013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NIEUWSTRAAT 69

Vraagprijs

€ 390.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NIEUWSTRAAT 69 TILBURG

Sfeervol wonen – volledig instapklaar – badkamer op de eerste verdieping – open keuken – ruime stadstuin

Welkom in de Nieuwstraat, één van die straten in Tilburg waar karakter en levendigheid elkaar moeiteloos vinden. De ligging is ideaal: het centrum en het mooie Dwaalgebied ligt om de hoek, met gezellige koffietentjes, winkels en restaurants binnen loopafstand. Tegelijkertijd bereik je in enkele minuten het compleet vernieuwde Stadspark, voor een fijne wandeling, een picknick of spelen in de nieuwe speeltuin. Ook ligt de Korvelseweg om de hoek, met veel handige winkels en horeca. Rustig wonen met de stad en groen binnen handbereik, precies wat wonen aan de Nieuwstraat zo bijzonder maakt.

Authentieke charme uit 1905

Zodra je de voordeur opent, voel je het meteen: dit is geen standaard huis. De authentieke sfeer die al begint bij de entree, zet de toon voor de rest van de woning. Hoge plafonds, originele details en een prachtige lichtinval zorgen samen voor een unieke uitstraling die de ziel van 1905 ademt, maar met het comfort van nu.

Begane grond

De ruime U-vormige woonkamer biedt een speelse indeling met verrassende hoekjes, perfect voor een gezellige zithoek én een aparte eethoek. Het hoge plafond versterkt het ruimtelijke gevoel, terwijl de stijlvolle afwerking zorgt voor warmte en elegantie. Onder de trap vind je een handige voorraadkast en ook een verborgen kelder, een charmant detail dat doet denken aan vroegere tijden en nu vooral handig is als extra bergruimte.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en daarmee is er op de begane grond veel extra ruimte en licht en een prachtige open keuken gecreëerd. De keuken vormt het hart van het huis, stijlvol, functioneel en doordacht ingericht met een kookeiland, moderne apparatuur (gaskookplaat, vaatwasser (november 2024), koel-vriescombinatie en combimagnetron) en een lichtstraat die het daglicht rijkelijk binnenlaat. Via de openslaande deuren stap je zo de zonnige tuin in, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Tussen de keuken en de wc bevindt zich de wasruimte met een handige kast voor de wasmachine en droger, praktisch en discreet weggewerkt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is boven de poort en het pad bebouwd waardoor er een ruime verdieping is ontstaan. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de

badkamer. Aan de achterzijde vind je de grootste slaapkamer, een heerlijke plek om tot rust te komen. De twee kamers aan de voorzijde zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkastkamer, precies wat past bij jouw levensfase. Dankzij de dakkapel geniet je hier van extra ruimte en licht. De airco (2021) zorgt bovendien voor een aangenaam binnenklimaat, ook op warme zomerdagen. De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafel, alles wat je nodig hebt voor een ontspannen begin of einde van de dag. Via een vlizotrap bereik je de extra bergruimte op de ruime zolder, ideaal voor seizoensspullen of koffers. De CV-ketel (2021) is geplaatst in de trapopgang.

Tuin

De riante achtertuin is een waar pluspunt: een heerlijke plek om te relaxen, te borrelen of te tuinieren. Dankzij de ligging en de openslaande deuren wordt dit al snel je favoriete verlengstuk van de woonkamer. In het voorjaar komt de prachtige blauwe regen tot bloei. Omdat er aan de achterzijde geen hoge bebouwing is, heb je veel zon, privacy en een vrij en groen uitzicht in de tuin. Je geniet hier van rust, ondanks de nabijheid van de stad, een zeldzame combinatie die wonen aan de Nieuwstraat 69 zo aantrekkelijk maakt.

