



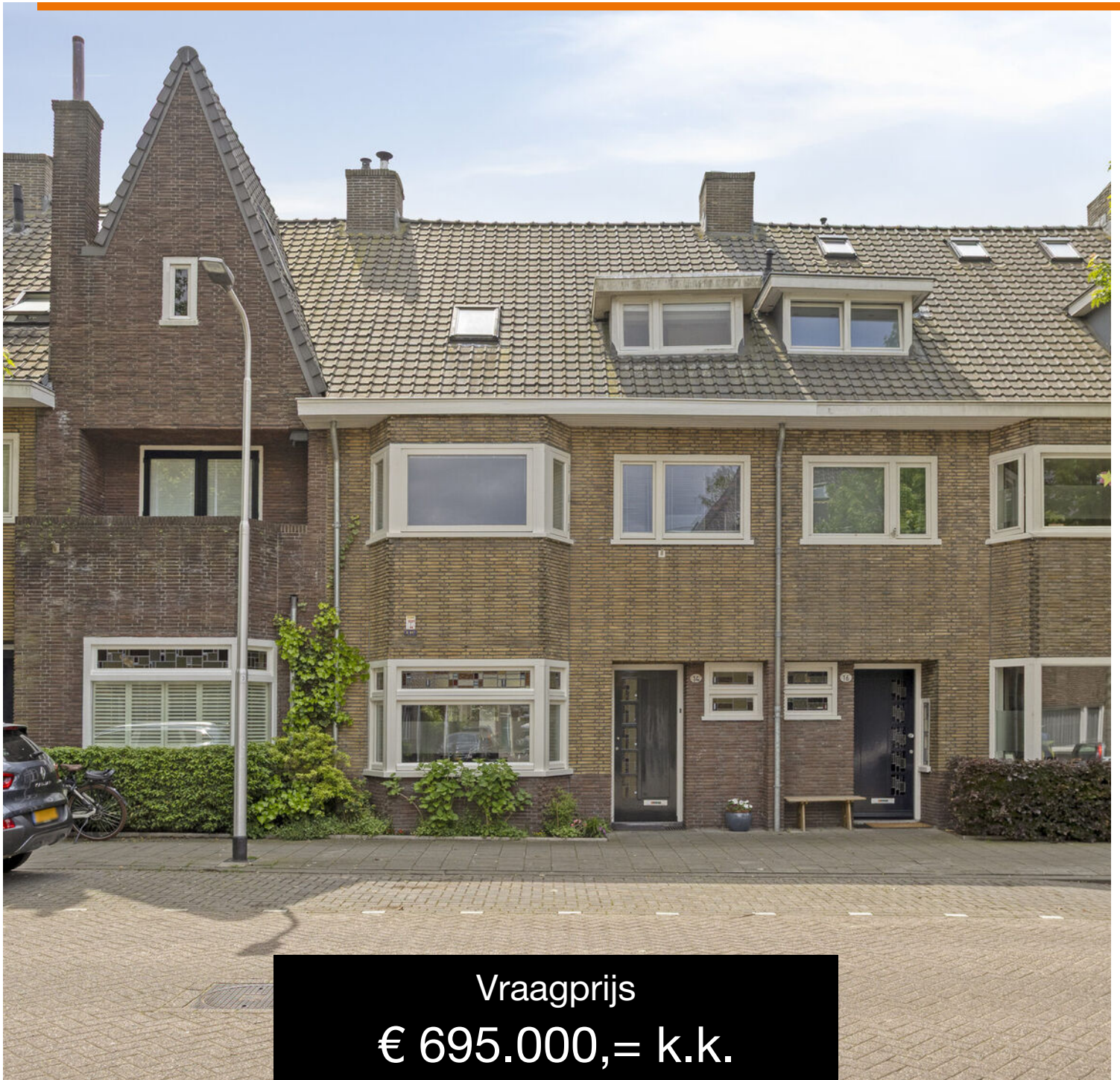
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 14



Vraagprijs

€ 695.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 14 TILBURG

Welkom aan de Jan Pieterszoon Coenstraat in Tilburg; een straat waar karakter, rust en gezelligheid moeiteloos samenkomen. Gelegen in de geliefde wijk Armhoefse Akkers woon je hier in een omgeving die voelt als een warme dorpswijk, maar dan met alle voordelen van de stad binnen handbereik. Hier kennen burens elkaar nog, spelen kinderen zorgeloos buiten en zorgen de vele buurtinitiatieven voor een fijne, betrokken sfeer.

De omgeving is misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Binnen enkele minuten fiets je naar het bruisende centrum van Tilburg of naar de gezellige Piushaven voor een avond uit, een terras of een goed diner. Tegelijkertijd wandel of fiets je zó natuurgebied Moerenburg in; een prachtig buitengebied met open weilanden, waterplassen, historische boerderijen en volop rust en groen. Het is precies die combinatie die wonen hier zo bijzonder maakt: de levendigheid van de stad zonder het ongemak ervan.

