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

Tilburg

JAN PIETERSZOON COENSTRAAT 36



Vraagprijs

€ 860.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN PIETERSZOON COENSTRAAT 36 TILBURG

Sommige huizen hebben nét dat beetje extra. Een eigen verhaal, een bijzondere uitstraling en een plek waar je je meteen thuis voelt. Welkom aan de Jan Pieterszoon Coenstraat 36! Deze karakteristieke woning uit 1936 combineert de charme van de jaren dertig met verrassend veel leefruimte en een werkelijk uitzonderlijke achtertuin. Met maar liefst zes slaapkamers, 163 m² woonoppervlakte, originele details en een perceel van maar liefst 464 m² is dit een woning die je niet iedere dag tegenkomt. Dat dit huis in 90 jaar tijd slechts twee eigenaren heeft gehad, zegt misschien wel genoeg. Hier is met liefde gewoond en met zorg onderhouden. Een uniek familiehuis met een eigen karakter, midden in de geliefde Armhoefse Akkers!

De Jan Pieterszoon Coenstraat ligt in een van de meest geliefde wijken van Tilburg: de Armhoefse Akkers. Een sfeervolle woonomgeving met karakteristieke jaren '30 woningen, gezellige straten en een prettig buurtgevoel. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Het bruisende centrum van Tilburg ligt op korte fietsafstand, net als de gezellige Piushaven met haar terrassen en restaurants. Ook culinair genieten kan gewoon in de eigen straat, waar zelfs een restaurant met een vermelding in de Michelingids te vinden is! Zin in een wandeling of een rondje hardlopen? Het prachtige natuurgebied Moerenburg en de groene omgeving van Koningshoeven liggen vlakbij. Daarnaast zijn diverse scholen, winkels en sportvoorzieningen goed bereikbaar. Via de nabijgelegen Ringbaan en uitvalswegen rijd je bovendien eenvoudig richting de snelwegen.

Een huis met een verhaal

Al bij binnenkomst proef je de sfeer van vroeger. De karakteristieke trapopgang, authentieke paneeldeuren, houten details en originele elementen geven deze woning een warme, eigen uitstraling. Geen standaard huis, maar een plek met persoonlijkheid en een interieur waarin de charme van de jaren dertig nog volop aanwezig is.

De woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden en biedt met haar royale indeling, drie volwaardige woonlagen en een praktische bergzolder verrassend veel mogelijkheden. Hier vind je alle ruimte om je eigen woonwensen waar te maken, zonder het bijzondere karakter van het huis uit het oog te verliezen.

Sfeervol wonen met een vleugje nostalgie

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. De royale lengte, grote raampartijen en het zicht op de groene achtertuin zorgen voor een aangename, lichte sfeer. De karakteristieke warme houten accenten geven de ruimte een nostalgische uitstraling. Aan de voorzijde is volop plek voor een gezellige eethoek, terwijl je aan de tuinzijde een fijne zithoek creëert.

Een keuken met karakter

De separate woonkeuken ademt een gezellige, huiselijke sfeer. De karakteristieke keukenkasten, zachte groentinten en het natuurlijke daglicht geven deze ruimte een authentieke uitstraling. Er is voldoende werk- en kastruimte en bovendien plek voor een eettafel. Ideaal voor een rustig ontbijt, een kop koffie of een gezellig gesprek tijdens het koken. De keuken biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te





richten. Het fornuis is de afgelopen jaren vervangen en kan tegen een meerprijs worden overgenomen. Vanuit de keuken stap je bovendien zo de overkapping in, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.

Vijf slaapkamers, eindeloos veel mogelijkheden

Via de karakteristieke trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, ieder met een eigen sfeer en fijne lichtinval. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en een uitgebreide garderobe. De andere kamers zijn perfect als kinder-, logeer- of werkkamer.

De ruime badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier bovendien van extra comfort. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Nog een verdieping vol ruimte!

Op de tweede verdieping wachten nog eens drie kamers waarvan 2 slaapkamers. Ideaal voor een groot gezin, maar ook voor wie graag een eigen thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer heeft. De verschillende kamers bieden volop mogelijkheden om de indeling helemaal af te stemmen op jouw wensen. Ook de overloop heeft karakter, met fraaie houten wandbetimmering.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder. Een ideale plek voor de kerstspullen, koffers en alles wat je graag netjes uit het zicht bewaart.

En dan misschien wel de grootste verrassing van deze woning: de achtertuin!

Met een oppervlakte van circa 350 m², een ligging op het zuidoosten en een uitzonderlijke diepte is dit een groene oase midden in Tilburg. Het perceel behoort volgens verkoper zelfs tot de grootste van de wijk. Een buitenruimte van dit formaat is in de Armhoefse Akkers werkelijk bijzonder! De tuin is met veel liefde aangelegd en vormt een prachtig geheel van groene gazons, volwassen bomen, kleurrijke borders en sfeervolle doorkijkjes. Door de speelse vormgeving en verschillende groene hoekjes voelt het alsof je door je eigen park wandelt.

Direct achter de woning ligt een royale overkapping waar je heerlijk beschut buiten zit. Verderop in de tuin vind je nog een tweede terras. Zo is er altijd wel een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Van een uitgebreid ontbijt in de ochtendzon tot lange zomeravonden met familie en vrienden: hier kan het allemaal. Ook voor kinderen is dit een droomplek. Er is volop ruimte om te spelen, te ravotten en op ontdekkingstocht te gaan. En voor liefhebbers van tuinieren is er alle gelegenheid om hun groene vingers aan het werk te zetten.

