



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# HOOGVENSESTRAAT 115



Vraagprijs  
€ 350.000 K.K.

# OMSCHRIJVING

## HOOGVENSESTRAAT 115 TILBURG

Knusse en sfeervolle tussenwoning op een TOP locatie vlakbij de Piushaven. Als je het voorrecht hebt om op deze plek te mogen wonen, kun je werkelijk alles te voet doen. 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 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 bevind 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 lagere scholen 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: Via de vensters in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en je vindt er de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. De wanden en het plafond zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de warme "houtlook" laminaatvloer. Je hebt er ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping. Met de nodige modernisering tover je deze woonkamer om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

Keuken: De woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken is opgesteld in een L-vorm en beschikt over een 4 pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven en een koelkast. De huidige situatie is enigzins gedateerd maar er zijn voldoende mogelijkheden om hier een royale keuken te creëren.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken/berging. Hier bevinden zich het toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de bijkeuken zelf is nog ruimte voor een extra koelkast of een voorraadrek. Daarnaast bevindt zich hier de deur naar de tuin.

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en een overloop. Aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning, ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Deze slaapkamer heeft ook een wastafel. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén van deze slaapkamers geeft toegang tot het grote dakterras op de aanbouw van de woning. De badkamer bevindt zich in het midden van de eerste verdieping, is volledig betegeld en beschikt over een wastafel, een douche en een toilet.



## TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier blijkt nogmaals dat deze woning een waar ruimtewonder is! De ruime, voorzolder kun je nog geheel naar eigen wens indelen. De dakkapel aan de achterzijde bij de slaapkamer zorgt voor voldoende daglicht en maakt het tot een volwaardige verdieping.

## TUIN:

De heerlijke diepe achtertuin (23 meter!!!) is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Achterin de tuin bevindt zich de berging deze is ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de ingebouwde poort aan de straatzijde naast het huis kun je de achtertuin makkelijk met de fiets bereiken.

De woning heeft wat extra aandacht nodig. Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. De woning moet enigszins gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze ruime woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlak 175 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 106 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 375 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Geheel gerenoveerd in 1977;
- In het populaire Piushavengebied gelegen;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluik en;
- Groot dakterras;

- Diepe tuin (23 meter);
- 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?

