



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KOTTERSTRAAT 36



Vraagprijs
€ 575.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KOTTERSTRAAT 36 TILBURG

Kotterstraat Tilburg – Karaktervol wonen in een geliefde woonomgeving

De Kotterstraat is zo'n straat waar je direct een prettig gevoel bij krijgt. Gelegen in een geliefde woonomgeving van Tilburg combineert deze locatie het karakter van een gevestigde wijk met het comfort van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Hier woon je in een omgeving waar rust, bereikbaarheid en een fijne woonsfeer samenkomen.

Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het bruisende stadscentrum van Tilburg is eenvoudig bereikbaar, waardoor je kunt genieten van alle voorzieningen die de stad te bieden heeft zonder in te leveren op wooncomfort. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen ervoor dat je snel onderweg bent richting omliggende steden en dorpen.

De wijk kenmerkt zich door haar volwassen uitstraling, groene straatbeeld en prettige woonkarakter. Het is een omgeving waar bewoners zich snel thuis voelen en waar het dagelijks leven zich in een ontspannen tempo afspeelt. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een woning met karakter op een locatie die alles biedt voor comfortabel wonen.

Een karaktervolle jaren '30 woning in een eigentijds jasje
Waar authentieke charme en modern wooncomfort elkaar ontmoeten

Sommige woningen hebben direct een verhaal te vertellen. Deze prachtige woning uit 1931 is daar een perfect voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel

schuilt een huis dat de afgelopen jaren vrijwel volledig is vernieuwd en gemoderniseerd, terwijl de authentieke sfeer zorgvuldig behouden is gebleven.

Hier ervaar je het beste van twee werelden: de charme van een klassieke woning gecombineerd met het comfort, de luxe en de duurzaamheid van vandaag.

De woonkamer: warm, sfeervol en uitnodigend
De woonkamer vormt zonder twijfel één van de meest geliefde plekken van het huis. Zodra je binnenkomt valt direct de prachtige erker op, die niet alleen voor extra ruimte zorgt, maar ook een heerlijke hoeveelheid daglicht naar binnen brengt.

Hier verandert het licht gedurende de dag voortdurend van karakter, waardoor de ruimte telkens een andere sfeer krijgt. In de winter vormt de gashaard het warme middelpunt van de woonkamer, terwijl de erker uitnodigt tot lange ochtenden met een kop koffie of ontspannen avonden met een goed boek.

De sfeervolle ensuite deuren geven de ruimte extra karakter en bieden de mogelijkheid om verschillende woonfuncties op een stijlvolle manier van elkaar te scheiden. Een prachtig detail dat perfect aansluit bij het karakter van de woning.

De leefkeuken: het kloppend hart van het huis
Waar vroeger de woonkamer het middelpunt van het gezinsleven was, vervult deze prachtige leefkeuken die rol vandaag de dag met verve.

De moderne keuken uit 2021 is ontworpen voor mensen die graag koken, samenkomen en genieten. Het royale



werkblad, de hoogwaardige apparatuur en de overvloed aan bergruimte maken deze ruimte niet alleen praktisch, maar vooral een plek waar geleefd wordt. Terwijl een maaltijd wordt voorbereid, blijft het contact met familie of gasten vanzelfsprekend aanwezig. Dankzij het vrije zicht op de achtertuin loopt binnen moeiteloos over in buiten. Met luxe voorzieningen zoals een Quooker, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, koel-/vriescombinatie en een op hoogte geplaatste vaatwasser ontbreekt het hier werkelijk aan niets.

Comfort dat je iedere dag voelt

Tijdens de uitgebreide renovatie van de afgelopen jaren is niet alleen gekeken naar uitstraling, maar vooral ook naar wooncomfort.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Hierdoor geniet je in de woonkamer, keuken, hal en toiletruimte van een aangename en gelijkmatige warmte zonder storende radiatoren in het zicht.

Daarnaast zijn alle elektrische installaties in 2021 vernieuwd, is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing en beschikt de woning over elektrische rolluiken die bijdragen aan comfort, privacy en energiebesparing.

Een eerste verdieping die rust uitstraalt

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten waardoor rust en functionaliteit perfect samenkomen. Hier wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte, terwijl de kamer toch een open en rustige uitstraling behoudt.

