



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# HOEFSTRAAT 234



Vraagprijs  
€ 435.000 K.K.

# ART IMPRESSIONS BEGANE GROND



# OMSCHRIJVING

## HOEFSTRAAT 234 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze fraaie bovenwoning met cafetaria in de wijk Groeseind/ Hoefstraat waar de afgelopen jaren een complete nieuwbouwwijk is gerealiseerd. De bushaltes voor de deur zorgen samen met de patiënten, klanten en personeel van omliggende bedrijven zoals de dokter, tandarts, apotheek, zonnestudio en verzorgingstehuis voor voldoende klandizie voor de cafetaria. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, op loopafstand bevindt zich een supermarkt en de twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. De bovenwoning heeft een aparte opgang, maar ook intern kun je bij de bovenwoning komen. Je hebt dus de keuze de cafetaria los te koppelen van de bovenwoning en één van beiden apart te verhuren. Het totale pand heeft dus legio mogelijkheden.

### INDELING BOVENWONING:

Entree bovenwoning: Via de aparte trapopgang aan de Van Goorstraat, maar ook intern, kun je de overloop van de bovenwoning bereiken. Deze geeft toegang tot de woonkamer, de keuken en de trap naar de boven gelegen verdieping.

Woonkamer: Bij binnenkomst in de woonkamer springen meteen de grote raampartijen in het oog. Deze zorgen voor een mooi uitzicht en heel veel licht in deze woonkamer. Hier is voldoende ruimte voor een royale

zithoek en een grote eettafel. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer die vanuit de woonkamer mooi doorloopt naar de entree en de keuken.

Keuken: De landelijke lichte keuken, bevindt zich aan de achterzijde van de bovenwoning en beschikt over een 4-pits gaskookplaat met daar onder een oven en een geïntegreerde afzuigkap. Verder vind je er een vaatwasser, een losse magnetron en een koelkast met vriezer.

Badkamer: Achter de keuken vind je de badkamer, deze is volledig betegeld en heeft een ligbad met douchefunctie, een toilet en een wastafel met wandmeubel. Je vindt hier ook de aansluiting voor de wasmachine en de droger.

Via de vaste trap op de overloop bereik je de boven gelegen verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en een berging. Ook deze verdieping beschikt over een "houtlook" laminaatvloer.

Zoals eerder vermeld, biedt dit pand vele mogelijkheden. De cafetaria zou je ook kunnen ombouwen naar een winkel of naar woonruimte. Om je hierbij een idee te geven, hebben we twee Artist Impressions toegevoegd. Je zou het pand gedeeltelijk of in zijn geheel kunnen verhuren. Kortom dit pand is multifunctioneel. Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit pand wil je niet mislopen!



## CAFETARIA DE SMULLERIJ:

Al meer dan 35 jaar hebben de huidige eigenaren dit mooie bedrijf in hun bezit en halen hier een meer dan net ondernemersinkomen uit. Als je hier binnenstapt, dan voel je meteen de goedemoeheid en gastvrijheid waardoor veel klanten hier al jaren komen. Om maar niet te spreken over de uitstraling, de juiste apparatuur en de keuzes hierin. Enkele voorbeelden: de bakoven van Perfecta met vetfiltertransport, de automatische sausdispensers, ijsmachine met milkshakes van Nissei, slushmachine van Bunn, snelwasser van Hobart, et cetera. Vraag de inventarislijst maar op en u zult versteld staan wat deze cafetaria u te bieden heeft. Hier is werkelijk nergens op bezuinigd. Het interieur is door de interieurbouwer (Herme) geheel doorgetrokken tot in de "open" keuken, zodat alles in dezelfde stijl is.

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 116 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 172 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 616 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Multifunctioneel pand;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze fraaie bovenwoning met cafetaria vlakbij het centrum van Tilburg bezichtigen? Dat snappen we!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto: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 lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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.

