



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

WEERGRAAF 24



Vraagprijs
€ 625.000 K.K.

OMSCHRIJVING

WEERGRAAF 24 TILBURG

Wil jij graag ruim wonen, met veel groen om je heen in een zeer rustige straat? Deze ruime 2 onder 1 kap woning met garage in De Blaak is dan alles wat je zoekt! Daarnaast is de woning zeer modern en strak afgewerkt. De wijk is zeer kindvriendelijk en kenmerkt zich door het vele groen en waterpartijen. De bewoners in deze ruim opgezette straat hebben fijn contact met elkaar. Scholen, winkelvoorzieningen, sportcomplex (tennisbanen om de hoek) en natuur, (Stadsbos 013 en waterwingebied), bevinden zich in de directe nabijheid. Met de auto, de bus of met de fiets ben je er binnen een paar minuten in het centrum van Tilburg. Via de statige Baroniebaan zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda.

BEGANE GROND:

Entree: Via je ruime eigen oprit, bereik je de voordeur van de woning. In de ruime hal vind je de meterkast, het toilet, toegang tot berging/garage, de toegang tot de woonkamer en de trapgang naar de eerste verdieping. De donkere tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door naar het toilet en de berging.

Woonkamer: Wat meteen opvalt als je de woonkamer binnenkomt, is de fijne lichtinval en de ruimte. Hier plaats je met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De moderne haard geeft het zitgedeelte van de woonkamer meteen een warme uitstraling. Alles is goed afgewerkt met een rijke vloer met houtmotief en strak gestukte wanden en plafonds. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin. Met mooi weer loop je zo de tuin in.

Keuken: De leefkeuken is opgesteld in een L-vorm en van alle gemakken voorzien. Je vindt er een Amerikaanse koelkast met waterdispenser, een vaatwasser en een geïntegreerde afzuigkap in de schouw. Maar de echte blikvanger is het brede SMEG inductiefornuis van roestvrijstaal, super strak dankzij de rechte lijnen en de rechte hoeken. Het fornuis heeft vijf inductie zones met daaronder een ruime multifunctionele oven. De bediening van de kookplaat bevindt zich voorop het fornuis.

Berging: Vanuit de hal heb je toegang tot de berging. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine, de droger en je loopt er binnendoor naar de garage.

EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop van de eerste verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. De "master-bedroom" vind je aan de achterkant van de woning. Deze beschikt over een wastafel en een balkon met mooi uitzicht over de tuin. De overige twee slaapkamers zijn beiden netjes afgewerkt met een "houtlook"laminaatvloer en beschikken tevens over een wastafel. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een brede wastafel met ondermeubel, een wandmeubel en een ruime inloopdouche.

TWEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Het grote raam in de zijgevel en het Velux dakraam aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en maken het tot een volwaardige tweede verdieping. De verdieping heeft



een ruime overloop met een royale berging en je vindt er tevens een grote slaapkamer. Deze is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer en beschikt over een wastafel en bergruimte onder het dakbeschot. Deze woning is een waar ruimtewonder!!!

TUIN:

De heerlijke groene tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van sierbestrating. De tuin heeft meerdere terrassen en ligt op het zuid-oosten, je kunt er dus meteen in de ochtend al genieten van de eerste zonnestralen. Het groen rondom de terrassen zorgt voor een levendige, natuurlijke tuin. Door het ontbreken van directe achterburen heb je geen directe inkijk en dus lekker veel privacy. Aan de zijkant van de tuin vind je een houten berging met overkapping. Ideaal voor het parkeren van je fietsen en het opbergen van je tuinspullen. Je auto parkeer je op je eigen oprit of in je eigen garage die tevens via de hal/wasruimte toegankelijk is.

- Bouwjaar 1980;
- Perceeloppervlak 374 m²;
- Woonoppervlak 146 m²;
- Garage 26 m²
- Inhoud 616 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel C;
- Garage met zolder en een eigen oprit;
- 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

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 m² 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.

