



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KOTTERSTRAAT 34



Vraagprijs  
€ 425.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## KOTTERSTRAAT 34 TILBURG

Wonen aan de Kotterstraat in Tilburg mét eigen garage, betekent thuiskomen in een charmante, karaktervolle straat op een steenworp afstand van de levendige Piushaven. Hier vloeien rust en reuring moeiteloos in elkaar over. Op slechts 150 meter afstand ontvouwt zich een wereld van gezellige terrassen, culinaire hotspots en sfeervolle wandelroutes langs het water. De buurt ademt een warme, gemoedelijke sfeer waarin buren elkaar nog kennen en waar het dagelijkse leven zich ontspannen voltrekt.

De ligging is ronduit ideaal. Of je nu 's ochtends snel een boodschap doet, de kinderen naar school brengt of spontaan besluit de stad in te gaan – alles ligt binnen handbereik. Het bruisende centrum van Tilburg bereik je eenvoudig te voet, terwijl het station zich op slechts vijf minuten fietsen bevindt. Ook de uitvalswegen, zoals de A58, zijn vlot bereikbaar, wat deze locatie perfect maakt voor zowel stadsliefhebbers als forenzen. De Kotterstraat biedt daarmee het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met de dynamiek van de stad om de hoek.

### Sfeervol wonen met karakter en comfort

Zodra je de voordeur opent, word je direct verwelkomd door een hal die charme en karakter uitstraalt. Het hoge plafond geeft een gevoel van ruimte, terwijl de combinatie van plavuizen, lambrisering en strak stucwerk zorgt voor een stijlvolle eerste indruk die de toon zet voor de rest van de woning.

### Leven in het licht

De uitgebouwde woonkamer met open keuken vormt het kloppend hart van het huis. Hier komen ruimte en sfeer prachtig samen. De erker aan de voorzijde laat het

daglicht rijkelijk binnenstromen en creëert een plek waar je heerlijk kunt ontspannen met een goed boek of een kop koffie. De subtiele inbouwverlichting, paneeldeuren en warme houtlook laminaatvloer versterken het gevoel van geborgenheid en elegantie.

### Culinair genieten met zicht op de tuin

De ruime keuken is een plek waar koken en samenzijn hand in hand gaan. Het grote raam en de lichtkoepel zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, waardoor de ruimte altijd levendig en uitnodigend aanvoelt. Met een praktische indeling, volop bergruimte en moderne inbouwapparatuur is dit een keuken die inspireert – van snelle ontbijtjes tot uitgebreide diners.

### Praktisch en comfortabel

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte die het dagelijks leven net even makkelijker maakt. Hier vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals toegang tot de tuin, het separate toilet en de badkamer. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche en wastafel – functioneel en verzorgd.

### Rust en privacy boven

Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, elk met een eigen sfeer en volop lichtinval. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt een rustige plek om de dag af te sluiten, terwijl de kamer aan de achterzijde zich perfect leent als logeerkamer, kinderkamer of thuishkantoor.

### Een verrassend ruime zolder

De tweede verdieping verrast met een royale zolderkamer, voorzien van een dakkapel aan de



voorzijde en een dakopbouw aan de achterzijde. Hierdoor ontstaat een zee van ruimte die je naar eigen wens kunt invullen – denk aan een master bedroom, hobbyruimte of werkplek.

#### Buitenleven op zijn best

De diepe achtertuin op het oosten is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Dankzij de lengte van de tuin vind je op elk moment van de dag wel een zonnig plekje. De onderhoudsvriendelijke aanleg zorgt ervoor dat je vooral kunt ontspannen, terwijl de overkapping achterin de tuin een beschutte plek biedt voor lange avonden – zelfs als het weer even tegenzit.

#### Ruimte voor alles wat je lief is

De royale garage van circa 30 m<sup>2</sup> is een absolute meerwaarde. Of je nu een auto, motor, fietsen of klusmateriaal wilt stallen – hier is ruimte in overvloed. De ligging aan een brede, rustige zijstraat maakt de garage bovendien uitstekend bereikbaar.

#### Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1934;
- Perceeloppervlak 153 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 95 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 337 m<sup>3</sup>;
- Energielabel C geldig tot en met 30-03-2036;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Riante garage ca. 30 m<sup>2</sup>;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- In rustige woonwijk gelegen;
- 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](mailto: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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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.

