



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALKENIERSTRAAT 50



Vraagprijs  
€ 285.000 k.k.



# OMSCHRIJVING

## VALKENIERSTRAAT 50 TILBURG

Karakteristieke, sfeervolle woning met voortuin, gelegen op een rustige woonlocatie op loopafstand van het stadscentrum, aan de zuidkant van de bruisende Piushaven waar je heerlijk kunt genieten aan het water op de vele terrassen van de leuke restaurantjes zoals restaurant Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Smit Vis aan de Haven, Jaxx Marina.....je zou haast denken waar heb je een keuken voor nodig ! En met de komst van het Aa Be winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Kenmerkend voor de wijk is de vooroorlogse bebouwing. De wijk staat vol met karaktervolle woningen. Wil je even tot rust komen.....dan kun je heerlijk genieten in het Leijpark. En wil je de stad uit....? Geen probleem want via de Ringbaan Zuid ben je snel op de A58 in de richting van Eindhoven, Breda, Den Bosch of de omliggende dorpen. Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur met gebogen bovenlicht betreed je de hal van deze woning. In de entree vindt je de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De lichte tegelvloer loopt mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, de living is daardoor ruimer. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. Ook de erker aan de voorzijde van de living zorgt voor een ruimtelijk effect. De lichte wand en het plafond zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de gemetselde wanden. Achter de woonkamer bevindt zich nog een serre. Ideaal in te richten als thuiswerkplek of hobbyruimte.

Keuken: De leefkeuken bevindt zich in de uitbouw achter de woonkamer. De grote lichtkoepel zorgt voor een zee van licht in deze keuken. Deze is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een 4 pits gaskookplaat met een zwarte afzuigkap, een vaatwasser, een grote oven onder de kookplaat en een koelkast. Via de keuken heb je ook toegang tot de kelder onder de trap naar de eerste verdieping.

De hal achter de keuken geeft toegang tot de badkamer en je vindt er de deur naar de tuin.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale douche, een wastafel en een toilet. Je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het is een royale slaapkamer. Je hebt er voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een gardarobekast. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook"laminaatvloer. De badkamer bevindt zich naast de tweede slaapkamer aan de voorzijde. Hier vind je een wastafel, een toilet en een ligbad met douchefunctie. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. De overloop beschikt over een inbouwkast en geeft tevens toegang tot het dak van de uitbouw.



De woning beschikt ook nog over een zolder. Deze is te bereiken via een kast in de badkamer. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

#### TUIN:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke achtertuin, aangelegd met beton tegels. De tuin ligt op het oosten en heeft dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. Achter in de tuin staat een ruime berging. Via deze berging kun je gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 113 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 84 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 298 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (15-09-2022);
- In rustige woonwijk gelegen;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- 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	84 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Inhoud	298 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941



