



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DUIFSTRAAT 16



Vraagprijs

€ 312.500 K.K.

OMSCHRIJVING

DUIFSTRAAT 16 TILBURG

Gelegen aan de rand van Tilburg ligt deze ruime, moderne eengezinswoning. De woning is op korte afstand gelegen van één van de mooiste parken van Tilburg, Het Leijpark. Dit park is ideaal om te fietsen, wandelen, hardlopen of gewoon om te relaxen met wat vrienden. Neem hapjes en drankjes mee en strijk neer op een picknick-kleed. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. De woning is goed bereikbaar. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Tilburg, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 2 minuten rijden.

BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur betreed je de hal van deze woning. Hier bevindt zich de trap naar de eerste verdieping met trapkast, het toilet en de toegang tot de living. De vensters in de voordeur en de glas in lood ramen zorgen voor een lichte entree.

Woonkamer: Ook de living is heerlijk licht en ruim van opzet. Aan de ene zijde is er plek voor een grote eettafel en aan de andere zijde een royale zithoek. De lichte wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de warme Lamel parketvloer die is aangelegd met vloerisolatie en vloerverwarming. Via de openslaande deuren in de achtergevel betrek je de living gemakkelijk bij de achtertuin. Op een zomerse dag loop je hier zo naar buiten.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken (2019). Deze is van alle gemakken voorzien en beschikt over eiken houten aanrechtblad, een inductiekookplaat met zwarte afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast. Onder de kookplaat vindt je de brede combi-oven-magnetron.

Bijkeuken: Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken vind je extra voorraad ruimte, de toegang tot de berging en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Tevens bevindt zich hier de achterdeur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over een royale slaapkamer (19 m²), een badkamer en een ruime overloop. De slaapkamer strekt zich uit over de gehele lengte van de woning en is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, een waskom op een houten blad en een zwevend toilet. Maar de echte blikvanger is het vrijstaande ligbad! Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vindt je een ruime voorzolder en een tweede slaapkamer. De grote dakkapel aan de achterzijde van de woning zorgt voor lekker veel daglicht en maakt het tot een volwaardige verdieping. Ook deze verdieping is afgewerkt met een "houtlook"



laminaatvloer. En achter de knieschotten is nog ruimte gecreëerd voor de welbekende koffers en kerstspullen.

TUIN:

De achtertuin ligt op het oosten en heeft dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. De grote natuurstenen tegels zorgen voor een onderhoudsvriendelijke tuin. De berging met zolder is te bereiken via de bijkeuken van de woning. De tuin beschikt ook over een eigen achterom. Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

- Bouwjaar 1946;
- Perceeloppervlak 133 m²;
- Woonoppervlak 99 m²;
- Inhoud 350 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Badkamer volledig vernieuwd in 2023;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van 10 zonnepanelen in 2023;
- 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?