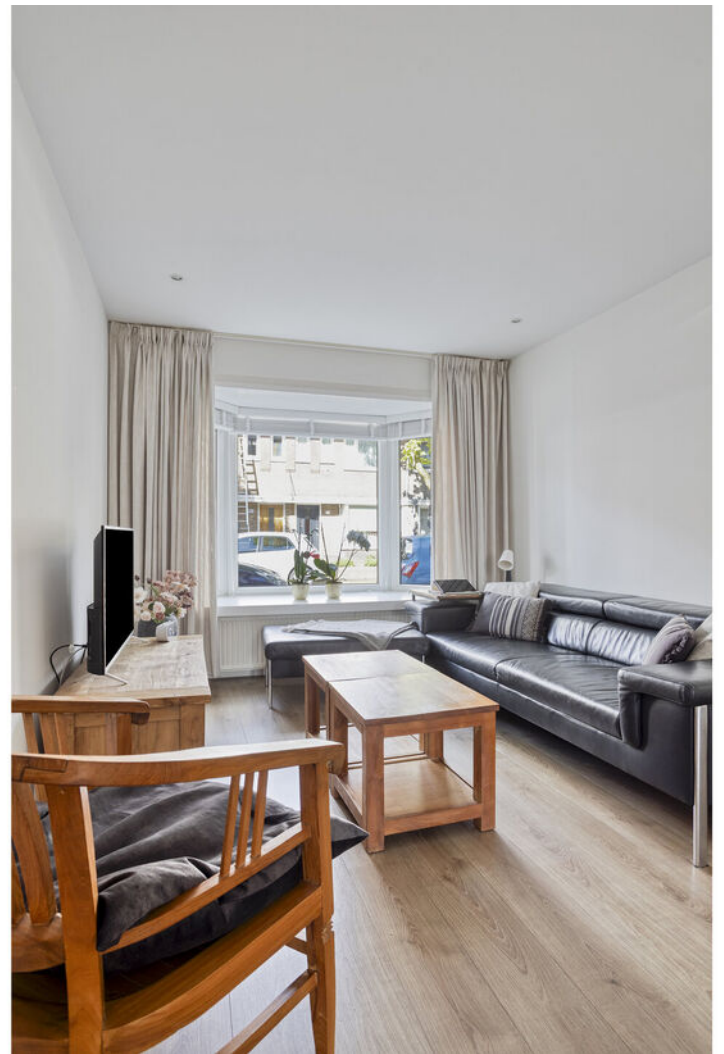
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	337 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1934































