



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ESTERELSTRAAT 13



Vraagprijs
€ 475.000 K.k.

OMSCHRIJVING

ESTERELSTRAAT 13 TILBURG

Deze energiezuinige, eengezinswoning is hoogwaardig afgewerkt en ligt in de nieuwe woonwijk Zuiderpark in Tilburg. Zuiderpark bestaat uit vier groene pleinen waar in totaal 200 nieuwbouwwoningen rondom zijn gebouwd. Groot genoeg voor een buurt, klein genoeg voor een gezellige buurt. De pleinen vormen het uitgangspunt voor de aangrenzende huizen. Zo blijft het overzichtelijk en heb je als bewoners gelijk een fijne omgeving. Deze verrassende woning is rustig gelegen, dichtbij schoolvoorzieningen, sportcentra en de winkels van Stappegoor. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg maar ook in dat van Goirle. De nabij gelegen Ringbaan-Zuid zorgt voor een snelle ontsluiting naar de snelwegen richting Breda, Den Bosch en Eindhoven.

BEGANE GROND:

Entree: Vanaf je eigen veranda kom je via de voordeur de entree binnen. Hier vind je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De houten parketvloer is gelegd in visgraatmotief en loopt mooi door naar de woonkamer. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer: Bij binnenkomst valt meteen op hoe ruim deze living is. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd ontstaat een heerlijke woonkamer. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. Het grote venster met tuindeur in de achtergevel, zorgt voor veel daglicht en een gezellig contact met de achtertuin. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Je vindt er een vaatwasser, een zwarte afzuigkap en in de kastenwand een koelkast met vriezer. Maar de echte blikvanger is het Boretti fornuis met 4 pits inductie kookplaat en extra brede oven. Je vrienden en familie kunnen er aanschuiven aan de bar voor een drankje, terwijl jij de lekkerste gerechten tevoorschijn tovert.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning, er is ruimte genoeg voor het plaatsen van een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Op de vloer ligt een "houtlook" laminaat dat mooi doorloopt naar de overloop en de andere 2 slaapkamers. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kan zo in een woonmagazine...WOW wat een uitstraling! Er is een ruime inloopdouche, een hangtoilet en een brede wastafel met ondermeubel. Voldoende ruimte dus om alles netjes op te bergen. Onder het raam bevindt zich het ligbad waarin je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog twee slaapkamers. Eén daarvan is nu ingericht als praktijkruimte. Via de royale overloop heb je toegang tot de bergzolder boven de slaapkamers. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen. Je vindt op de overloop ook de



aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De dakkapel aan de achterzijde en het dakraam aan de voorzijde zorgen voor lekker veel lichtinval.

TUIN:

De achtertuin van deze woning is smaakvol aangelegd met bestrating, groene borders en strakke houten schuttingen. Achter in de tuin staat een ruime berging voor het opbergen van je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Naast de berging bevindt zich de poort waardoor je makkelijk achterom kunt.

- Bouwjaar 2017;
- Perceeloppervlak 113 m²;
- Woonoppervlak 124 m²;
- Inhoud 445 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2023;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Uitbouw aan de achterzijde;
- Veranda in de voortuin;
- Schoolvoorzieningen en sportcentra om de hoek;
- Winkelcentrum Stappegoo en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

Wil je deze mooie instapinstap woning 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.

