



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# OERLESESTRAAT 247



# OMSCHRIJVING

Wonen in een karakteristieke jaren '30 woning aan de Oerlesestraat – jouw droomhuis nabij het centrum van Tilburg!

Stel je voor: een charmante, geschakelde jaren '30 woning met authentieke details, een eigen oprit, drie slaapkamers en een royale zolder vol mogelijkheden. Deze ruime woning aan de Oerlesestraat combineert typisch jaren dertig architectuur met moderne gemakken en is perfect gelegen in de gezellige wijk Oerle, op loopafstand van alle voorzieningen in het bruisende centrum van Tilburg.

De woning in het kort:

- Authentieke jaren '30 details: denk aan prachtige raampartijen, brede bakgoten, sierlijk metselwerk en een uitnodigende voordeur met ronde boog.
- Ruimte en comfort: een lichte woonkamer met glas-in-loodramen en airconditioning (2021), een moderne woonkeuken, drie ruime slaapkamers én een royale zolder met uitbreidingsmogelijkheden.
- Perfecte ligging: binnen de ringbanen en nabij winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Indeling van de woning

Begane grond

Bij binnenkomst betreed je de hal met trapkast, toegang tot de kelder en een elegante trapopgang. De kelder heeft stahoogte en biedt volop bergingsmogelijkheden.

De woonkamer ademt sfeer en biedt alle comfort, waaronder airconditioning. De woonkeuken is een echte eyecatcher! In 2020 volledig vernieuwd, met een moderne rechte opstelling, greeploze witte kastjes en een antraciet composieten werkblad. Uitgerust met een

inductiekookplaat, vaatwasser en combi-oven/magnetron. De lichte tegelvloer en wanden maken het geheel af.

Via de achterhal bereik je een diepe vaste voorraadkast, de badkamer en de separate toiletruimte. De badkamer biedt alles wat je nodig hebt: een ligbad, douchecabine, wastafel, staand toilet en een praktische aparte bergruimte voor de wasmachine en geiser. Tevens is een separate toiletruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en een vaste wastafel. Ideaal voor gezinnen of om te gebruiken als werkkamer.

Tweede verdieping

De zolder is een echte verrassing! Met een vaste trap kom je in een royale ruimte met twee Veluxramen en een kleine dakkapel aan de voorzijde. De zolder biedt ruimte om hier extra slaapkamers te creëren. De cv-ketel is eveneens op deze verdieping geplaatst.

Buitenruimte

De tuin op het noordoosten is een heerlijke plek om te ontspannen. Vanuit de Oerlesestraat is de oprit op eigen terrein bereikbaar middels de dubbele openslaande deuren. Geniet van de moderne overkapping met elektrische screens, ideaal voor lange zomeravonden. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en borders en beschikt over een achterom. De stenen berging met vernieuwd dak en Trespa-afwerking biedt volop opbergruimte.



## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1931;
- Gebruikersoppervlak 151 m<sup>2</sup>;
- Perceel 201 m<sup>2</sup>;
- Authentieke jaren '30 uitstraling met moderne updates;
- Airconditioning (2021) en rolluiken voor extra comfort;
- Parkeren op eigen terrein;
- Royale zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Recent vernieuwde keuken (2020);
- Centrale ligging nabij centrum en de uitvalswegen;
- Buitenschilderwerk 2024;
- Winkels, gezondheidscentrum en scholen in nabije omgeving;

Laat je betoveren door deze unieke woning en ontdek jouw nieuwe thuis!

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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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	151 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	201 m <sup>2</sup>
Inhoud	604 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1931



