



013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BOERHAAVE STRAAT 72



Vraagprijs
€ 797.500 K.k.

OMSCHRIJVING

BOERHAAVESTRAAT 72 TILBURG

Karakteristieke en sfeervolle tussenwoning op een TOP locatie in gewilde wijk Tivoli. Als je het voorrecht hebt om op deze plek te mogen wonen, kun je werkelijk alles te voet doen. Je loopt vanuit de woning zo naar het station, het stadscentrum, de Piushaven en de Spoorzone. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven en de bekende bakker Bikken&Bakken. Loop je wat verder richting de draaibrug bij Villa La Vida, dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vittorio tegenkomt, bij wie je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Loop je de andere kant op, dan bevind je je in een mum van tijd in het Leijpark. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Het centrum van de stad bevindt zich ook op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabriksterrein op loopafstand. Voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit (wij kunnen ons dat niet voorstellen).....geen probleem, via "De Ringbaan Oost" en "De Ringbaan Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken!

BEGANE GROND:

Entree: Bij binnenkomst word je totaal verrast door deze woning. Je vindt er nog heel veel prachtige oude details, zoals de glas in lood ramen en de karakteristieke paneeldeuren en de terrazzovloer. Via de entree heb je

toegang tot de woonkamer en je vindt er de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De woonkamer is opgesplitst in twee delen, een woonkamer en een eetkamer. De grote, statige en suite deuren zorgen samen met de warme houten vloer voor een mooie verbinding tussen beide ruimtes. Aan de voorzijde is er voldoende ruimte voor een royale zithoek. De brede lichtkoepel zorgt ook in de eetkamer voor veel daglicht en via de openslaande deuren betrek je de eetkamer gemakkelijk bij de achtertuin.

Keuken: In de royale uitbouw is een heuse leefkeuken gerealiseerd. De keuken beschikt over een gaskookplaat met RVS afzuigkap, een vaatwasser, een brede combi-oven en een koelkast met vriezer. Het raam in de zijgevel zorgt voor een mooi contact met de eetkamer. Via de keuken heb je ook toegang tot het toilet, de bijkeuken en de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Bijkeuken: De Mexicaanse tegelvloer loopt vanuit de keuken mooi door naar het toilet en de bijkeuken. In de bijkeuken vind je extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, het aparte toilet en de badkamer. De badkamer is volledig up to date. De wanden en de vloer zijn voorzien van strakke grote tegels. In deze badkamer kun je heerlijk genieten van een warm bad maar kun je jezelf ook laten besproeien in de ruime douche die zich tegenover het bad bevindt. De badkamer beschikt ook



over een wastafel met ondermeubel. De beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over karakteristieke paneeldeuren. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over glas in lood vensters. De "master bedroom" bevindt zich aan de achterzijde in de aanbouw en is bereikbaar via de ruime walk-in-closet vanuit de overloop. De "master bedroom" is ruim van opzet en heeft een heerlijk balkon op het oosten, dat je bereikt via de schuifpui.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping van deze woning, die je bereikt via een vaste trap, merk je pas echt hoe groot deze woning is. Het dakraam en de ramen in de voor- en de achtergevel zorgen voor een volwaardige verdieping met lekker veel daglicht. Hier zou je gemakkelijk een extra slaapkamer kunnen realiseren. De verdieping beschikt tevens over een inbouwkast en een wastafel. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis nu juist zo bijzonder maakt.

TUIN:

De mega diepe achtertuin (32 m) ligt op het oosten, je kunt hier dus meteen in de ochtend al genieten van de zon. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd, voorzien van sierbestrating, groene borders en twee terrassen. Achterin de tuin bevinden zich een aparte garage en een berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinpullen en het parkeren van je fiets. Je auto parkeer je in de garage, deze kun je bereiken via de Gerard van Swietenstraat.

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

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 280 m²;
- Woonoppervlak 147 m²;
- Inhoud 522 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Mooie authentieke details;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze mooi karakteristieke 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!

