

# Huizen *van Hendriks*

Nautilusstraat 126 , 5015 AR Tilburg

**Opbouw 2e verdieping**

*Diepe tuin (oost) met berging*

*Heerlijke en ruime gezinswoning*

**Energie label D**

*Rustige ligging nabij kanaal en centrum*

## Kenmerken

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                         |
| Type               | tussenwoning                            |
| Kamers             | 4                                       |
| Woonoppervlakte    | 108 m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte | 138 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud             | 375 m <sup>3</sup>                      |
| Bouwjaar           | 1936                                    |
| Tuin               | achtertuin                              |
| Garage             | geen garage                             |
| Verwarming         | c.v.-ketel                              |
| Isolatie           | dakisolatie,<br>dubbel glas,<br>hr-glas |
| Energie label      | D                                       |



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hendriks makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het nameten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar [www.hendriks.nl](http://www.hendriks.nl)

# Verkoper vertelt

Makelaar vertelt:

Heb jij altijd al gedroomd van een fijne eigen plek met genoeg ruimte, betaalbaar en rustig gelegen nabij het Wilhelminakanaal en stadscentrum? Zoek dan niet verder en kom kijken bij deze verrassend ruime "jaren-30" woning.

Het ideale huis voor starters, jonge gezinnen en iedereen die zoekt naar een praktische indeling met een warm thuisgevoel. De woning beschikt o.a. over een royale woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>), separate keuken en een nette badkamer. Op de 1e verdieping zijn 2 grote slaapkamers aanwezig en op de 2e verdieping tref je een riante 3e slaapkamer + grote overloop (de 2e verdieping is aan de achterzijde opgebouwd).

Aan de achterzijde ligt een diepe tuin (oost) met een grote berging, hier kun je volop spullen kwijt.

Het energielabel D biedt reeds een prima basis, de woning is al deels v.v. kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken.

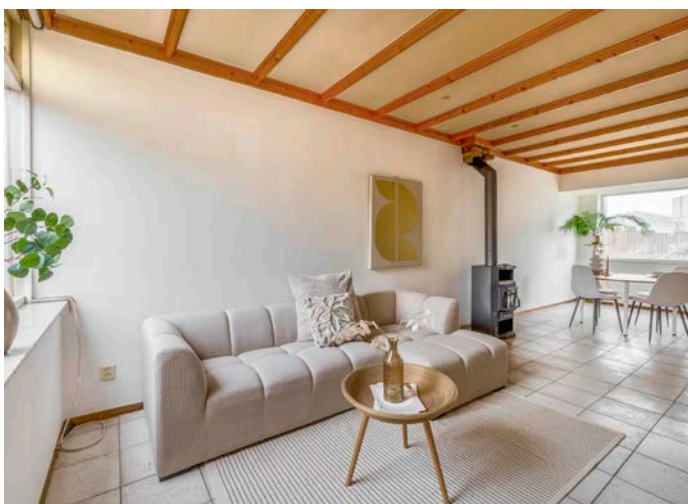


*Fijne lichtinval*

## fijne lichtinval

### *ruime woonkamer*

Deze "jaren-30" woning ademt sfeer, ruimte én functionaliteit. Met een woonoppervlakte van 108 m<sup>2</sup> en een perceel van 138m<sup>2</sup> voelt het huis gewoon groot aan. Via de voordeur betreed je de hal met toegang tot de living. Daarachter vind je de leefkeuken (met vaste trapkast), bijkeuken, badkamer en een separaat toilet; praktisch en precies waar je naar op zoek bent in een gezinswoning. De begane grond biedt een ruime woonkamer van maar ca. 30 m<sup>2</sup>. Dit is de plek waar iedere huiselijke activiteit plaatsvindt: lekker relaxen na werk of juist actief bezig zijn met het maken van huiswerk of een creatieve hobby.







*Half open keuken*

## half open keuken

*met bijkeuken*

Hiernaast grenst een functionele keuken met een nette, doch enigszins gedateerde uitstraling. Investeer je graag in je woning? Dan kun je hier naar hartenlust moderniseren en tegelijkertijd waardeverhoging creëren. Achter de keuken heb je de praktische bijkeuken (met HR-combiketel), separate toiletruimte en de nette badkamer met douchecabine en badmeubel. Vanuit de bijkeuken loop je zo de diepe (ruim 17 meter) achtertuin in. De oostelijke ligging (met de grote diepte) betekent dat vrijwel altijd zon hebt, of schaduw indien gewenst. Hoe klinkt een kopje koffie met verse croissantjes terwijl je plannen maakt voor de dag?