Voor gezinnen is dit bovendien een ideale plek. Basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich allemaal op korte afstand en de wijk staat bekend als prettig, veilig en kindvriendelijk. Ook de bereikbaarheid is uitstekend; binnen enkele minuten rijd je richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. De Jan Pieterszoon Coenstraat is zo'n straat waar je niet alleen een huis koopt, maar vooral een manier van wonen. Een plek waar sfeer, ruimte en leefkwaliteit centraal staan.

Een jaren '30 woning met een ziel
Sommige huizen voelen direct goed zodra je voor de deur staat. Nummer 14 aan de J.P. Coenstraat is precies zo'n woning. De charmante gevel, de karakteristieke

erker en het prachtige glas-in-lood verraden meteen dat hier een huis staat met historie, warmte en een geheel eigen uitstraling. Een woning die niet alleen ruim is, maar vooral ontzettend fijn aanvoelt.

Binnen word je verwelkomd in een royale hal met originele sfeerdetails, een praktische voorraadkelder, toilet en de trapopgang naar boven. Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct op hoe heerlijk licht en ruim deze leefruimte is. Aan de voorzijde zorgt de sfeervolle erker voor een knusse zithoek waar het daglicht prachtig naar binnen valt. De schouw met houtkachel maakt het geheel extra warm en uitnodigend, terwijl de houten vloer zorgt voor een tijdloze, huiselijke basis. Leven met licht, ruimte en gezelligheid
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een verrassend ruime leefomgeving is ontstaan. De uitbouw heeft bijna het gevoel van een serre; dankzij de grote raampartijen en de lichtkoepel stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. Het is een plek waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De keuken sluit perfect aan op het leefgedeelte en is voorzien van alle comfort voor wie van koken houdt. Denk aan een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast. Terwijl de kinderen spelen in de tuin of gasten aanschuiven aan tafel, is dit zonder twijfel het hart van het huis. Via de openslaande deuren stap je de tuin in, een heerlijke plek waar het buitenleven centraal staat.

Ruimte voor het hele gezin

Met maar liefst vijf slaapkamers is dit een woning waar een gezin alle ruimte krijgt om te groeien. Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft niet alleen een charmante erker, maar ook een praktische



inbouwkast. De slaapkamers aan de achterzijde kijken heerlijk rustig uit over de tuin, waarbij één kamer toegang biedt tot een zonnig dakterras op het zuiden, een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten. De badkamer is modern en compleet ingericht met een dubbele wastafel, een inloopdouche en een zwevend toilet.

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim. Hier bevinden zich nog eens twee sfeervolle slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en een eigen wastafel. Daarnaast is er een praktische berging met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een luik bereik je bovendien nog een ruime bergzolder.

Een tuin waar de zomer vroeg begint

De diepe achtertuin op het zonnige zuiden is een absolute verrassing. Hier geniet je al bij de eerste zonnestralen van het voorjaar van rust, privacy en groen. De combinatie van terrassen, sierbestrating, plantenborders, volwassen beplanting en de sfeervolle veranda zorgt voor een plek waar je moeiteloos lange zomeravonden doorbrengt. Of je nu houdt van uitgebreid tafelen, tuinieren, spelende kinderen of simpelweg ontspannen met een kop koffie in de zon; deze tuin biedt ruimte voor alles. Achter de tuin bevindt zich bovendien een praktische garage met plek voor fietsen, tuinspullen en hobbygereedschap.

Verrassend, warm en helemaal eigen

Wat deze woning zo bijzonder maakt, is de combinatie van sfeer, ruimte en karakter. Authentieke jaren '30 details worden hier moeiteloos gecombineerd met comfort en gezinsvriendelijk wonen. Het is een huis dat verrast achter iedere deur, dat warmte uitstraalt in iedere ruimte en waar je direct voelt dat hier met liefde is gewoond.

Een plek waar kinderen veilig buiten spelen, waar vrienden graag aanschuiven en waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1932;

Woonoppervlak: 152 m²;

Perceeloppervlak: 156 m²;

Inhoud: 589 m³;

Energie label B geldig tot en met 15-12-2035;

Voorzien van 8 zonnepanelen;

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 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.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	589 m ³
Bouwjaar	1932



