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



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	171.60m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	116m <sup>2</sup>
Inhoud	615.75m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1931



















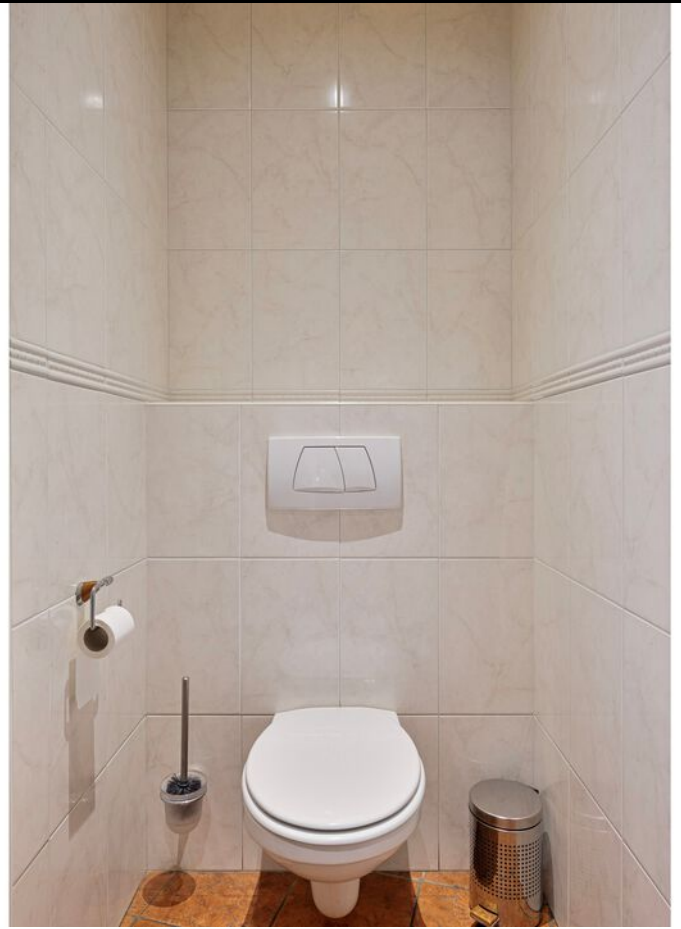
















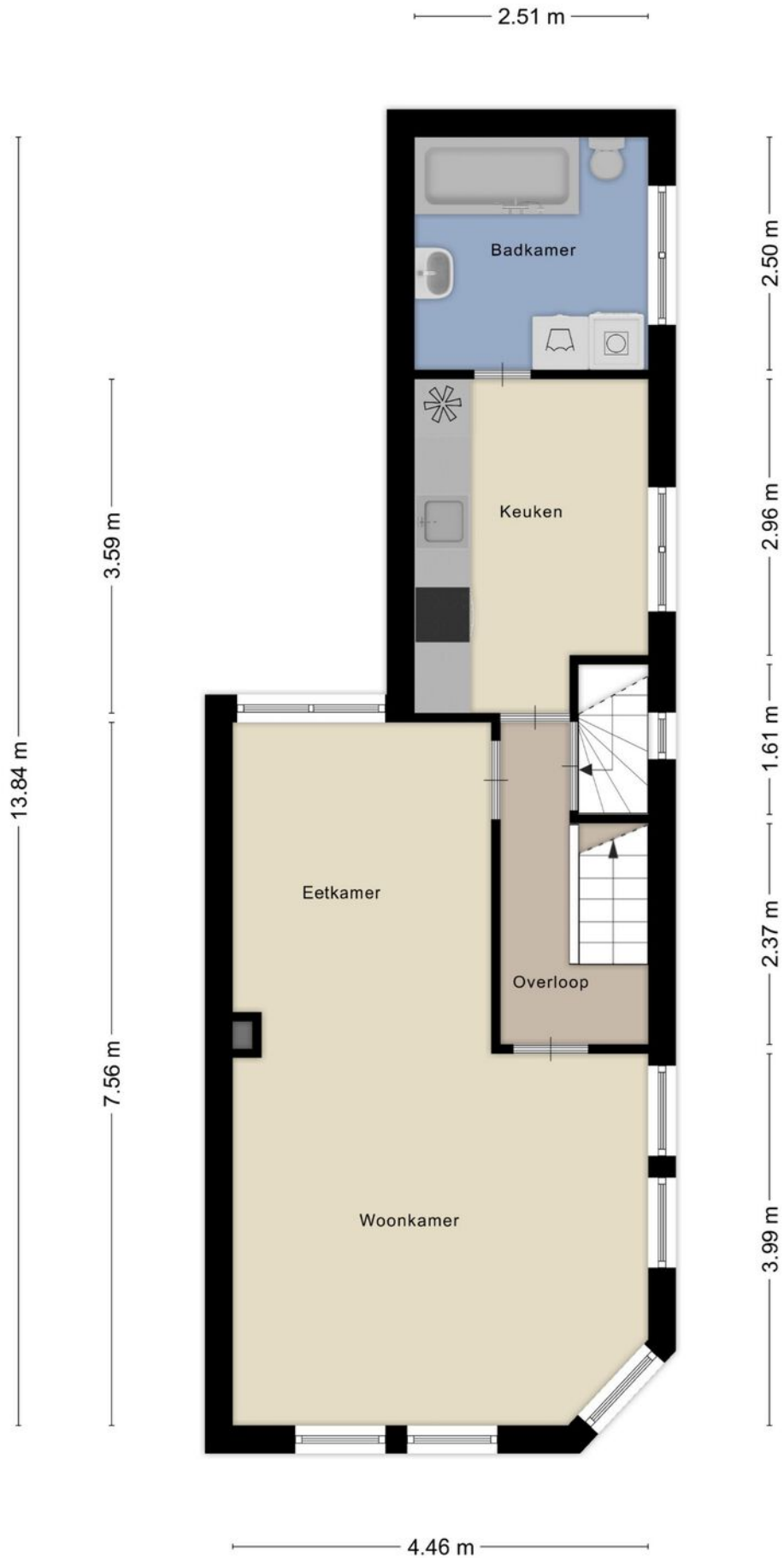