Pluspunten van de woning

- Bouwjaar: 1905
- Woonoppervlak: 97 m²
- Ruime tussenwoning met 3 slaapkamers en bergzolder
- Open keuken
- Badkamer op de 1e verdieping
- Authentieke details gecombineerd met hedendaags comfort
- CV-ketel d.d. 2021
- Airco d.d. 2021
- Riante zonnige achtertuin
- Energielabel D – geldig tot en met 18-05-2032
- Rustig wonen nabij het centrum
- 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	97 m²
Perceeloppervlakte	139 m²
Inhoud	379 m³
Bouwjaar	1905

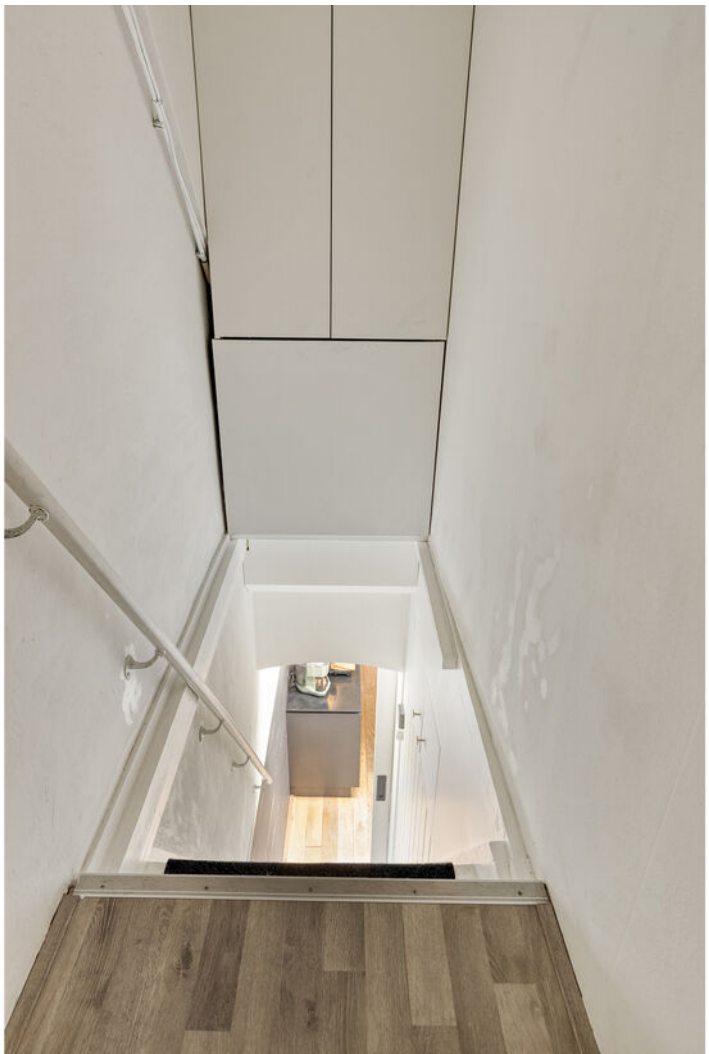
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

