRAAT 158 – TILBURG

Waar karakter en comfort elkaar vinden

Theresia: levendig, authentiek en verrassend warm

Welkom in Theresia, een van de meest geliefde wijken van Tilburg. Hier proef je de charme van het oude stadsleven, gecombineerd met de creatieve energie die Tilburg zo bijzonder maakt. In deze historische wijk vind je knusse straatjes, authentieke gevels en burens die nog écht naar elkaar omkijken. De buurt ademt saamhorigheid: mensen groeten elkaar, helpen elkaar, en maken samen van Theresia een wijk waar het goed wonen is. Binnen een paar minuten wandel je naar het bruisende stadscentrum met zijn restaurants, winkels en cafés. De Spoorzone ligt om de hoek – hét kloppend hart van modern Tilburg – terwijl je tegelijkertijd geniet van de rust van een gemoedelijke woonwijk. Scholen, supermarkten en sportvoorzieningen? Allemaal op loopafstand. Hier woon je centraal, maar niet in de drukte. Hier voel je je thuis.

Een thuis met karakter en warmte. Charmante eerste indruk

Al bij aankomst aan de Nijverstraat 158 voel je het: dit huis heeft iets speciaals. De karakteristieke gevel met zijn authentieke details en stijlvolle voordeur nodigt je uit om binnen te stappen. En eenmaal binnen, ontdek je een woning waarin elk detail klopt — warm, ruimtelijk en met een ziel.

Woonkamer vol licht en leven

De woonkamer verwelkomt je met zijn prachtige houten vloer, hoge plafonds en de speelse lichtinval die via de ramen binnenvalt. Het is zo'n ruimte waar je meteen rustig van wordt. Een royale zithoek aan de voorzijde, een sfeervolle eethoek richting de keuken: alles ademt

balans en gezelligheid. Dit is een woonkamer waar je samenkomt, leeft, licht en geniet.

De keuken – het kloppend hart van het huis

De woonkeuken is zonder twijfel het pronkstuk van dit huis. Een heerlijke plek waar design en functionaliteit hand in hand gaan. Het kookeiland met bar vormt het centrum van het dagelijks leven — hier worden ontbijten gedeeld, drankjes ingeschonken en plannen gesmeed. De stijlvolle kastenwand biedt alle ruimte, terwijl de moderne apparatuur uitnodigt tot culinair experiment. Het daglicht stroomt binnen via de zijramen, en met de openslaande tuindeuren betrek je in één beweging binnen met buiten.

Warm woongenot

De woning straalt warmte uit, niet alleen door de houten vloeren en het licht, maar ook door de slimme indeling en praktische ruimtes. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor de wasmachine/droger en je hebt er toegang tot de badkamer. De grote badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming maakt van je dagelijkse routine een klein verwenmoment.

Eerste verdieping – rust, ruimte en mogelijkheden

De trap omhoog leidt naar een lichte overloop, waar de serene sfeer van beneden zich voortzet. Op deze verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, elk met een eigen karakter. De master bedroom aan de voorzijde is royaal van formaat, met ruimte voor een groot bed. Hier begint elke ochtend rustig, met het zachte licht dat door de ramen valt.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is iets compacter, maar perfect als kinderkamer, logeerkamer of inloopkast. De derde slaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over de tuin en straalt rust uit — een heerlijke



plek voor een thuishkantoor of hobbyruimte. Op de overloop vind je bovendien een aparte toiletruimte met modern hangend closet, en een extra wastafel — praktisch en netjes weggewerkt.

Tweede verdieping – een verrassende extra leefruimte
De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, een verdieping die je écht zal verrassen. Hier bevindt zich een ruime voorzolder, ideaal voor extra opbergruimte. Daarnaast vind je hier een vierde slaapkamer, die dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde heerlijk licht en ruim aanvoelt.

De tuin – altijd zon, altijd rust

Achter de woning ligt een heerlijke tuin op het oosten, waar je de dag begint met een kop koffie in de ochtendzon en eindigt met een lekker drankje onder de overkapping. Het ruime terras, het gazon en de stenen berging maken het plaatje compleet. Dankzij de ligging geniet je hier de hele dag van zowel zon als schaduw – precies zoals jij het wilt.