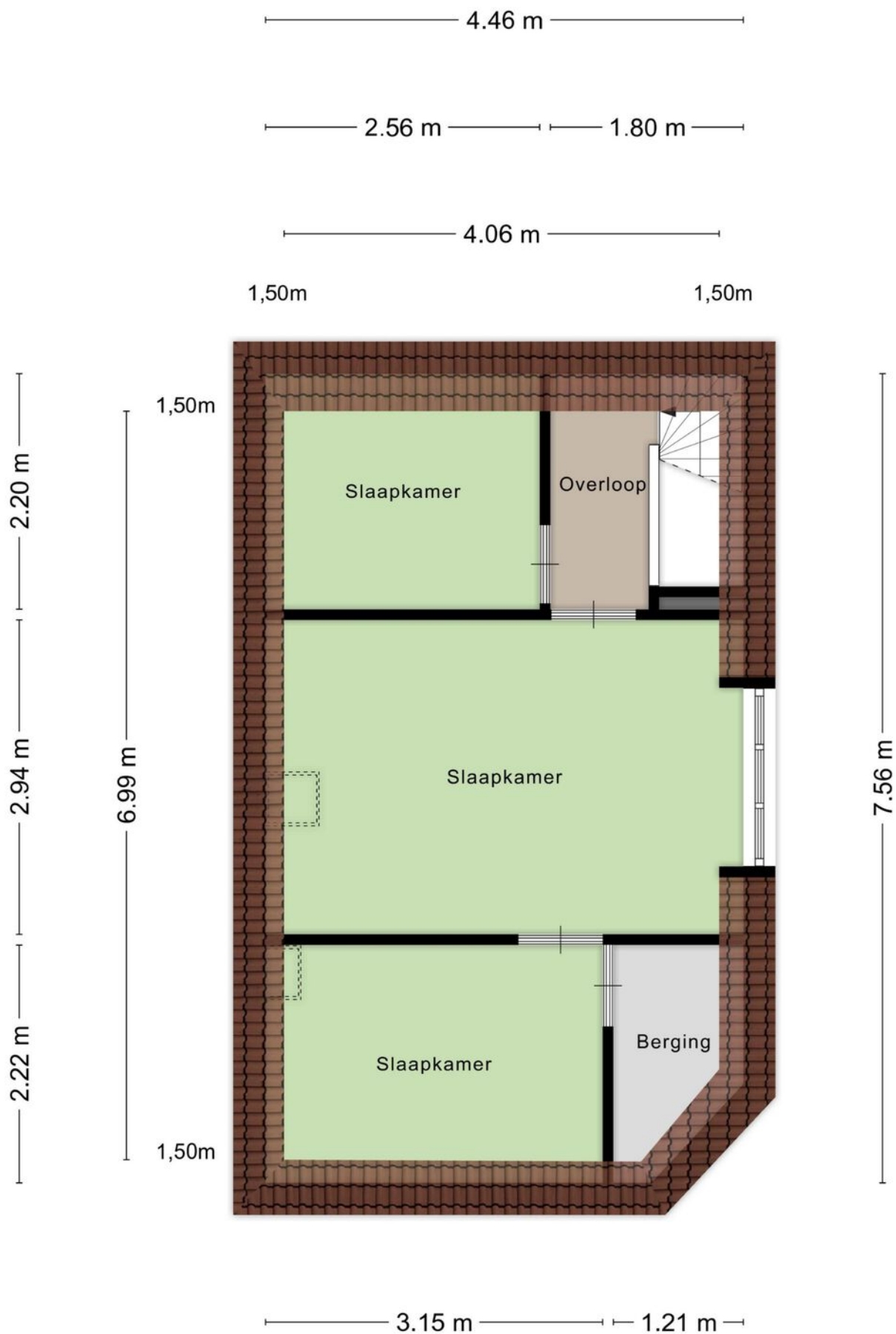
# FOTO'S



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





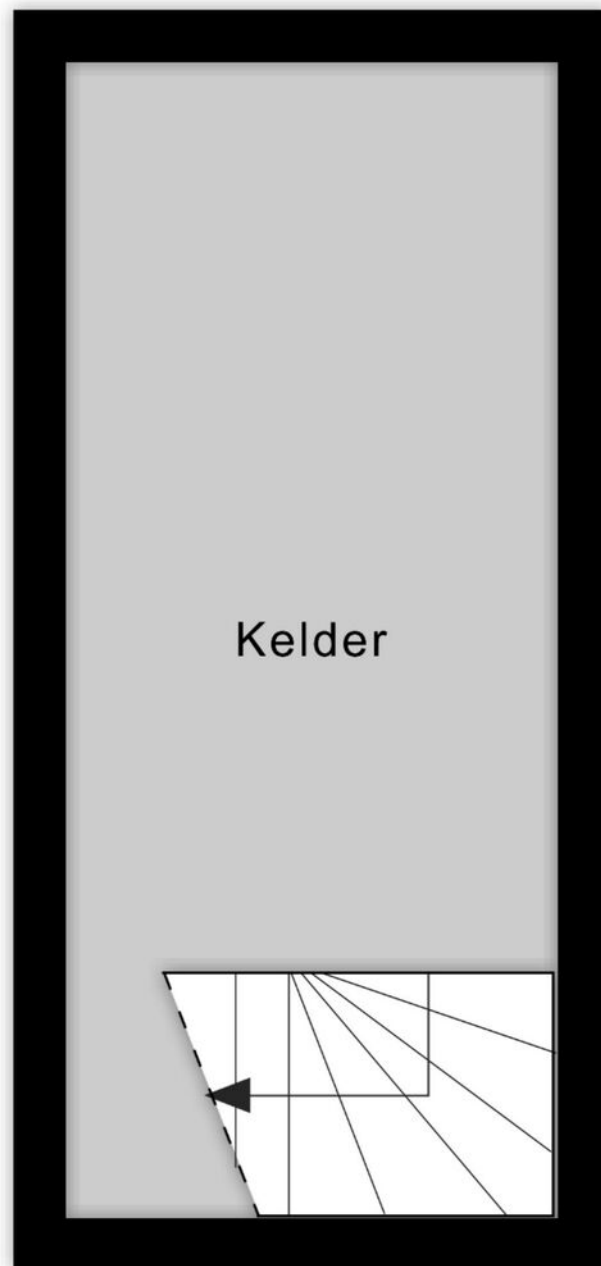
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