Een eigen garage én volop bergruimte

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage van circa 29 m². Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van een fijne klusruimte. Daarnaast beschikt het perceel over een houten tuinhuis en een groenkas voor het kweken van eigen planten of groenten.





Authentieke charme met het comfort van nu

Hoewel het karakter van de jaren dertig prachtig bewaard is gebleven, is er ook aandacht besteed aan het wooncomfort. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen, vloerisolatie en airconditioning op een van de slaapkamers. De cv-ketel is vernieuwd in 2024 en ook de platte daken zijn in de afgelopen jaren vervangen.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlakte: 163 m²
- Perceeloppervlakte: 464 m²
- Inhoud: circa 590 m³
- Achtertuin: circa 350 m², gelegen op het zuidoosten
- Garage: vrijstaande stenen garage van circa 29 m²
- Energielabel: D, geldig tot en met 05-11-2036
- Cv-ketel: Remeha Tzerra 35C CW5 80, bouwjaar 2024
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Platte daken in de afgelopen jaren vervangen
- Gelegen in de geliefde wijk Armhoefse Akkers
- 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	163 m²
Perceeloppervlakte	464 m²
Inhoud	590 m³
Bouwjaar	1936





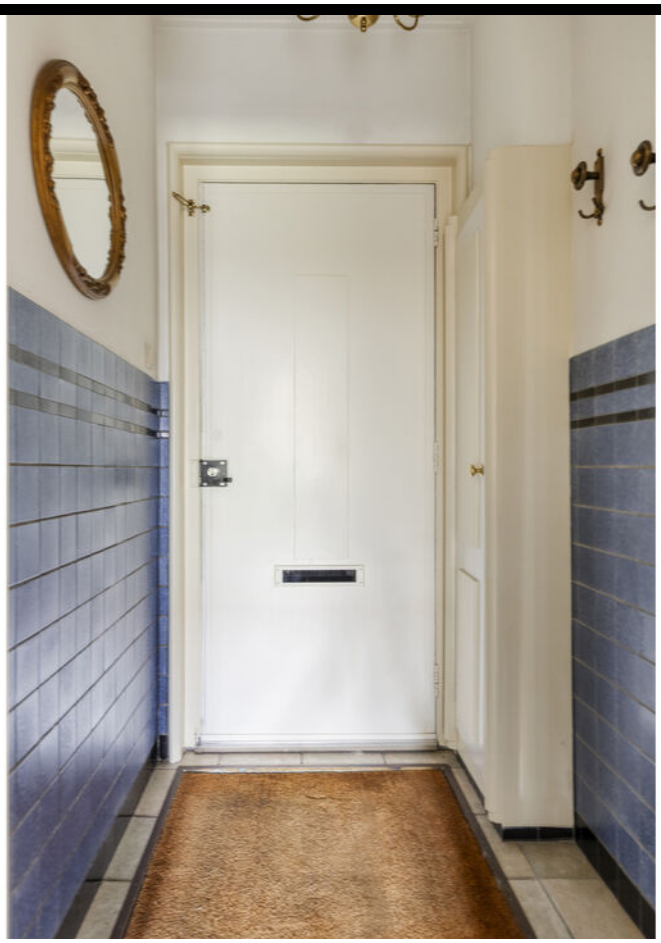


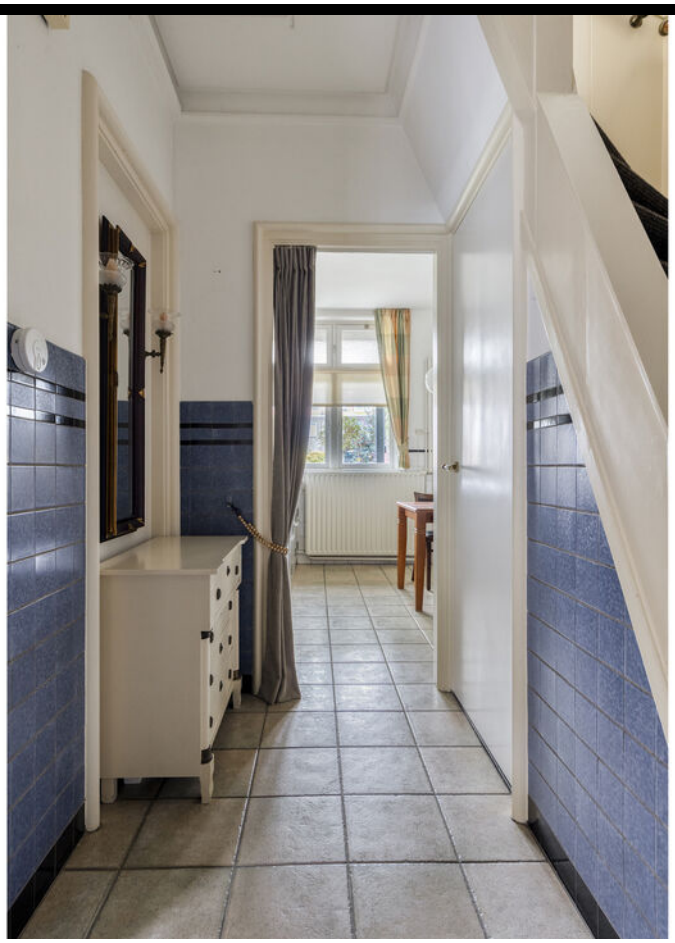
FOTO'S





FOTO'S

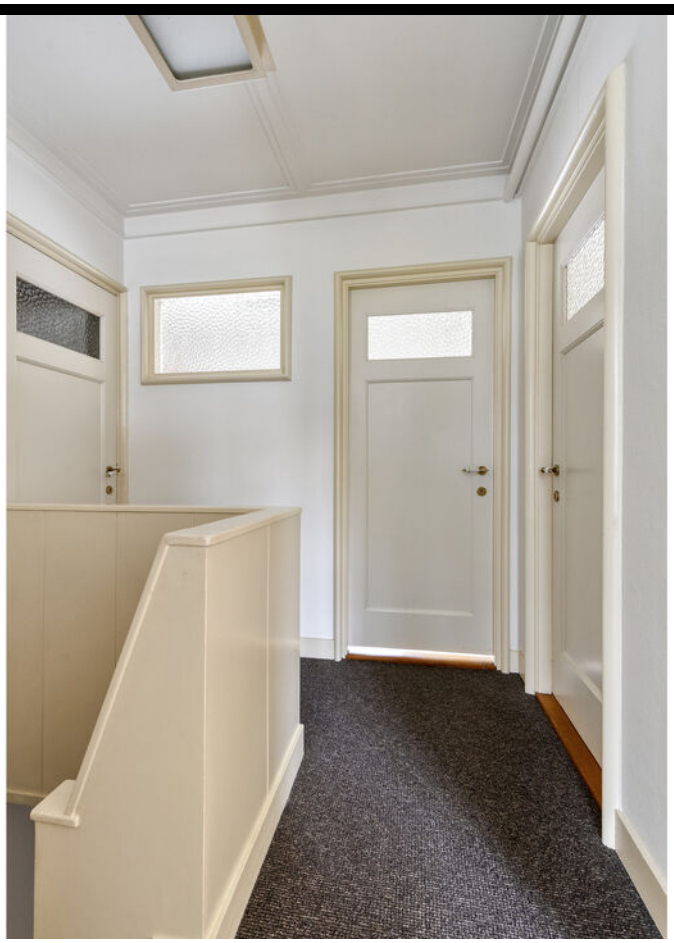








FOTO'S







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





PLATTEGROND



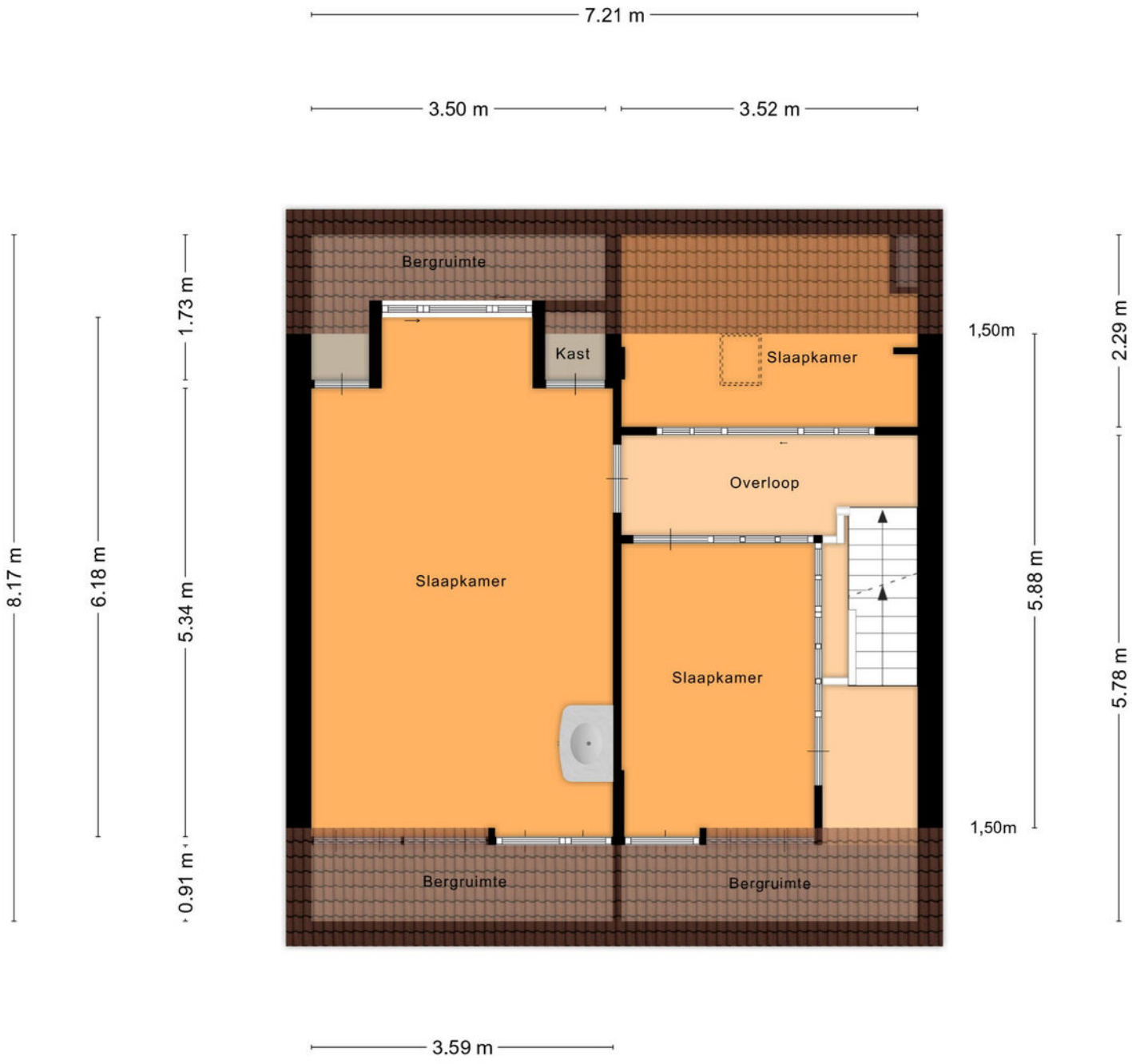
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



