



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

Tilburg

VAN DE COULSTERSTRAAT 15



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

OMSCHRIJVING

VAN DE COULSTERSTRAAT 15 TILBURG

Deze volledig gemoderniseerde woning met ruime stadstuin ligt op een ideale en rustige locatie in het Piushavengebied.

Je loopt vanuit de woning zo naar de haven. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen zoals restaurant RAK, Jaxx, Pulcinos en Smit Vis. 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 waar 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 wat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Voor onderwijs hoef je niet ver weg want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen 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! Kortom, een TOP plek!

DE WONING IN HET KORT:

* Een bijzonder licht en fantastisch gemoderniseerd huis (2021 & 2022) van 105m² met een ideale ligging in Tilburg Piushaven!

* Geheel gerenoveerd (2021) inclusief royale dakkapel aan de achterzijde (2022).

* De keuken is een ware eyecatcher met zijn riante keukeneiland en openslaande deuren naar de tuin.

* Door de vele ramen en de lichte vloeren in huis (eikenhout beneden, houtlook laminaat boven) biedt de woning een fijne basis voor verschillende woonstijlen.

* Het huis is instapklaar en strak afgewerkt met vrijwel overal jaloezieën, en ruimte voor weelderige gordijnen bij de openslaande deuren naar de tuin.

* Een ideale woning voor mensen die op zoek zijn naar comfort en een hedendaagse sfeer, in de warme jas van een jaren '30 woning.

ENTREE:

In de hal vind je het toilet en de toegang tot de woonkamer. De eikenhouten vloer in visgraatmotief loopt mooi door naar de woonkamer en geeft de woning een extra warme uitstraling.

WOONKAMER:

Wanneer je binnenloopt in de living wordt je verrast door de ruimtelijkheid en de hoeveelheid daglicht. De woonkamer voelt sfeervol aan en biedt volop ruimte aan een royale zithoek en een grote eethoek. De plafonds zijn 2.5m hoog en onder de trap bevindt zich een trapkast die zich perfect leent als opslagruimte. Ook bevinden de meters zich in deze ruimte. Via de grote openslaande deuren in de achtergevel betrek je, bij mooi weer, de tuin gemakkelijk bij de woonkamer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

KEUKEN:

De strakke leefkeuken (2021) is ultra-mat zwart en is werkelijk van alle gemakken voorzien. Je vindt er een kookeiland met kookplaat en afzuigstelsel (BORA), een vaatwasser (AEG) en een kastenwand met combi oven/magnetron (AEG). Terwijl je de lekkerste gerechten bereidt, houd je contact met je familie en vrienden die aan het kookeiland al verlekkerd zitten te wachten op wat jij ze voor gaat schotelen. Ook leent het kookeiland zich uitstekend voor staande of zittende borrels, óf zelfs een Tilburgse polonaise eromheen!



EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers, en een badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De warme "houtlook" laminaatvloer loopt mooi door in alle slaapkamers en naar de overloop. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met ondermeubel en een toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime zolder als volwaardige derde slaapkamer. De recent geplaatste dakkapel (2022) zorgt voor een volwaardige verdieping: geoptimaliseerde loopruimte en sfeervol afgewerkt met authentieke dakbalken. Ideaal als grote, lichte slaapkamer of werkkamer!

TUIN:

De luchtige en onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van een overdekt terras (veranda) en een gazon. Door de diepte en de lage bebouwing in de buurt, kun je een groot deel van de dag genieten van de zon daar. Ook vind je er een ruime berging voor al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de poort in de houten schutting en vervolgens het achterommetje kun je eenvoudig naar de straat toe.

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 146 m²;
- Woonoppervlak 105 m²;
- Inhoud 375 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Het huis is grondig gemoderniseerd in 2021
- Ruime dakkapel geplaatst in 2022
- Benedenverdieping voorzien van vloerverwarming

- 3 slaapkamers
- Grote leefkeuken met royaal kookeiland
- Energielabel C
- Om de hoek van Tilburg Piushaven en op enkele minuten lopen van Tilburg Centrum
- In rustige woonwijk gelegen, winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze volledig gemoderniseerde 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

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.

