



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

OUDE LANGSTRAAT 31



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

OUDE LANGSTRAAT 31 TILBURG

Karaktervol wonen met een oase van groen, midden in bruisend Tilburg

Welkom aan de Oude Langstraat 31, een charmante woning vol karakter en comfort op een uitzonderlijke plek in de populaire wijk Theresia. Hier woon je in een rustige straat, maar met alles wat Tilburg zo levendig maakt letterlijk om de hoek: van de Spoorzone en de LocHal tot het Spoorpark, trendy restaurants en goede scholen. Dit is de ideale balans tussen rust, ruimte en stadsleven.

Authentieke sfeer in de gezellige woonkamer
Stap binnen en voel je meteen thuis in de warme woonkamer met zijn authentieke houten vloer en sfeervolle houtkachel, prachtig verwerkt in een originele schouw. Dit is een ruimte waar historie en comfort elkaar moeiteloos ontmoeten, perfect voor knusse avonden bij het haardvuur of lange middagen met een boek op de bank.

Landelijke leefkeuken vol licht en comfort
Aan de achterzijde van de woning vind je een schitterende landelijke woonkeuken, waar koken en leven samenkomen. Het robuuste kookeiland met bar nodigt uit tot gezelligheid, terwijl de dubbele porseleinen spoelbak, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven op ooghoogte zorgen voor hedendaags gebruiksgemak. Twee lichtstraten en openslaande tuindeuren zorgen voor een zee van natuurlijk licht. Dankzij het hoge plafond voelt de ruimte extra royaal aan — een plek waar koken een beleving wordt.

Slimme indeling met praktische bijkeuken
Achter de keuken bevindt zich een handige bijkeuken

met een separaat toilet, ruimte voor wasmachine en droger, een spoelbak, een bergkast en een extra deur naar de tuin. Functioneel en slim ingedeeld, zonder in te leveren op stijl.

Stijlvol slapen en baden

Op de eerste verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers en een moderne, ruim opgezette badkamer met een ligbad, inloofdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Alles is met zorg afgewerkt en voelt eigentijds en fris.

Verrassend ruime zolder met dakkapel

De tweede verdieping herbergt een prachtige zolderkamer met een brede dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval en een volwaardige extra slaapkamer. Deze sfeervolle ruimte doet momenteel dienst als master bedroom en beschikt over handige opbergruimte onder het schuine dak.

Een achtertuin als verborgen parel

En dan de tuin — wat een verrassing! Met een diepte van maar liefst 16 meter en een breedte die achterin uitwaaiert tot 10 meter, biedt deze groene oase alle ruimte voor ontspanning en beleving. Onder de houten pergola met weelderige blauwe regen waan je je in mediterrane sferen. Meerdere terrassen zorgen voor afwisseling en privacy, perfect voor lange zomeravonden of een koffiemoment in de ochtendzon.

Multifunctionele berging met mogelijkheden

Achterin de tuin staat een royale berging van 23 m², voorzien van een loopdeur én garagedeur (niet toegankelijk voor auto's - wel perfect voor motorrijders, die parkeren zonder problemen in deze garage). Ideaal als hobbyruimte, atelier, werkplek of opslag — de mogelijkheden zijn eindeloos.



Duurzaam en up-to-date

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook klaar voor de toekomst. Voorzien van 12 zonnepanelen en een volledig vernieuwde elektra-installatie, ben je verzekerd van een energiezuinig en comfortabel thuis. Met energielabel C, 113 m² woonoppervlak en een perceel van 229 m², woon je hier net even ruimer dan gemiddeld in de straat.

Toplocatie in de stad

De ligging is werkelijk ideaal: op steenworp afstand van de Spoorzone, het Centraal Station, het prachtige Spoorpark, hippe eetgelegenheden zoals RAW, De Houtloods en De Wagon, én alle dagelijkse voorzieningen zoals de Albert Heijn XL. Binnen 6 minuten zit je op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven of Den Bosch. Fietsen of wandelen naar het centrum is een fluitje van een cent.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1910;
- Perceeloppervlak 229 m²;
- Woonoppervlak 113 m²;
- Inhoud 401 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Leefkeuken;
- Drie slaapkamers;
- Zonnige, meer dan royale tuin;
- Voorzien van rolluiken;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Electra vernieuwd;
- Perfecte ligging nabij centrum, Spoorzone en natuur.

NB Er is een recht van overpad tbv huisnummer 33 en 35 en ten laste van huisnummer 31 (door de achtertuin).

Oude Langstraat 31 – een sfeervol stadsleven met een groene twist. Kom het zelf ervaren.

