



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KRUISVAARDERSSTRAAT 7



Vraagprijs

€ 525.000,= K.K.



# OMSCHRIJVING

## KRUISVAARDERSSTRAAT 7 TILBURG

Deze ruime eengezinswoning ligt op steenworp afstand van het populaire Piushavengebied. Je loopt vanuit de woning zo naar de haven. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven, de nieuwe aanwinst Pulcinos en de bekende bakker Bikken&Bakken. Loop je wat verder richting de draaibrug bij Villa La Vida, dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vittorio tegenkomt, bij wie je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Loop je de andere kant op, dan bevindt je je in een mum van tijd in het Leijpark. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Het centrum van de stad bevindt zich ook op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit (wij kunnen ons dat niet voorstellen).....geen probleem, via "De Ringbaan Oost" en "De Ringbaan Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

**Entree:** In de hal vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, de toegang tot de woonkamer en de keuken en twee bergkasten. De rijke, luxe natuurstenen vloer

loopt mooi door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

**Woonkamer:** De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, hierdoor is er een zeer ruime woonkamer ontstaan. De living vangt lekker veel daglicht en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Tegen de lange muur vind je de moderne gashaard die het zitgedeelte meteen een cosy uitstraling geeft. Via de openslaande deuren in de achtergevel heb je een mooi contact met de tuin.

**Keuken:** De half open keuken is opgesteld in een hoekvorm en bevindt zich aan de zijkant van de woonkamer. Deze keuken beschikt over alles wat op je wensenlijstje staat. Je vindt er een vaatwasser, een koelkast, een ceramische kookplaat met RVS afzuigkap en eronder een brede oven. In deze keuken bereid je, in een handomdraai, allerlei lekkere gerechten voor je hele familie en al je vrienden.

**Bijkeuken:** Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. In de bijkeuken vind je extra kastruimte, de toegang tot het toilet en de achterdeur naar de tuin.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Deze is verrassend ruim omdat de verdieping doorloopt in de overbouw boven de inrit. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop beschikt ook over 2 inbouwkasten. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook deze beschikt over meerdere inbouwkasten. Via deze slaapkamer heb je toegang tot het plattendak aan de



achterzijde van de woning. Aan de voorzijde vind je de tweede royale slaapkamer. De derde slaapkamer is nu ingericht als walk-in-closet. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche, een wastafel en een toilet. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime zolder, met twee volwaardige slaapkamers, een (hobby-)kamer en een berging. De dakkapellen aan de voor- en achterzijde van de woning zorgen voor lekker veel lichtinval op deze verdieping.

De woning beschikt ook nog over een zeer riante zolder voor de welbekende koffers en kerstspulletjes. Deze is bereikbaar via een Vlizotrap op een van de slaapkamers aan de achterzijde van de tweede verdieping.

#### TUIN:

De diepe achtertuin ligt op het westen en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. Even niet in de zon? Dan kun je heerlijk in de schaduw zitten onder de grote zonneluifel die zich aan de achtergevel bevindt. Door het ontbreken van directe achterburen beschikt de tuin over veel privacy. De grote betonnen tegels zorgen voor een onderhoudsvriendelijke tuin. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen.

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

- Bouwjaar 1957;
- Perceeloppervlak 137 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 160 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 567 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Begane grond en eerste verdieping zijn aan de achterzijde voorzien van zonnewering, bedienbaar vanuit binnen;
- Piushavengebied;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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](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





# KENMERKEN

Woonoppervlakte	160.10m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	137m <sup>2</sup>
Inhoud	567.03m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1957













