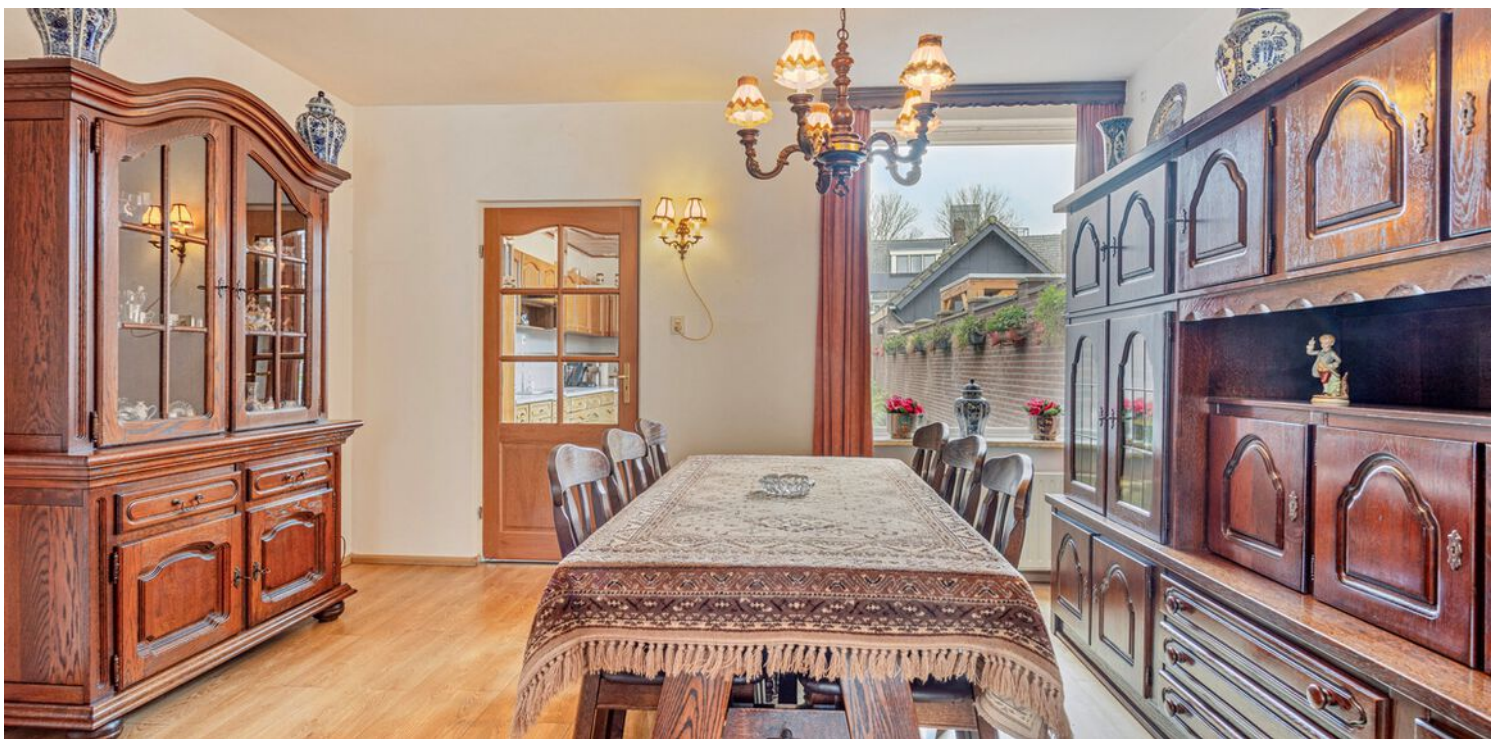
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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 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	105.80m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	175m <sup>2</sup>
Inhoud	374.71m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1905



