



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NAUTILUSSTRAAT 72



Vraagprijs
€ 295.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NAUTILUSSTRAAT 72 TILBURG

In het hart van Tilburg, waar vriendelijke straten en karaktervolle jaren-'30-woningen het straatbeeld bepalen, ligt de Nautilusstraat: een buurt die voelt als thuiskomen. Hier groet je de buren nog op straat, spelen kinderen voor de deur en fiets je binnen enkele minuten naar de gezellige binnenstad of het groen van de omringende parken. De wijk staat bekend om haar rustige, ruim opgezette lanen en de centrale ligging ten opzichte van winkels, scholen en uitvalswegen. Een plek waar het dagelijkse leven soepel samenkomt met gemoedelijkheid en gemak.

Wie hier woont, geniet van het beste van twee werelden: het stadscomfort van Tilburg én de fijne, bijna dorpse sfeer waar de buurt bekend om staat.

Waar een huis een kans wordt

Aan de Nautilusstraat 72 staat een woning met karakter en vooral: met potentie. Een starterswoning die wacht op twee rechterhanden en een frisse blik. Dit is zo'n huis dat je, zodra je de drempel overstapt, uitnodigt om mee te dromen. Over licht, ruimte, sfeer — en hoe jij hier straks jouw eigen thuis van maakt.

Binnenkomen in het licht

De ruime hal verwelkomt je met verrassend veel daglicht dankzij het glas in de voordeur. Het is een binnenkomst die al meteen een prettige eerste indruk geeft. Vanuit hier bereik je de woonkamer, én de trap naar boven. Een begin dat belooft dat licht en ruimte je in dit huis zullen blijven volgen.

De living — groot, luchtig en boordevol mogelijkheden

De woonkamer is een fijne verrassing: royaal van opzet, heerlijk licht én voorzien van een charmante erker aan de

voorzijde. Die erker zorgt niet alleen voor extra vierkante meters, maar ook voor sfeer — het soort plek waar je een knusse leeshoek creëert of juist een royale eettafel neerzet voor lange avonden met vrienden.

De indeling is volledig aan te passen aan jouw

woonwensen. Met een slimme modernisering verandert deze living moeiteloos in een warme, eigentijdse ruimte waar je elke dag met plezier thuiskomt. Extra handig is de trapkast, ideaal als bergruimte.

De keuken — van gedateerd naar jouw droomkeuken

Aan de achterzijde van de woning vind je de keuken.

Momenteel eenvoudig en gedateerd, maar met verrassend veel mogelijkheden. Hier kun je werkelijk alle kanten op: van een lichte leefkeuken tot een compacte, moderne werkruimte — de plek is er.

Achter de keuken bevindt zich een kleine hal die toegang biedt tot het toilet, de badkamer én de achterdeur naar de tuin.

Badkamer — een frisse start waard

De badkamer is uitgerust met een douche, ligbad, wastafel en bidet, maar ook deze ruimte is toe aan een flinke update. Het goede nieuws: je kunt hier, geheel naar eigen inzicht, een heerlijk luxe badkamer creëren.

Slapen met ruimte (en rust)

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers en een overloop.

- Aan de voorzijde bevindt zich de master bedroom: groot genoeg voor een tweepersoonsbed en kastenwand.

- Aan de achterzijde vind je de tweede slaapkamer, eveneens royaal en voorzien van een eigen wastafel.



Beide kamers zijn flexibel in te richten — als werkruimte, gastenkamer of kinderkamer.

Via de vaste trap op de overloop bereik je de zolder. Een ideale bergzolder, maar ook een fantastische kans: een derde slaapkamer of hobbyruimte is hier zeker te realiseren.

De tuin — jouw buitenwereld op het oosten

De achtertuin ligt op het oosten, waardoor je 's ochtends geniet van de eerste zonnestralen. De tuin is volledig naar eigen smaak in te richten. Aan de woning grenst een praktische overkapping richting de garage — een fijne overgang tussen binnen en buiten. Via de tuin bereik je zowel de garage als de extra berging.

Garage & berging — ruimte in overvloed

De ruime garage is ideaal voor het parkeren van een auto, het inrichten van een hobbyhoek of simpelweg extra opslag.