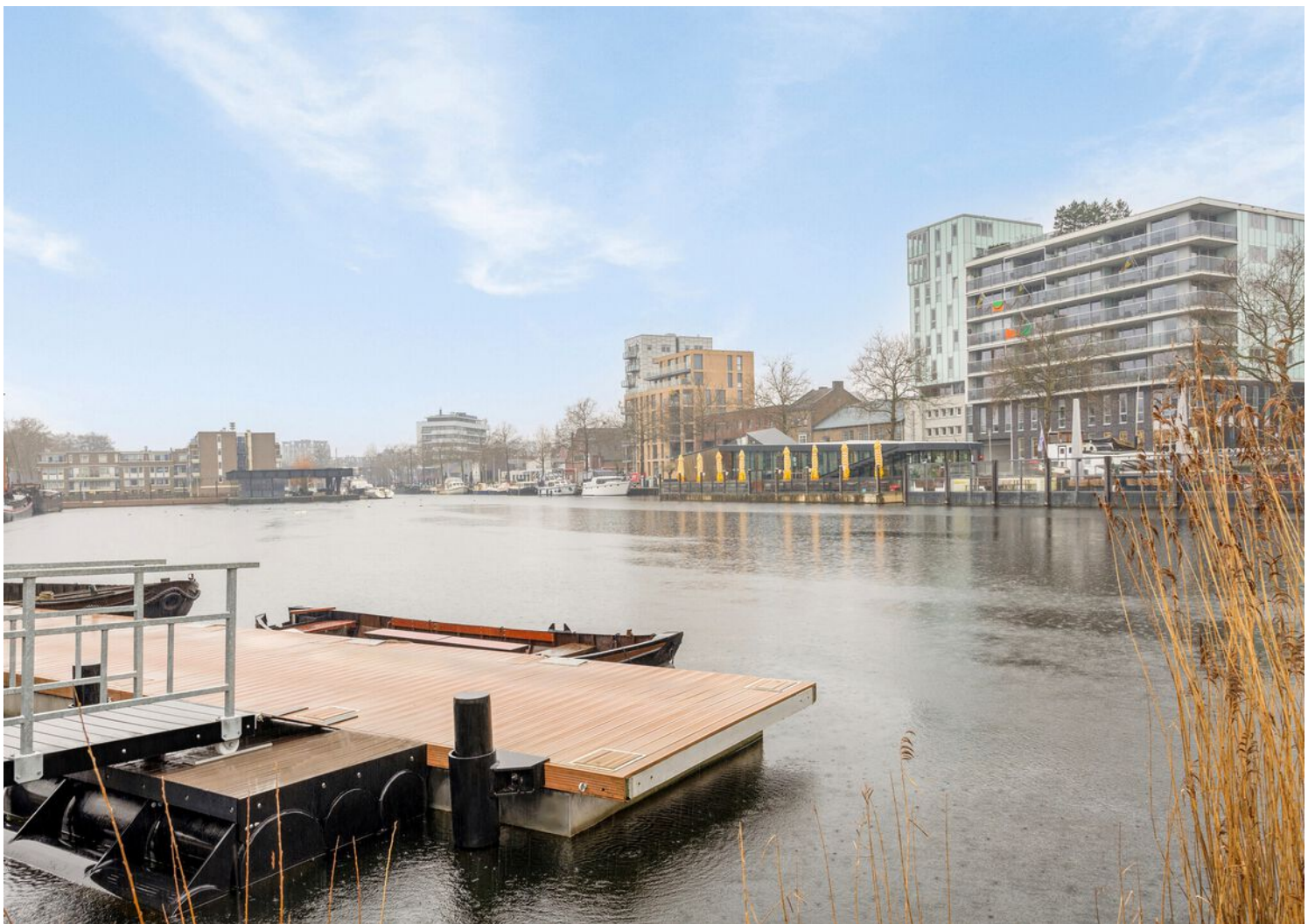






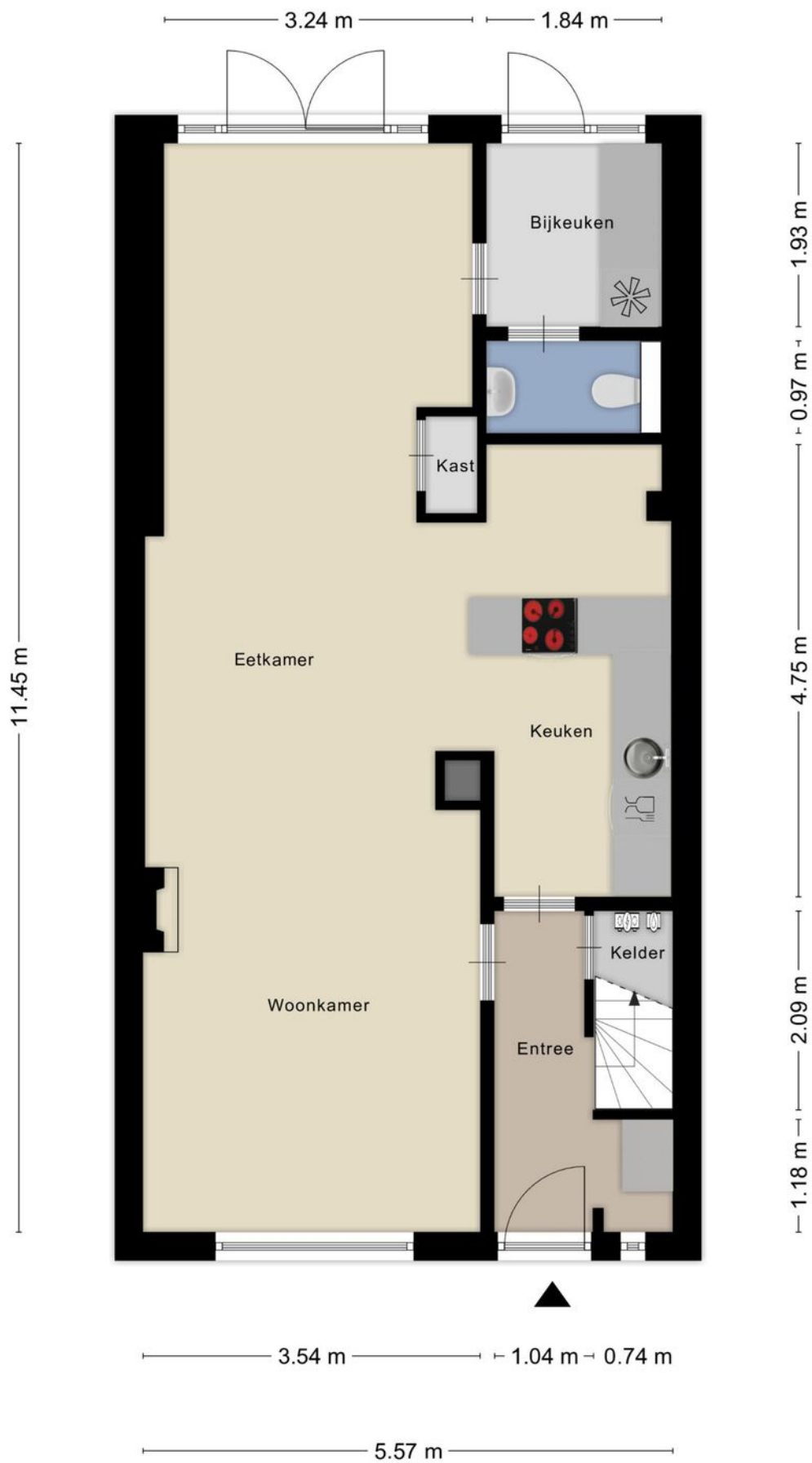


# FOTO'S





# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





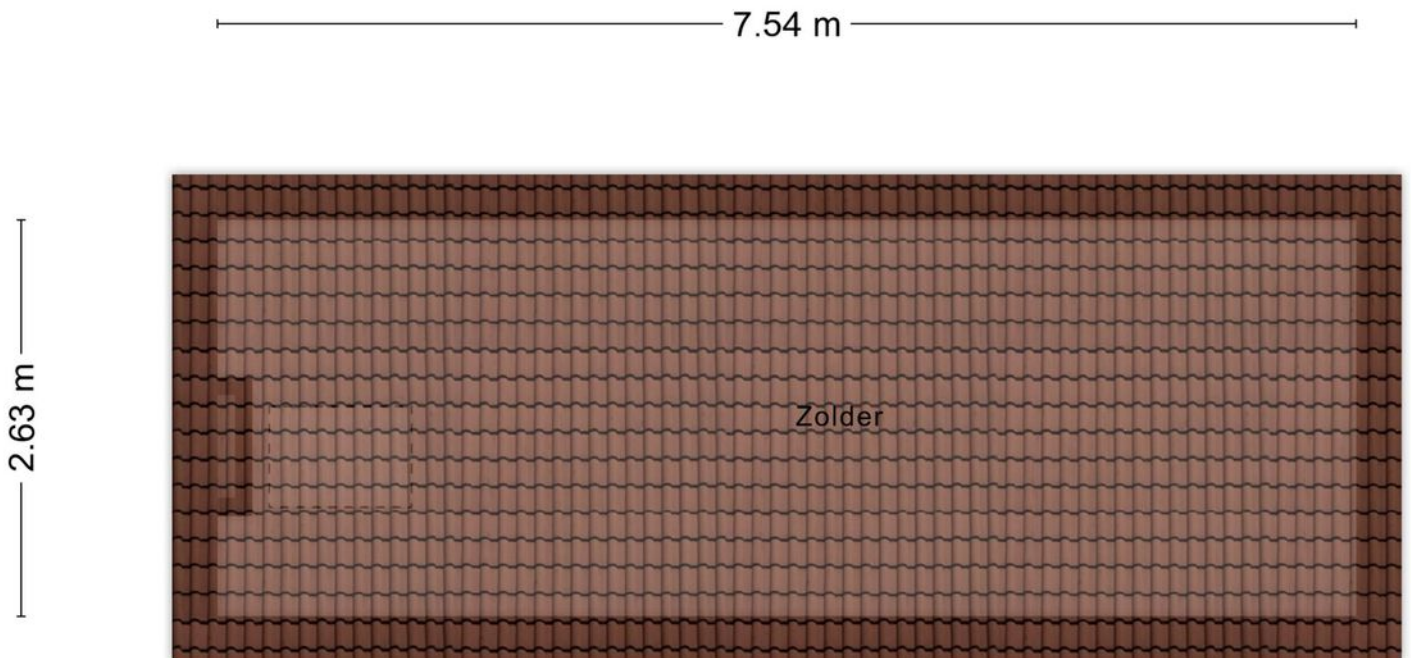
# PLATTEGROND



