



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**FRIEZENLAAN 194**



Vraagprijs  
**€ 340.000 K.K.**

# OMSCHRIJVING

## FRIEZENLAAN 194 TILBURG

Dit prachtige, ruime 4 kamer appartement ligt heerlijk in het groen aan de Friezenlaan in Tilburg. De woning ligt aan de rand van de wijk en dus op korte afstand van het centrum van Tilburg. Met de auto of de fiets ben je er binnen een paar minuten. In de wijk zelf vind je, bijna om de hoek, een van de gezelligste restaurants van Tilburg; Het Dorstig Hert. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij Albert Heijn die ook op loopafstand te bereiken is. En via de statige Baronielaan zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda.

### Entree complex:

De centrale hal van dit appartementencomplex is via de Friezenlaan toegankelijk. In deze hal bevinden zich gloednieuwe brievenbussen, het bellentableau, de trapopgang en de lift naar de appartementen. In 2017 werd de lift compleet vervangen en de brievenbussen werden vernieuwd. Tevens werd de buitenkant van het complex gerenoveerd. Hierbij zijn de kozijnen vervangen door een kunststof uitvoering met HR+ glas, zijn de gevels extra geïsoleerd en een hoop schilderwerk is gedaan.

### Entree appartement:

Via de lift kom je bij de voordeur van dit appartement op de tweede verdieping. De hal is het centrale middelpunt welke je toegang geeft tot alle vertrekken. Je vindt hier een video intercom, het toilet en de gemoderniseerde meterkast (met opbergruimte). Er ligt een parketvloer, die mooi doorloopt naar de gang erachter.

### Woonkamer:

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de royale woonkamer, door de grote ramen en vanaf het balkon valt lekker veel daglicht naar binnen. Hier is ruimte genoeg voor een sfeervolle zithoek en een ruime

eettafel. Je kijkt er ook mooi uit over de statige Baronielaan met zijn mooie moeraseden. Dankzij de goed geïsoleerde ramen heb je nauwelijks geluidsoverlast van de weg en woon je er heerlijk rustig omringd door groen.

### Keuken:

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Je hebt er de beschikking over een elektrisch kooktoestel met geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser, een combi magnetron en een ijskast. Via de keuken bereik je ook het tweede balkon van het appartement. Dit ligt op het oosten. Je pakt hier dus meteen de eerste zonnestralen van de dag!!!

### Bijkeuken:

In de bijkeuken, naast de keuken, bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### Slaapkamers:

Het appartement heeft 3 slaapkamers, de 2 grootste hebben een inbouwkast. De derde slaapkamer is ook perfect te gebruiken als kantoor/studeerkamer of als walk-in-closet.

### Badkamer:

De badkamer is geheel vernieuwd in 2022 en toegankelijk via de hoofdslaapkamer. Deze moderne en strakke badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, spiegel en een radiator.

### Berging:

Het appartement beschikt ook nog over een zeer ruime berging van 24 m<sup>2</sup> op de begane grond van het appartementencomplex.



### Balkons:

Er zijn twee balkons aanwezig vanwaar je een vrij uitzicht hebt op de groene omgeving. Het grotere balkon is gesitueerd op het zuid-westen en het kleinere balkon op het noord-oosten.

- Bouwjaar 1970;
- Woonoppervlak ca 112 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca 371 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Servicekosten € 312,22 per maand;
- Badkamer in 2022 gemoderniseerd;
- 3 Slaapkamers;
- Balkon aan voor- en achterzijde;
- Ruime berging van 24 m<sup>2</sup>;
- Appartementencomplex is in 2017 gerenoveerd;
- Nabij het heerlijke Warandebos en treinstation Tilburg Universiteit;
- Winkels, scholen en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

Wil je dit mooie ruime appartement 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 door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

