



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KAREL DOORMANLAAN 57



Vraagprijs
€ 495.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KAREL DOORMANLAAN 57 TILBURG

Aan de geliefde Karel Doormanlaan in Tilburg woon je in een straat waar rust en levendigheid elkaar moeiteloos vinden. Hier bepalen volwassen bomen het straatbeeld, wisselen karaktervolle jaren '50 woningen elkaar af en heerst een gemoedelijke sfeer die je direct omarmt. De laan ligt in een groene, gewilde woonomgeving op korte afstand van het bruisende stadscentrum.

Binnen enkele minuten sta je midden in het dynamische hart van Tilburg met haar gevarieerde winkels, sfeervolle restaurants en gezellige terrassen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op loop- en fietsafstand. Tegelijkertijd biedt de directe omgeving volop ruimte voor ontspanning in nabijgelegen parken en groene zones. Hier woon je met vrij uitzicht, omringd door groen, terwijl de stad altijd binnen handbereik is – een zeldzame combinatie die deze locatie zo bijzonder maakt. Daarnaast bevindt de woning zich op korte afstand van de A58. Deze belangrijke snelwegverbinding zorgt voor een vlotte bereikbaarheid richting onder andere Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Ideaal voor wie regelmatig onderweg is voor werk of ontspanning: je rijdt binnen enkele minuten de snelweg op, terwijl je thuis geniet van de rust van de laan.

Authentieke charme met een warm welkom – een huis met karakter, warmte en ruimte. Deze prachtige jaren '50 woning ademt karakter. De entree verwelkomt je in een royale hal met trapopgang, een apart toilet en toegang tot de verschillende leefruimtes. Hier voel je meteen de solide bouw en de tijdloze sfeer die zo kenmerkend is voor woningen uit deze periode. De praktische kelder biedt extra bergruimte – ideaal voor provisie of seizoensspullen.

Licht, lucht en leefruimte

De woonkamer is zonder twijfel het kloppend hart van het huis. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en versterken het gevoel van ruimte. De warme parketvloer vormt een stijlvolle basis en de gezellige dichte houthaard/allesbrander nodigt uit tot lange avonden in een comfortabele zithoek. Er is volop ruimte voor een royale bankopstelling én een sfeervolle eethoek waar vrienden en familie samenkomen.

De keuken als statement

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de volledig uitgeruste keuken – een plek waar functionaliteit en uitstraling naadloos samenkomen. Het keukenblok met bovenkasten biedt volop werk- en opbergruimte, waardoor alles een eigen plek heeft en het geheel rust uitstraalt. De absolute blikvanger is het robuuste Boretti gasfornuis: een stijlvol statement voor iedere kookliefhebber en het kloppend hart van deze ruimte. Hier bereid je met gemak uitgebreide diners, ondersteund door de praktische oven en krachtige afzuigkap. De geïntegreerde vaatwasser zorgt voor comfort na een lange avond tafelen, terwijl de Quooker het dagelijks gemak naar een hoger niveau tilt – direct kokend water voor thee, koken of snelle bereidingen. Deze keuken is niet alleen een plek om te koken, maar een ruimte waar smaak, gezelligheid en samenzijn samenkomen. Vanuit hier blijf je altijd in contact met de leefruimte én met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Binnen en buiten in harmonie

Vanuit zowel de keuken als de eetkamer loop je zo de tuin in. De overkapping, direct aansluitend aan de eetkamer, verlengt het buitenseizoen aanzienlijk. Hier geniet je van lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.



De volledig omheinde tuin biedt privacy en veiligheid. Met een stenen berging, een ingebouwde trampoline en een handige achterom is dit een buitenruimte die perfect aansluit bij het gezinsleven. Het zwembad bevindt zich onder de trampoline en is met wat liefde en aandacht weer in gebruik te nemen. De complete pomp- en filterinstallatie is aanwezig in de berging; de werking is onbekend, aangezien deze al enkele jaren niet is gebruikt. Een plek waar kinderen vrij kunnen spelen en volwassenen in alle rust kunnen ontspannen.