FOTO'S

























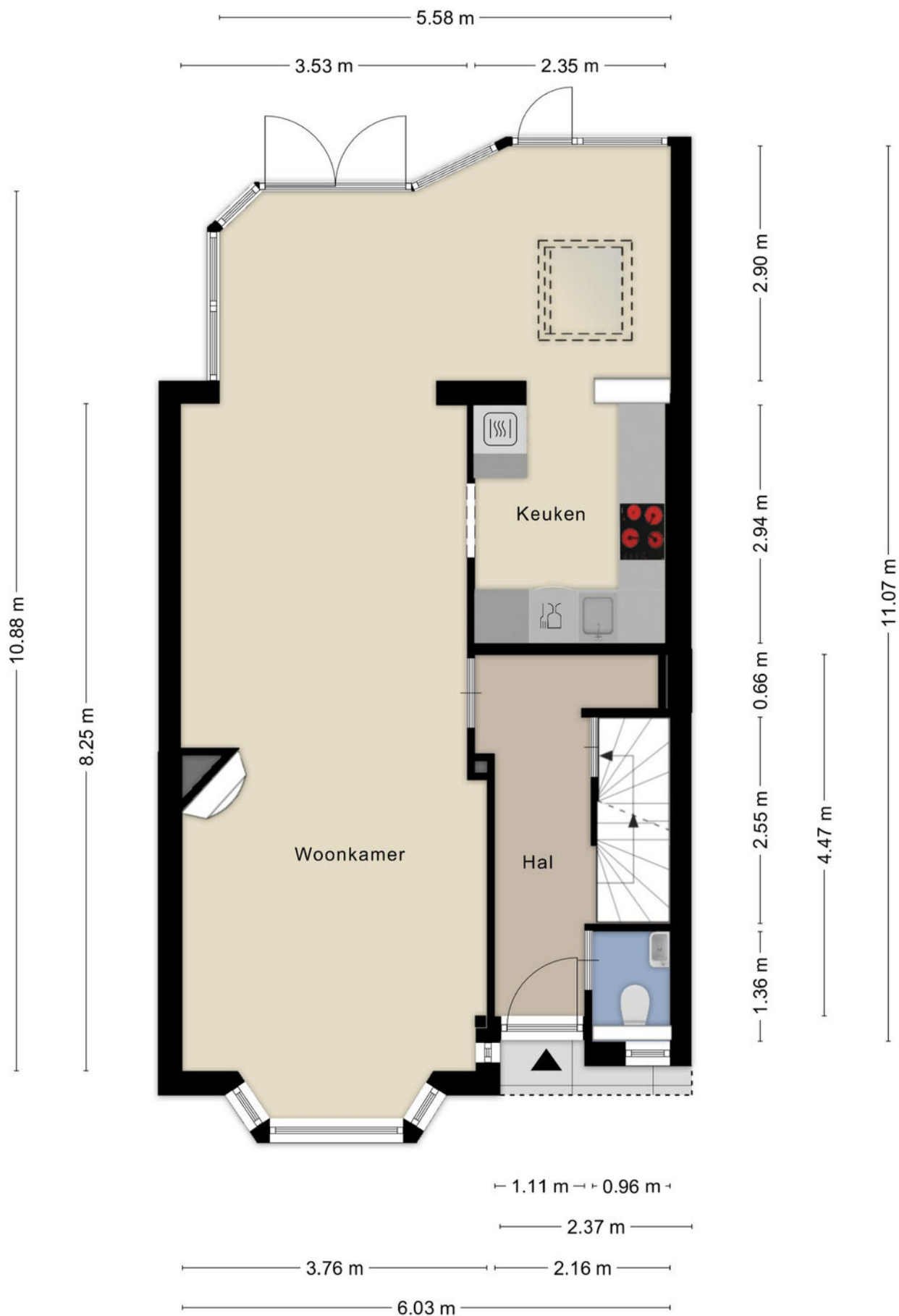


FOTO'S





PLATTEGROND



PLATTEGROND

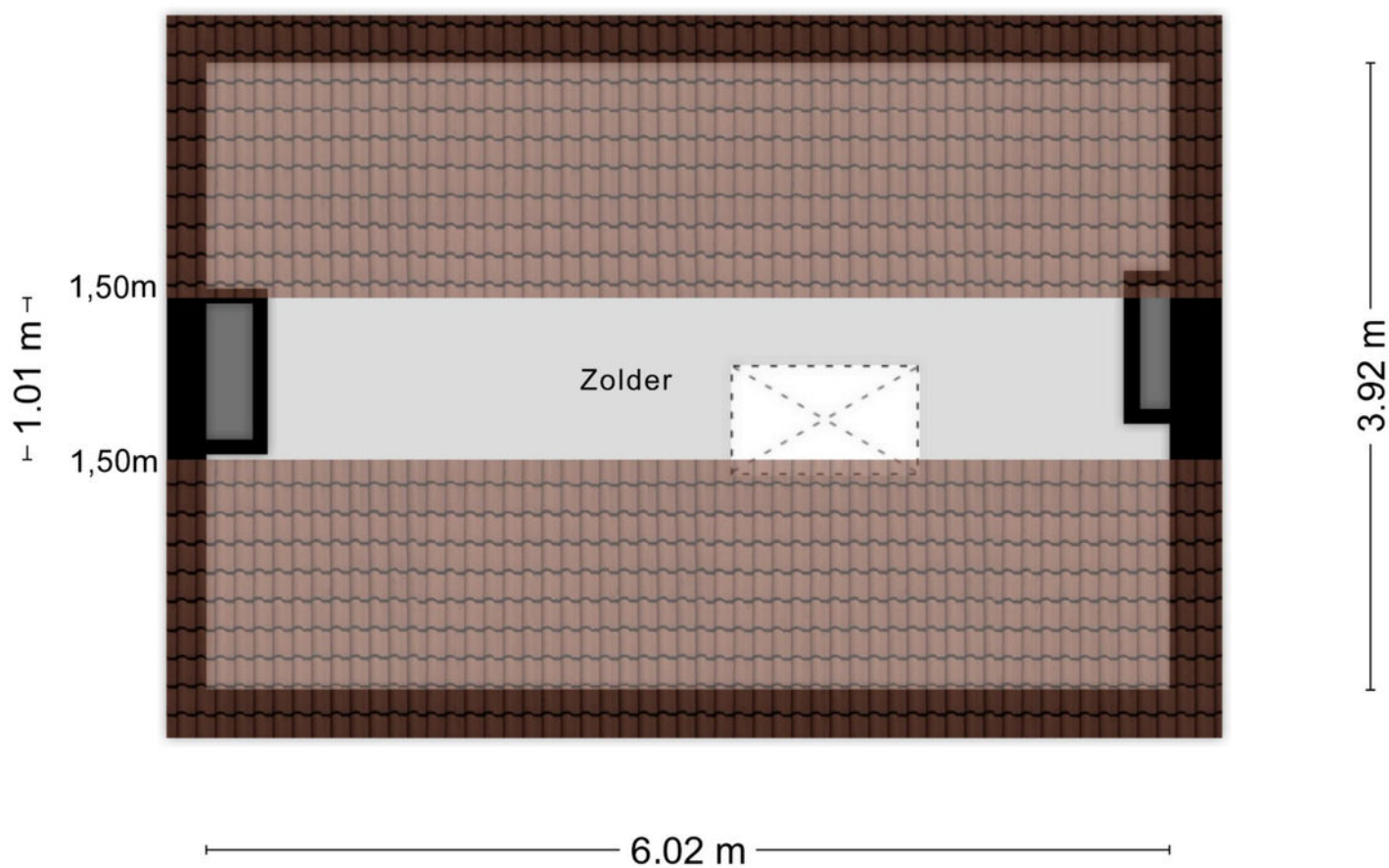