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



# KENMERKEN

Woonoppervlakte 112.30m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

Inhoud 370.99m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1970

























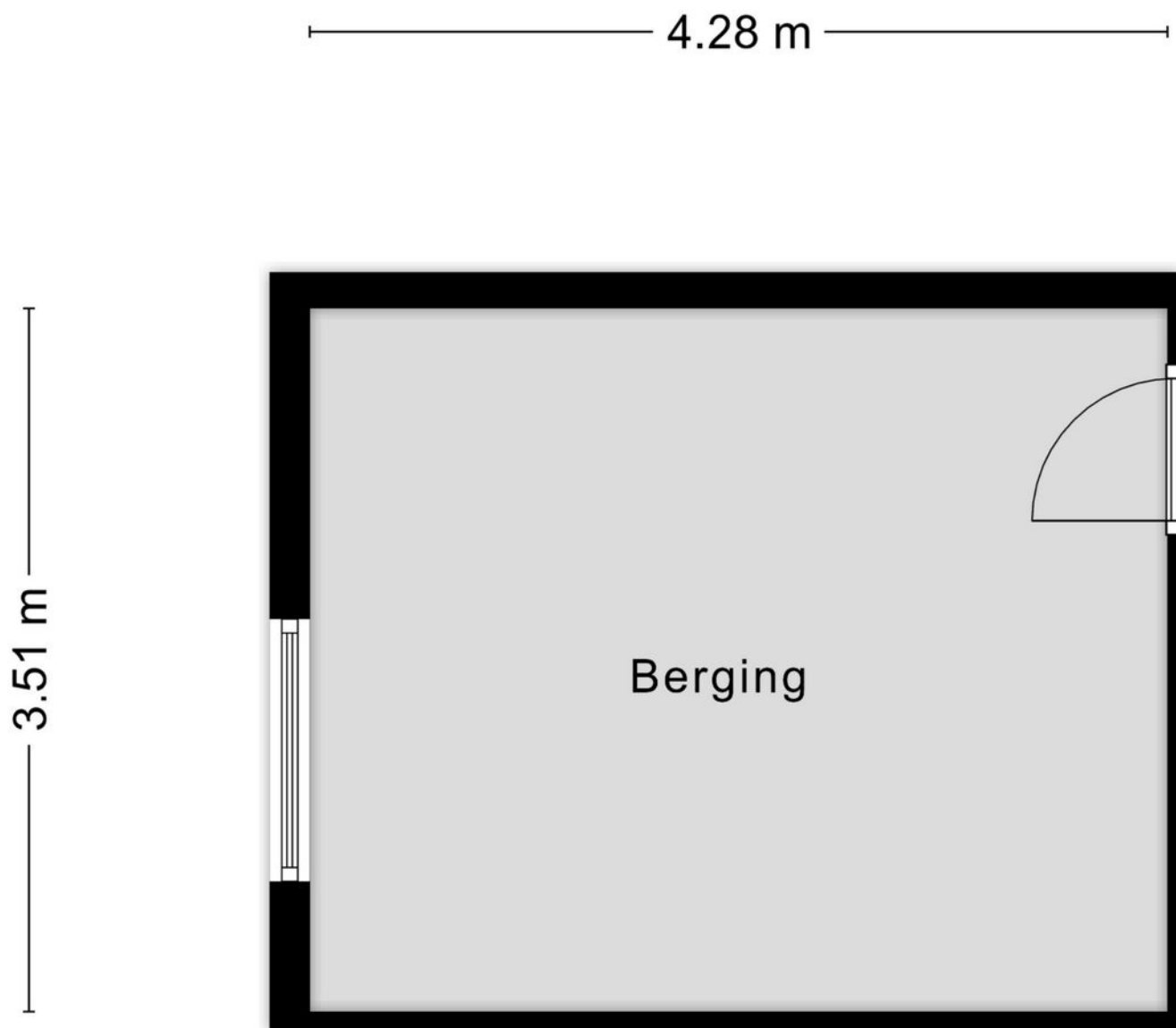


