



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MERELSTRAAT 36



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MERELSTRAAT 36 TILBURG

Wonen aan de Merelstraat in Tilburg

Welkom aan de Merelstraat in Tilburg – een straat waar het dagelijks leven een prettige balans vindt tussen rust en levendigheid. Hier woon je in een fijne, toegankelijke buurt waar buren elkaar nog groeten en waar het straatbeeld wordt gekenmerkt door een gemoedelijke sfeer. De omgeving biedt alles wat je nodig hebt: van winkels en scholen tot groenvoorzieningen waar je heerlijk kunt wandelen of even ontsnappen aan de drukte van de dag. Tilburg zelf staat bekend om zijn karaktervolle mix van stedelijke dynamiek en Brabantse gezelligheid. Vanuit de Merelstraat ben je bovendien snel onderweg naar het centrum, terwijl je thuis juist geniet van een rustige woonomgeving. Het is precies die combinatie die deze locatie zo aantrekkelijk maakt.

Sfeervol wonen met comfort en karakter

Een huis dat je omarmt

Deze charmante eindwoning voelt vanaf het eerste moment als thuiskomen. Met een woonoppervlakte van 81 m² is het een huis dat verrassend ruim aanvoelt, mede dankzij de slimme indeling en de fijne lichtinval. Door de ligging op de hoek profiteer je van extra ramen, waardoor de woonkamer baadt in natuurlijk daglicht – een plek waar elk moment van de dag zijn eigen sfeer heeft.

Modern comfort, warme uitstraling

De woning is in 2020 volledig voorzien van strak stucwerk, wat zorgt voor een rustige, moderne basis. De vernieuwde raampartijen aan de voorzijde (2022) dragen niet alleen bij aan de uitstraling, maar ook aan het wooncomfort. Op de begane grond zorgt de airco voor

een aangenaam klimaat, of het nu hartje zomer is of een frisse winterdag.

Leven, koken en genieten

De woonkamer loopt naadloos over in de keuken aan de achterzijde, waar functionaliteit en gezelligheid samenkomen. De keuken is uitgerust met een inductie 4-pits kookplaat en afzuiging – een fijne plek om te koken en samen te komen. Vanuit hier bereik je de praktische bijkeuken, waar je extra bergruimte vindt én plek voor een koel-/vriescombinatie. Ook is hier de CV-ketel opgesteld.

Slim ingedeeld en verrassend compleet

De bijkeuken vormt een centrale schakel naar diverse ruimtes: een extra toilet, de hal met wasruimte en de badkamer. Deze badkamer is compleet ingericht met een douche, een ligbad en een wastafelmeubel – ideaal voor zowel een snelle start van de dag als een ontspannen moment voor jezelf.

Rust en comfort op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met hun eigen charme. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en luxe. De overloop en ingebouwde kast bieden praktische opbergruimte, zodat alles netjes en overzichtelijk blijft.

Buiten genieten, zonder zorgen

De tuin is volledig bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk – perfect voor wie wil genieten zonder veel werk. Achterin de tuin vind je een stenen schuur, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen.



Details die het verschil maken

Onder de trap bevindt zich een handige trapkast – een slimme oplossing voor extra bergruimte. Daarnaast zorgen de 7 zonnepanelen ervoor dat deze woning niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht is.

Pluspunten van de woningwoning

- Bouwjaar: 1928;
- Woonoppervlak: 81 m²;
- Energielabel F geldig tot en met 20-04-2036;
- CV-Ketel d.d. 2017;
- 7 zonnepanelen;
- NEN 2580 meetrapport*.

Contactinformatie

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 totale 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.

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	81 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Inhoud	288 m ³
Bouwjaar	1928

