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



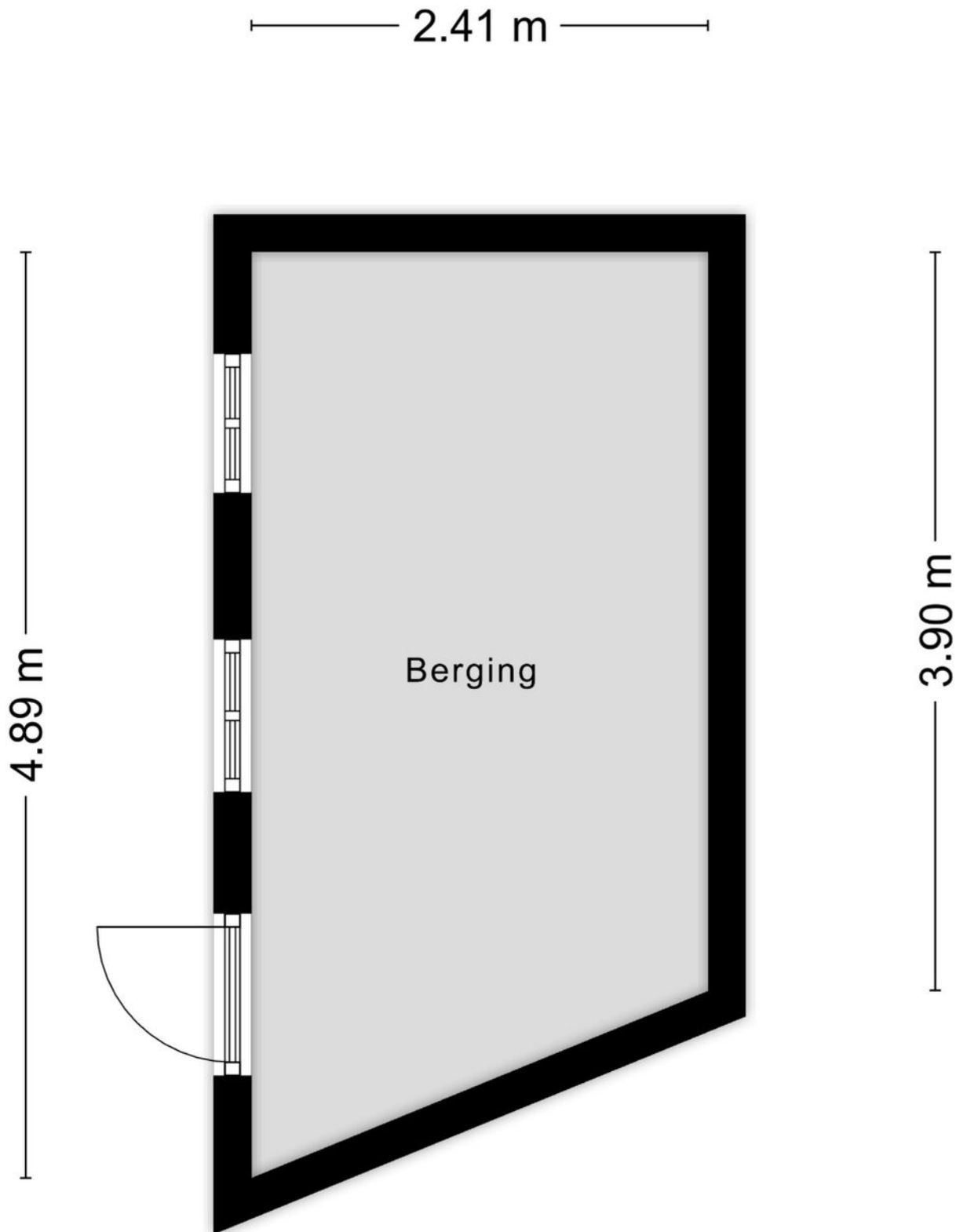
# PLATTEGROND