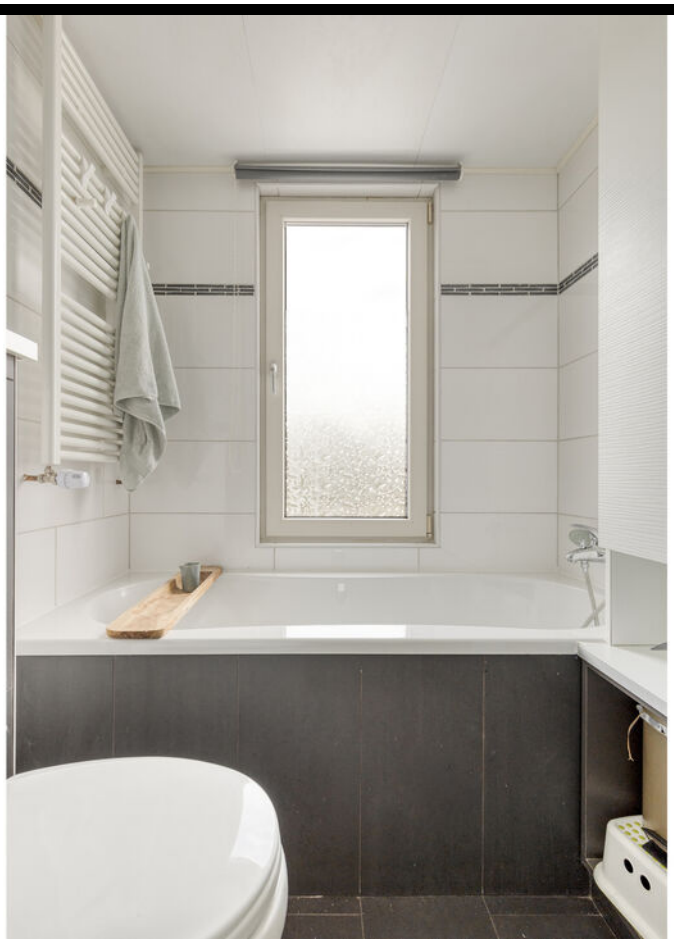


FOTO'S

FOTO'S

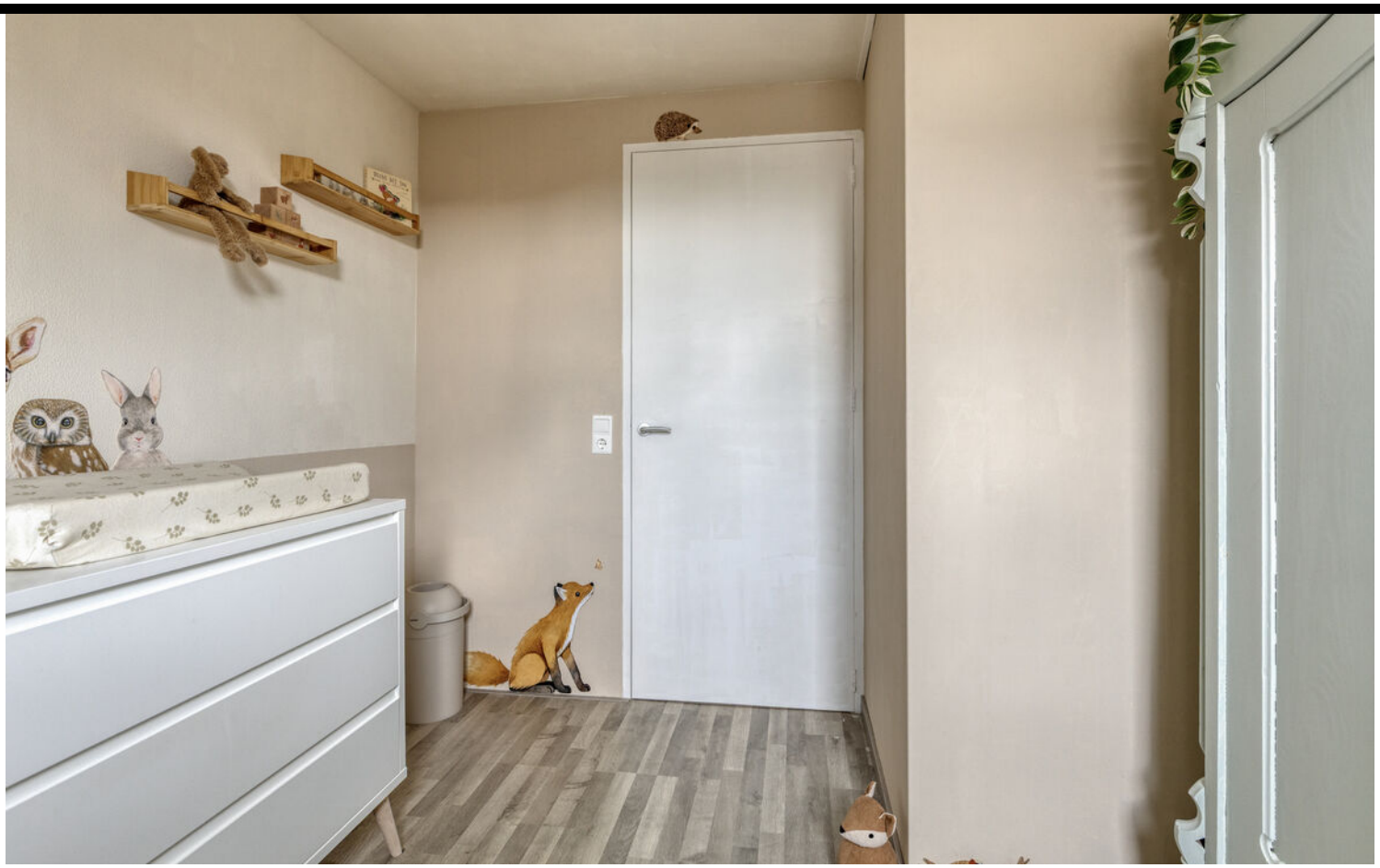
FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FEESTELIJKE OPENING
STADSPARK OUDE DIJK
GEMEENTE TILBURG
VAN HELVOIRT
GROENPROJECTEN
Koffie, thee, ijs, schminken, muziek en sport!
DATUM: Zaterdag 30 mei
TIJD: 12.00 - 15.00 uur
We vieren de heropening van het vernieuwde park graag samen met u! Komt u ook?