Verdieping vol comfort

Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een rustige uitstraling. De prachtige harthouten vloer, die over de gehele verdieping doorloopt, zorgt voor een warme en stijlvolle basis en versterkt het gevoel van eenheid en comfort. Daarnaast is er een praktische kleine kamer/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger én een grote inbouwkast. Vanuit hier bereik je het balkon – een heerlijke plek om even buiten te zijn. De luxe en ruime badkamer straalt comfort uit, met een royale inloepdouche, wastafel met stijlvol meubel en een zwevend toilet. Een moderne oase van rust binnen het karakter van het huis.

Ruimte voor groei en creativiteit

De tweede verdieping biedt een praktische zolderverdieping met twee kamers. Momenteel ingericht als kinderkamer en kantoor-/opslagruimte, maar volledig naar eigen wens in te vullen. Denk aan een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek aan huis – de mogelijkheden zijn veelzijdig.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1957;
- Woonoppervlak: 140 m²;

- Perceeloppervlak: 152 m²;
- Inhoud: 517 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel C geldig tot en met 24-02-2036;
- Vrij uitzicht.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
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	140 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	517 m ³
Bouwjaar	1957



FOTO'S



































PLATTEGROND



PLATTEGROND

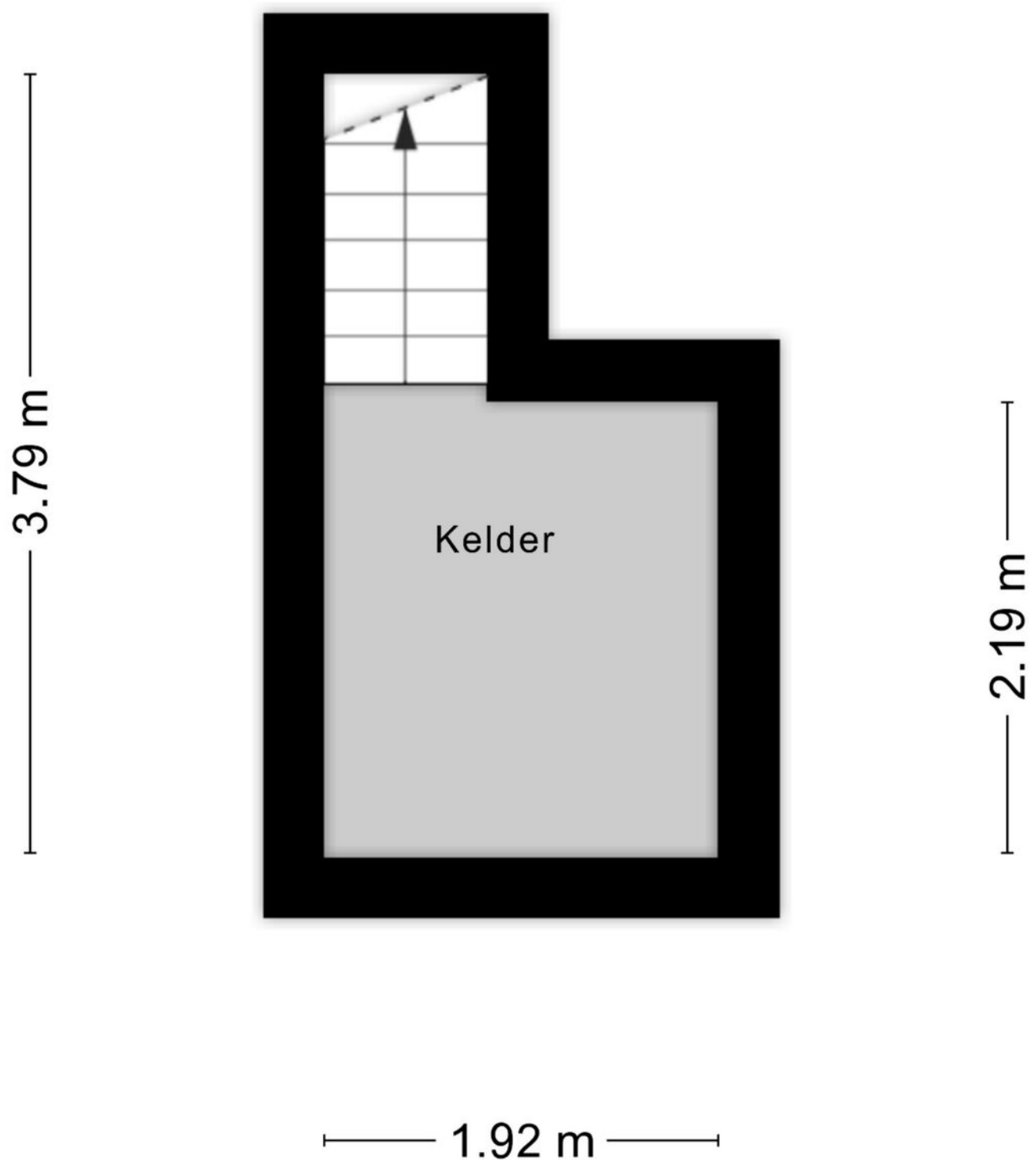


PLATTEGROND



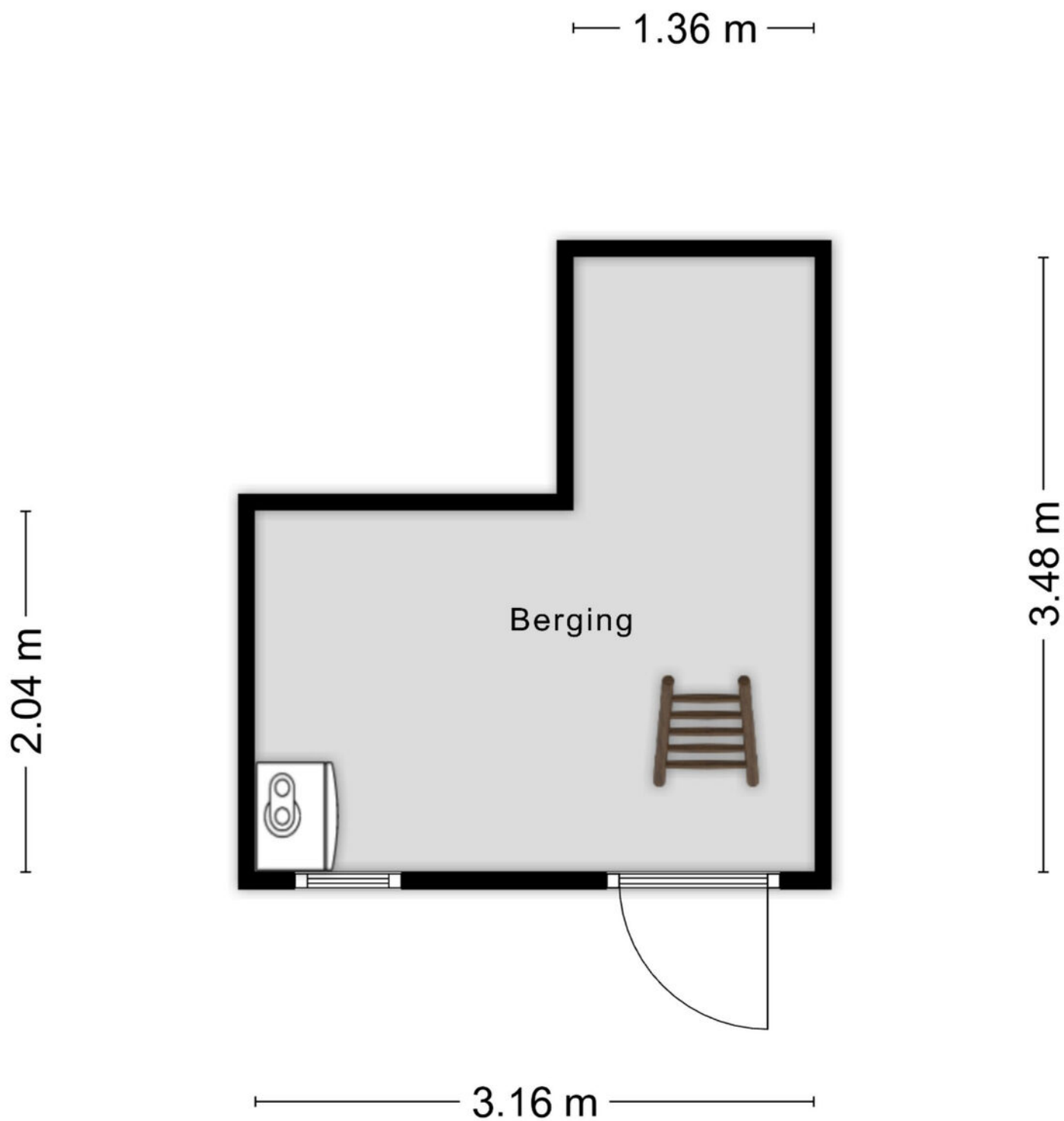
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

