

013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

OLIVIER VAN NOORTSTRAAT 51



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

OLIVIER VAN DE NOORTSTRAAT 51 TILBURG

Wonen aan de Olivier van Noortstraat betekent wonen op een plek waar het beste van Tilburg samenkomt. Deze karakteristieke straat ligt op een geliefde locatie in Tilburg-Centrum, aan de kant van het sfeervolle Oud-Zuid. Hier ervaart u het comfort van een rustige woonstraat, terwijl het levendige stadscentrum zich op korte afstand bevindt.

In de directe omgeving vindt u alles wat het dagelijks leven aangenaam maakt. De bruisende Piushaven, met haar gezellige terrassen, restaurants en wandelroutes langs het water, ligt op korte fietsafstand. Ook het Elisabeth Ziekenhuis en diverse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Voor wie regelmatig de stad uit moet, is de ligging ideaal: via de nabijgelegen Ringbaan Zuid bereikt u snel de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda.

De buurt kenmerkt zich door een prettige mix van karaktervolle woningen, groene straatbeelden en een gemoedelijke sfeer. Hier wonen betekent genieten van een levendige stad met tegelijkertijd de rust van een fijne woonomgeving. Een plek waar u zich direct thuis voelt.

Een warm welkom

Achter de karakteristieke gevel van deze woning uit de jaren '30 schuilt een verrassend ruime en comfortabele gezinswoning. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde biedt deze woning niet alleen extra leefruimte, maar ook een fijne verbinding tussen wonen, koken en buitenleven. Bij binnenkomst in de hal, met ruimte voor garderobe en de trapopgang naar boven, voelt u direct de huiselijke sfeer. Vanuit hier betreedt u de ruime woonkamer waar licht en ruimte centraal staan.

Leefruimte met karakter

De woonkamer vormt het hart van de woning. De houtlook laminaatvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een moderne en rustige basis waarin iedere woonstijl tot zijn recht komt. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en de openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten. Op zonnige dagen zet u de deuren open en vloeien woonkamer en tuin harmonieus in elkaar over.

De woonkeuken – het kloppend hart van het huis

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime en lichte keuken. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met witte kasten en een stijlvol grijs werkblad. Hier kookt u met gemak voor het hele gezin dankzij de aanwezige apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De keuken vormt een praktische spil in de woning: vanuit hier heeft u toegang tot de badkamer, het toilet, de bijkeuken én de tuin. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de C.V.-ketel. Daarnaast beschikt de keuken over een handige trapkast, ideaal voor extra voorraad en opbergruimte.

Fris en functioneel

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een frisse combinatie van witte wandtegels en antraciet vloertegels. De ruimte is voorzien van een douche en een wastafel en vormt een praktische en verzorgde plek om de dag te beginnen of af te sluiten.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier vindt u drie slaapkamers en een praktische trapkast richting de tweede verdieping. Aan



ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde ligt. Zowel de grootste slaapkamer aan de achterzijde als de grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikken over een handige inbouwkast. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een nette houtlook laminaatvloer die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Een bijzonder detail is de toegang tot het platte dak van de uitbouw via de overloop, wat extra mogelijkheden biedt.

Volwaardige tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en vormt een volwaardige extra woonlaag. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Dankzij de kleine dakkapel aan de voorzijde en de grote dakkapel aan de achterzijde is deze ruimte heerlijk licht en ruim. Daarnaast is er extra afgetimmerde bergruimte aanwezig, waardoor u hier niet alleen comfortabel kunt slapen of werken, maar ook volop opbergmogelijkheden heeft.

Buitenleven tot in de avondzon

De onderhoudsvriendelijke achtertuin vormt een fijne plek om te ontspannen na een lange dag. De tuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u hier tot in de late avond kunt genieten van de zon. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar, wat ideaal is voor fietsen of tuinwerkzaamheden. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging – perfect voor het opbergen van tuinspullen, gereedschap en fietsen.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1936;
- Woonoppervlakte: 108 m²;
- Perceeloppervlakte: 98 m²;
- Inhoud: 427 m³;
- Energielabel C geldig tot en met 11-06-2035;
- 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?