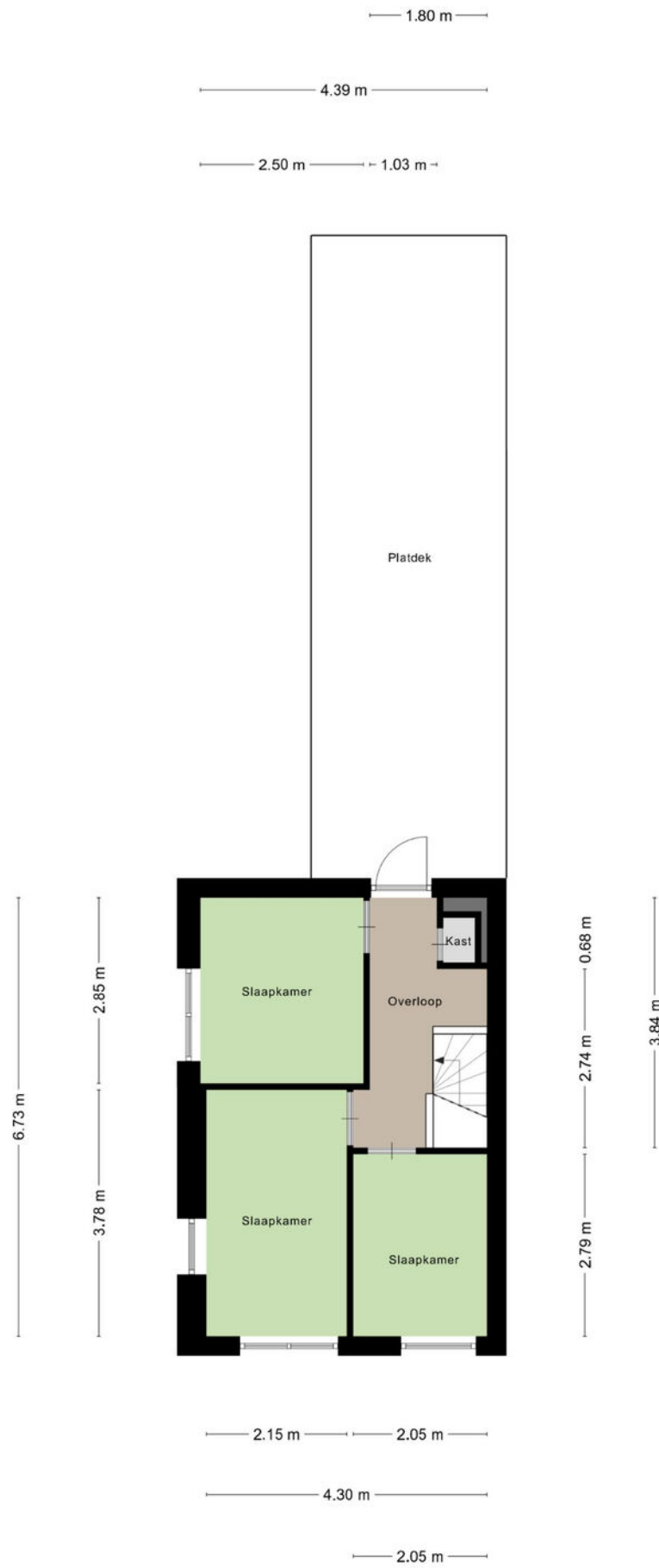
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



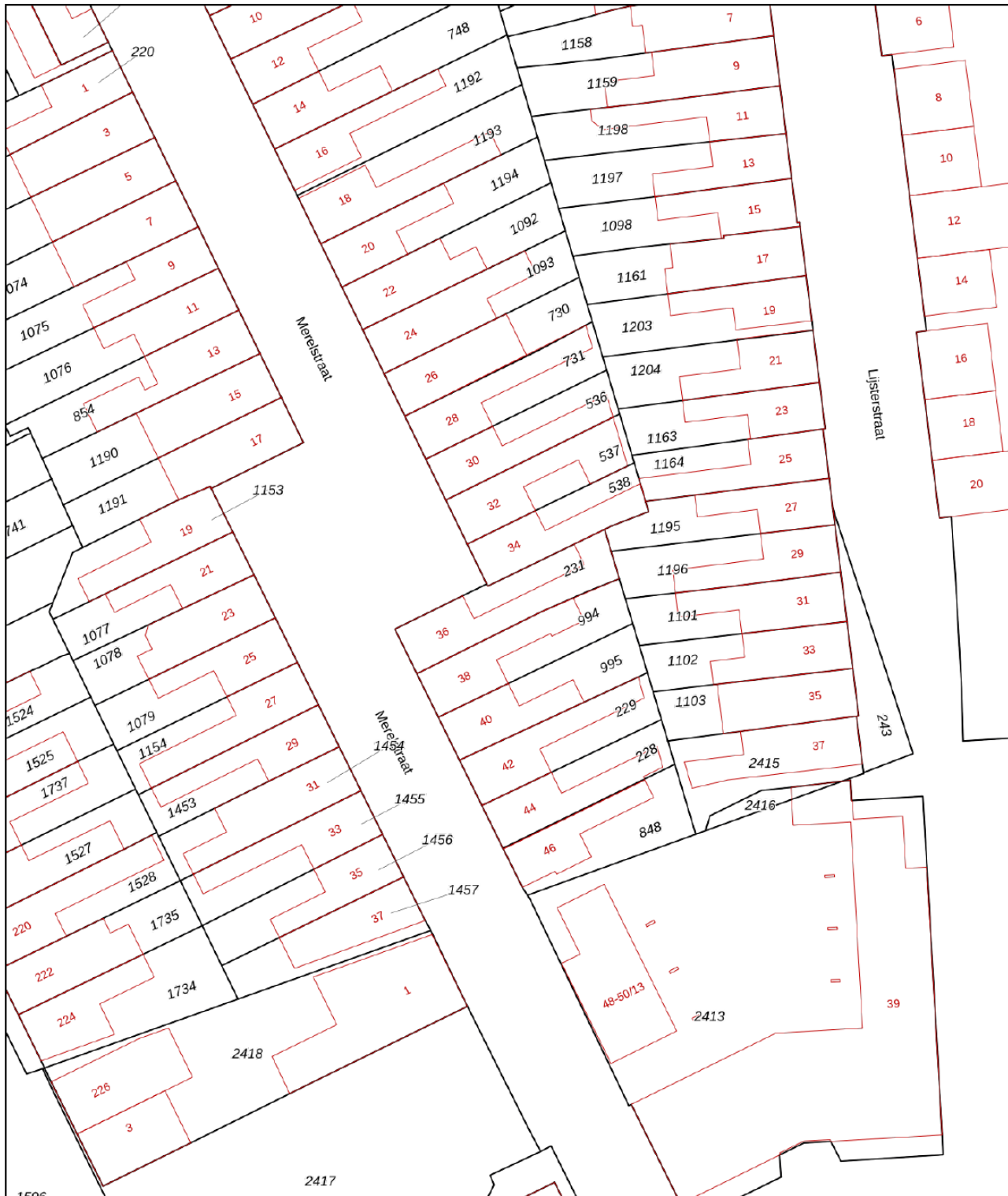
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