Ook op deze verdieping zorgen de elektrische rolluiken voor extra comfort en een heerlijke nachtrust.

Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische ingebouwde kast voor de wasapparatuur en de in 2021 vernieuwde cv-ketel, waardoor techniek netjes uit het zicht blijft.

Een eigen verdieping voor rust en privacy

De tweede verdieping vormt een volwaardige woonlaag die verrassend veel mogelijkheden biedt. Dankzij de opbouw voelt deze verdieping ruim, licht en comfortabel aan.

De slaapkamer beschikt over een eigen douchevoorziening, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent als luxe hoofdslaapkamer, gastenverblijf, werkruimte of een combinatie daarvan.

De aanwezige airconditioning zorgt hier, net als op de andere slaapkamers, voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Koelen tijdens warme zomerdagen of juist extra verwarmen tijdens koude winterdagen behoort eenvoudig tot de mogelijkheden. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, waardoor iedere vierkante meter optimaal benut wordt.

Buiten genieten in een fraai aangelegde tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De recent vernieuwde aanleg zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling waarbij groen, gemak en comfort prachtig samenkomen.

Met kunstgras, sfeervolle beplanting en een gunstige zonligging ontstaat een buitenruimte waar je vrijwel het hele jaar door van kunt genieten. Een plek voor lange zomeravonden, gezellige barbecues of simpelweg een rustig moment voor jezelf. De tuin voelt als een



natuurlijke verlenging van de woning en biedt een fijne combinatie van privacy en ruimte.

Een garage die meer biedt dan alleen parkeren
Achter op het perceel bevindt zich de extra ruime garage. Dankzij de elektrische deur is deze eenvoudig toegankelijk en biedt de ruimte veel meer mogelijkheden dan alleen het stallen van een auto.

Denk aan een hobbyruimte, werkplaats, opslag voor fietsen of een combinatie hiervan. Het vernieuwde garagedak uit 2023 zorgt bovendien voor extra zekerheid en jarenlang zorgeloos gebruik.

Duurzaam wonen met oog op de toekomst
Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet.

In 2023 zijn maar liefst twaalf zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning klaar is voor de toekomst. In combinatie met de vernieuwde installaties, dubbele beglazing, vloerverwarming en de aanwezige airconditioning profiteer je van een woning die niet alleen comfortabel is, maar ook energie-efficiënt functioneert.

Het resultaat is een woning waarin karakter, luxe en duurzaamheid op een natuurlijke manier samenkomen.

Pluspunten van de woning:

Bouwjaar: 1931;

Woonoppervlak: 119 m²;

Garageoppervlak: 30 m²;

De afgelopen 3 jaar volledig gerenoveerd;

Moderne keuken geplaatst in 2021;

Badkamer vernieuwd in 2021;

CV-ketel vernieuwd in 2021;

Alle elektrische installaties vernieuwd in 2021;

Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming;
12 zonnepanelen geplaatst in 2023;
3 airco's aanwezig (verwarmen én koelen);
Elektrische rolluiken aanwezig;
Volledig voorzien van dubbele beglazing;
Sfeervolle erker in de woonkamer;
Authentieke gashaard aanwezig;
Ensuite deuren tussen de leefruimtes;
Fraai aangelegde tuin;
Extra ruime garage met elektrische deur;
Garagedak vernieuwd in 2023;
Veel bergruimte aanwezig;
Energie-label: A+(geldig tot en met 20-06-2036);
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.