## 3 slaapkamers

### *royale kamers*

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers, een tweede toilet (handig voor 's-nachts) en een overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. En dan de bovenste verdieping! Deze zolder is een verrassing dankzij de opbouw over de hele breedte van de woning! Hierdoor ontstaat een extra ruime slaapkamer én een zeer grote overloop/stallingsruimte. De wasmachine-aansluiting is hier ook aanwezig. Deze verdieping heeft een unieke ambiance. Gebruik het als logeerkamer, werkstudio of speelzolder - de opties zijn eindeloos.



### *3 slaapkamers*







*Tuin op het oosten*



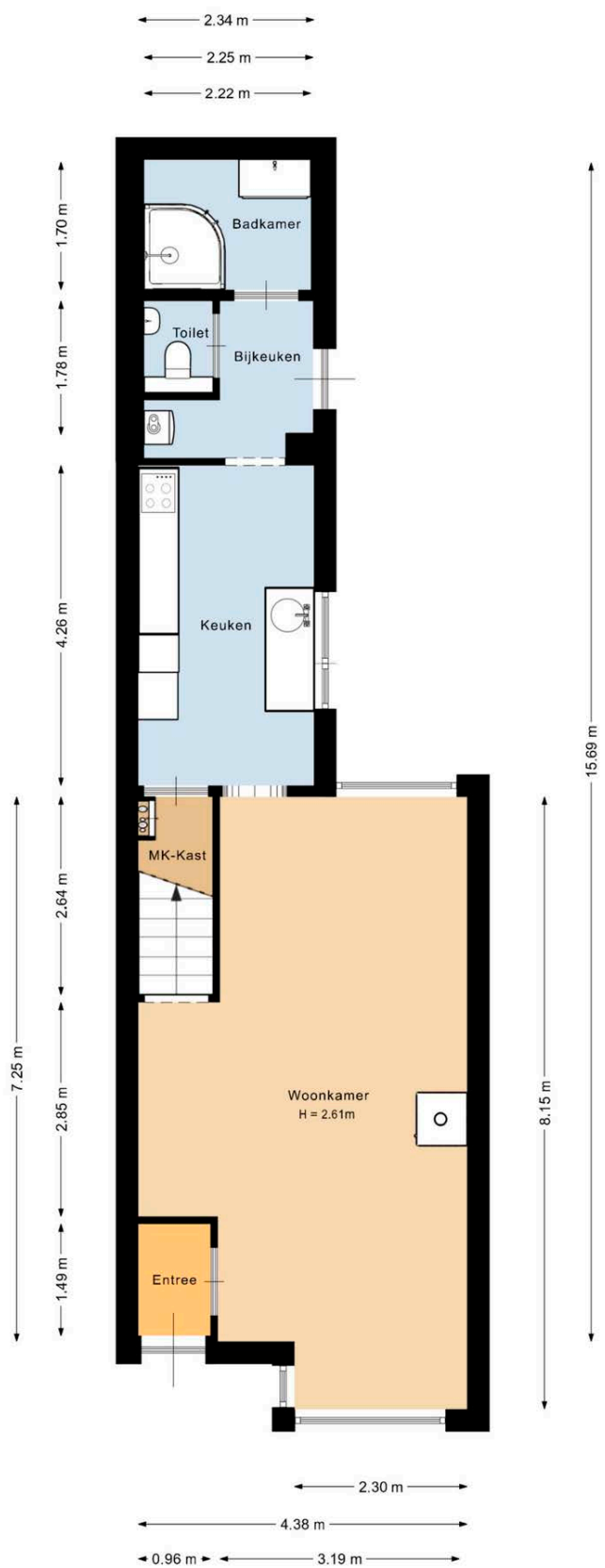
## tuin op het oosten

*met externe opslag*

