



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NACHTEGAALSTRAAT 12



Vraagprijs
€ 315.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NACHTEGAALSTRAAT 12 TILBURG

Welkom in de Nachtegaalstraat, een van die charmante Tilburgse straatjes waar je je meteen thuis voelt. Hier woon je aan de rand van de stad, maar met het gevoel van rust en ruimte. De straat ademt het karakter van een fijne jaren-'20 buurt: authentiek, vriendelijk en overzichtelijk. Buurtbewoners groeten elkaar, kinderen spelen op straat en de sfeer is er gemoedelijk — precies wat je mag verwachten van een wijk waar veel jonge bewoners tussen de 25 en 44 jaar hun plek hebben gevonden.

Op een steenworp afstand ligt het geliefde Leijpark, misschien wel het mooiste park van Tilburg. Het is jouw verlengde achtertuin: ideaal voor een stevige wandeling, een ontspannen fietstocht of een lazy Sunday picknick in het gras. Neem wat vrienden mee, een paar hapjes en drankjes, en de middag is compleet.

Ook de ligging ten opzichte van voorzieningen is ronduit ideaal. Binnen enkele minuten sta je in het bruisende centrum van Tilburg, terwijl de supermarkt gewoon op loopafstand ligt. En moet je de stad uit? De dichtstbijzijnde uitvalsweg bereik je binnen twee minuten. Kortom: hier woon je op een plek waar rust, groen, bereikbaarheid en stadse levendigheid elkaar moeiteloos vinden. Een absolute topplek!

Binnenkomen met een glimlach

De karakteristieke voordeur verwelkomt je als een warme handdruk. Zodra je de hal binnenstapt, valt het zachte daglicht door de vensters van het bovenlicht naar binnen. Het voelt warm, uitnodigend — als thuiskomen na een lange dag.

Een woonkamer waar het leven samenkomt

De living is licht, luchtig en ruim. De warme houten vloer vormt een prachtig contrast met de strakke wanden en het plafond. Dit is zo'n woonkamer waar de tijd even lijkt stil te staan: lange avonden aan de grote eettafel, filmavonden op de bank, spelletjes met familie of vrienden... De ruimte beweegt moeiteloos met je leven mee. En de trapkast? Handig verstopt, ideaal voor al die spulletjes waarvan je nooit weet waar ze moeten.

Koken in stijl — vernieuwd in 2024

Aan de achterzijde bevindt zich de vernieuwde keuken: modern, fris en heerlijk praktisch. Het aanrecht onder het raam vangt het ochtendlicht, terwijl je aan de overkant kookt op de 5-pits gaskookplaat onder een stoere zwarte afzuigkap. De brede combi-oven staat klaar voor jouw culinaire experimenten. Extra pluspunt: een inbouwkast waar verrassend veel in past. Hier wordt koken vanzelf een feestje.

Handige bijkeuken & vernieuwde badkamer

De bijkeuken voelt bijna als een klein commandocentrum: hier vind je het toilet, de toegang tot de badkamer én de achterdeur richting de tuin. De badkamer is volledig vernieuwd en straalt rust uit met zijn ruime douche en moderne wastafel met ondermeubel.

Slaapverdieping vol mogelijkheden

Op de eerste verdieping wachten drie royale slaapkamers. De "master bedroom" aan de voorzijde is



licht en comfortabel, maar ook de slaapkamer achter biedt alles om je tot master bedroom te kronen. De derde slaapkamer is nu ingericht als kinderkamer — compleet met een handige inbouwkast. En met een airco op deze verdieping blijft het 's zomers heerlijk koel.

Zolder met sfeer & ruimte

Via de vaste trap bereik je een ruime zolderruimte met houtlook laminaatvloer en twee dakramen die het daglicht rijkelijk binnenlaten. Het is de perfecte plek voor opslag, hobby's of misschien wel een toekomstige werkplek.