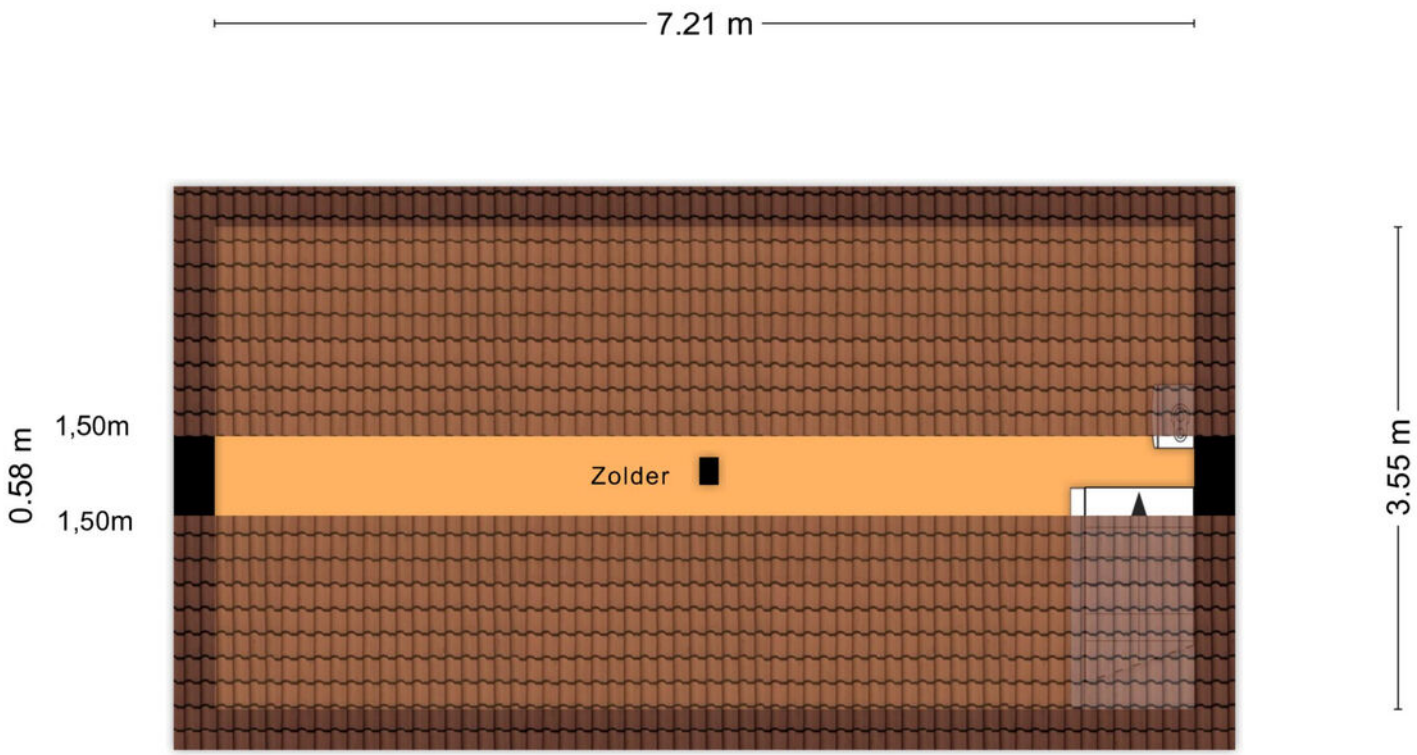
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