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: goirle@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	113 m ²
Perceeloppervlakte	229 m ²
Inhoud	401 m ³
Bouwjaar	1910





















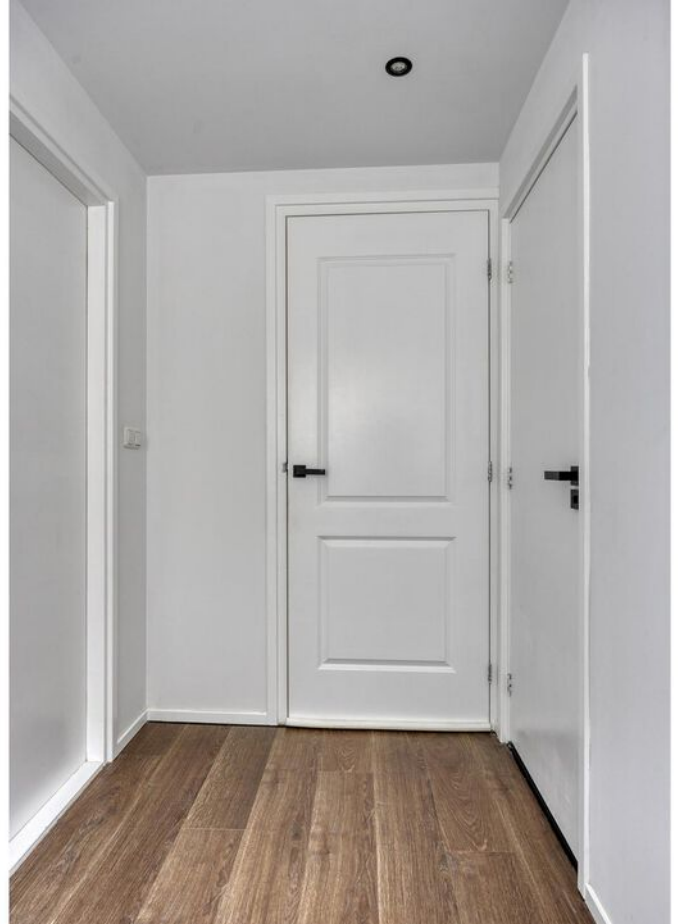


