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

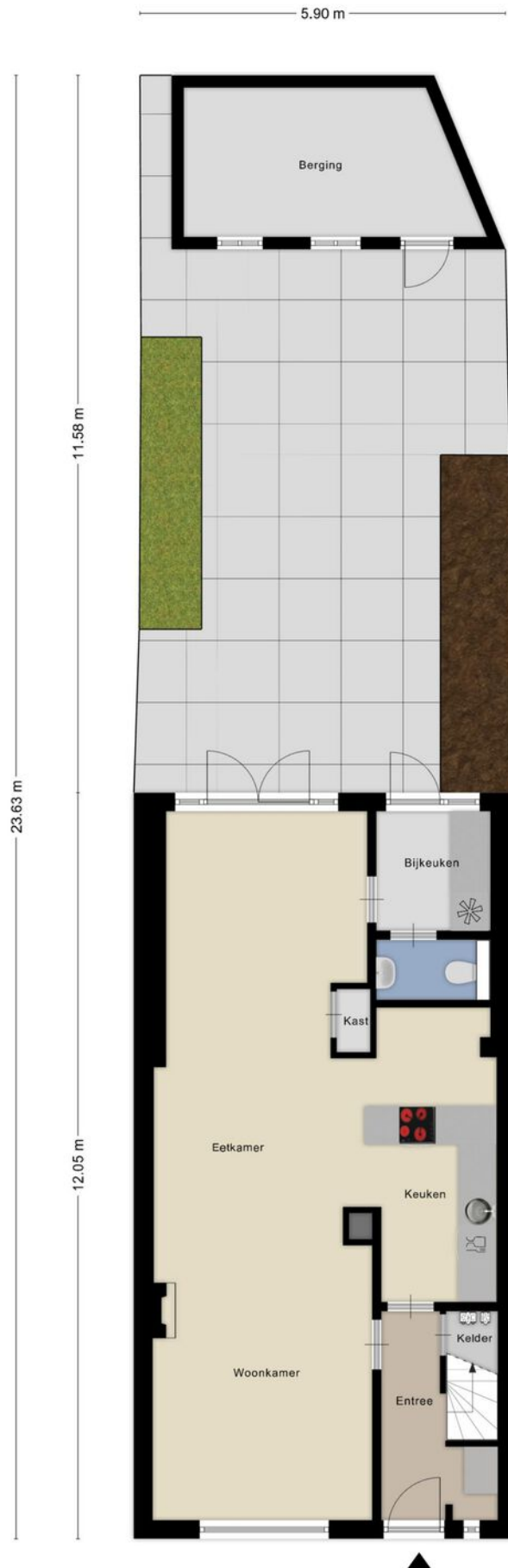


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