Een buurt die voelt als familie

Wat de bewoners van de Nijverstraat zo waarderen? De mensen.

“Het is een fijne buurt met prettige mensen om je heen,” zeggen ze. “Niemand loopt bij elkaar de deur plat, maar op straat is er altijd een gezellig praatje.” Dat typeert Theresia: warmte, betrokkenheid en een buurtgevoel dat zeldzaam is geworden.

Kenmerken van de woning

- Bouwjaar 1906;
- Perceeloppervlak 181 m²;
- Woonoppervlak 116 m²;
- Inhoud 441 m³;
- 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 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	116 m ²
Perceeloppervlakte	181 m ²
Inhoud	441 m ³
Bouwjaar	1906





























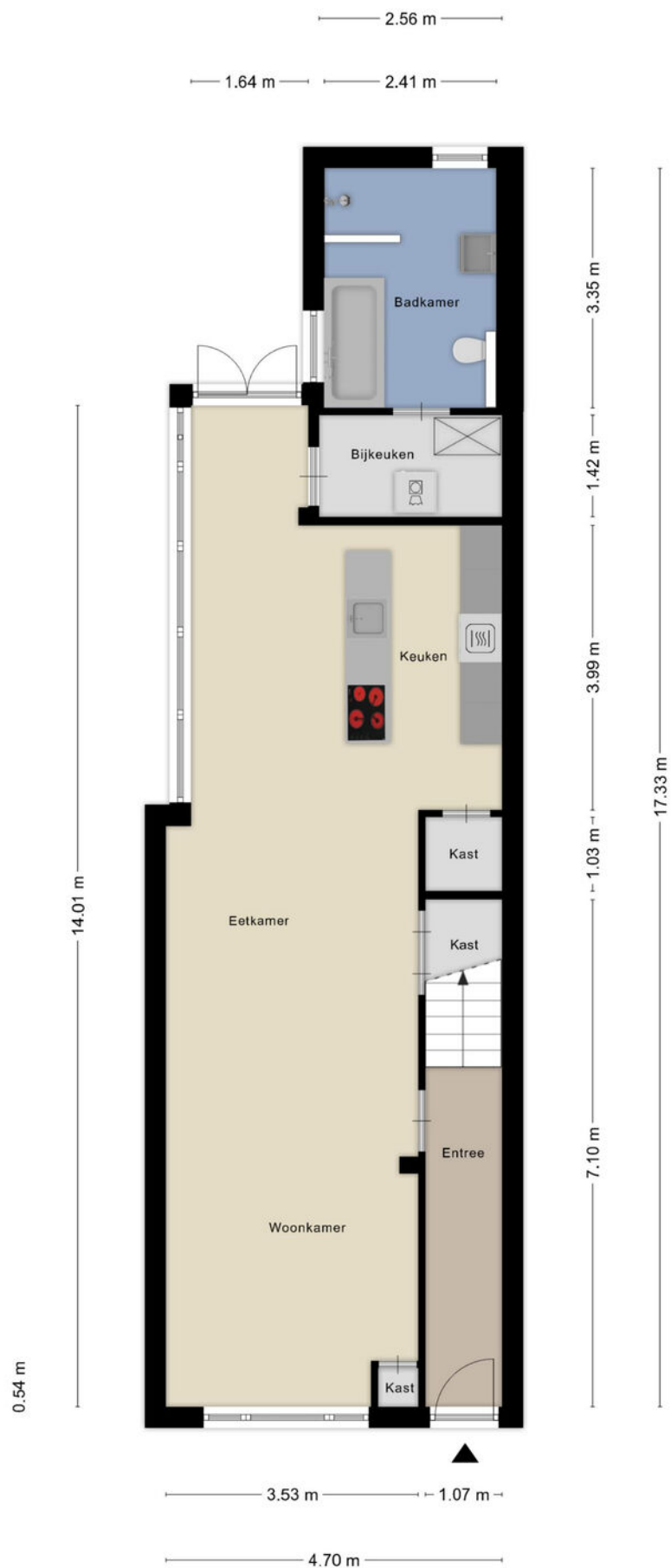








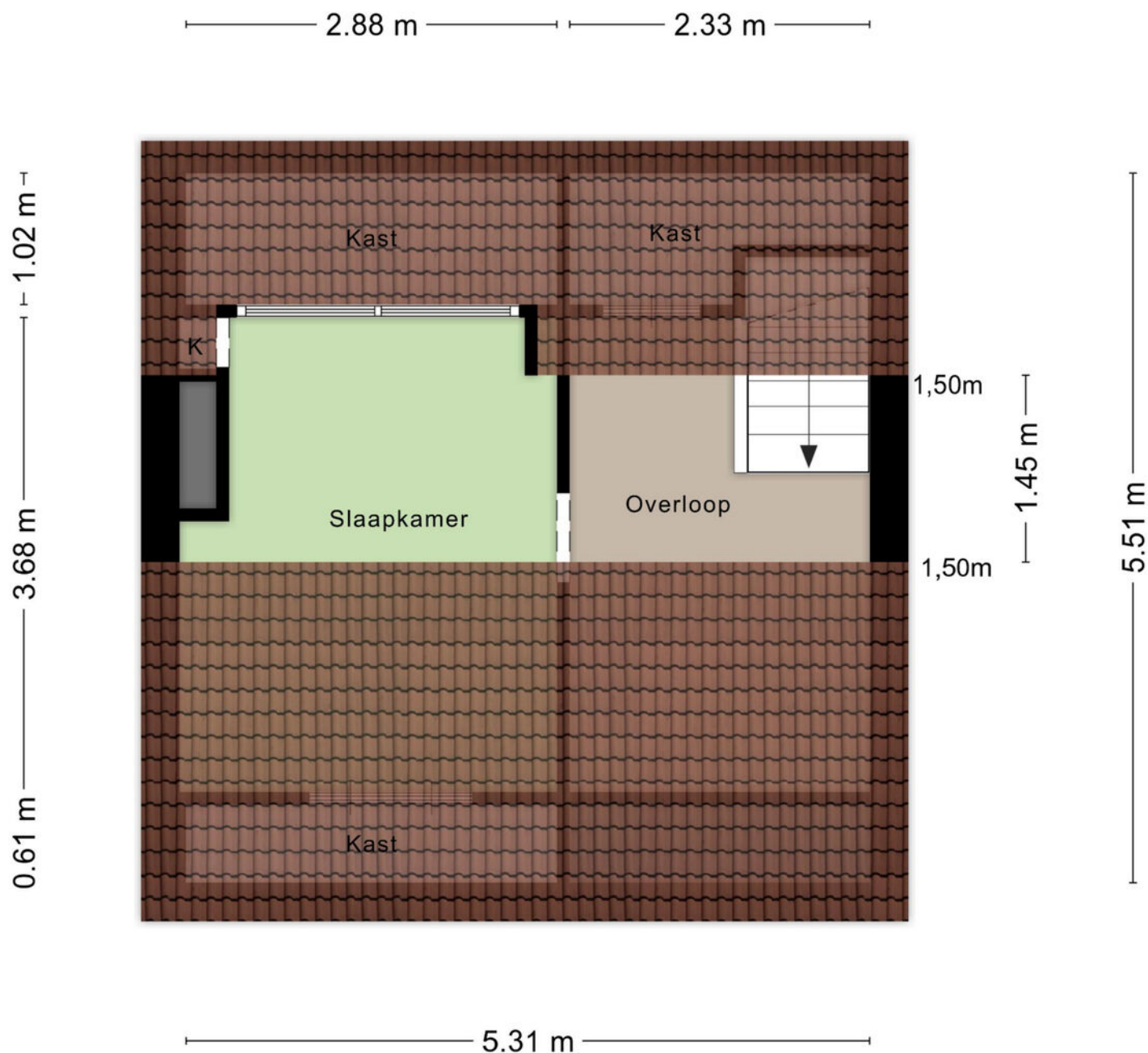
PLATTEGROND



PLATTEGROND

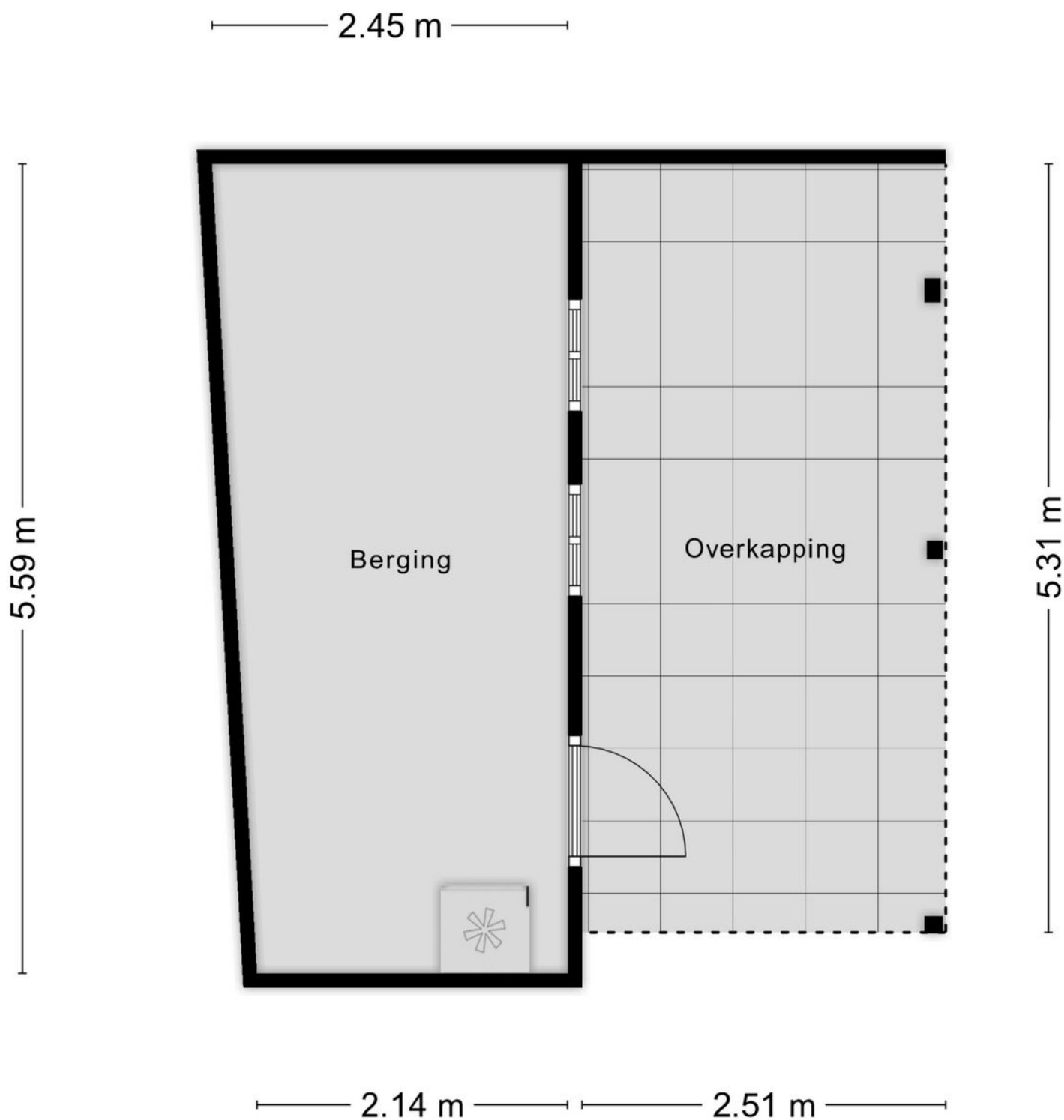