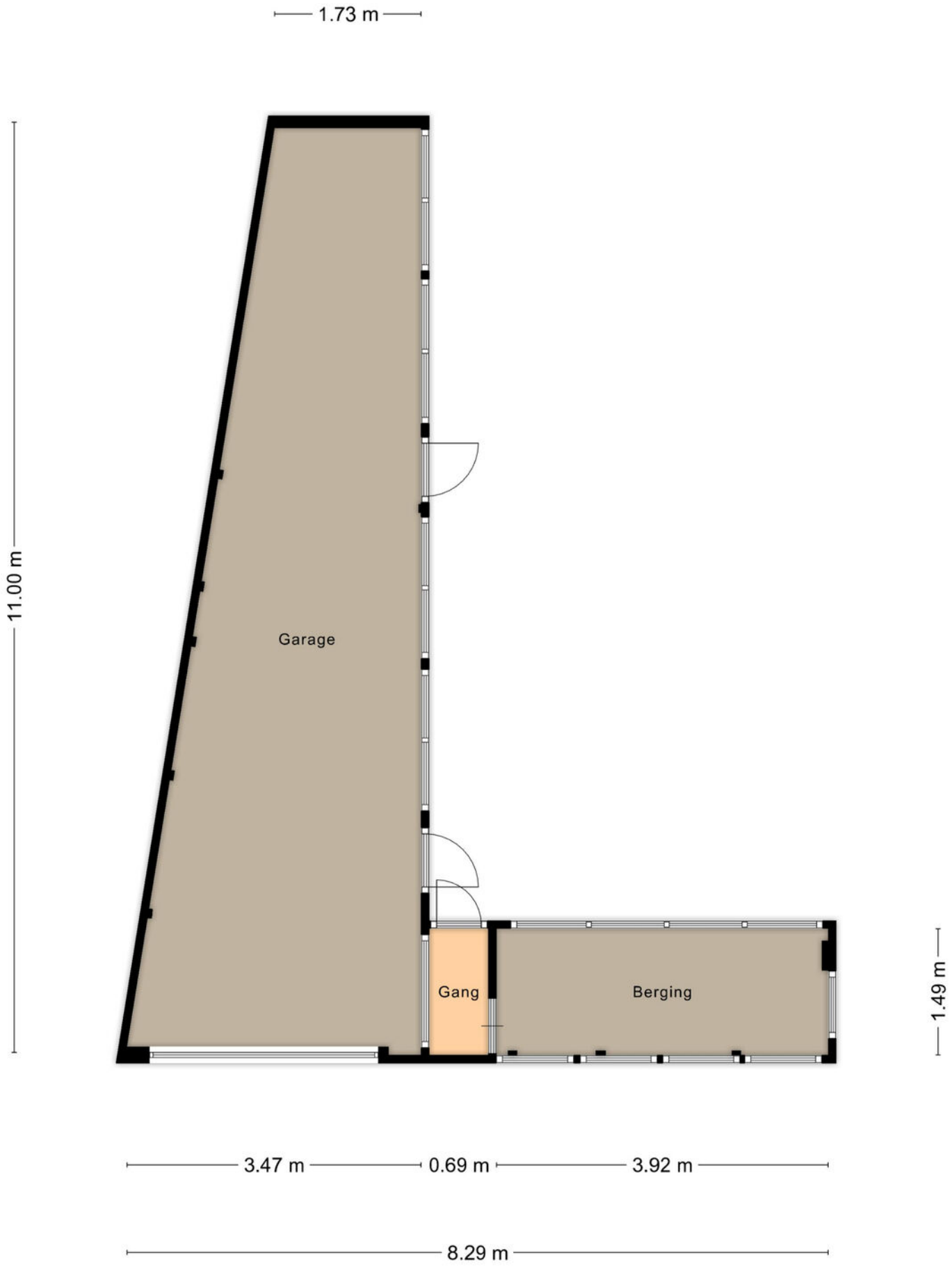
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

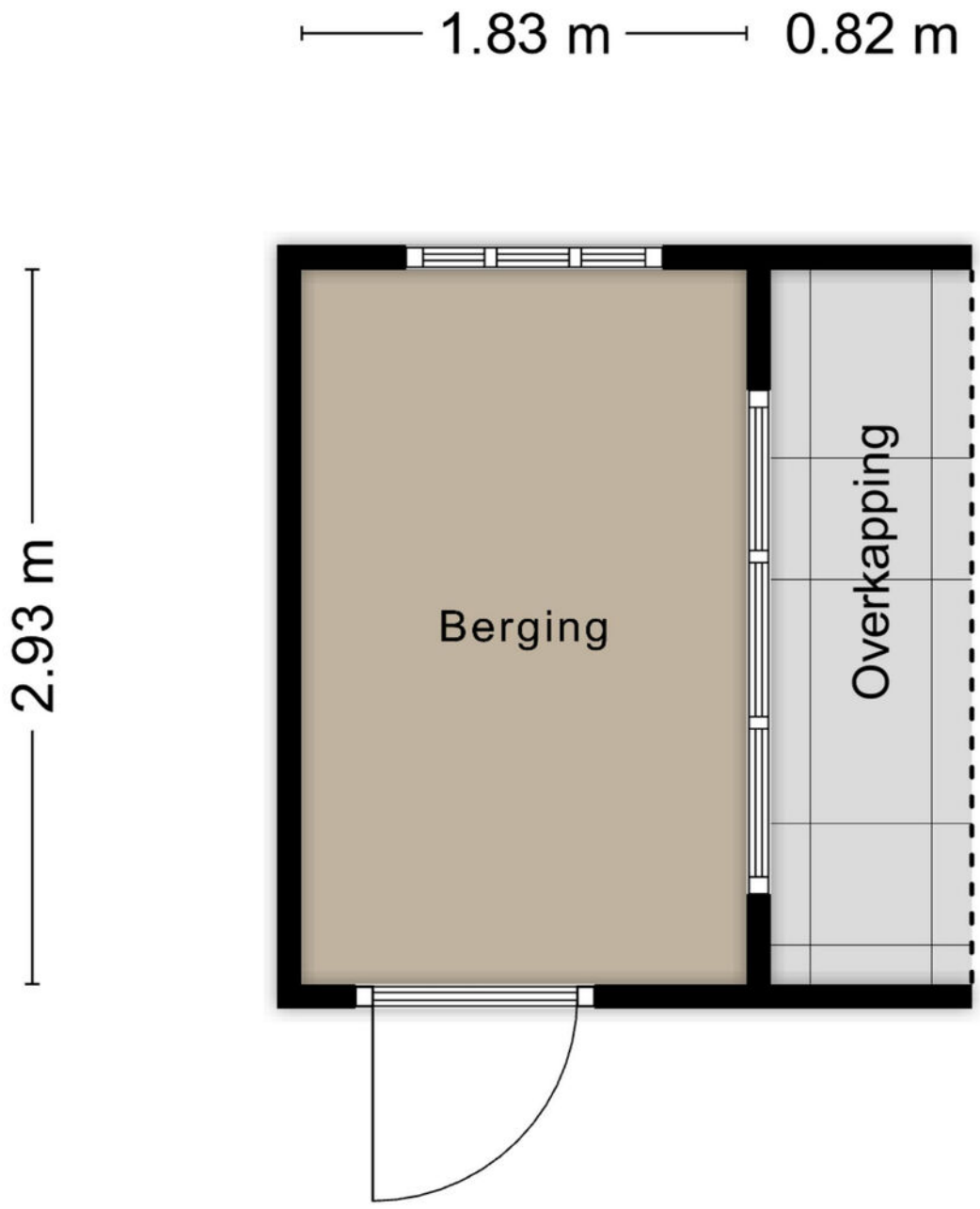
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