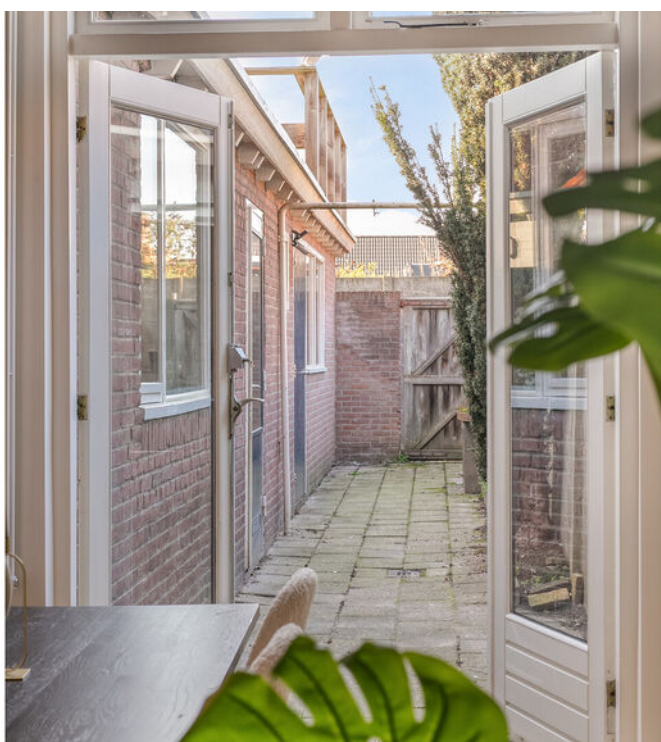
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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	108 m ²
Perceeloppervlakte	98 m ²
Inhoud	427 m ³
Bouwjaar	1936































