



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# BILLITONSTRAAT 3



Vraagprijs  
€ 350.000 K.k.



# OMSCHRIJVING

## BILLITONSTRAAT 3 TILBURG

Deze eengezinswoning aan de Billitonstraat 3 is rustig gelegen nabij het gezellige stadscentrum, en op loopafstand van het Besterdplein en het NS plein. Op de fiets ben je binnen een paar minuten in de Spoorzone, achter het Centraal Station, met zijn nu al "wereldberoemde" LochHal en leuke restaurants zoals, Mood, De Houtloods, De Wagon en Raw. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar en is populair vanwege de perfecte ligging. Wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt, en je loopt richting het zuiden dan zit je zo in natuurgebied Moerenburg waar je uren kunt wandelen! Heerlijk! Voor ieder wat wils dus.....! En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis vlakbij. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. En wil je de stad uit.....geen probleem, via de "Ringbaan-Oost" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een TOPplek!

### BEGANE GROND:

**Entree:** Via de voortuin bereik je de entree van deze woning. Hier bevindt zich de meterkast en je vindt er de toegang tot de woonkamer. De vensters in de voordeur zorgen voor veel licht in deze entree. De tegelvloer, met vloerverwarming, loopt mooi door naar de woonkamer, de keuken en de bijkeuken.

**Woonkamer:** De sfeervolle erker aan de voorzijde van de woning zorgt voor een ruimtelijk effect en laat veel daglicht naar binnen. In deze woonkamer is ruimte genoeg voor een royale zithoek en een grote eettafel. De gashaard geeft het zitgedeelte van de living een cosy

uitstraling. In de zomer betrek je de tuin gemakkelijk bij de woonkamer door het open schuiven van de grote schuifpui in de achtergevel.

**Keuken:** Aan de achterzijde vind je de ruime witte keuken. Deze beschikt over een 4-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een oven en een magnetron. In deze keuken tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten te voorschijn voor al je vrienden en familie.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is volledig up to date. De wanden en vloer zijn voorzien van grote, strakke tegels. De badkamer beschikt over een ruime inloofdouche een zwevend toilet, een design radiator en een wastafel met ondermeubel. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een houten parketvloer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt tevens over een grote, vaste kastenwand.

### 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. Op deze verdieping zijn namelijk nog 2 slaapkamers en een ruime overloop. De grote dakkapel aan de achterzijde en de verschillende dakkramen zorgen voor lekker veel daglicht en maken het tot een volwaardige verdieping. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis nu juist zo bijzonder maakt.



## TUIN:

De heerlijke achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruim terras waar je tot laat in de avond van de zon kunt genieten. Tijdens een regenbuitje kun je onder de overkapping gewoon doorgenielen van je tuin. Achter in de tuin staat een stenen berging. Ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en het parkeren van je fiets.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 145 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 131 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 465 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- 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.

