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

Tilburg

MAHLERSTRAAT 63



Vraagprijs

€ 359.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MAHLERSTRAAT 63 TILBURG

Een warm thuis, volop leefruimte en een tuin waar het buitenleven centraal staat! Welkom aan de Mahlerstraat 63 in Tilburg. Deze goed onderhouden tussenwoning heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. Van de lichte woonkamer met prachtige houten vloer en de gezellige open keuken tot de vier slaapkamers en de sfeervolle badkamer. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de royale achtertuin op het zuidwesten! Met meerdere fijne zitplekken, veel groen en twee overkappingen is dit een plek waar je het hele jaar door kunt genieten. Een heerlijk compleet gezinshuis waar comfort, sfeer en ruimte samenkomen!

De Mahlerstraat ligt in een bestaande woonomgeving in Tilburg, waar het dagelijkse leven en het comfort van een fijne gezinswoning samenkomen. Een prettige plek voor wie graag in de stad woont, maar thuis vooral wil genieten van rust, ruimte en gezelligheid. De centrale ligging binnen Tilburg maakt deze woning een fijne uitvalsbasis voor het dagelijkse leven. Of je nu naar je werk gaat, de stad in wilt of gewoon heerlijk thuis wilt ontspannen: hier creëer je moeiteloos je eigen vertrouwde plek.

Binnenkomen en je meteen thuis voelen!
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de prettige sfeer direct op. De prachtige houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht. De lichte wanden, natuurlijke materialen en sfeervolle inrichting vormen samen een uitnodigend geheel. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte. Een heerlijke plek om na een lange dag neer te ploffen op de bank, een goed boek te lezen of samen een film te kijken. De grote raampartij zorgt voor een fijne verbinding met buiten en laat het daglicht rijkelijk naar binnen stromen. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in het eetgedeelte. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel, waar je uitgebreid kunt dineren, gezellig kunt borrelen of de dag samen doorneemt. Dankzij de grote ramen en de verbinding met de achtertuin voelt deze plek heerlijk licht en open aan.

Een keuken met een warme uitstraling
De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft met haar lichte kastfronten, houten werkblad en donkere accenten een tijdloze, landelijke uitstraling. De praktische hoekopstelling biedt volop werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. Of je nu snel een ontbijt klaarmaakt of uitgebreid kookt voor vrienden en familie, hier doe je dat in een fijne, huiselijke sfeer.

Ruimte voor het hele gezin
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Stuk voor stuk fijne ruimtes die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten. Van een comfortabele ouderslaapkamer, met wastafel, tot een gezellige kinderkamer of een rustige thuiswerkplek: de mogelijkheden zijn er! De slaapkamers bieden een prettige basis met voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en een persoonlijke inrichting.

Een badkamer met karakter
Ook de badkamer verdient een compliment! De combinatie van lichte wandtegels, donkere vloertegels en natuurlijke houtaccenten zorgt voor een warme, eigentijdse uitstraling. Het robuuste wastafelmeubel met natuurstenen waskom vormt een echte blikvanger.





Daarnaast beschikt de badkamer over een comfortabele inloopdouche met regendouche, een toilet en praktische opbergruimte. Een fijne plek om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Een verrassend ruime tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Dankzij de schuine daklijnen, zichtbare balken en het natuurlijke daglicht heeft deze ruimte een eigen karakter. De kamer is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, maar leent zich ook perfect voor een thuiskantoor, hobbyruimte of creatieve werkplek. De praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken maakt deze verdieping extra functioneel.