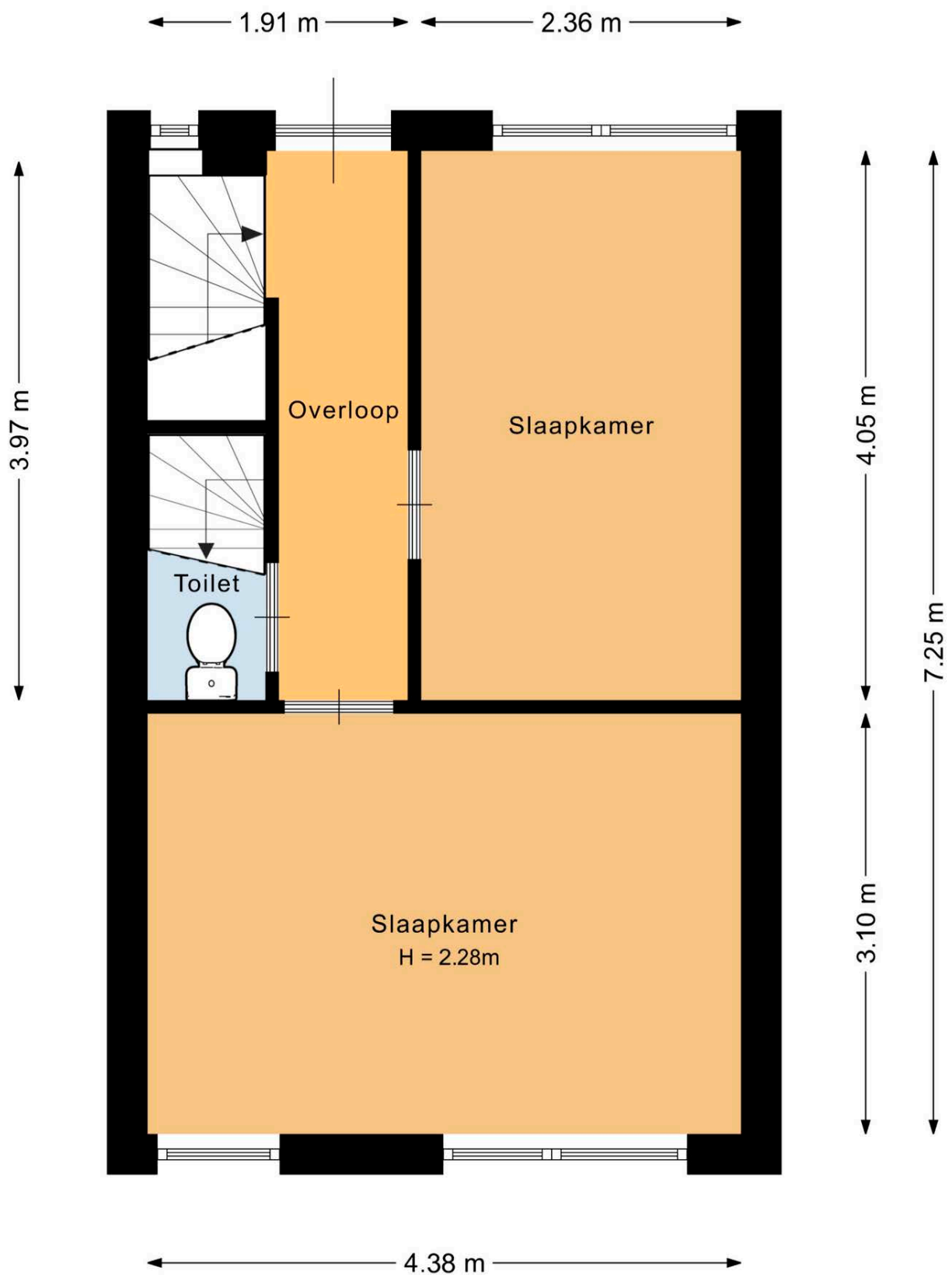
Ruim perceel met een zonnige tuin op het oosten: Deze woning beschikt over een perceel van 138 m<sup>2</sup> met een diepe achtertuin, ideaal voor ontspanning, een ontbijtje in de frisse buitenlucht of om gezellig samen te zijn met vrienden en familie. De oostelijke ligging zorgt voor een fijne balans tussen zon en schaduw, perfect voor ieder seizoen. Tot slot is er ook nog de externe opslag in de vorm van een schuur van circa 13 m<sup>2</sup>. Ideaal voor die fietsen die anders in de gang zouden staan, het gereedschap waarmee je straks je nieuwe stek moderniseert of gewoon als handige plek waar alles een eigen plekje heeft.