PLATTEGROND



PLATTEGROND

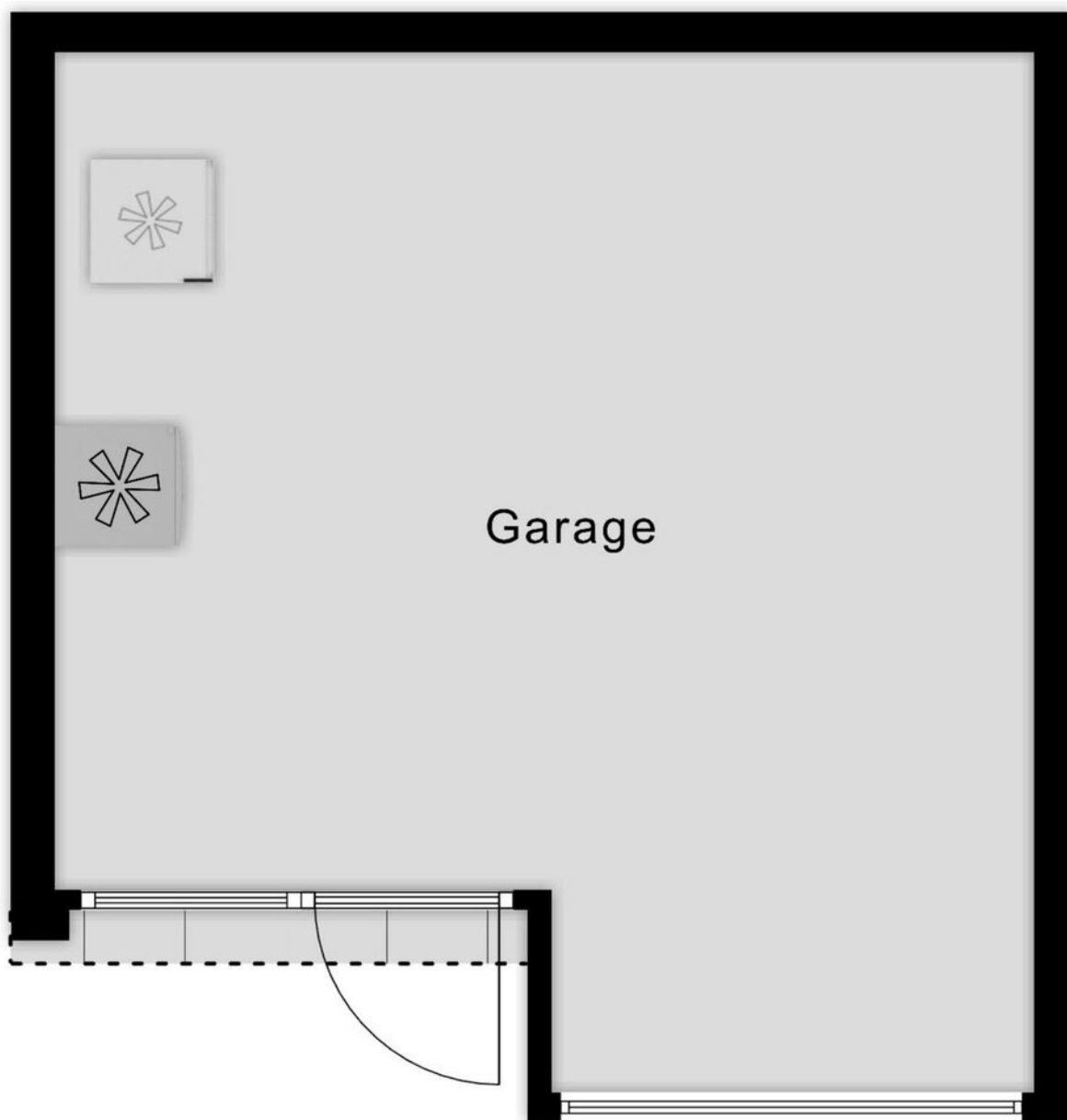


PLATTEGROND



PLATTEGROND

4.85 m



5.16 m

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

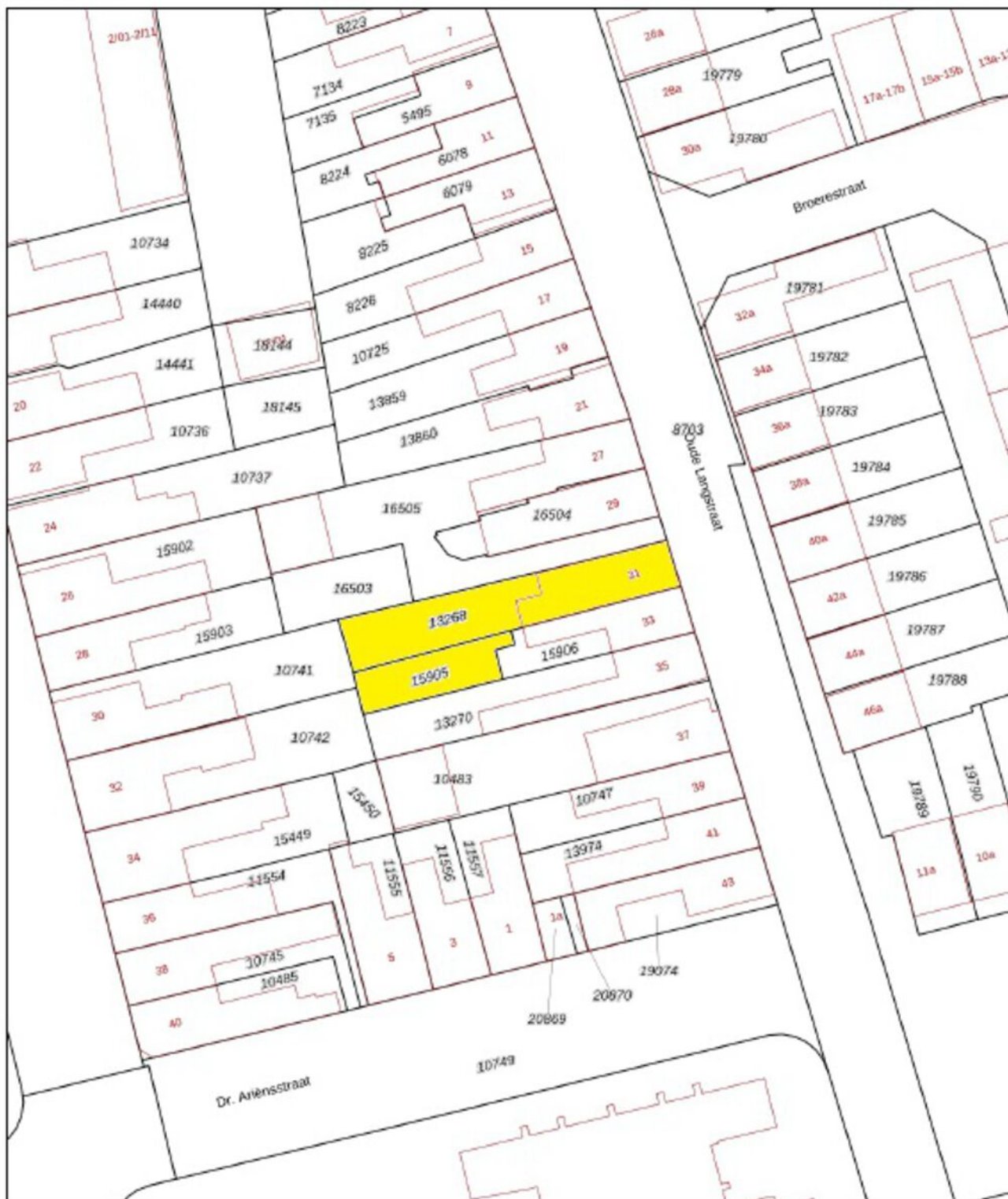
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 13268