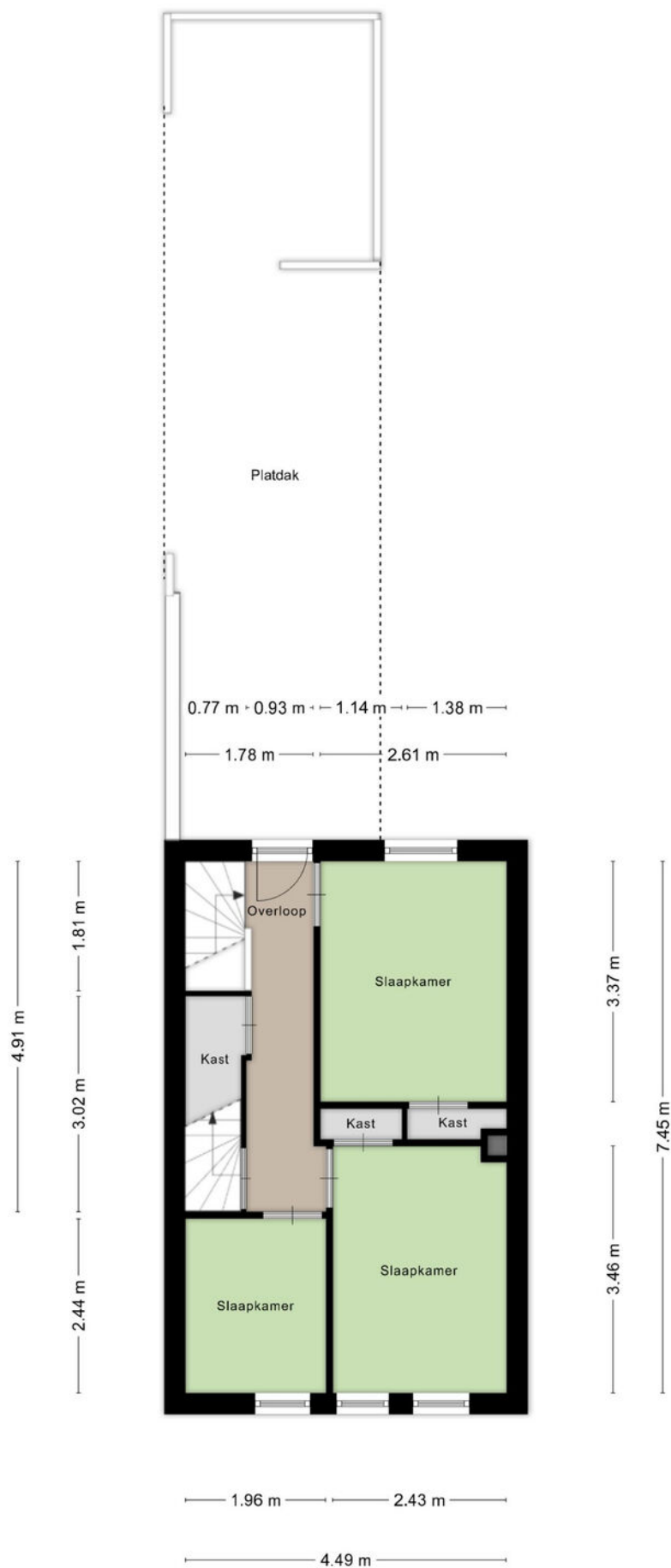




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

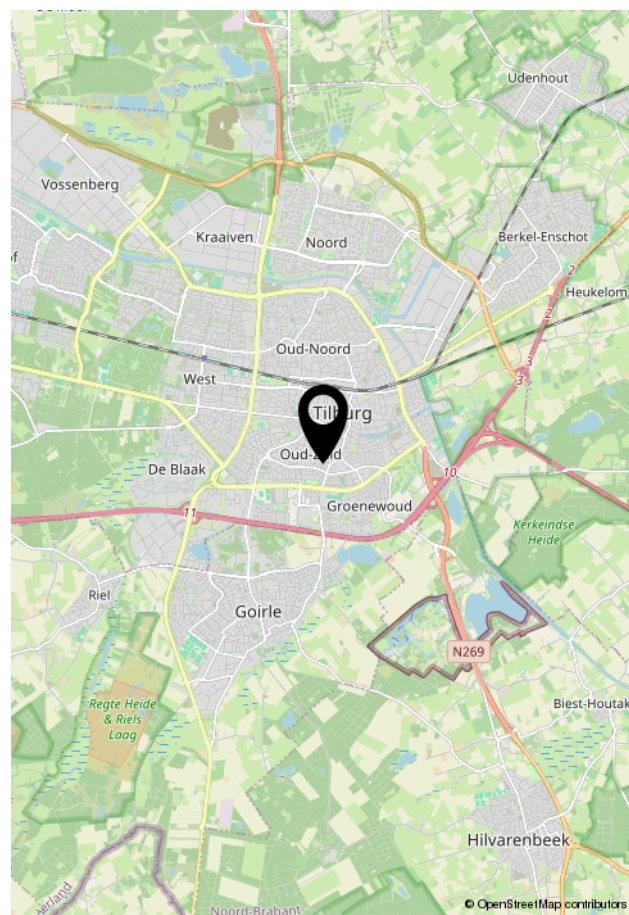
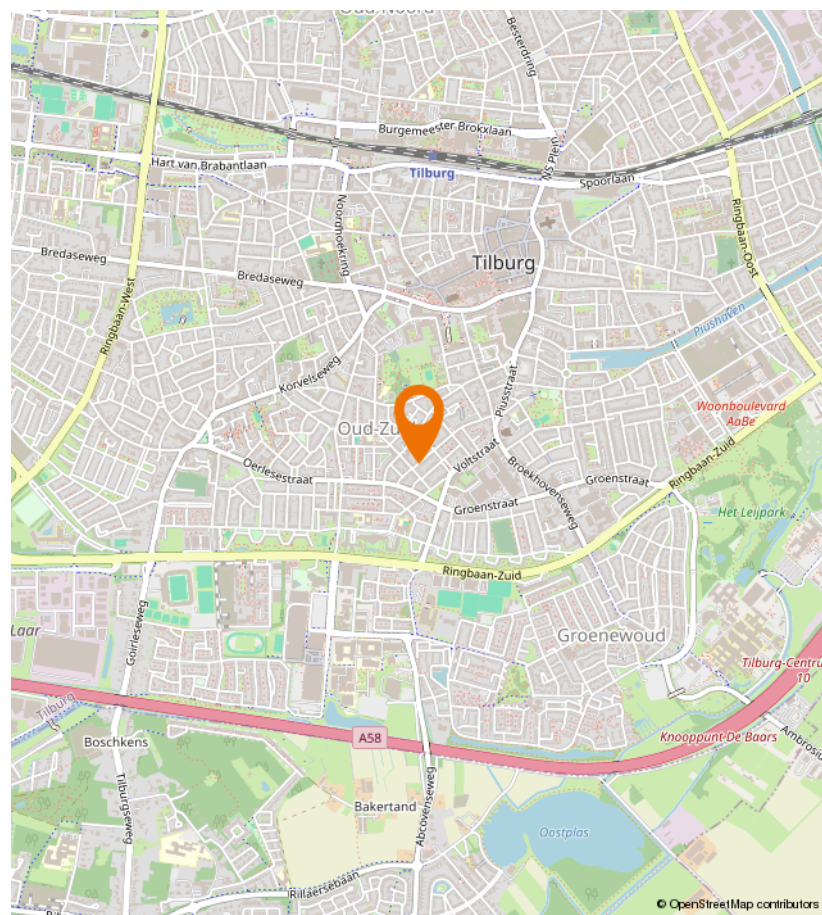