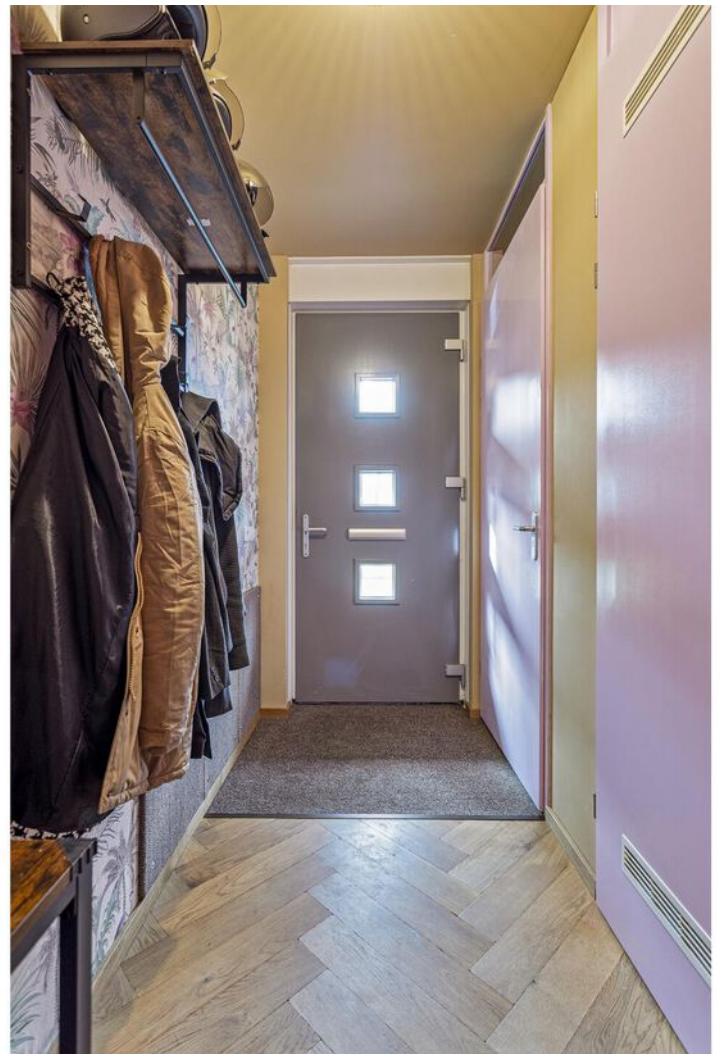
Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 124 m ² |
| Perceeloppervlakte | 113 m ² |
| Inhoud | 445 m ³ |
| Bouwjaar | 2017 |