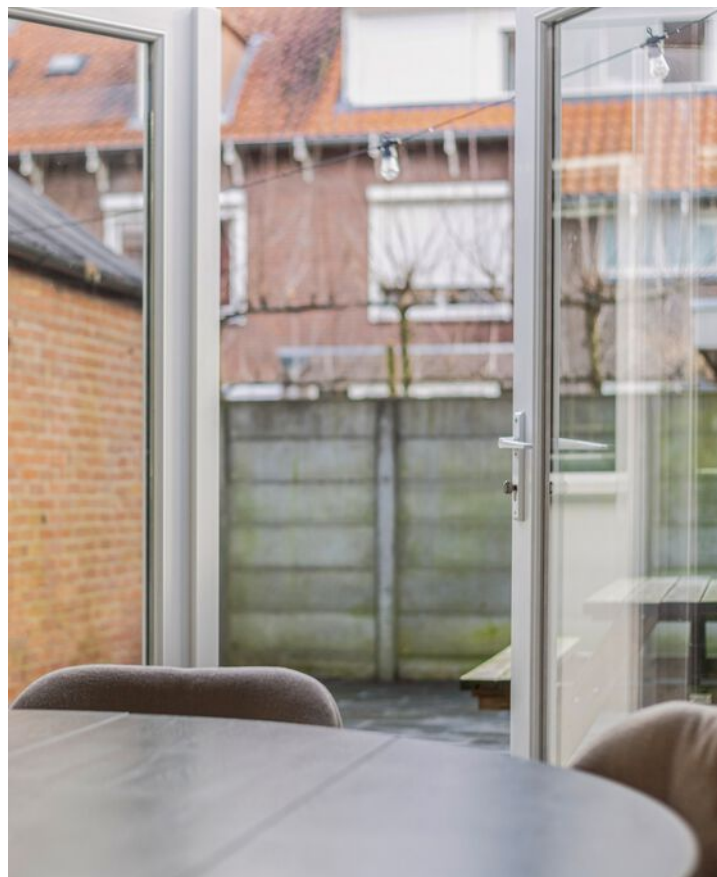
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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	98.70m ²
Perceeloppervlakte	133m ²
Inhoud	349.57m ³
Bouwjaar	1946