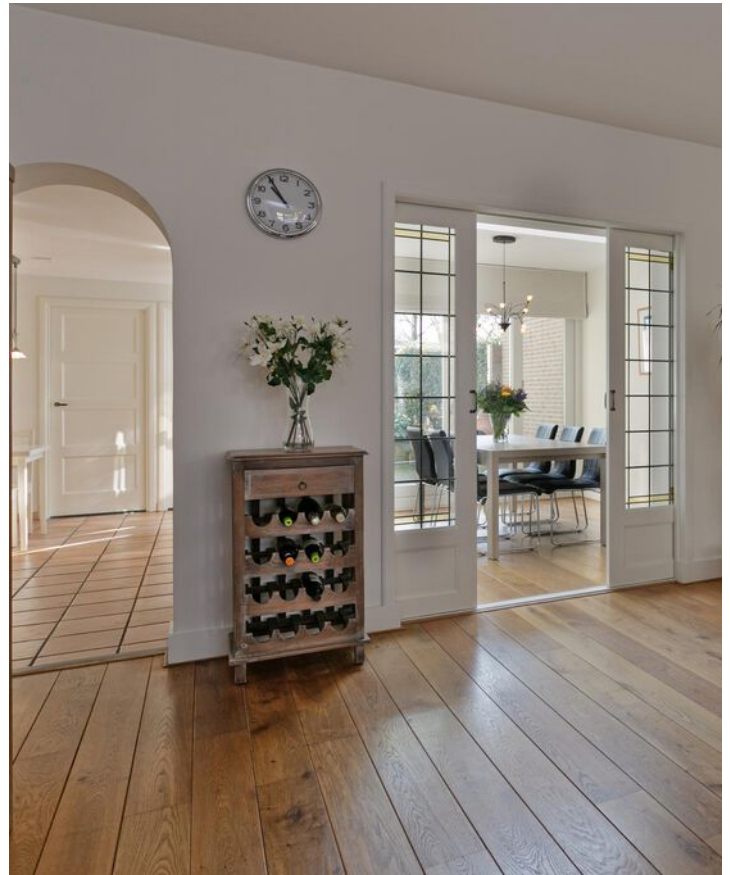
Via Wie anders?

* 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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	280 m ²
Inhoud	522 m ³
Bouwjaar	1926





























