



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

RINGBAAN-OOST 232



Vraagprijs
€ 750.000,= K.K.

OMSCHRIJVING

RINGBAAN-OOST 232 TILBURG

Deze sfeervolle jaren dertig woning is in 2016-2018 volledig integraal gerenoveerd. Electra, verwarming, riolering, vloeren en kozijnen zijn vernieuwd. De wanden zijn gestuct en het schilderwerk binnen en buiten is gedaan. Tevens zijn er een nieuwe keuken en badkamer geplaatst. Ook de tuin is opnieuw ontworpen en de woning is geïsoleerd.

Deze unieke woning ligt in de populaire Tilburgse wijk de Armhoefse Akkers. De wijk ligt op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied maar ze ligt ook net buiten de drukte. Groot voordeel van de wijk is dat je voor het parkeren van je auto geen parkeervergunning nodig hebt. Je hebt dus wel de lusten van de binnenstad maar niet de bijbehorende lasten. In de wijk zelf maar ook in de nabijgelegen Piushaven bevinden zich vele leuke restaurantjes en met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt, loop je direct al in natuurgebied Moerenburg waar je uren heerlijk kan wandelen! En voor het sporten ligt de omnivereniging WERE Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek maar ook voor de voetbalclub hoef je de wijk niet uit. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. En wil je de stad uit via de "Ringbaan-Oost" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een unieke woning op een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: De entree van deze woning is ruim van opzet. Garderobe bij binnenkomst en als je doorloopt kom je in

het gedeelte waar zich het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Onder de trap een ruime opbergkast en op de vloer een mooie lichte grijze gietvloer.

Woonkamer: WOW !!! Deze woning beschikt over een prachtige woonkamer die niet zou misstaan in een woonmagazine! De sfeervolle erker aan de voorzijde van de woning zorgt voor een ruimtelijk effect. Tegen de lange muur van de living vind je de moderne open (gas) haard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft. Hoe lekker moet het zijn, om op koude winteravonden, naast deze warmtebron op de bank te ploffen en te genieten van een Netflix-serie. De lichte wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en vormen een mooi contrast met de warme, luxe, houten parketvloer.

Keuken/Eetkamer: Door de ensuite deuren, met schitterende glas in lood ramen, kom je in de leefkeuken van deze woning. Hier is een super moderne keuken gerealiseerd. Deze keuken voldoet werkelijk aan alles dat op je wensenlijstje staat. Je vindt er een 5-pits gaskookplaat van Boretti met daarboven een geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser, een Quooker en een extra brede oven. Terwijl je de lekkerste gerechten bereidt aan het kookeiland in het midden van deze keuken, houdt je contact met je familie en vrienden die aan de eettafel tegenover het eiland al verlekkerd zitten te wachten op wat jij ze voor gaat schotelen. De grote openslaande deuren in deze keuken zorgen voor een heerlijk contact met de tuin. Met mooi weer verbind je de keuken dus gemakkelijk met de tuin.

Bijkeuken: In het verlengde van de keuken bevindt zich



nog een royale bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De woning beschikt ook over een kelder.

EERSTE VERDIEPING:

Via de ruime overloop is er toegang tot drie slaapkamers het aparte toilet en de badkamer. Alle slaapkamers zijn mooi afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer. Alle slaapkamers beschikken over een inbouwkast en de grootste slaapkamer aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot het balkon. De badkamer is betegeld met grote vierkante tegels, dit geeft de badkamer samen met de strakke wanden een luxe uitstraling. Je vindt er een ruime inloopdouche, een extra brede wastafel met wandmeubel en een losstaand ligbad. In dit ligbad kun je heerlijk ontspannen na een drukke dag. Via de badkamer heb je toegang tot het plat dak van de aanbouw.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping van deze woning, die je bereikt via een vaste trap, merk je weer hoe groot deze woning is. Op deze verdieping zijn namelijk nog 4 ruime slaapkamers. Ook deze zijn mooi afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer. Via een van de slaapkamers heb je toegang tot de zolder van de woning. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen. De overloop beschikt ook nog eens over een inbouwkast. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis, naast zijn unieke uitstraling, juist zo bijzonder maakt.

TUIN:

Achter het huis vind je de strak vormgegeven tuin.

De tuin beschikt over een heerlijk terras, dat je kunt bereiken via de openslaande deuren vanuit de woonkeuken. Achter in de tuin bevindt zich nog een tweede terras. Er is dus altijd wel een plekje in de zon. De tuin beschikt over lekker veel privacy en een ruime berging. Via de vrije achterom bereik je de JP Coenstraat.

- Bouwjaar 1933;
- Perceeloppervlak: 258 m²;
- Woonoppervlak: 221 m²;
- Woning inhoud: 876 m³;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig*;
- Bouwtechnisch rapport aanwezig;
- De woning is in 2016-2018 volledig gerenoveerd;
- Woonkeuken met kookeiland;
- Moderne en ruime badkamer met bad, douche en wastafel op eerste verdieping;
- Zeven slaapkamers;
- Ruime en fraai aangelegde tuin;
- Beschikt over een (wijn)kelder;
- 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

Via Wie? Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via Wie anders?

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	221m ²
Perceeloppervlakte	258m ²
Inhoud	875,91m ³
Bouwjaar	1933



