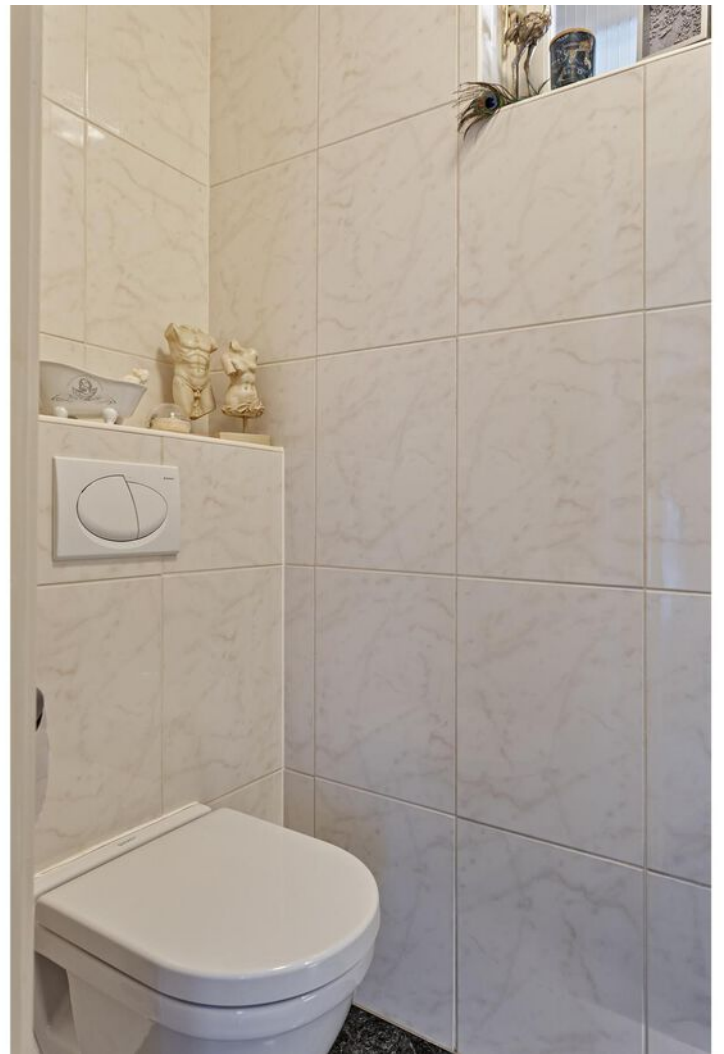




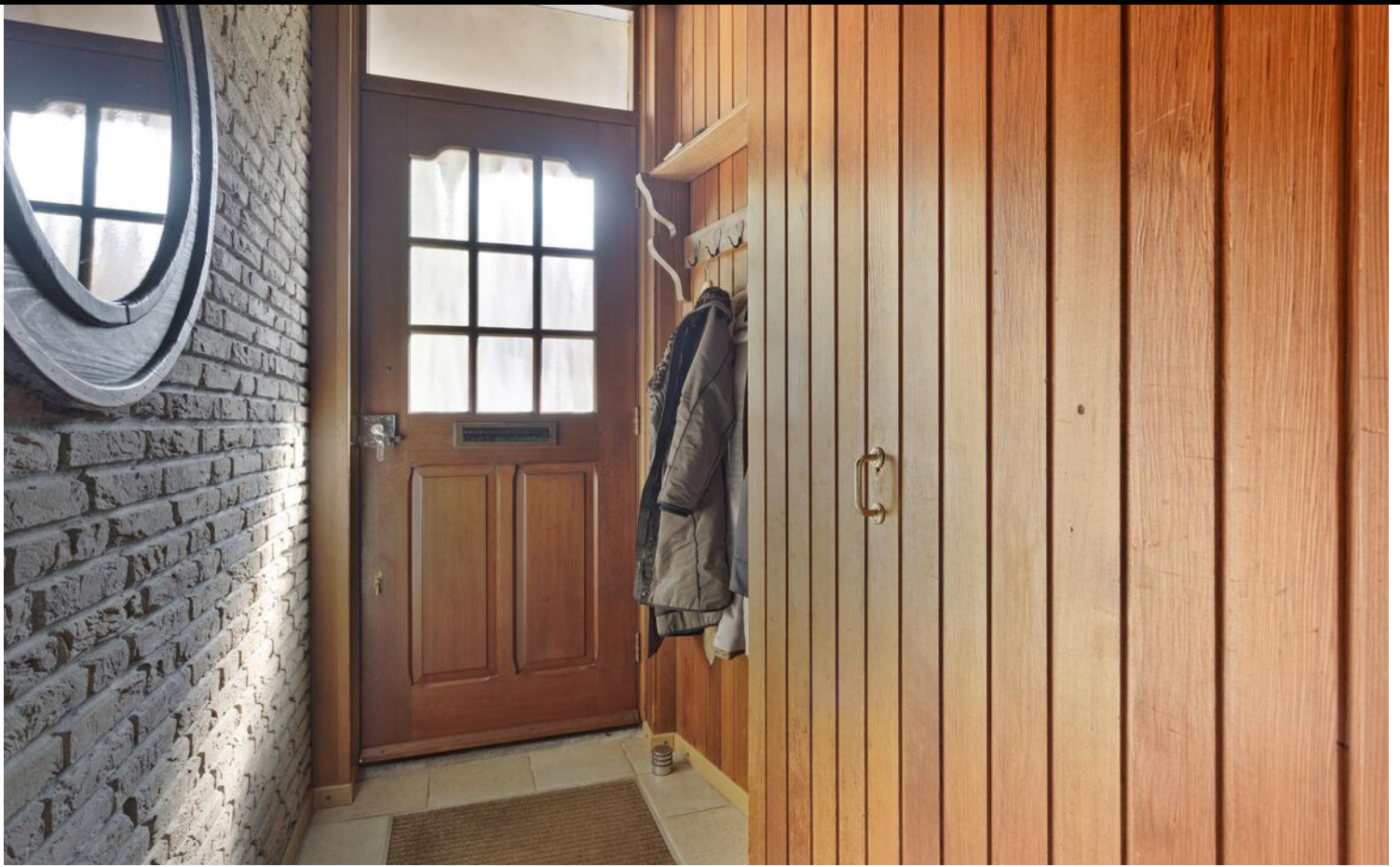
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	465 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1926



