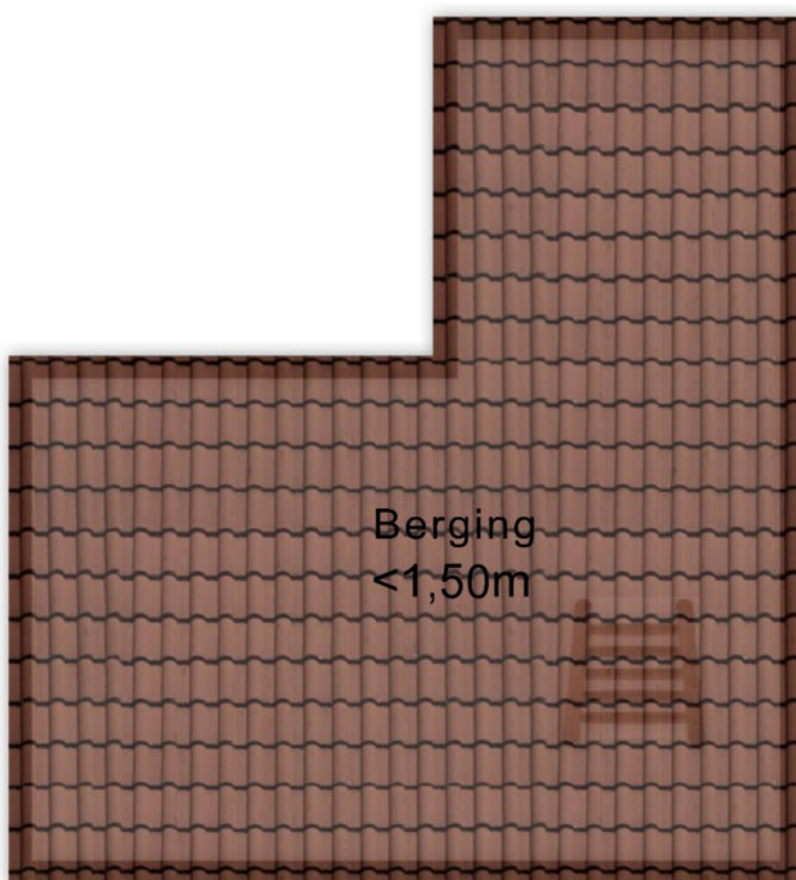


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

— 1.36 m —

— 2.04 m —



— 3.48 m —

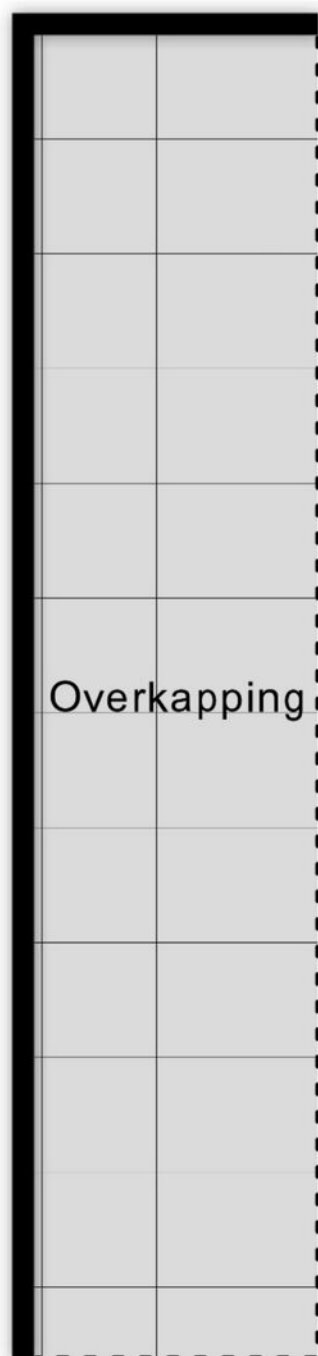
— 3.16 m —