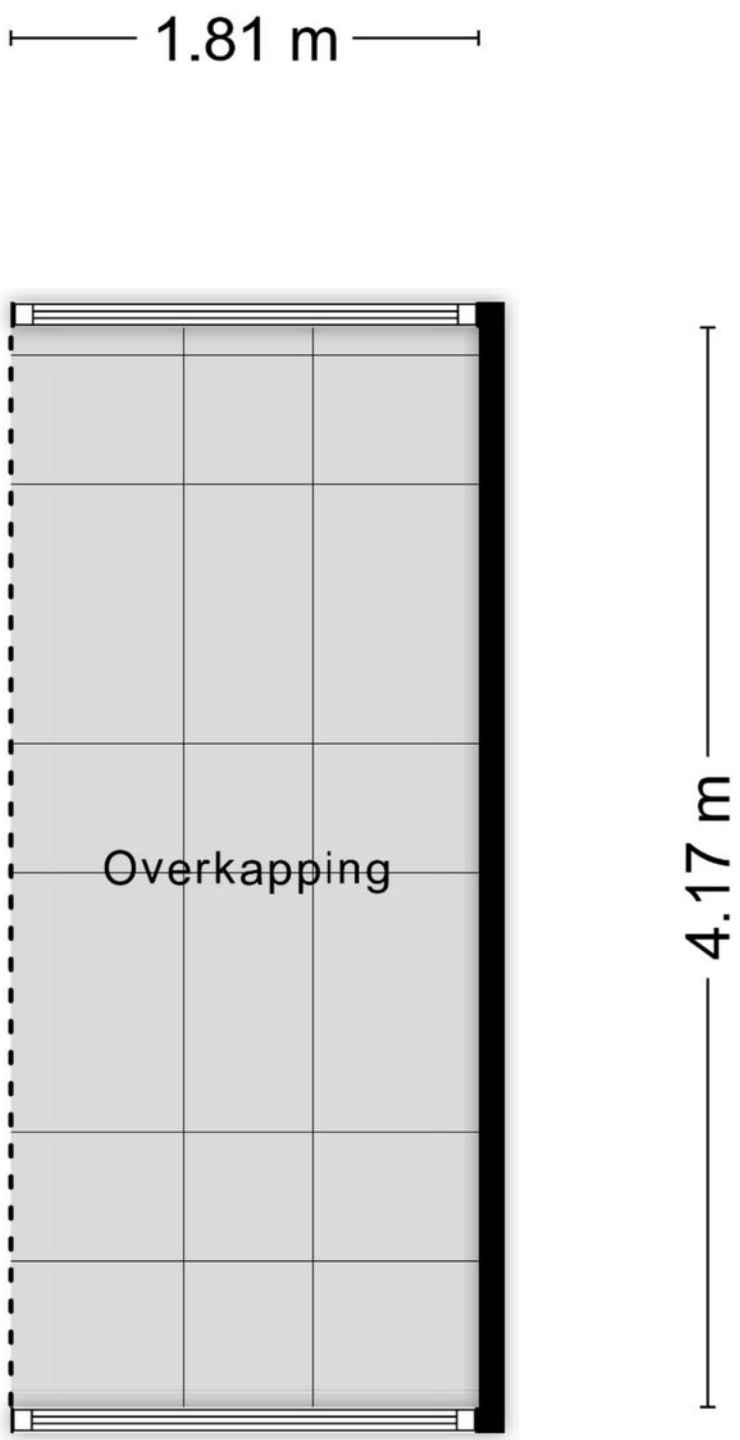
PLATTEGROND



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

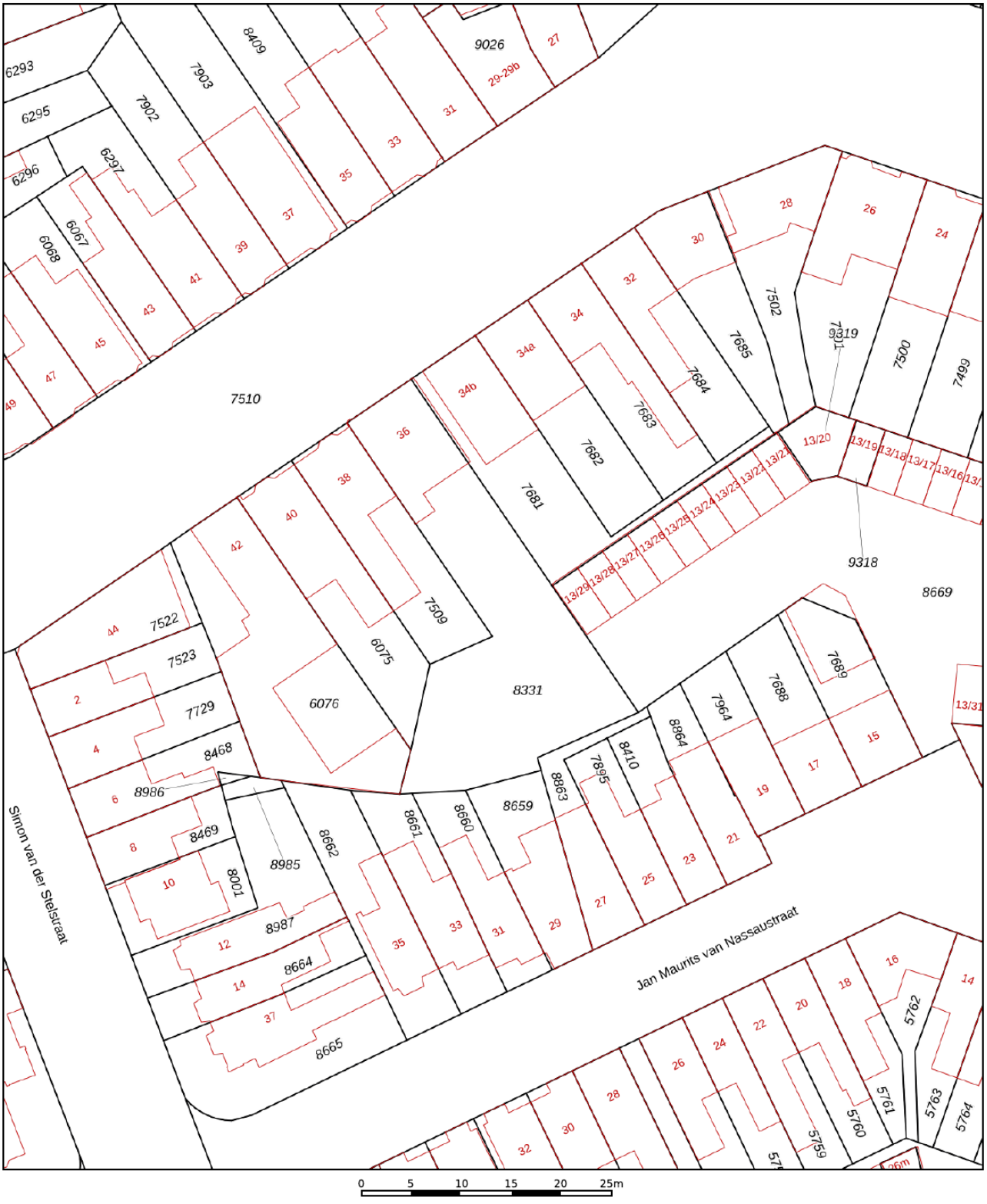


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbar www.zibbar.nl

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 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