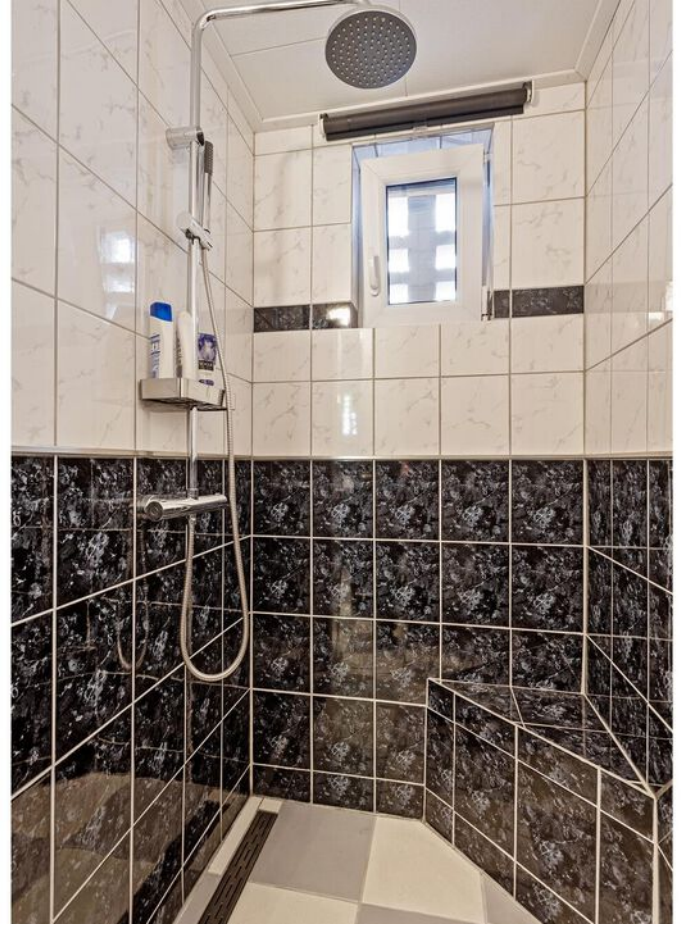
















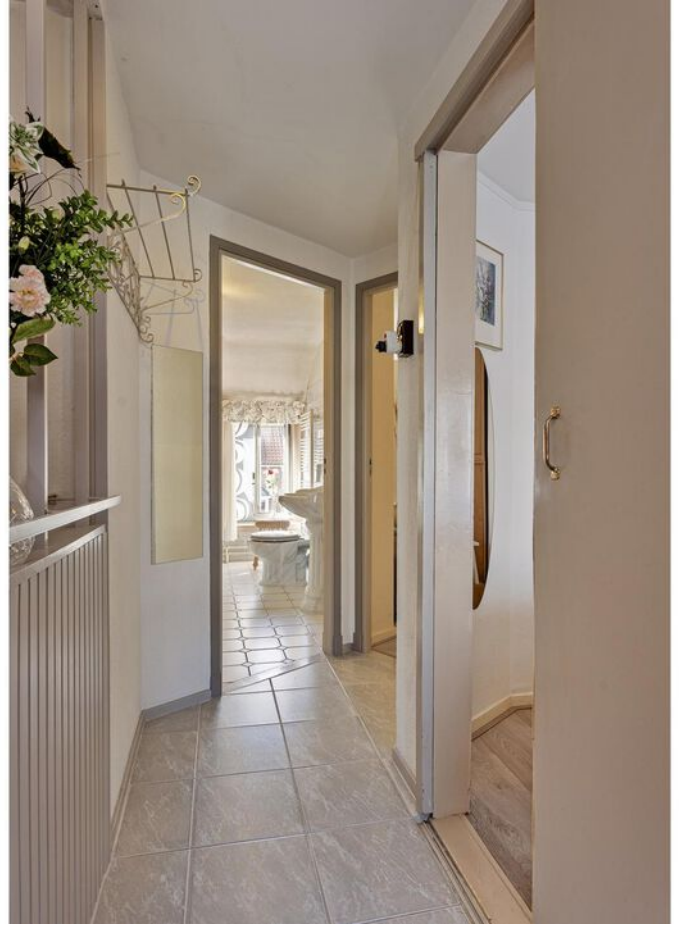


















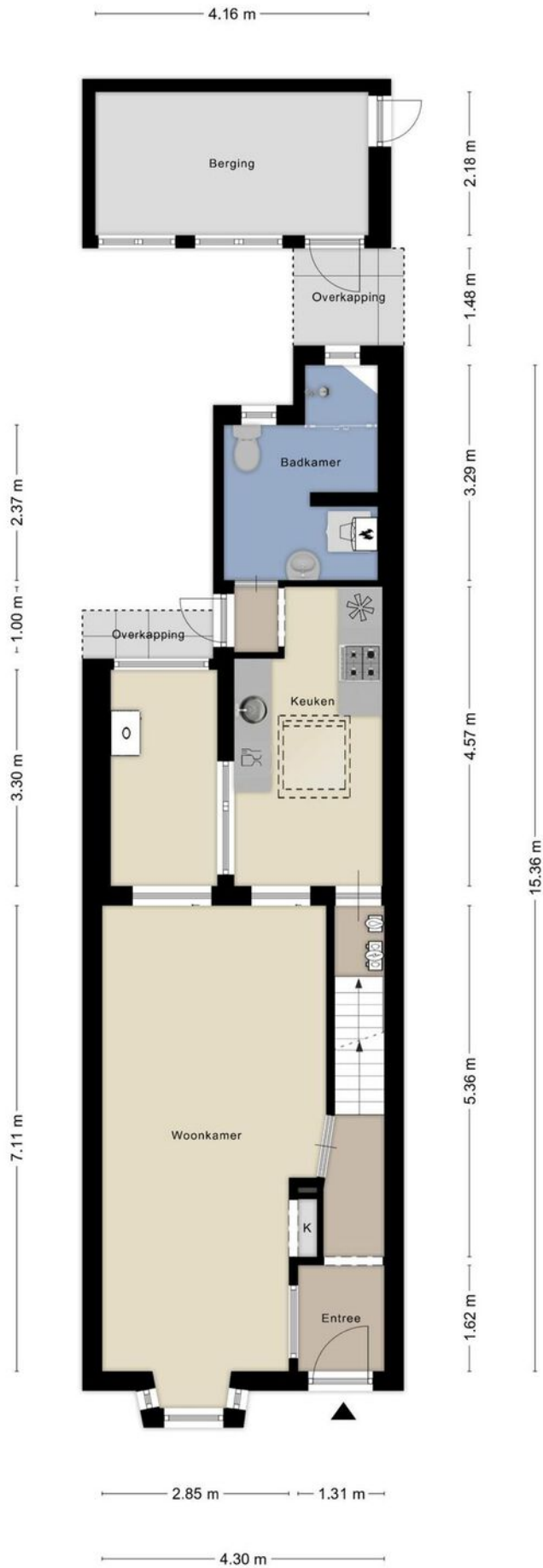