# FOTO'S









# PLATTEGROND



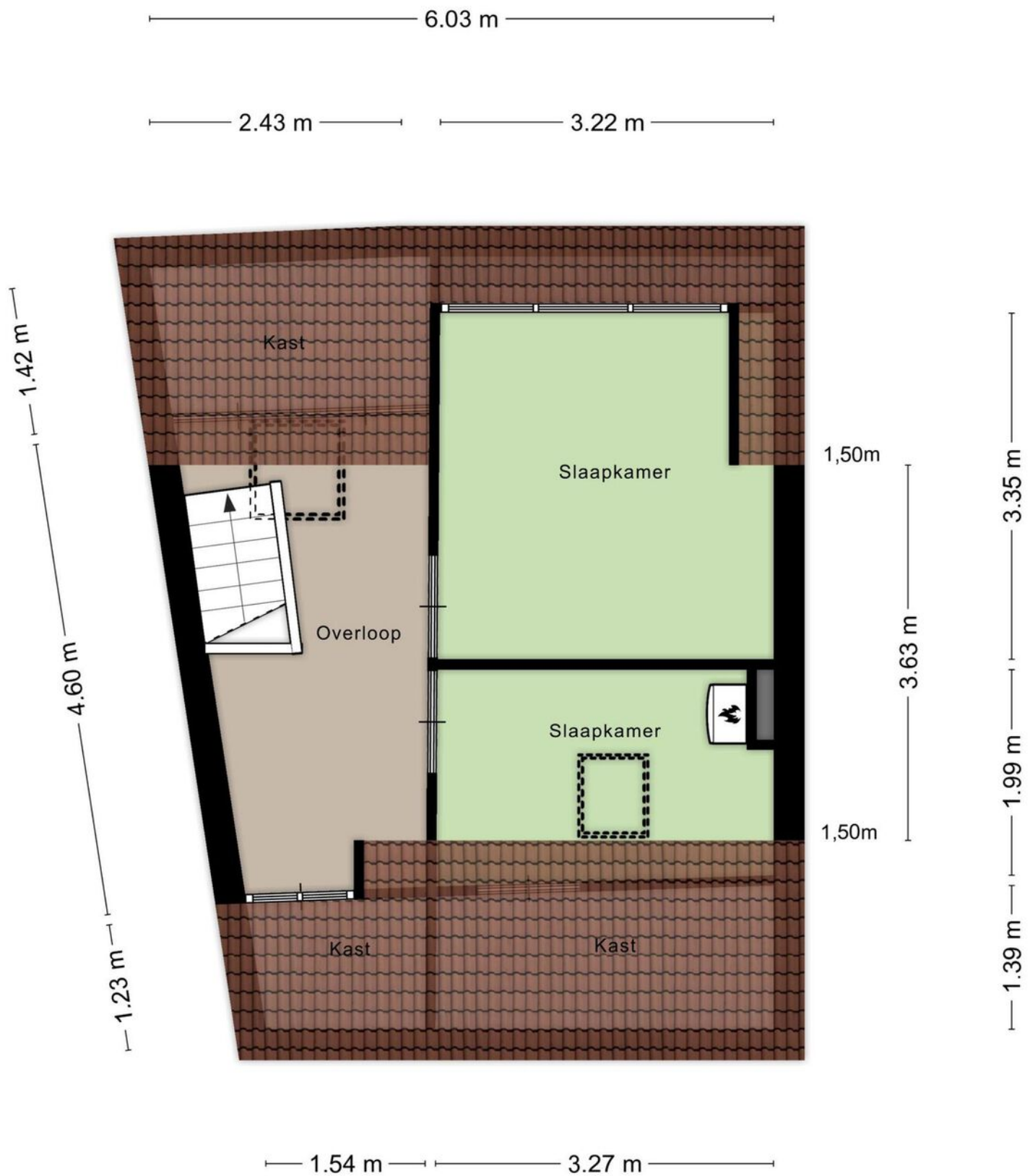


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer  
25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie B  
Perceel 5299