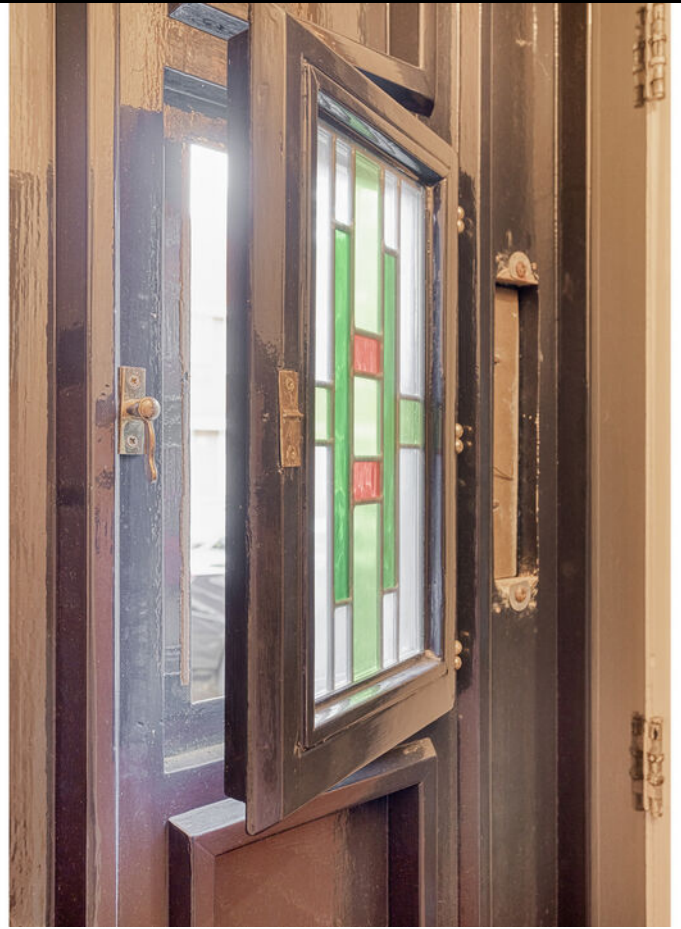
KENMERKEN

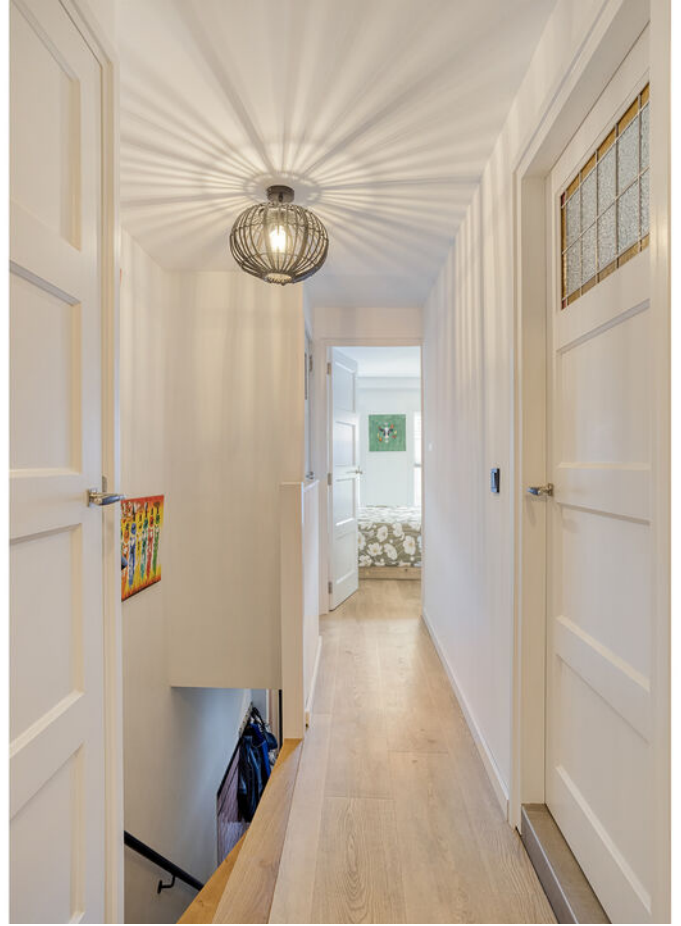
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²
Inhoud	420 m ³
Bouwjaar	1931



