



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# ESPERLOOP 13



Vraagprijs  
€ 475.000 K.K.

# OMSCHRIJVING

## ESPERLOOP 13 TILBURG (DE BLAAK)

Deze royale eengezinswoning met veel ruimte en groen rondom, is gelegen aan een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer, in De Blaaik. De kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door het vele groen en waterpartijen. De bewoners in deze ruim opgezette straat hebben onderling volop contact met elkaar. De woning ligt ook op korte afstand van het centrum van Tilburg. Met de auto of de fiets ben je er binnen een klein kwartier. Scholen, winkelvoorzieningen, sportcomplex (tennisbanen om de hoek) en natuur, (Stadsbos 013 en waterwingebied), bevinden zich in de directe nabijheid. Via de statige Baroniebaan zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda.

### BEGANE GROND:

**Entree:** Via de voortuin met grind, groen en strakke bestrating bereik je de voordeur van de woning. In de hal vind je het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer/keuken. De warme leistenen vloer loopt mooi vanuit de entree mooi door naar de woonkamer/keuken.

**Woonkamer:** Meteen bij binnenkomst word je verrast door de lichte ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De gashaard, die zich op ooghoogte bevindt, geeft de woonkamer meteen een cosy uitstraling. In de achtergevel binden zich maar liefst 4 openslaande deuren, deze zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

**Keuken:** De strakke moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is van vele gemakken

voorzien. Je hebt er de beschikking over een inductie kookplaat met witte afzuigkap, een vaatwasser, een Quooker en een koelkast. In de kastenwand vind je veel extra opbergruimte, een combi-oven en een Miele koffieapparaat, beide op ooghoogte.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Hier is ruimte genoeg voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Op deze slaapkamer hangt ook een airco, deze koelt de slaapkamer in de zomer terug naar een aangename temperatuur en kan in de winter ook verwarmen. Aan de achterzijde bevindt zich nog een tweede slaapkamer, deze is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. De derde royale slaapkamer vind je naast de badkamer aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een "houtlook" vinylvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche, een zwevend toilet en een wastafel mooi ingebouwd in een wandmeubel.

### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door het grote dakraam aan de achterzijde valt lekker veel daglicht de slaapkamer binnen. Hierdoor ontstaat tevens een volwaardige tweede verdieping. Je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.



## TUIN:

De heerlijke achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van mooie strakke bestrating. Door het ontbreken van directe achterburen beschikt de tuin over lekker veel privacy. De tuin ligt op het zuiden en heeft dus veel zonuren. Even niet in de zon....dan zit je heerlijk in de schaduw, onder het grote zonnescerm dat zich aan de achtergevel van de woning bevindt. Achterin de tuin vind je een overkapping. ideaal voor het parkeren van je fietsen. Via de poort kunt je gemakkelijk met je fiets achterom.

Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT..... We waarschuwen je daarom op voorhand want de kans dat dat bij deze bijzondere woning gebeurt is namelijk levensgroot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 1979;
- Perceeloppervlak 167 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 138 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 489 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Voorzien van 11 zonnepanelen;
- Voorzien van airco (verwarming);
- Beschikt over 4 royale slaapkamers;
- Voorzien van een zonnescerm;
- 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	138m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	167m <sup>2</sup>
Inhoud	488.76m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1979