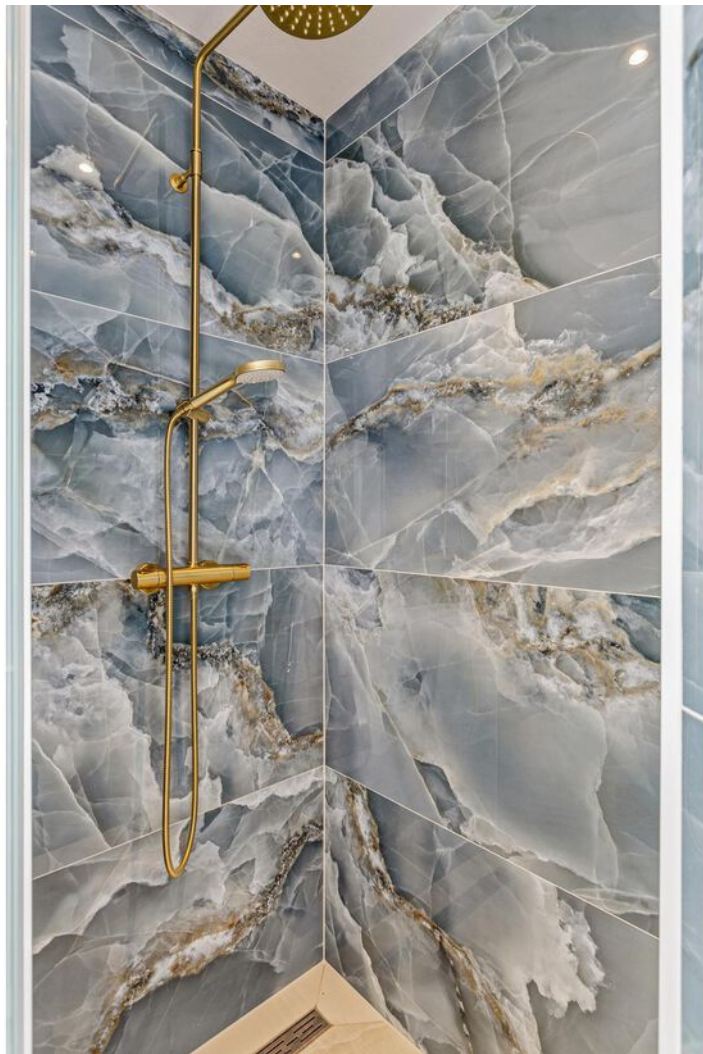






















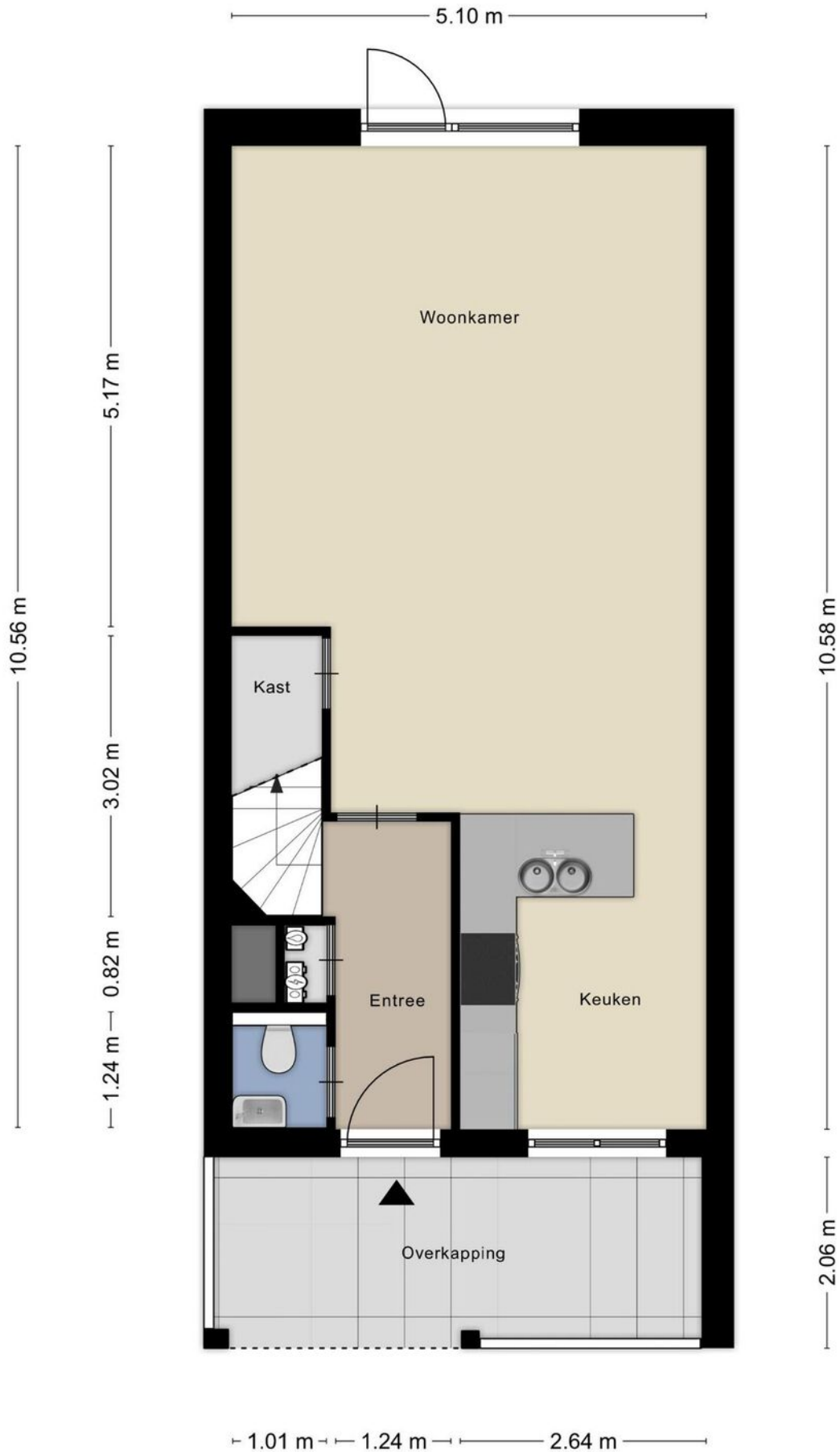