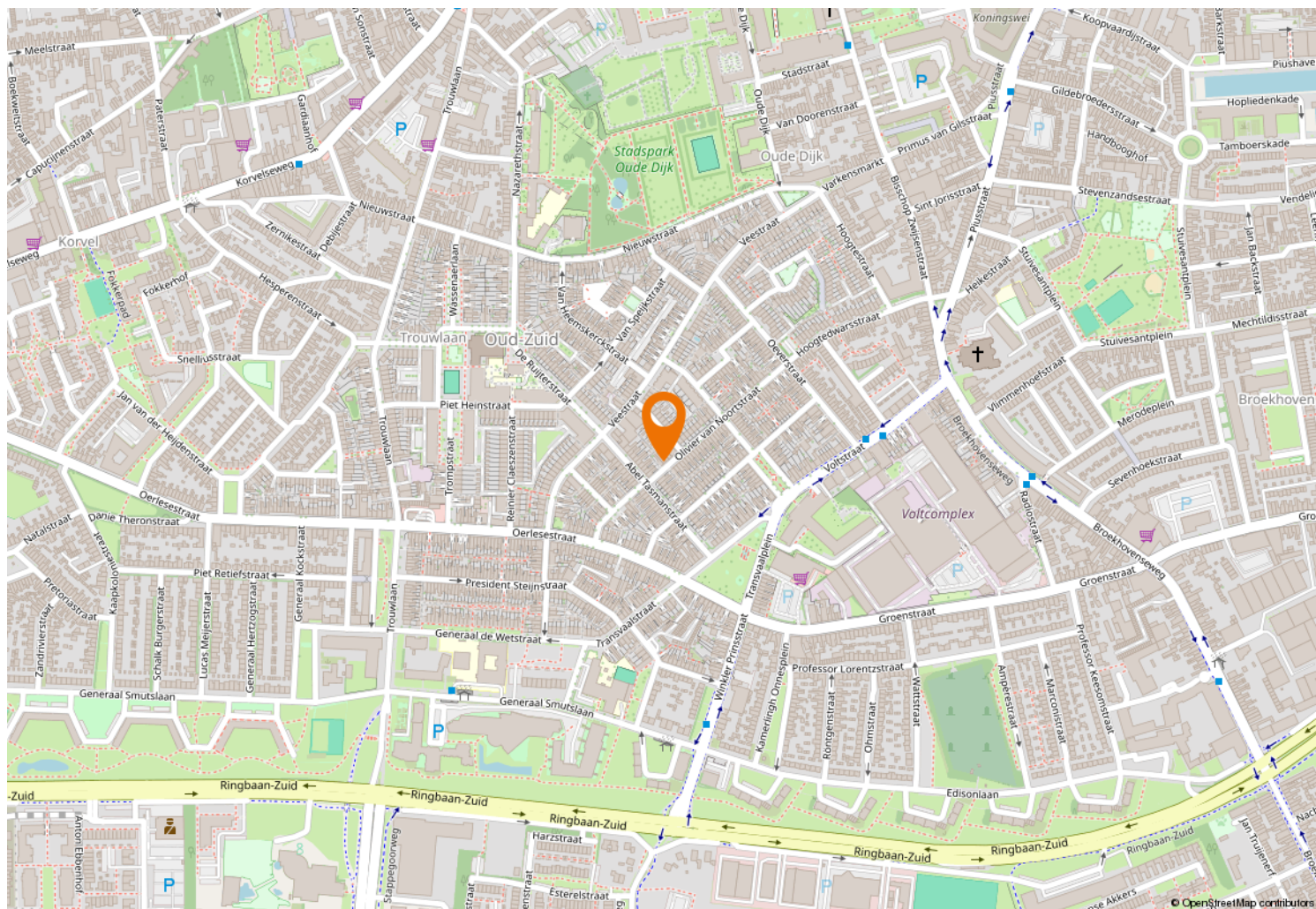
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 4494

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.