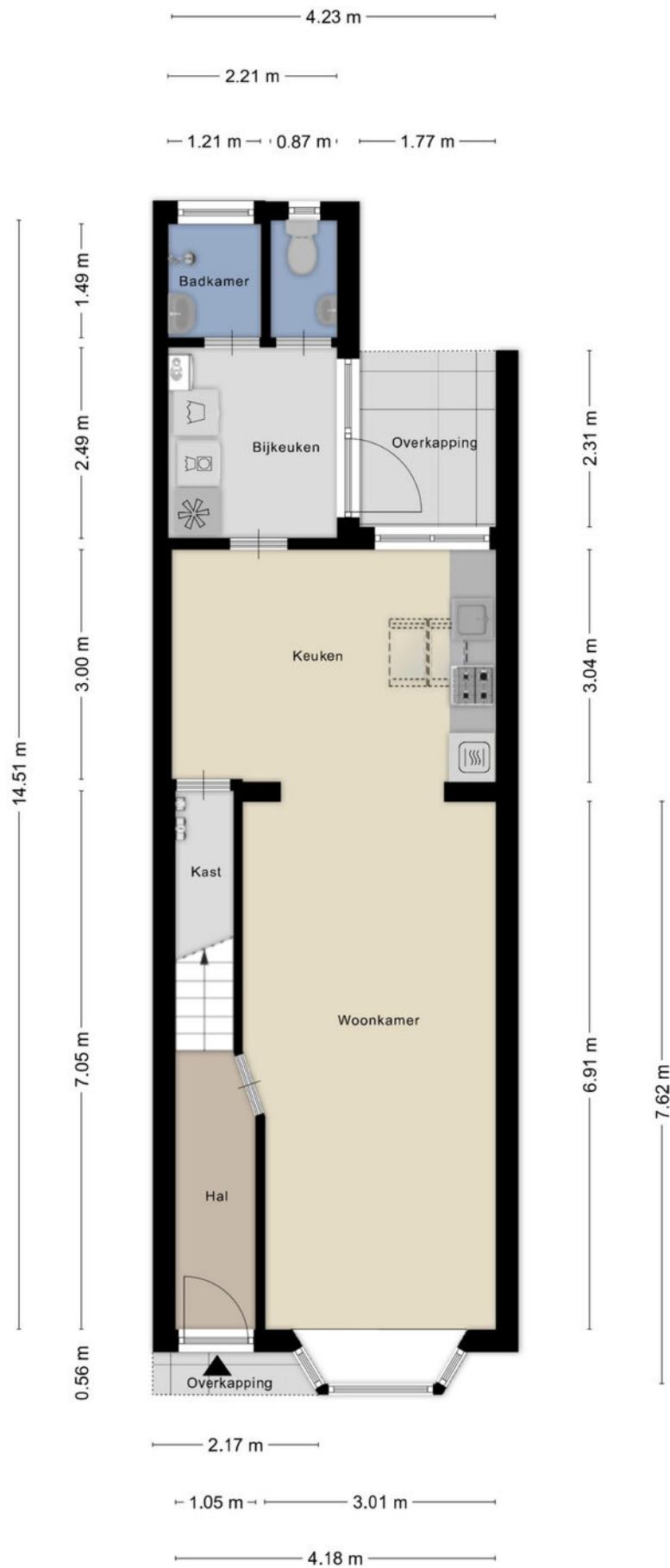








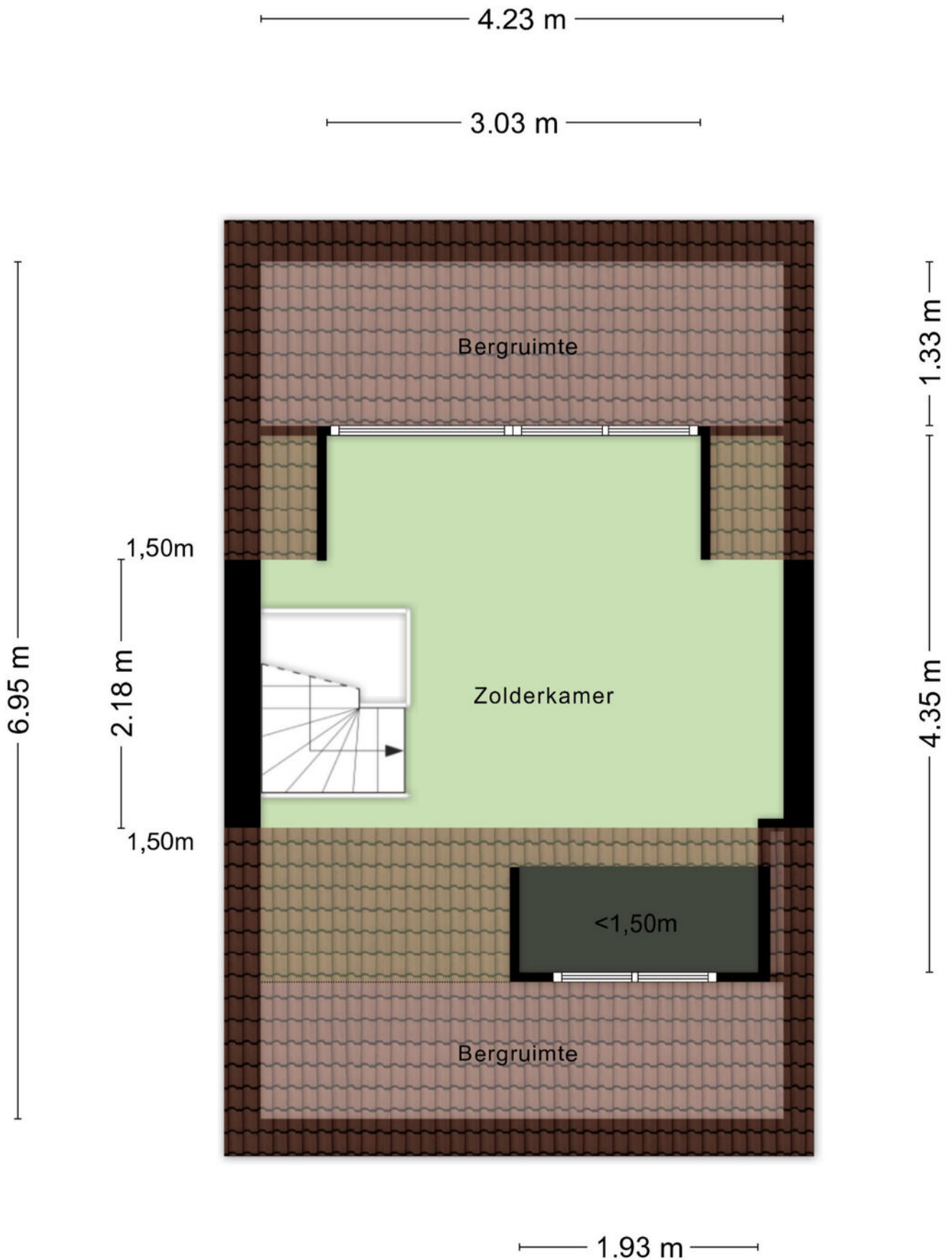
