



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**HOEFSTRAAT 87**



Vraagprijs  
**€ 300.000 K.k.**

# OMSCHRIJVING

## HOEFSTRAAT 87 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze fraaie eengezinswoning aan de Hoefstraat. De woning is gelegen in de buurt Hoefstraat. 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 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.

### BEGANE GROND:

Entree: Via het raam in en boven de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. De entree geeft toegang tot de woonkamer en het toilet. Je vindt er ook de trap naar de eerste verdieping en de meterkast. De warme houten parketvloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: De living vangt door de grote raampartijen lekker veel daglicht. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde zou je het raam eventueel nog kunnen verlagen tot aan de grond en voorzien van openslaande deuren, zo zou je de tuin nog meer bij de woonkamer kunnen betrekken.

Keuken: De lichte keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze keuken beschikt over een vaatwasser, een 4 pits gaskookplaat met RVS afzuigkap, een koelkast met vriezer, een magnetron en een oven.

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

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en een ruime overloop met een bergkast. Aan de achterzijde van de woning liggen twee slaapkamers. Deze zijn beide voorzien van rolluiken, wat ideaal is voor de nacht. De grootste heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. De andere slaapkamer is nu ingericht als kinderslaapkamer. Aan de voorzijde ligt nog een royale slaapkamer, deze beschikt over een grote vaste kast. De badkamer is betegeld met lichte wand- en vloertegels. Je hebt er de beschikking over een wastafel, een ruime inloofdouche en een toilet. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groene borders en ligt op het westen. Hier kun je met mooi weer tot laat in de avond van de zon genieten. Achter in de tuin bevindt zich een berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via de houten poort naast de berging kun je gemakkelijk achterom.



- Bouwjaar 1996;
- Perceeloppervlak 109 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak 91 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 322 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energielabel A;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze mooie eengezinswoning vlakbij het centrum van Tilburg 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	91 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	109 m <sup>2</sup>
Inhoud	322 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1996