FOTO'S





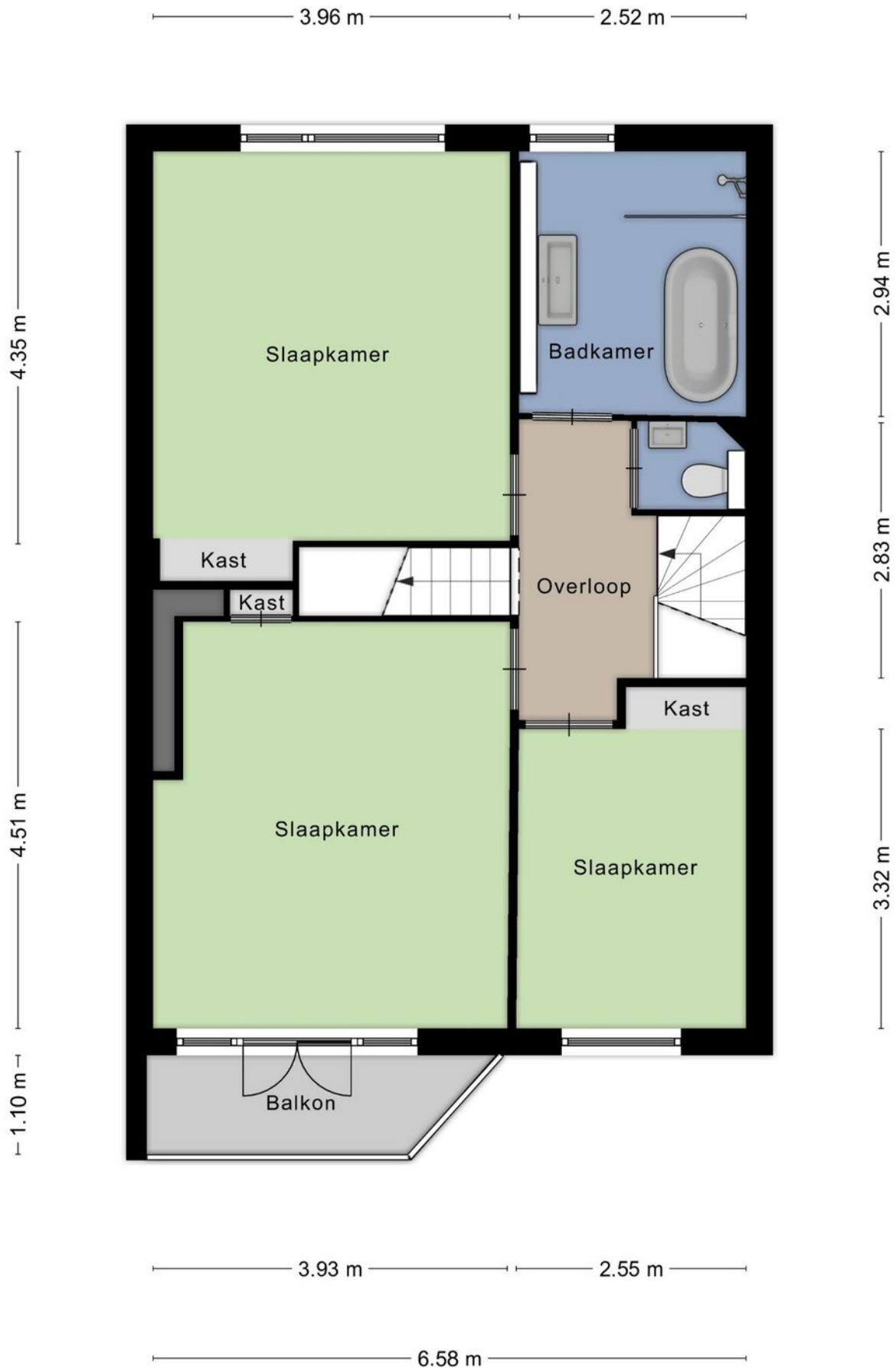




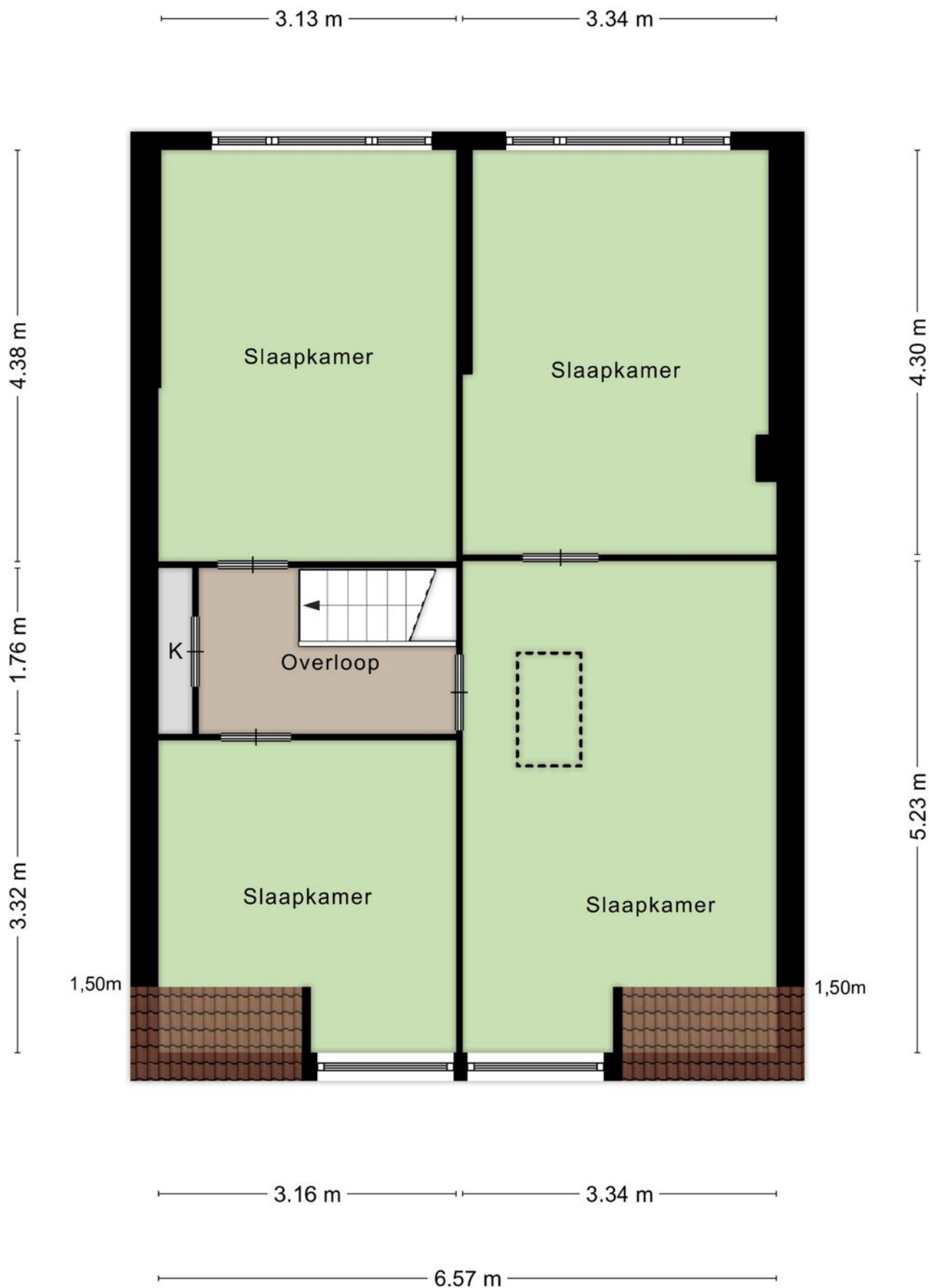
PLATTEGROND



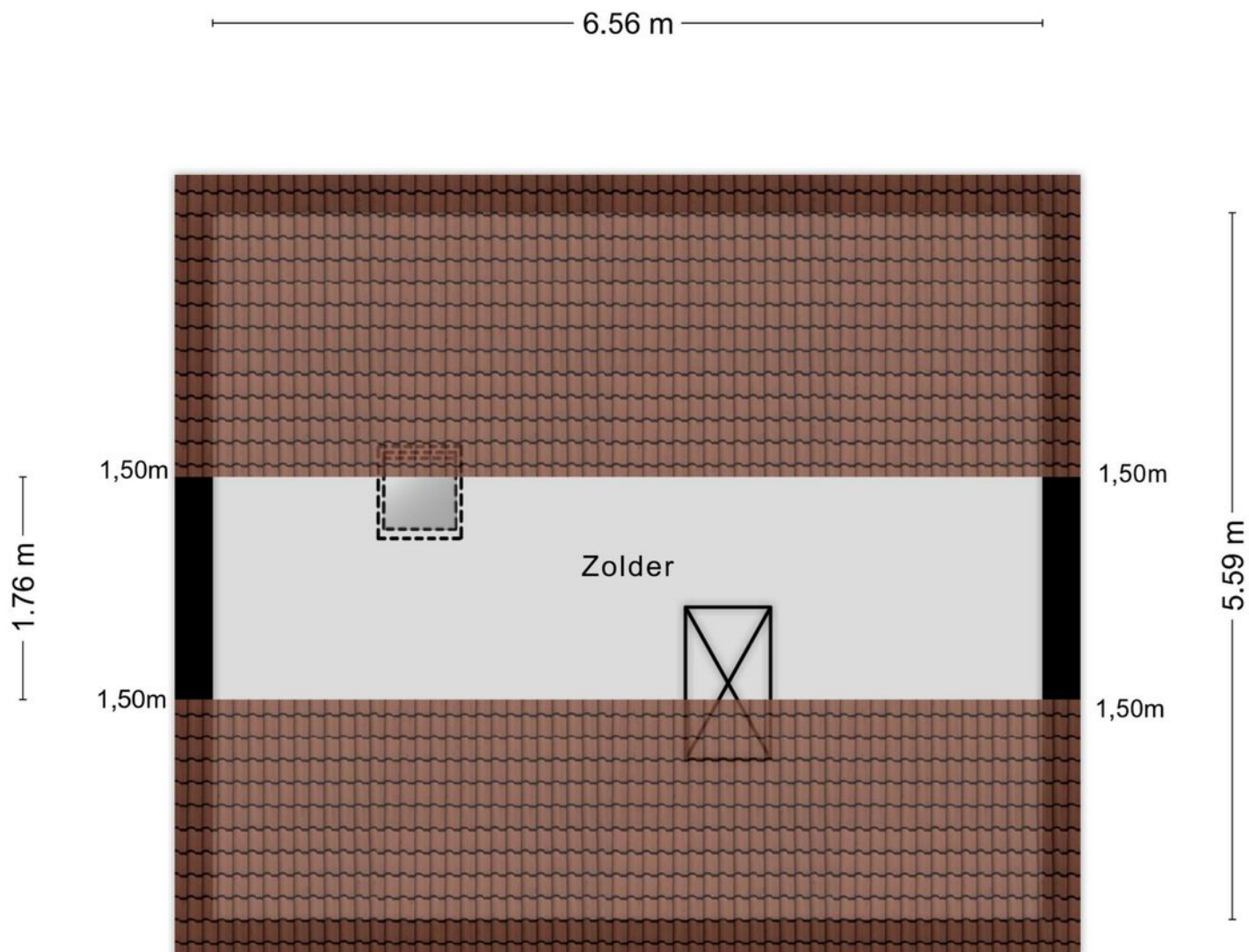