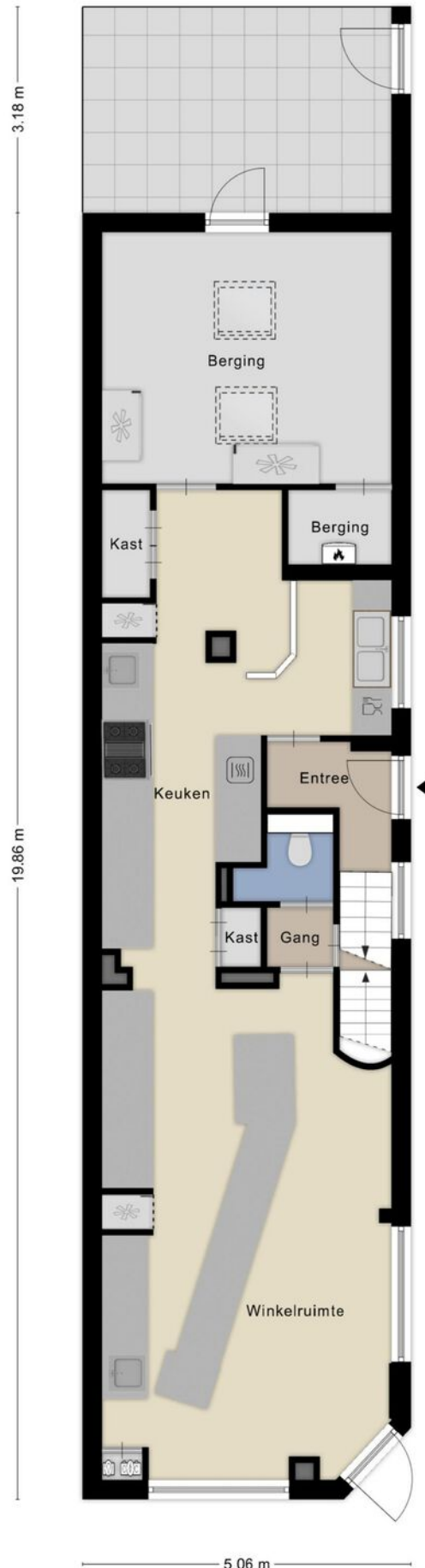
1.90 m

4.47 m



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

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