FOTO'S

FOTO'S

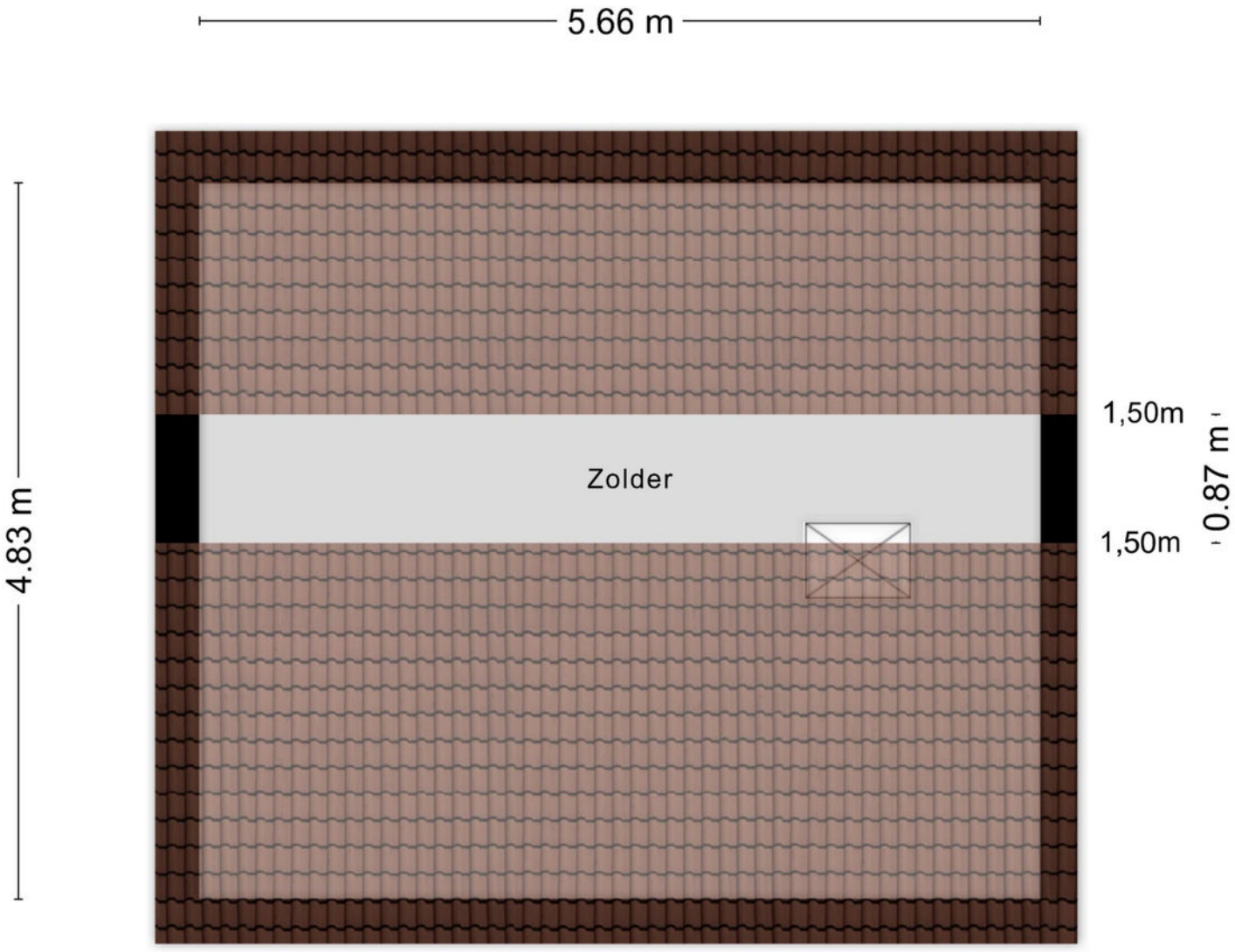
PLATTEGROND

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