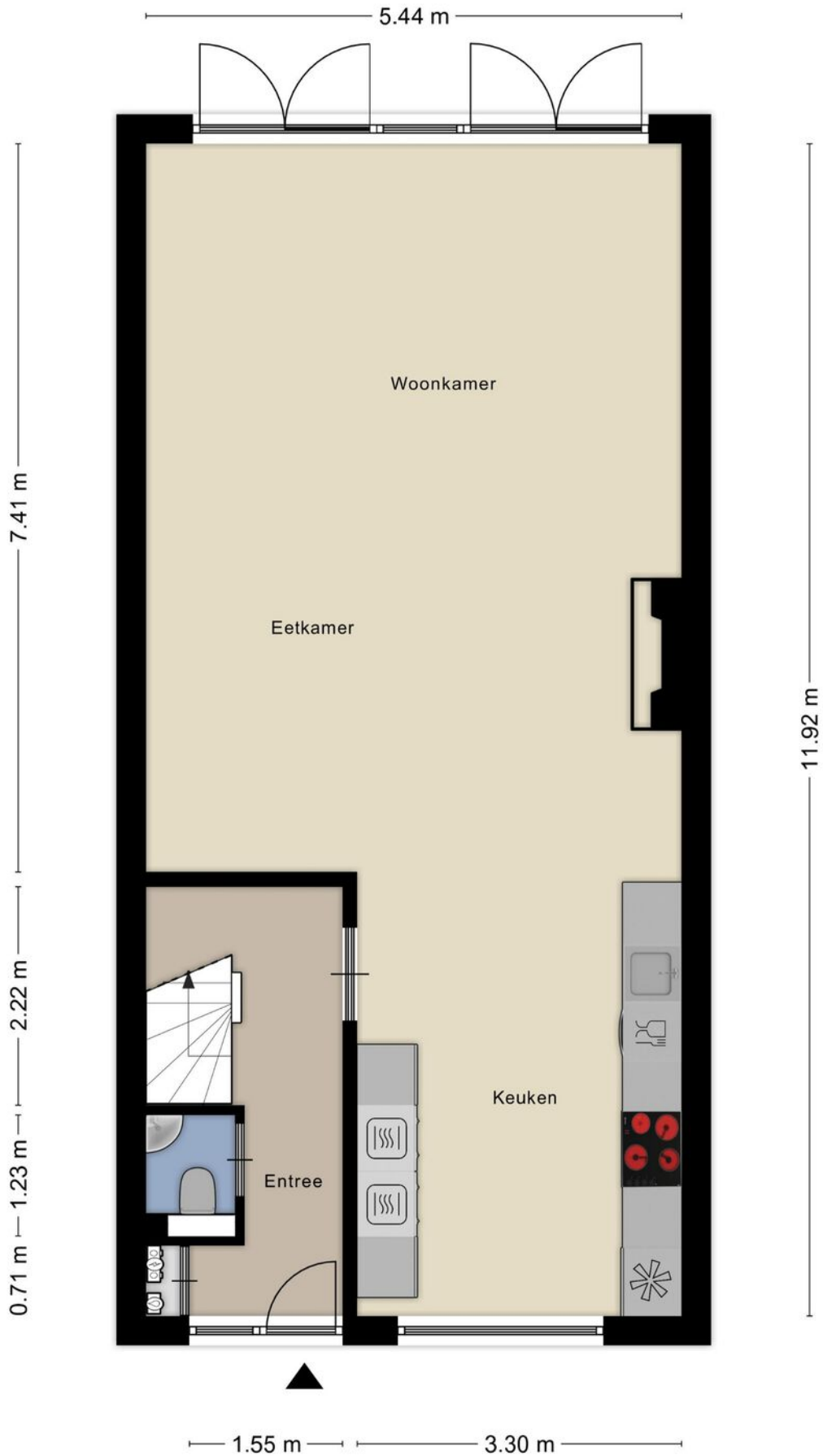








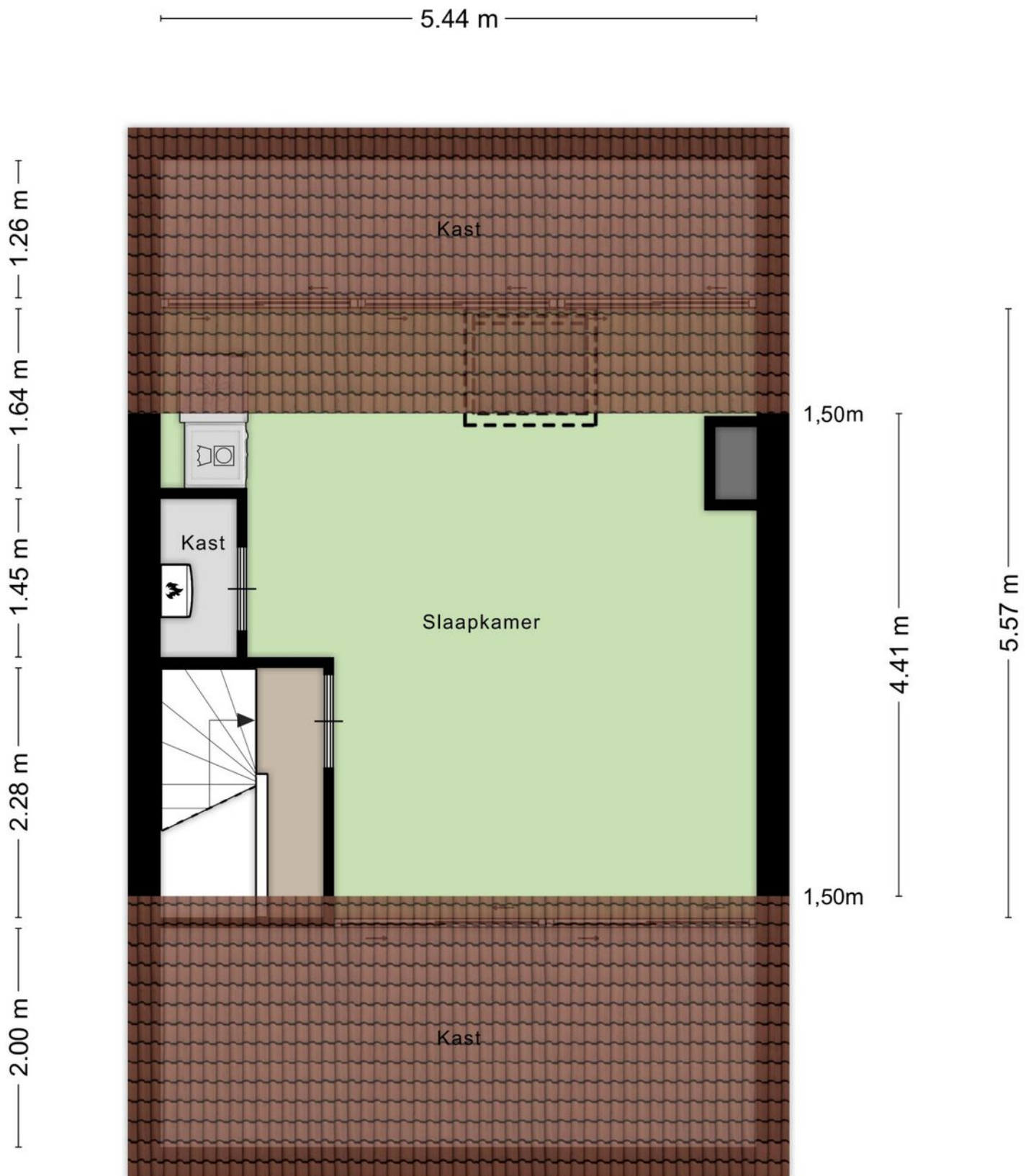
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

