



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MOLENSTRAAT 91



Vraagprijs
€ 275.000 K.K.

OMSCHRIJVING

MOLENSTRAAT 91 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze ruime eengezinswoning. De woning is gelegen in de buurt Loven-Besterd. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, op loopafstand bevindt zich een supermarkt en één van de oudste parken van Tilburg, het Wilhelminapark. De twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. Kortom een Topplek!

BEGANE GROND:

Entree: Via het bovenlicht en het venster in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de meterkast, de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De "houtlook" laminaatvloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: De living is ruim van opzet. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. Aan de achterzijde zou je het raam eventueel nog kunnen verlagen tot aan de grond, zo zou je de tuin nog meer bij de woonkamer kunnen betrekken. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping. Voor wat extra veiligheid in de nacht, of als je wat langer niet thuis bent, is de voorzijde van de woonkamer voorzien van een rolluik.

Keuken: Aan de achterzijde van de living bevindt zich de royale keuken. Je hebt er de beschikking over een 4-pits gastoestel met oven en RVS afzuigkap en een koelkast

met vriezer. In deze keuken bereid je, in een handomdraai, allerlei lekkere gerechten voor je hele familie en al je vrienden.

Bijkeuken: Achter de keuken vind je de ruime bijkeuken. Ideaal als bergruimte en de wasmachine en droger zouden hier ook geplaatst kunnen worden. Vanuit de bijkeuken bereik je via een luik, de zolder boven de keuken, bijkeuken en badkamer. Tevens bevindt zich in de bijkeuken de achterdeur naar de tuin.

Badkamer: De bijkeuken geeft ook toegang tot de badkamer en het aparte toilet. Deze zijn beiden volledig betegeld. De badkamer is voorzien van een douche, een wastafel en een designradiator.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en een overloop. De "master bedroom" bevindt zich aan de achterzijde, over de gehele breedte van de woning en beschikt over 2 inbouwkasten. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer.

TWEEDE VERDIEPING:

De woning beschikt ook nog over een zeer riante zolder. Ideaal voor het opbergen van je spullen en de welbekende koffers en kerstspullen. Deze zolder is bereikbaar via de vaste kast in de masterbedroom.



TUIN:

De diepe achtertuin (24 meter!) ligt op het noorden maar heeft meer dan voldoende zon. Door het ontbreken van directe achterburen beschikt de tuin over lekker veel privacy. Achter in de tuin vind je de berging, ideaal voor het opbergen van je tuinpullen en het parkeren van je fietsen.

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlak 172 m²;
- Woonoppervlak 87 m²;
- Inhoud 323 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Diepe achtertuin;
- 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.