PLATTEGROND



PLATTEGROND



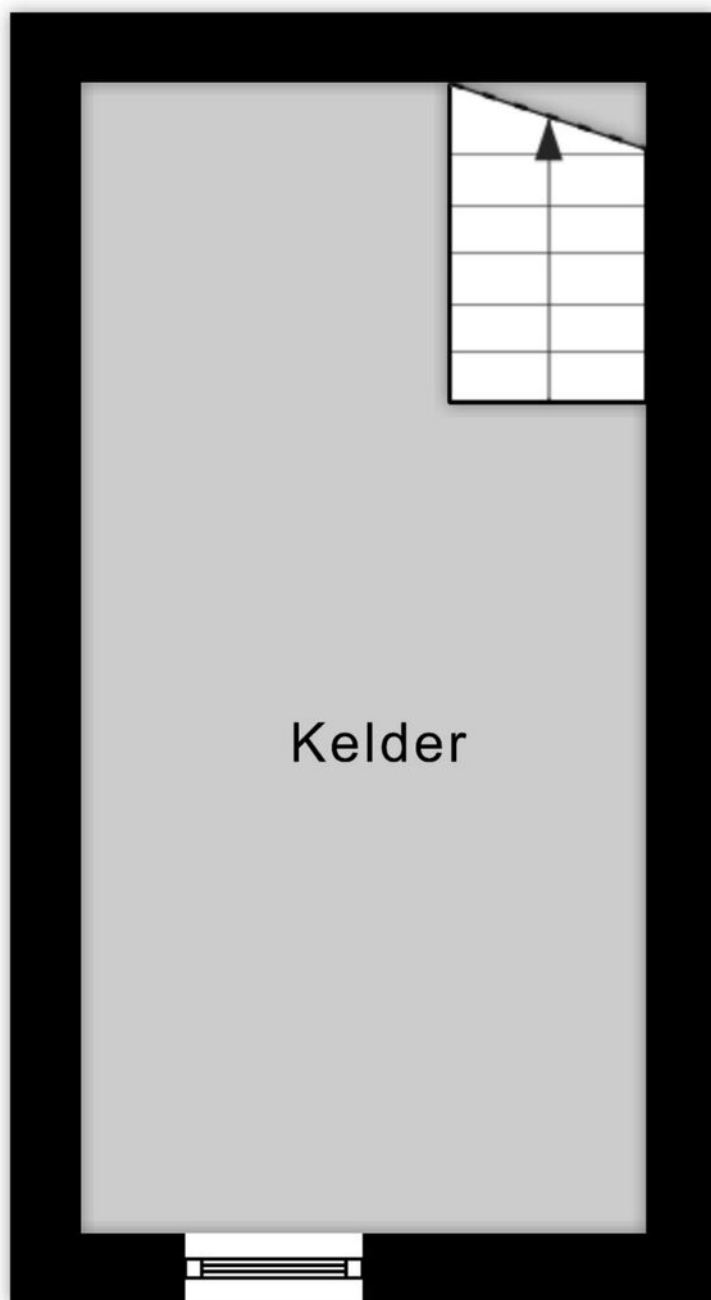
PLATTEGROND



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