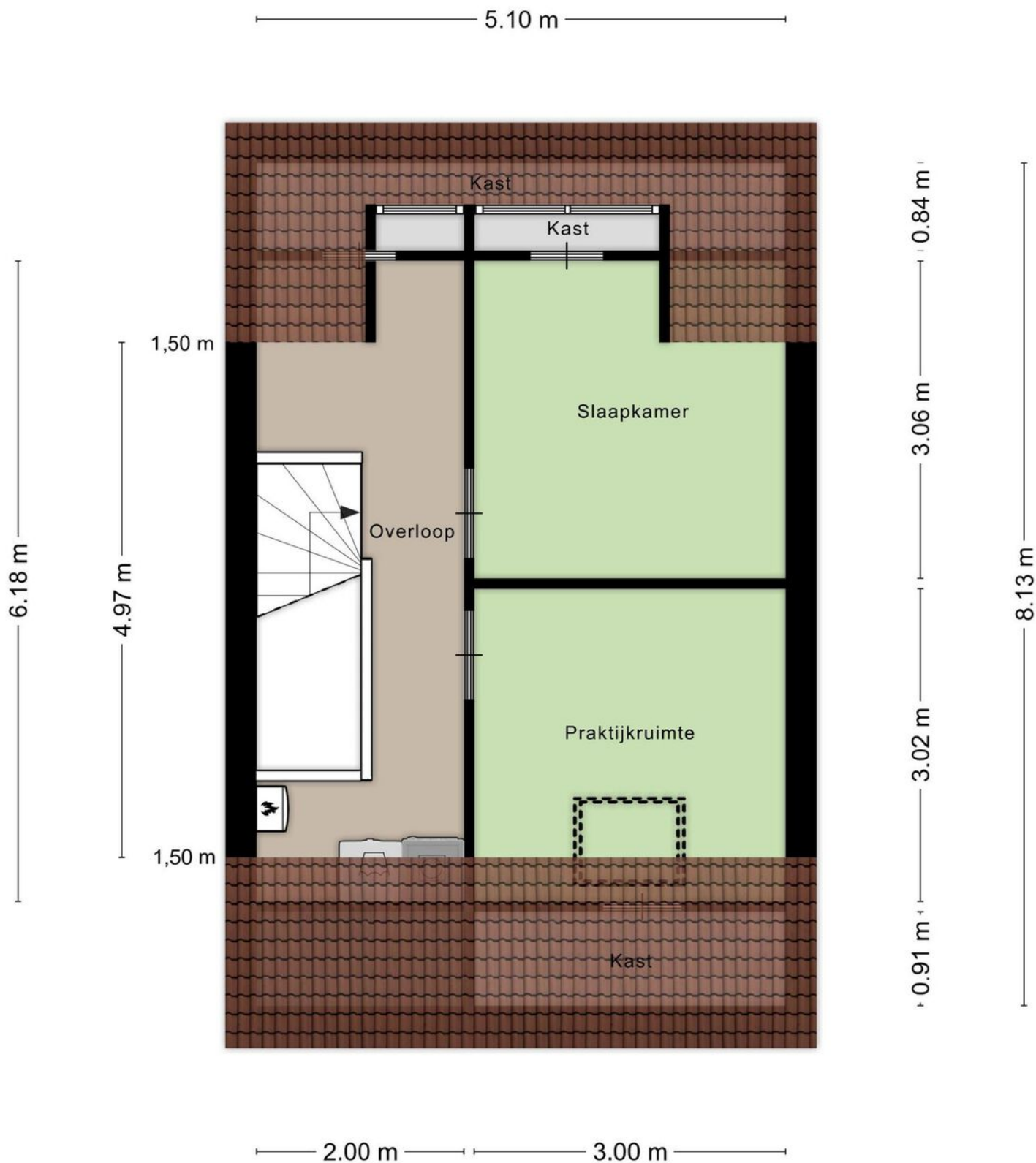
PLATTEGROND



PLATTEGROND

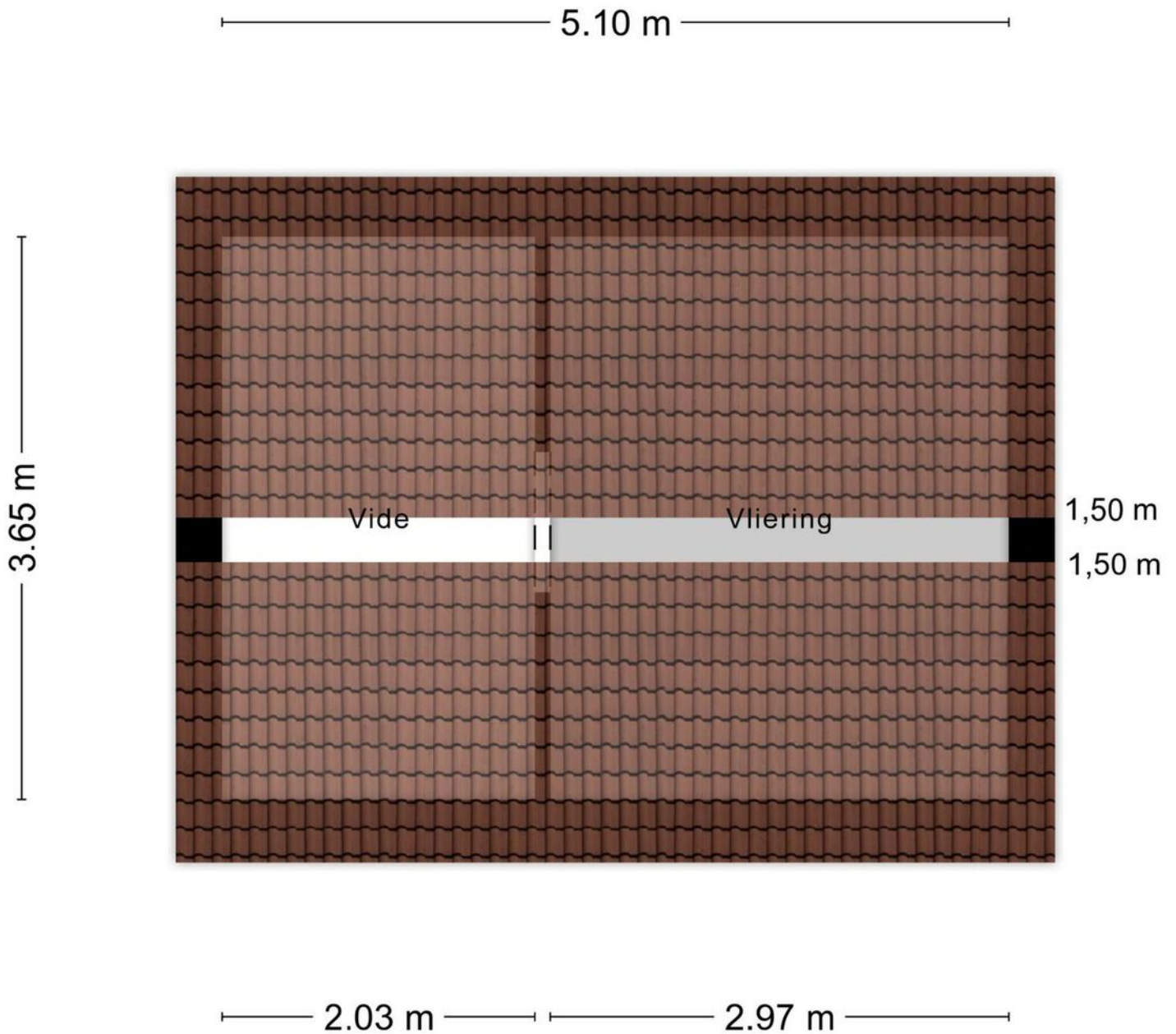