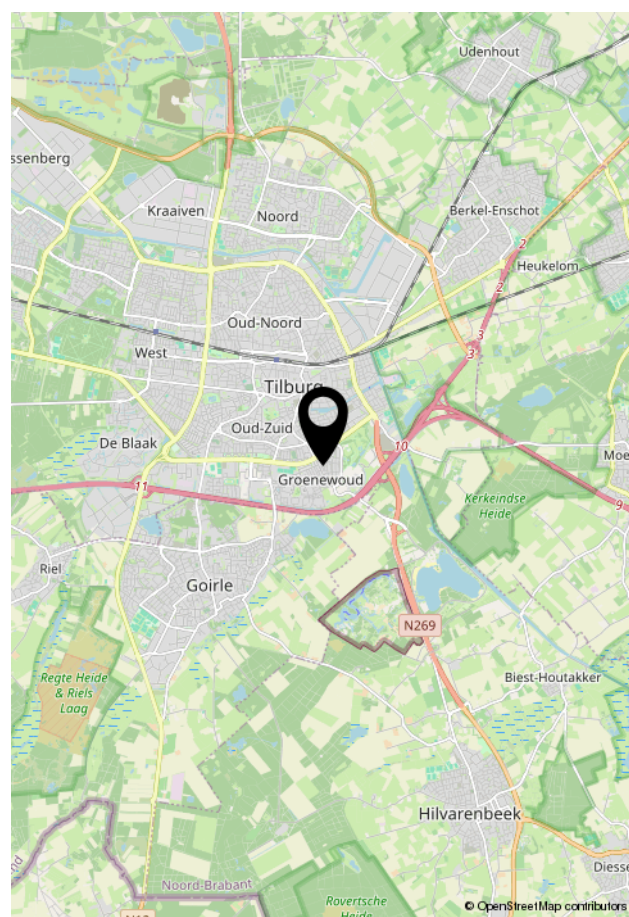
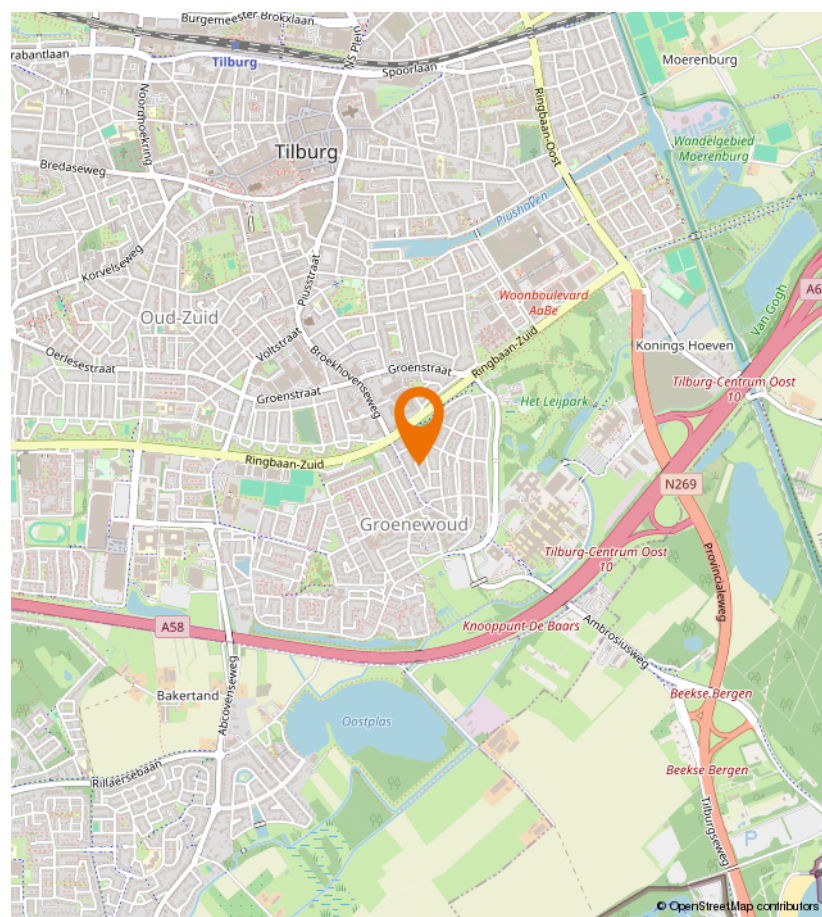
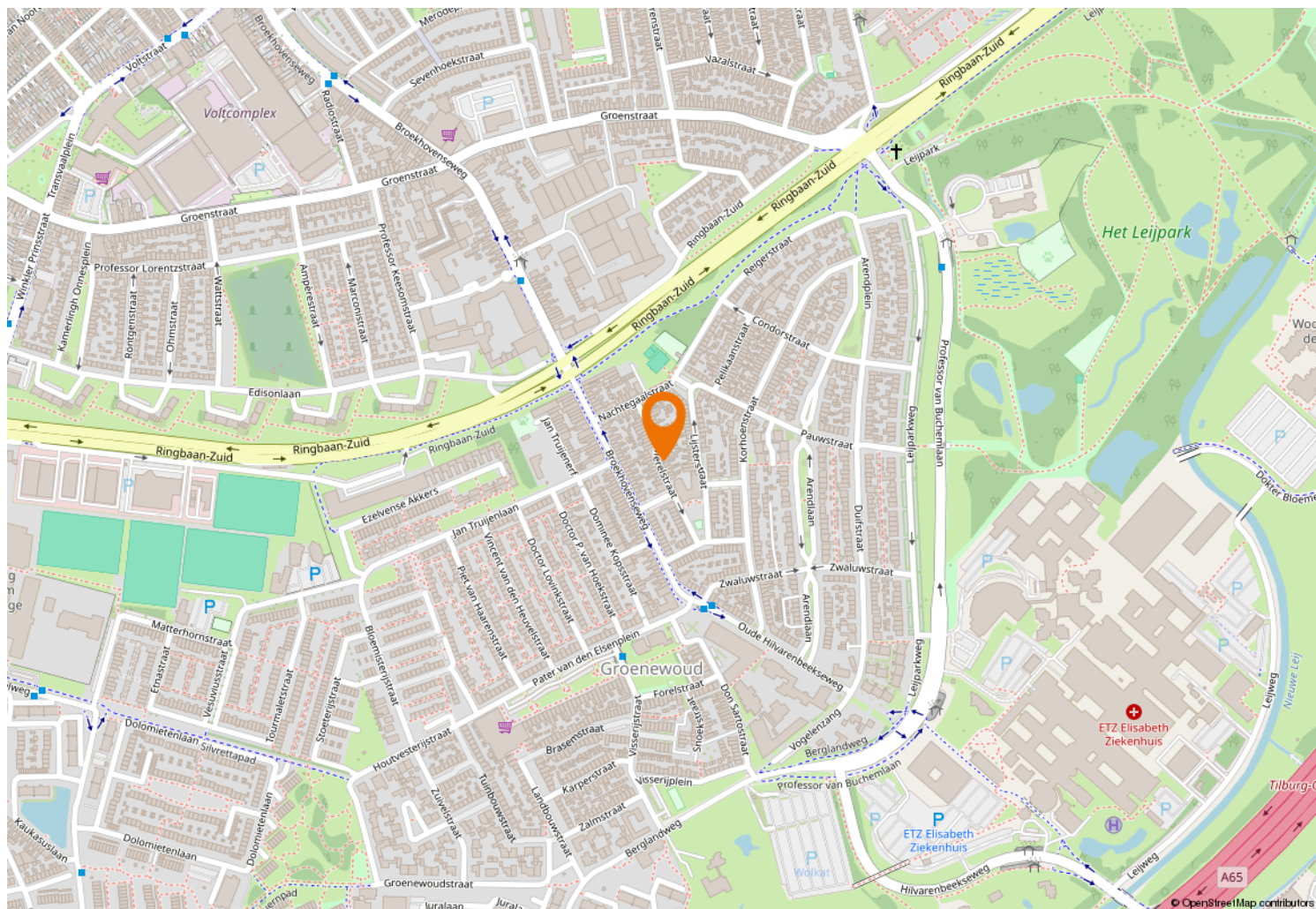


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 231</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