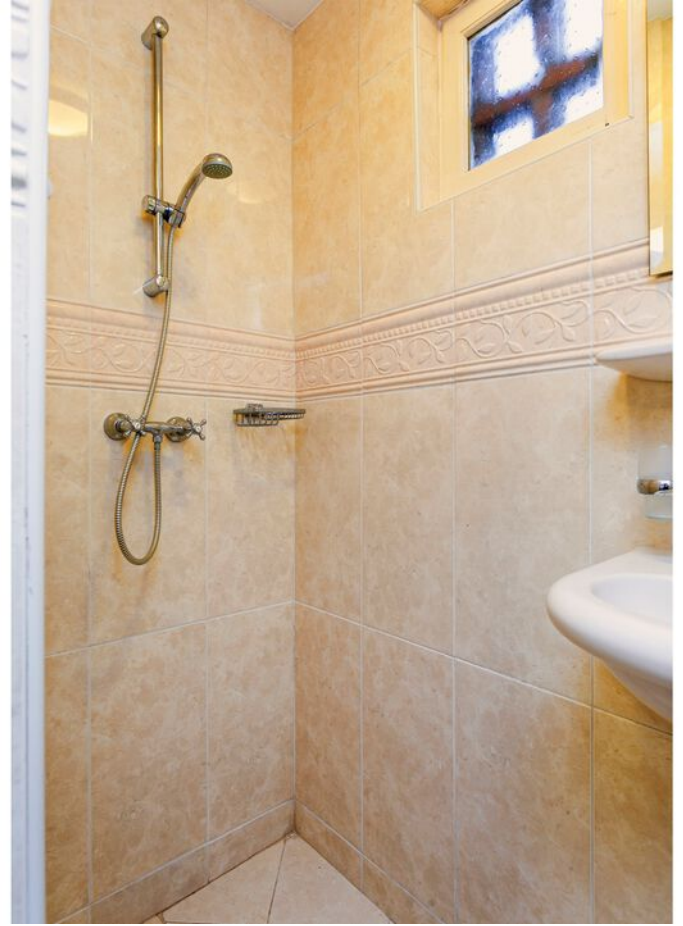
KENMERKEN

Woonoppervlakte	87.10m ²
Perceeloppervlakte	172m ²
Inhoud	323m ³