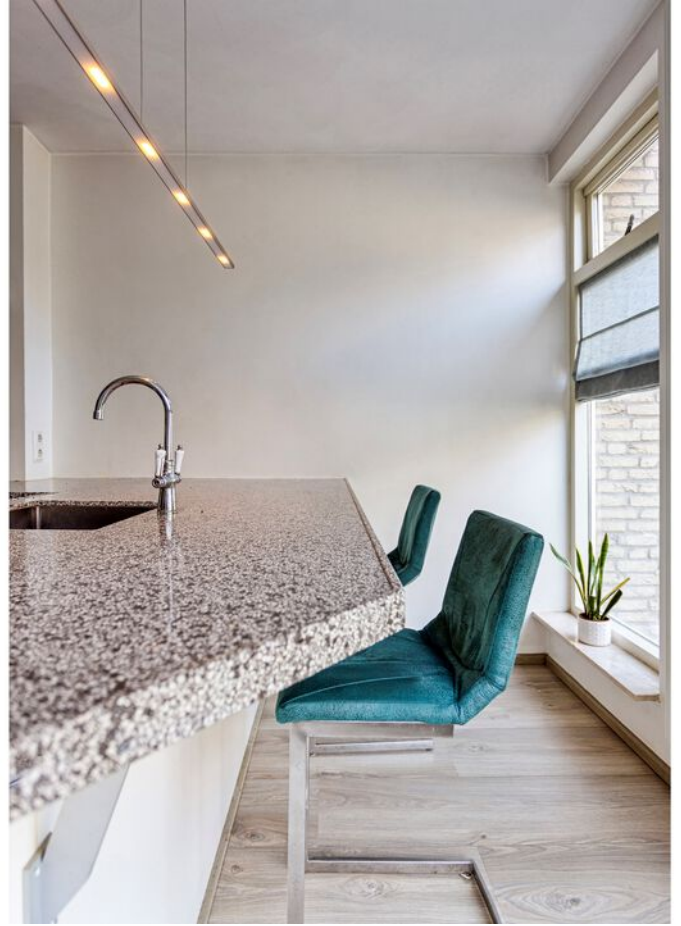
Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	146m ²
Perceeloppervlakte	374m ²
Inhoud	616.11m ³
Bouwjaar	1980