# PLATTEGROND



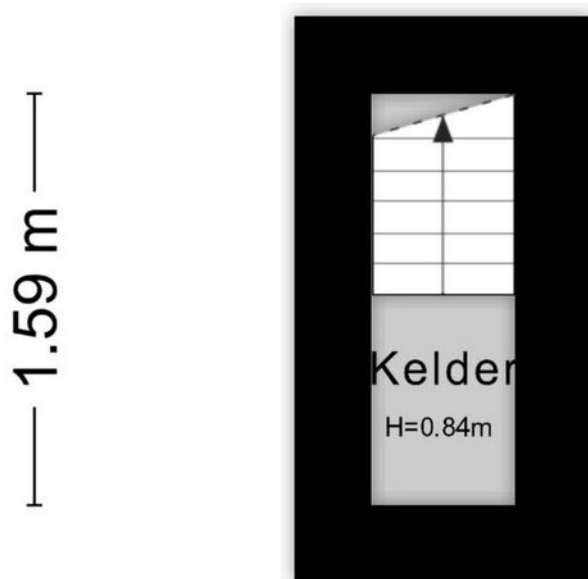


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

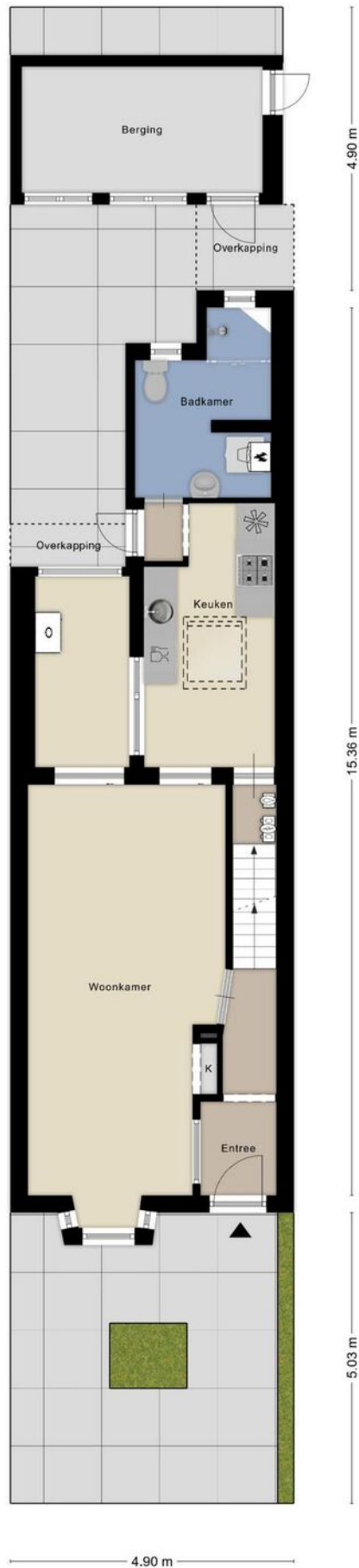