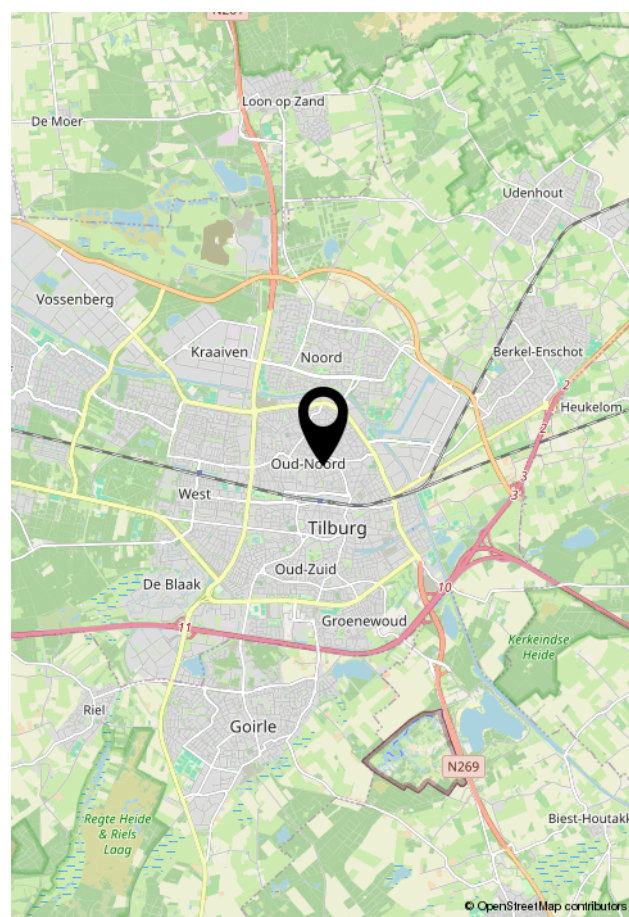
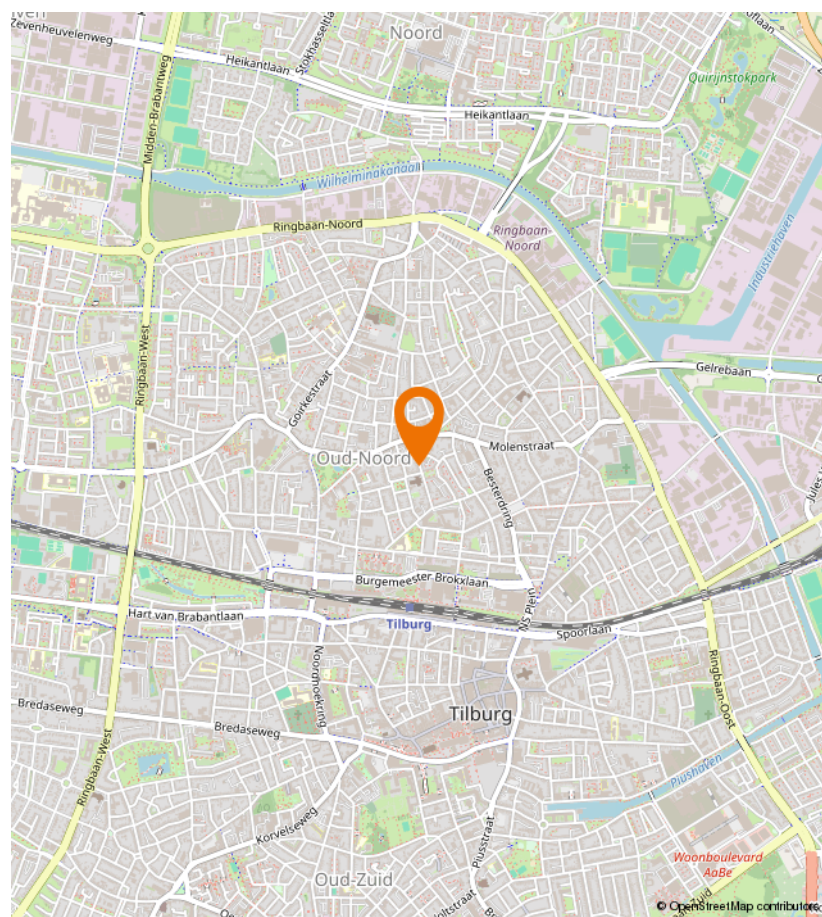