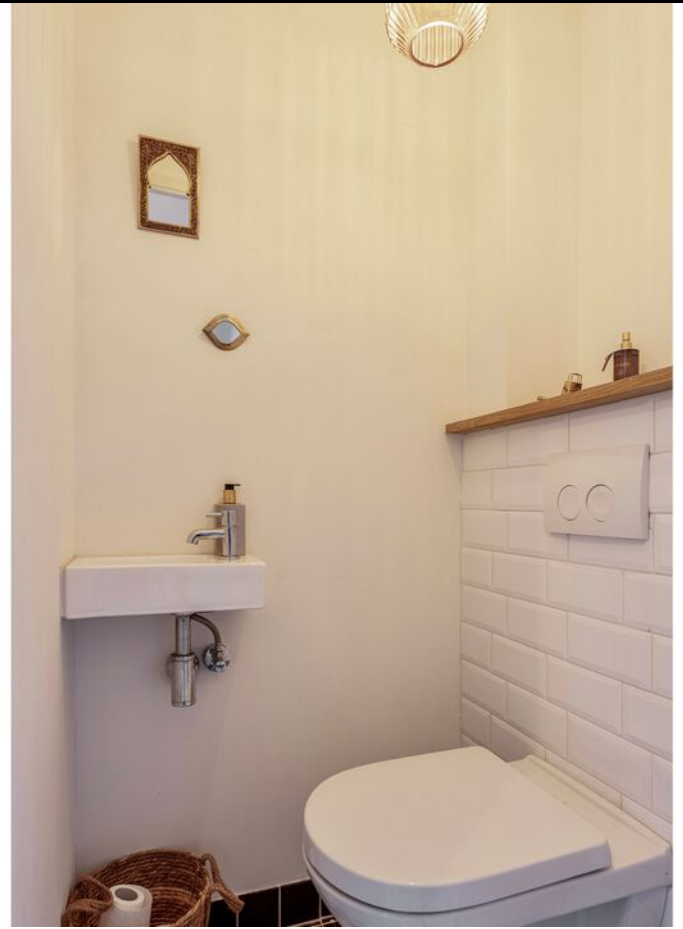








FOTO'S