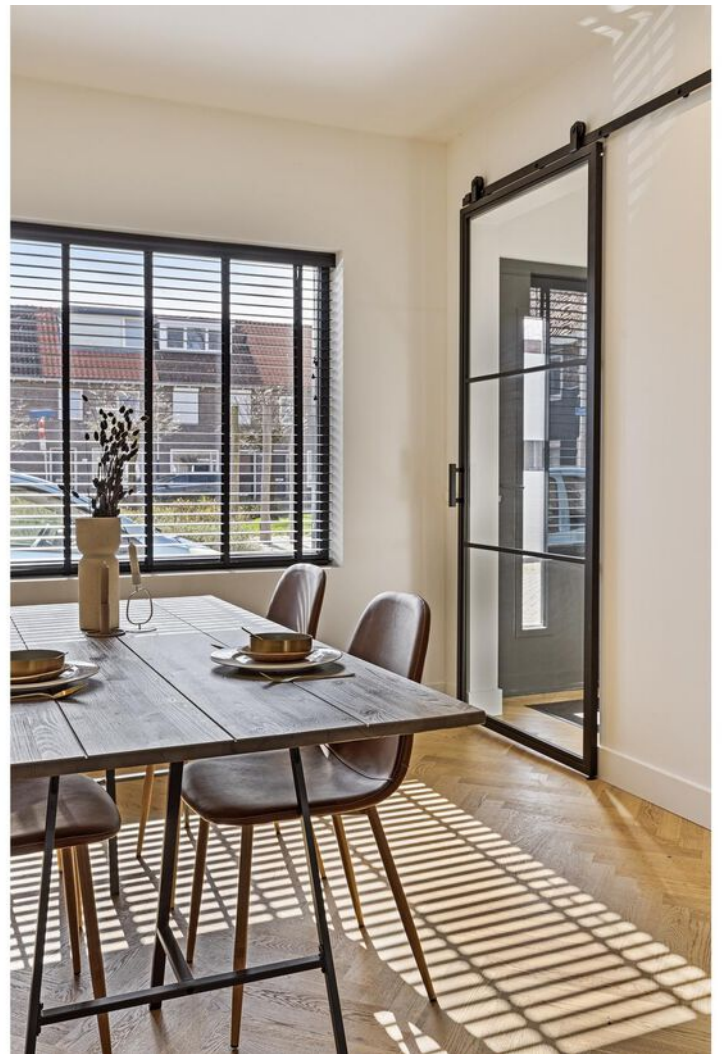


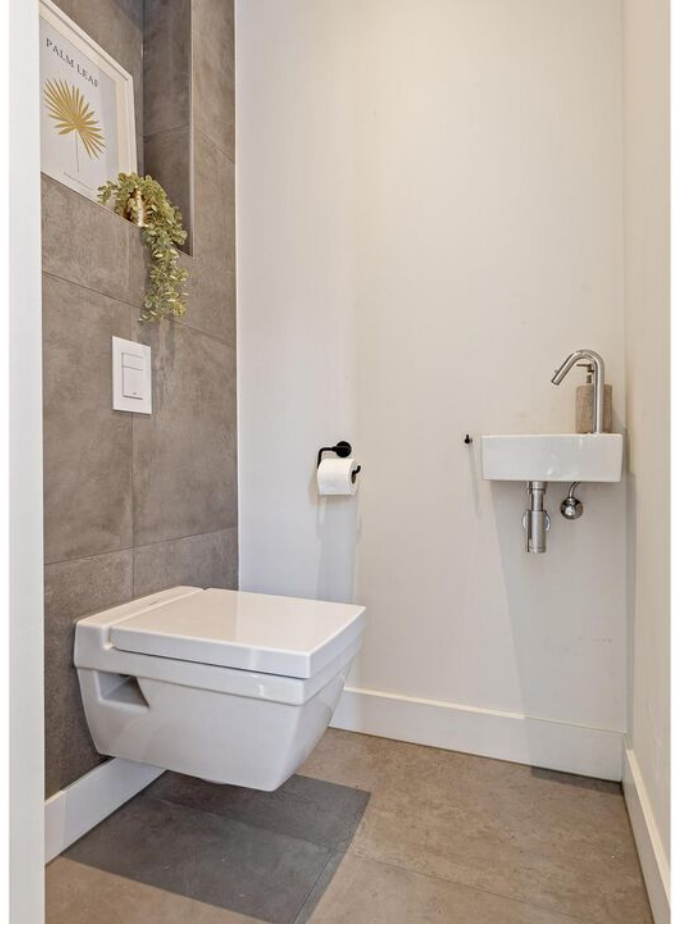
KENMERKEN