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

PLATTEGROND

— 1.23 m —

5.76 m



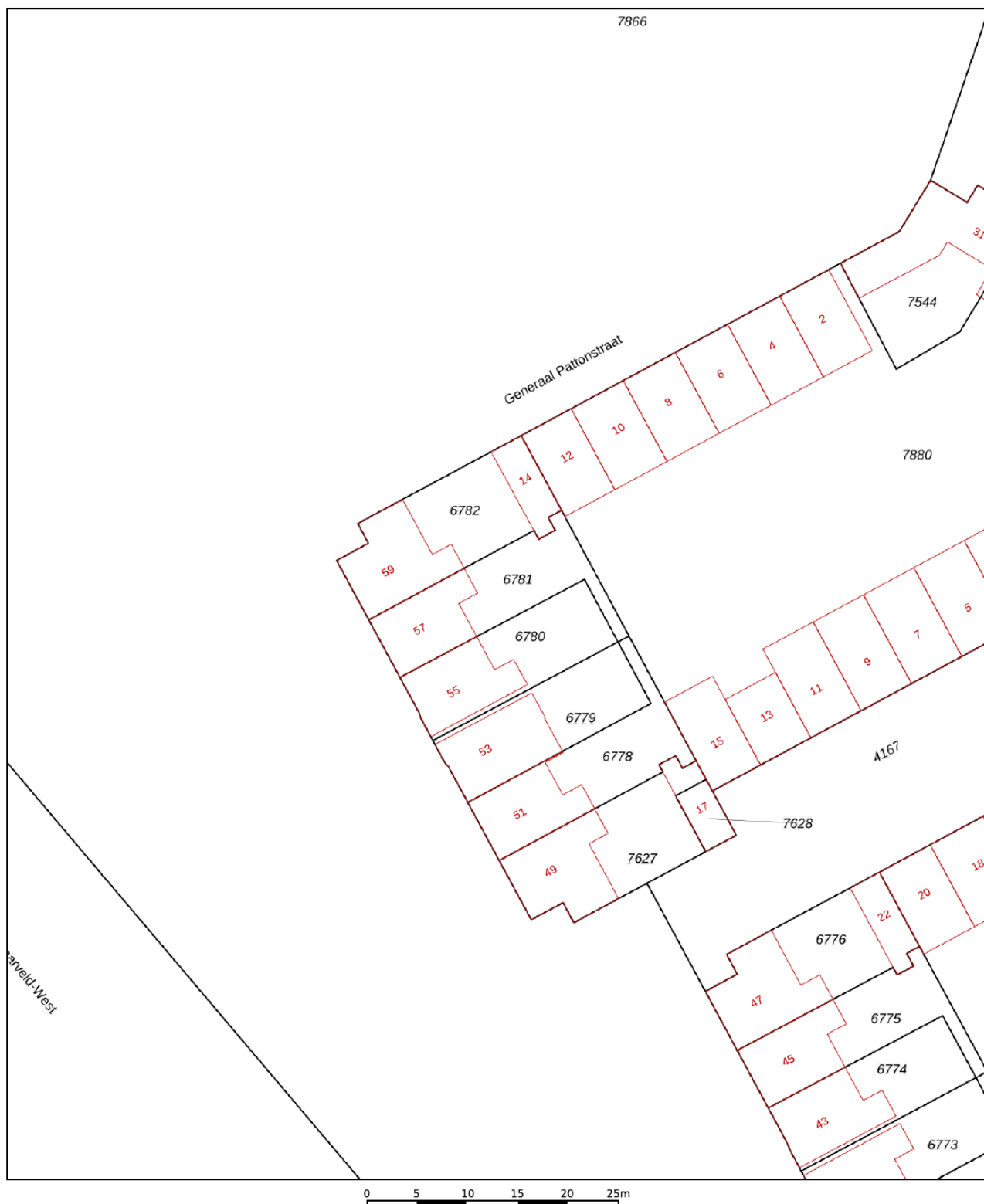
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