PLATTEGROND



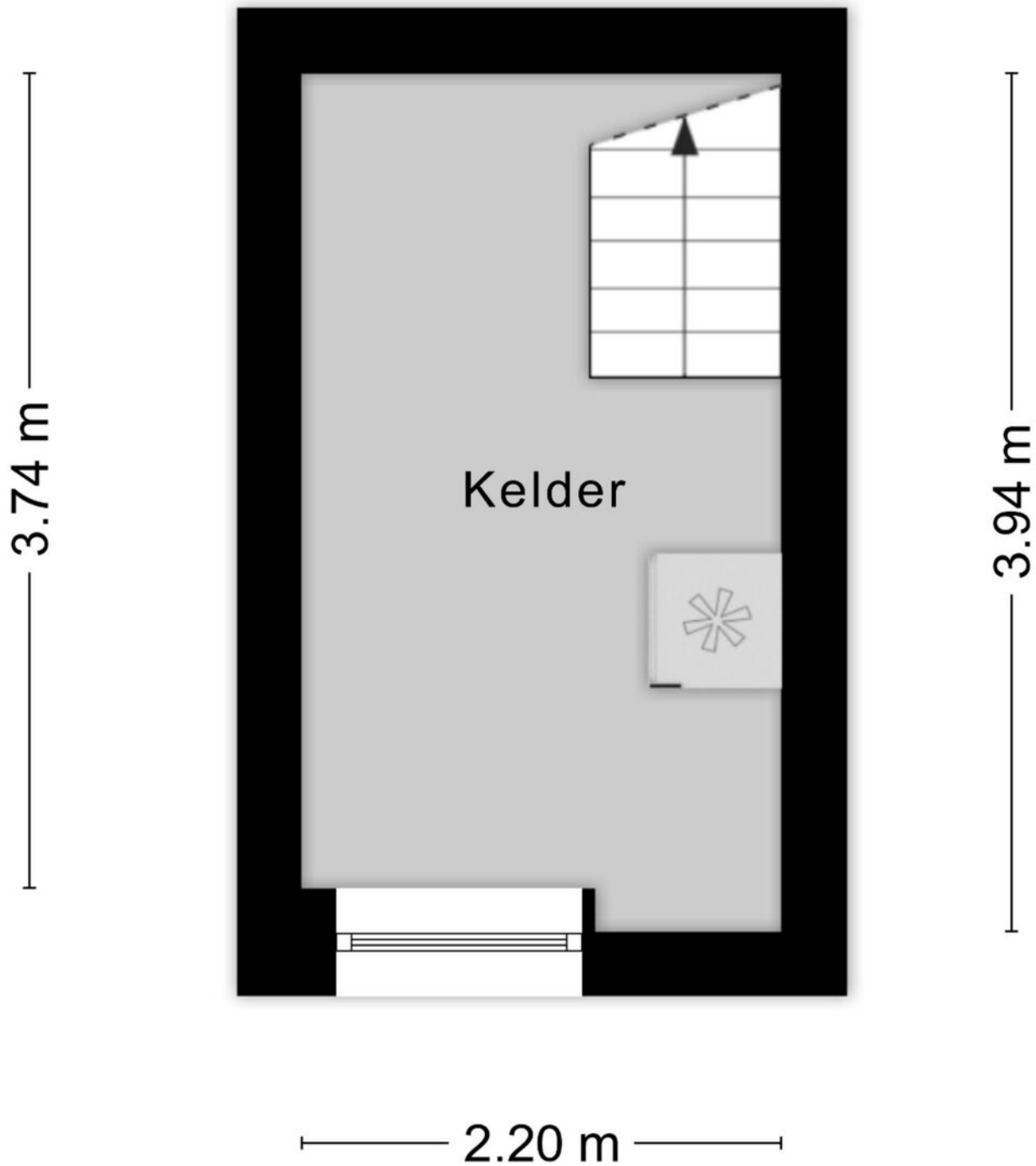
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