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	375 m ³
Bouwjaar	1936



















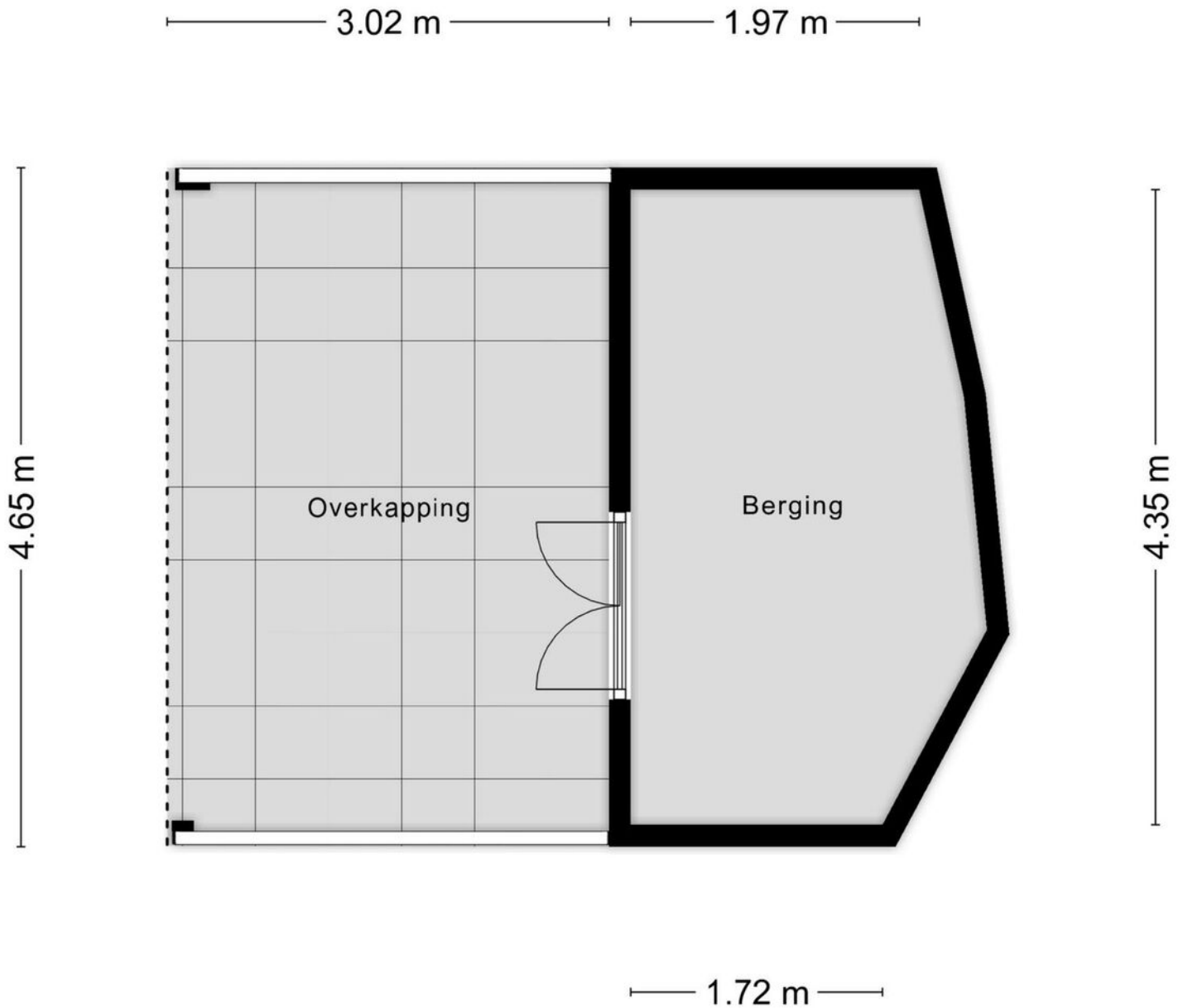






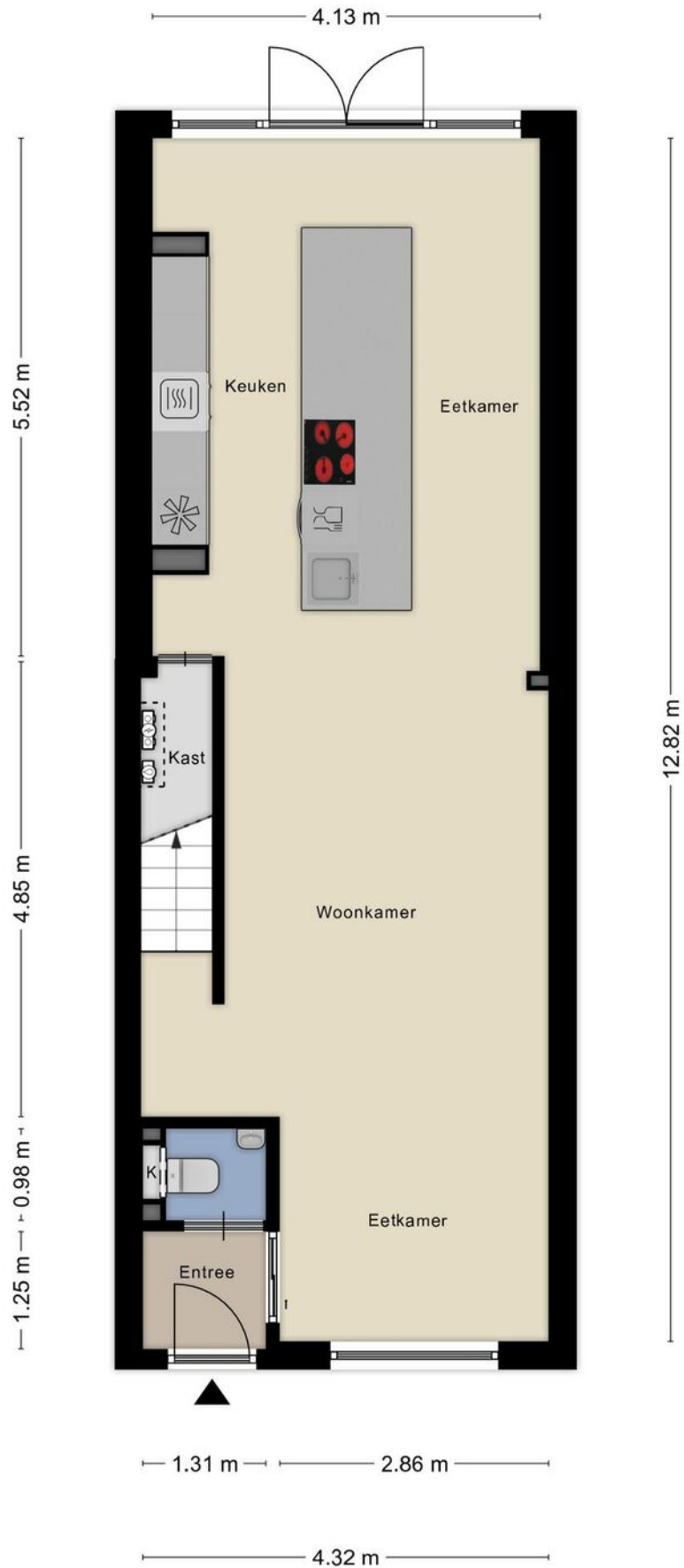


PLATTEGROND