# FOTO'S







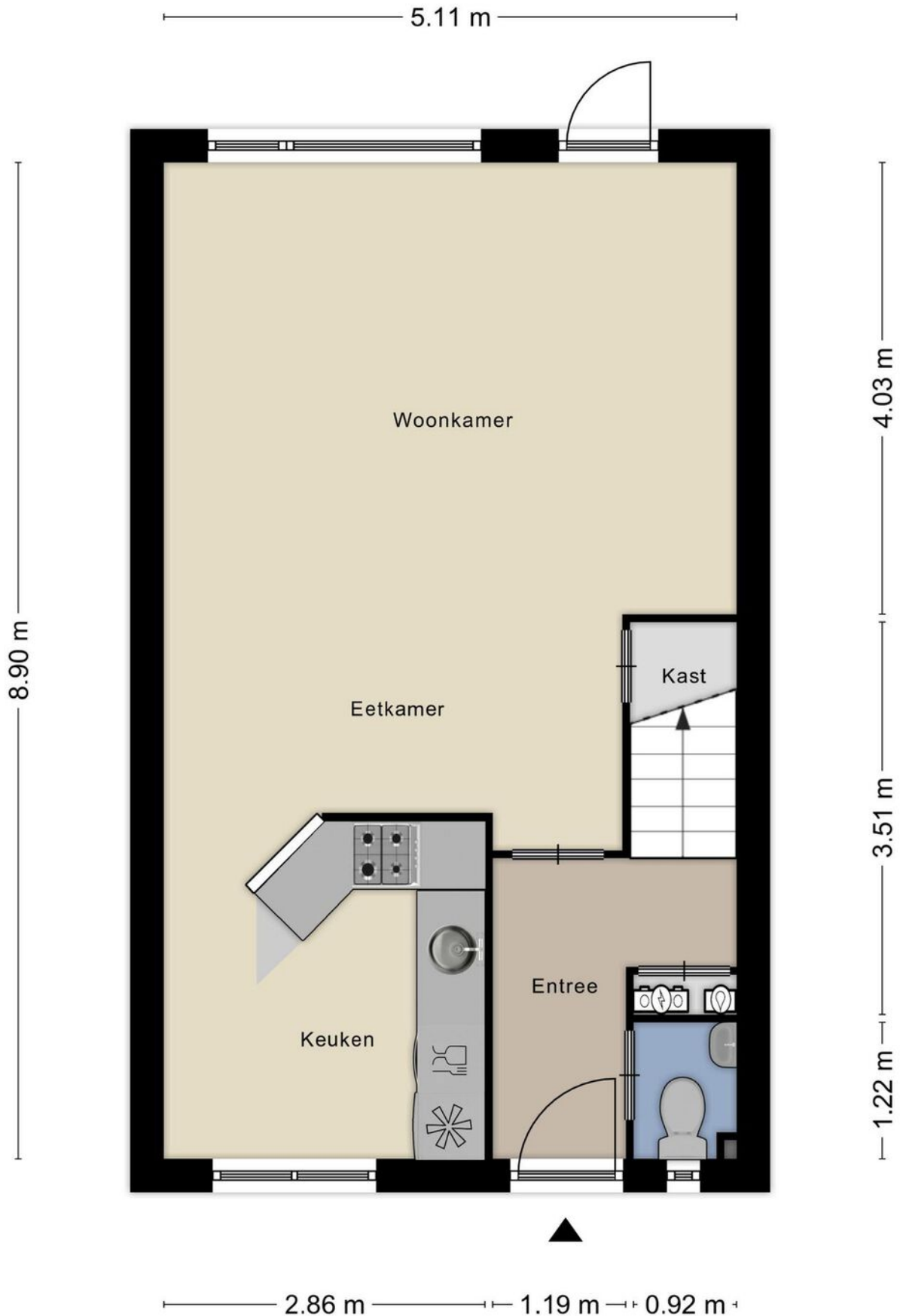








# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

2.29 m

2.80 m

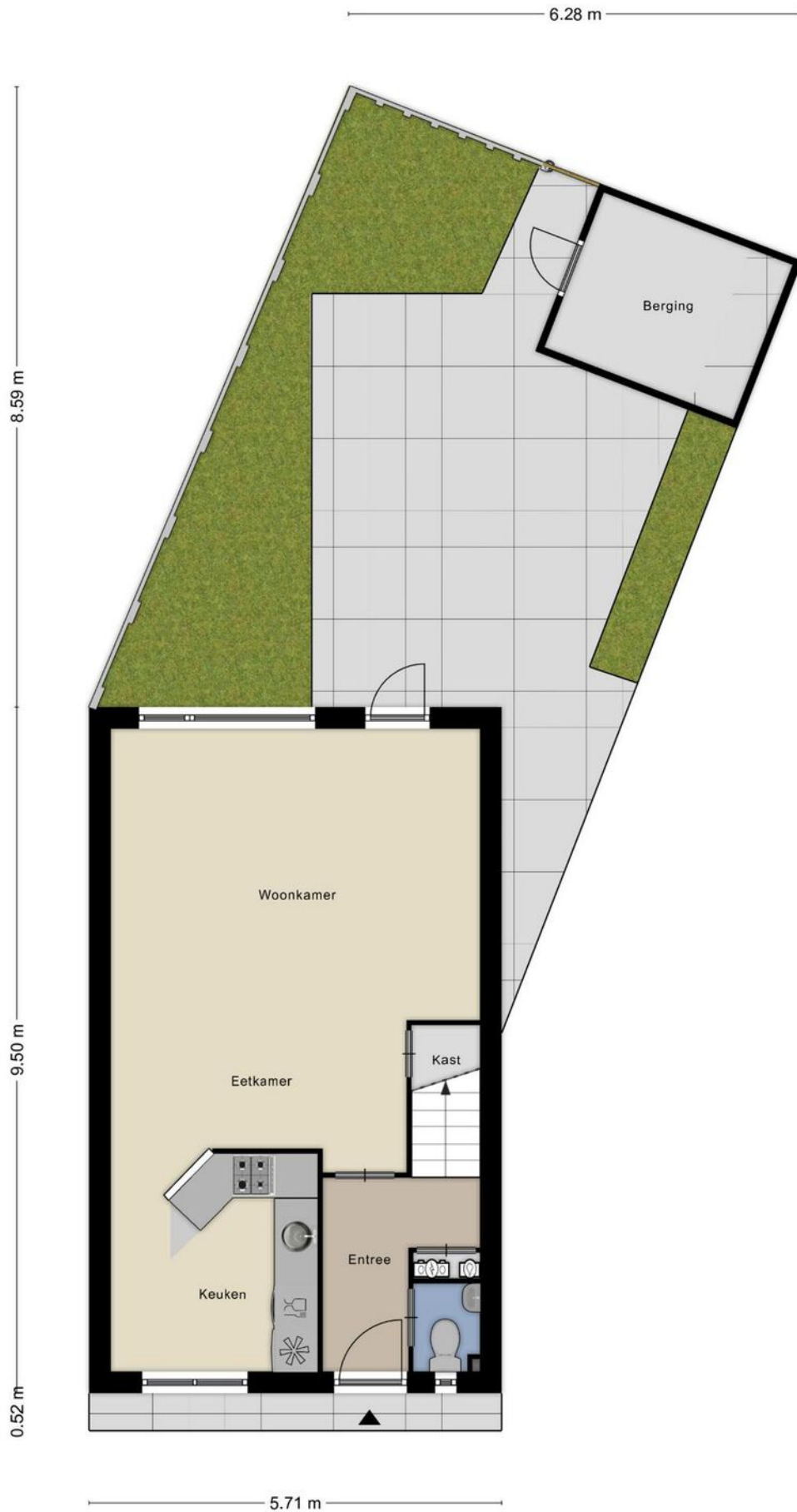