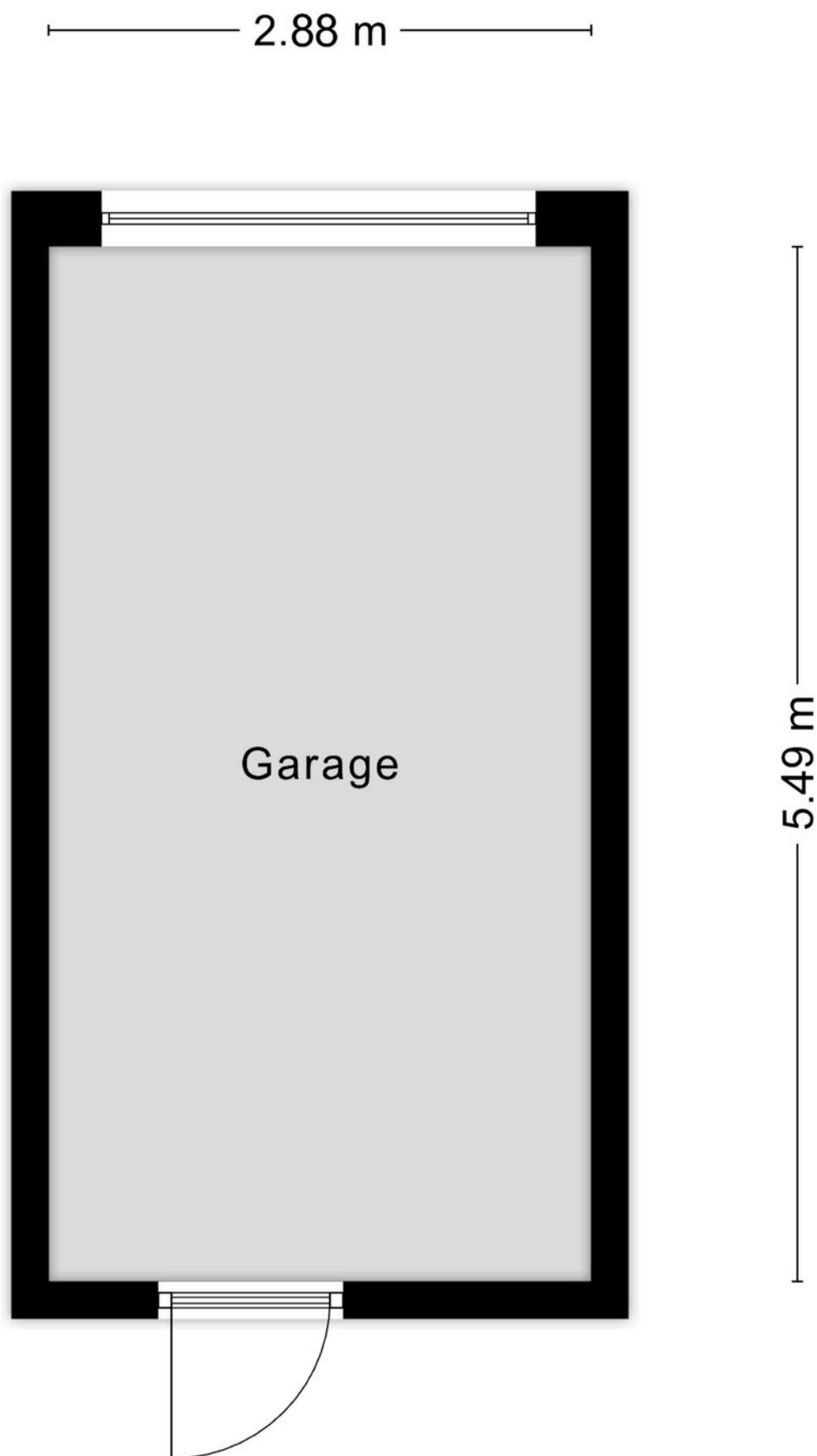
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



