



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

JAN AARTESTRAAT 62



Vraagprijs
€ 629.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN AARTESTRAAT 62 TILBURG

Een bijzonder samenspel van architectuur, licht en groen, midden in de stad. Achter de gevel van deze karakteristieke woning uit 1905 gaat een verrassend eigentijds woonhuis schuil. Een plek waar historie en modern design elkaar moeiteloos vinden en waar ruimte, rust en licht de hoofdrol spelen. In 2011 is de woning volledig onder architectuur verbouwd en uitgebreid, met als resultaat een indrukwekkende, loftachtige begane grond waarin de verschillende leefruimtes prachtig in elkaar overlopen. Met circa 113 m² woonoppervlakte, een perceel van 230 m², twee slaapkamers en een heerlijk groene tuin is dit een woning die zich op een heel eigen manier onderscheidt.

En dan de ligging! De Jan Aartestraat is zo'n straat waar je bijna vergeet dat je midden in Tilburg woont. Rustig, groen en met voornamelijk wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer. Hier geniet je van een ontspannen woonomgeving, terwijl het bruisende stadsleven letterlijk om de hoek ligt. De gezellige Piushaven met haar terrassen en restaurants, de levendige Korte Heuvel en diverse winkels en supermarkten bevinden zich op korte afstand. Ook het station, de Schouwburg, Concertzaal en bioscopen zijn binnen tien minuten lopen bereikbaar. Zin in een wandeling of een fietstocht door de natuur? Binnen ongeveer vijf minuten fietsen sta je in het prachtige natuurgebied Moerenburg. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda uitstekend bereikbaar.

Een entree die meteen nieuwsgierig maakt

Zodra je binnenstapt, voel je dat dit geen doorsnee woning is. De entree is licht en strak vormgegeven en geeft toegang tot het toilet en de achterliggende

leefruimte. Een bijzonder detail is de grote matglazen taatsdeur die de hal van de eetkamer scheidt. Een prachtige architectonische keuze, waarbij licht en privacy perfect samenkomen. Staat de deur open, dan ontstaat er een mooie verbinding met de straat en het leven buiten. Sluit je de deur, dan geniet je van volledige privacy zonder dat dit ten koste gaat van de natuurlijke lichtinval. Een subtiel maar doordacht detail dat precies laat zien hoeveel aandacht er bij de verbouwing aan het ontwerp is besteed.

Loftachtig wonen met licht, lucht en ruimte

De begane grond vormt zonder twijfel het kloppende hart van deze woning. Tijdens de ingrijpende verbouwing in 2011 is bewust gekozen voor een grote, open leefruimte waarin koken, eten en ontspannen op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer, een sfeervolle plek waar een royale eettafel alle ruimte krijgt. De warme houten visgraatvloer, de strakke witte wanden en het natuurlijke daglicht zorgen samen voor een bijzonder aangename sfeer. De ruimte voelt open en ruimtelijk, maar tegelijkertijd warm en huiselijk. Een plek voor lange diners met vrienden, gezellige familiemomenten of juist een rustige ochtend met een kop koffie en de krant.

Wat deze verdieping zo bijzonder maakt, is de manier waarop de verschillende ruimtes met elkaar verbonden zijn. De open indeling, de zichtlijnen en de verrassende doorkijkjes geven het geheel een bijna loftachtige uitstraling. Overal ervaar je ruimte en licht, terwijl de zorgvuldig gekozen materialen en bijzondere details zorgen voor karakter.



Koken als middelpunt van het huis

Centraal in de woning bevindt zich de moderne open keuken, die als een vanzelfsprekend verbindend element tussen de eetkamer en woonkamer fungeert. Het royale kookeiland is strak en minimalistisch vormgegeven en voorzien van hoogwaardige Gaggenau-apparatuur. De witte fronten, het lichte werkblad en de subtiele details sluiten perfect aan bij de architectuur van de woning. Hier is koken veel meer dan alleen een dagelijkse bezigheid. Terwijl je een uitgebreid diner bereidt, blijf je moeiteloos in contact met je gasten aan tafel of met degenen die heerlijk ontspannen in de woonkamer. Het kookeiland vormt daarmee letterlijk én figuurlijk het middelpunt van het huis. Een bijzonder pluspunt zijn de twee grote openslaande deuren aan de zijkant van de woning. Deze zorgen niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar bieden ook uitzicht op het omliggende groen. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en haal je het buitenleven naar binnen. De combinatie van het frisse interieur, de warme houten vloer en het groen direct buiten geeft deze plek een bijna mediterrane ontspannen sfeer.