Een groene oase op het zuidwesten
En dan de achtertuin... wat een heerlijke plek! Met een diepte van circa 14 meter, een ligging op het zuidwesten en volop privacy vormt deze tuin een absoluut pluspunt van de woning. De royale terrassen, volwassen beplanting en sfeervolle bomen zorgen voor een groene, beschutte uitstraling. Hier geniet je van een kop koffie in de buitenlucht, lange zomeravonden met vrienden of een ontspannen middag in de zon. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping met een gezellige loungehoek. De natuurlijke materialen en het omliggende groen geven deze plek een bijna vakantieachtige uitstraling. Een heerlijke plek om samen te borrelen, te ontspannen of gewoon even helemaal niets te doen. De tuin biedt een fijne combinatie van groen, ruimte en onderhoudsvriendelijke bestrating. Verder beschikt de achtertuin over een praktische achterom en een vrijstaande stenen berging met elektriciteit. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Comfortabel wonen, ook achter de schermen!
Naast sfeer en ruimte biedt deze woning ook diverse praktische voorzieningen. Zo is de woning voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en HR++-beglazing. De gedeeltelijke vloerverwarming zorgt voor extra comfort en ook aan buitenzonwering en rolluiken is gedacht. Een fijne combinatie van een warm thuis, praktische leefruimte en voorzieningen die bijdragen aan het dagelijkse wooncomfort.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1973;
- Woonoppervlakte: circa 106 m²;
- Perceeloppervlakte: 142 m²;
- Inhoud: circa 374 m³;
- Goed onderhouden tussenwoning;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Lichte woonkamer met sfeervolle houten vloer;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel;
- Royale achtertuin van circa 91 m² op het zuidwesten;
- Twee sfeervolle overkappingen;
- Vrijstaande stenen berging met elektriciteit;
- Praktische achterom;
- Dak-, muur- en vloerisolatie en HR++-beglazing;
- Intergas cv-ketel uit 2012;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Rolluiken en buitenzonwering;
- 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.

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	106 m²
Perceeloppervlakte	142 m²
Inhoud	374 m³
Bouwjaar	1973