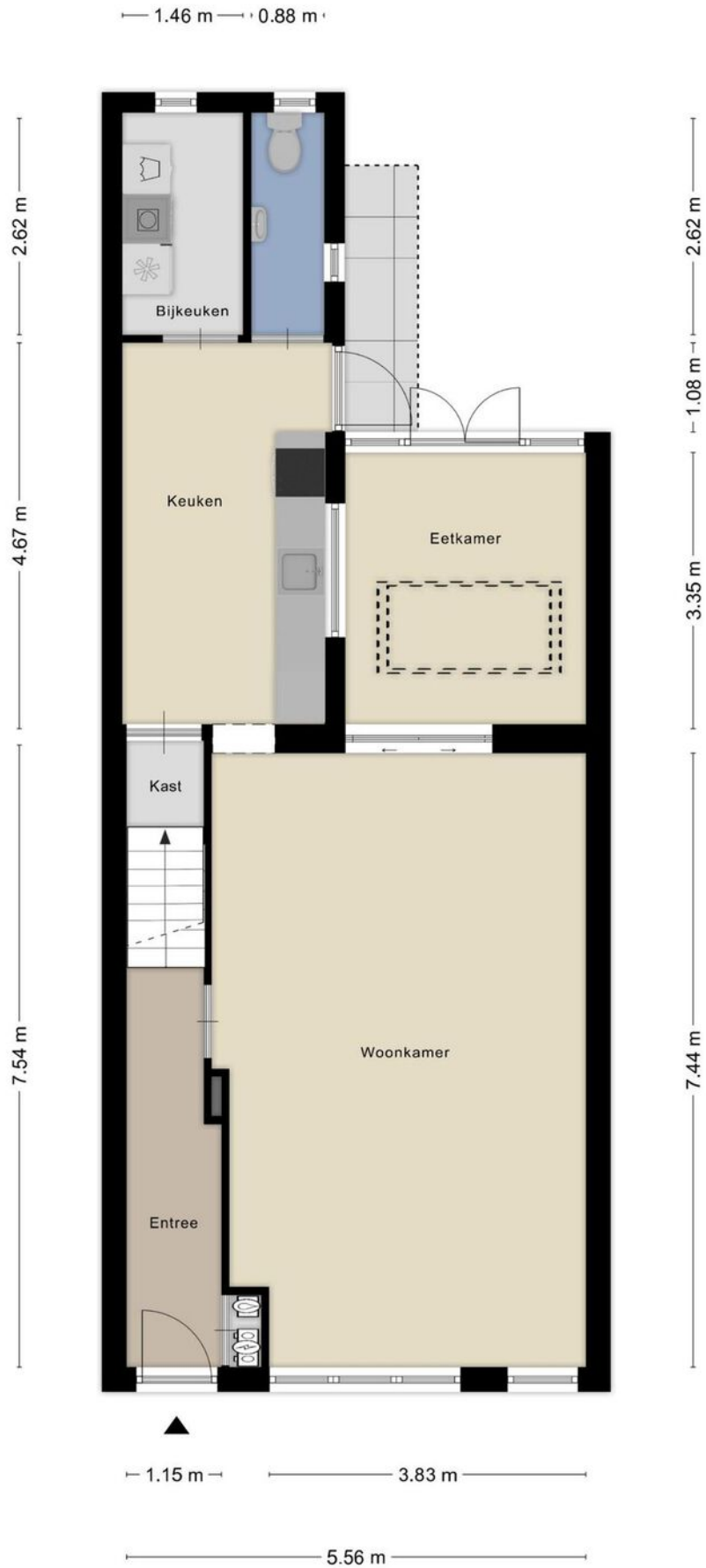








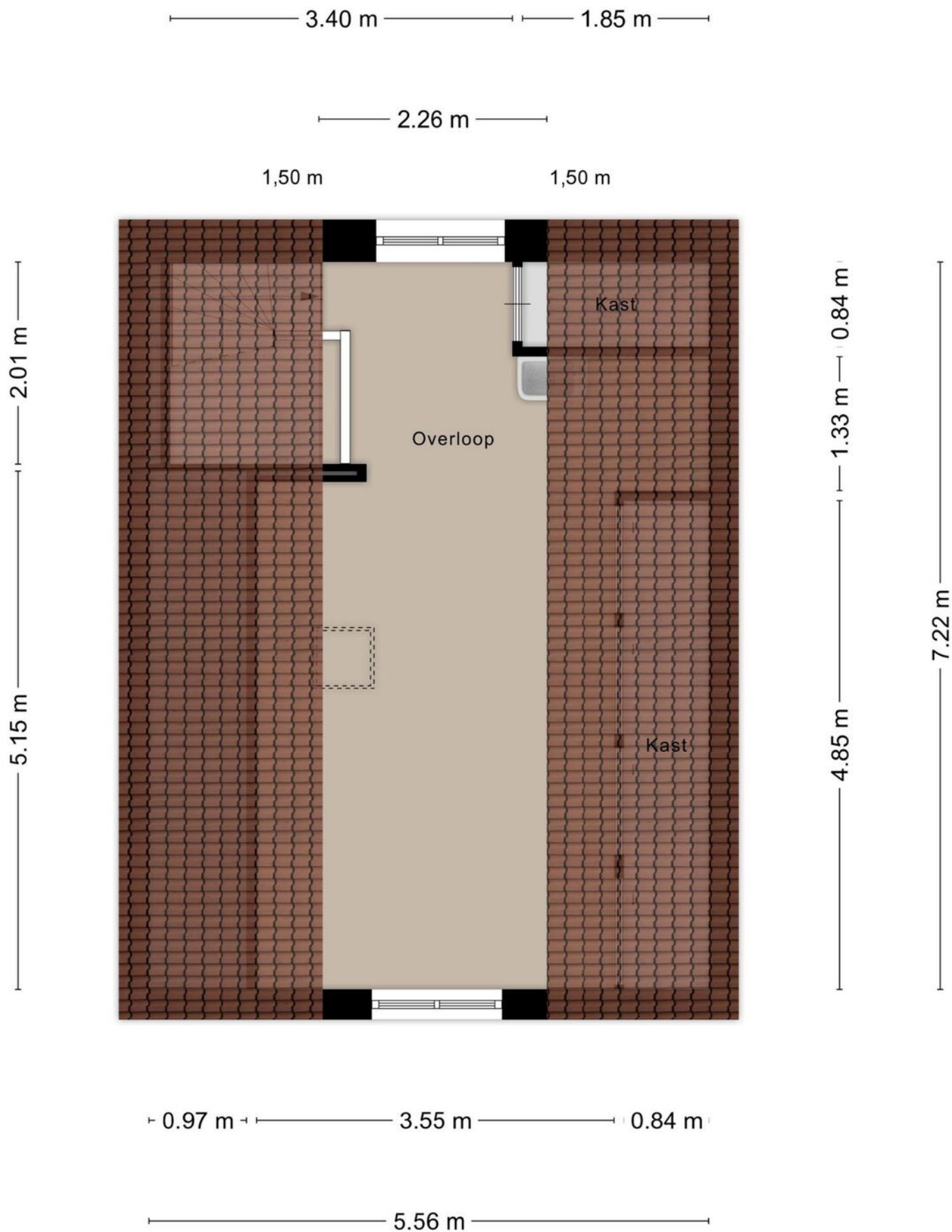
PLATTEGROND