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

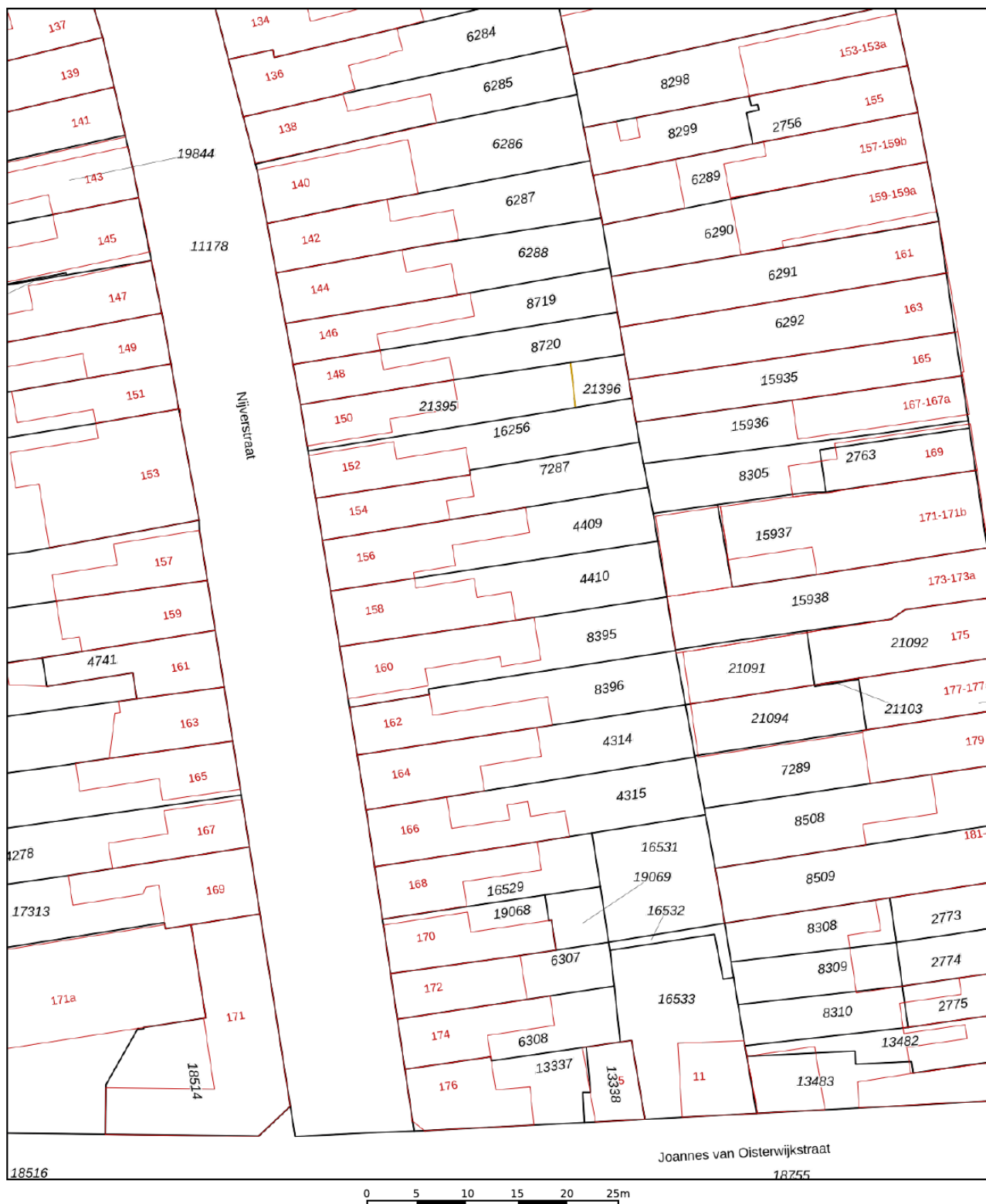


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

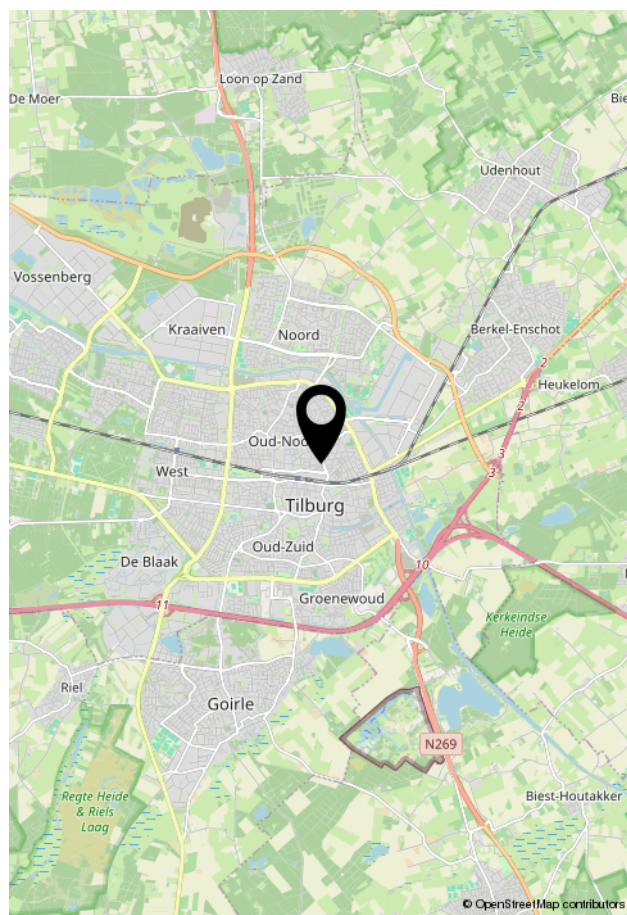