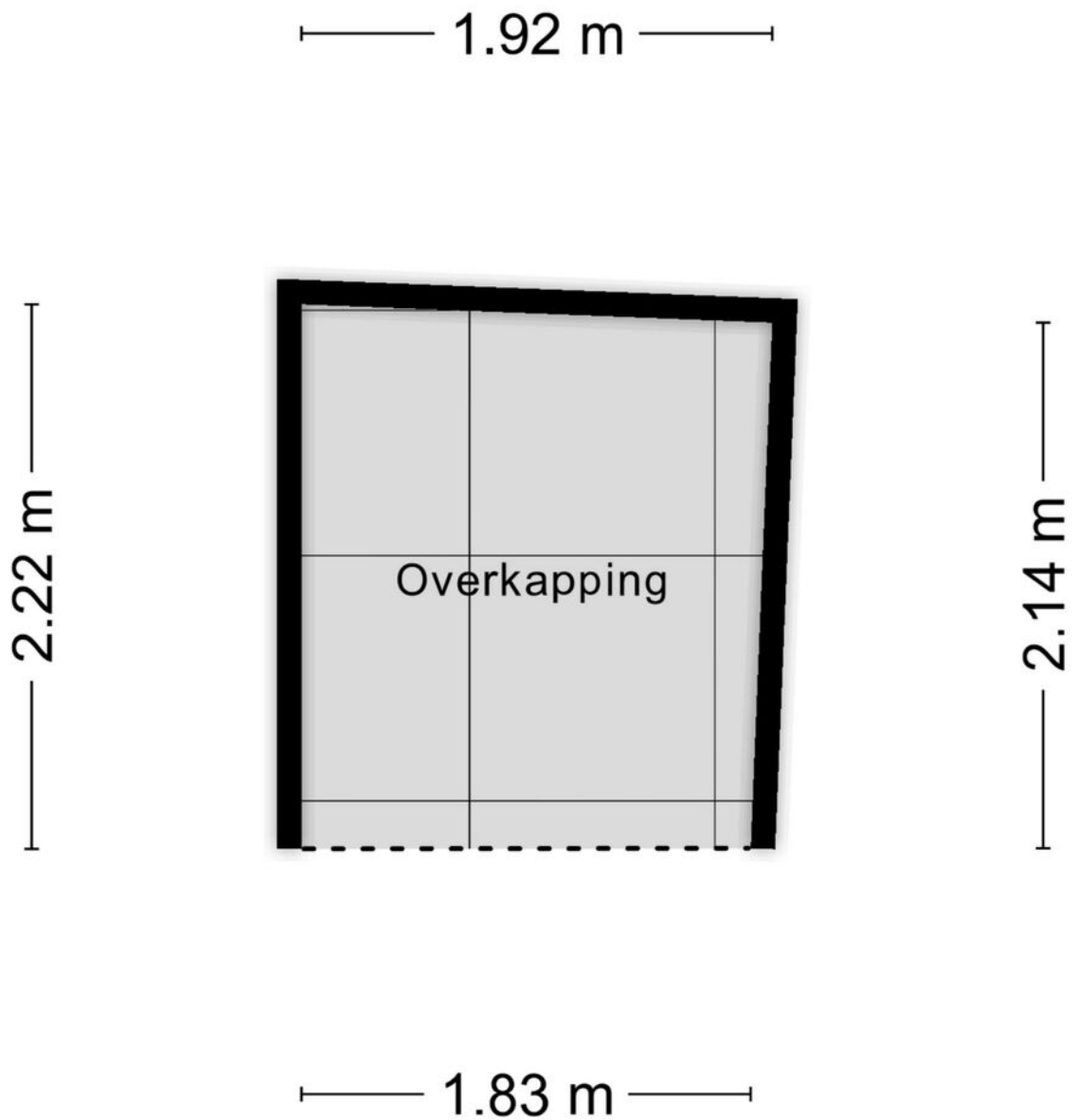


# PLATTEGROND



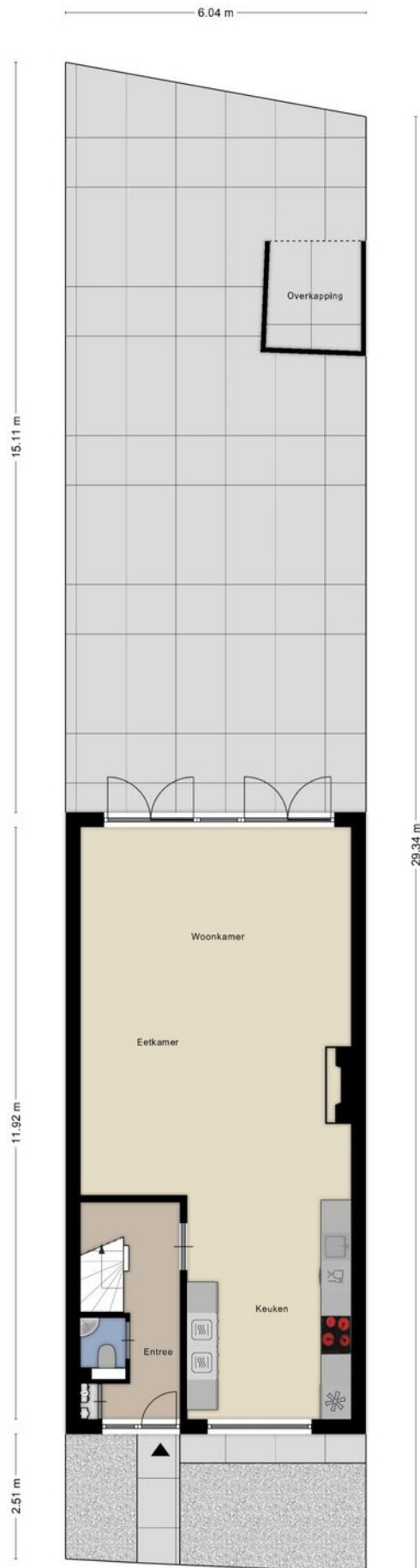
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



