

# Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,  
Makelaar met intuïtie



€ 535.000 K.K.

## Tilburg

JAN MAURITS VAN NASSAUSTRAAT 38





## KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	hoekwoning
KAMERS	6
WOONOPPERVLAKTE	circa 122 m <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	179 m <sup>2</sup>
INHOUD	circa 432 m <sup>3</sup>
BOUWJAAR	1932
TUIN	achtertuint
ENERGIE	8 zonnepanelen (ter overname), energielabel D
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, hybride warmtepomp
ISOLATIE	vloerisolatie, grotendeels HR++ beglazing

# Sfeer, ruimte & karakter

Sfeervolle jaren '30 hoekwoning met erker, uitbouw en een prettige indeling

Aan de Jan Maurits van Nassastraat staat deze karaktervolle hoekwoning die precies laat zien waarom jaren '30 huizen zo geliefd zijn. De uitstraling aan de buitenzijde belooft sfeer, en binnen wordt dat gevoel direct bevestigd door de warme afwerking en de prettige verhoudingen tussen de ruimtes. Zo beschikt de woning over een fijne woonkamer met erker, een moderne keuken, een praktische bijkeuken en extra multifunctionele kamer op de begane grond, vier slaapkamers - waarvan 1 in gebruik als walk-in-closet - verdeeld over twee verdiepingen, een royale badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en berging.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd, waarbij het karakter behouden is gebleven en het comfort is meegegroeid met de tijd. U merkt dat hier niet alleen is vernieuwd, maar ook doordacht is verbeterd. De indeling klopt, de leefruimtes zijn logisch met elkaar verbonden en overal ervaart u een fijne lichtinval. Met circa 122m<sup>2</sup> woonoppervlak beschikt u hier dan ook over een verrassend ruim gezinshuis waarin iedere vierkante meter functioneel wordt benut.

## De buurt

De woning ligt in een rustige, karaktervolle woonstraat met dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportclubs op korte afstand. Ook het stadscentrum van Tilburg ligt binnen handbereik en via nabijgelegen uitvalswegen rijdt u eenvoudig richting de A58 en A65. Rustig wonen met de dynamiek van de stad dichtbij – dat is precies wat deze locatie zo aantrekkelijk maakt.





## INDELING - BEGANE GROND

Via de nette entree betreedt u de hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer. Direct valt de doorlopende visgraatvloer op, die het leefgedeelte een warme en eigentijdse uitstraling geeft. Aan de voorzijde zorgt de erker voor een prettige lichtinval in het sfeervolle zitgedeelte. Aan de achterzijde beschikt de leefruimte over een fijn eetgedeelte waar openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met buiten.







Direct grenzend aan de woonkamer treft u de keuken aan. Hier is het interieur strak uitgevoerd en praktisch ingedeeld, met een inductiekookplaat, afzuigkap, dubbele combi-oven, koel-/vrieskast, vaatwasser en voldoende werkruimte.

Achter de keuken bevindt zich een tussenhal met toegang tot het toilet, een berging met witgoedaansluitingen en de bijkeuken.

Vanuit de bijkeuken bereikt u tevens de extra, multifunctionele kamer met directe toegang tot de tuin. Ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