# PLATTEGROND



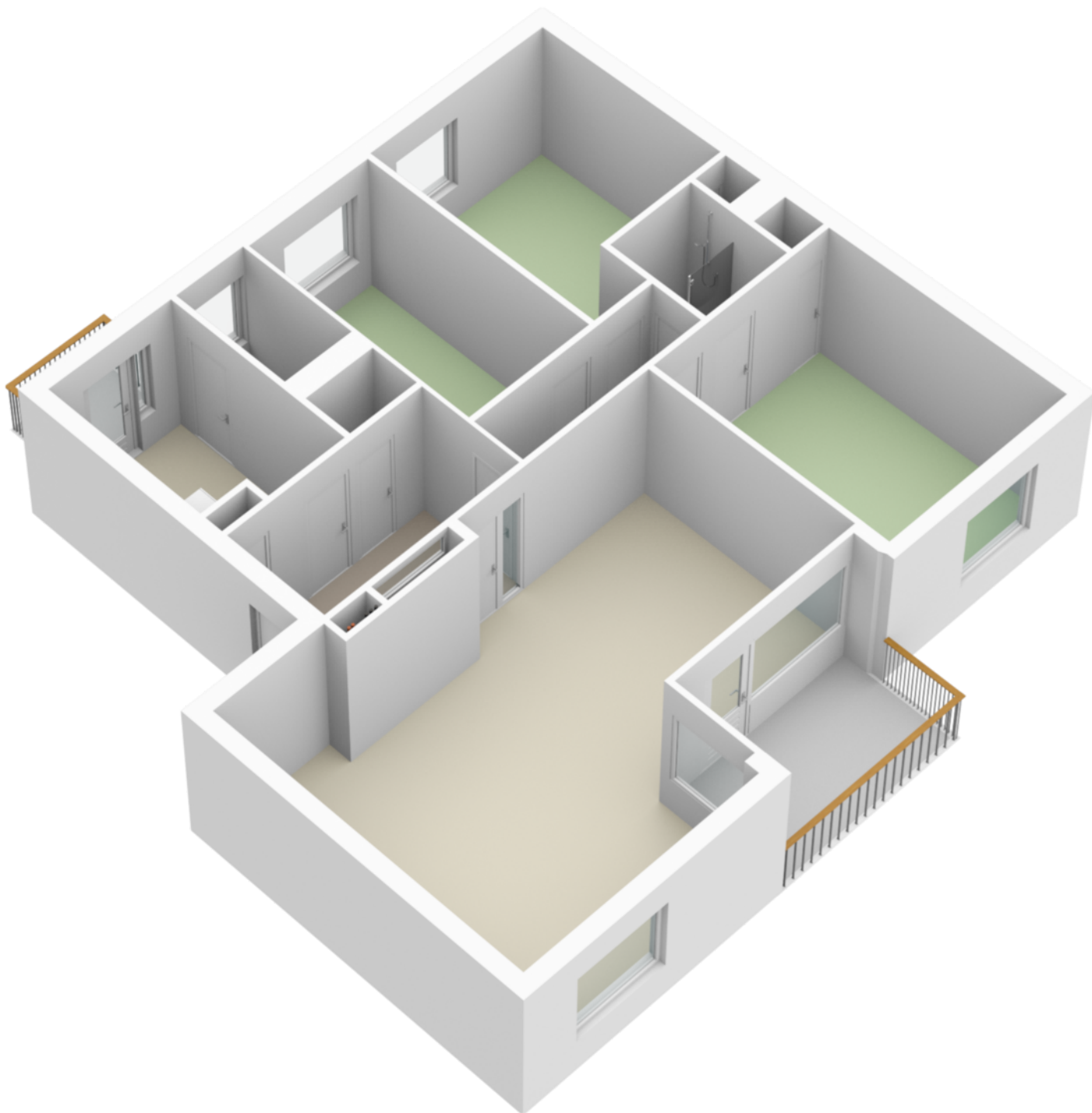


# PLATTEGROND

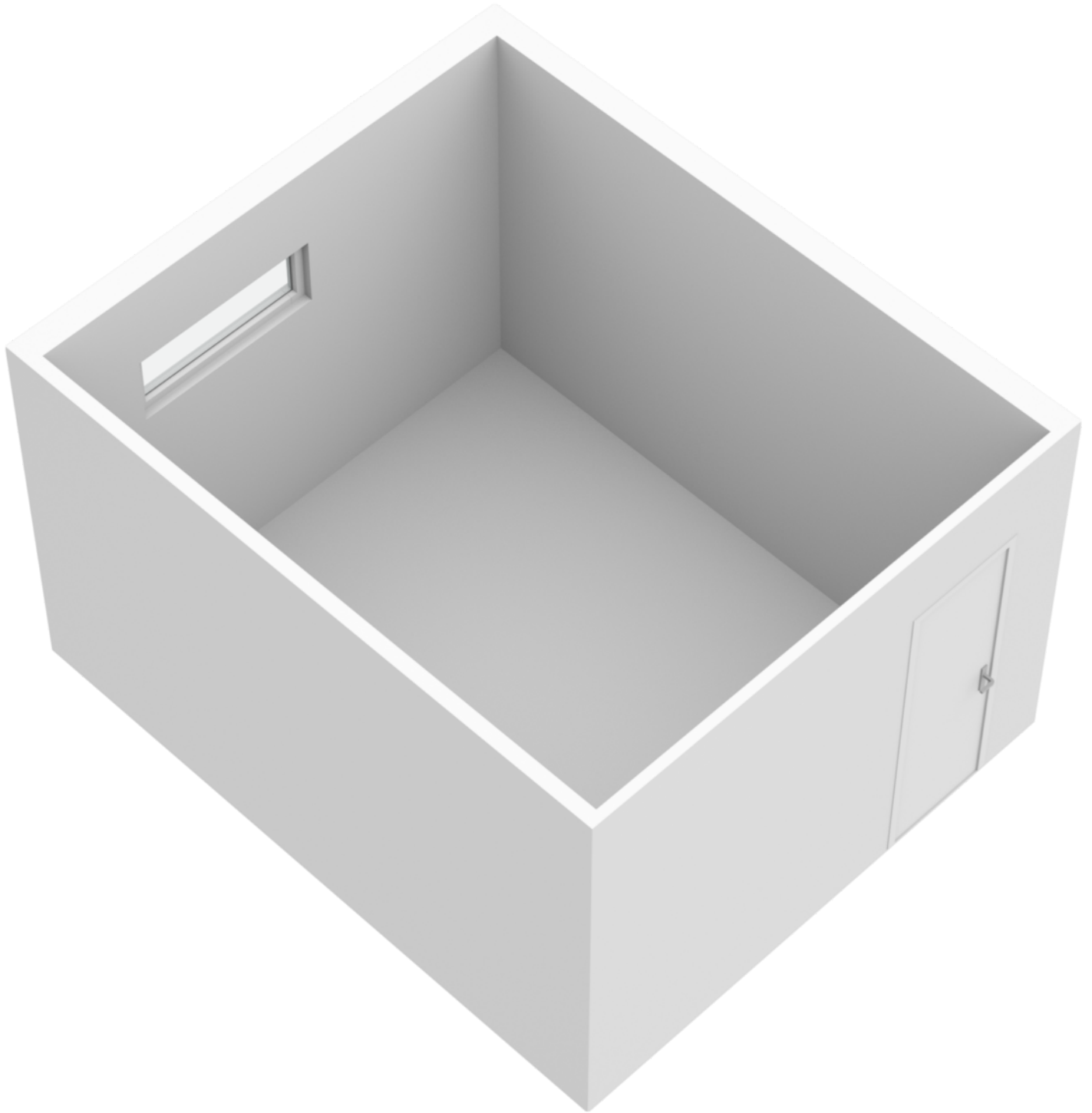