Een woning met karakter — en volledig naar eigen hand te zetten Deze woning uit 1931 ademt ruimte en originele jaren-'30-charme. Ja, ze heeft werk nodig. Maar dat is precies wat het interessant maakt: je krijgt hier de vrijheid om alles naar eigen stijl te moderniseren. Elke ruimte is goed van formaat, waardoor de basis stevig staat — de rest is aan jou. Perfect voor starters die willen investeren in toekomst, ruimte en een huis dat je stap voor stap eigen maakt.

Kenmerken

- * Bouwjaar: 1931
- * Woonoppervlakte: 88 m²
- * Overige inpandige ruimte: 17 m²
- * Externe berging: 28 m²
- * Totaal oppervlakte: 133 m²

* Perceel: 219 m²

* Inhoud: 374 m³

* Energielabel: G

* NEN 2580 meetrapport aanwezig

* Starterswoning

* Kluswoning

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	88 m ²
Totaaloppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	219 m ²
Inhoud	374 m ³
Bouwjaar	1931





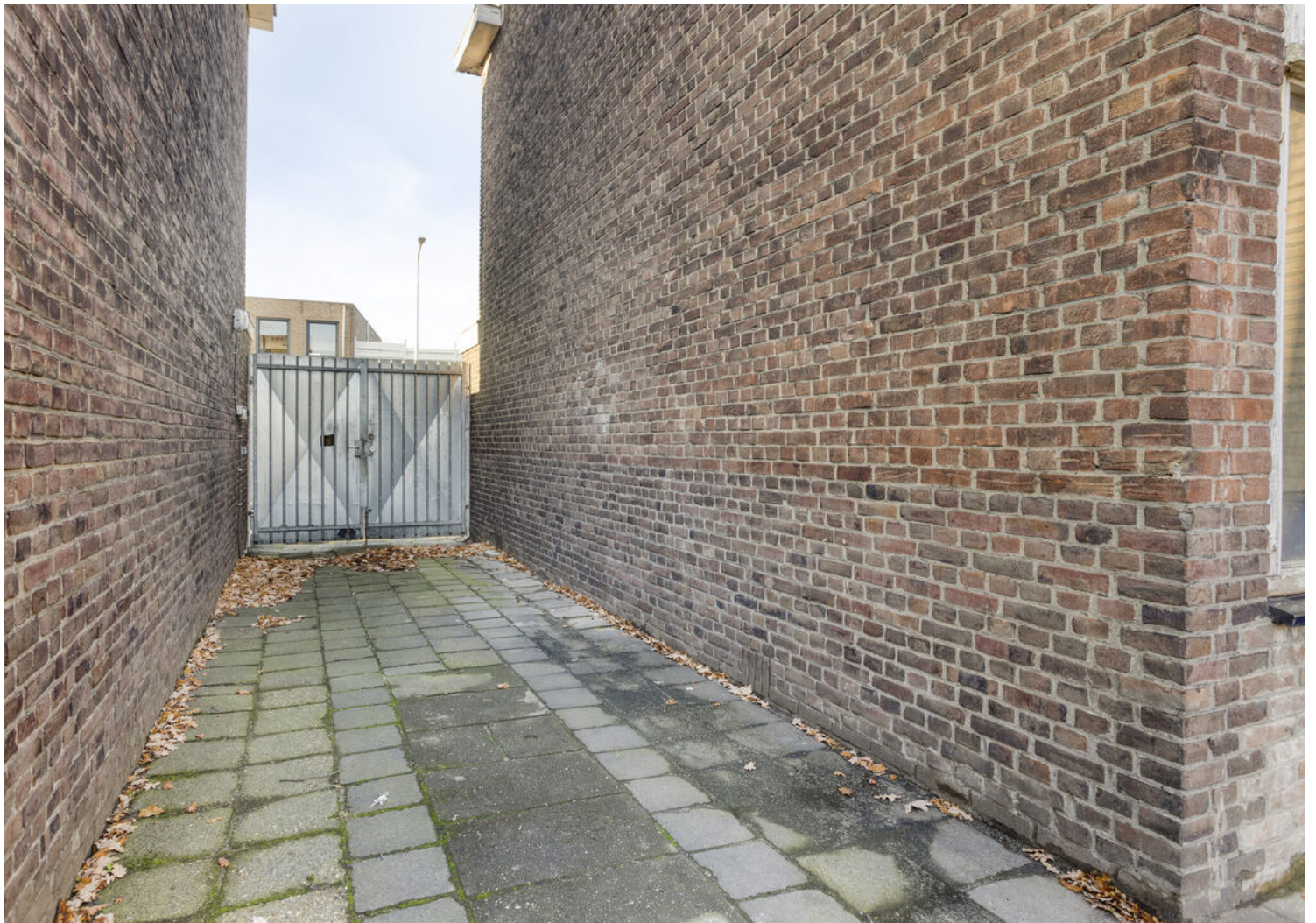












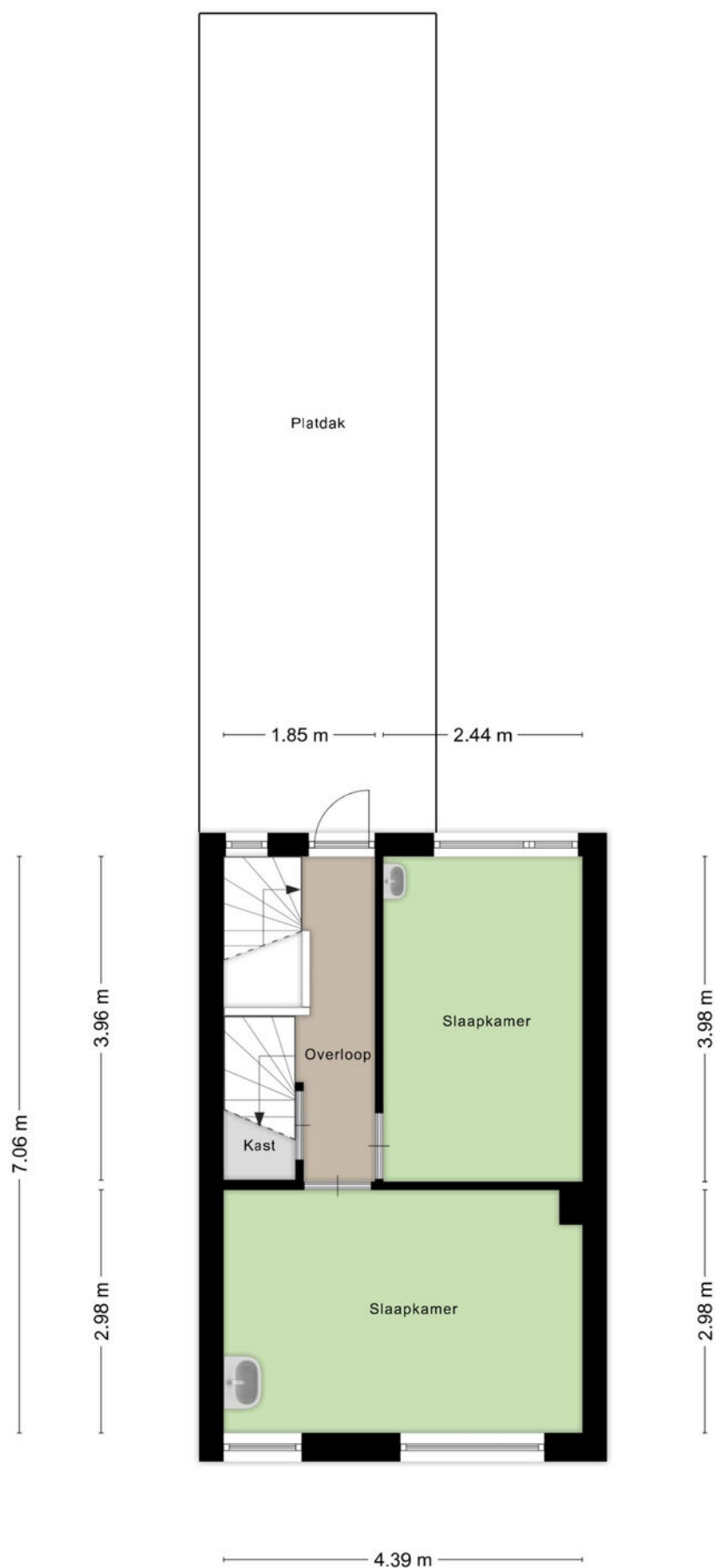




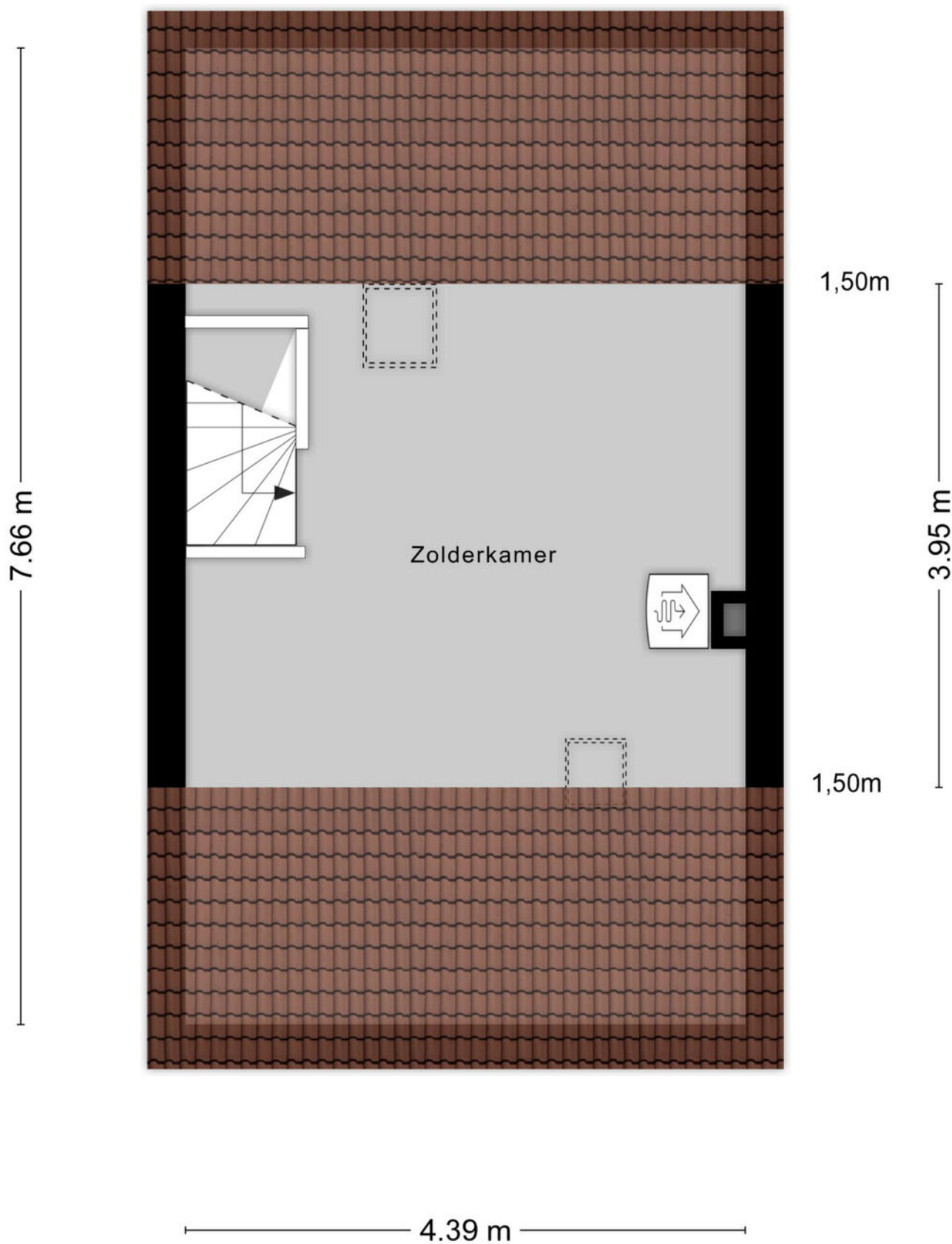
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 7 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