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



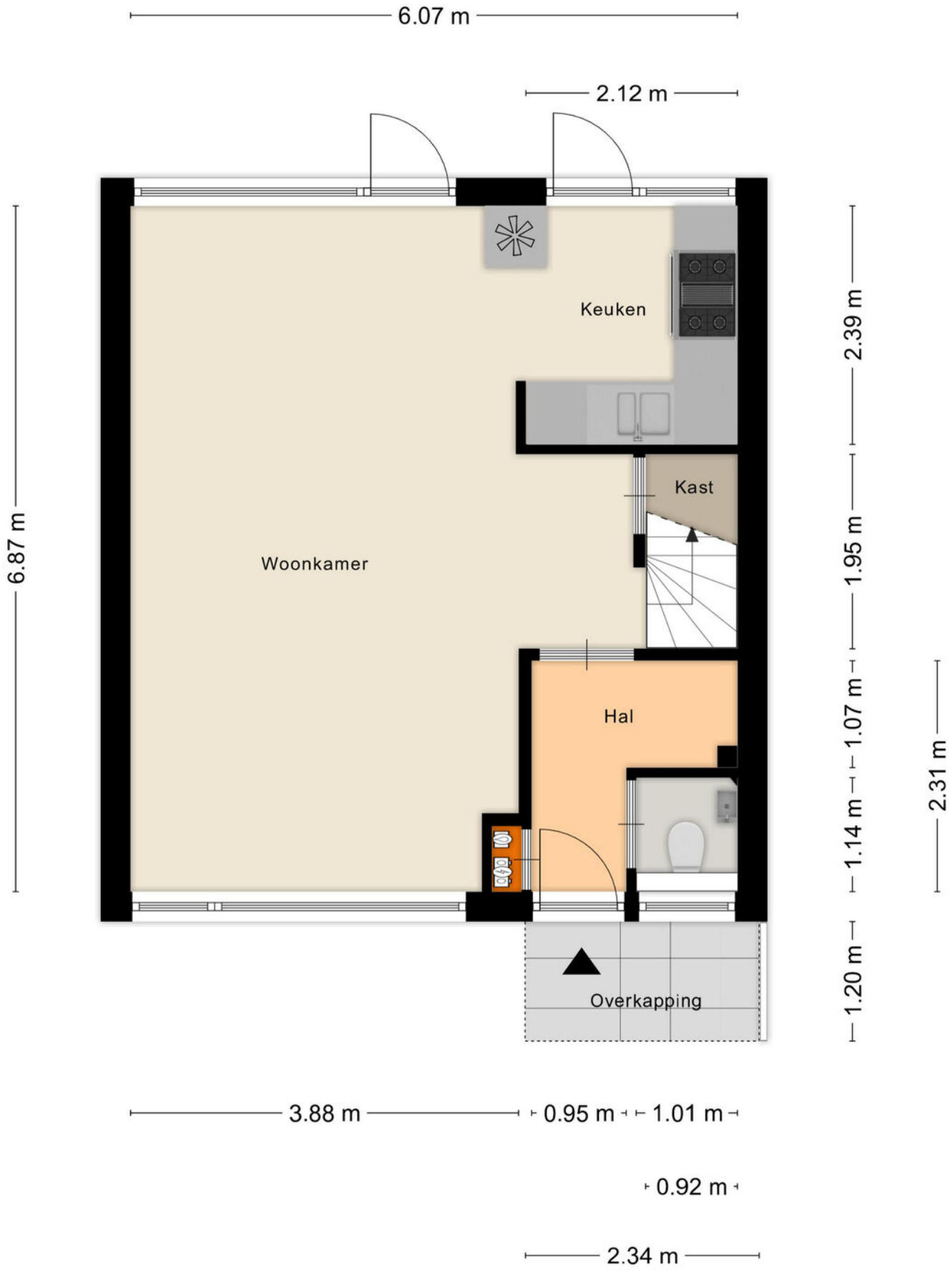


FOTO'S





PLATTEGROND



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

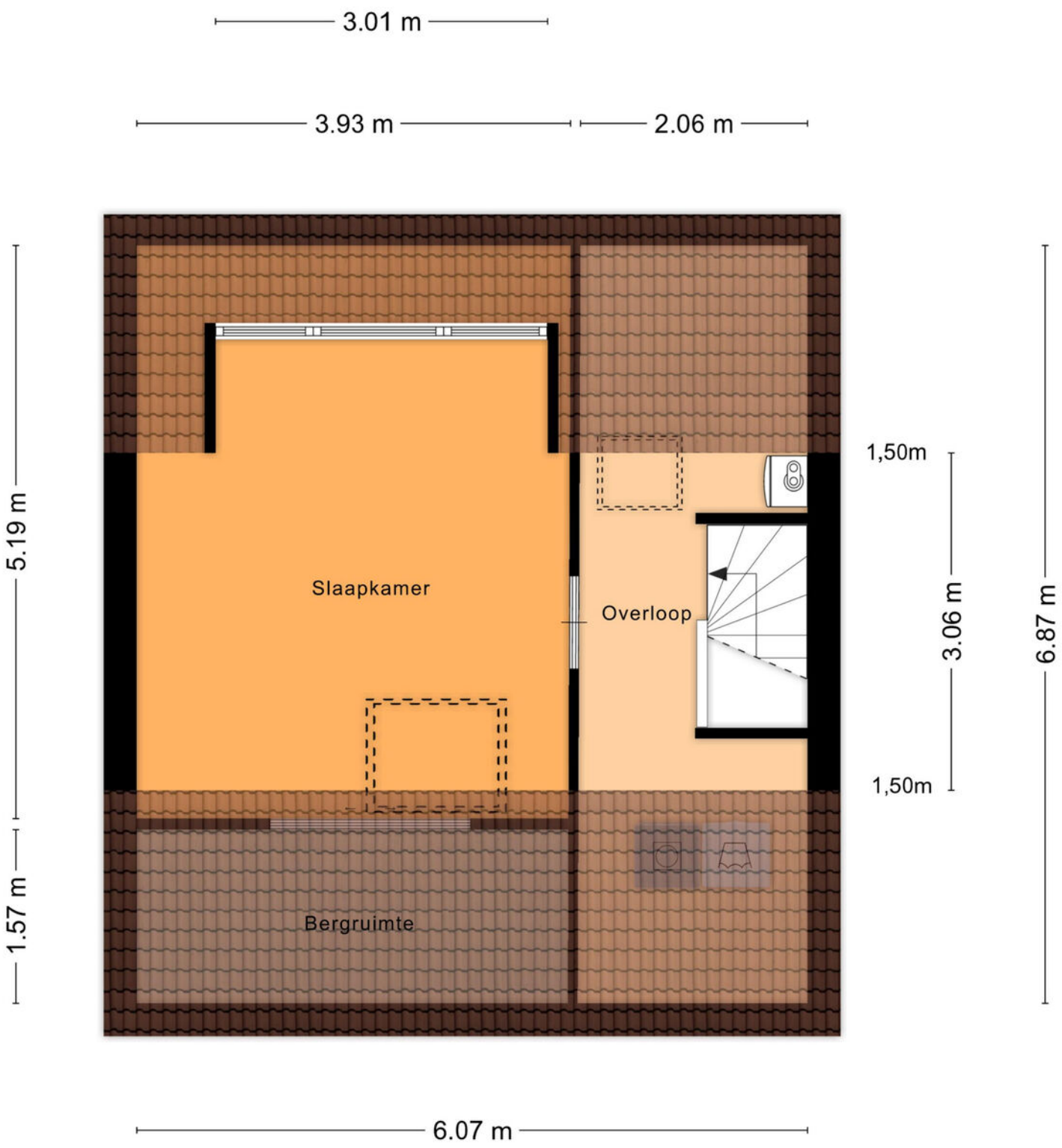
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