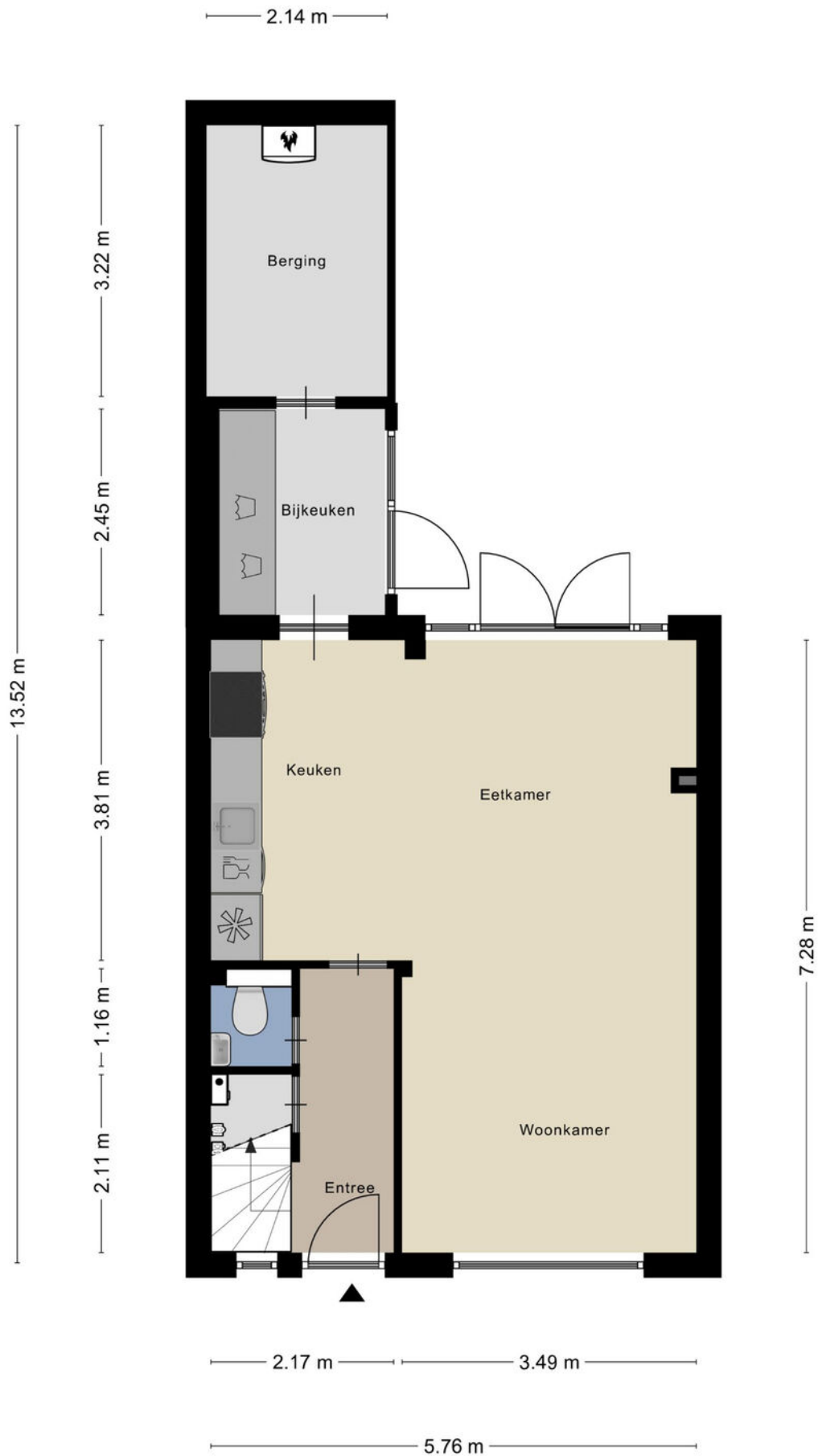
FOTO'S



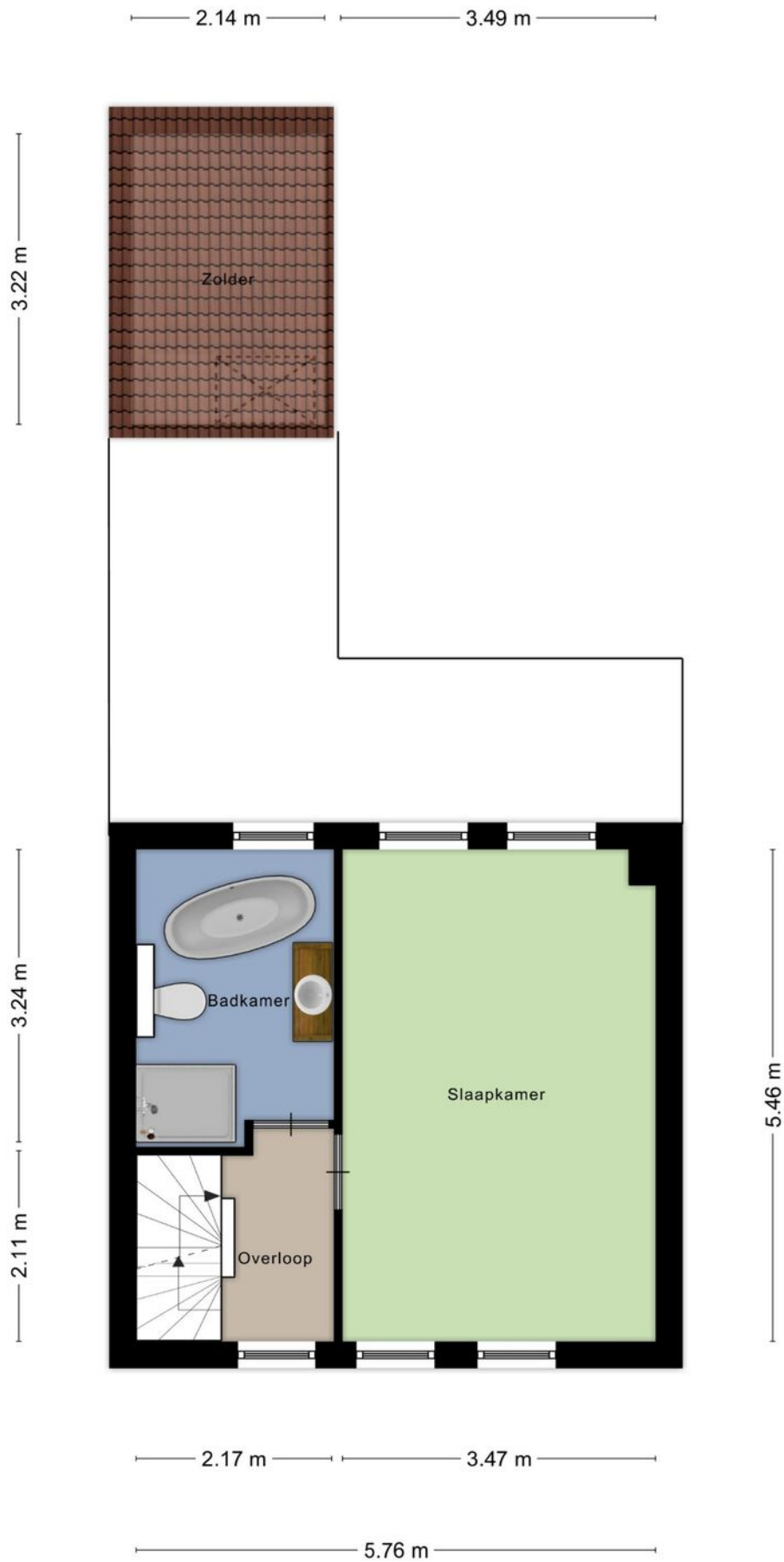
FOTO'S