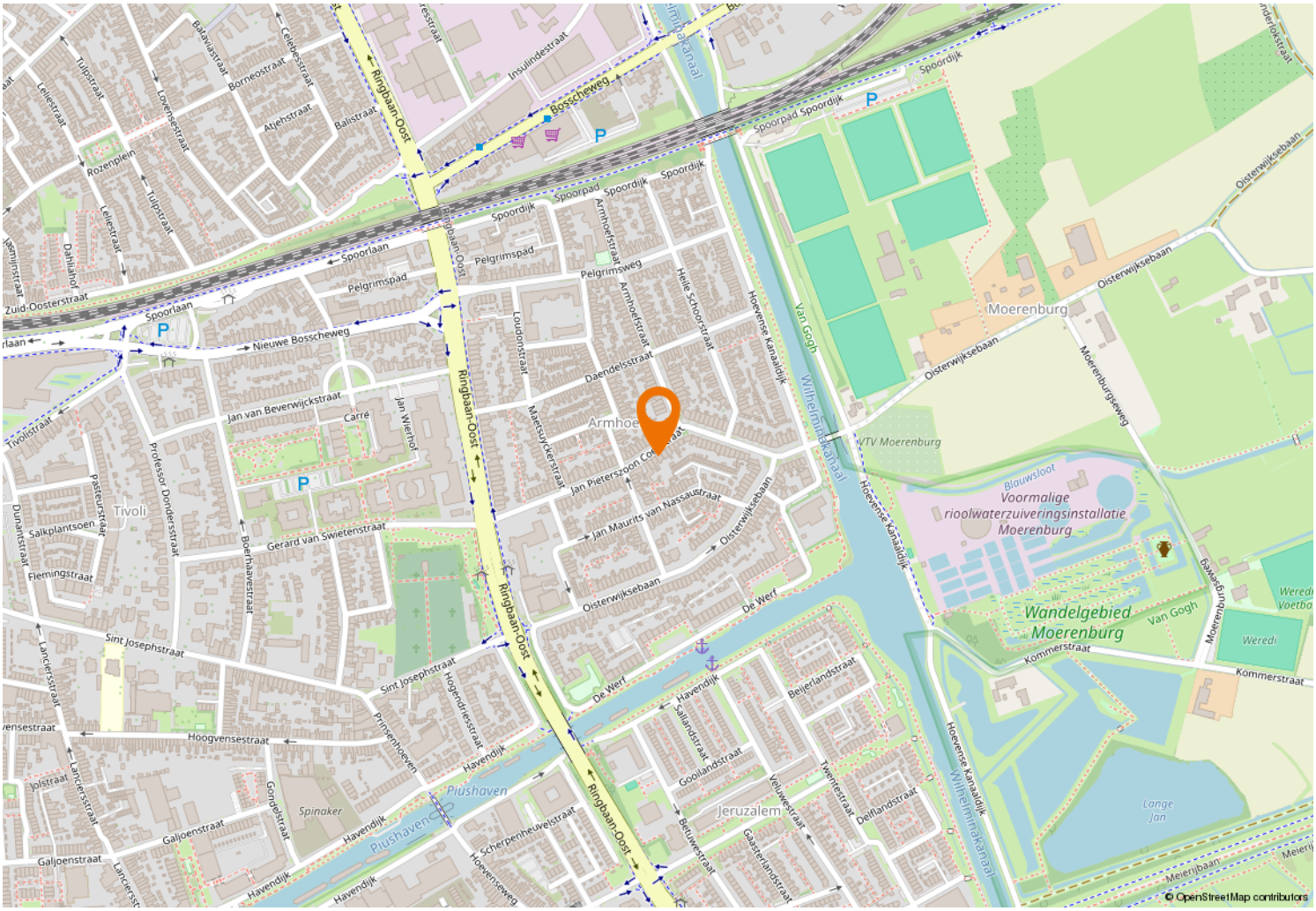
Schaal 1: 500

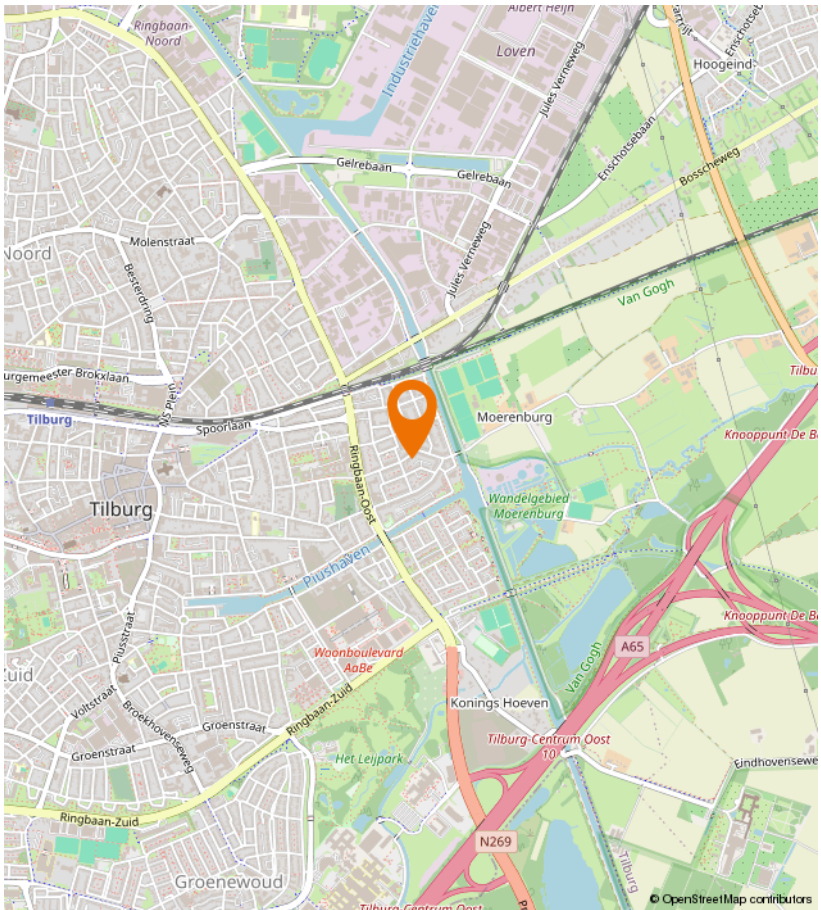
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	