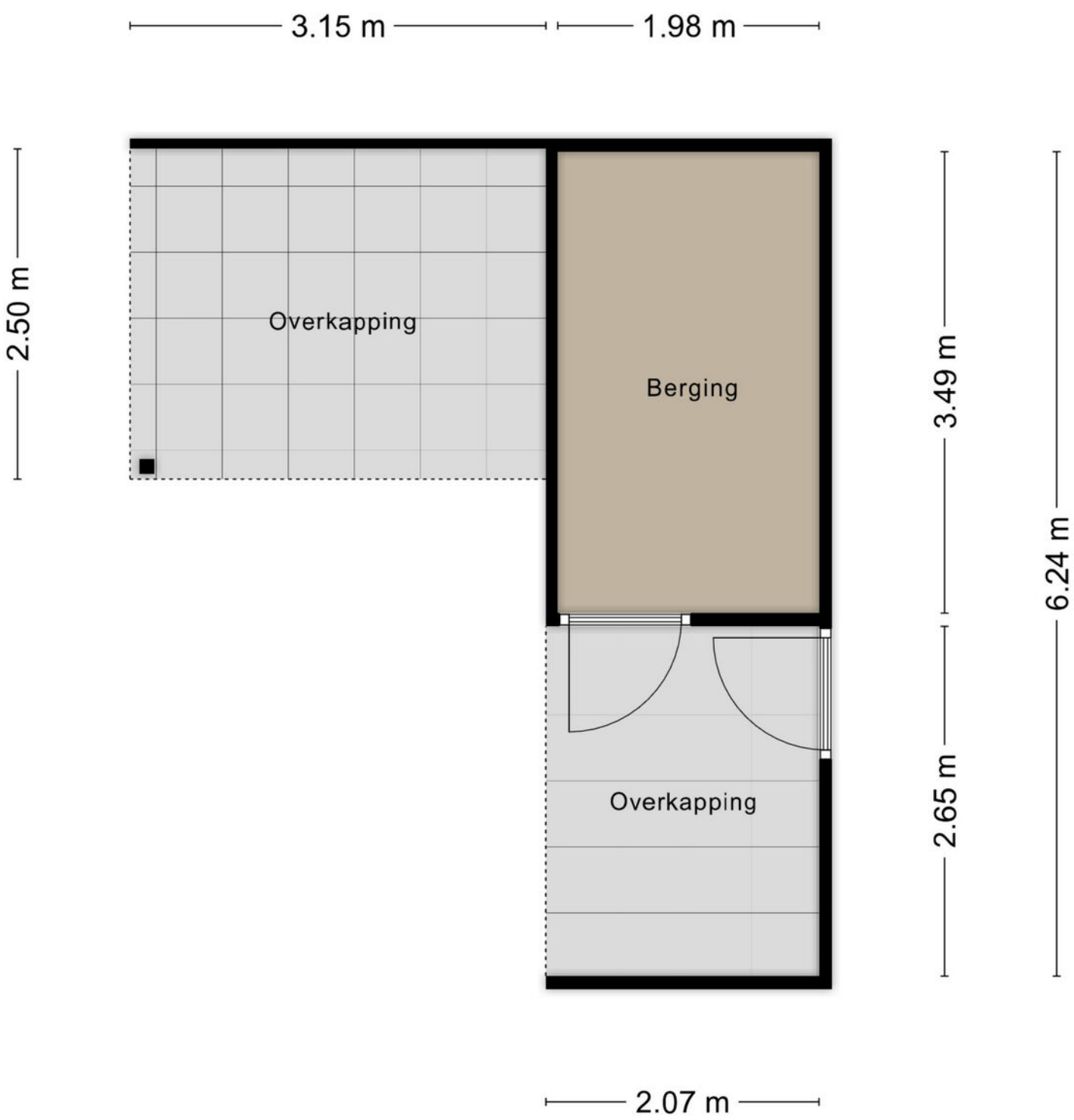
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