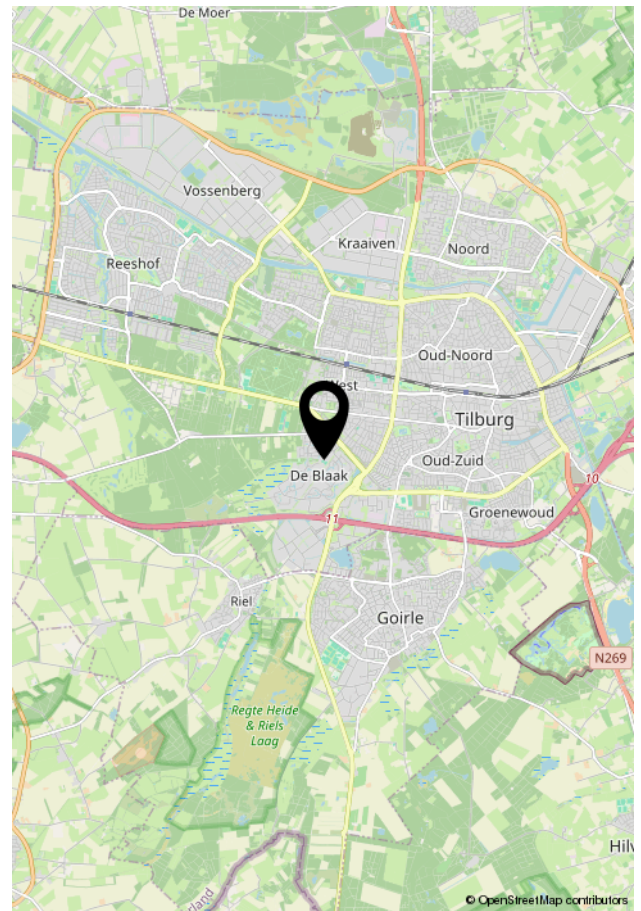
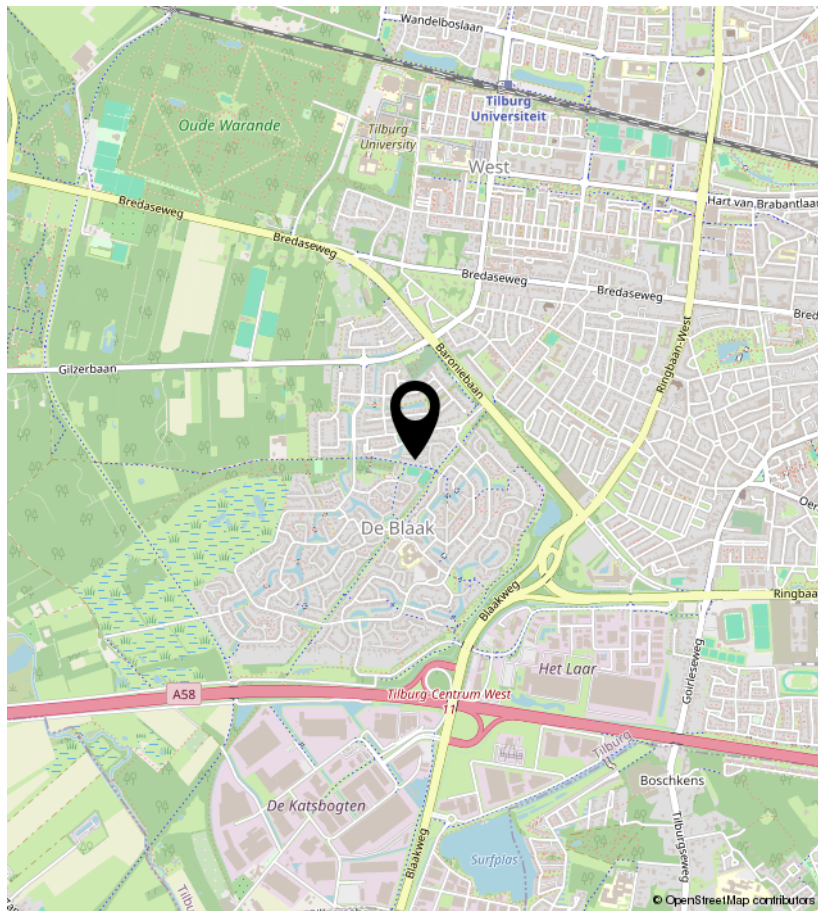
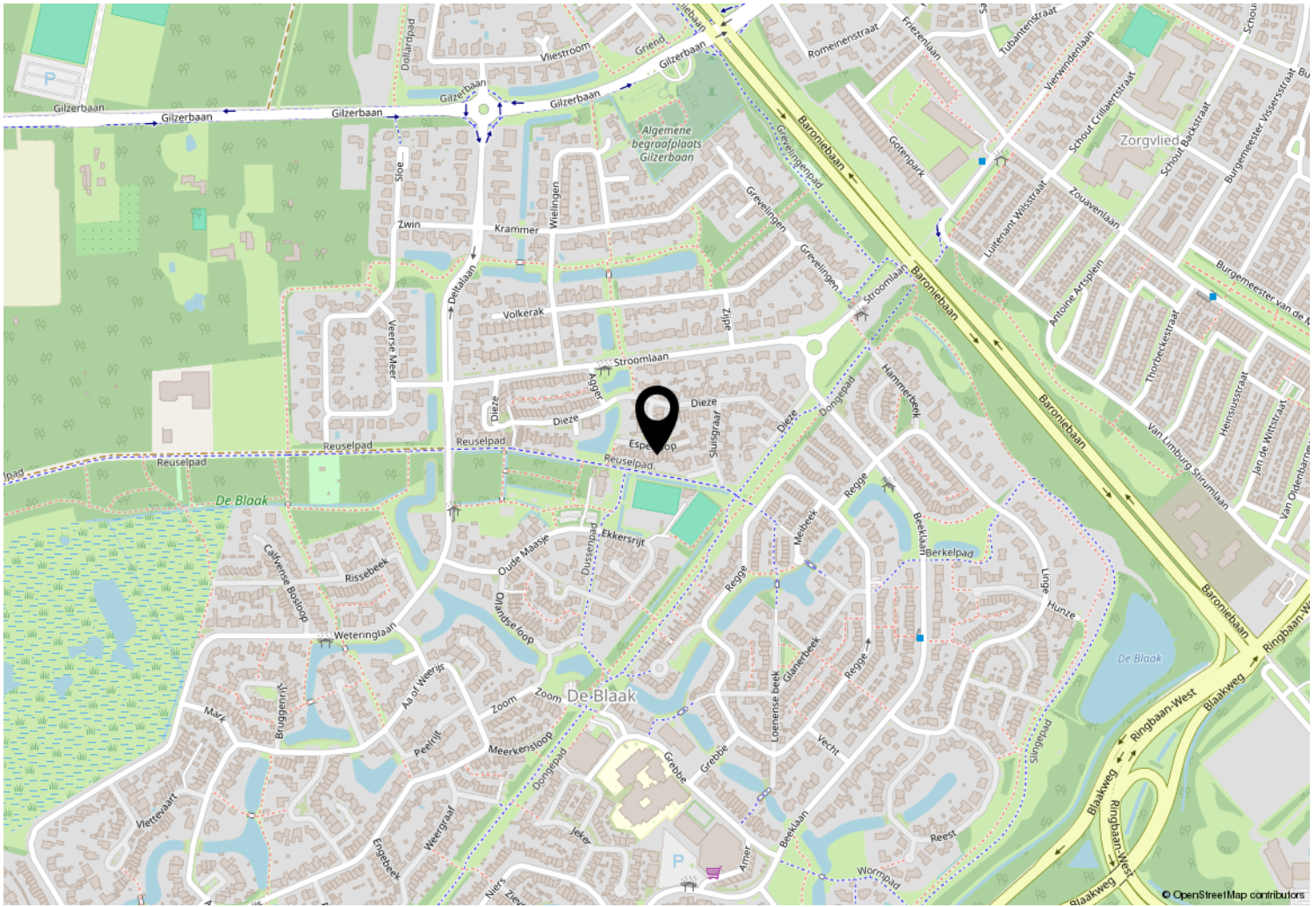
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AB	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1463	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024  
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.