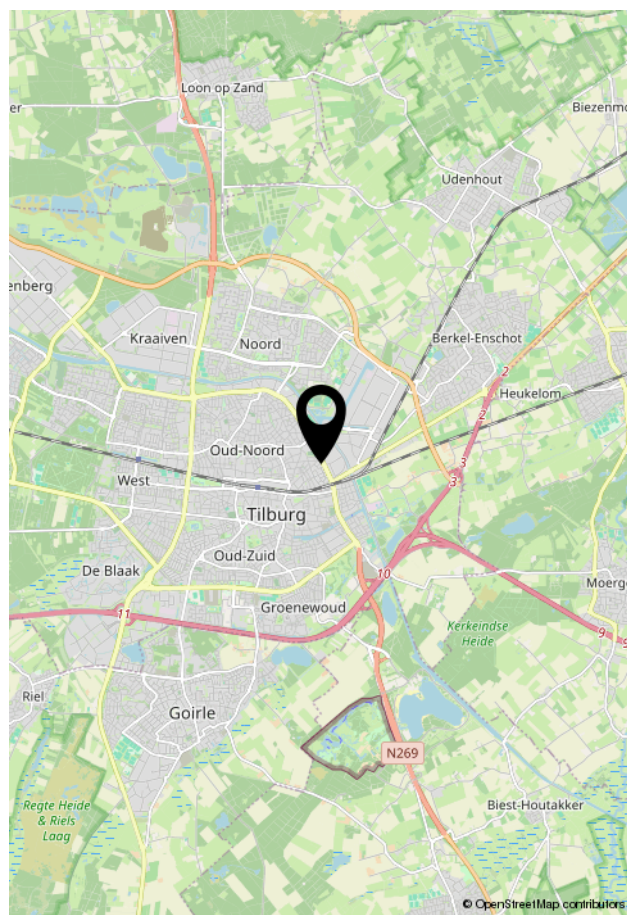
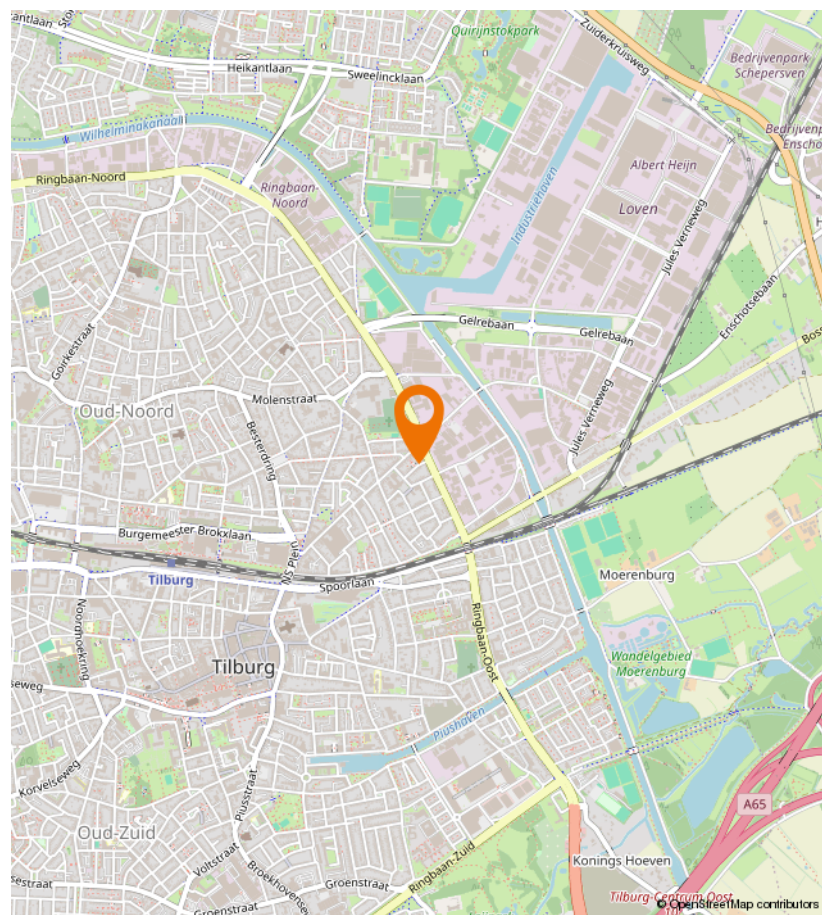
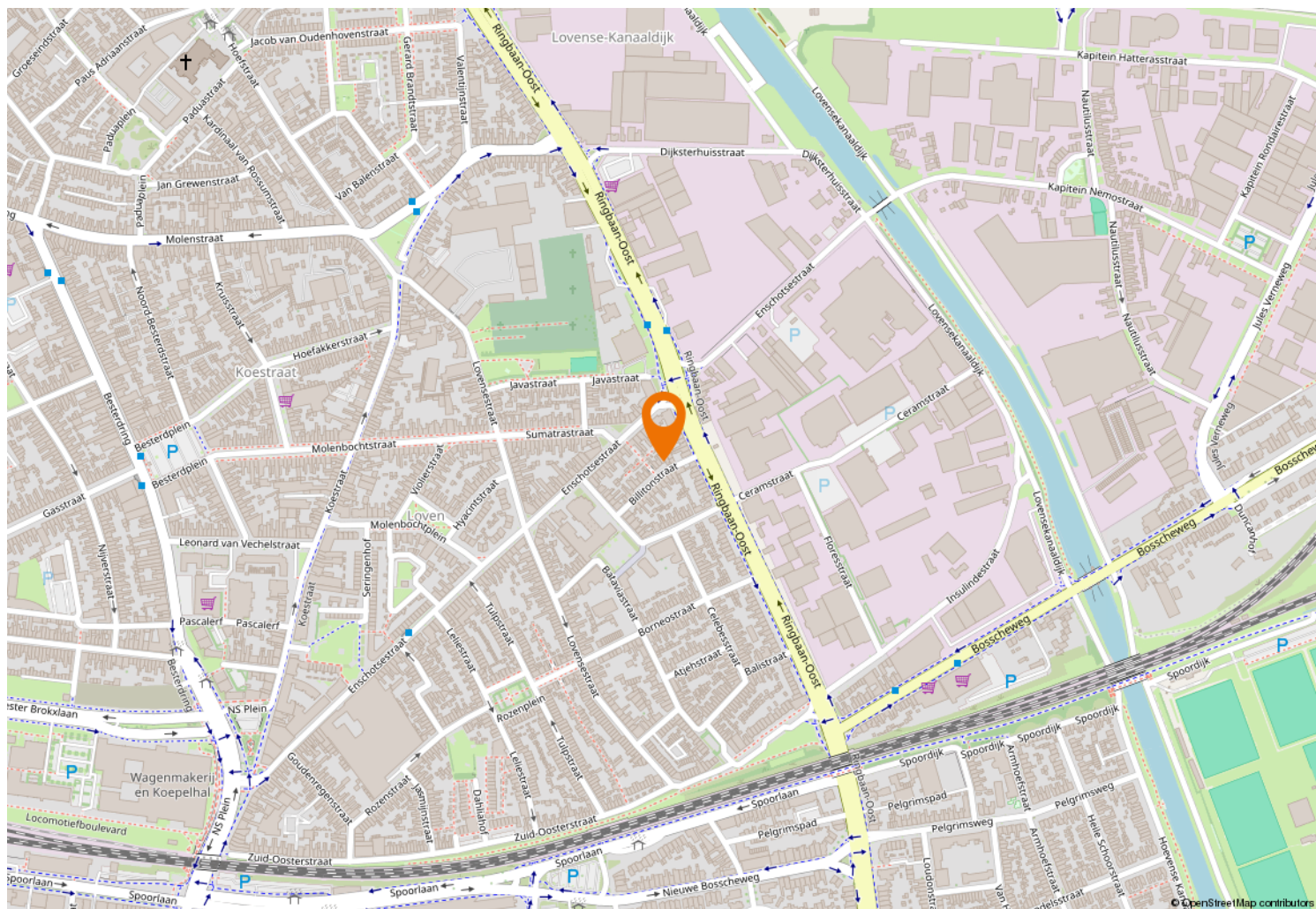
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# 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.