JAN MAURITS VAN NASSAUSTRAT 38, TILBURG







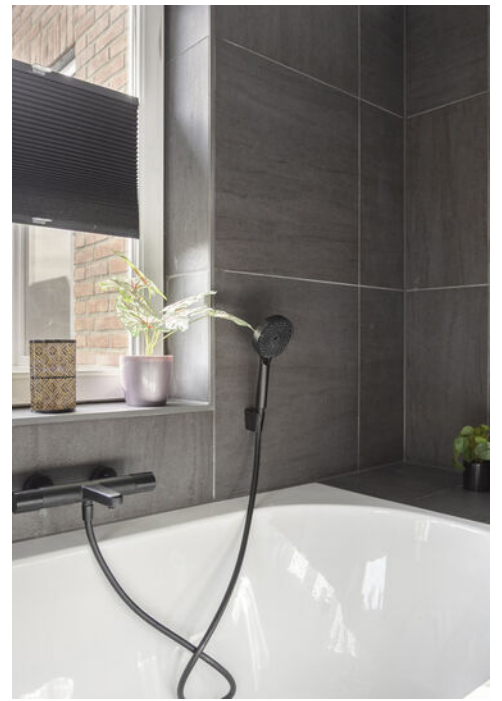
## INDELING - VERDIEPINGEN

De eerste verdieping biedt twee slaapkamers, een walk-in-closet en een royale badkamer. De kamers zijn allen netjes afgewerkt, profiteren van veel daglicht en zijn comfortabel van formaat. De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, een ligbad, een praktisch wastafelmeubel en een wandcloset. De donkere tegels en strakke afwerking geven deze ruimte een rustige uitstraling.

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde en het raam aan de achterzijde is dit een fijne, open en lichte ruimte die zich uitstekend leent als volwaardige slaap-, werk- of tienerkamer. Onder de schuine kap is praktische opbergruimte aanwezig.

JAN MAURITS VAN NASSAUSTRAAAT 38, TILBURG







## BUITENRUIMTE

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Achter in de geheel betegelde tuin kunt u van lange avonden buiten genieten onder de houten overkapping met aangrenzende berging voor fietsen en/of tuingereedschap.





## Bijzonderheden:

- Jaren '30 hoekwoning
- Woonoppervlakte: ca. 122 m<sup>2</sup>; Perceeloppervlakte: 179 m<sup>2</sup>
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing en een hybride warmtepomp
- Uitgebouwd aan de achterzijde; karakteristieke erker aan de voorzijde
- Visgraatvloer in hal, woonkamer en keuken
- Openslaande tuindeuren richting de tuin, alwaar een sfeervolle houten overkapping met berging
- Extra slaap-, werk- of hobbykamer op de begane grond
- Moderne keuken (2023) en badkamer (2020)
- Vaste trap naar tweede verdieping