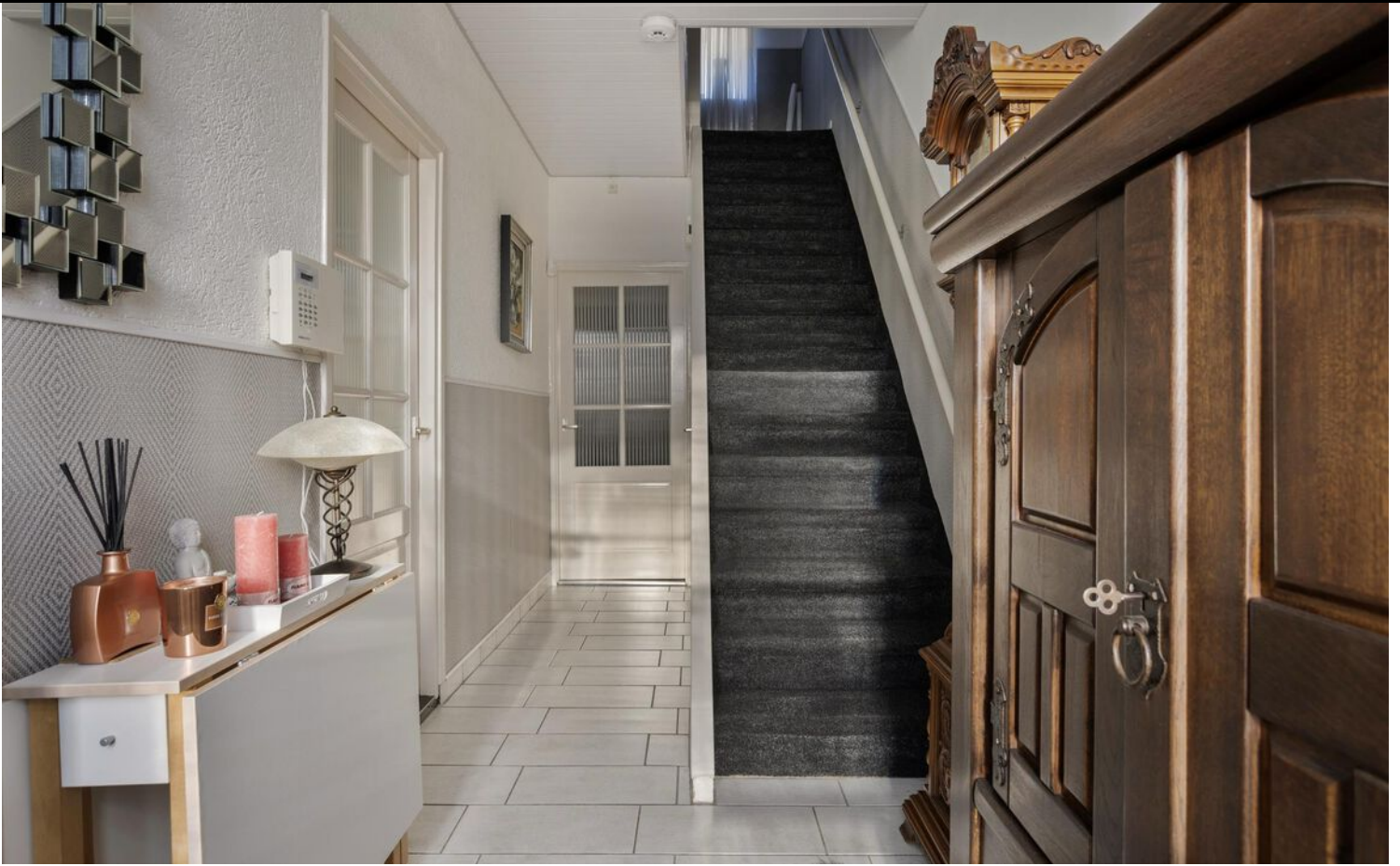














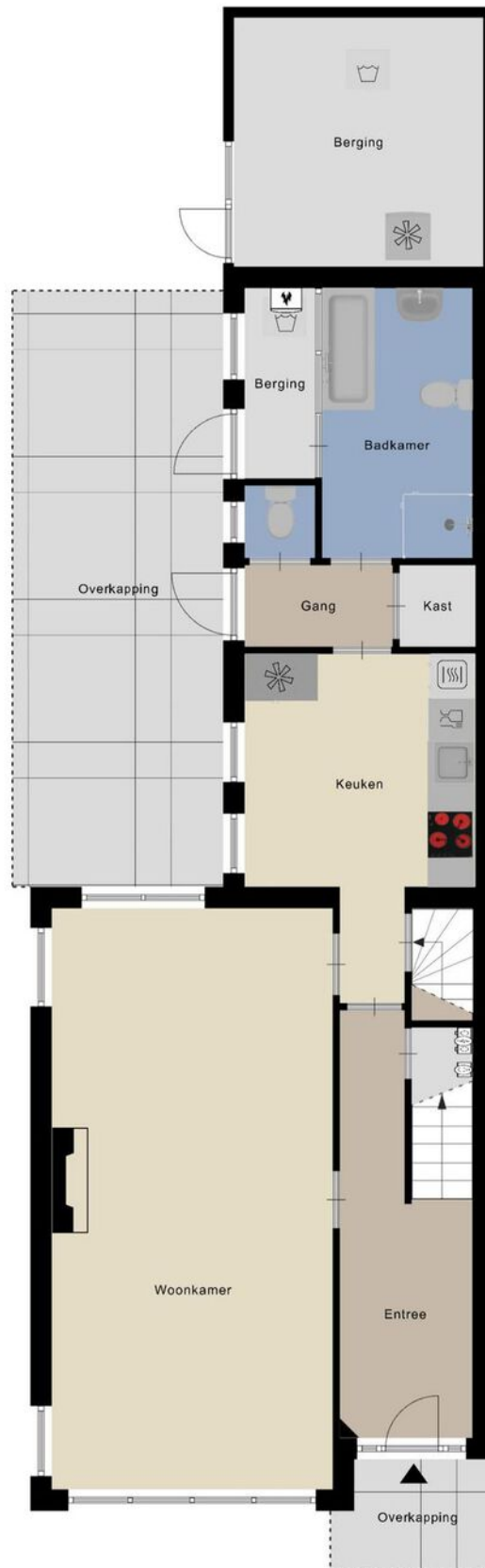