FOTO'S



















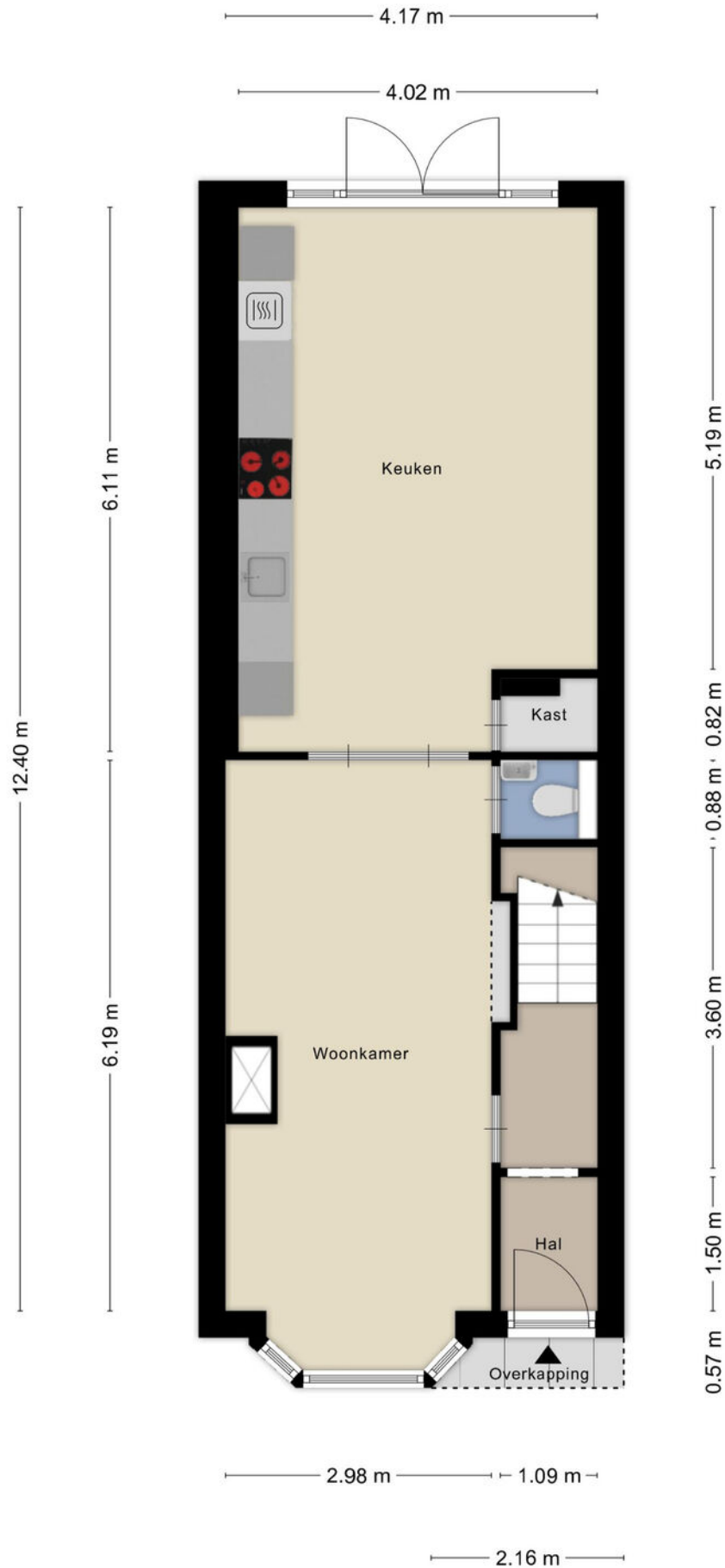








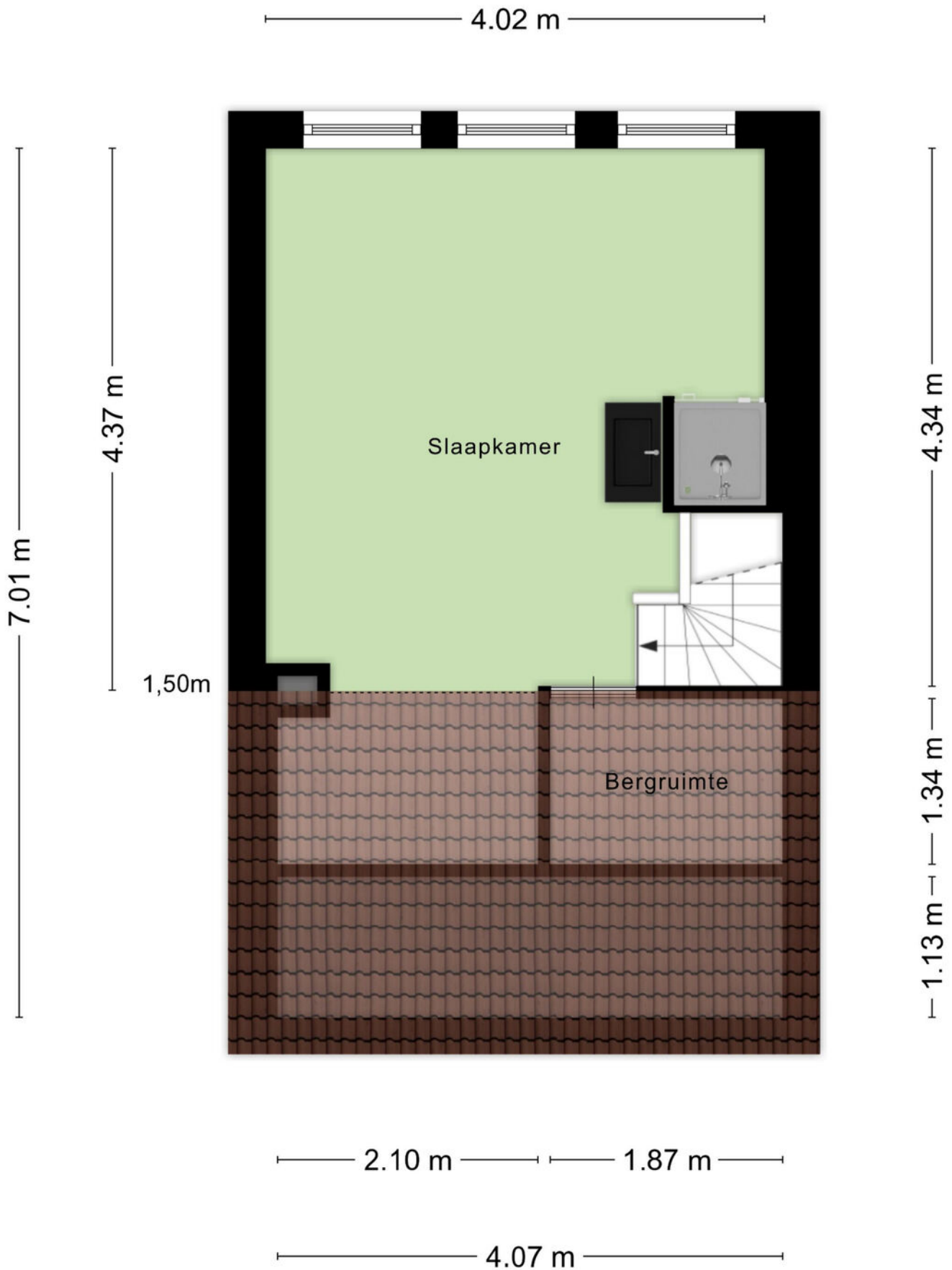