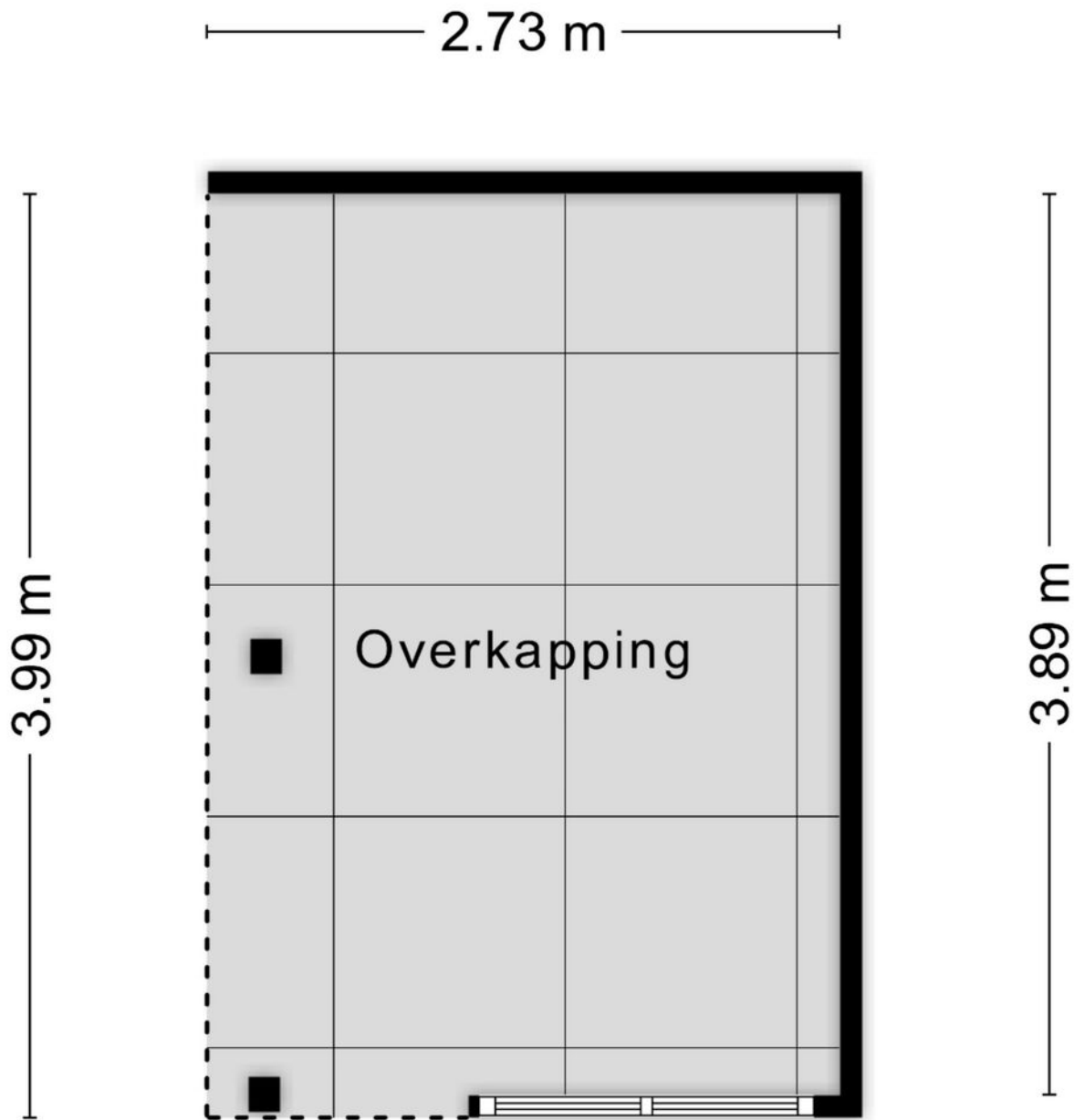
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

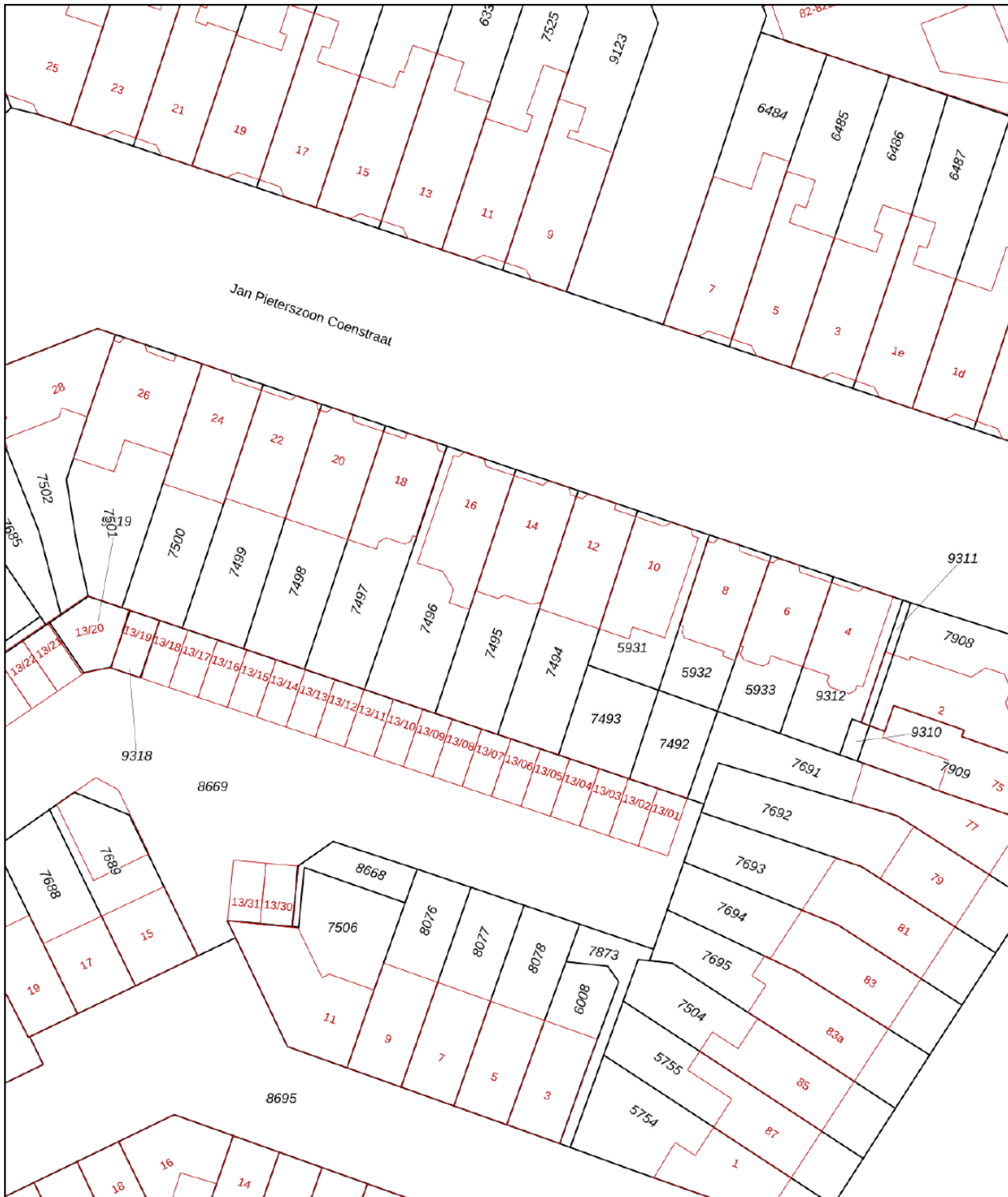
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie B