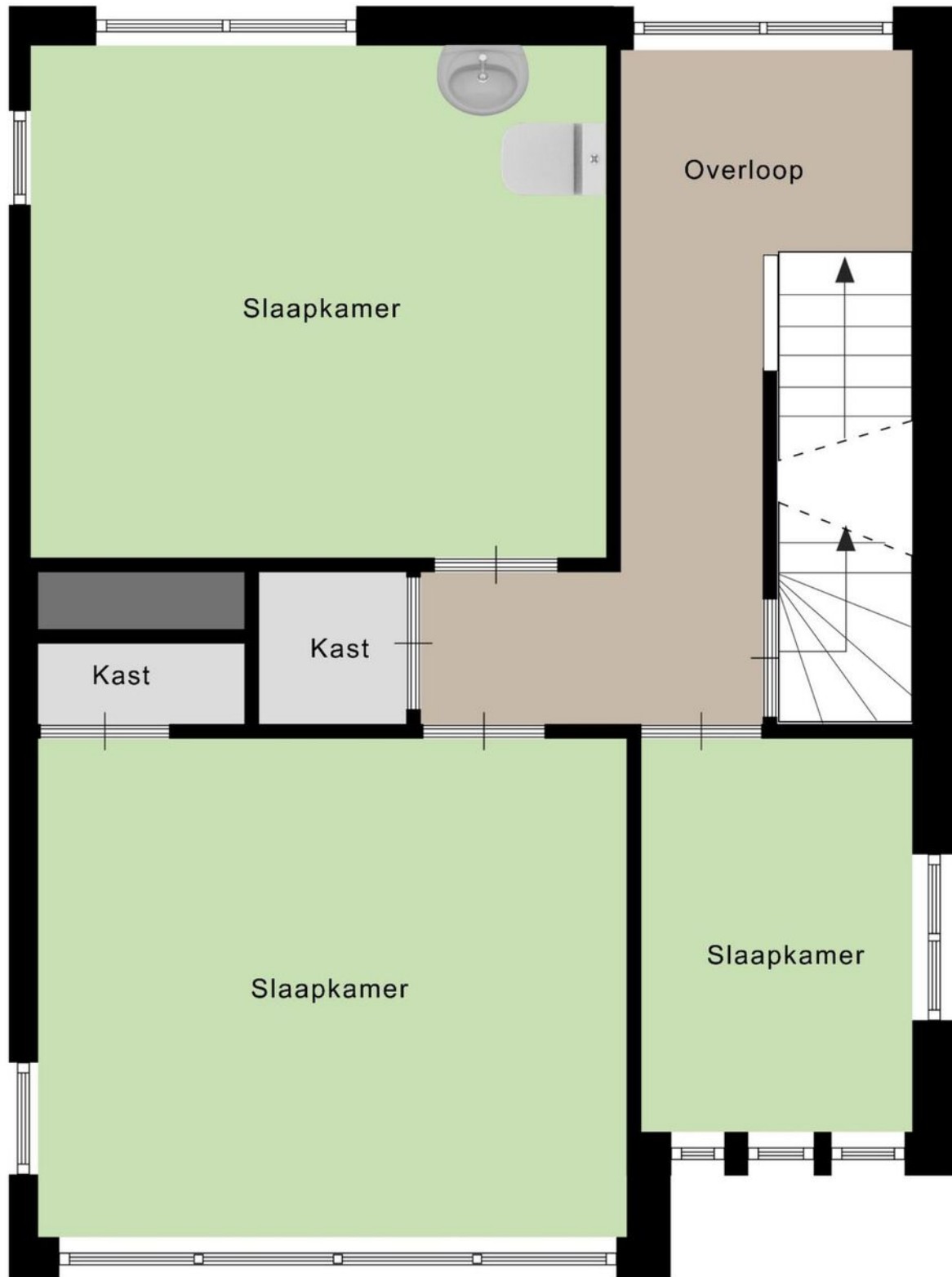




# PLATTEGROND