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



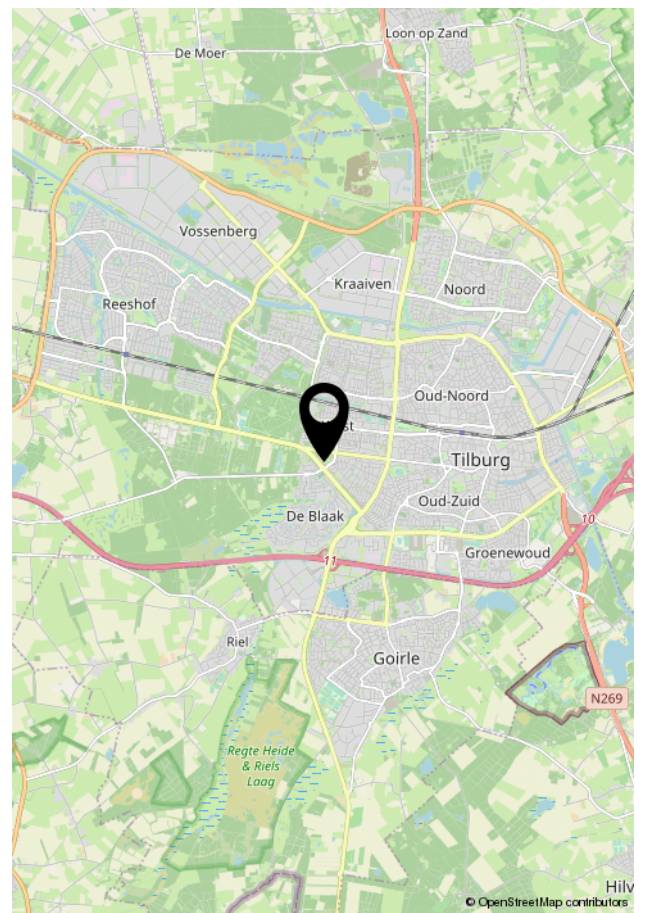
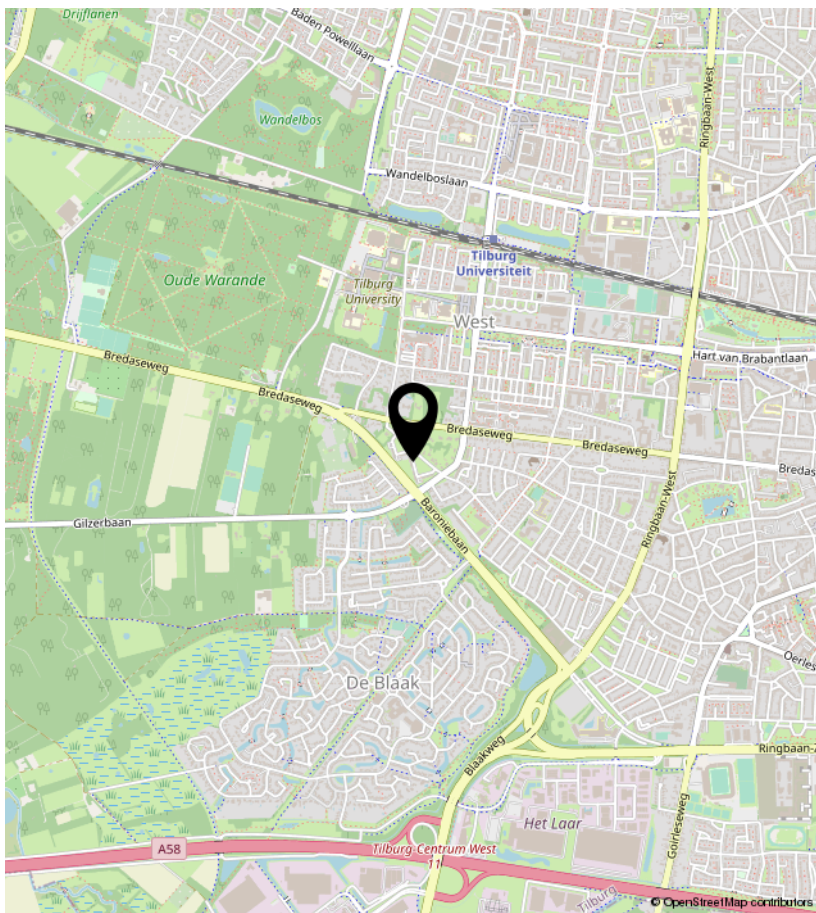