Berging

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



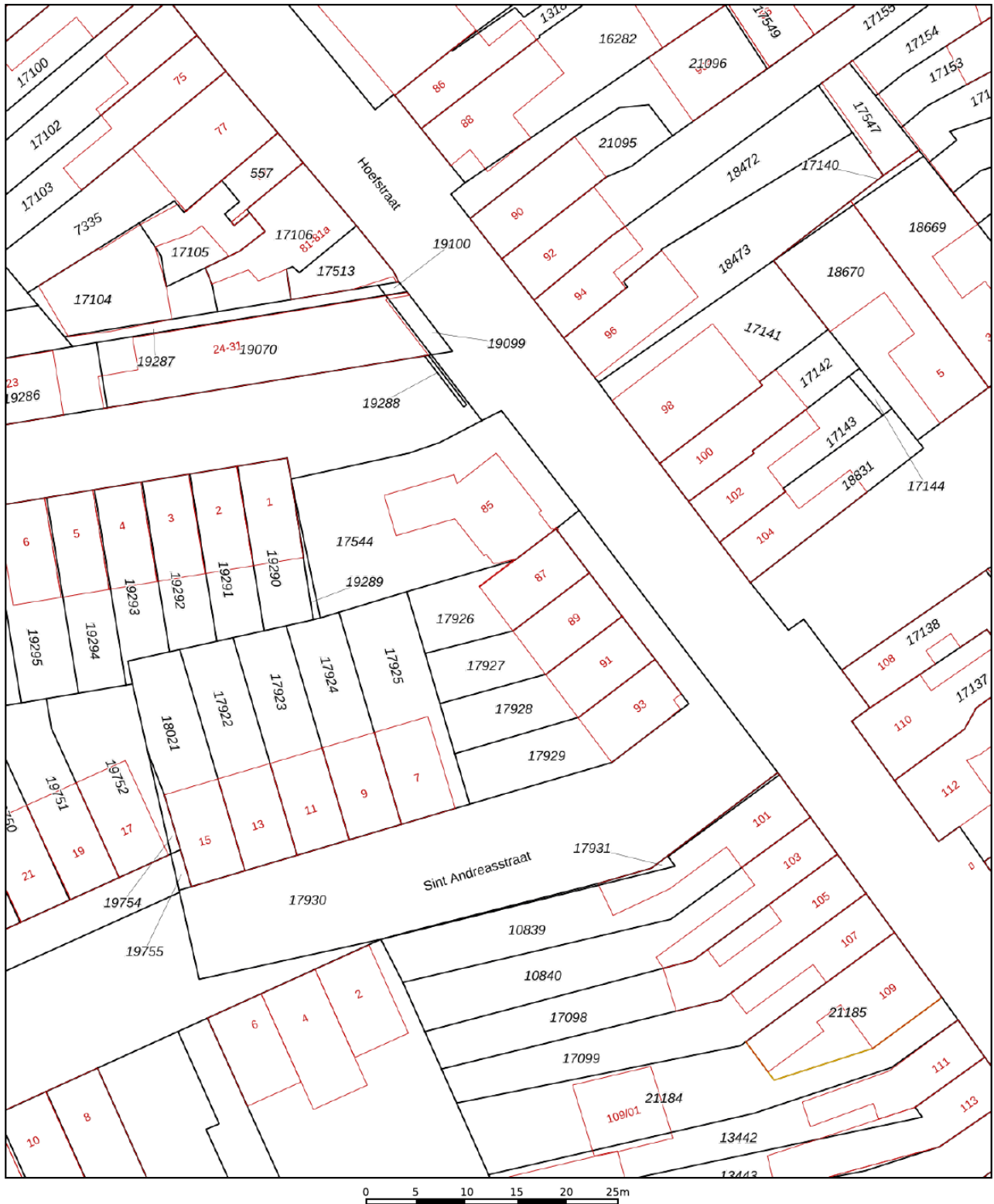
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