# PLATTEGROND



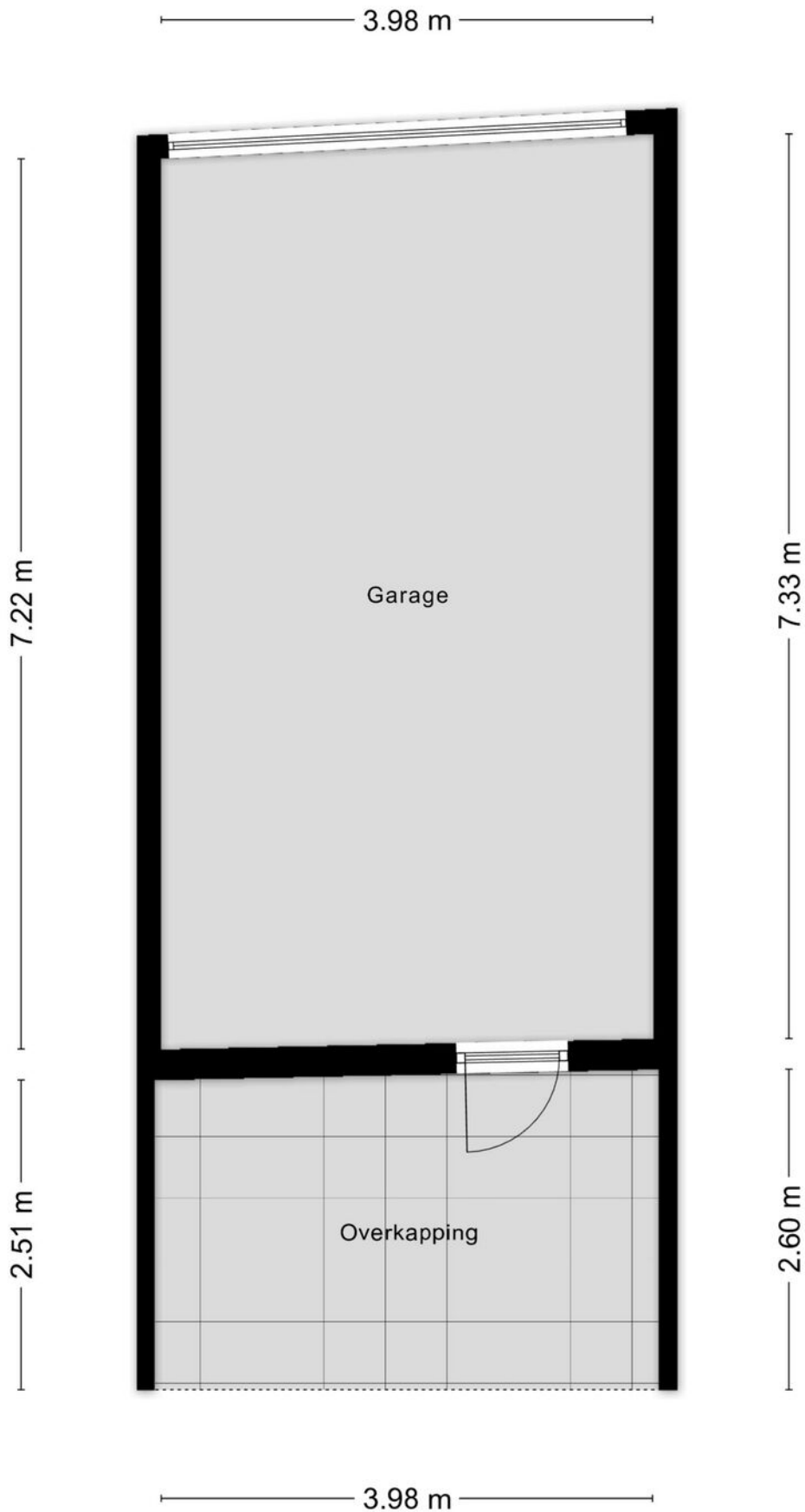
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