PLATTEGROND



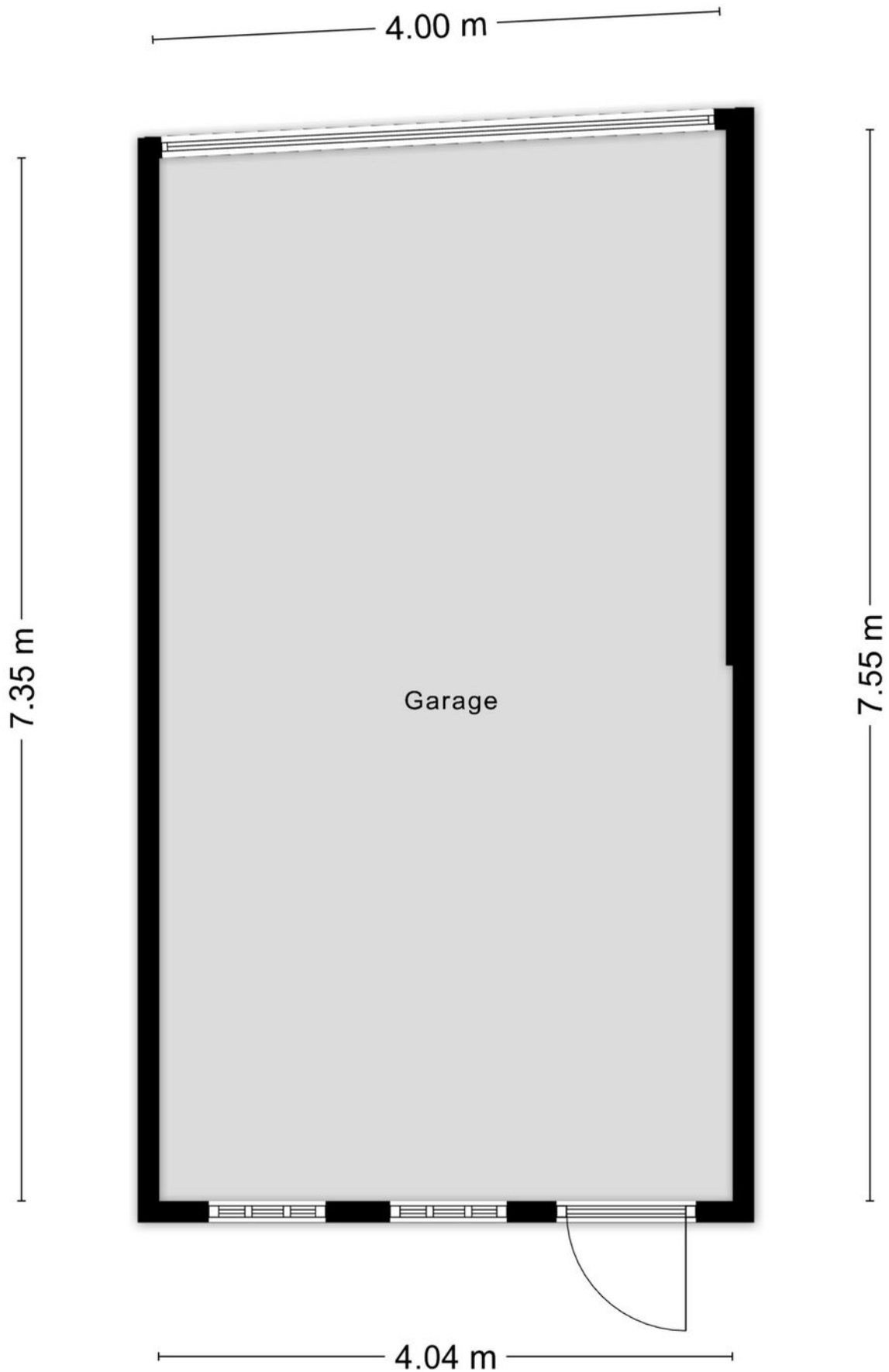
PLATTEGROND



PLATTEGROND