Een tuin met ochtendzon en volop privacy

De tuin op het zuidoosten vangt al vroeg de eerste zonnestralen. De onderhoudsvriendelijke inrichting maakt dat je meer tijd overhoudt om te genieten. Dankzij de achterom en de berging — bereikbaar vanuit zowel huis als tuin — is de ruimte uitermate praktisch.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 94 m²;
- Woonoppervlak 80 m²;
- Inhoud 349 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Nieuwe keuken en badkamer;
- Voorzien van authentieke paneeldeuren;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Voorzien van airco;
- 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	80 m ²
Perceeloppervlakte	94 m ²
Inhoud	349 m ³
Bouwjaar	1926

























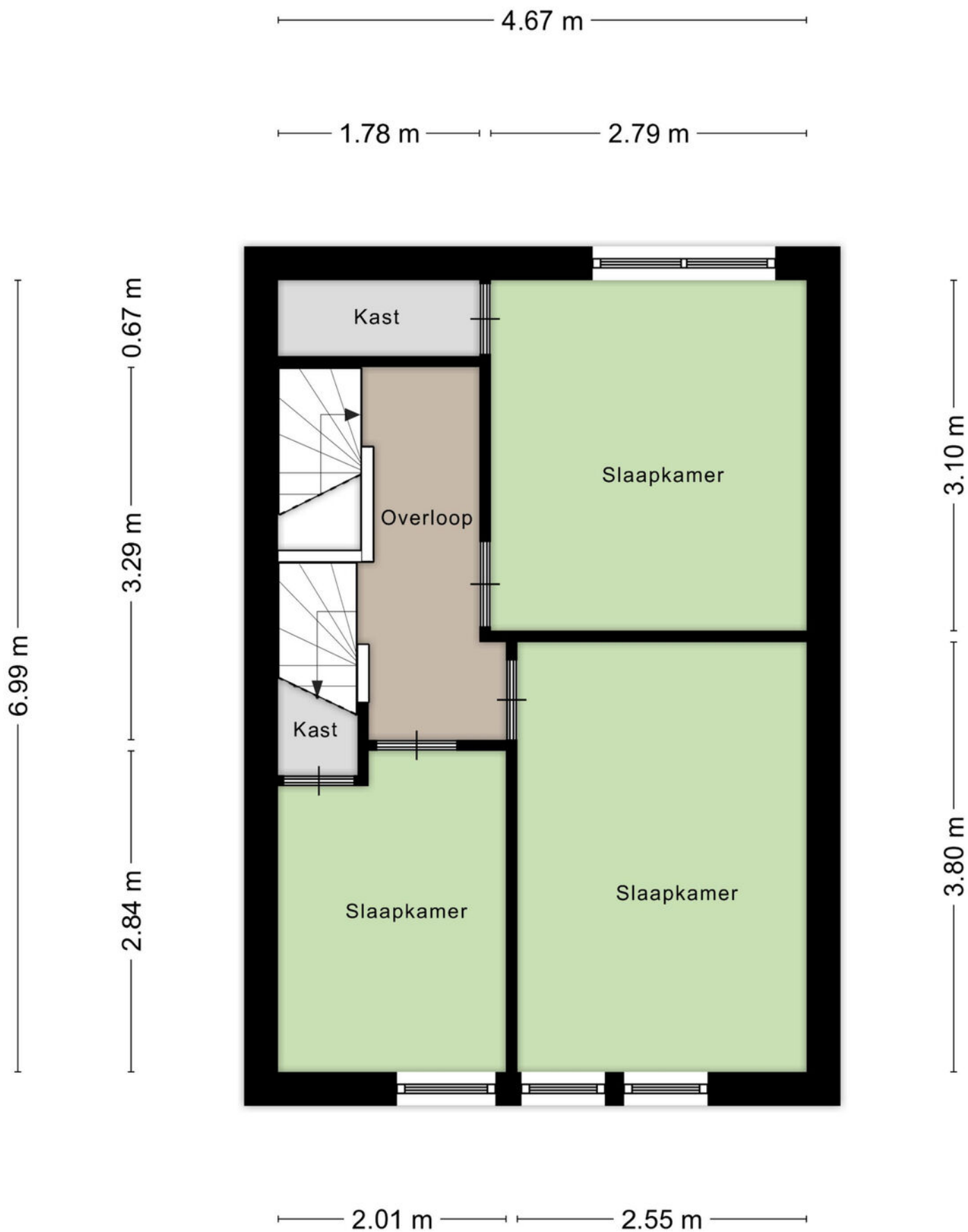




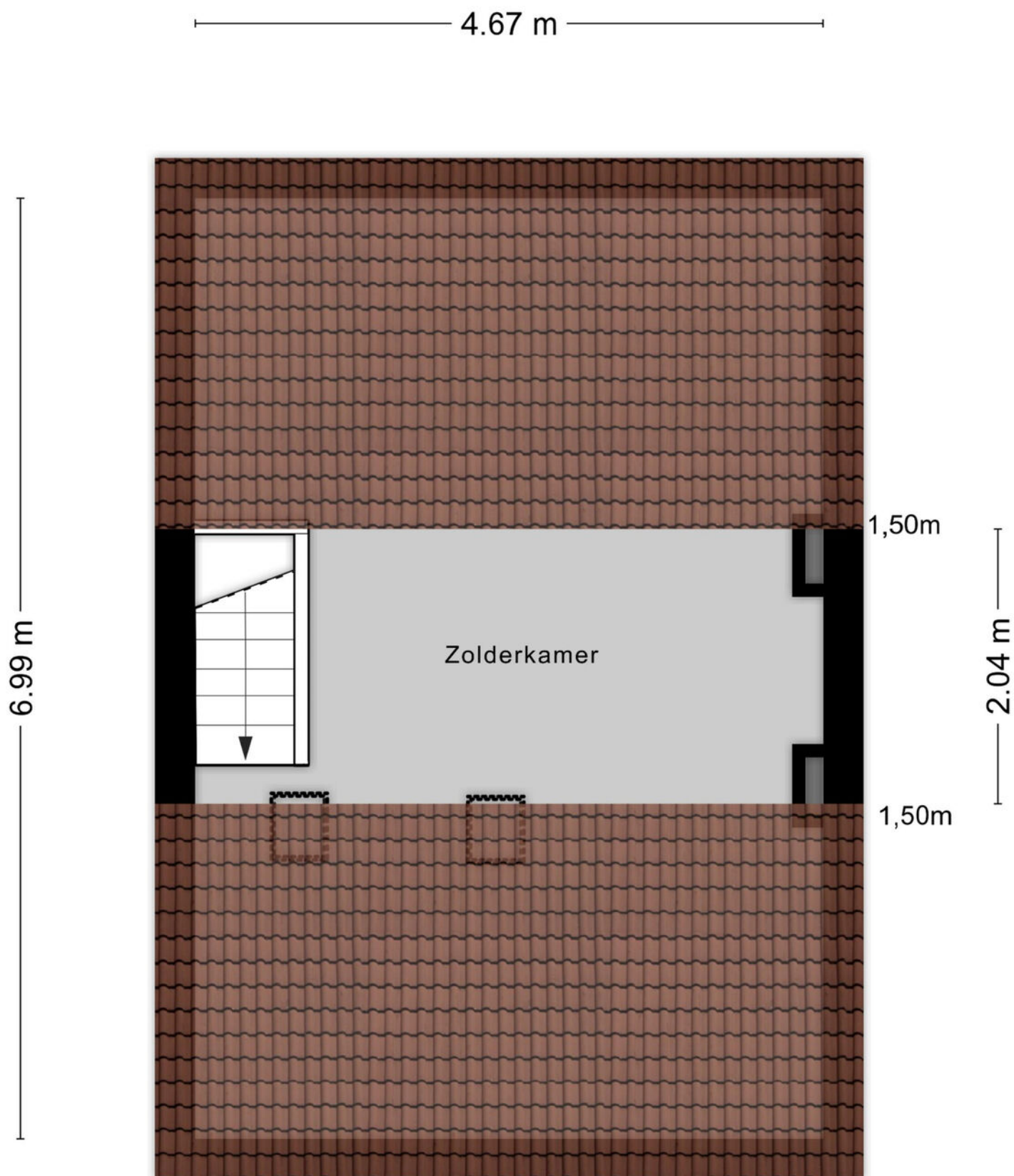
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Y
Perceel	1140