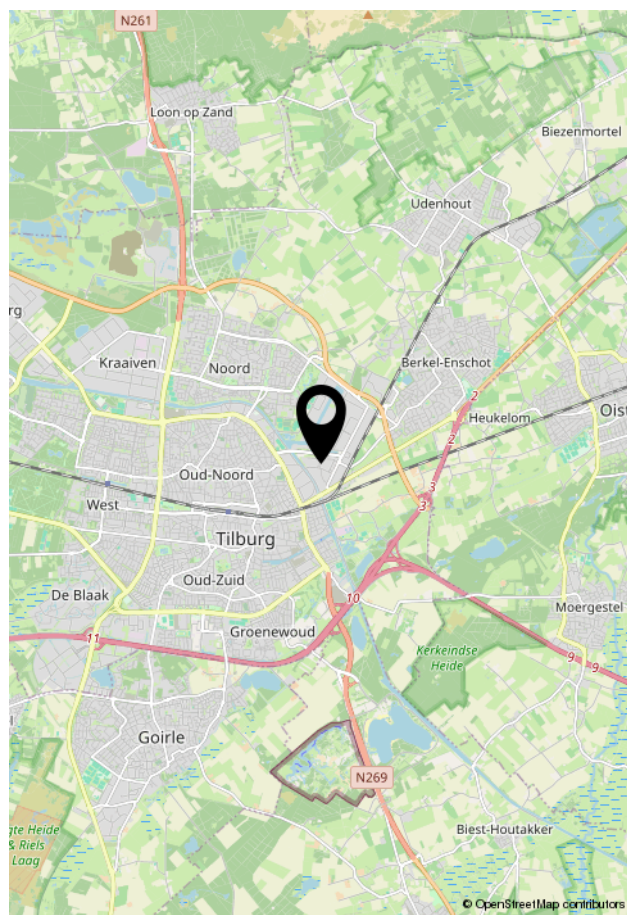
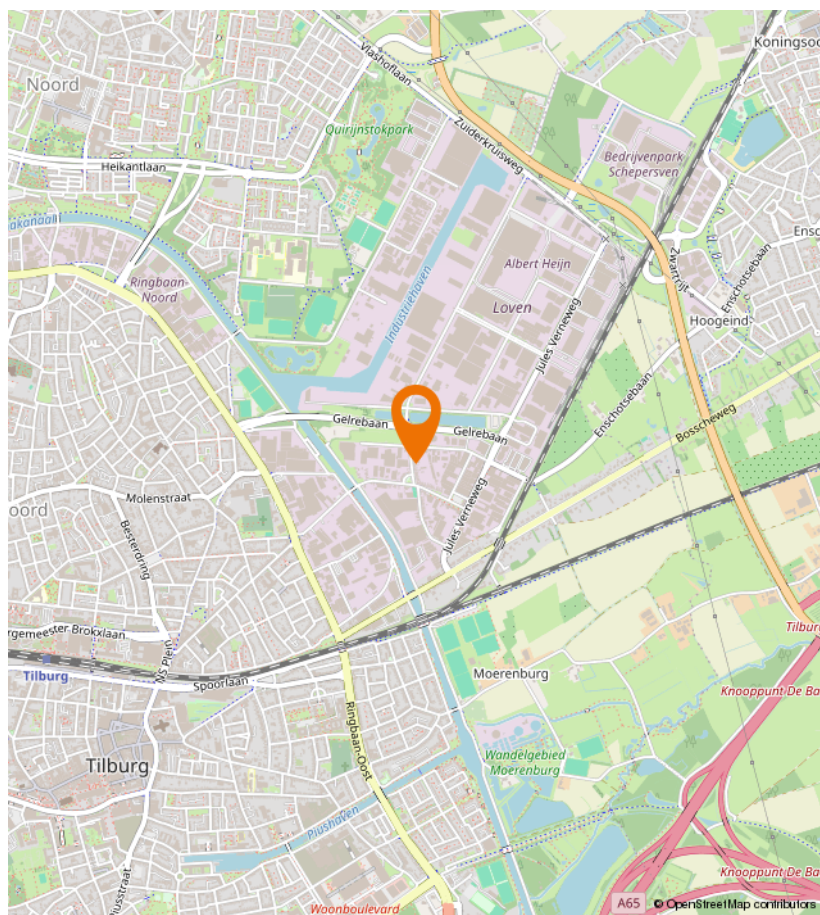
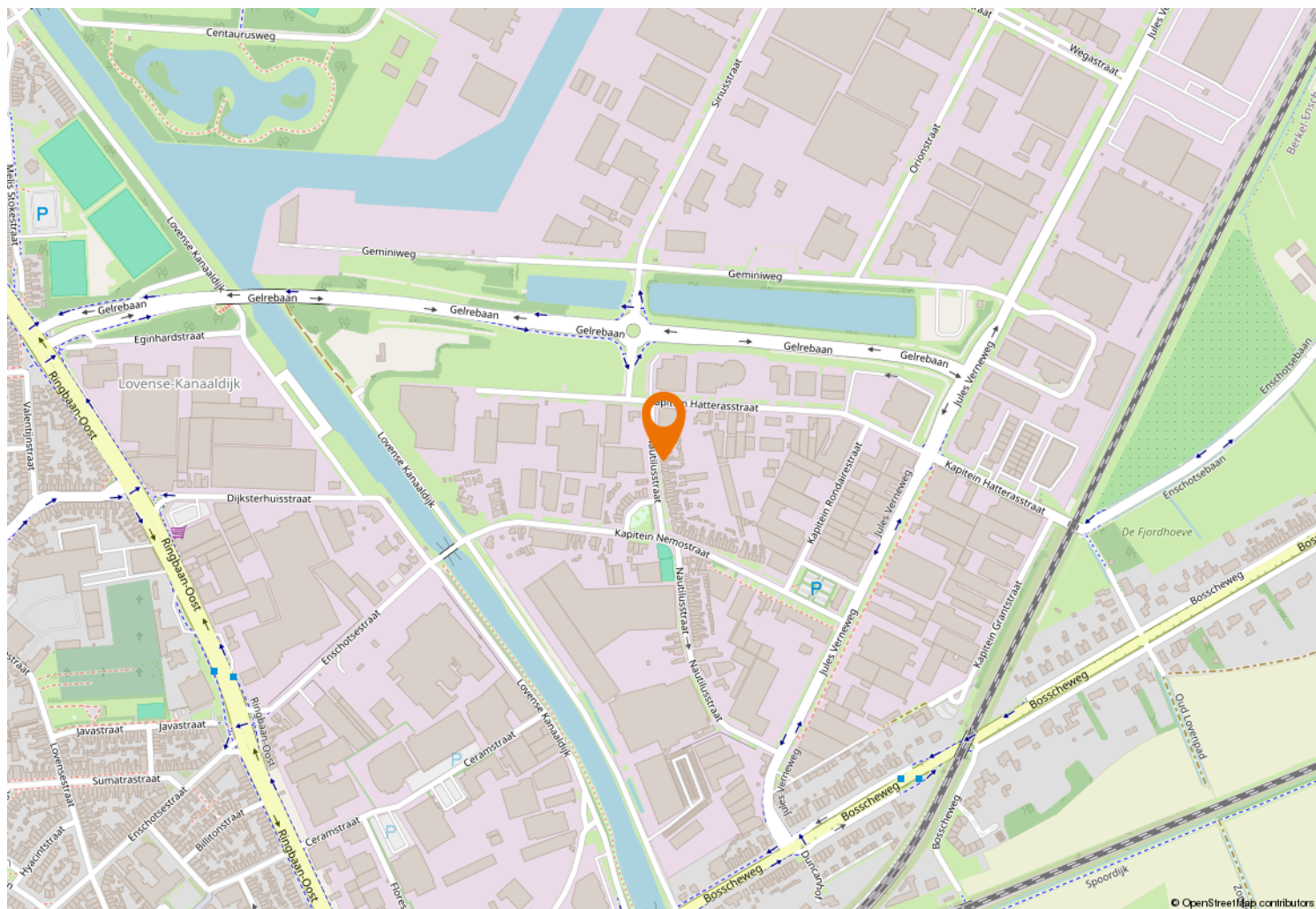
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie U
Perceel 81

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.