Bouwjaar	1905

















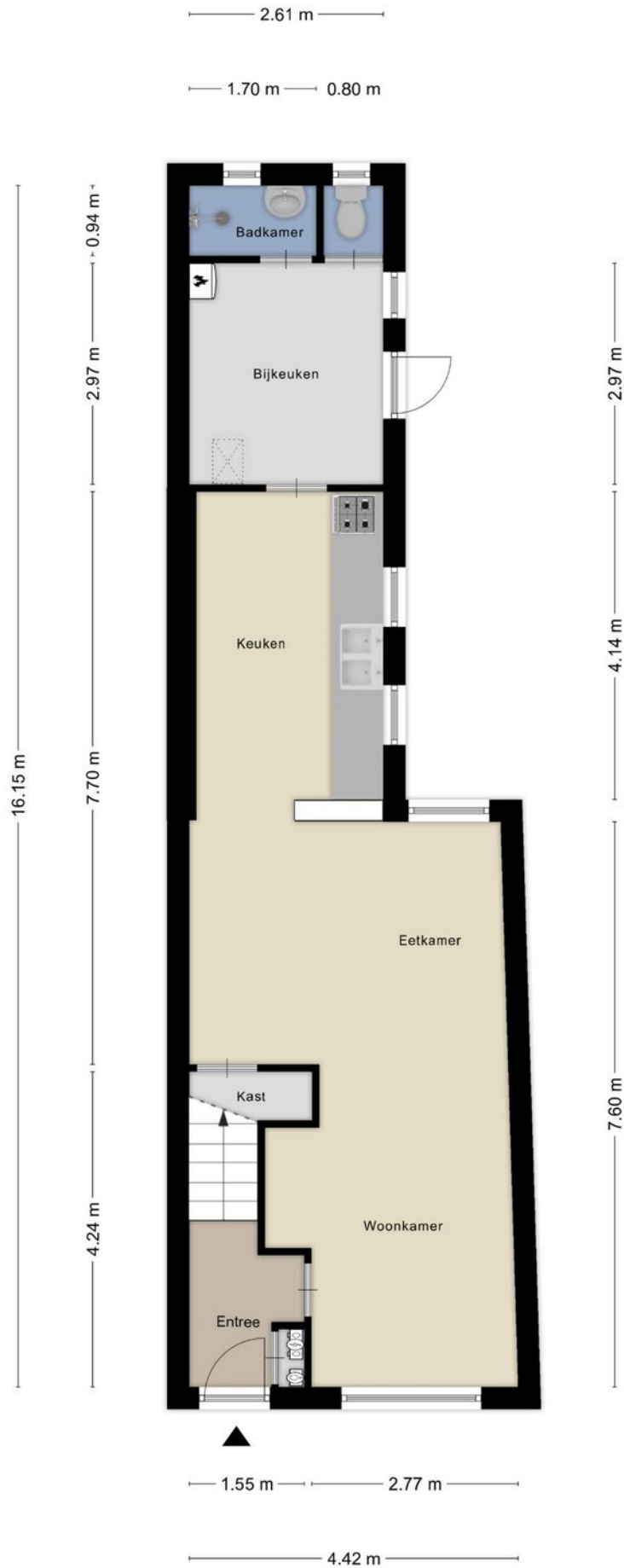


FOTO'S

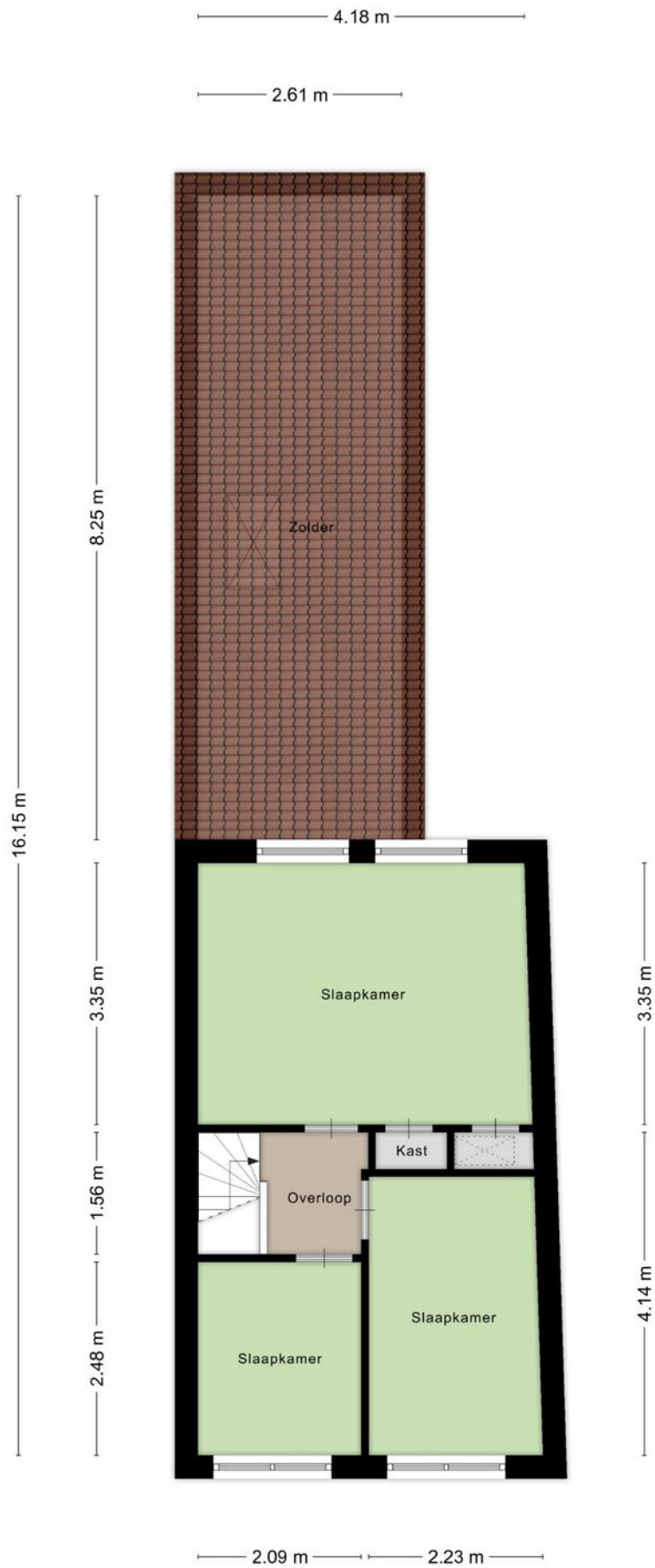