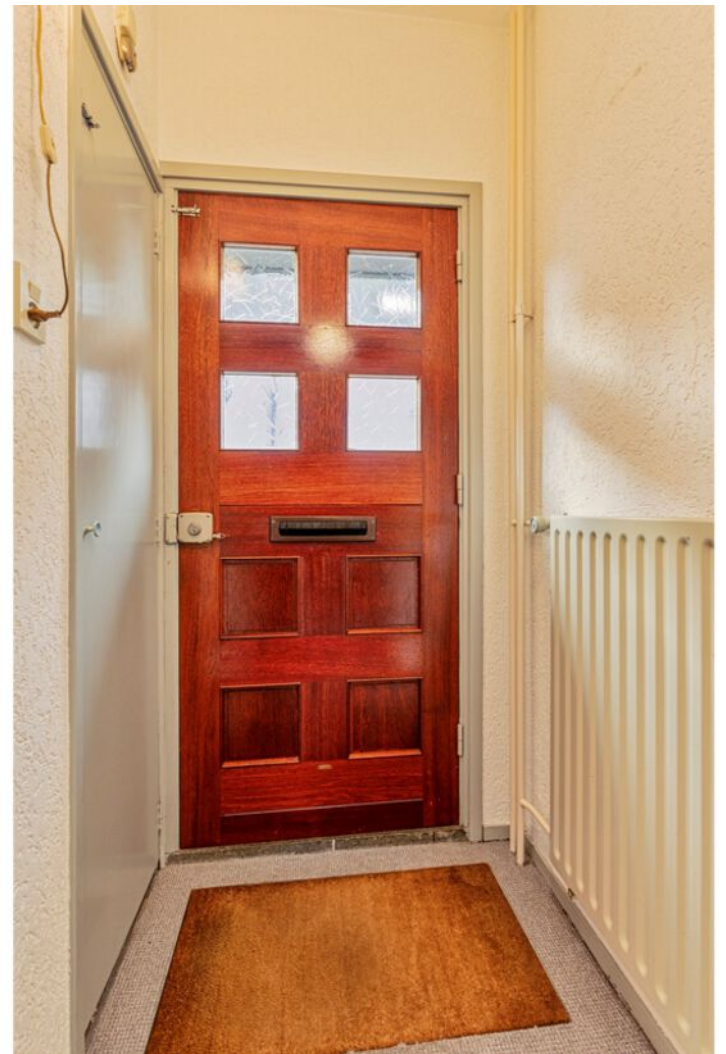


































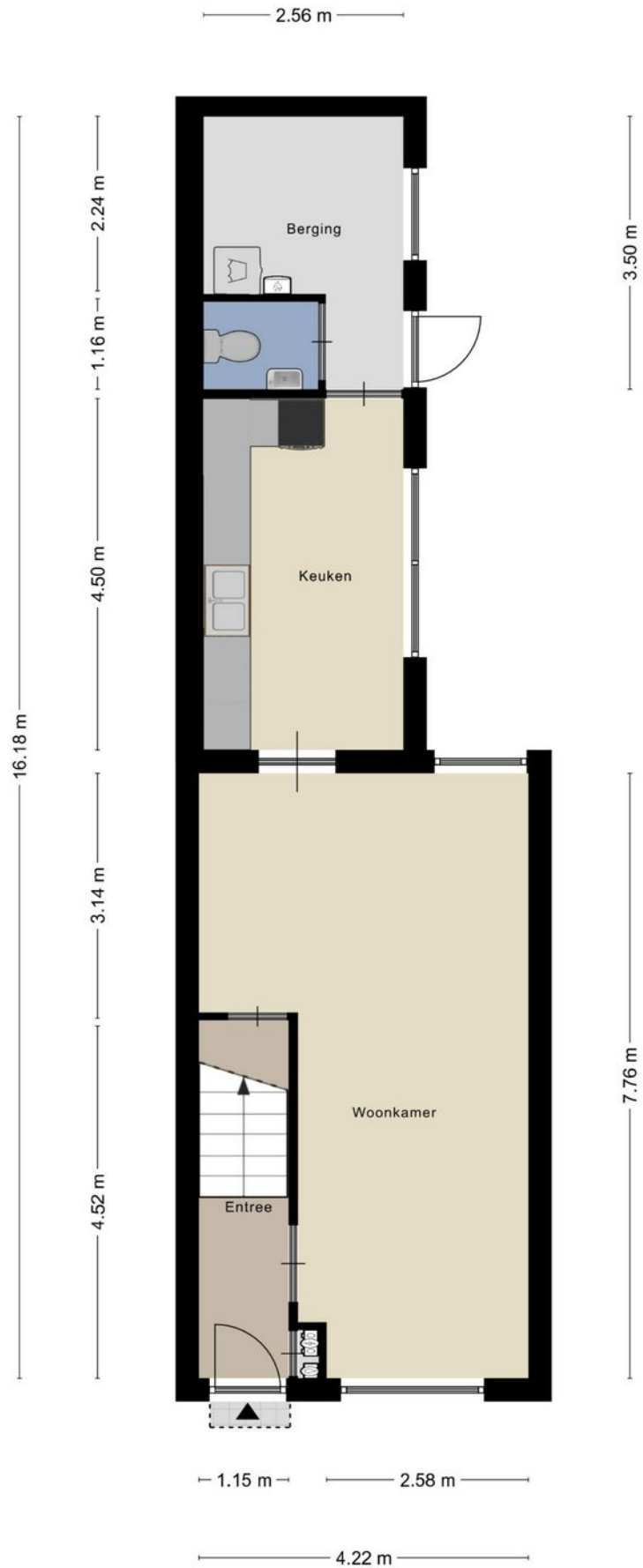