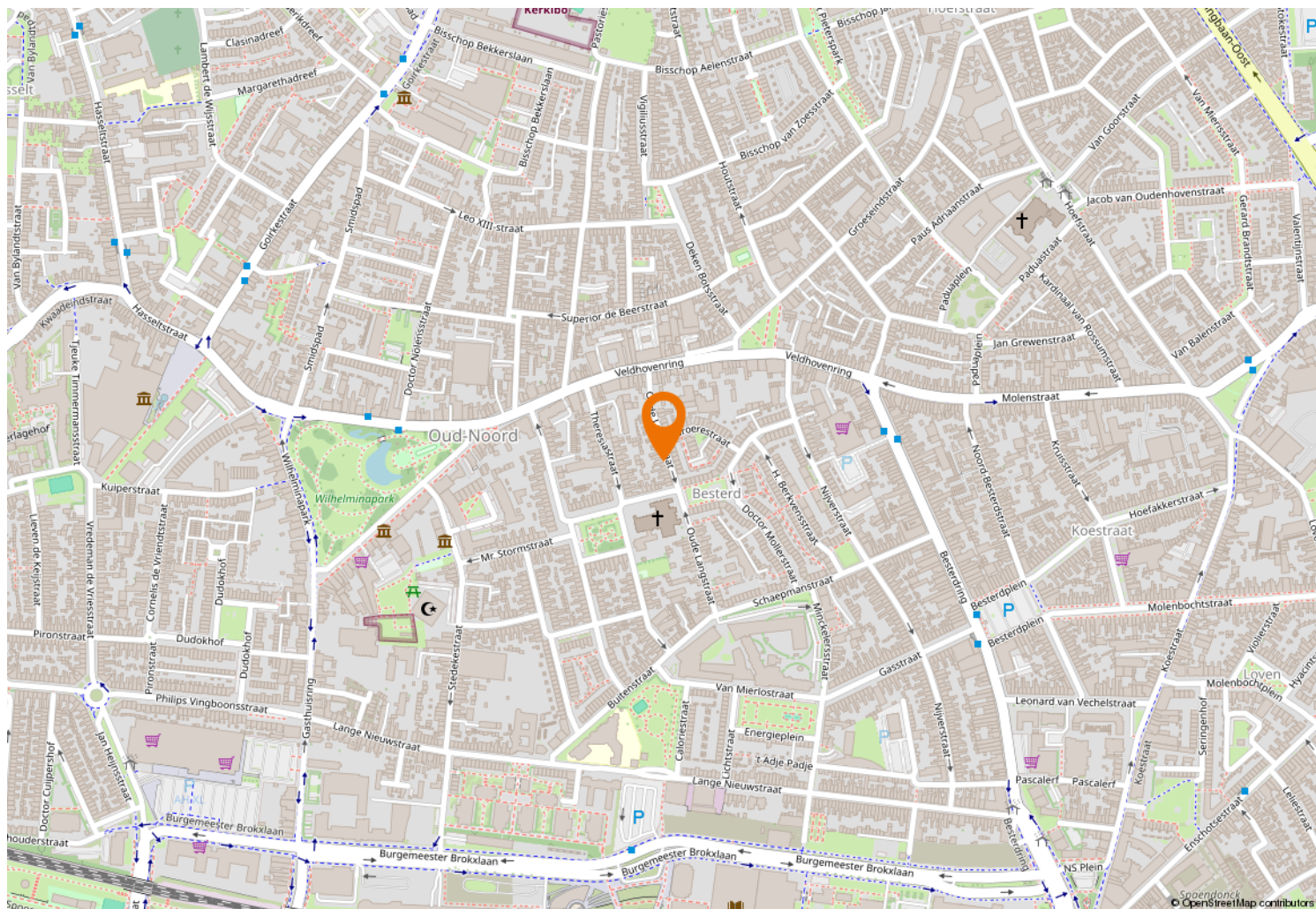
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