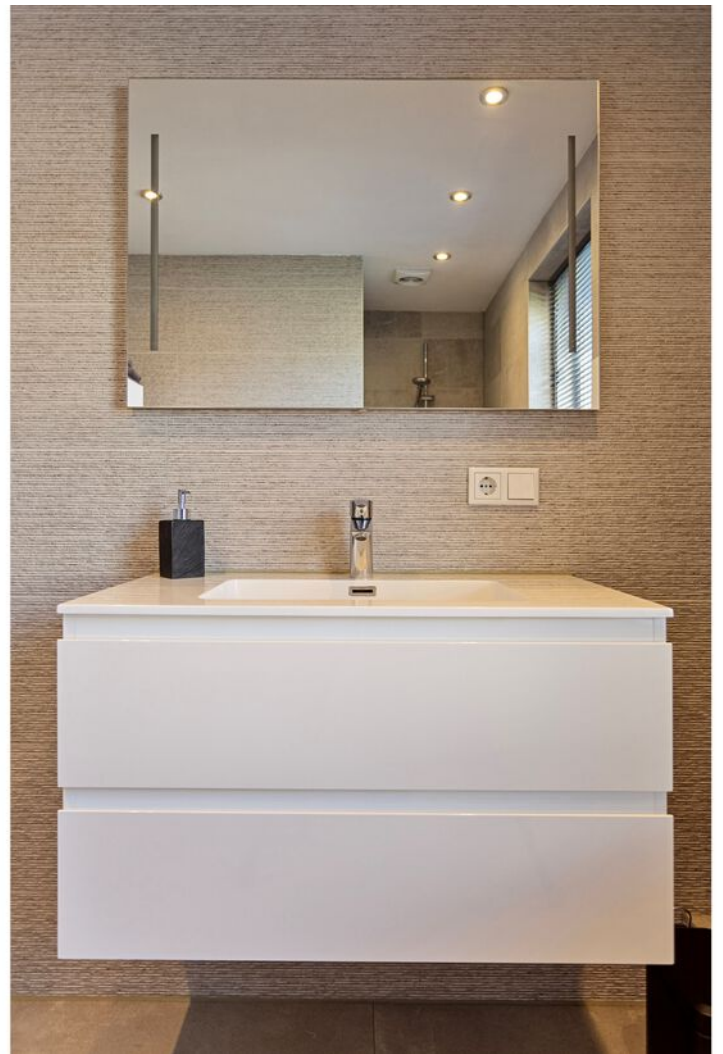
























FOTO'S









PLATTEGROND

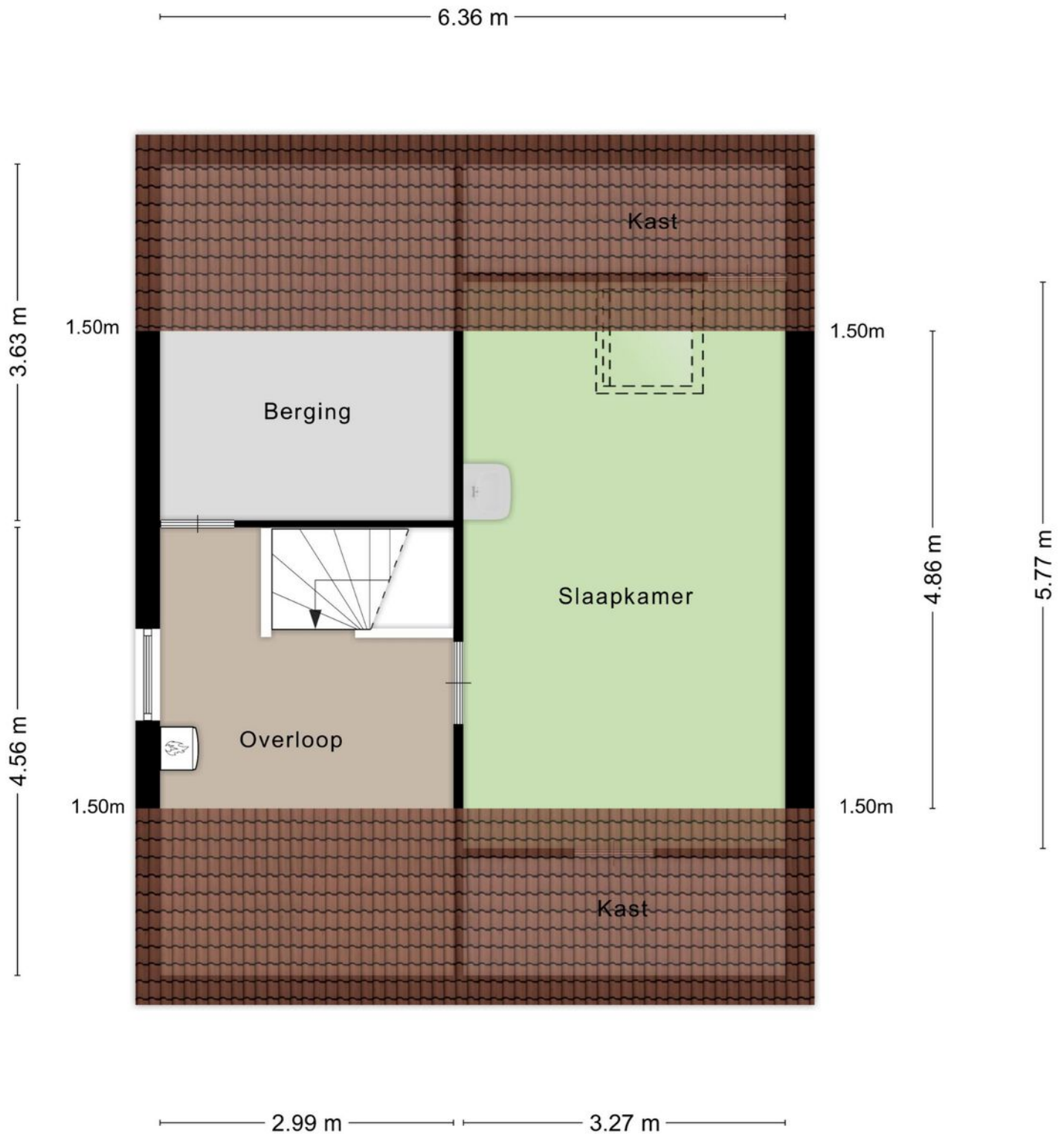