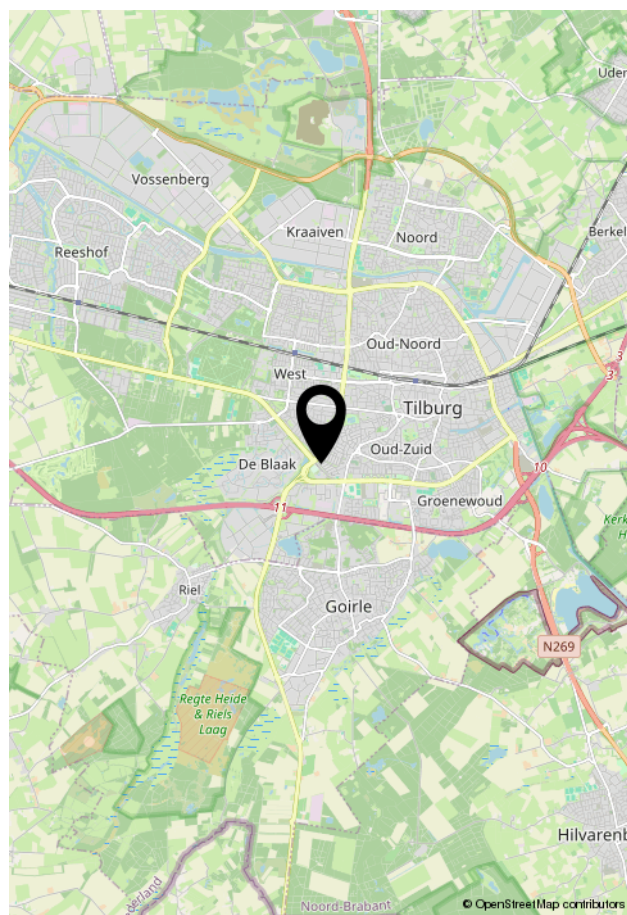
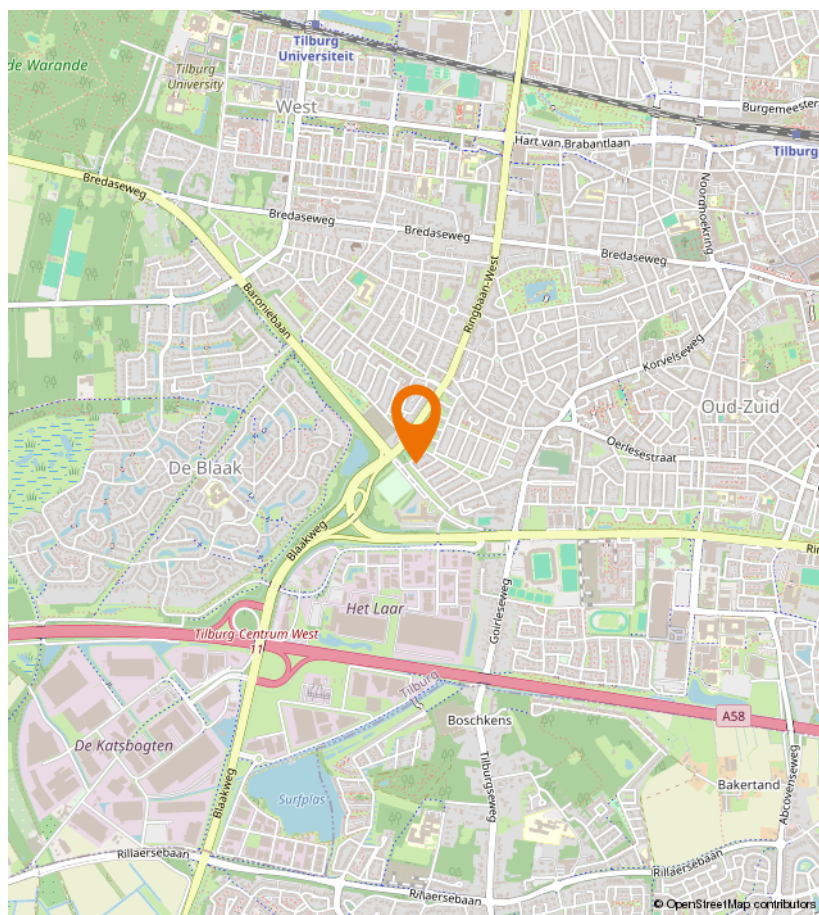
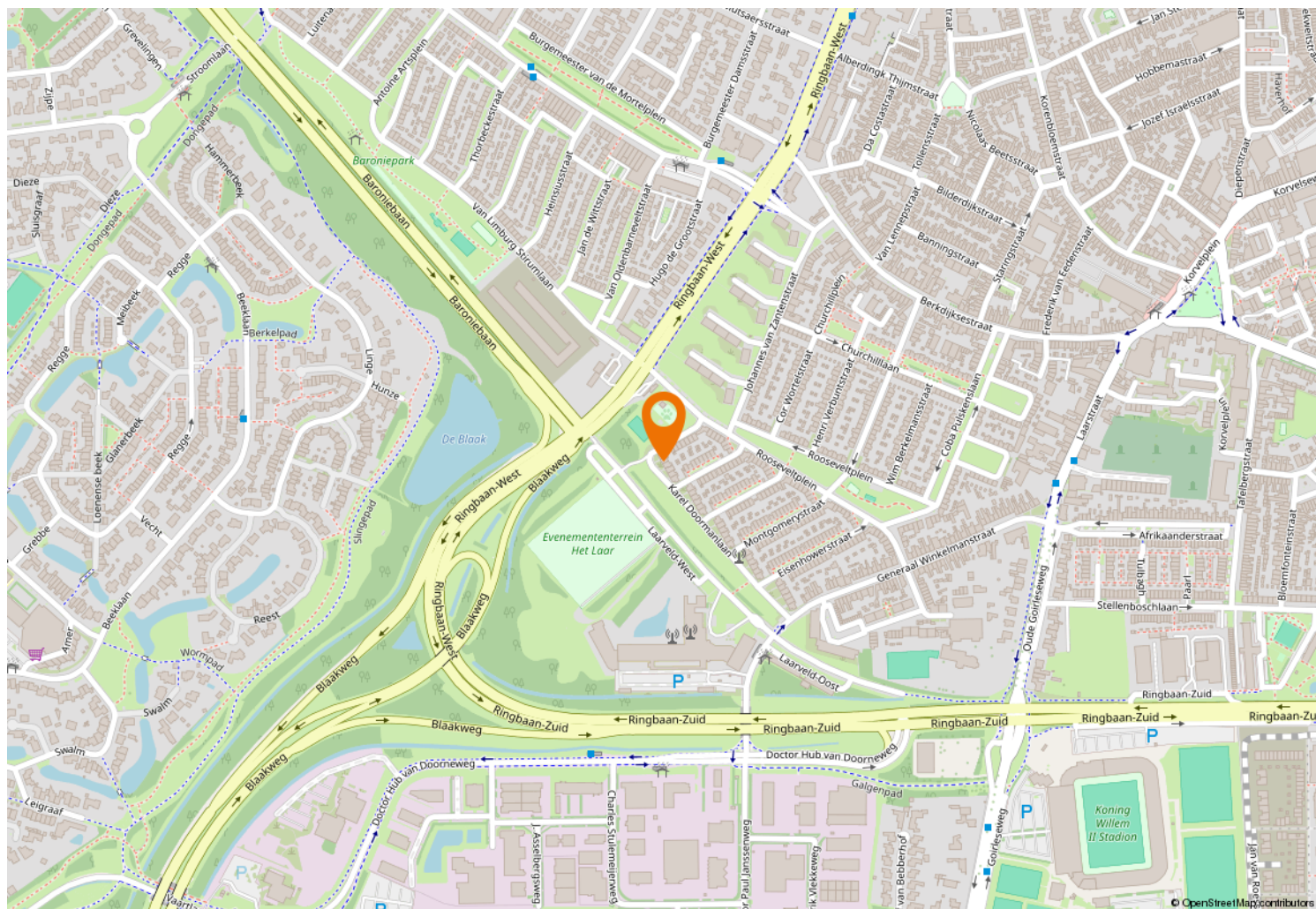
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Q
Perceel 6781

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.