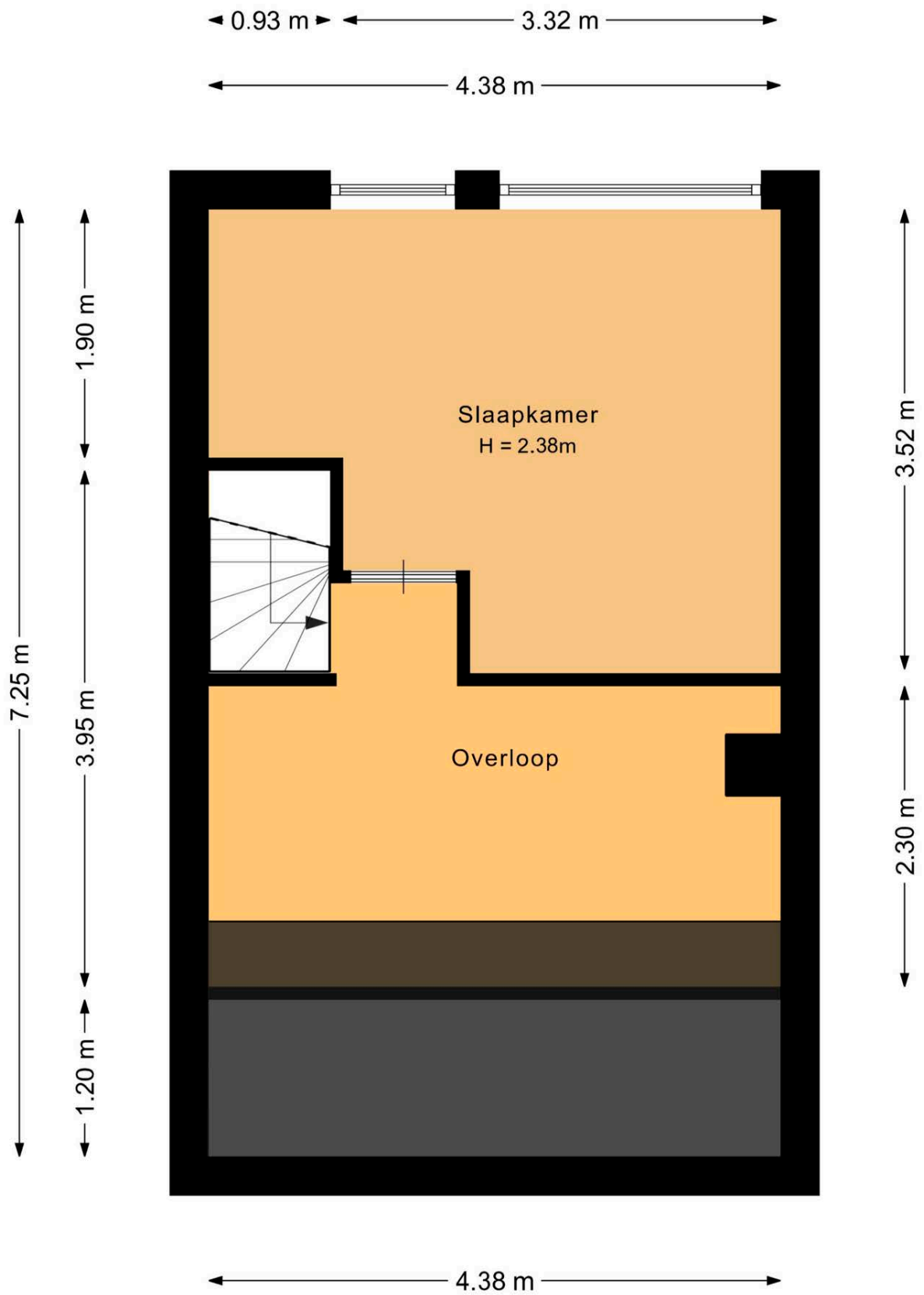


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

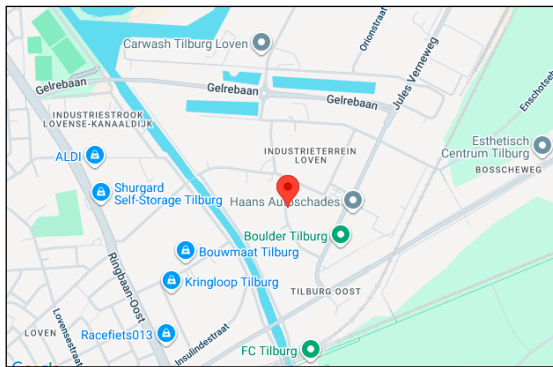


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

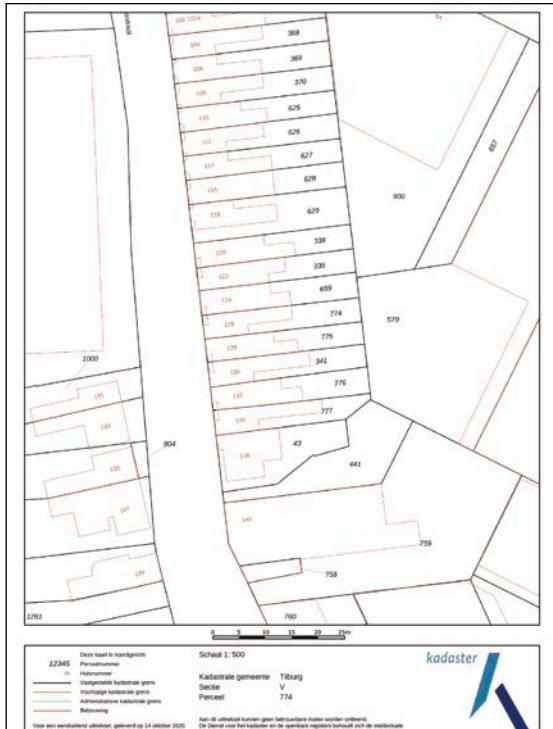




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



noorden kadastrale kaart



## Tilburg

Tilburg is momenteel de 7e stad van Nederland met een grote diversiteit aan bedrijvigheid, woningbouw, onderwijs en cultuur. Er is hard aan de weg getimmerd de laatste jaren; vele centrumlocaties rondom de oude stadshaven en NS-werkplaats zijn recent omgetoverd tot bruisende gebieden met vele woningen, bedrijven en horeca.

Het bijzondere aan Tilburg is de grote diversiteit aan wijken met elk hun eigen, unieke karakter. Van het levendige stadscentrum tot rustige en "groene" woonwijken, er is voor ieder wat wils! De gemeente Tilburg omvat ook de mooie plaatsen Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel. Hier beleef je nog het echte "dorpsgevoel" met alle stedelijke voorzieningen toch heel dichtbij!

In de omgeving liggen prachtige natuurgebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, de Oisterwijkse Bossen en Vennen en Moerenburg. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

Ook qua onderwijs staat de stad hoog in aanzien. Naast Tilburg University zijn er vele scholen op alle denkbare niveaus.

Tilburg is ook bekend om zijn uitgebreide evenementenkalender. Van de Tilburgse Kermis tot diverse festivals zoals Incubate, Roadburn en Spoorpark Live. De stad biedt een ruime diversiteit aan sportfaciliteiten. Niet alleen voetbal en (ijs)hockey, maar bv. ook golf, tennis, rugby, zwemsporten, atletiek, sportvissen, fitness en ga zo maar door.

De rest van Nederland is uitstekend te bereiken via de vele (snel)wegen en het openbaar vervoer met maar liefst 3 treinstations.

*heerlijk wonen in Tilburg*





## Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hendriks Makelaardij kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hendriks dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebeoordeling. Hendriks Makelaardij werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Besterdring 223  
013 - 549 91 90  
tilburg@hendriks.nl  
www.hendriks.nl



onze makelaarskantoren

# VIVANTUS

WONEN. LEVEN. WERKEN.



# Hypotheekadvies dat verder gaat dan feiten

Ga je een huis kopen, verhuizen of verbouwen? Dan is het fijn om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij Vivantus Hypotheken start je altijd met een gratis en vrijblijvend kennismakingsgesprek. Zo krijg je helderheid over wat je kunt lenen én welke hypotheek het beste past bij jouw plannen.

Onze onafhankelijke adviseurs nemen de tijd voor jouw verhaal. We kijken niet alleen naar je huidige situatie, maar ook naar je toekomstwensen. Want een hypotheek moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook over vijf jaar nog goed voelen.

Sta je op het punt een bod te doen? Dan sta je sterker met een hypotheekadvies vooraf. Zo weet je precies wat je kunt bieden - en kun je mogelijk zelfs zonder financieringsvoorbehoud kopen. Uiteraard geven we je helder inzicht in de risico's en kansen.

- Persoonlijk advies, volledig onafhankelijk
- Plan vandaag nog jouw gratis gesprek!

## Vivantus Hypotheken

Bel ons op: 085 - 773 1699

Of mail ons: [cbhypotheken@hypotheekshop.nl](mailto:cbhypotheken@hypotheekshop.nl)



WIJ ZIJN: **be**  
**um**  
**er**



**Brockhoff**  
Makelaars

**HENDRIKS**  
MAKELAARDIJ

**HOEKSTRA & VAN ECK**  
VERZEKERINGEN | MAKELAARS | HYPOTHEKEN

**PETRA DE KLEERMAEKER**  
MAKELAARDIJ

**SCHUIJTEMA**  
MAKELAARS

**hijssen**  
MAKELAARS

**Van Dorsten**  
makelaars

PARTNER IN DE: **WOONFABRIEK**  
ZWOLLE

**DE HOOFDSTAD**  
SHOP  
VERZEKERINGEN