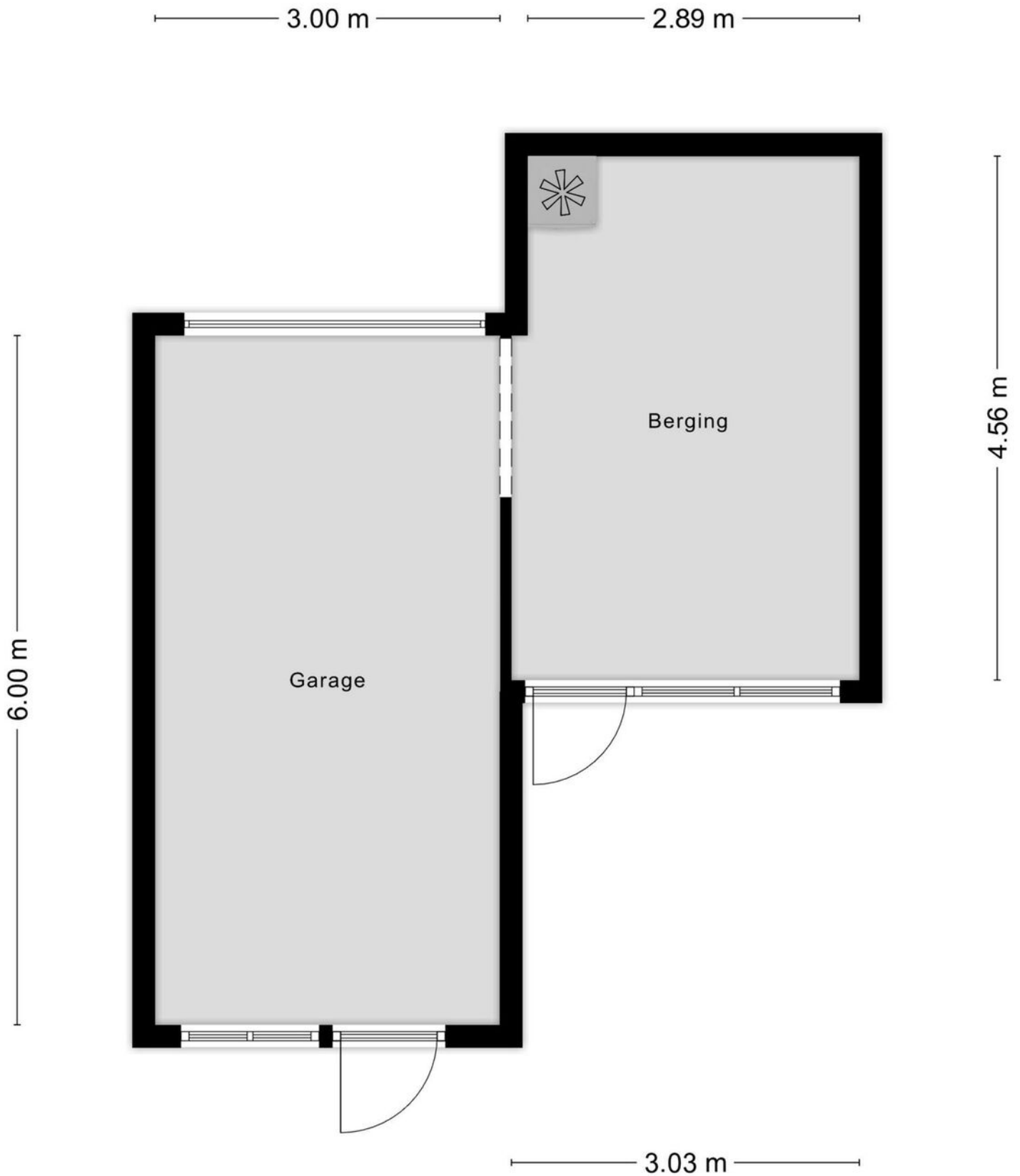
PLATTEGROND



PLATTEGROND

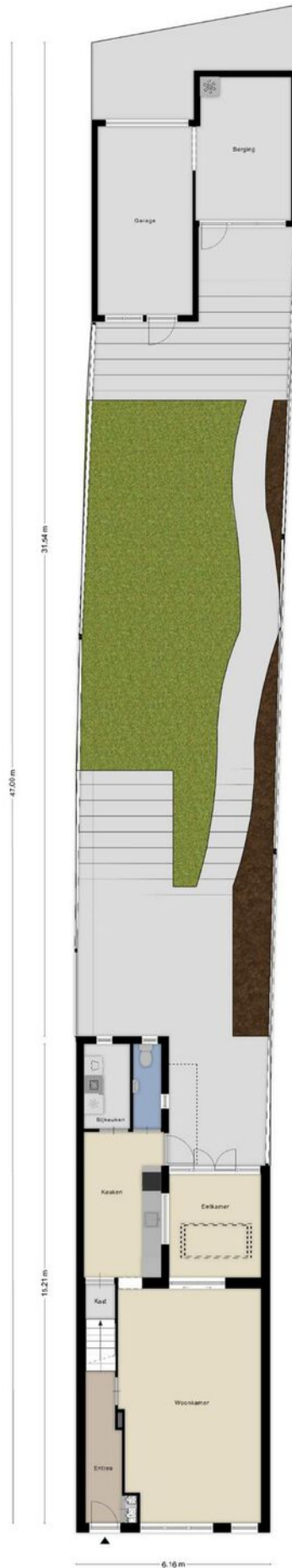