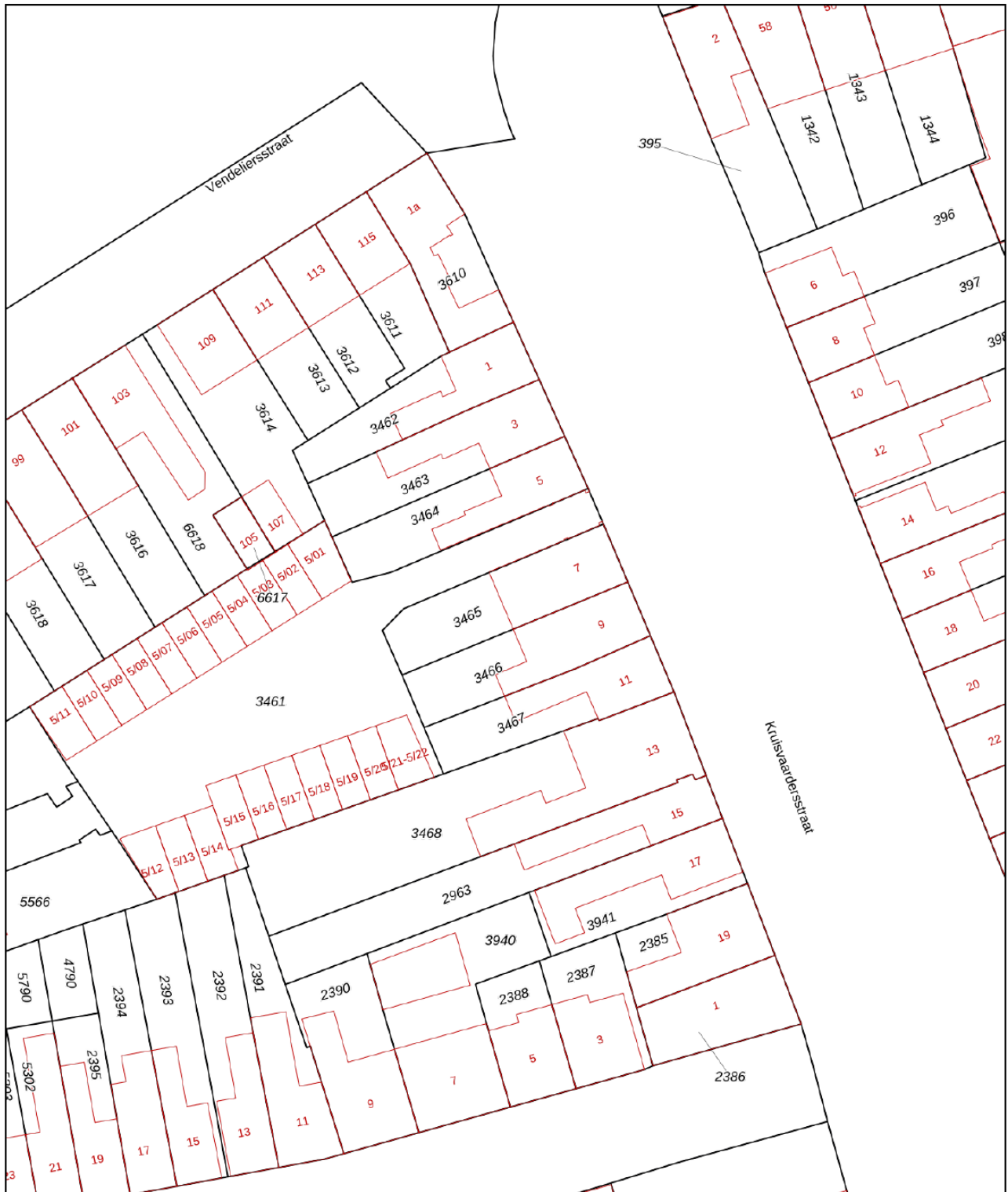




# KADASTRALE KAART

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie R

Perceel 3465

kadaster

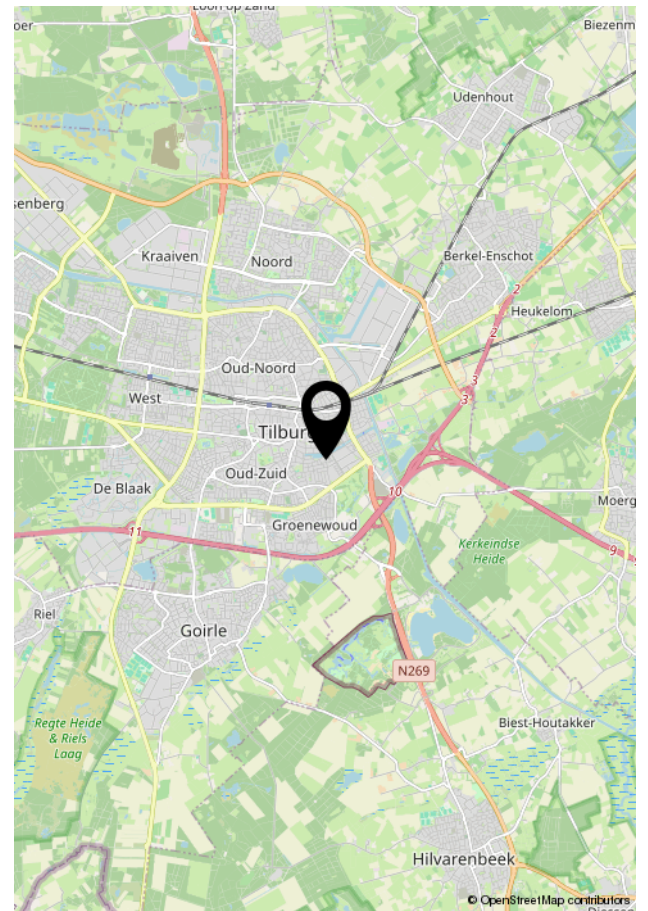
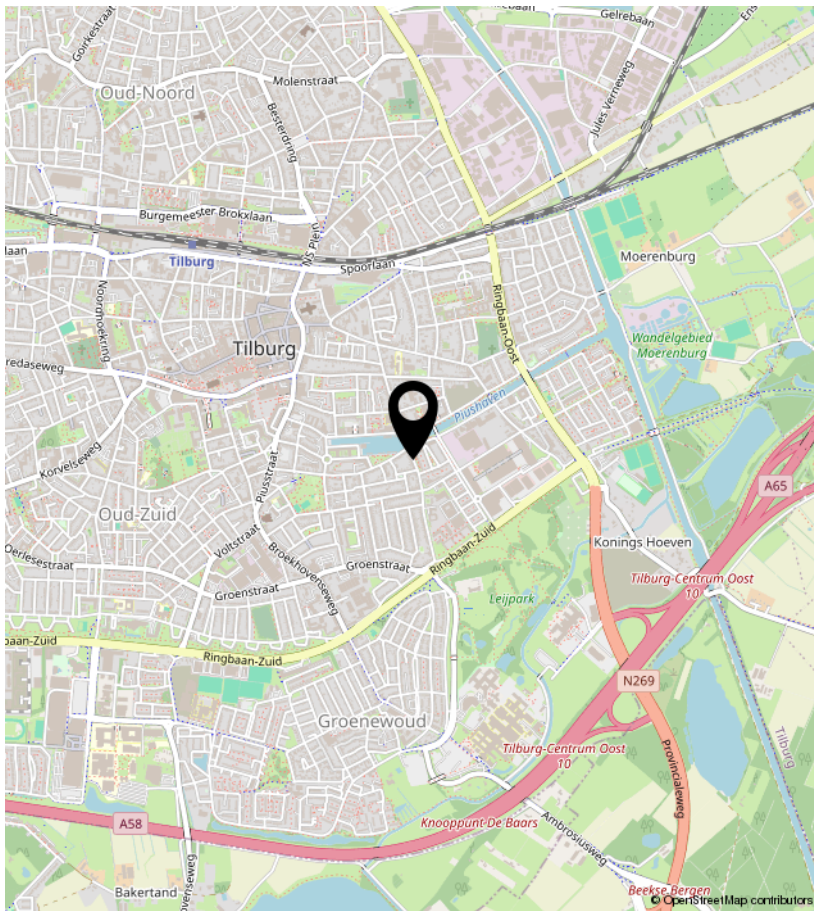