Perceel 7495

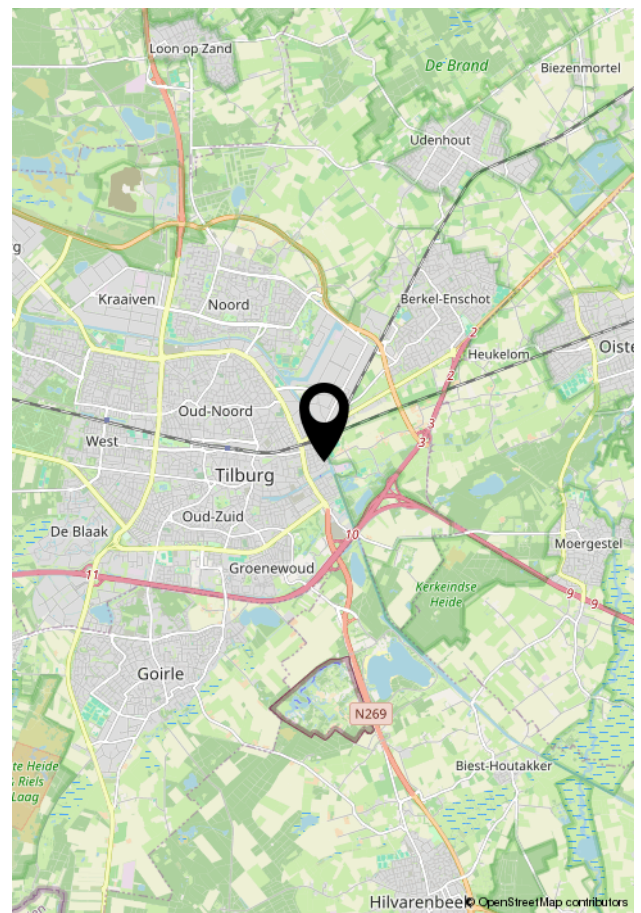
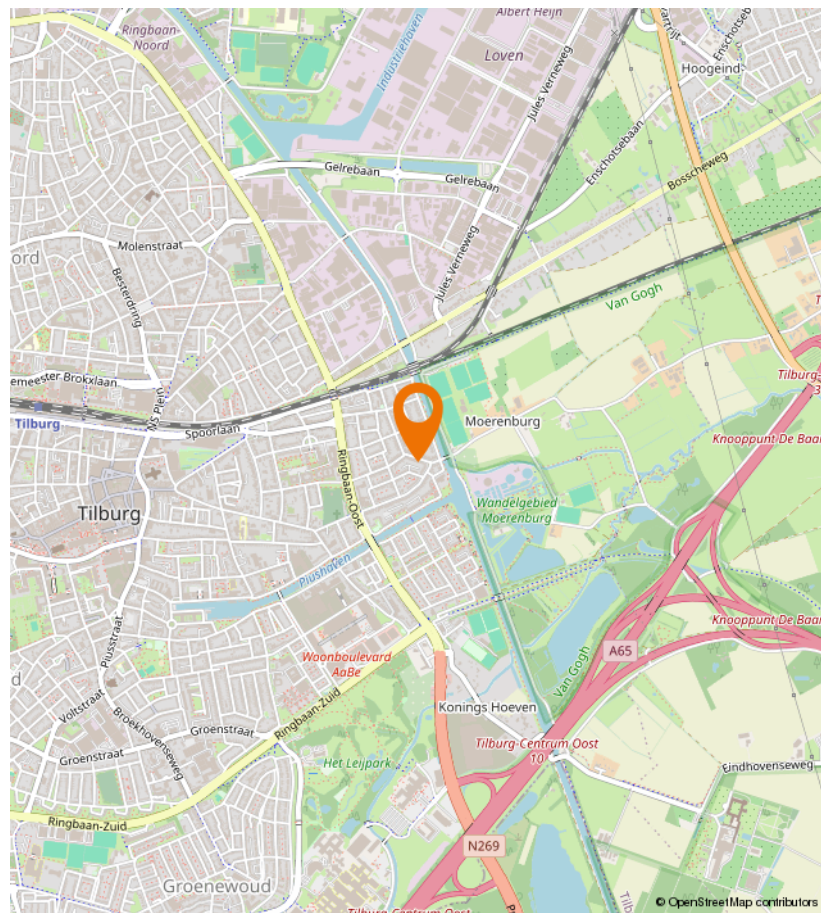
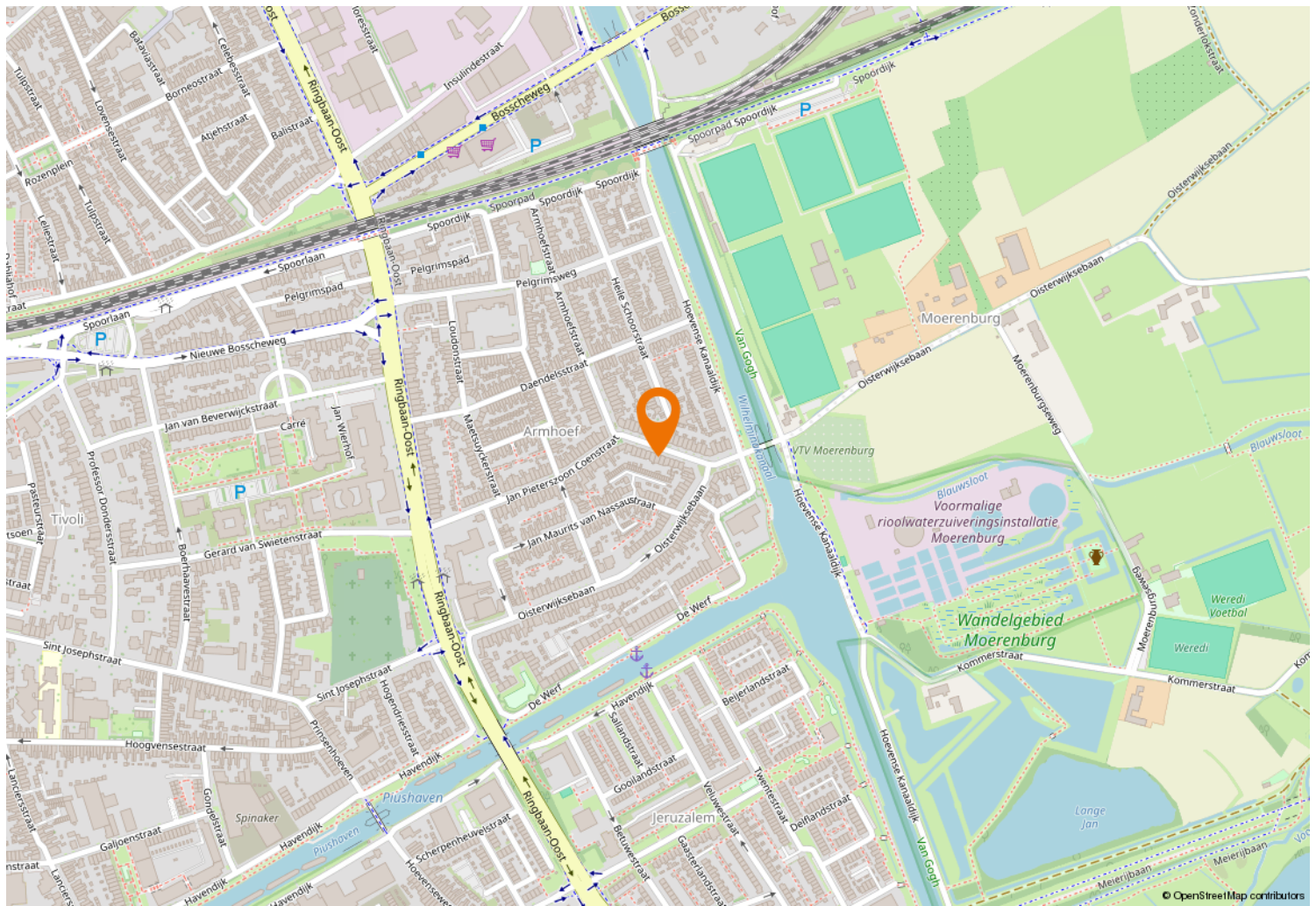
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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.