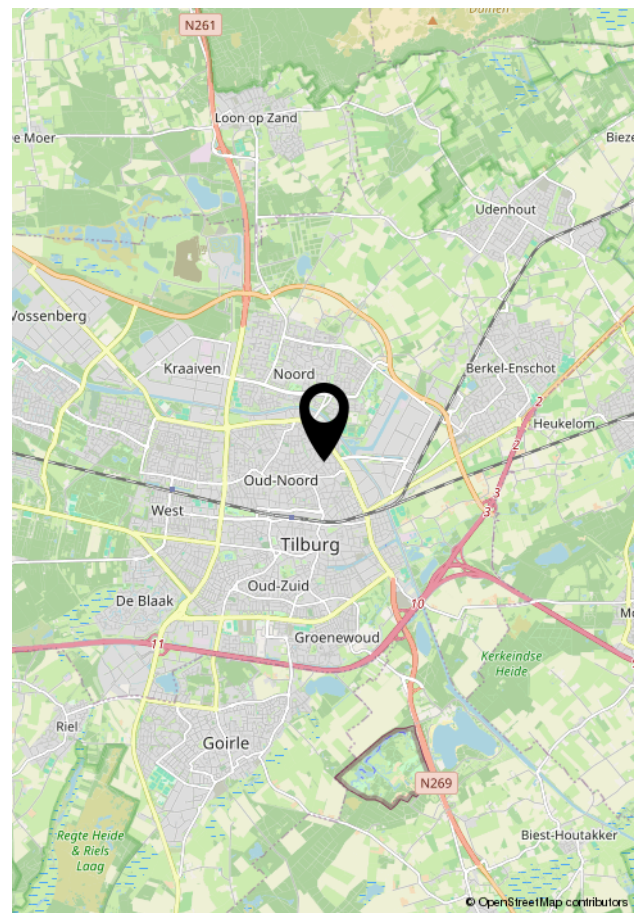
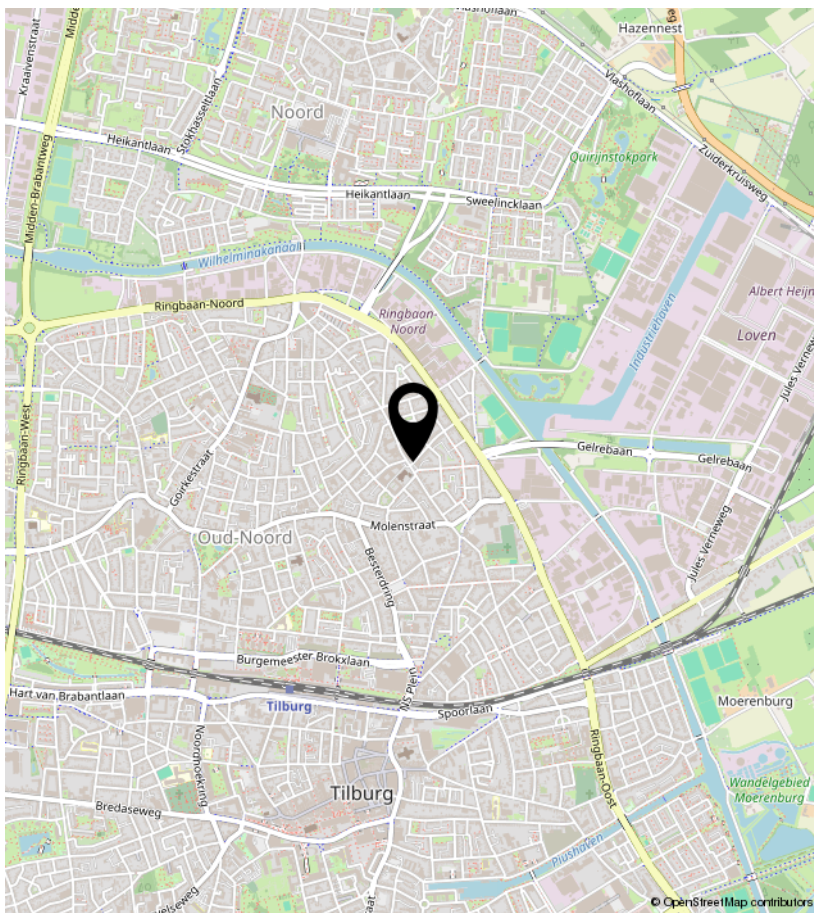
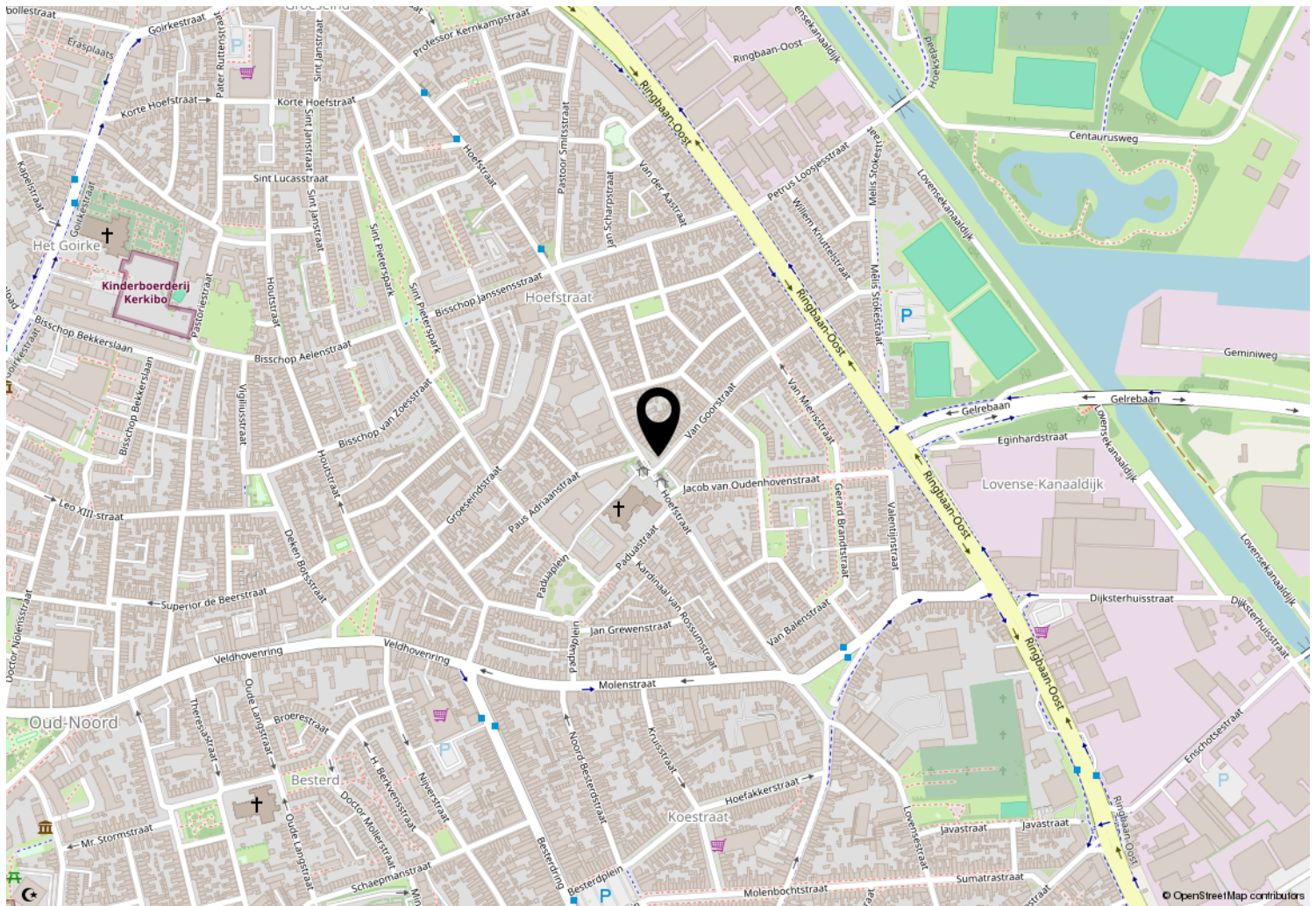
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie N  
Perceel 21228



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.