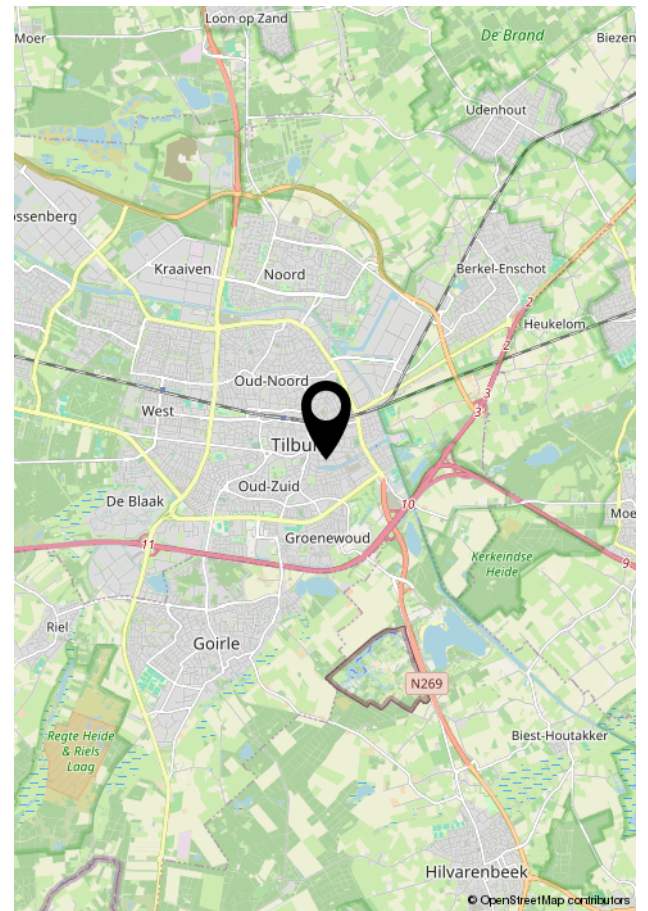
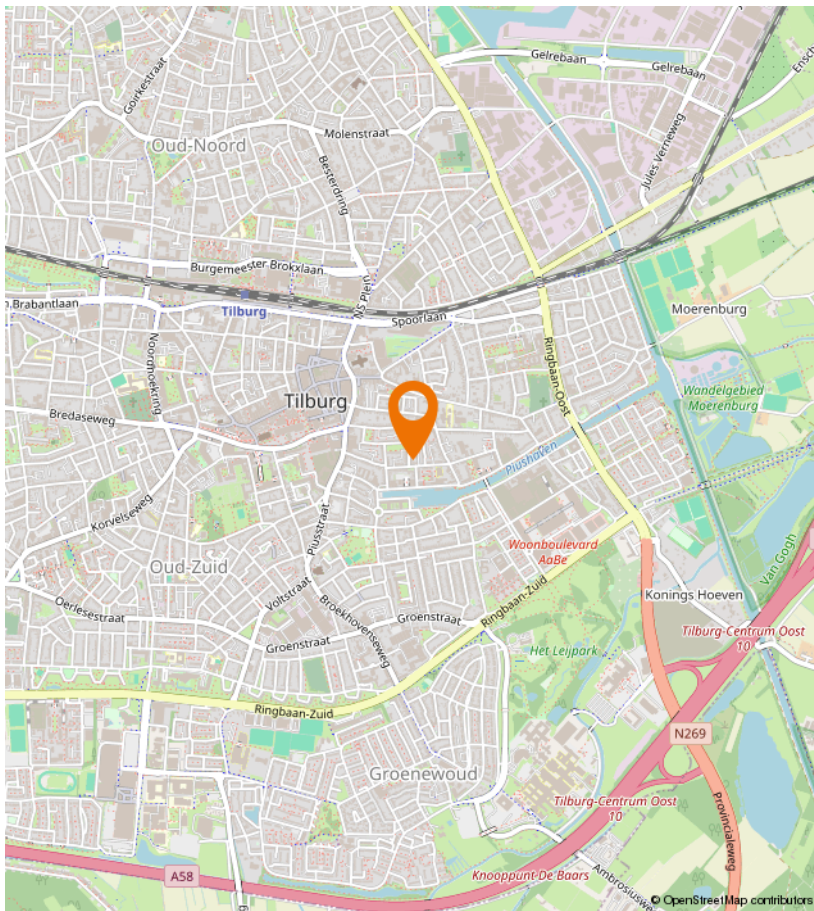
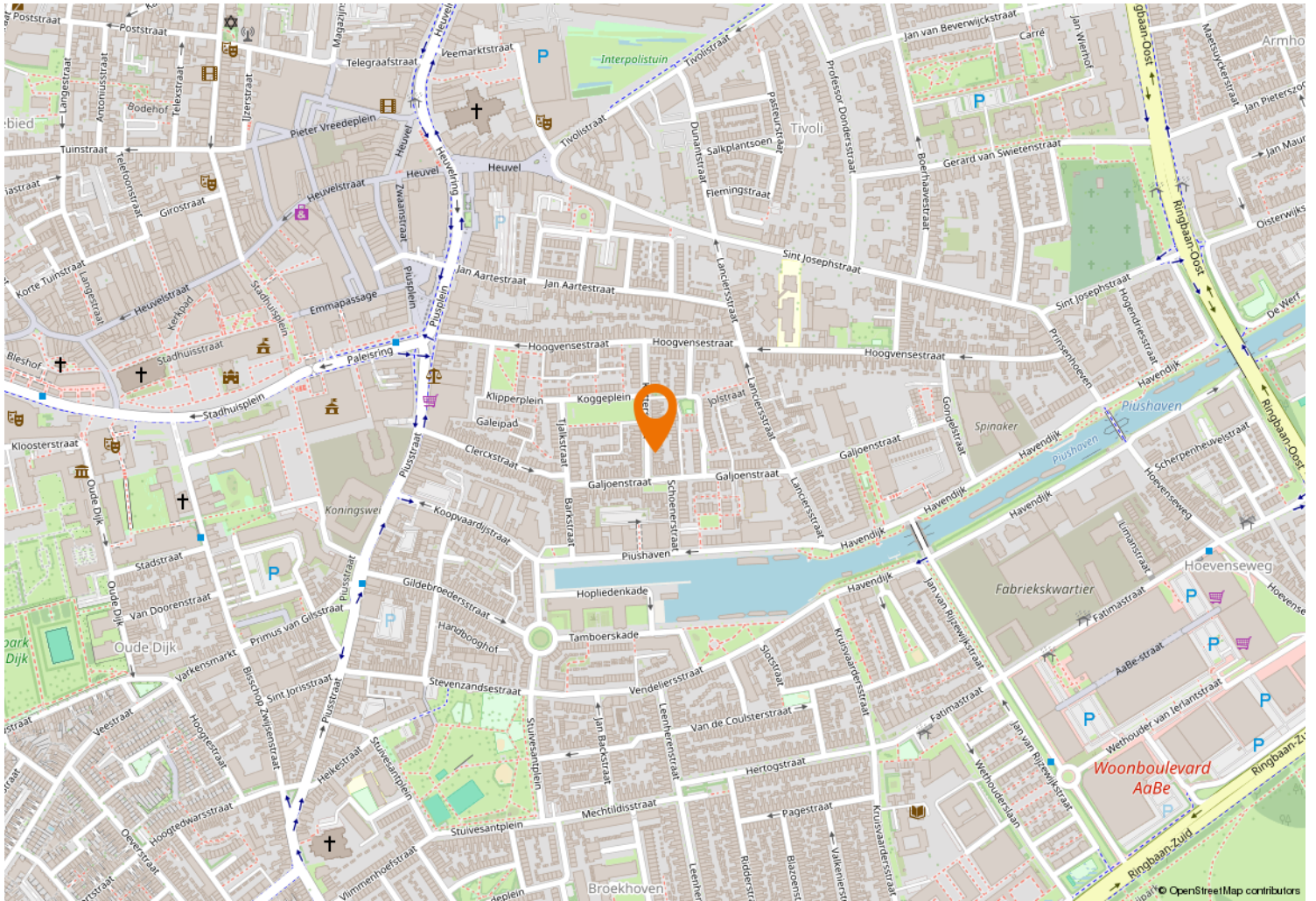


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 10095</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026  
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.

# 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.