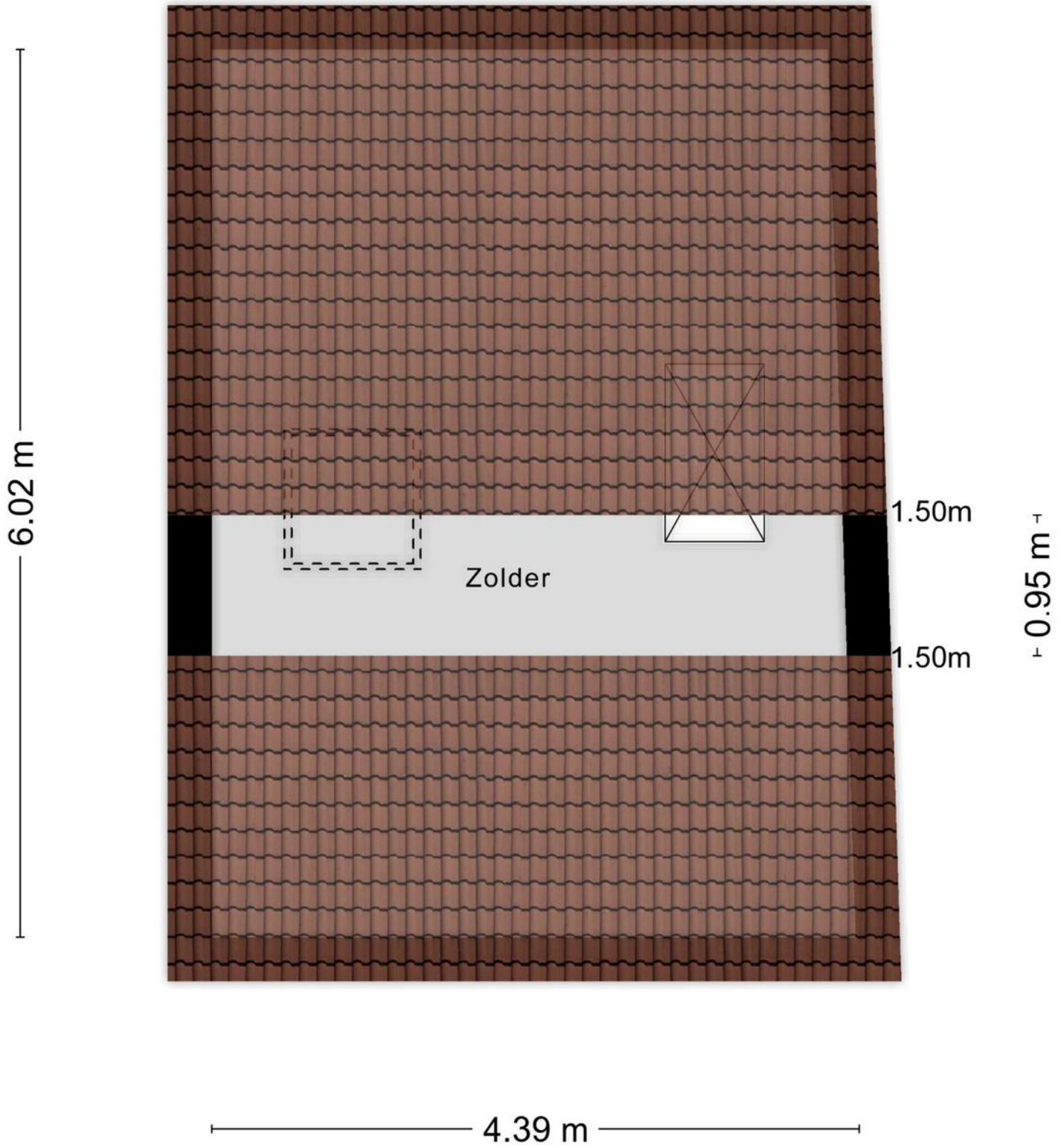
PLATTEGROND



PLATTEGROND

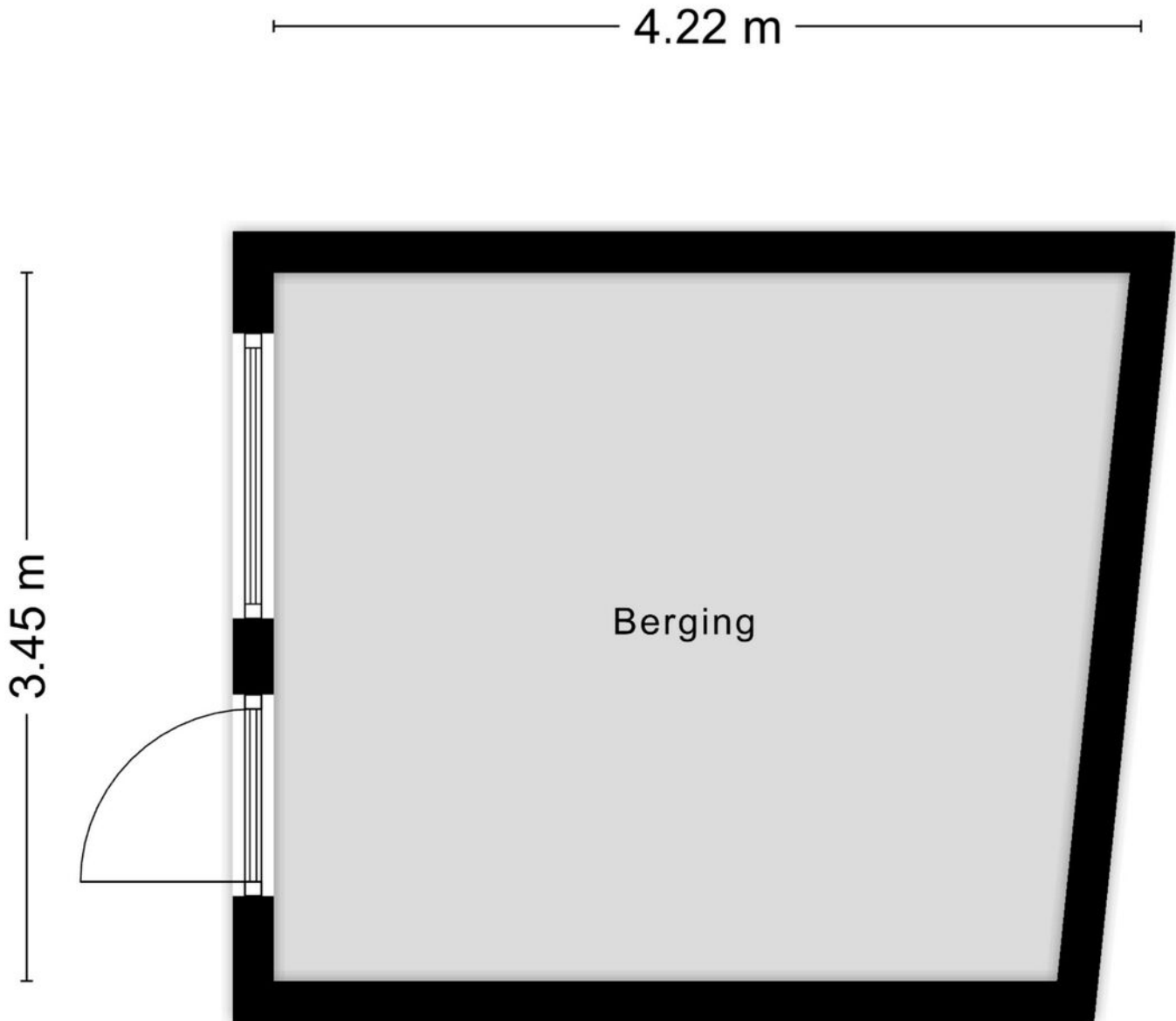