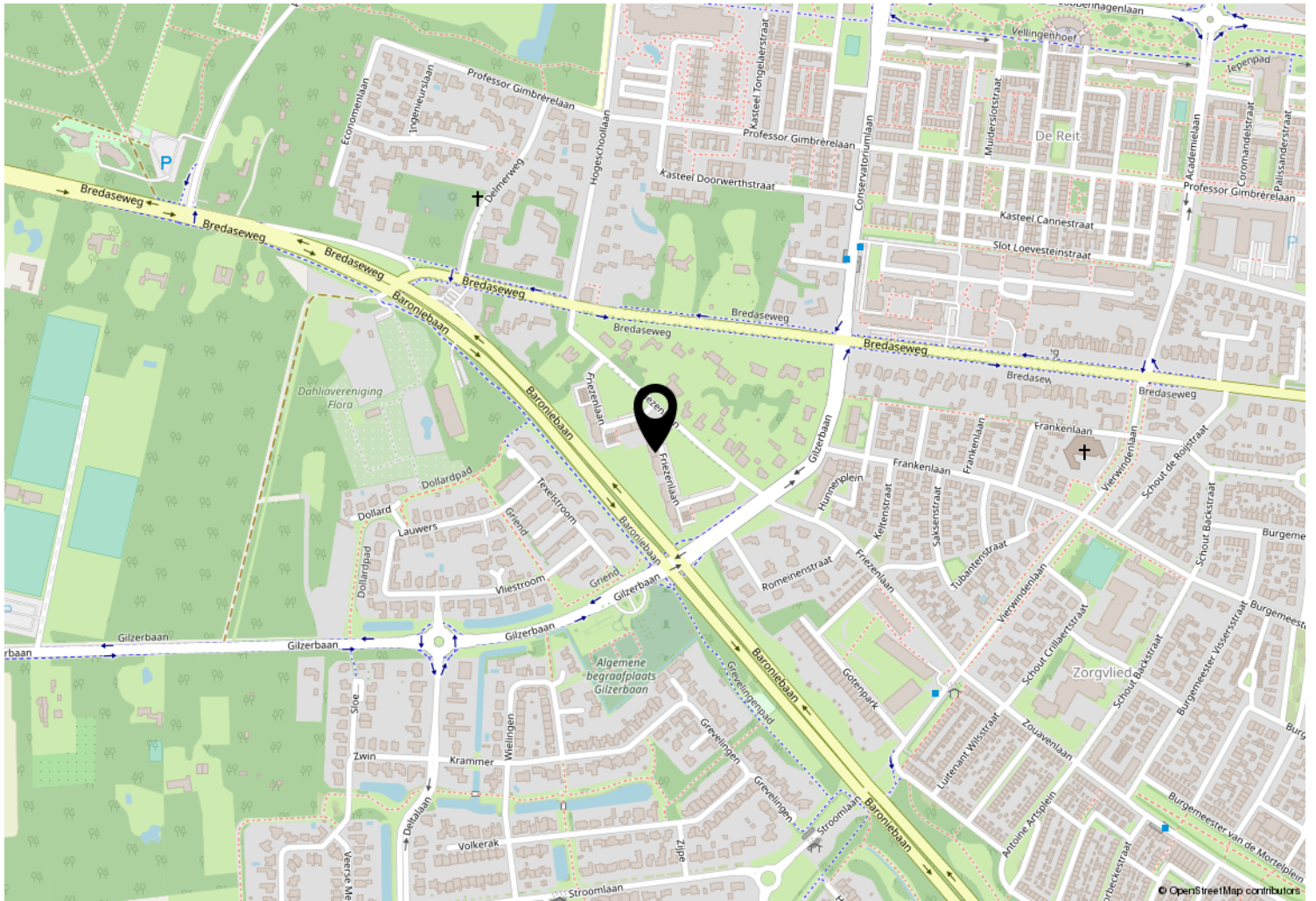
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART



# 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.