PLATTEGROND

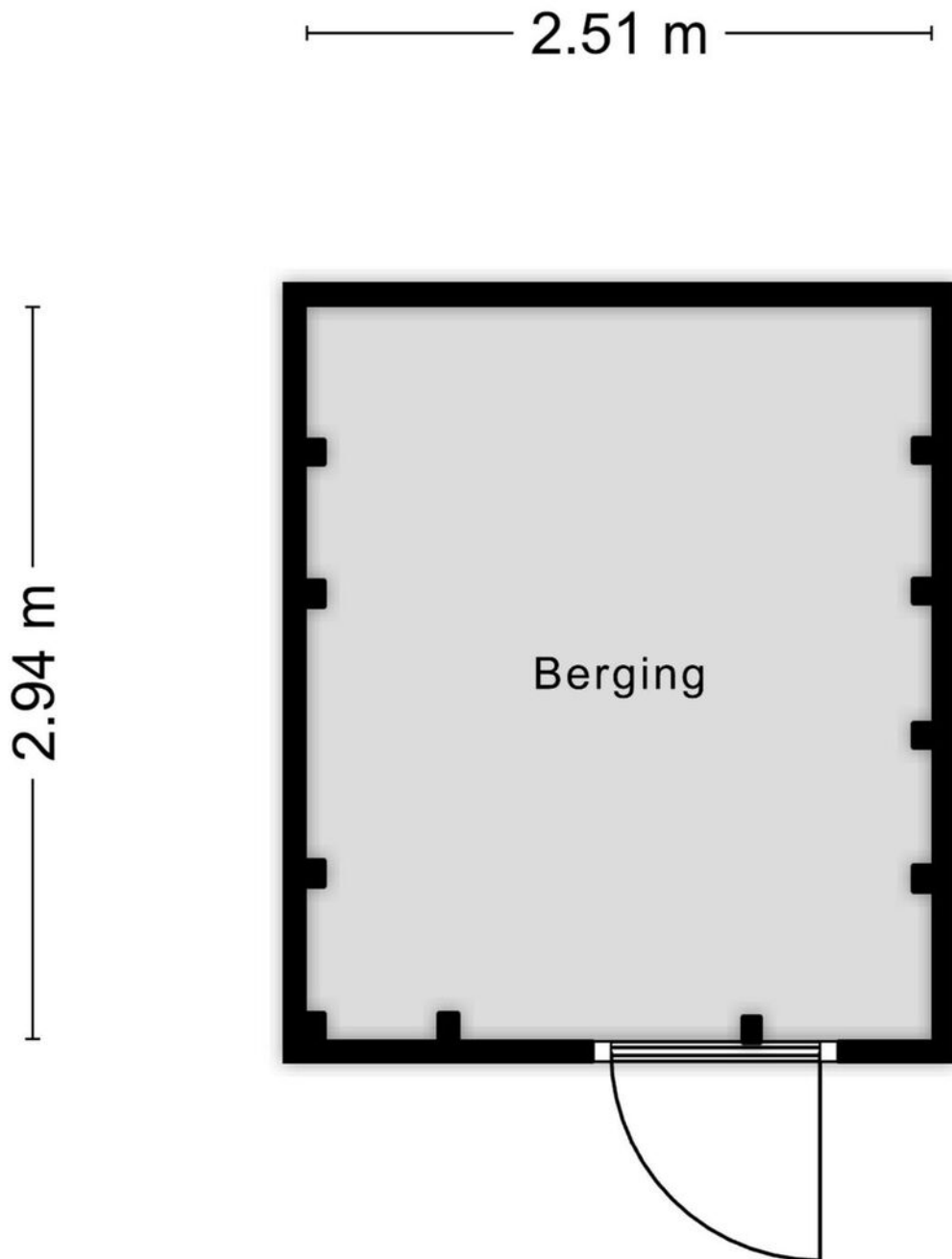


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