PLATTEGROND



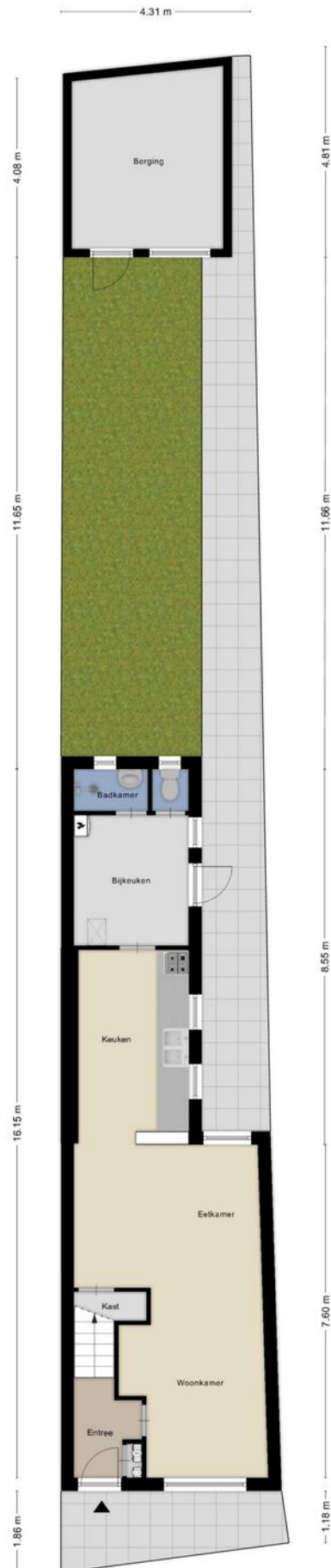
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