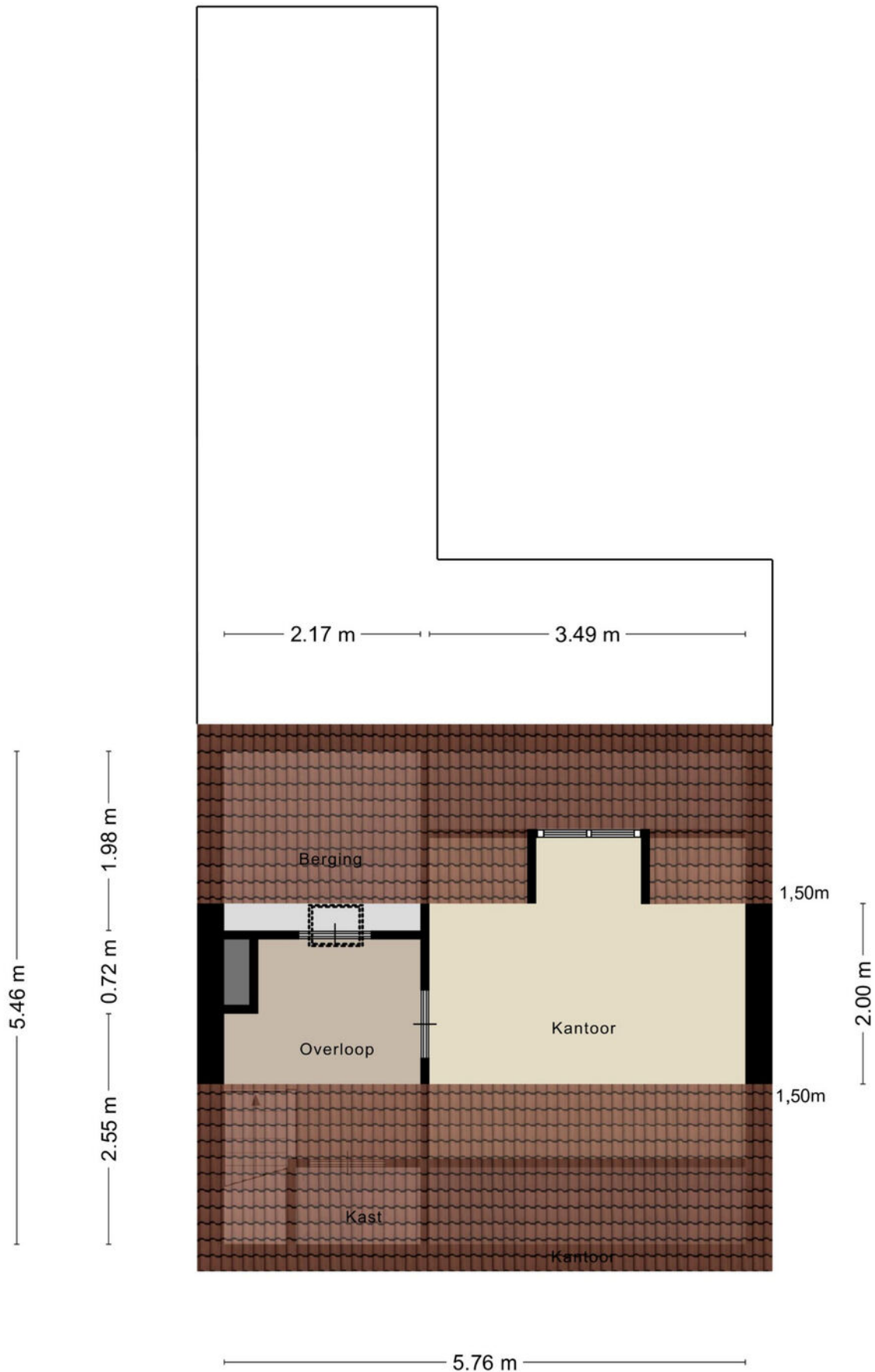
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