# FOTO'S



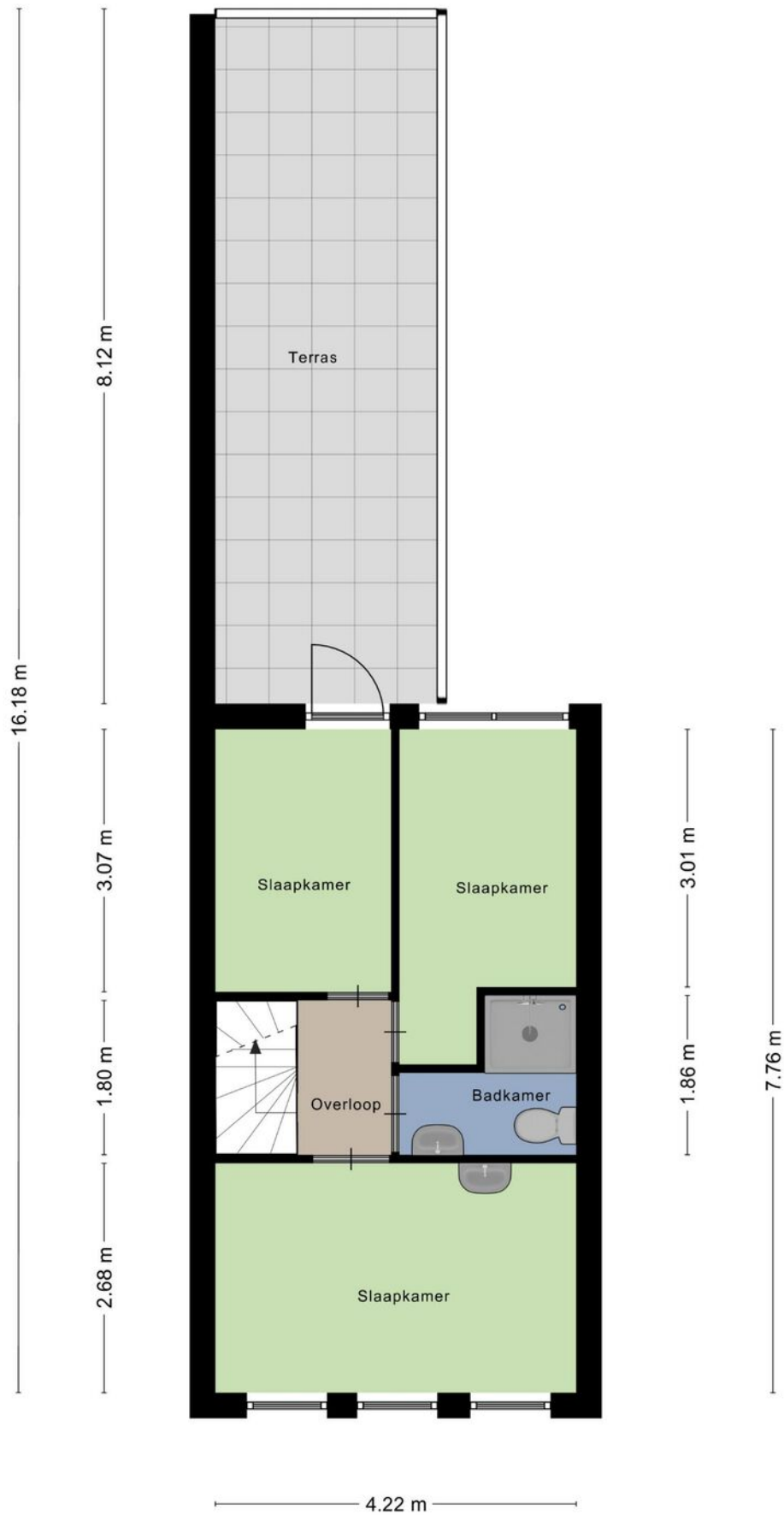




# PLATTEGROND

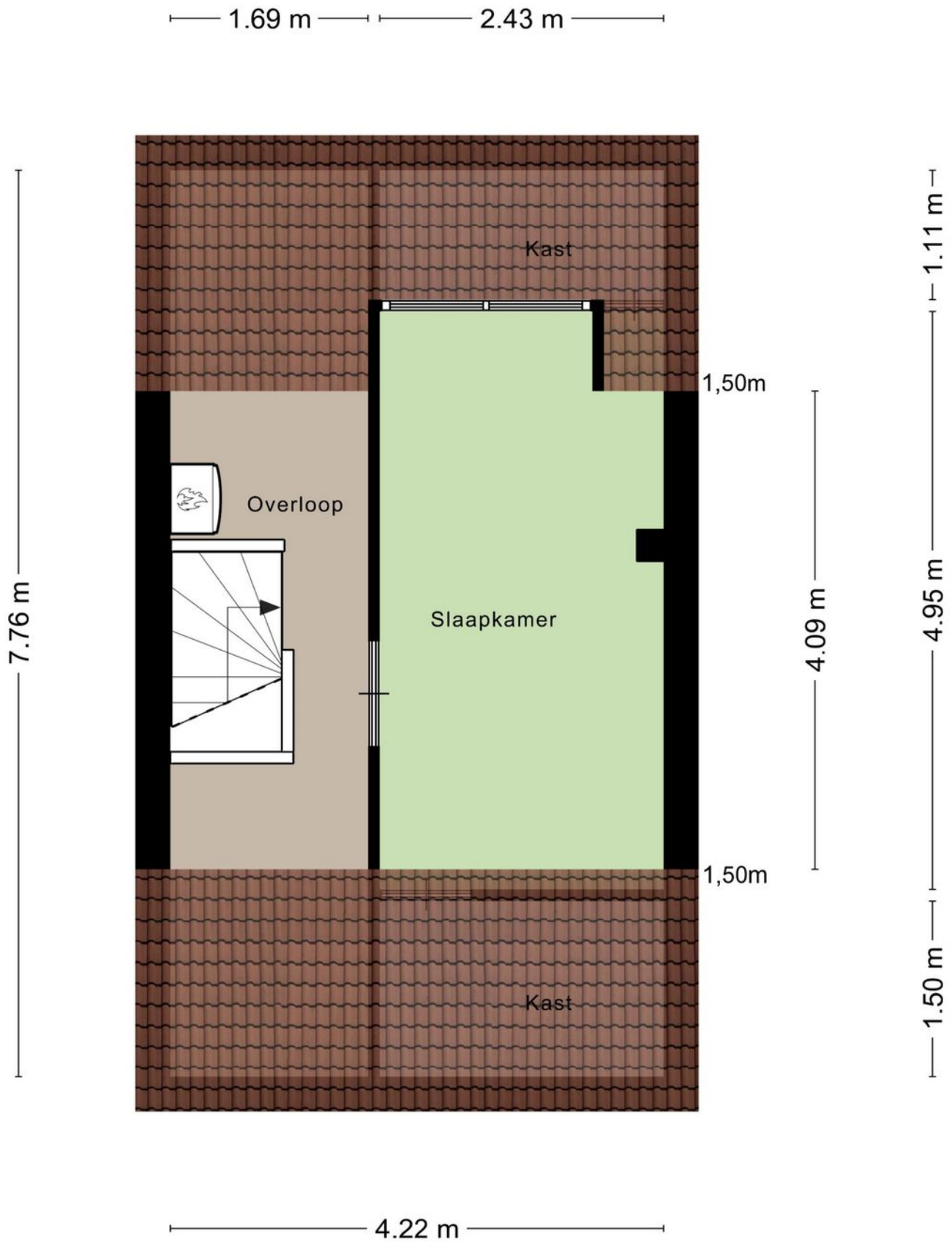