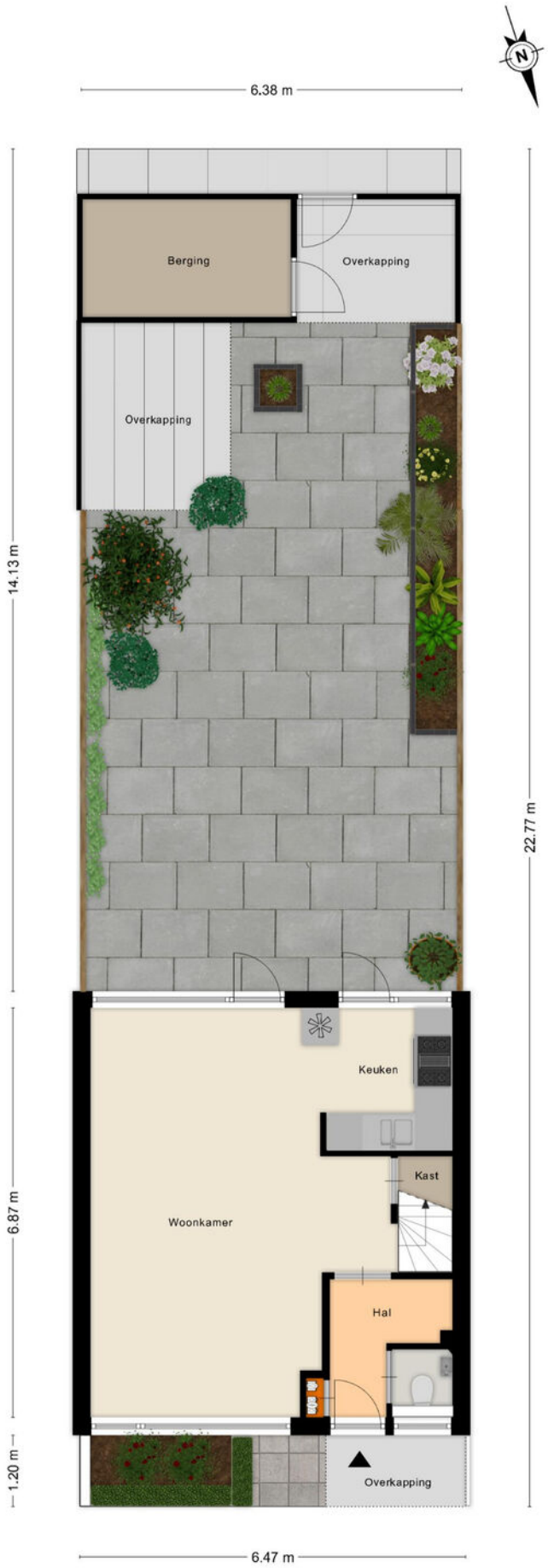
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