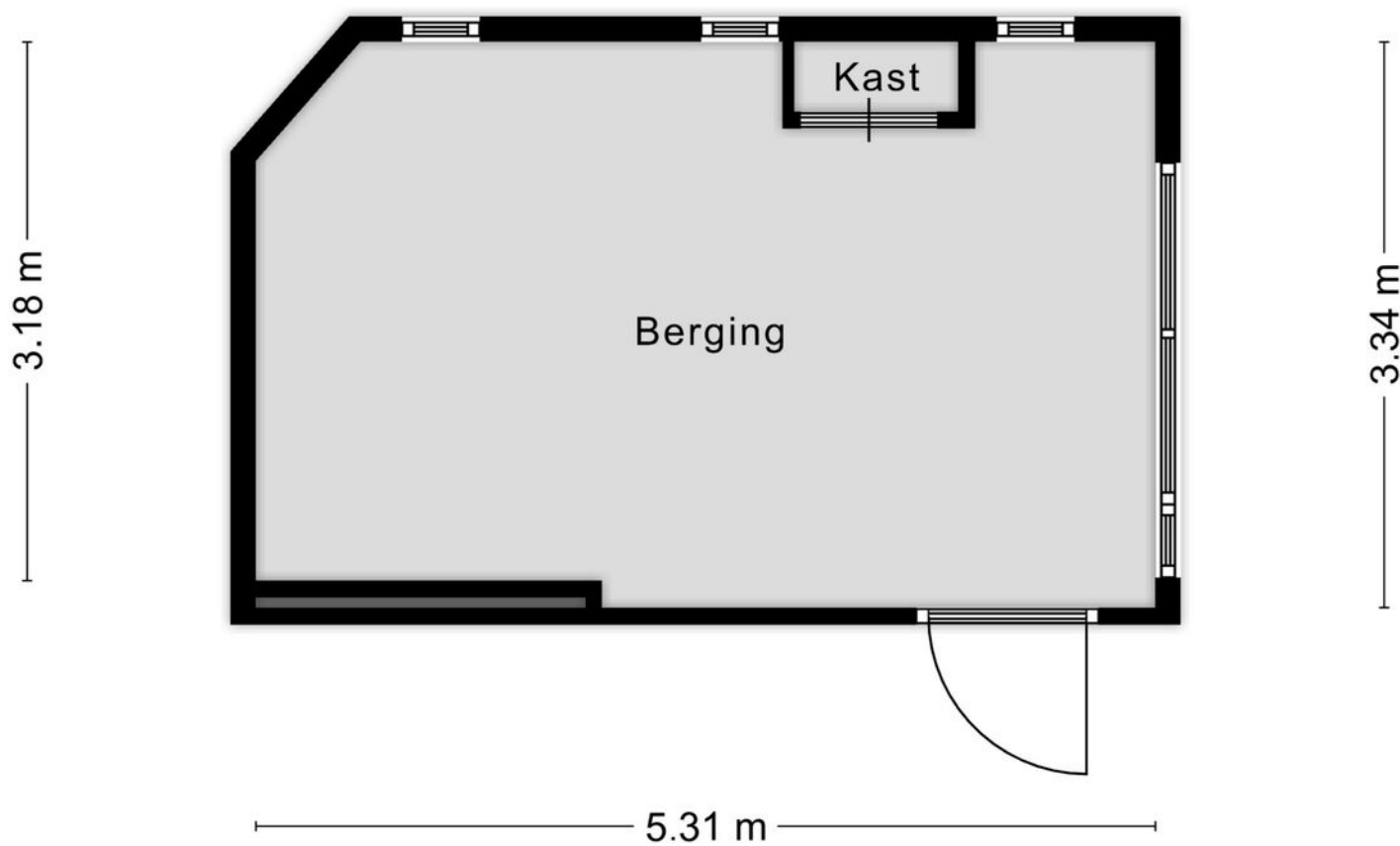
PLATTEGROND

2.39 m



4.87 m

PLATTEGROND

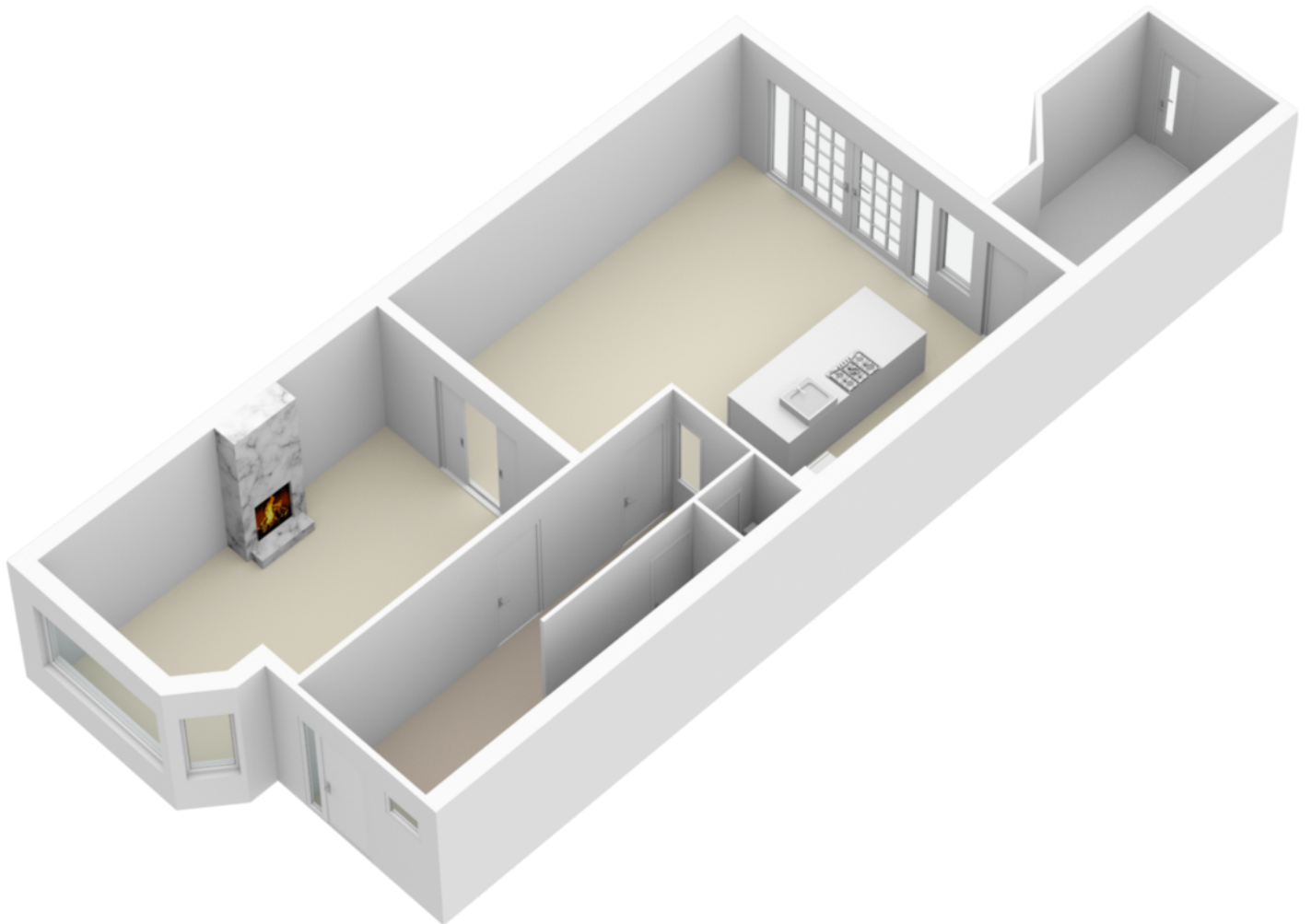