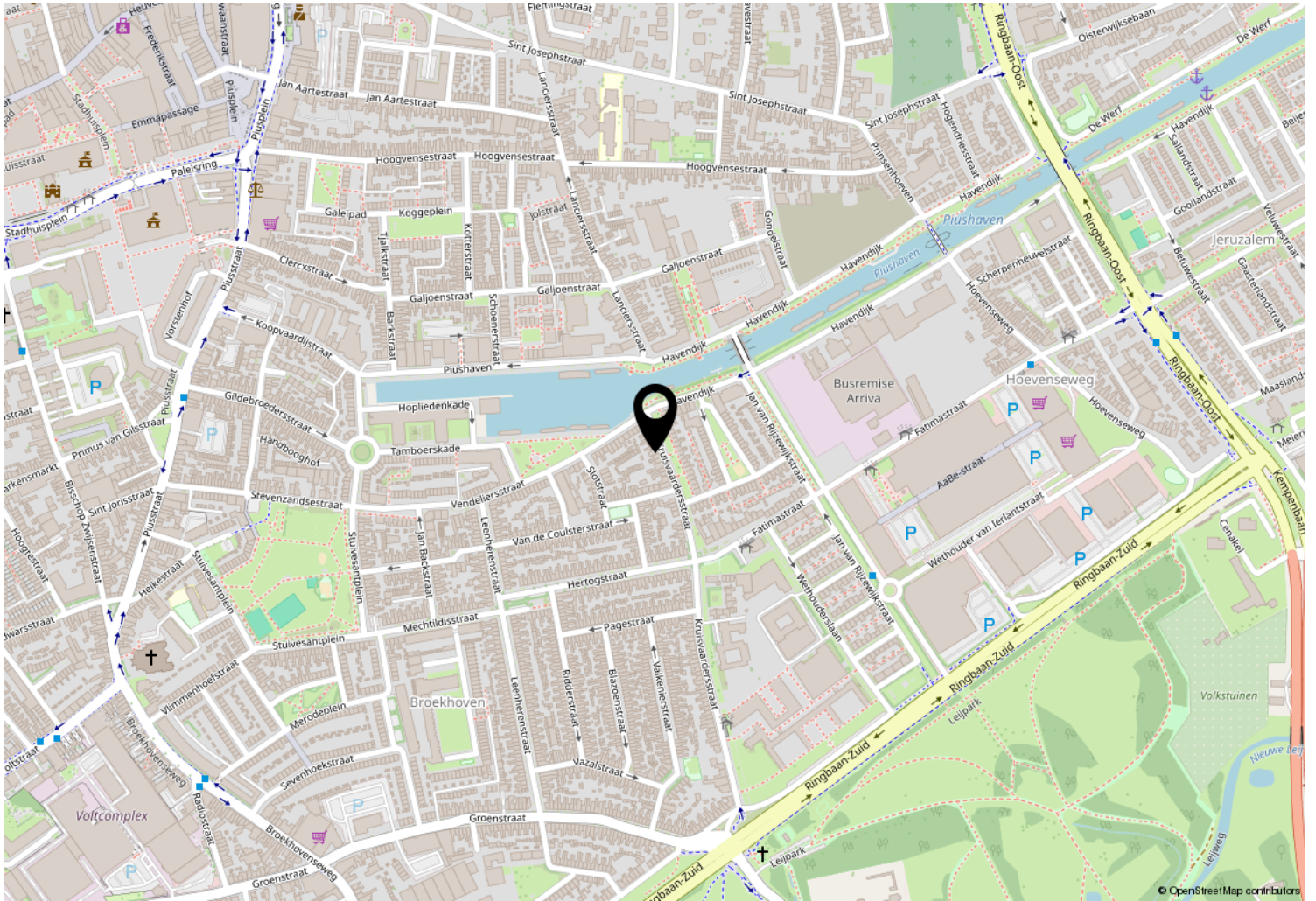


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