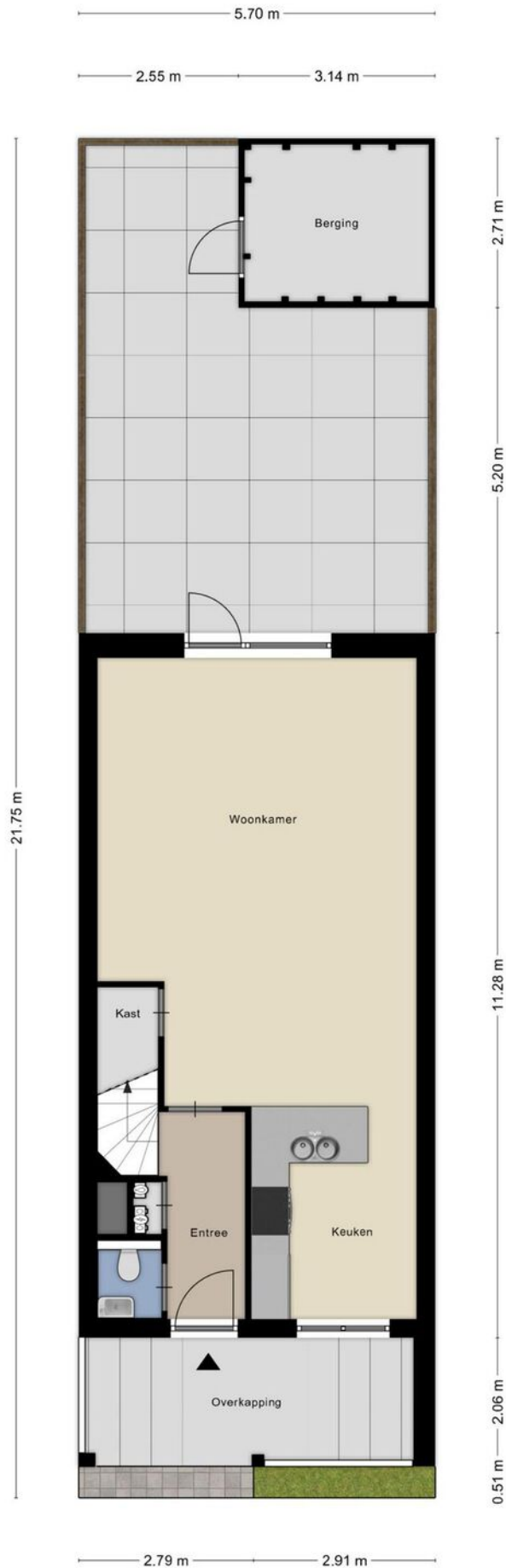


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul