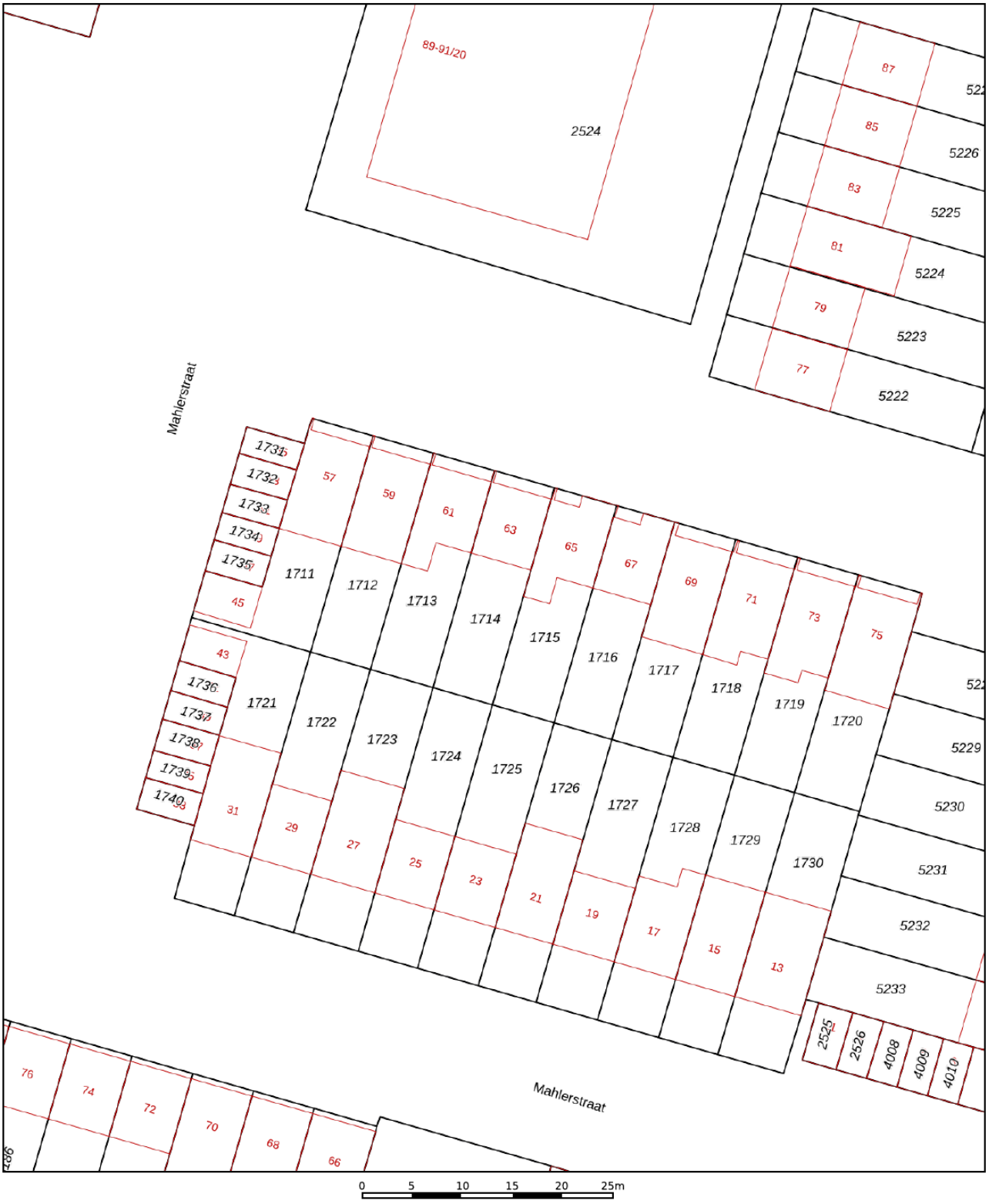


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 3 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