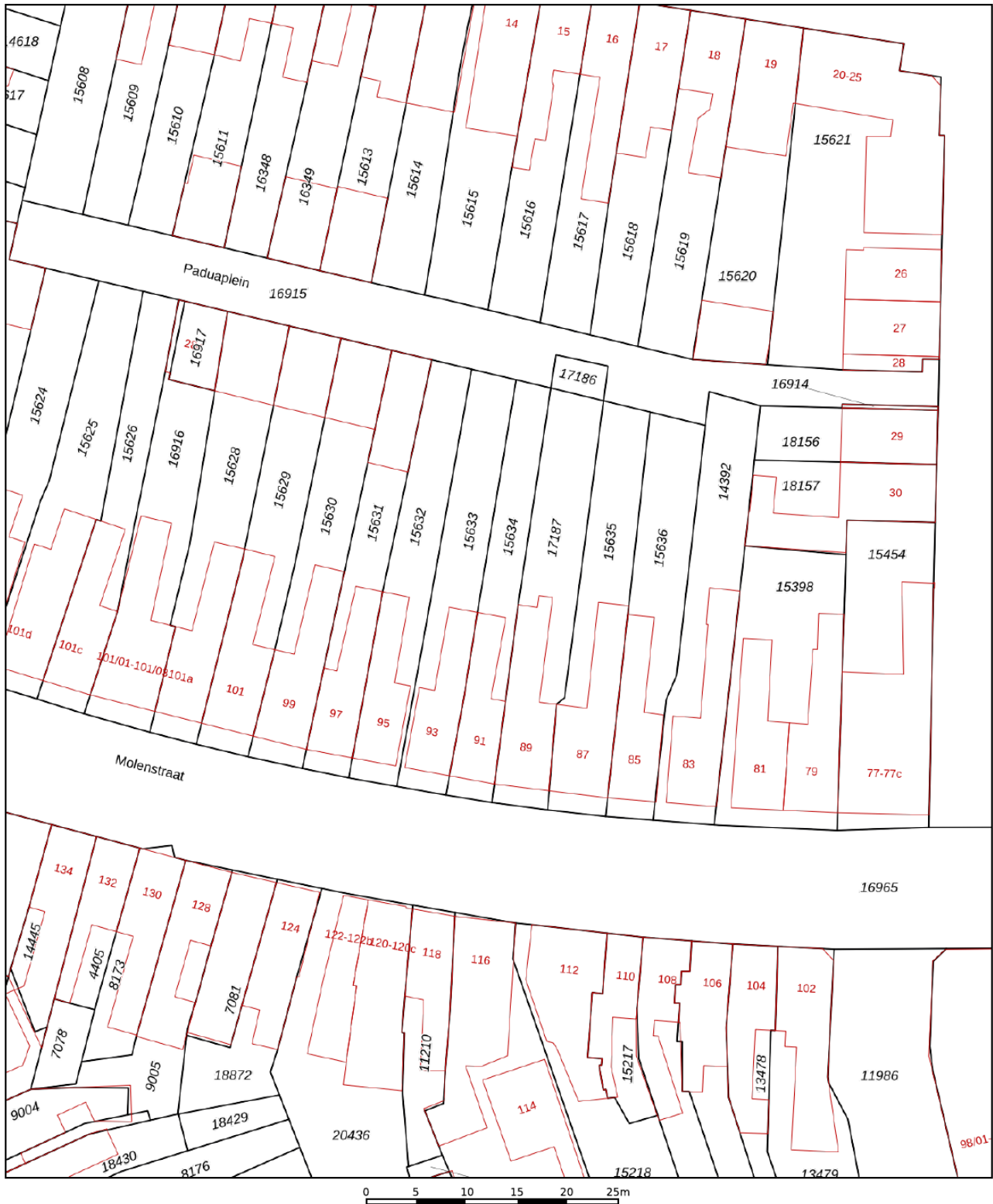
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