PLATTEGROND

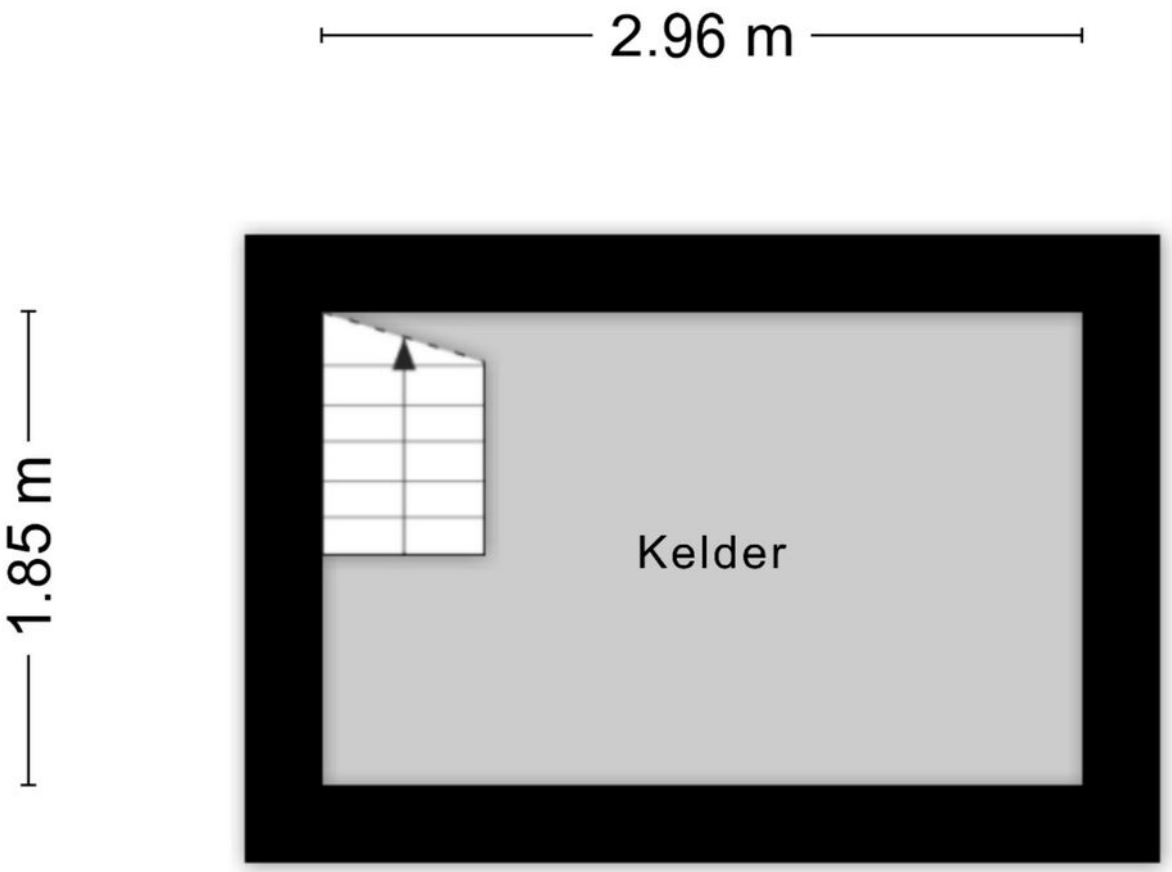
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