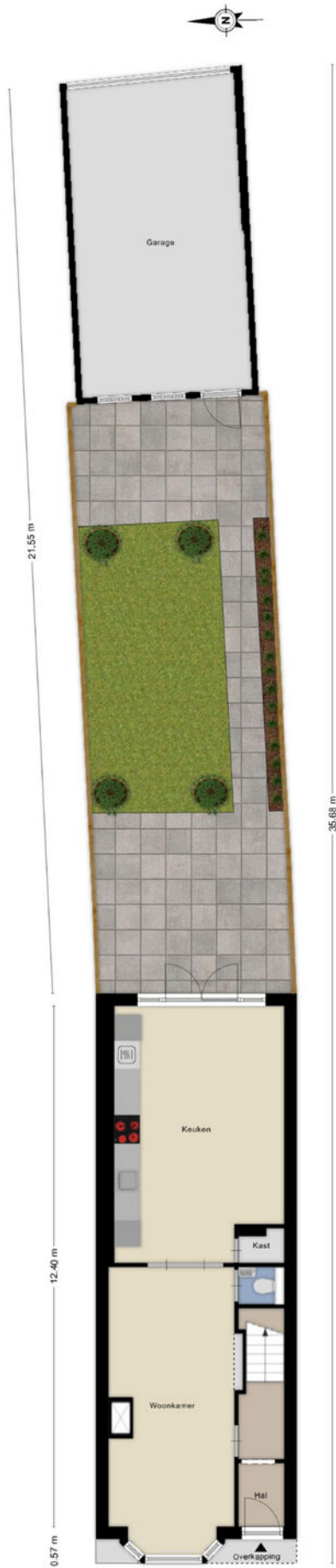


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