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

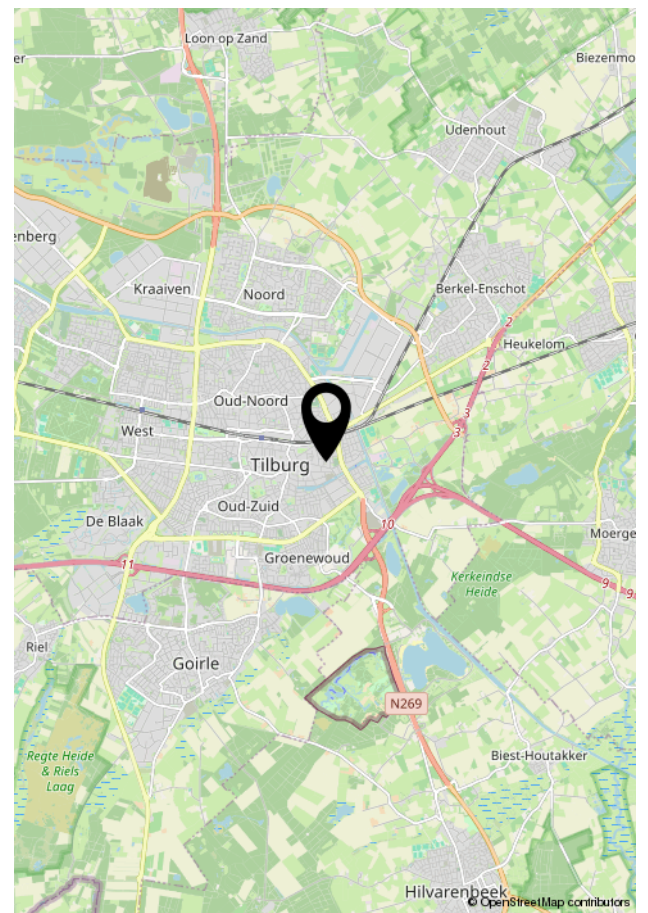