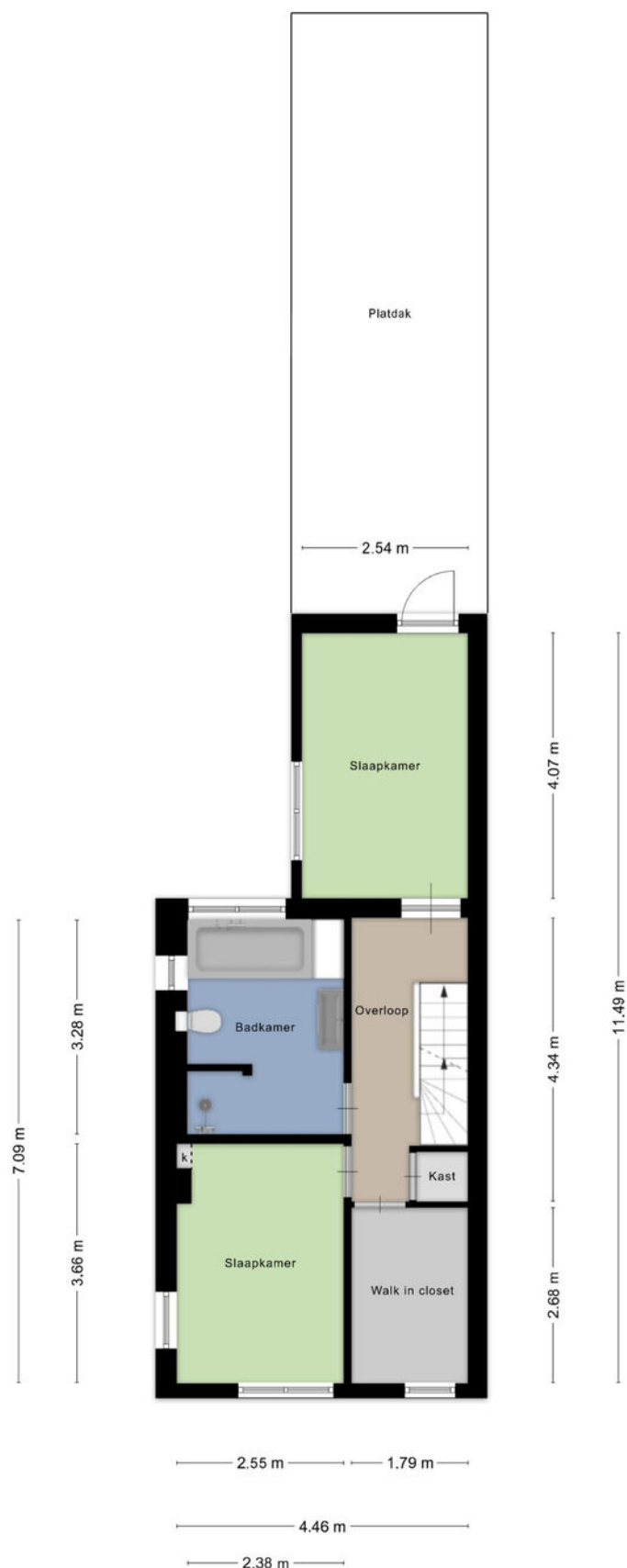


# Begane grond



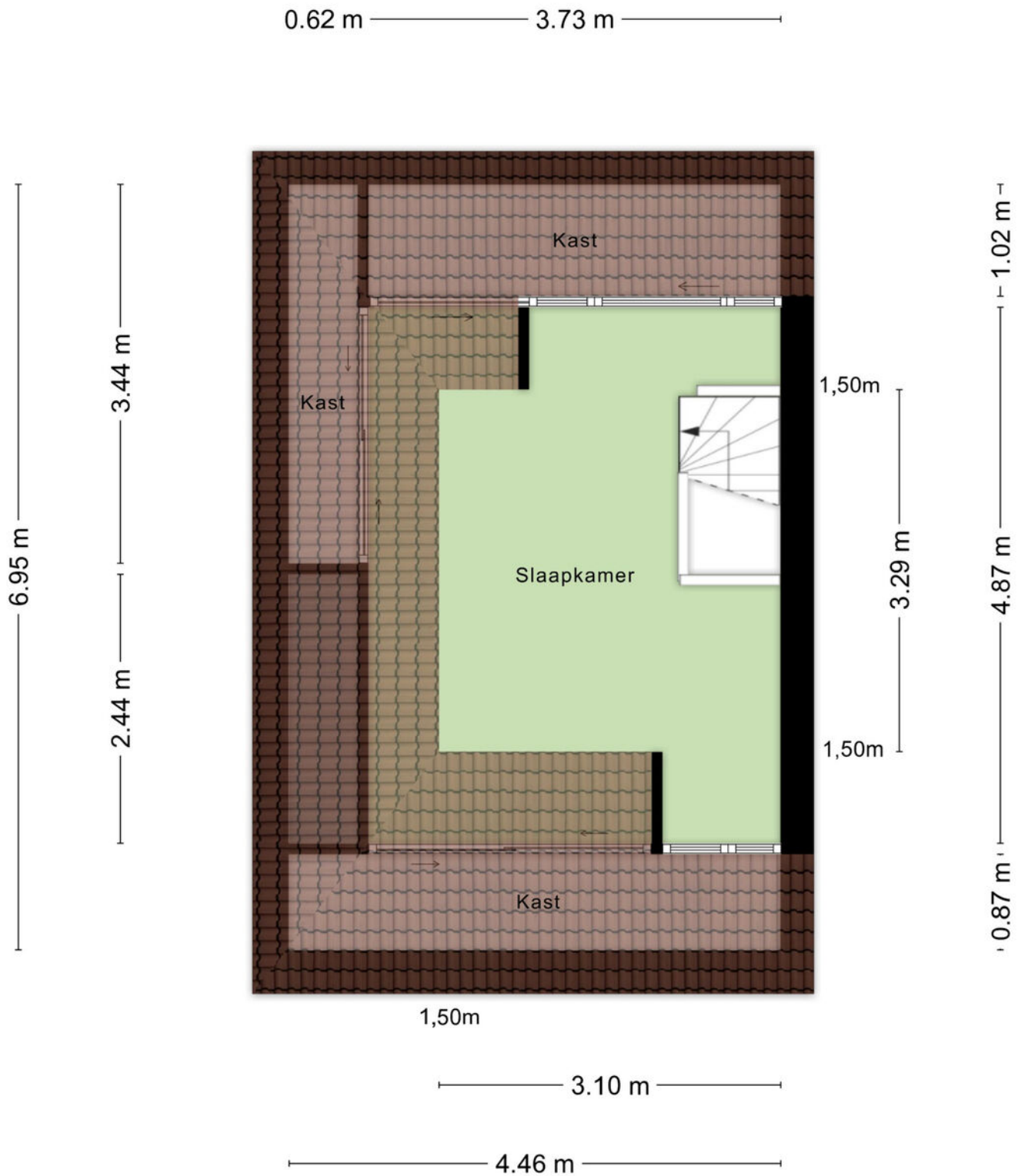
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