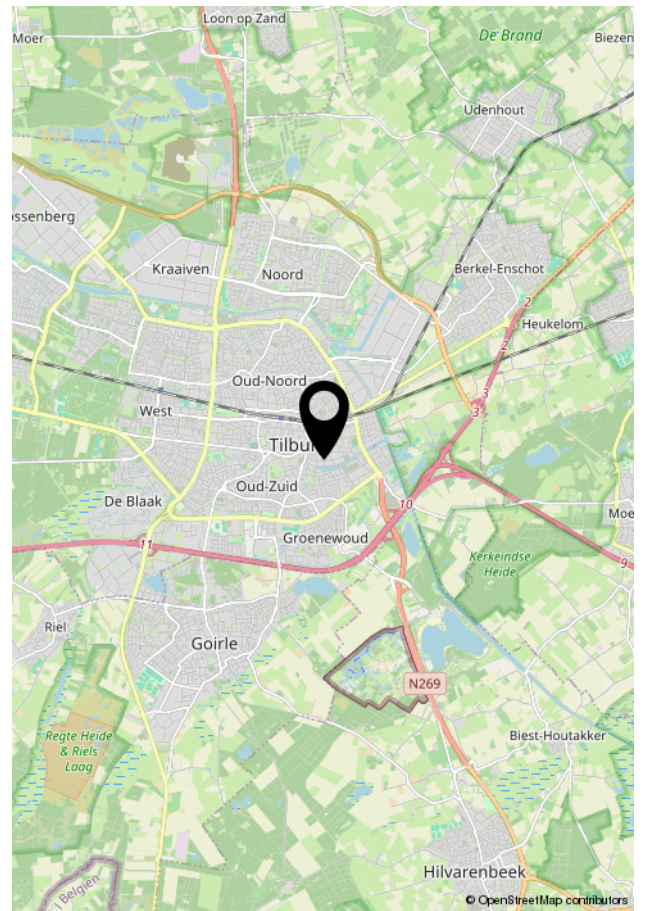
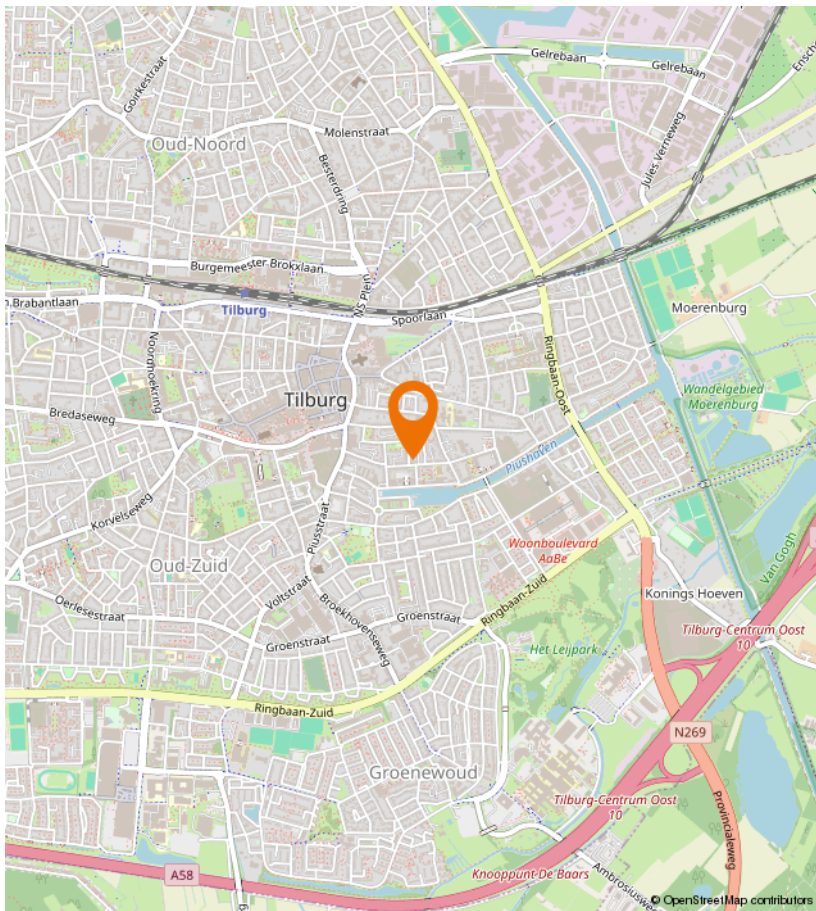
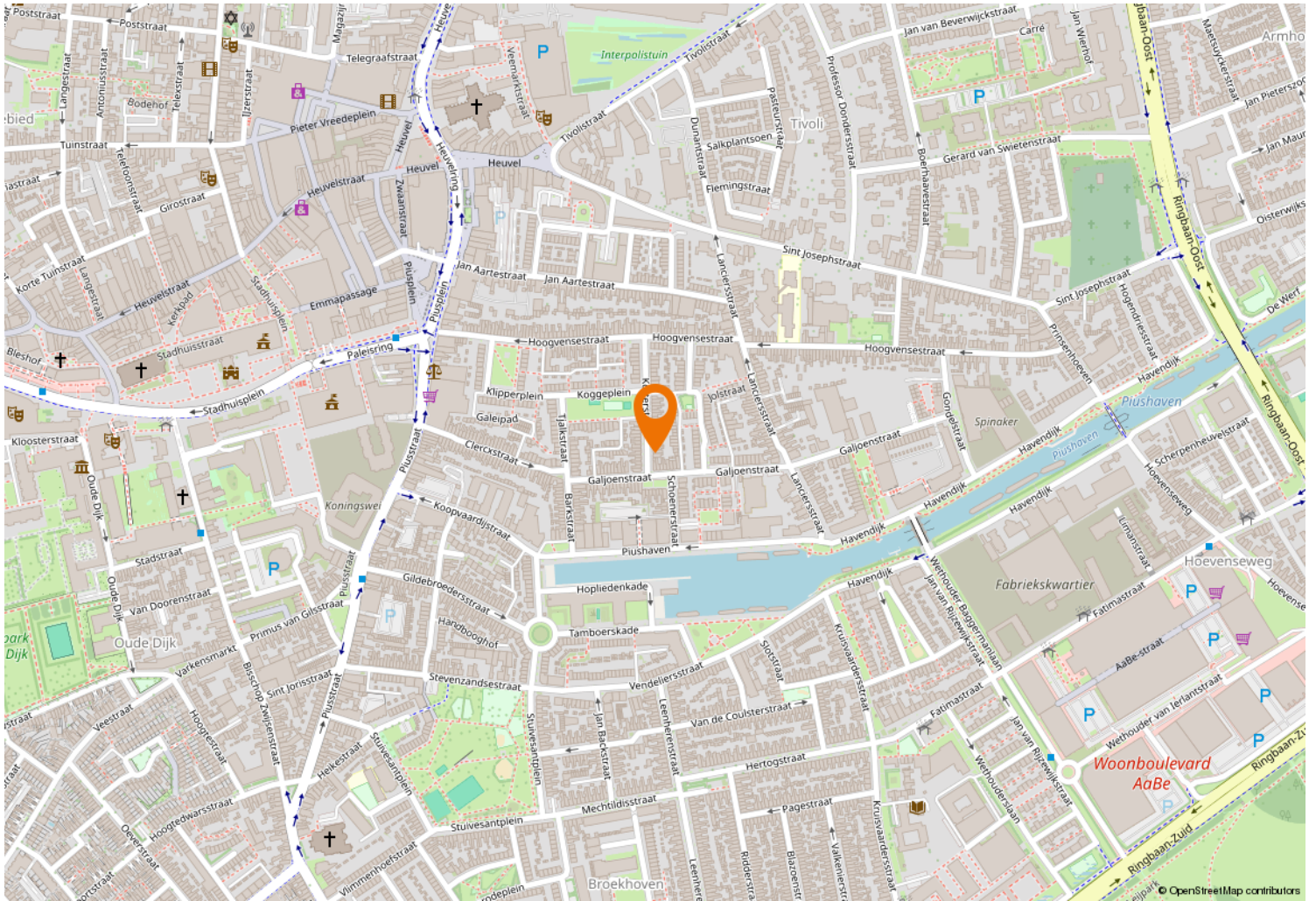
Sectie M

Perceel 10096



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.