Een woonkamer om in weg te dromen

Aan de achterzijde van de woning wacht een heerlijke woonkamer. Een lichte, rustige leefruimte met een prachtige verbinding naar de tuin. De grote glazen schuifpui beslaat vrijwel de volledige achtergevel en zorgt ervoor dat het groen buiten als een levend schilderij onderdeel wordt van het interieur. De ruimte is royaal genoeg voor een comfortabele zithoek en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten. De warme houten vloer loopt vanuit de eetkamer door en vormt een mooi contrast met de lichte wanden en grote glaspartijen. Wat direct opvalt, is de

rust die deze ruimte uitstraalt. Dankzij de grote ramen geniet je volop van het daglicht en het uitzicht op de tuin. De bijzondere lichtinval en de strakke architectuur zorgen voor een tijdloze uitstraling, terwijl de warme materialen het geheel een huiselijk karakter geven.

Een tuin die voelt als een verlengstuk van je woonkamer

Wie vanuit de woonkamer naar buiten kijkt, ziet vooral groen. En dat is precies wat deze tuin zo bijzonder maakt. De tuin is sfeervol aangelegd met een gazon, groene erfafscheidingen, volwassen beplanting en bomen die voor een heerlijk beschut gevoel zorgen. Direct aan de woning bevindt zich een terras waar je op mooie dagen gemakkelijk een fijne zitplek creëert. Dankzij de grote schuifpui is de overgang tussen binnen en buiten bijzonder natuurlijk. De woonkamer loopt als het ware door in de tuin. De combinatie van het weelderige groen, de strakke architectuur van de uitbouw en de grote glaspartijen geeft het geheel een bijna serene uitstraling. Er is ruimte om buiten te eten, te ontspannen met een goed glas wijn of simpelweg te genieten van de rust. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag uit het zicht houdt.

Boven, rust, comfort en een fijne indeling

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar de rustige en lichte uitstraling van de begane grond wordt voortgezet. De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken en beschikt daarnaast over een praktische wasruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer. Een fijne, rustige kamer met een lichte afwerking en een



aangename sfeer. De ruimte biedt plaats aan een comfortabel tweepersoonsbed en beschikt bovendien over een eigen inloopkast. Een heerlijke luxe, waardoor de slaapkamer zelf rustig en overzichtelijk blijft.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer. De lichte afwerking maakt het een prettige ruimte die eenvoudig naar eigen wens is in te richten.

Een badkamer met oog voor detail

Ook de badkamer aan de voorzijde sluit mooi aan bij de rustige, minimalistische uitstraling van de woning. De ruimte is uitgevoerd in zachte, neutrale tinten en afgewerkt met originele Winckelmans-tegeltjes, die voor een subtiel en karaktervol detail zorgen. De badkamer beschikt over een ligbad met douchefunctie, een wastafel en een toilet. Het geheel heeft een tijdloze uitstraling en biedt alles wat je nodig hebt voor een ontspannen start of afsluiting van de dag.

Historisch van oorsprong, eigentijds in beleving

Wat de Jan Aartestraat 62 zo bijzonder maakt, is het contrast tussen oud en nieuw. Het oorspronkelijke gedeelte van de woning dateert uit 1905, terwijl de volledige verbouwing en de moderne aanbouw in 2011 zijn gerealiseerd. Het resultaat is een woning waarin de charme van het verleden samengaat met de ruimtelijkheid en het comfort van hedendaagse architectuur. De open leefverdieping, de bijzondere lichtinval, de hoogwaardige keuken en de prachtige verbinding met de tuin maken dit tot een huis met een heel eigen identiteit.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1905, volledig onder architectuur verbouwd en uitgebreid in 2011;
- Woonoppervlakte: circa 113 m²;
- Perceeloppervlakte: 230 m²;
- Inhoud: circa 434 m³;
- Energielabel C, geldig tot en met 5 oktober 2036;
- Royale, loftachtige leefverdieping;
- Moderne open keuken met kookeiland en Gaggenau-apparatuur;
- Grote glaspartijen en prachtige verbinding met de tuin;
- Twee slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer met inloopkast;
- Badkamer met originele Winckelmans-tegeltjes;
- Rustige, groene ligging nabij het centrum en de Piushaven;
- 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?