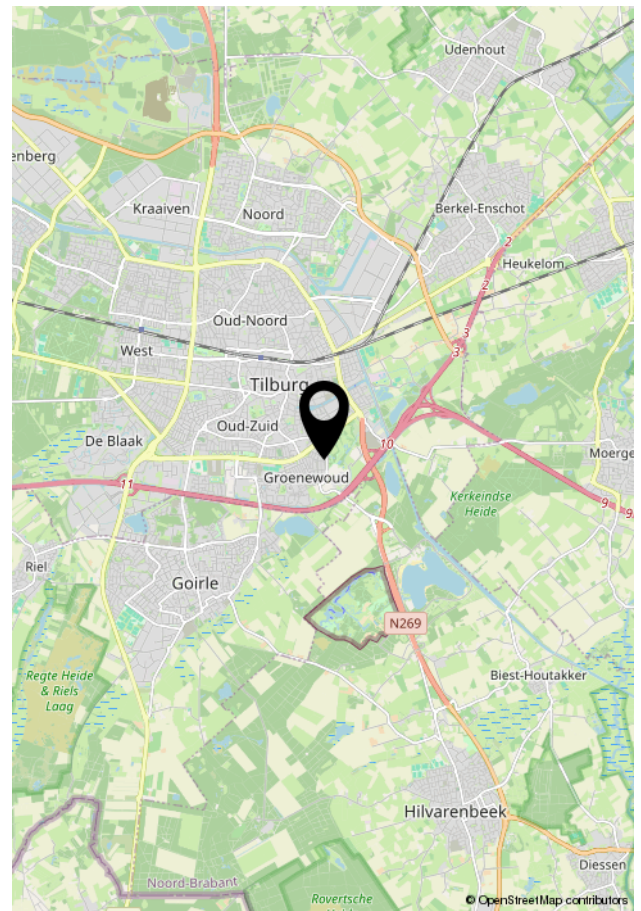
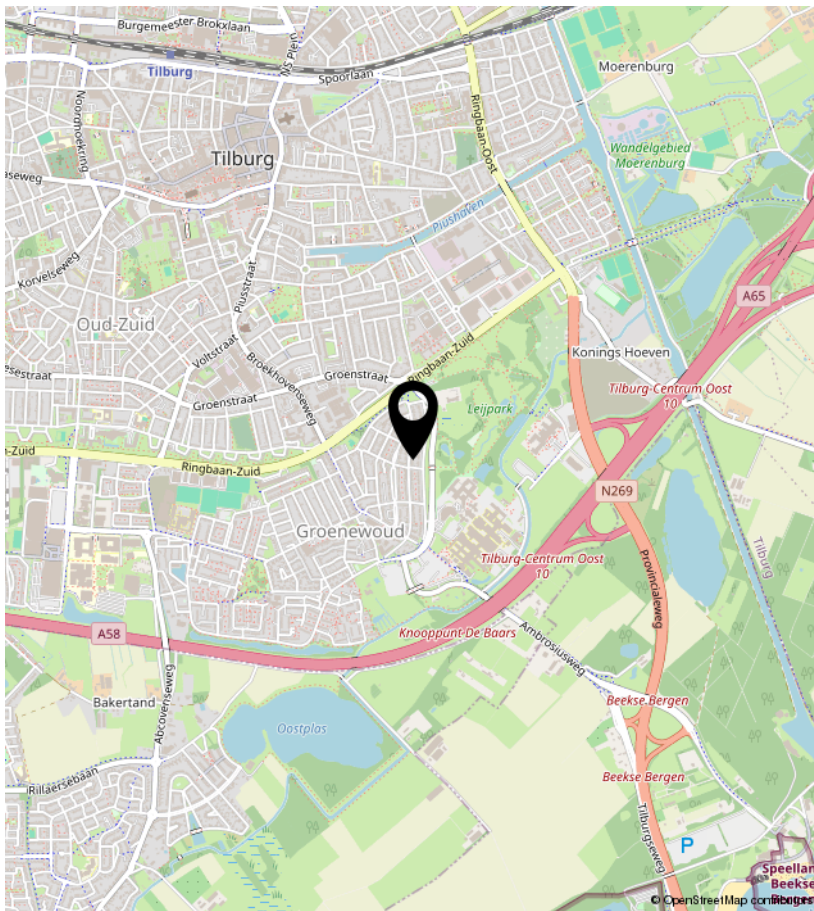
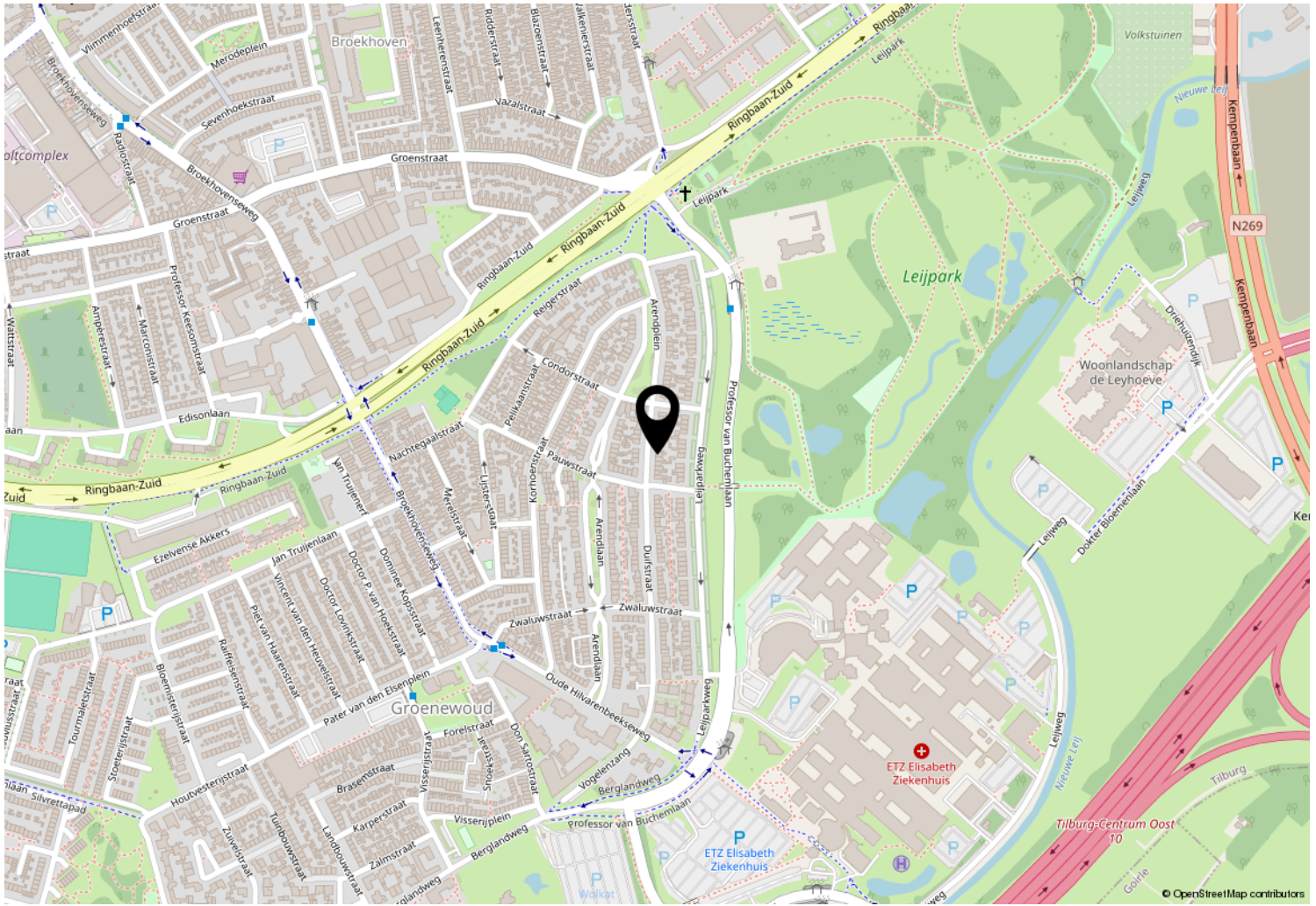
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Y
Perceel 50



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.