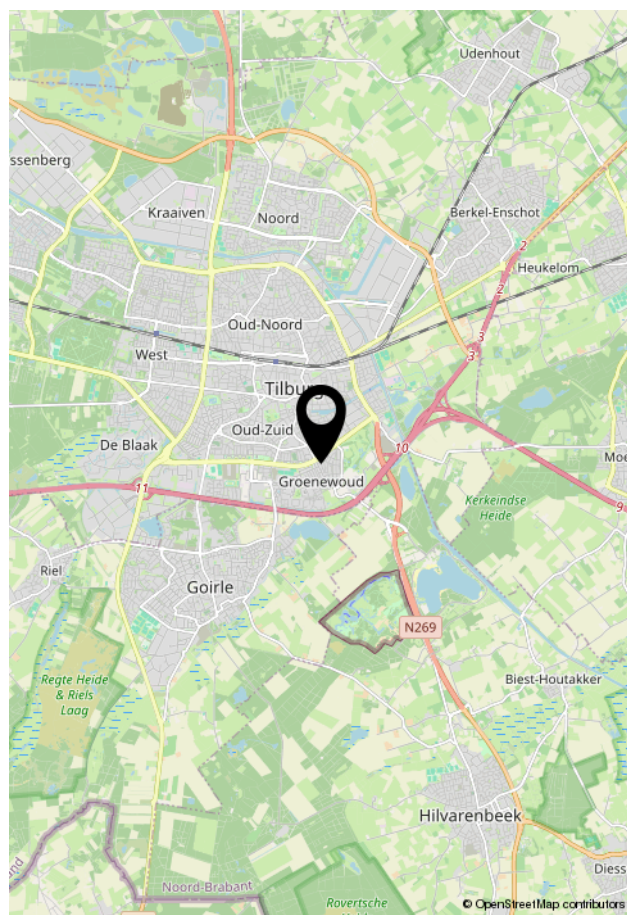
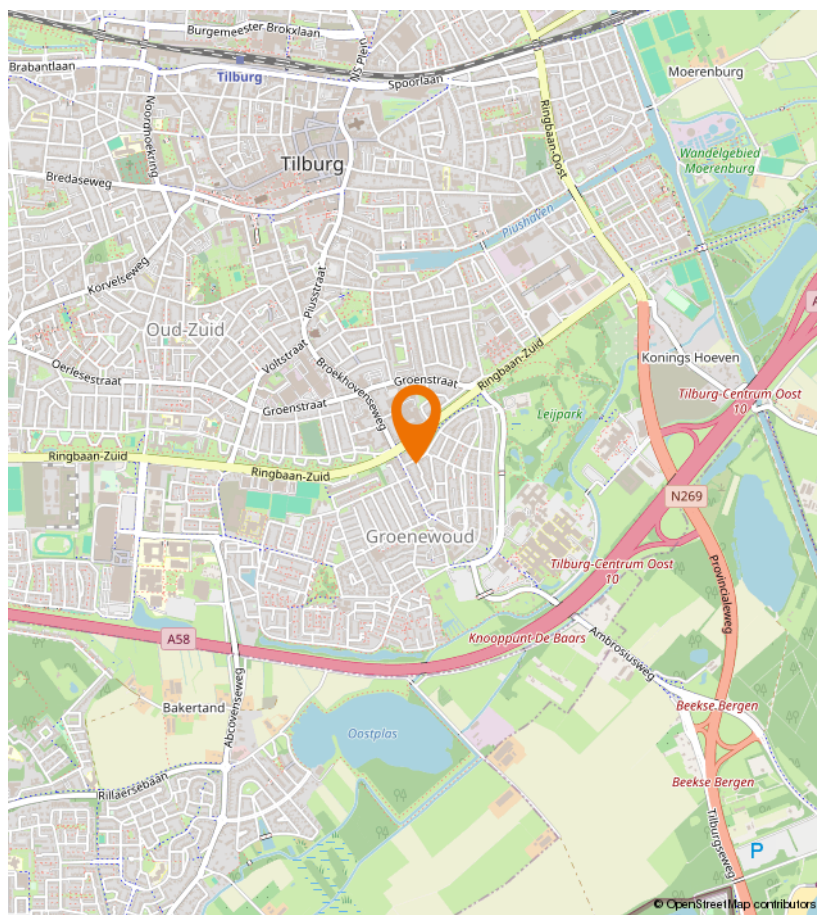