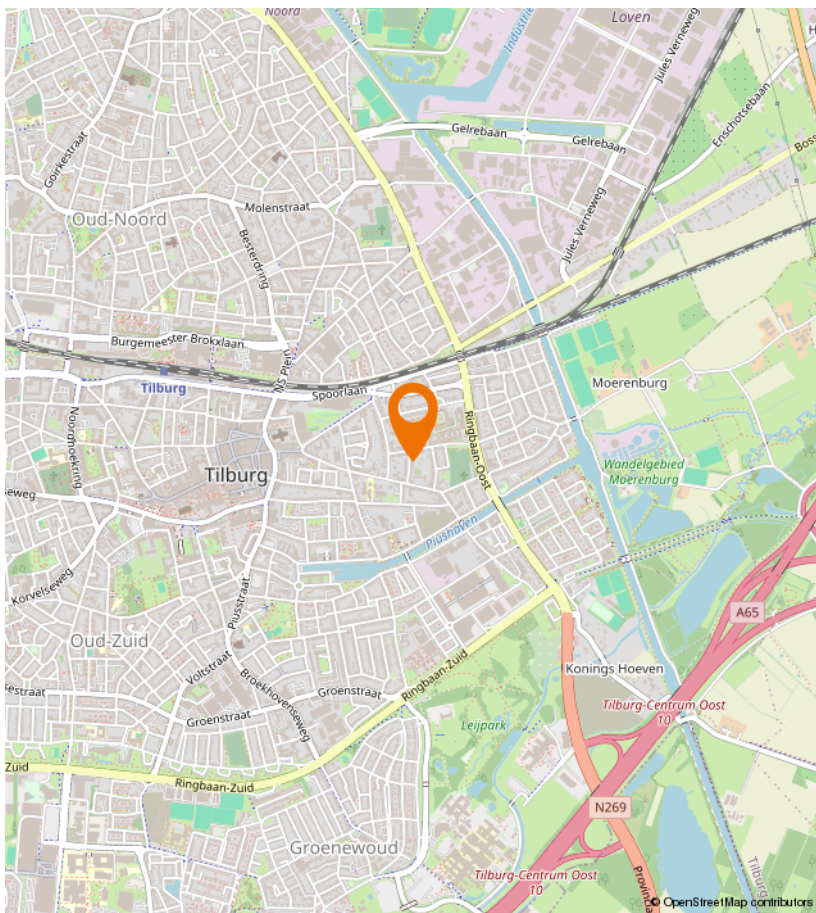
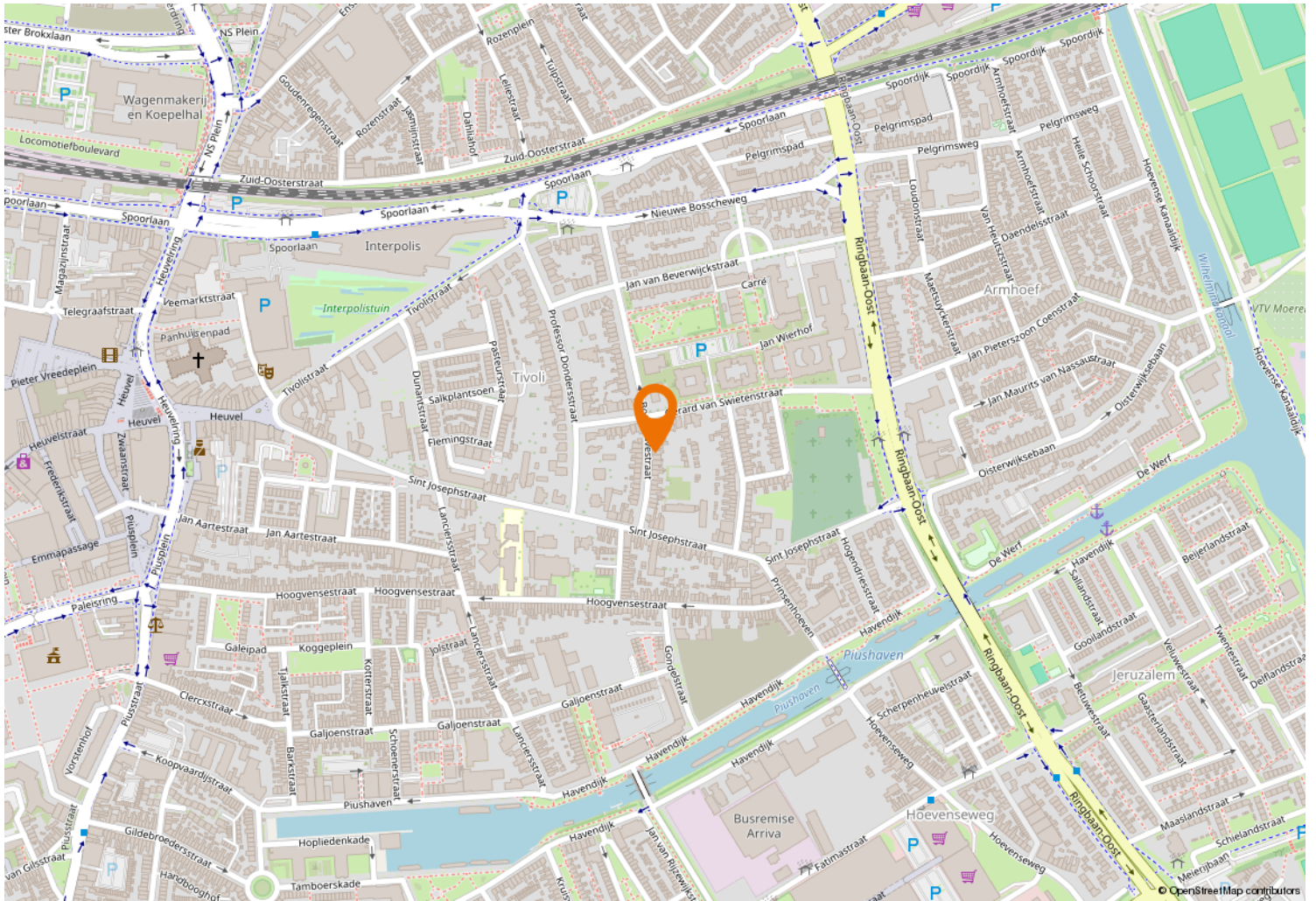


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8947	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