B
Perceel	8331

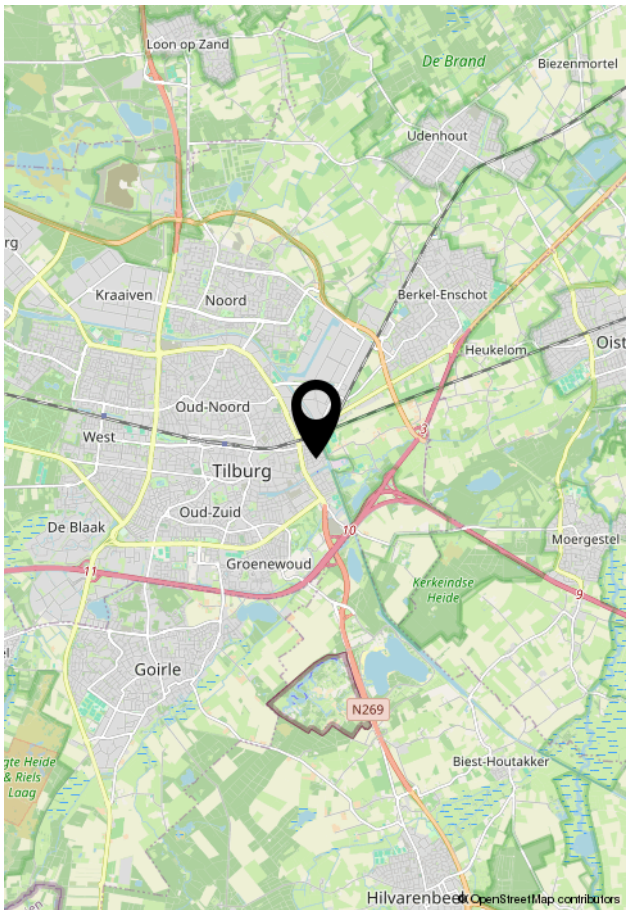
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