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

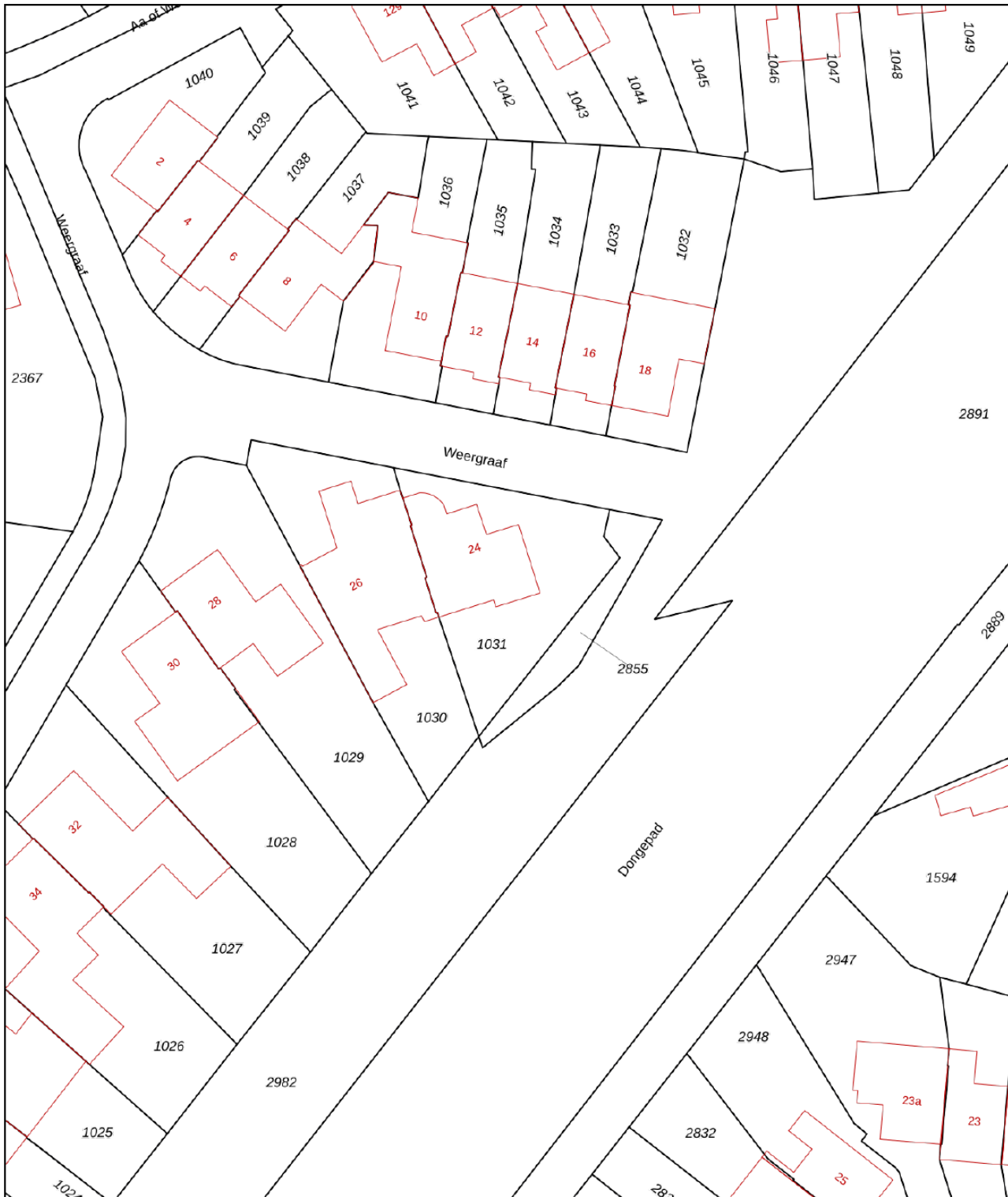
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weergraaf