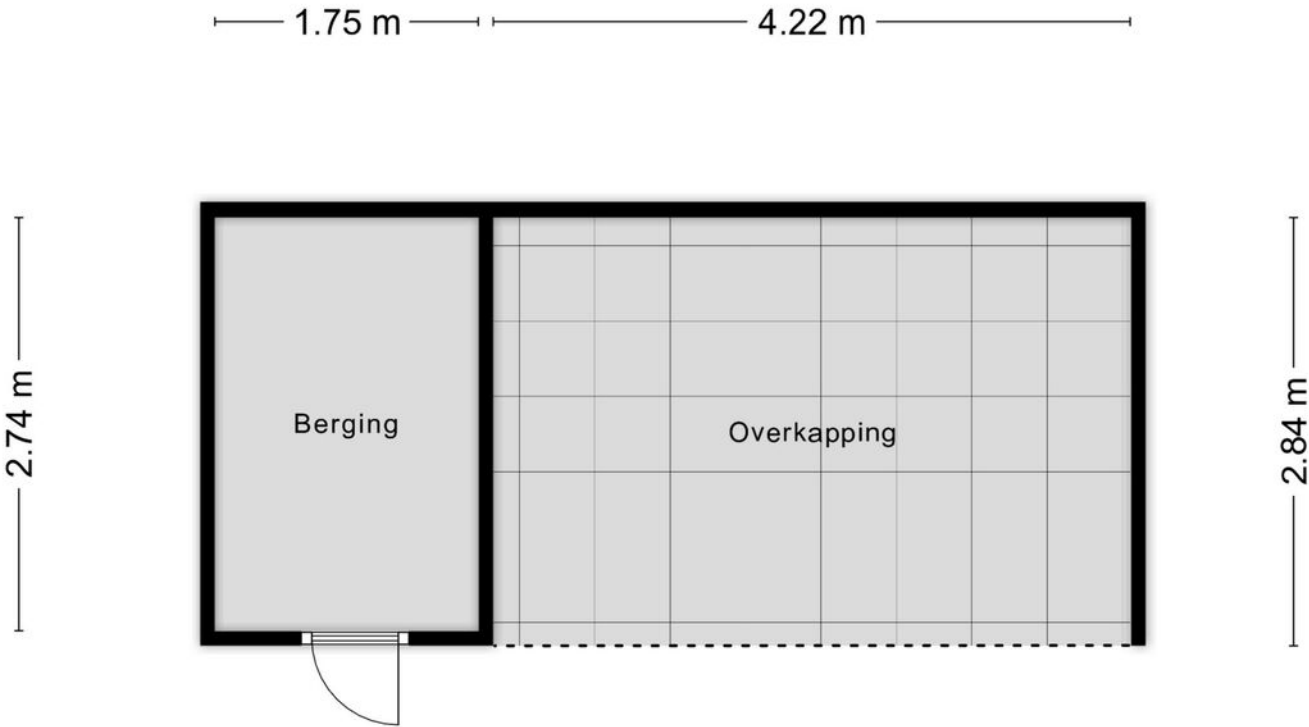
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



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

# Overkapping & Berging



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

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
38	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6104	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aanvullend uittreksel, gelieve op 12 februari 2025.  
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 databankrecht.