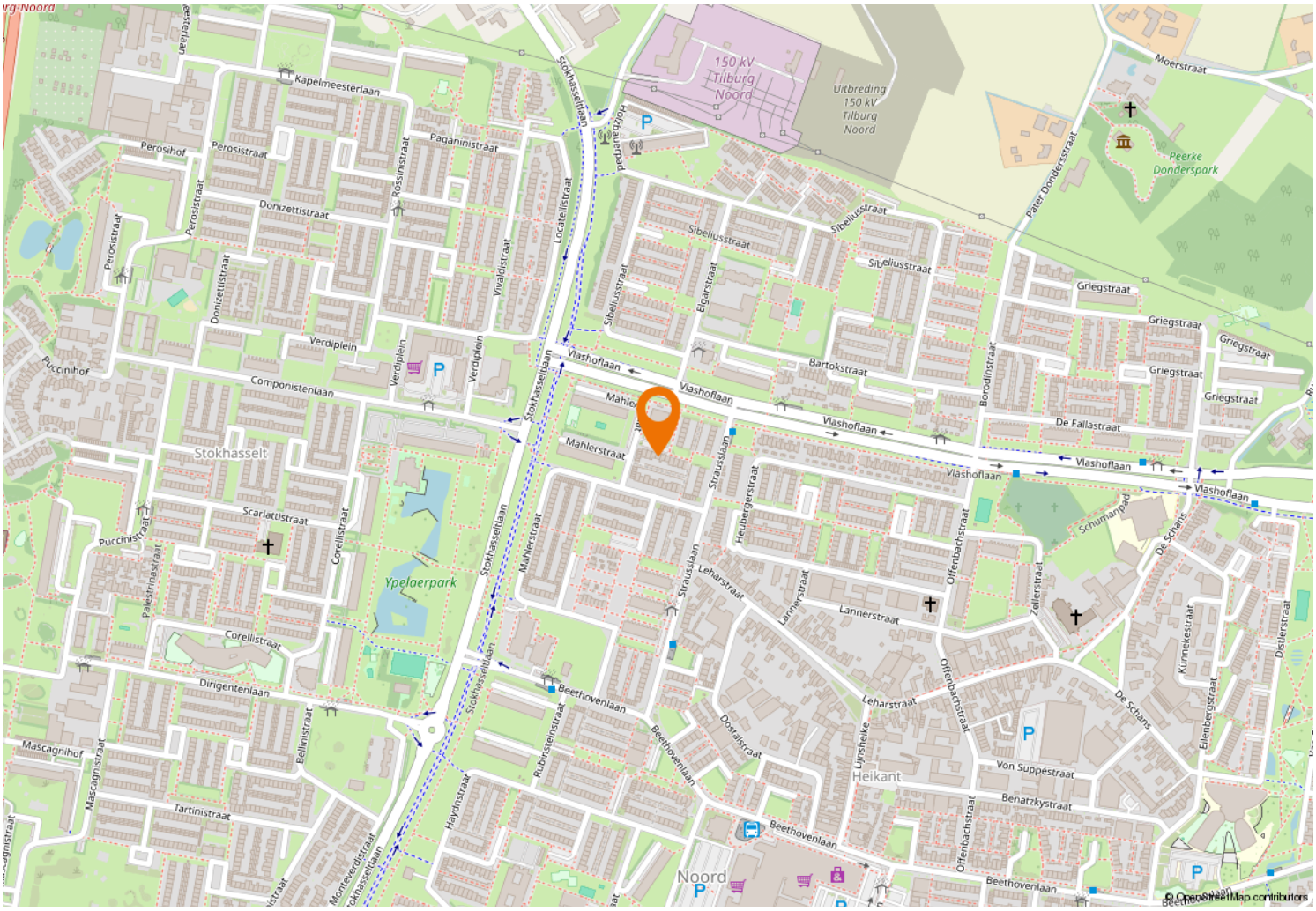
Schaal 1: 500

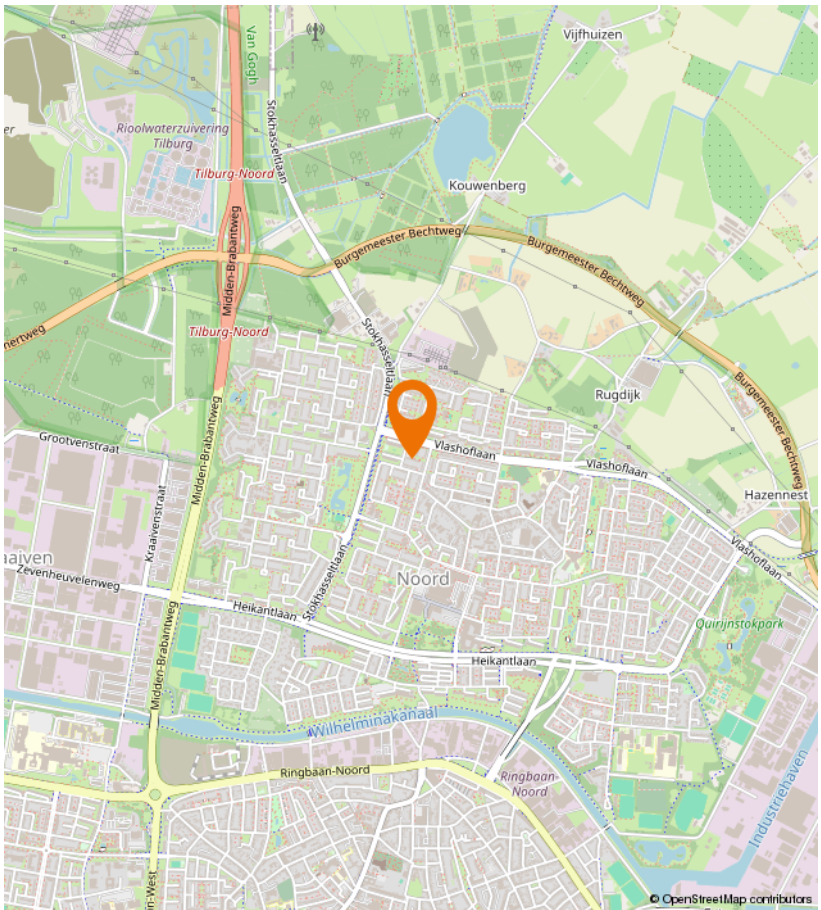
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	