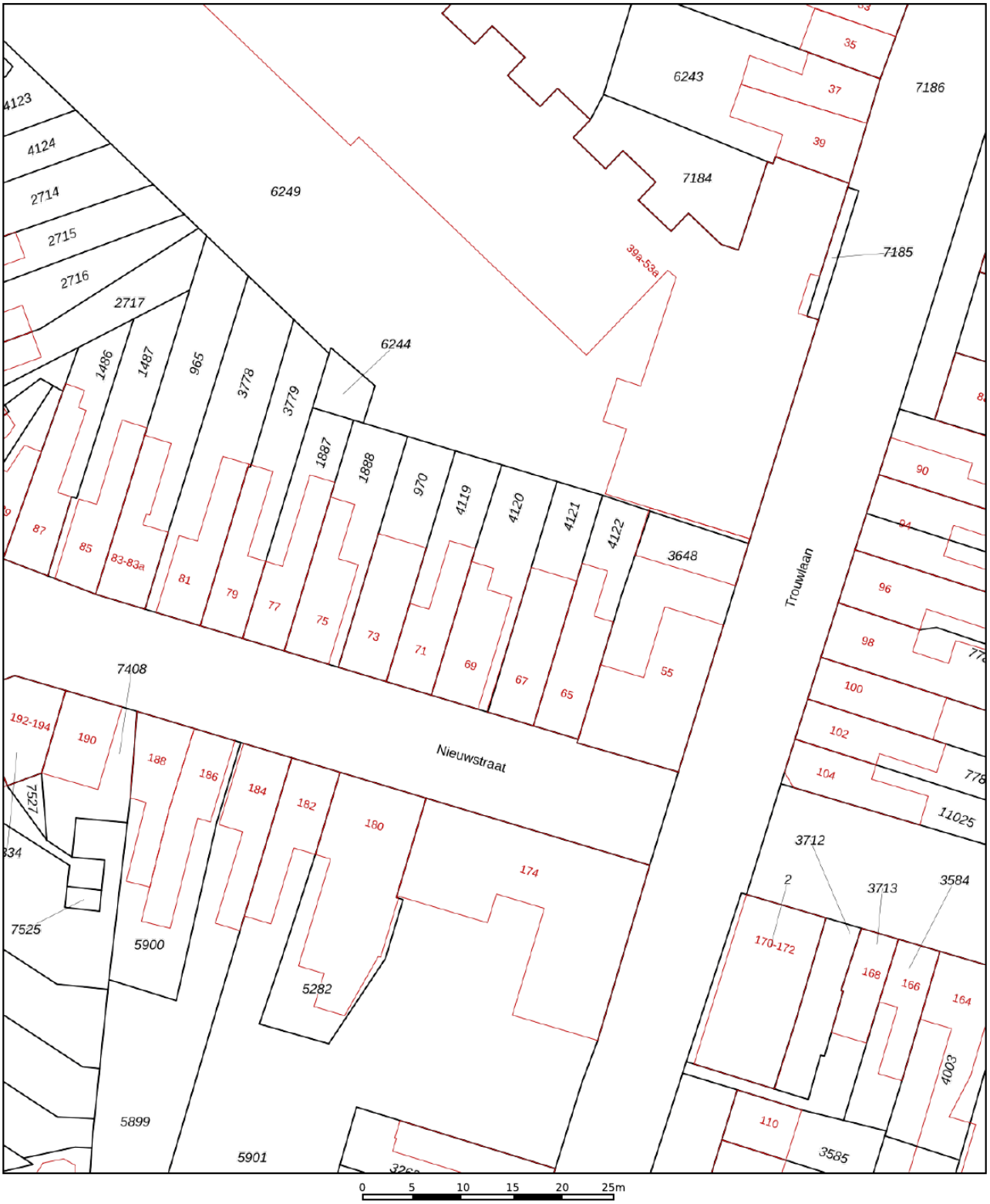
PLATTEGROND

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

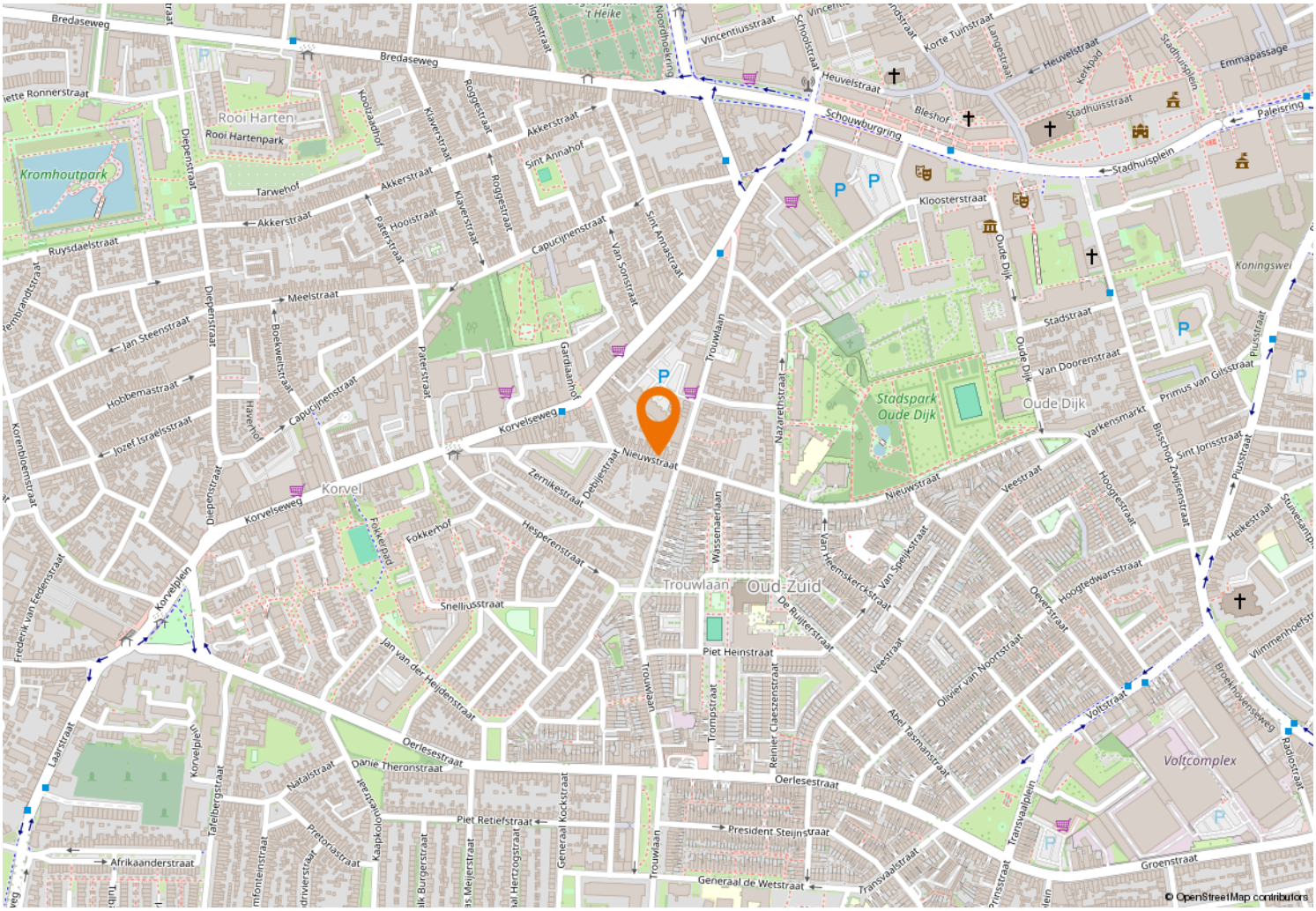
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Q
Perceel	4120

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.