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 AA

Perceel 1031

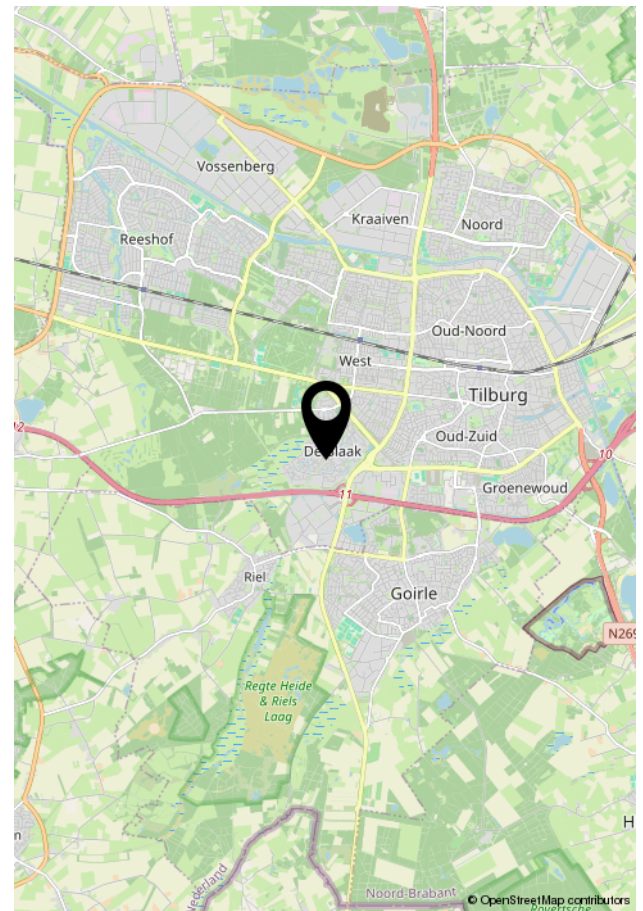
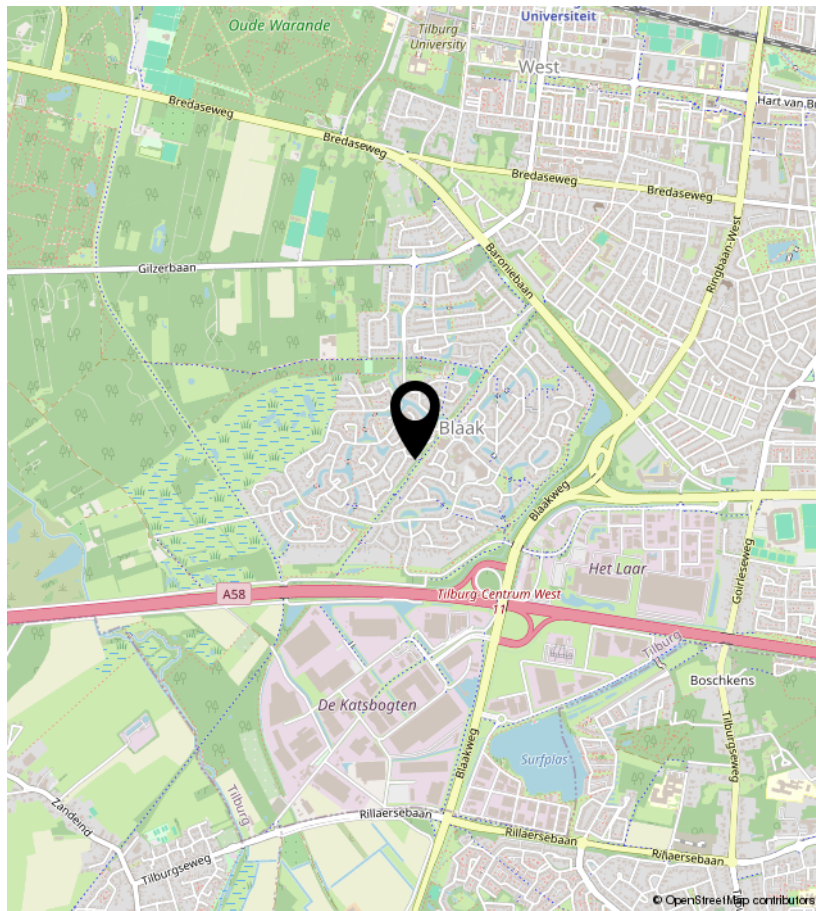