S
Perceel	1714

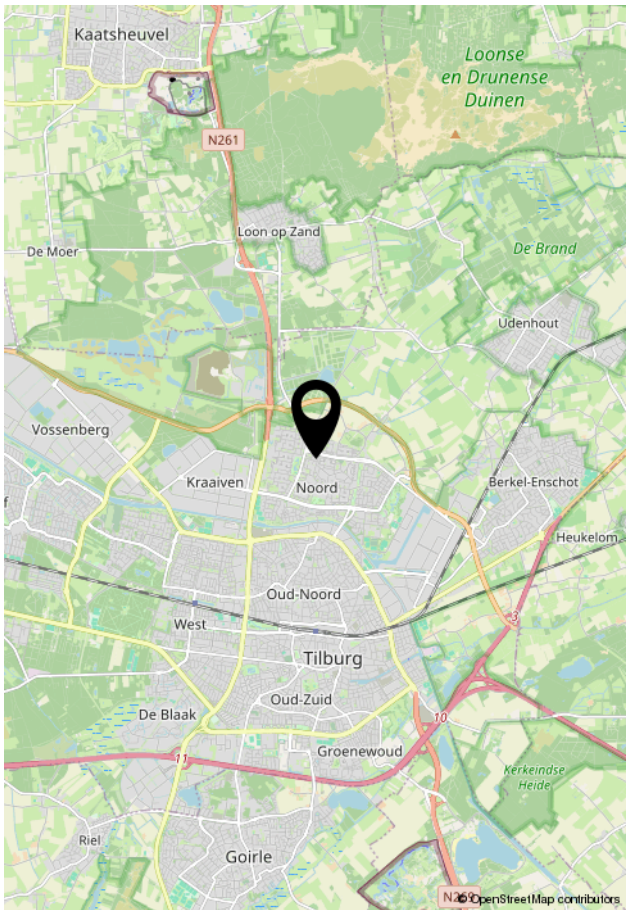
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