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

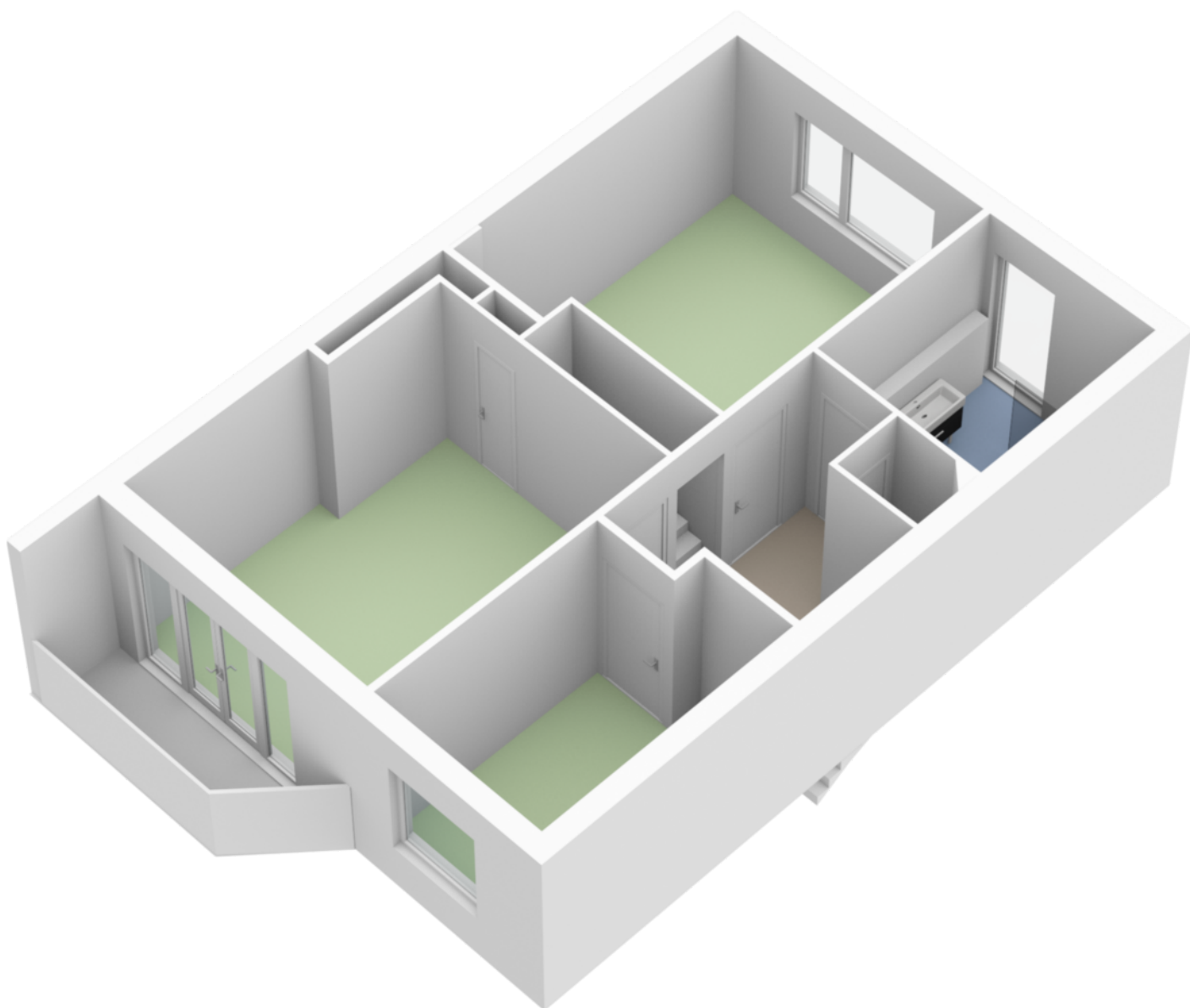
PLATTEGROND