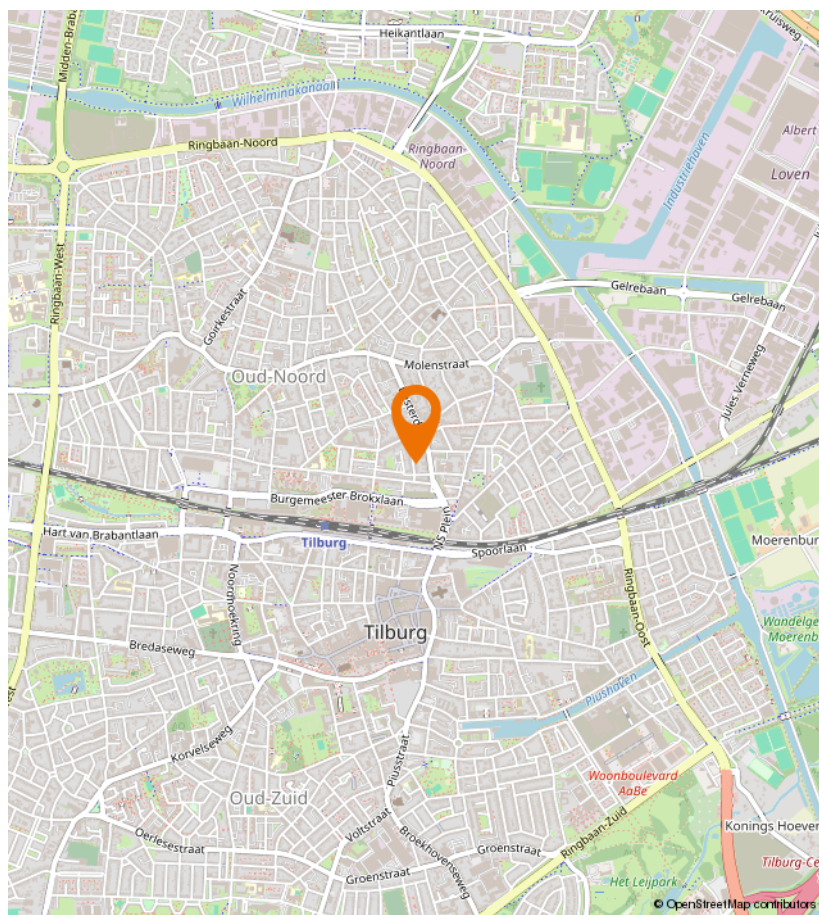
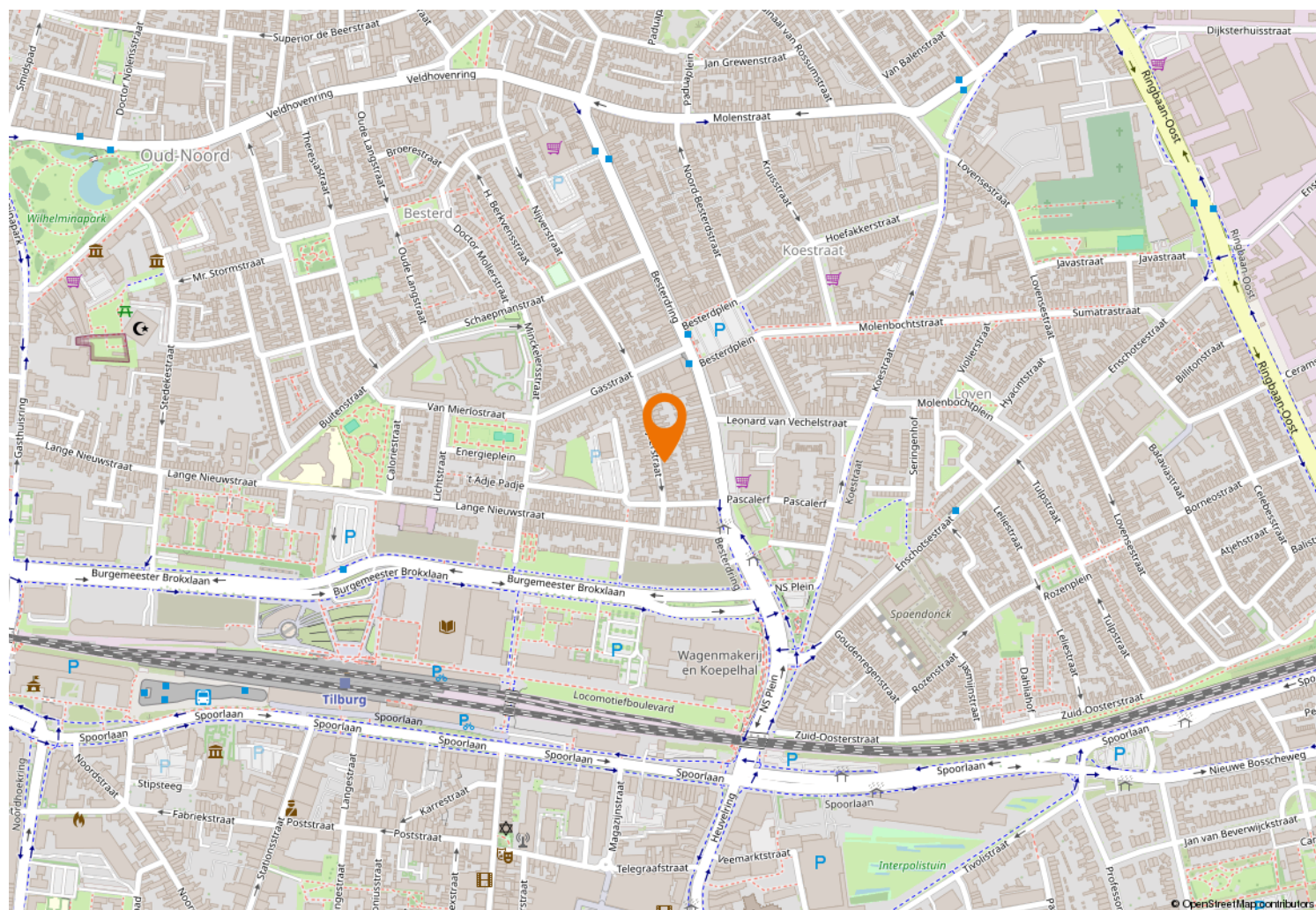
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 4410

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.