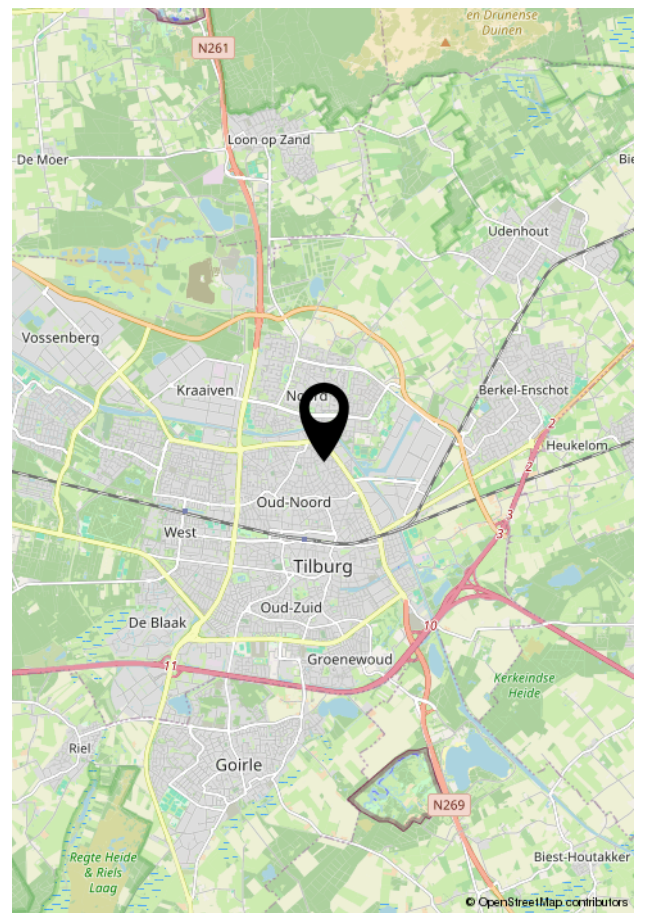
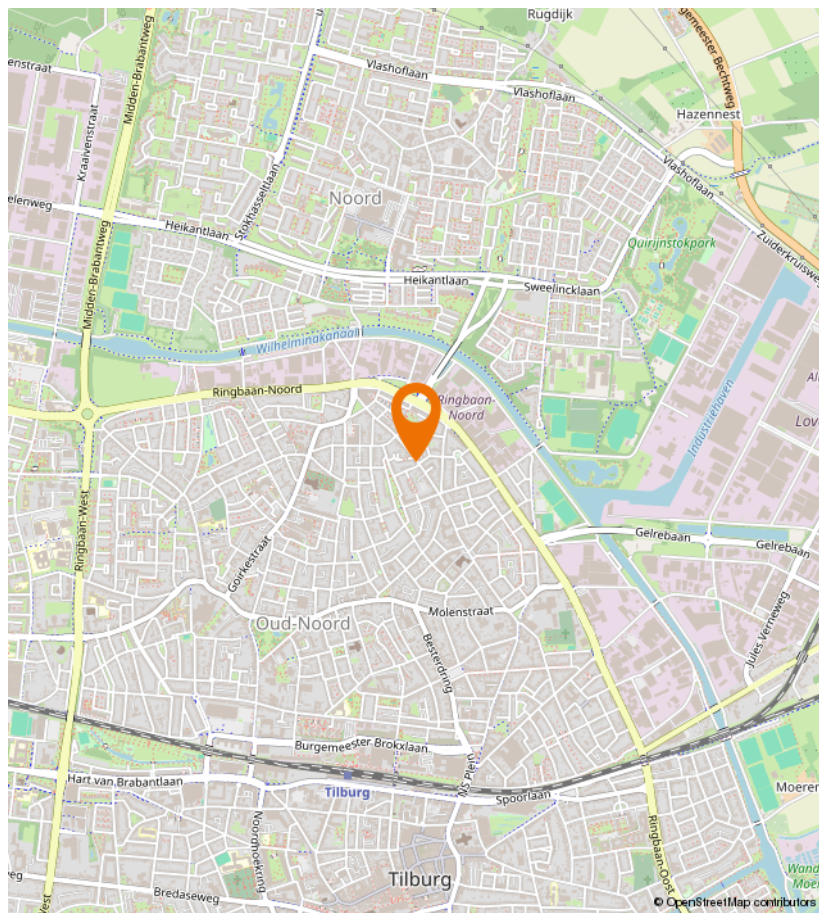
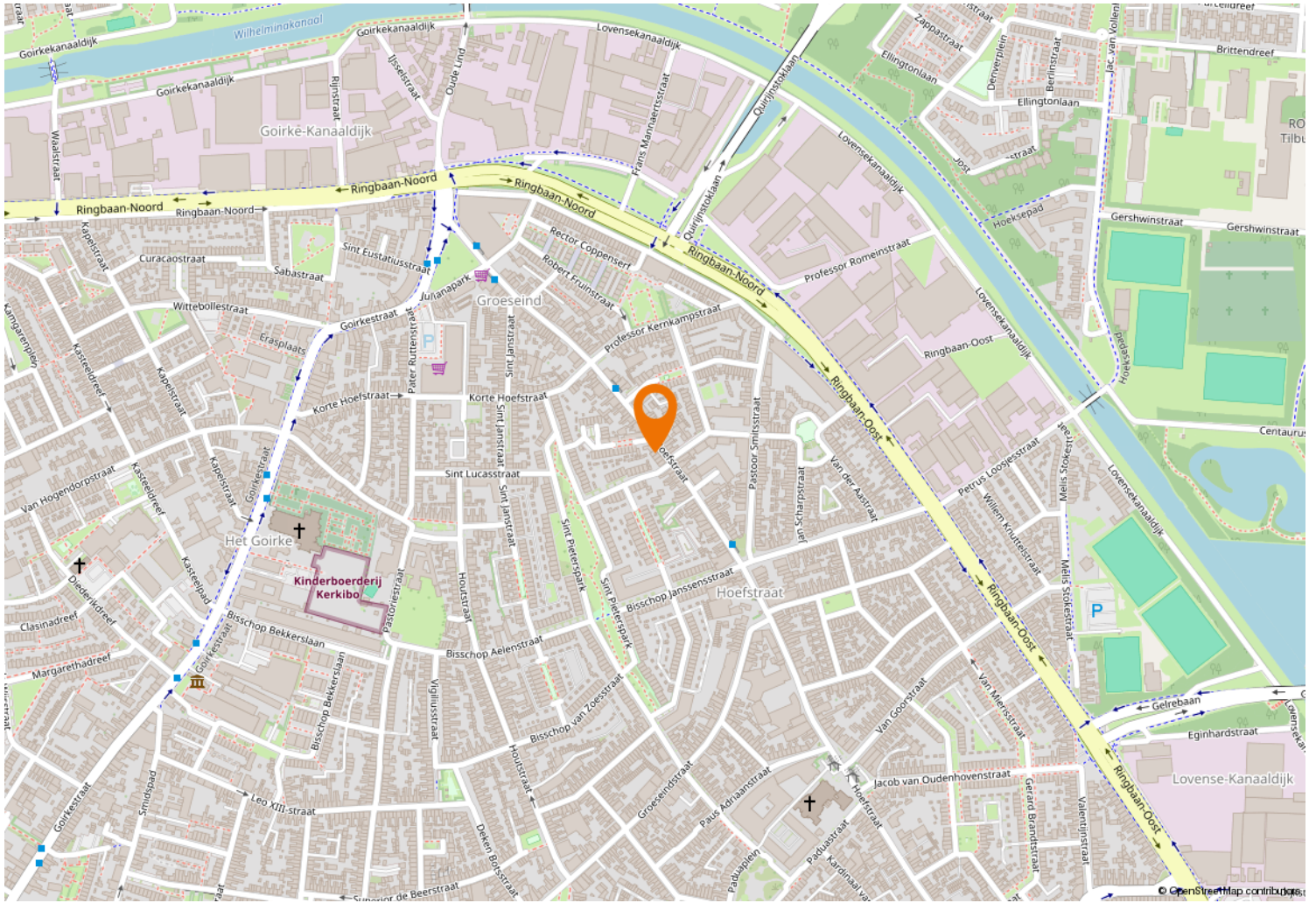


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 17926	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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.