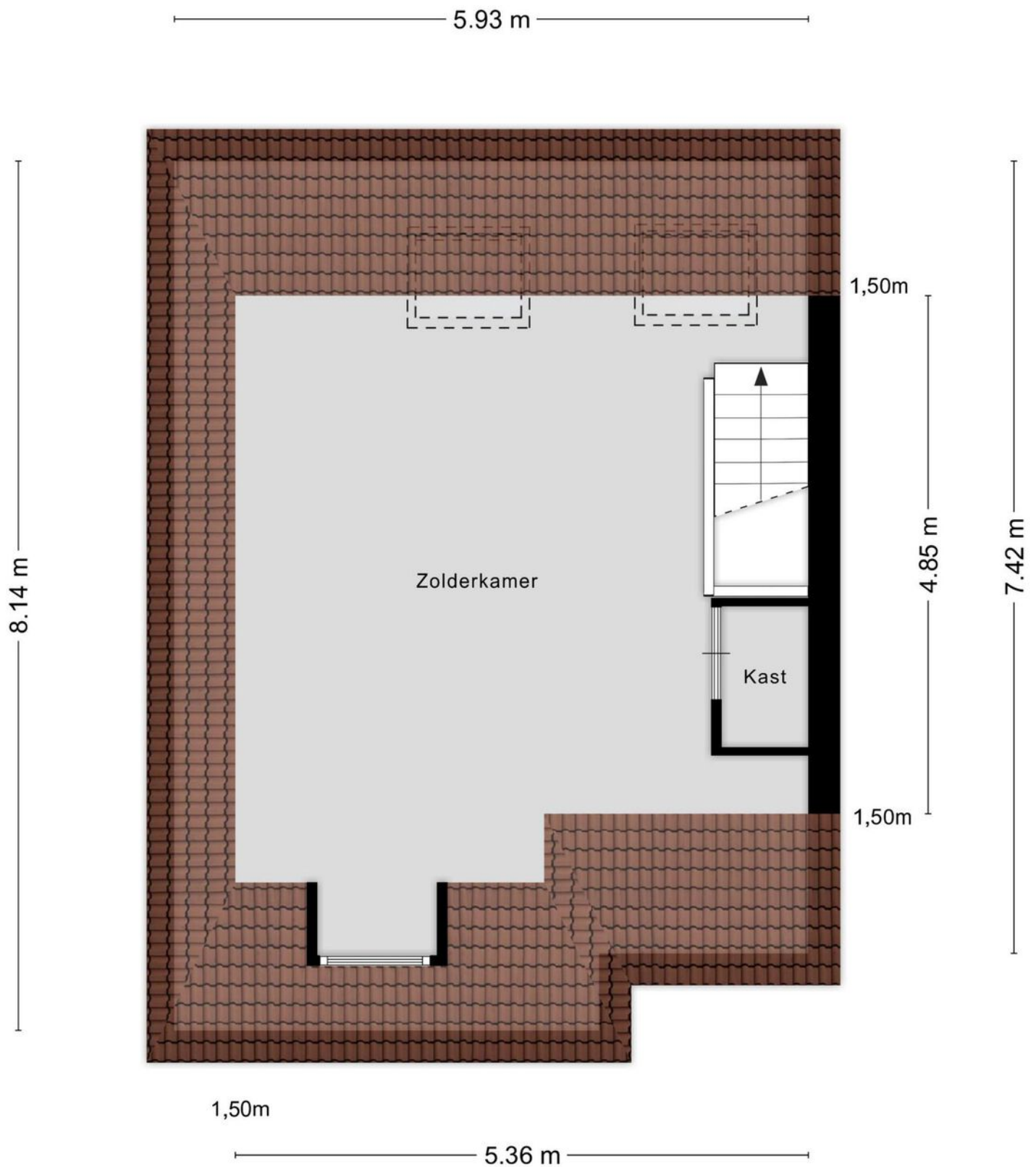


# PLATTEGROND