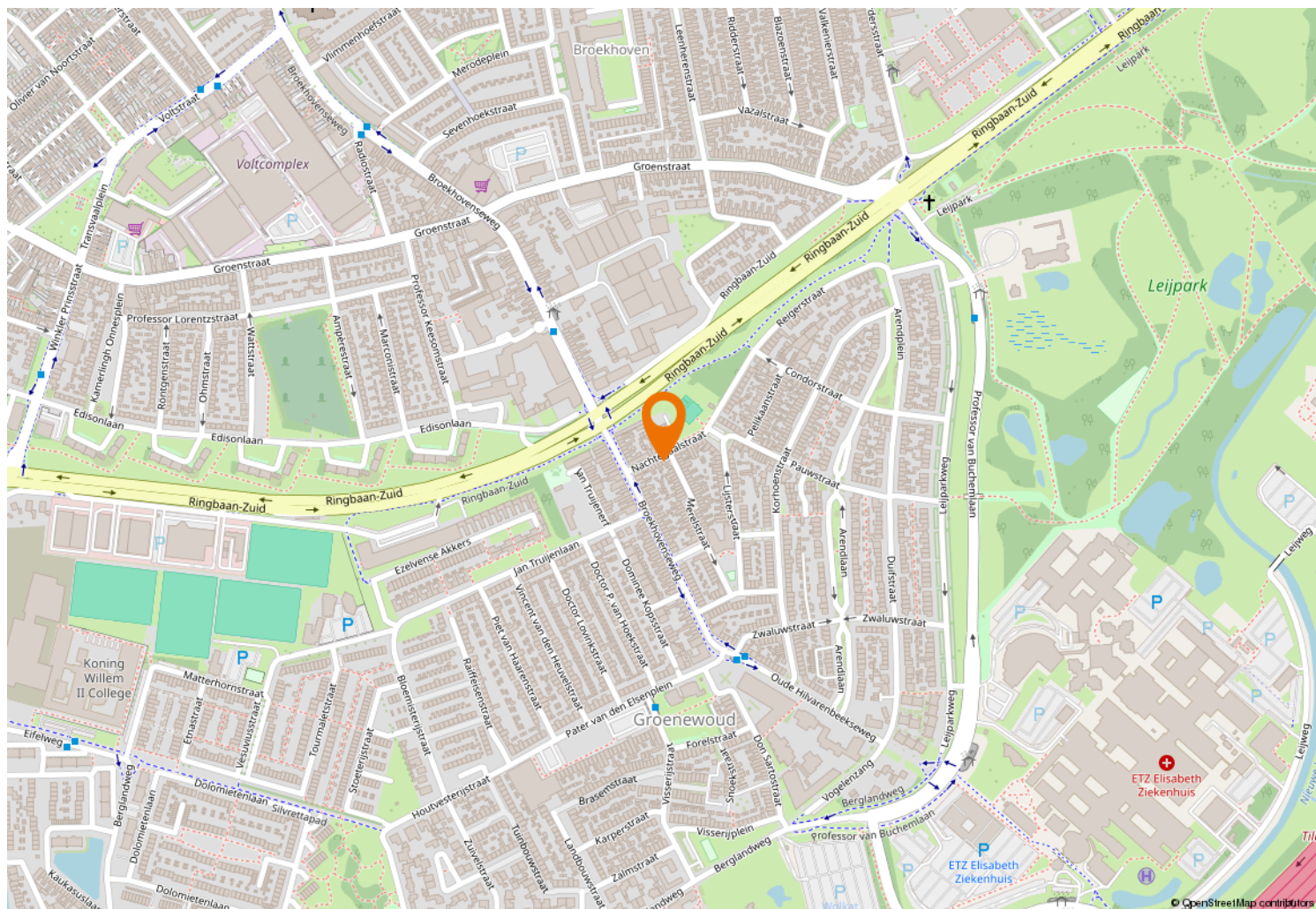
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