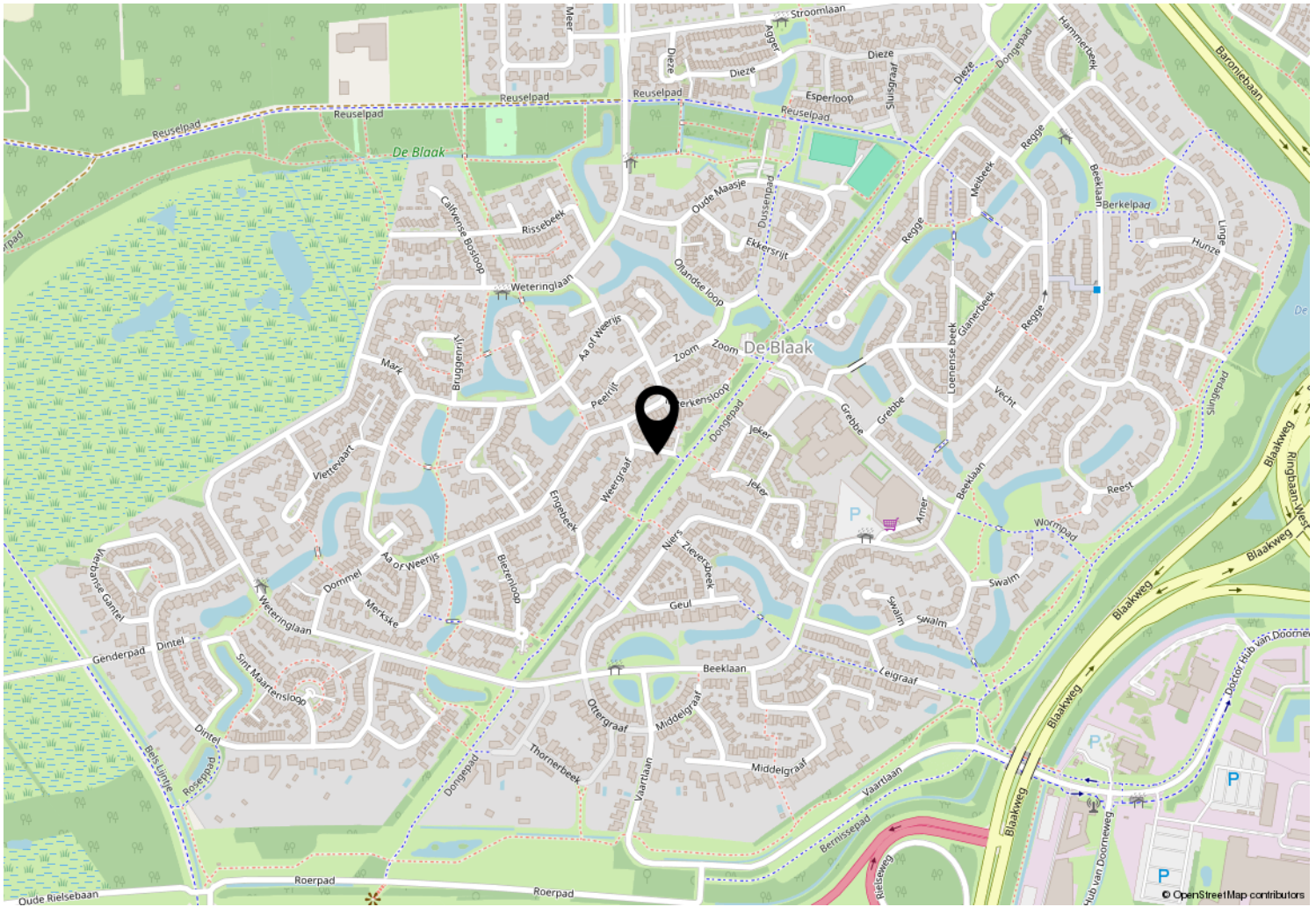
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 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.