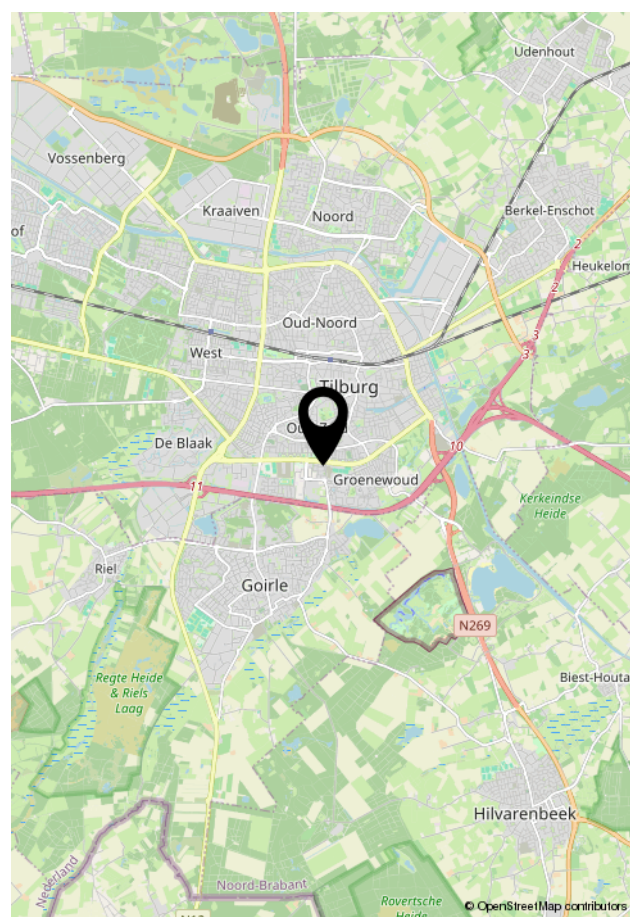
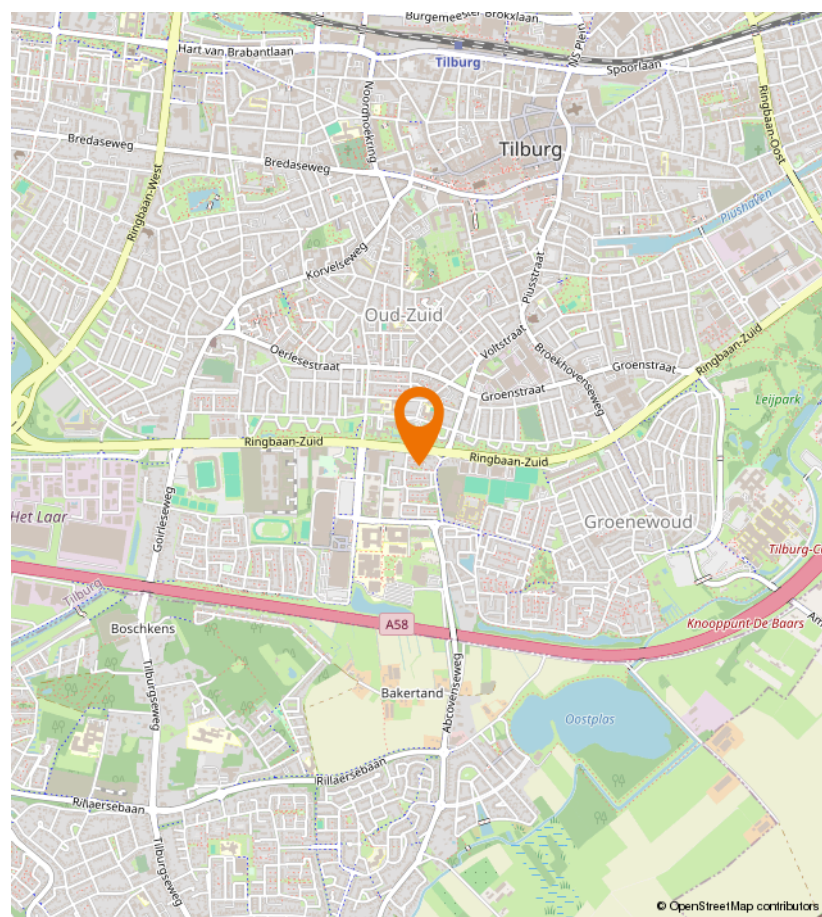
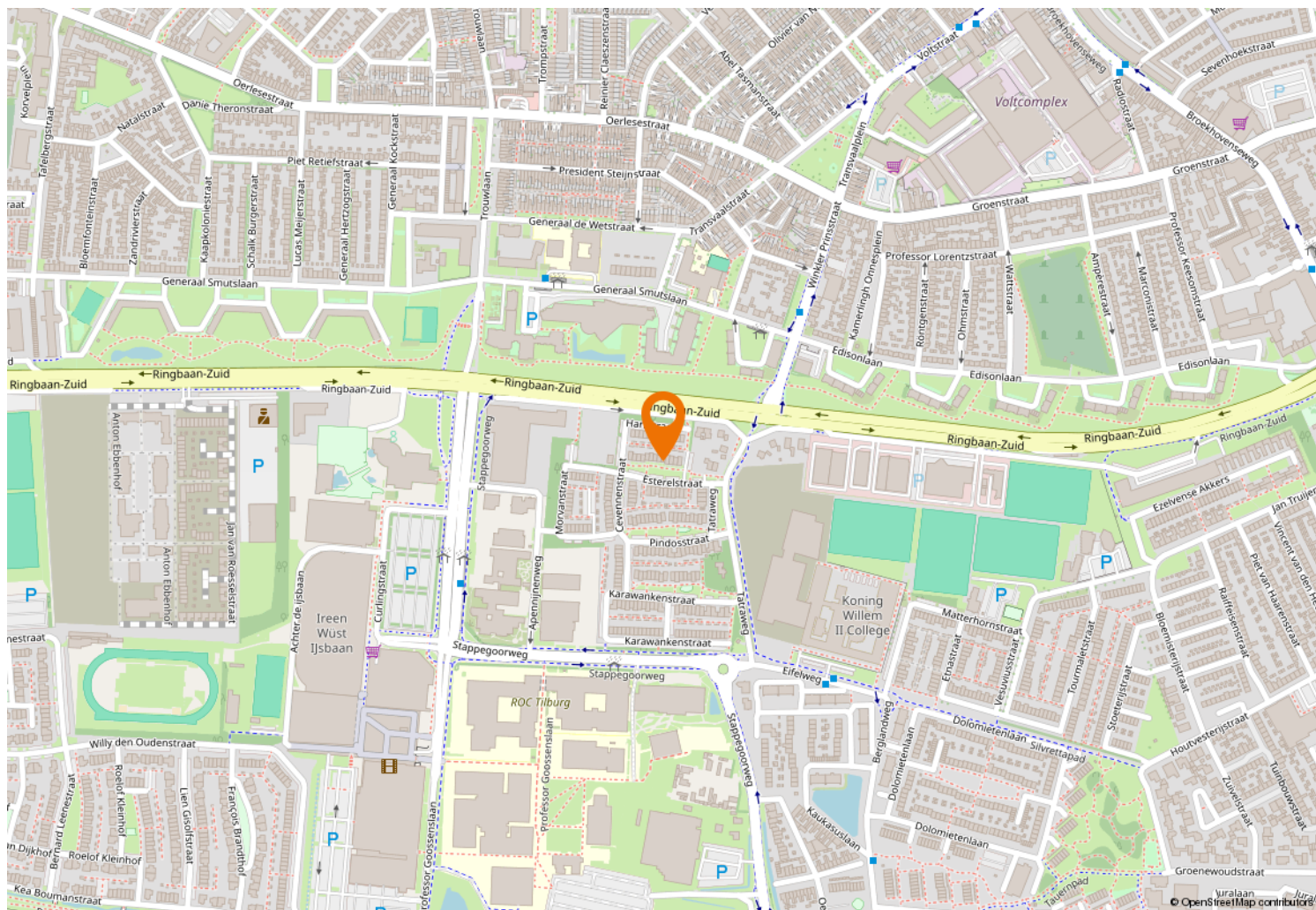
0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 2093</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.