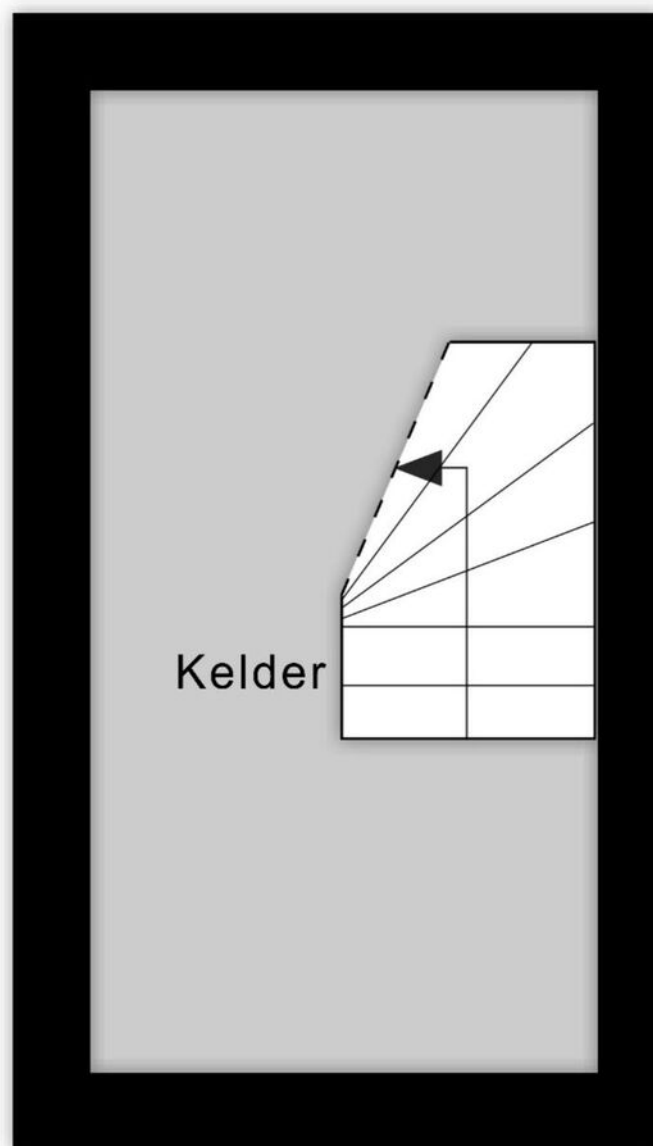
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