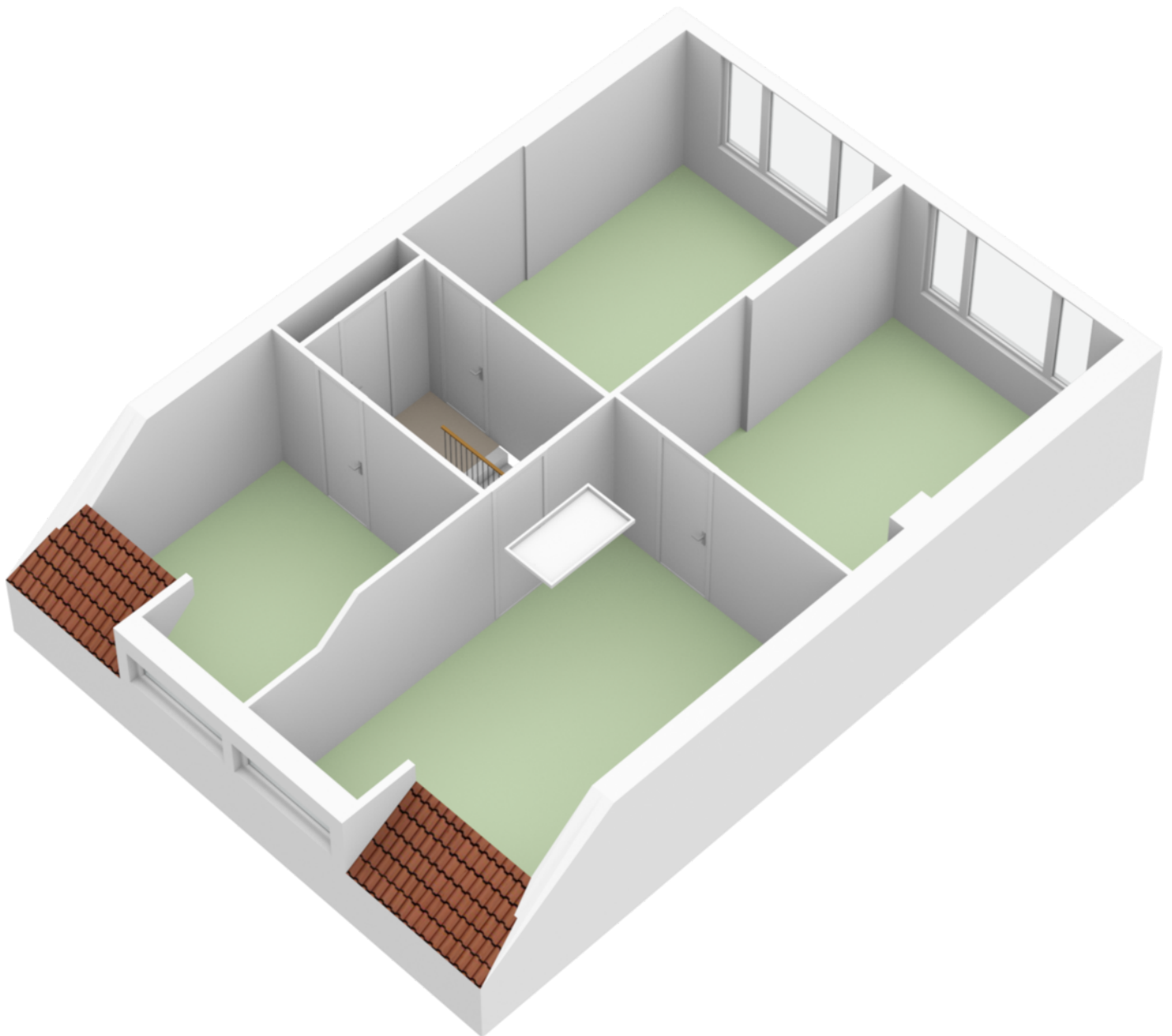
PLATTEGROND



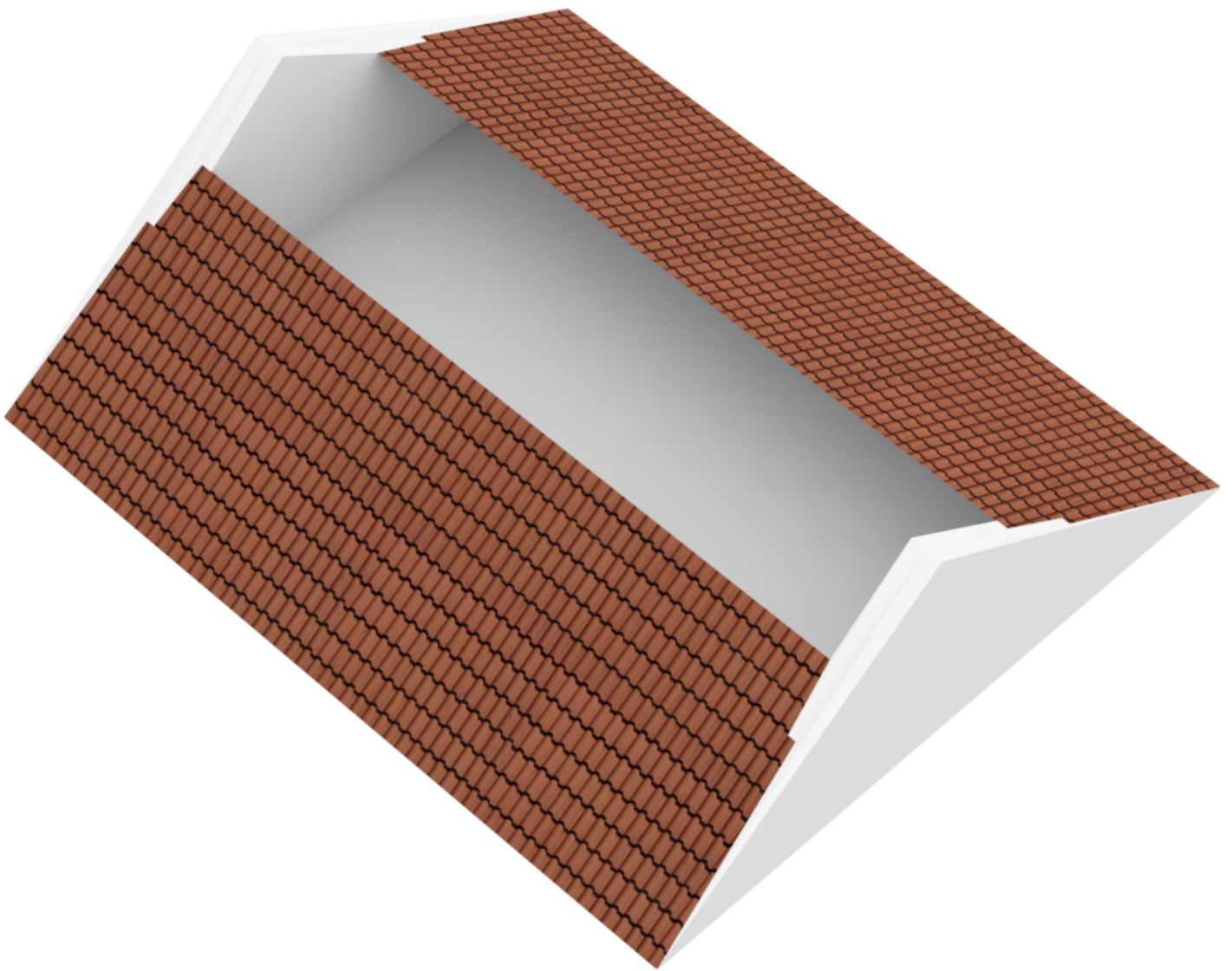
PLATTEGROND



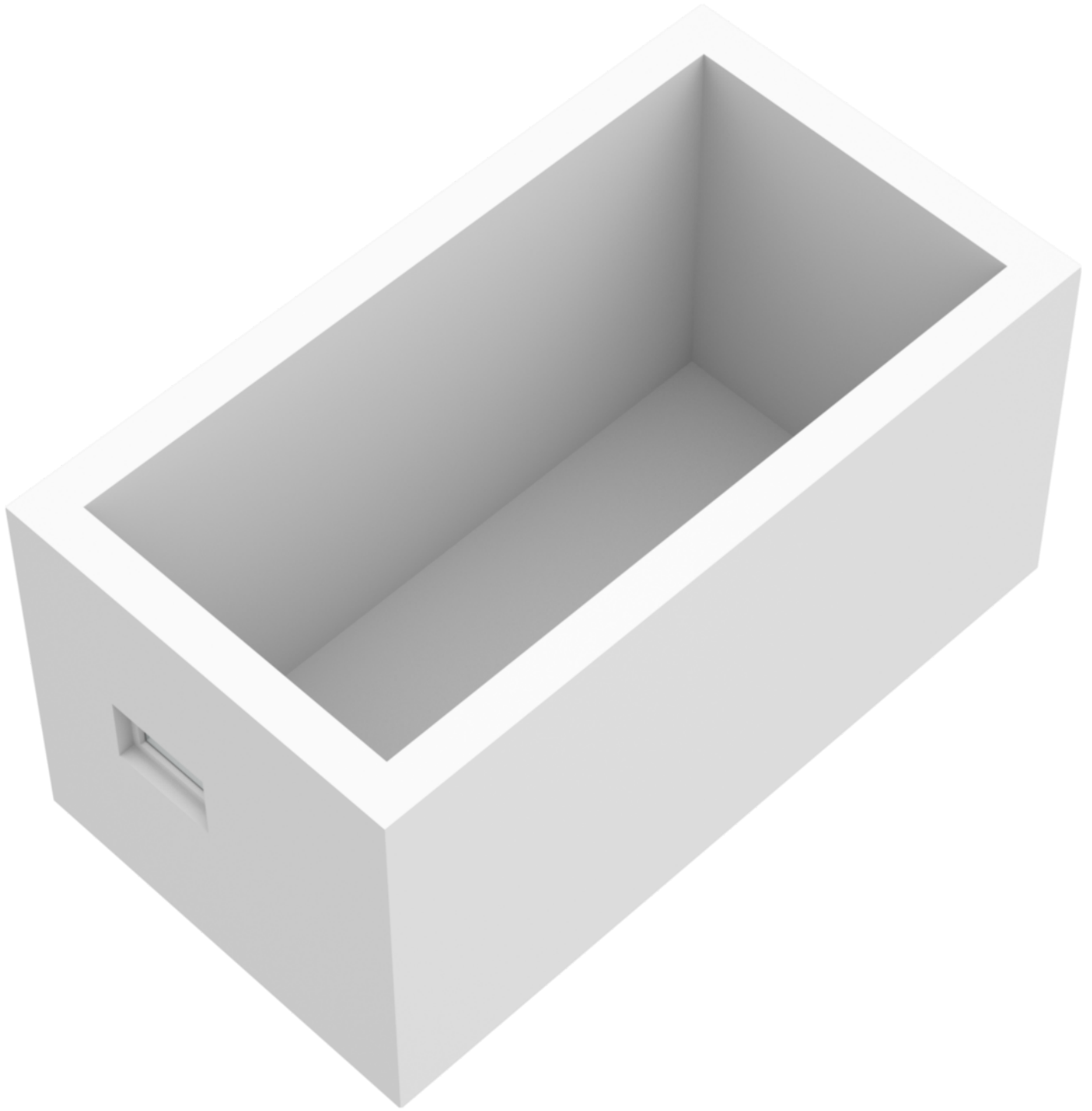