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

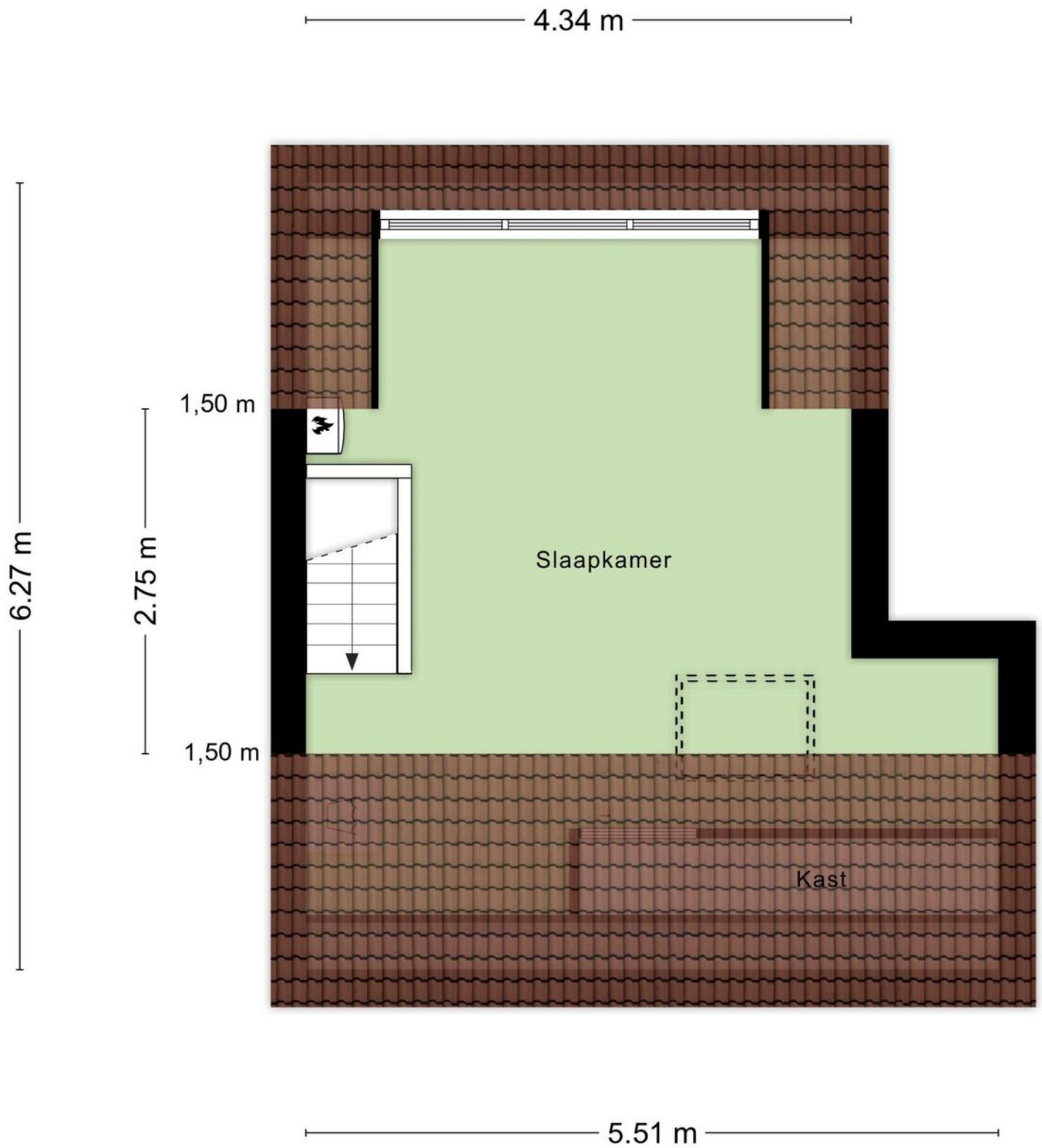
PLATTEGROND



PLATTEGROND