# PLATTEGROND

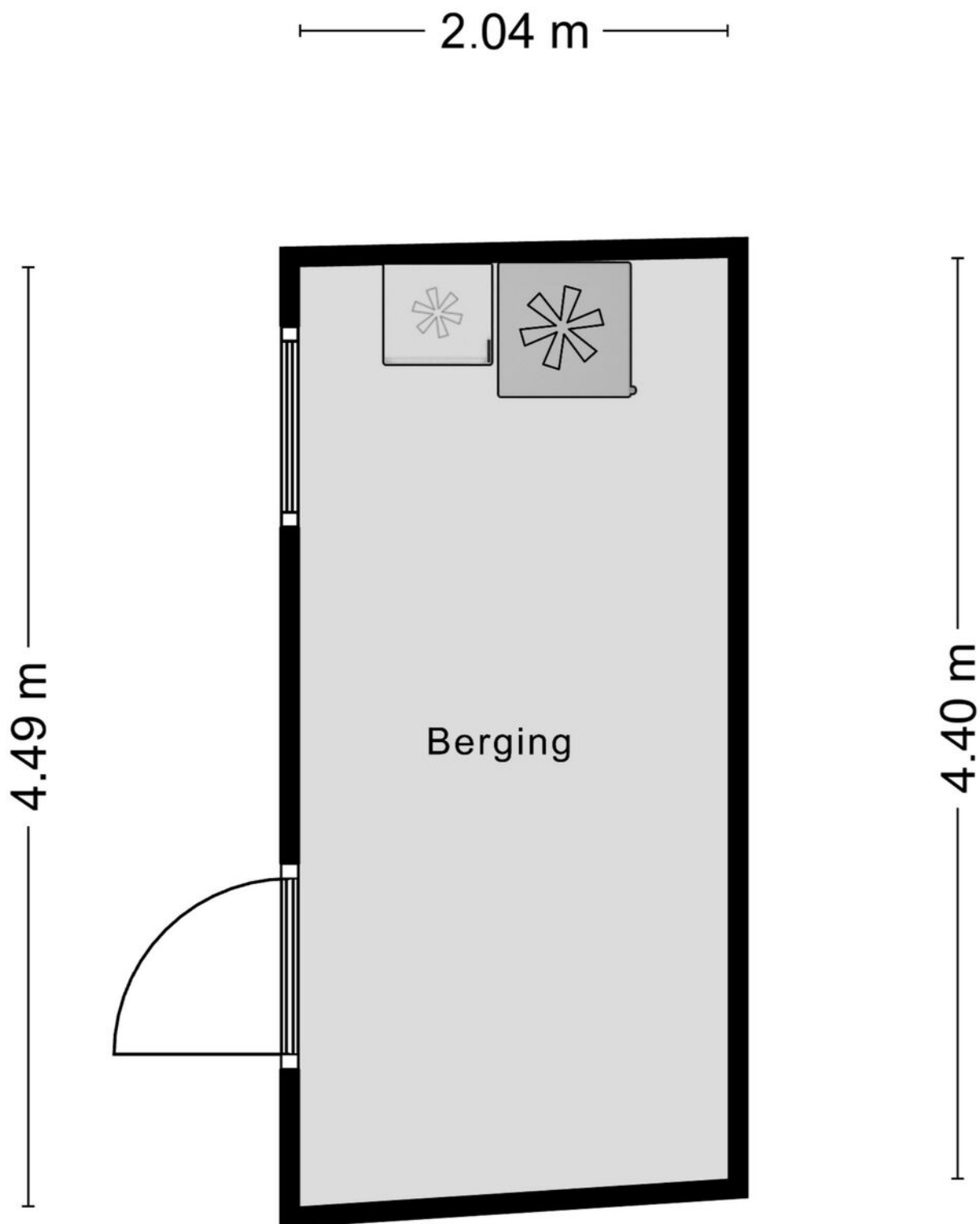




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