PLATTEGROND



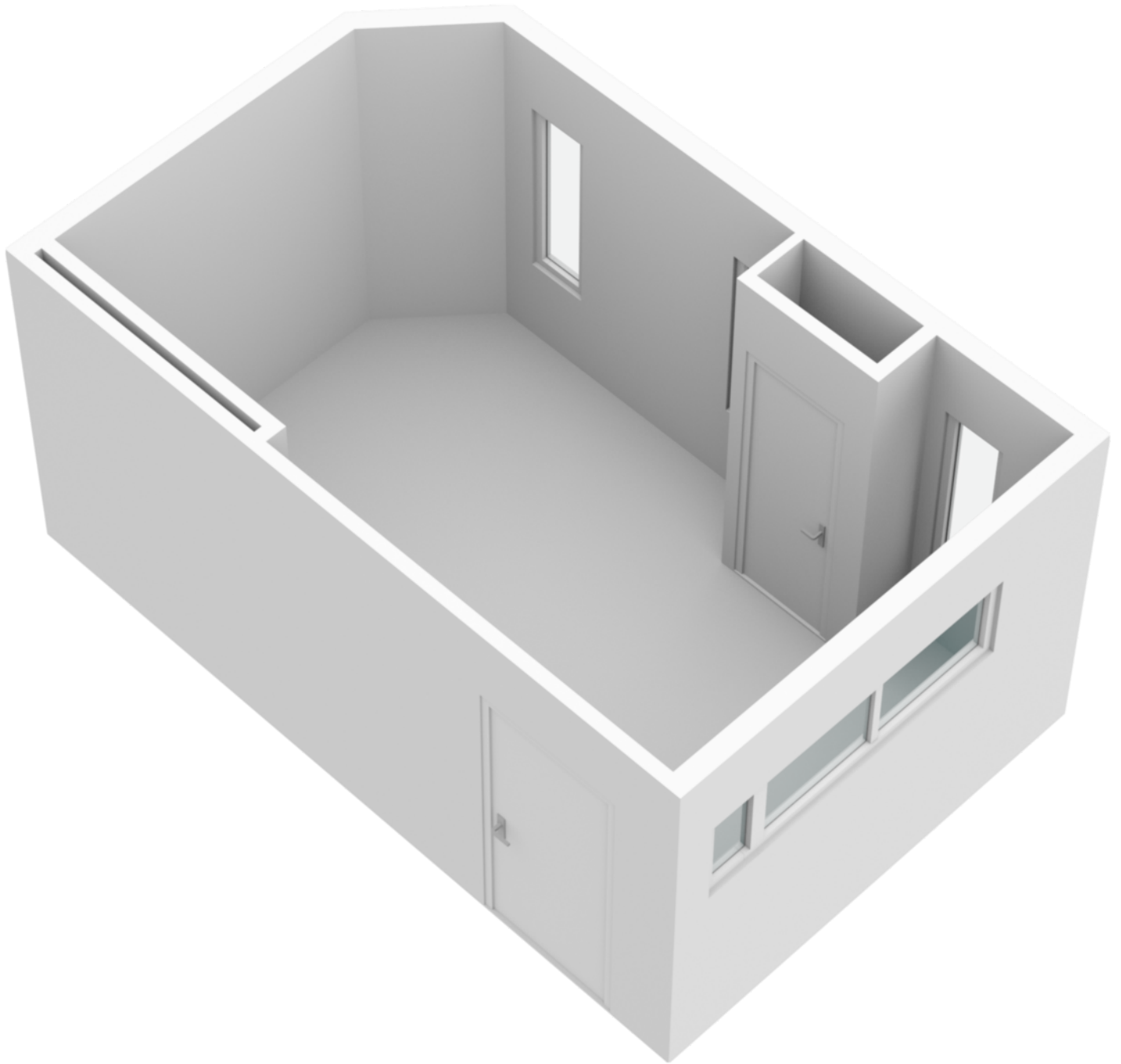
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie B