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	230 m ²
Inhoud	434 m ³
Bouwjaar	1905















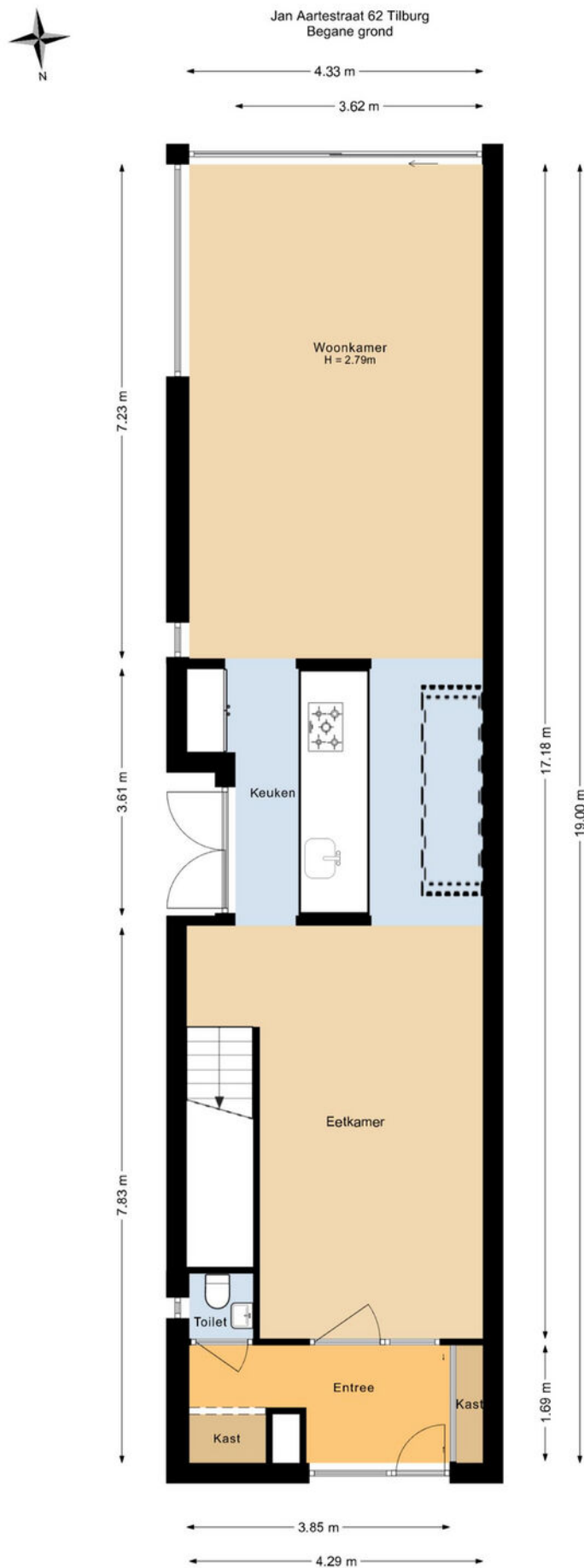








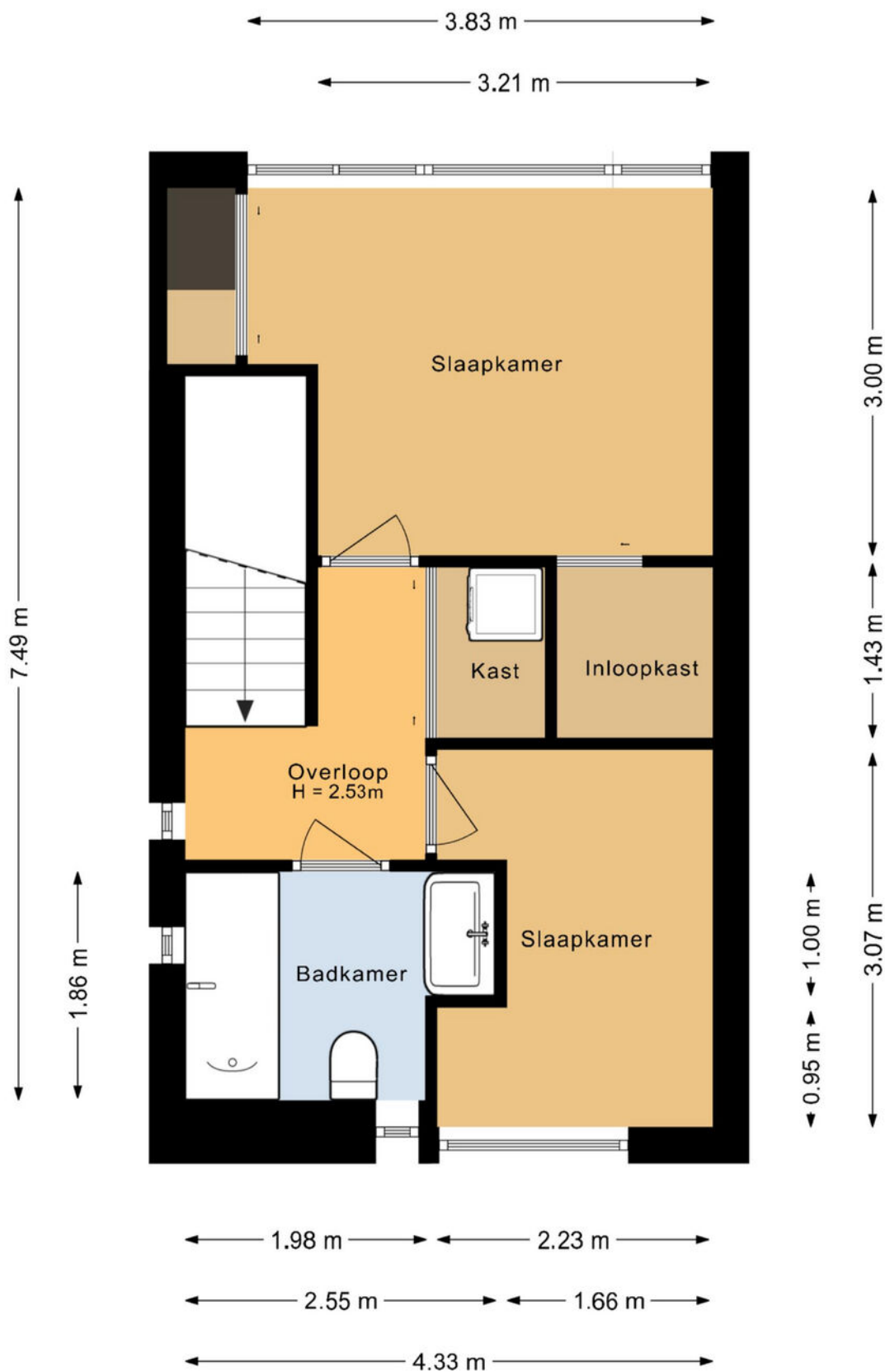
PLATTEGROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

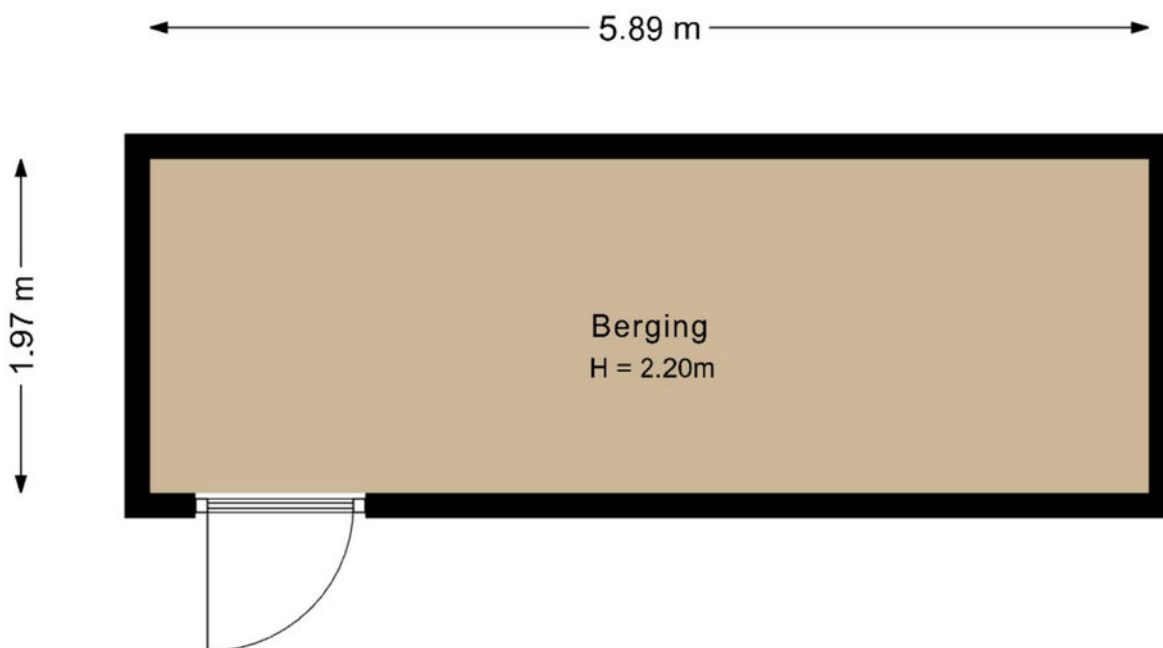
Jan Aartestraat 62 Tilburg
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Jan Aartestraat 62 Tilburg
Berging