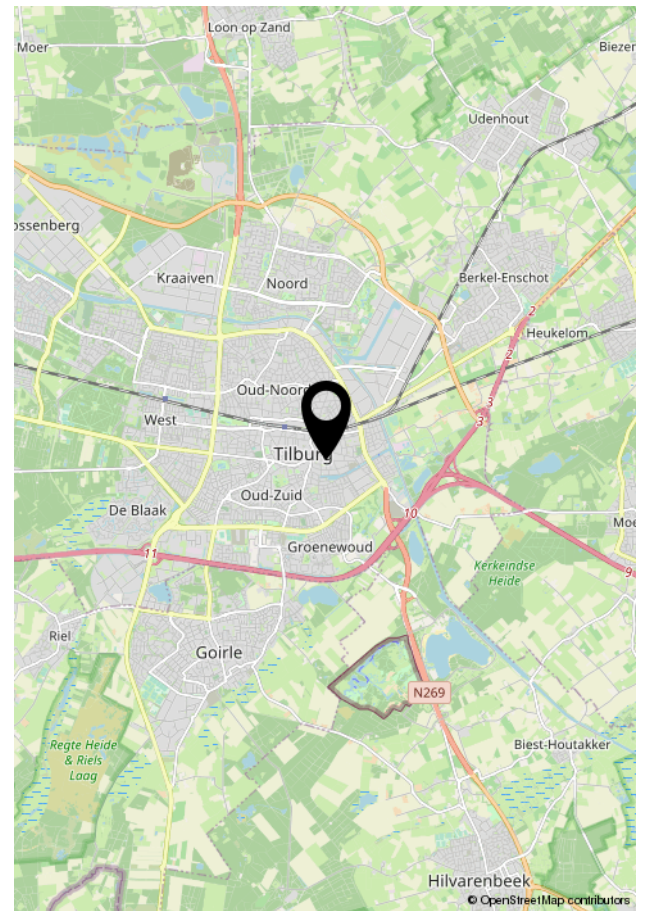
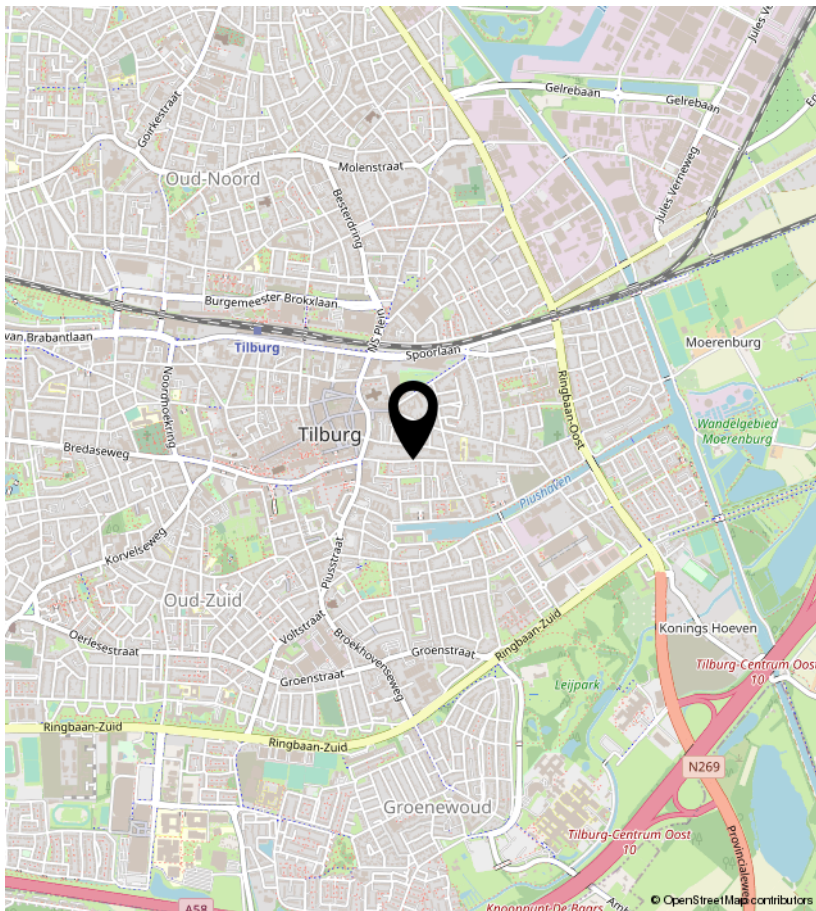
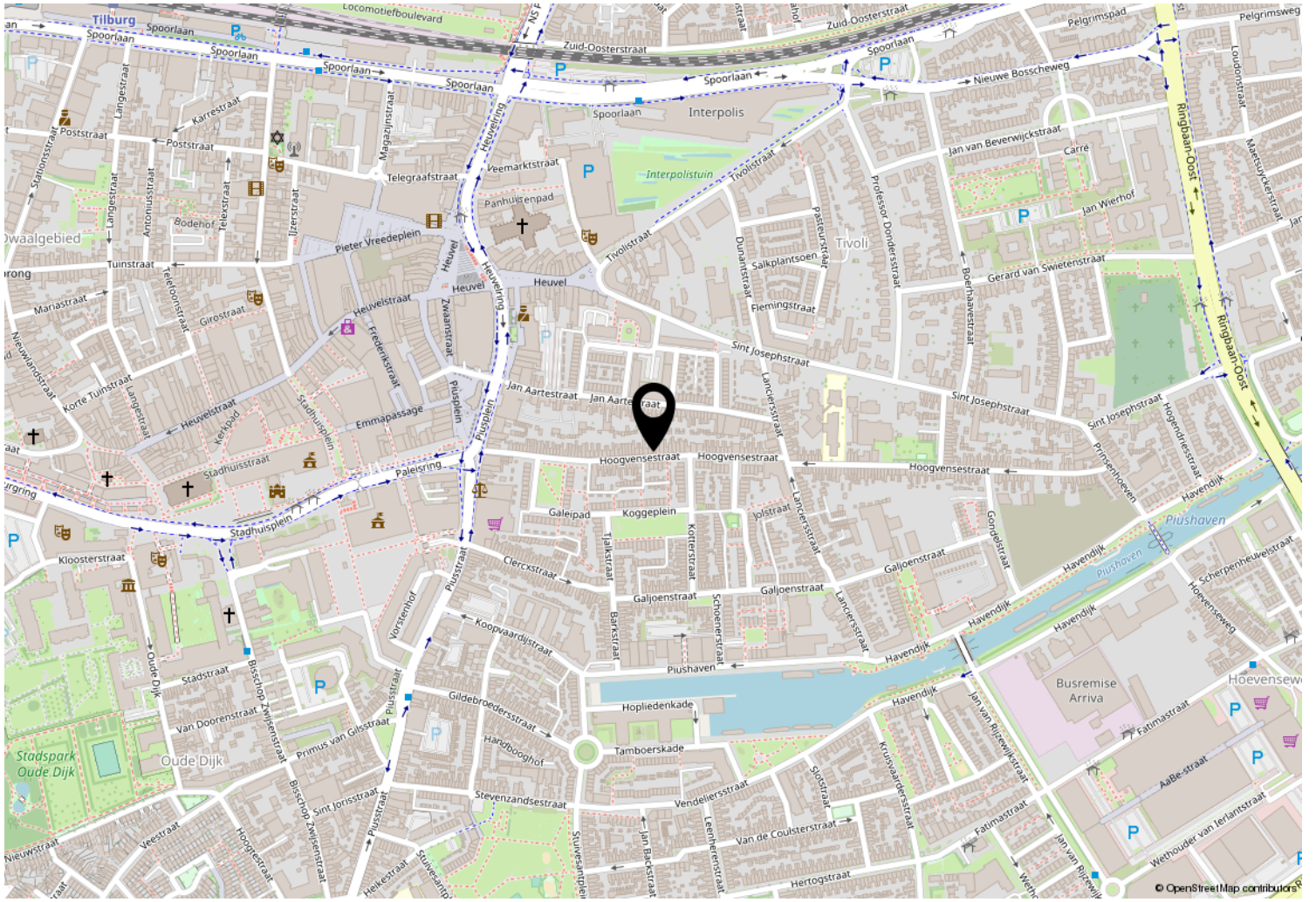
Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>		<p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie M Perceel 9634</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# 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.