1.96 m



3.80 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 Q

Perceel 5440

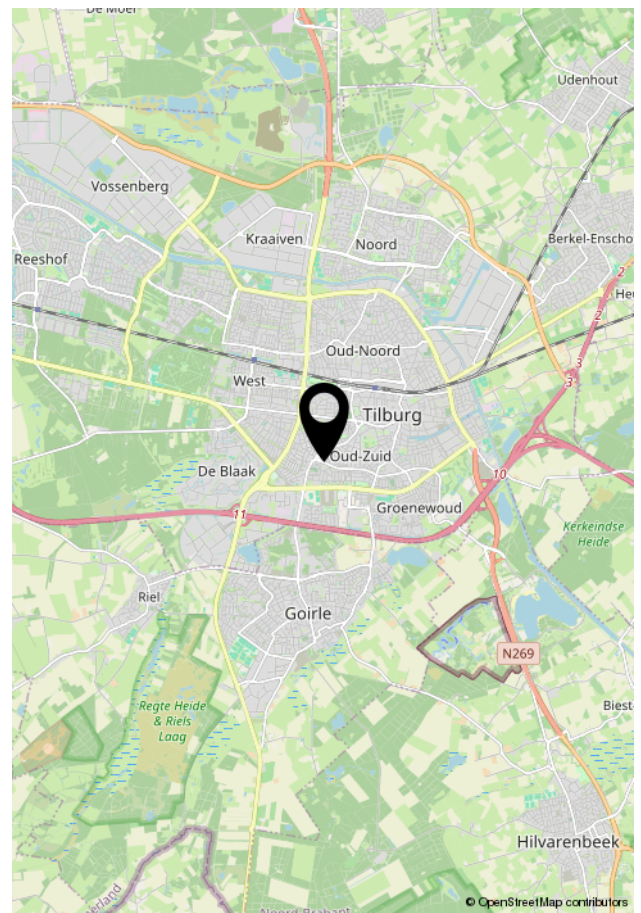
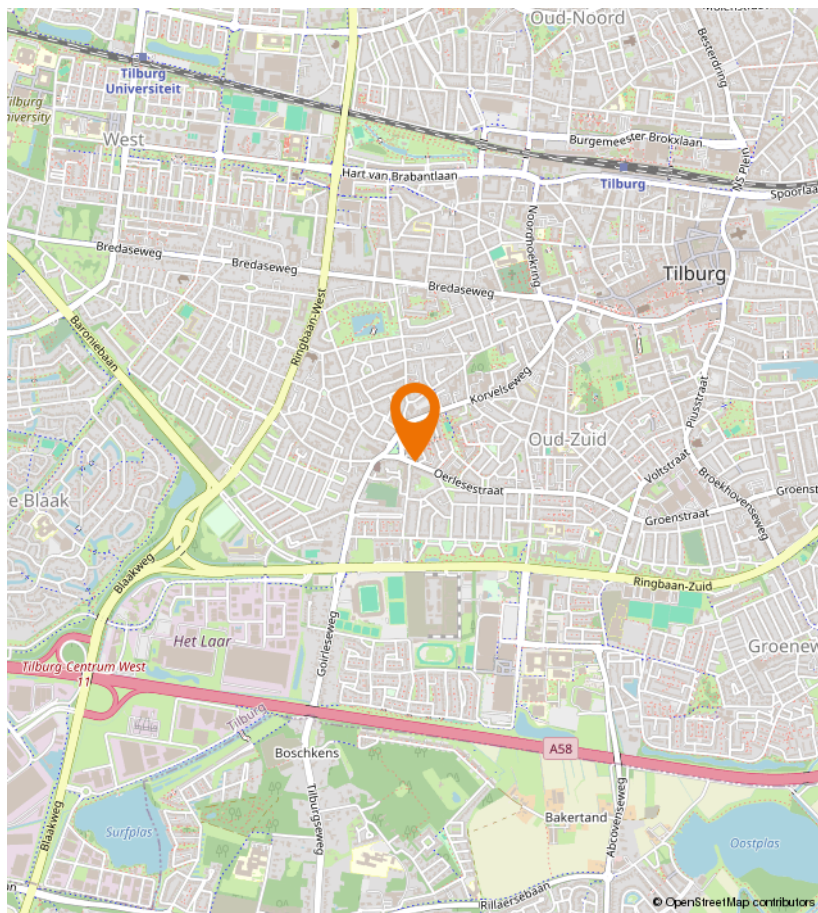