0.55 m

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



# PLATTEGROND

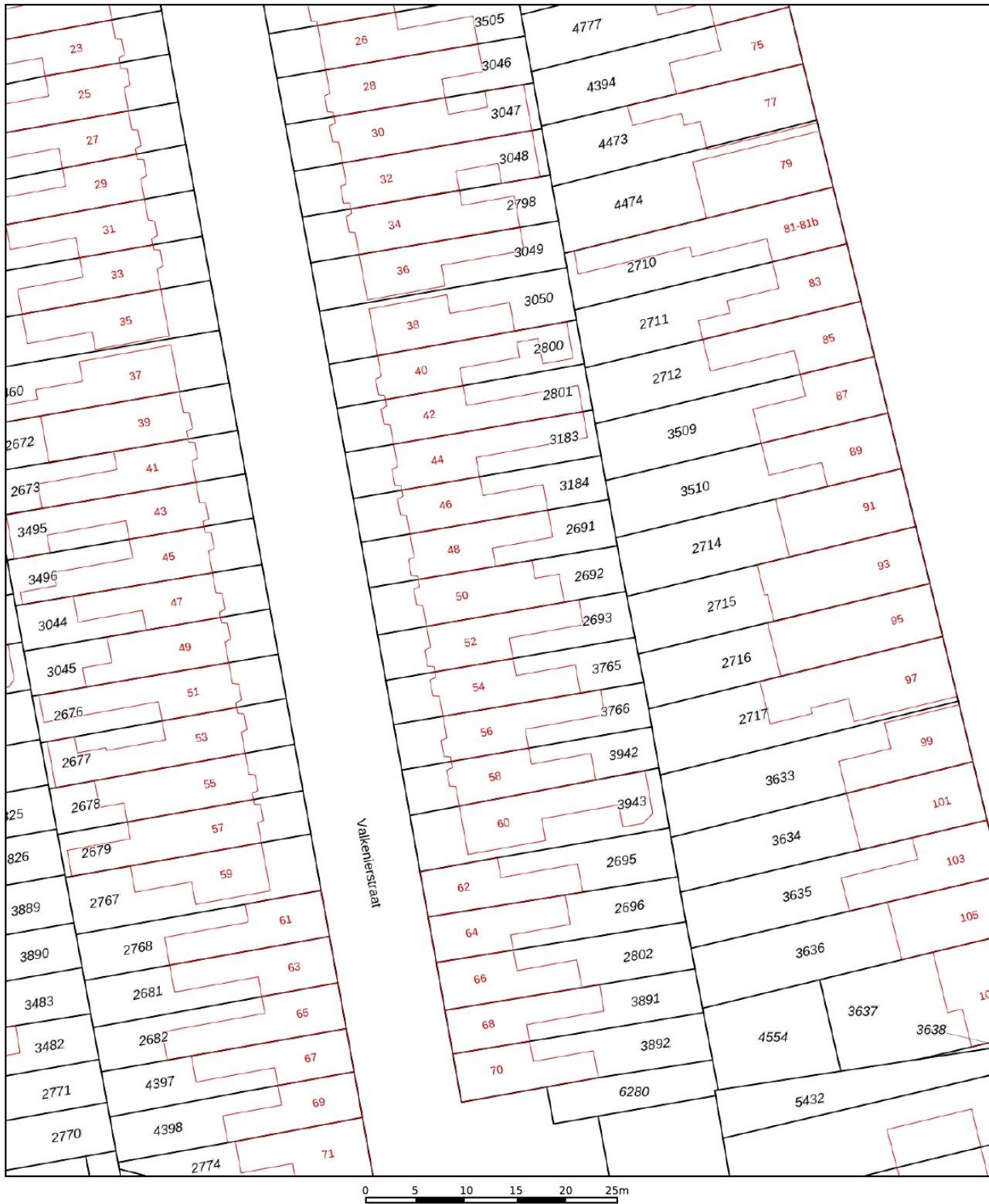





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