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	M
Perceel	7986

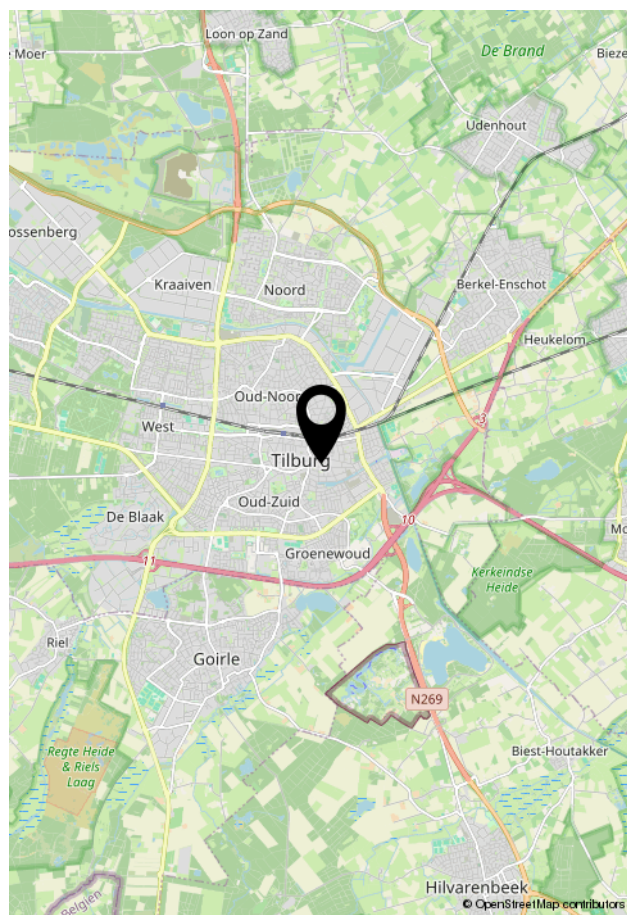
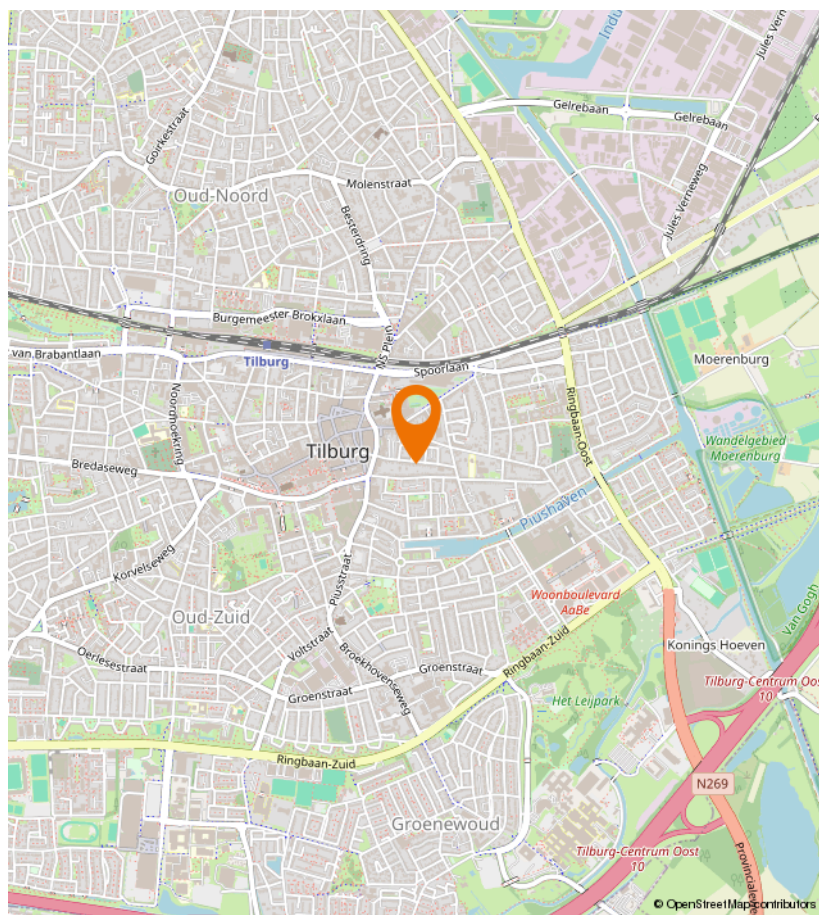