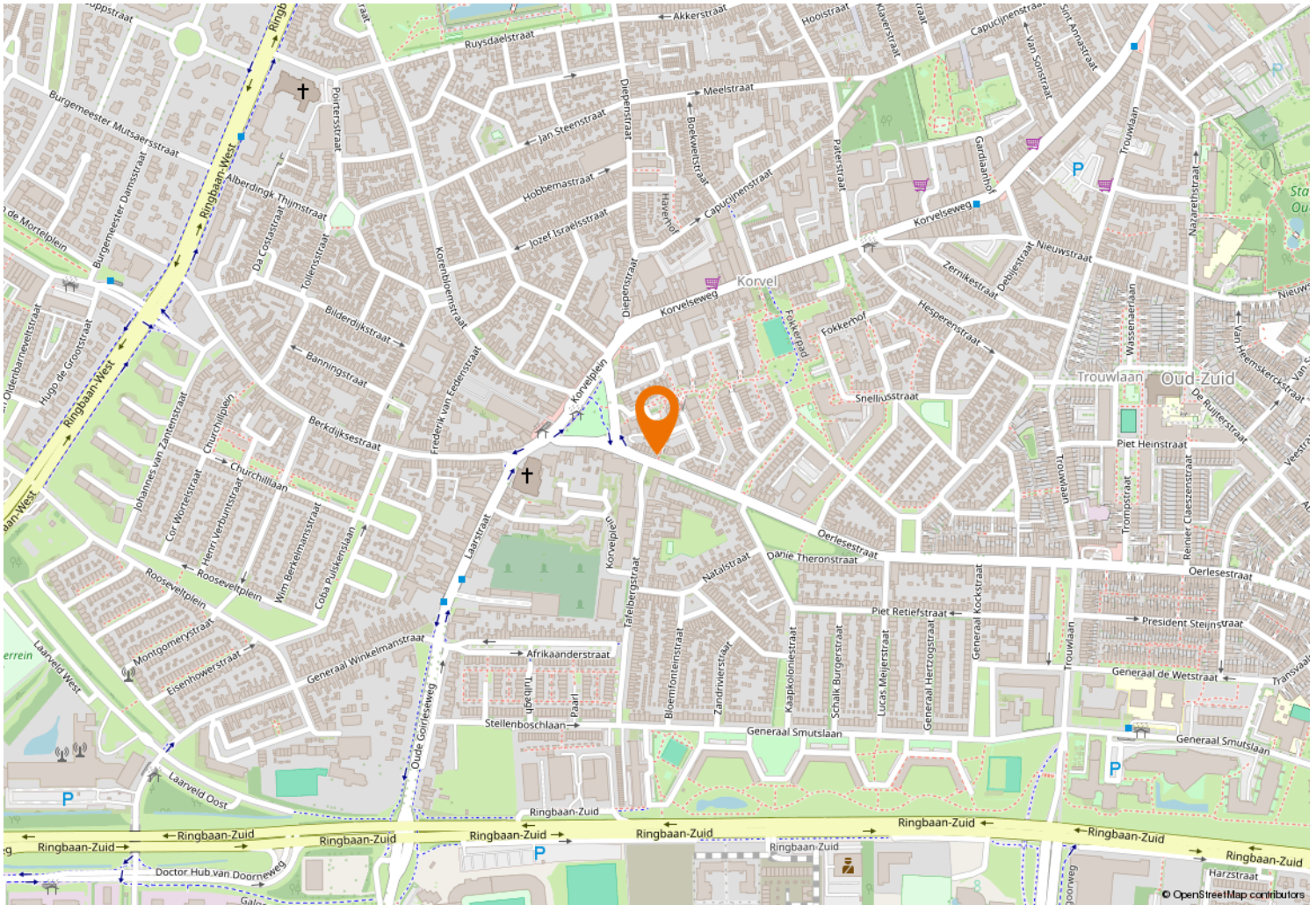
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2024  
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.