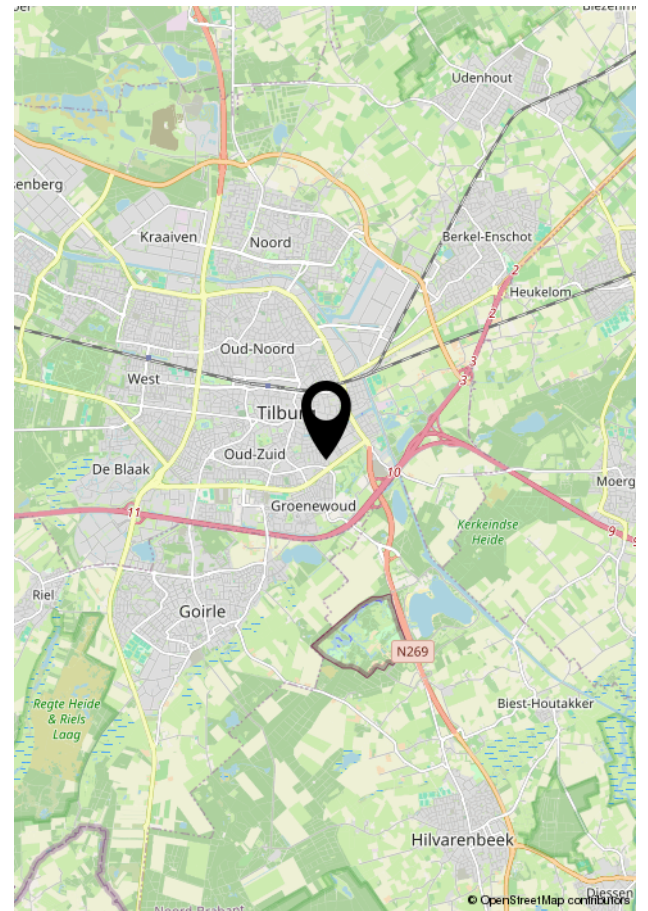
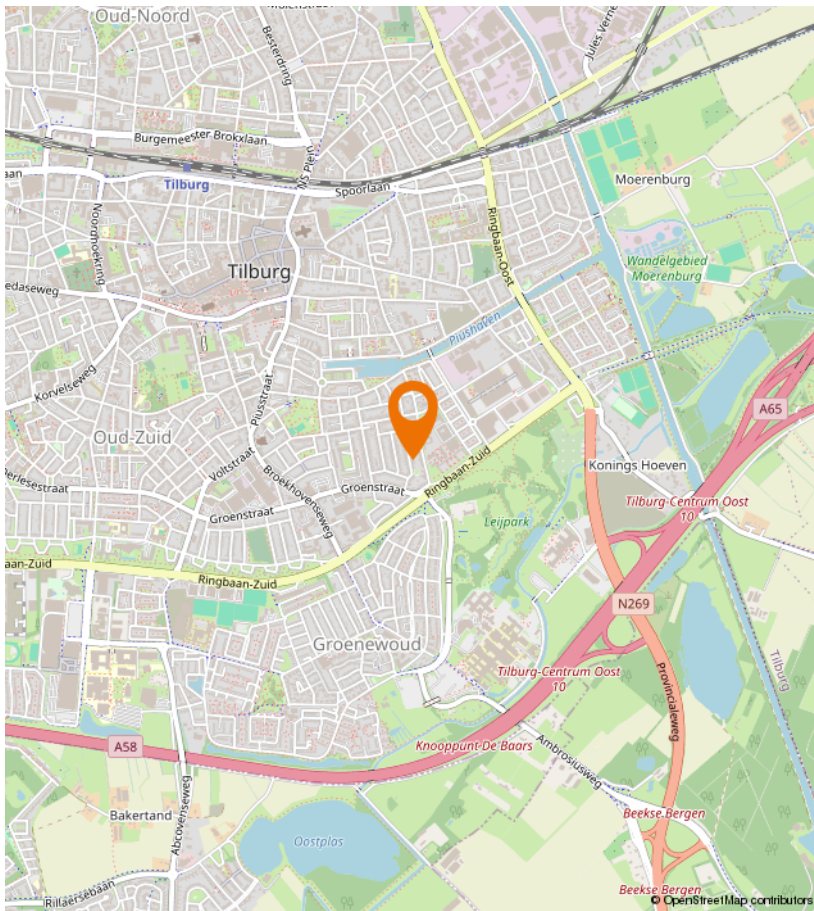
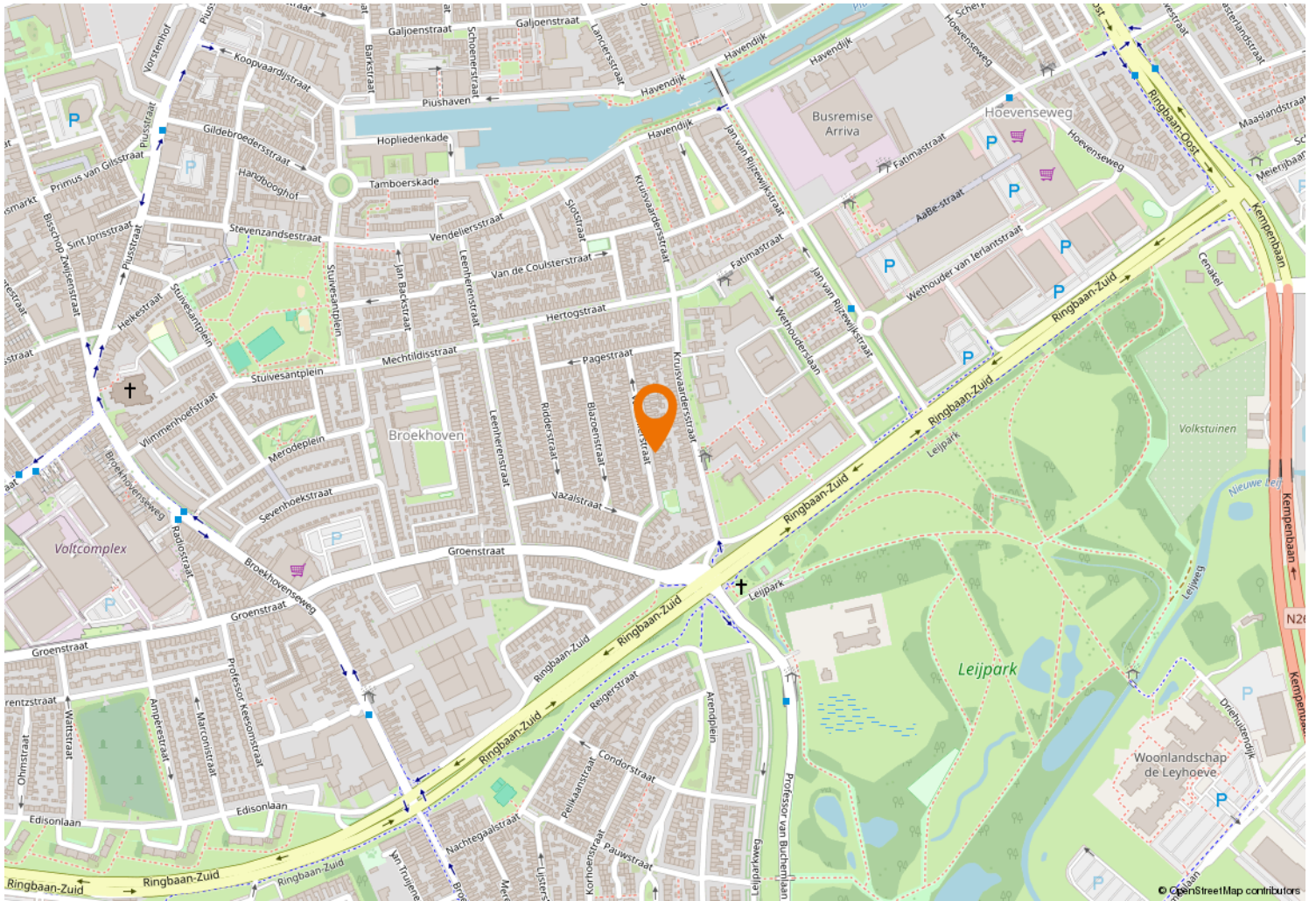
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2692</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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.