Perceel 6861

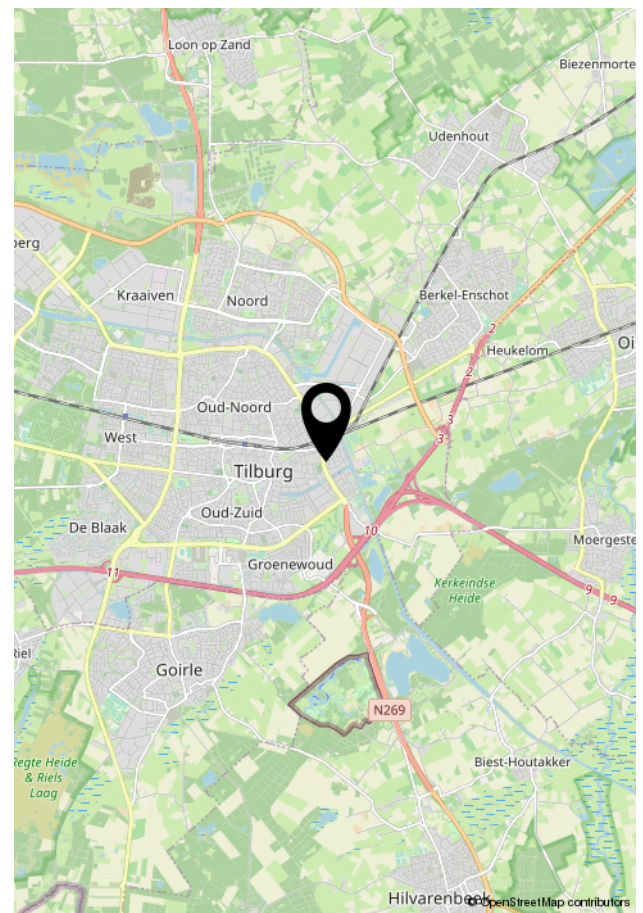
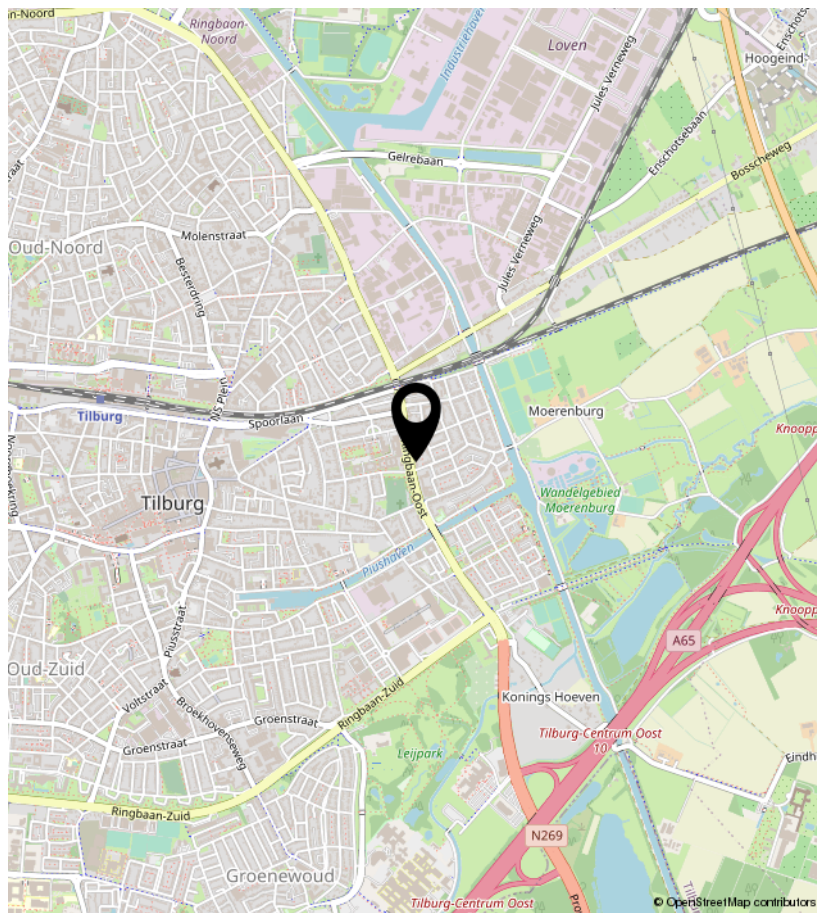
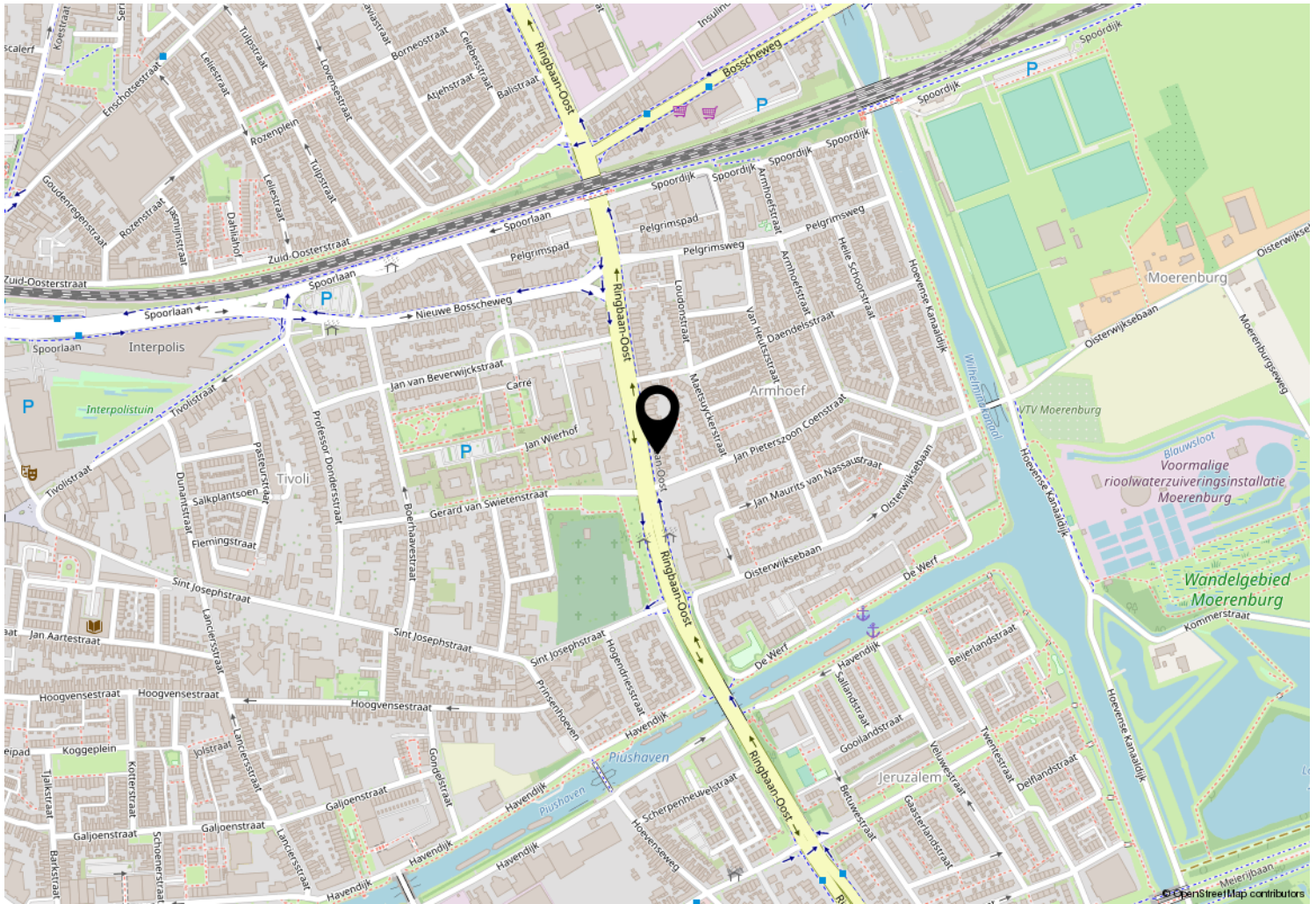
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023
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.