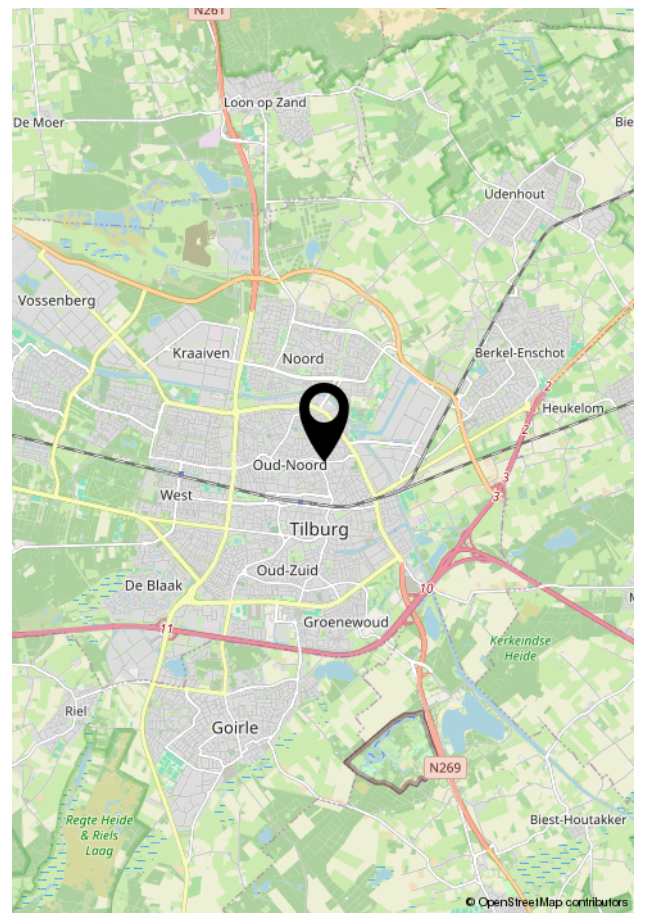
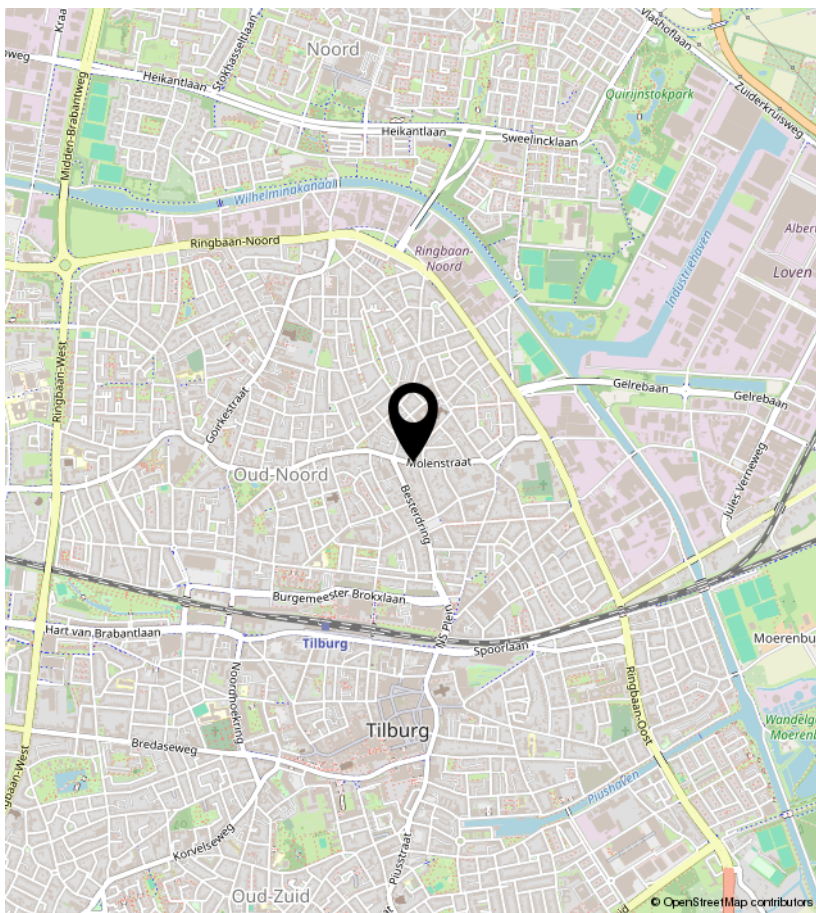
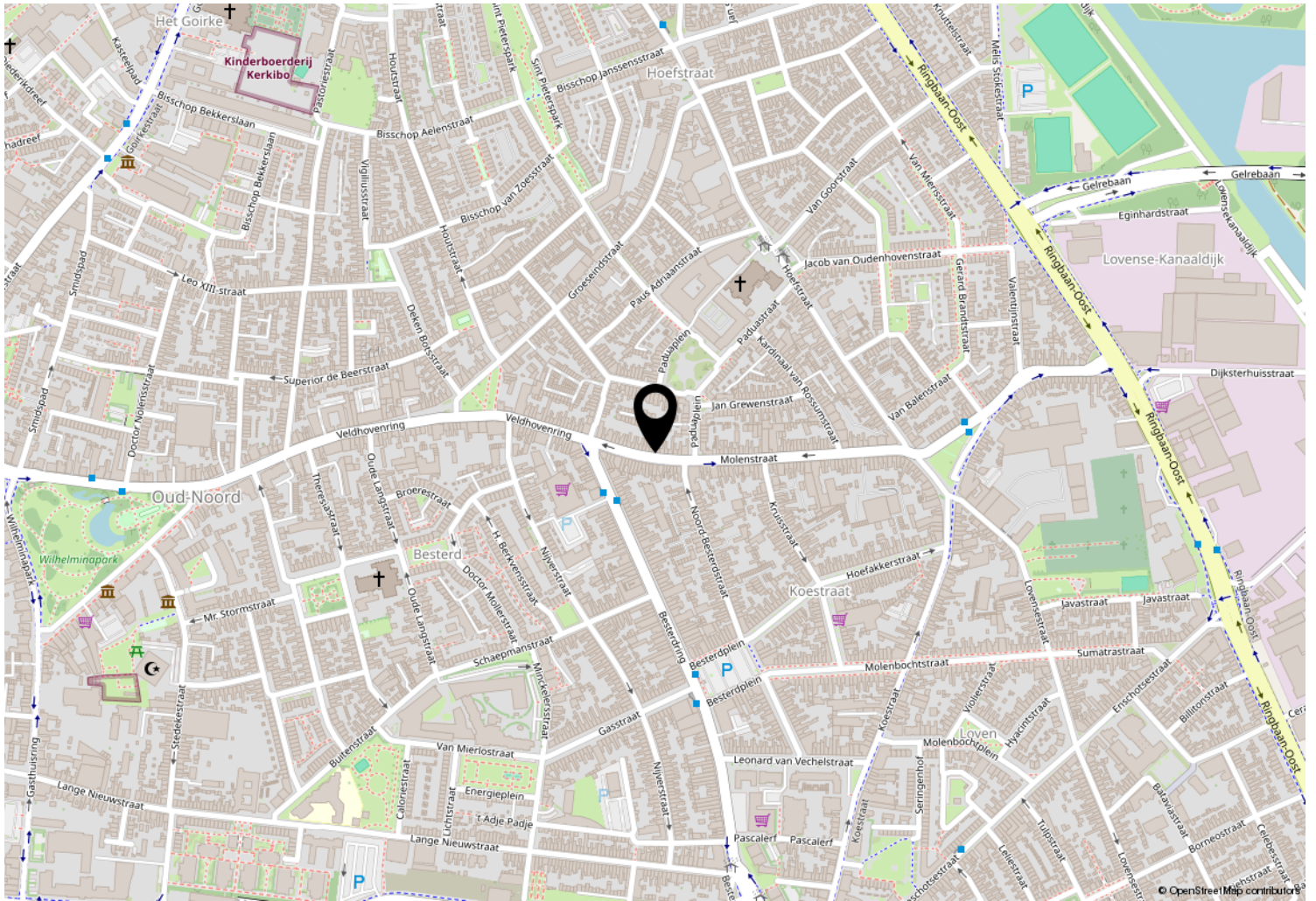


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 15634</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 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.