# Wonen is mijn passie. Het zit in mijn dna.

Een huis is meer dan een stapel stenen en een makelaar doet meer dan onderhandelen over aan- en verkoop. Een nieuwe woning kopen of je huidige woning verkopen is een ingrijpende persoonlijke verandering. Niet alleen ervaring en verstand van zaken spreken op zo'n moment, maar ook gevoel en intuïtie. Appels makelaardij heeft dat gevoel voor huizen én voor mensen. Daarnaast bewijzen wij al drie generaties dat we de passie hebben om uw dromen waar te maken.

## BELANGRIJKE STAP

Floor Appels: 'De mensen die ik ontmoet, staan op het punt een belangrijke stap in hun leven te zetten. Zij verdienen iemand die naast ze staat en aandacht heeft voor hun zakelijke én emotionele belangen. Balans is daarin het sleutelwoord. Ik rem klanten af als ze te hard van stapel lopen en pak door als de situatie daarom vraagt.

Ik behoed ze voor verkeerde keuzes, wijs ze op kansen en zorg ervoor dat ze vol vertrouwen een goede beslissing kunnen nemen. In mijn adviezen kan ik behoorlijk direct zijn; vaak hoor ik terug dat mensen juist dát zo waarderen. Ze voelen dat ik het beste voor ze wil en dat ik tot het uiterste ga voor resultaat.'

Appels Makelaardij wordt, naast Floor, gevormd door een enthousiast team allround professionals, jong en gedreven. Samen met Floor, beëdigd makelaar en taxateur voor zowel België als Nederland, is het team helemaal op elkaar ingespeeld. Of het nu gaat om een advies, een taxatie of de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een huis, persoonlijk contact met onze klanten is voor ons essentieel.





## GESCHIEDENIS

'In 1933 begon Appels Makelaardij toen Lou Appels, mijn opa, als bijbaantje op de fiets verzekeringen ging verkopen. In de oorlogstijd kwam daar een bescheiden makelaardij bij, die door mijn ouders, Louk en Marleen Appels, met veel passie tot grote bloei is gebracht. De lange en rijke traditie heeft geleid tot een moderne en enerverende onderneming waarin een jonge groep professionals kan uitblinken.'

**Ik kijk, ik observeer  
ik luister en intuïtief  
voel ik dan al heel  
snel aan wat het  
beste past.**

Floor Appels,  
makelaar met intuïtie

# De juiste plek vinden voor mensen geeft zo'n warm gevoel. Daar doe ik het voor.

Floor Appels  
Makelaar met intuïtie

## WAT KUNNEN WE VOOR U BETEKENEN?

- we beginnen met een gratis waardebeoordeling
- we zijn betrokken en bieden gedegen advies
- met onze professionele taxatie weet u de reële marktwaarde van uw pand
- we kennen de vastgoedmarkt van Midden-Brabant en het aangrenzende gebied in België als geen ander en zijn bekend met de regelgeving
- we maken onderdeel uit van het landelijk werkende Qualis, marktleider in het hogere segment van de woningmarkt
- we verkopen bestaand particulier- en bedrijfsonroerendgoed in alle segmenten
- we verkopen naast bestaande ook nieuwbouwoBJECTEN en kavels
- we helpen kopers bij het zoeken, vinden en de aankoop-(strategie) van een woning of bedrijfspand, bestaand of nieuwbouw
- we geven advies in ontwikkelingsvraagstukken bij nieuwbouw, zowel particulier als zakelijk
- we ontzorgen u bij huur en verhuur in de woning- en bedrijfsmarkt
- onze ervaring met onderhandelen wijst uitdat we écht iets voor u kunnen verdienen
- verbonden aan het Nationaal Monumenten Portaal (*NMo Monumentenmakelaar*)

appels.nl

Daar begint  
ons werk... bij  
de vraag hoe  
onze klant de  
toekomst ziet.

appels.nl

APPELS MAKELAARDIJ Tilburgseweg 88, 5051 AJ Goirle | +31 (0)13 534 91 15 | makelaardij@appels.nl



Nationale  
Monumenten  
organisatie