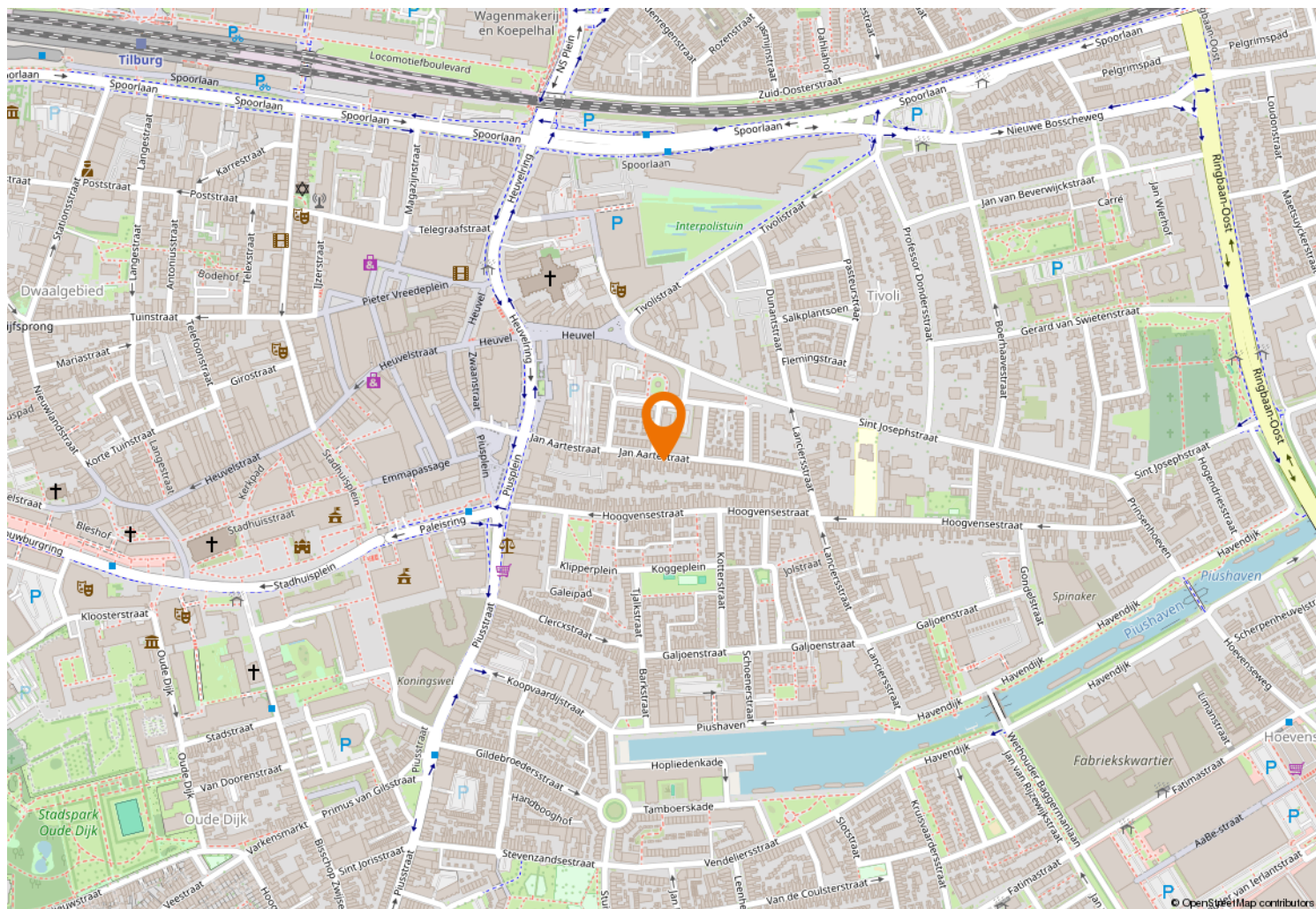
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
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.