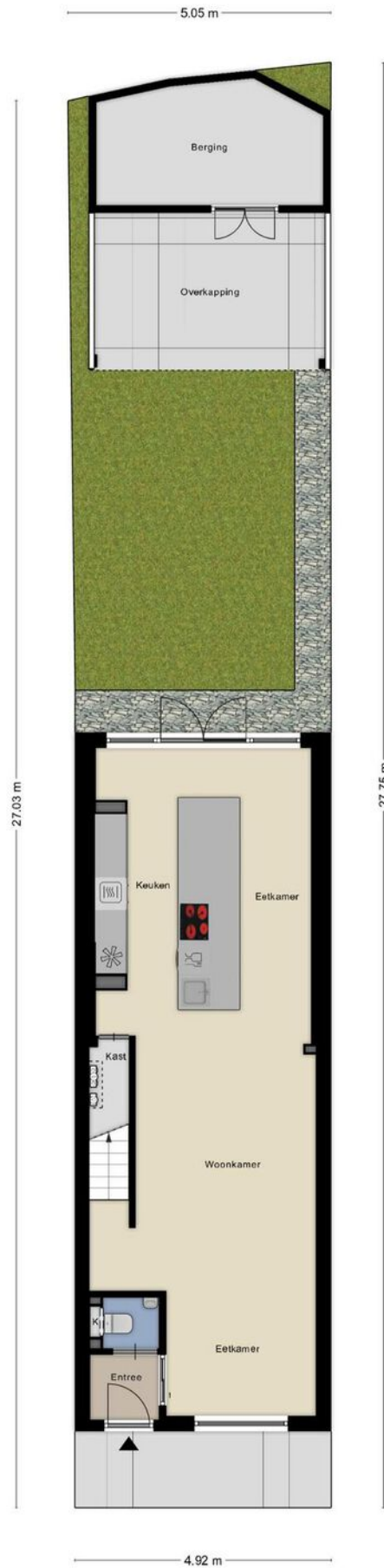


PLATTEGROND



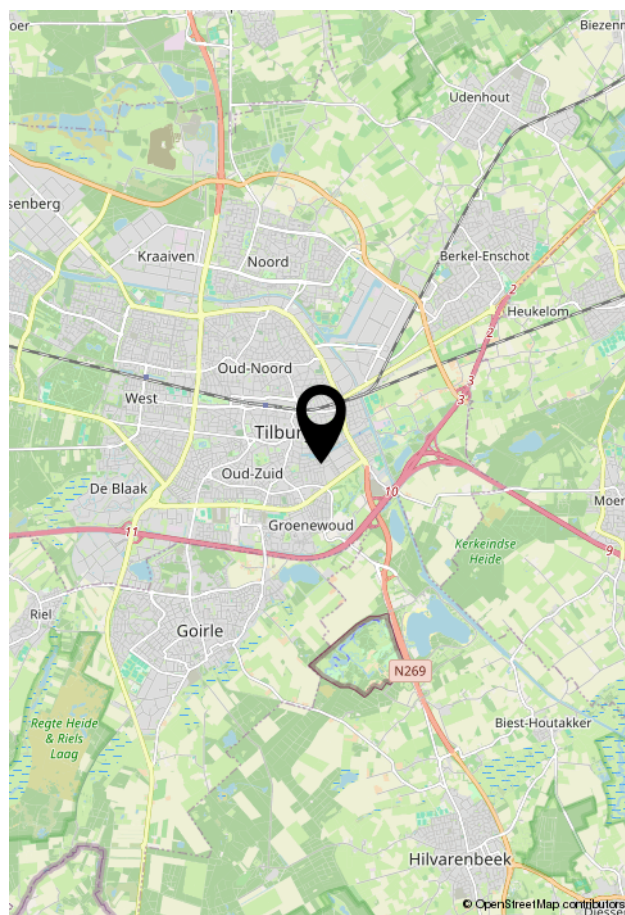
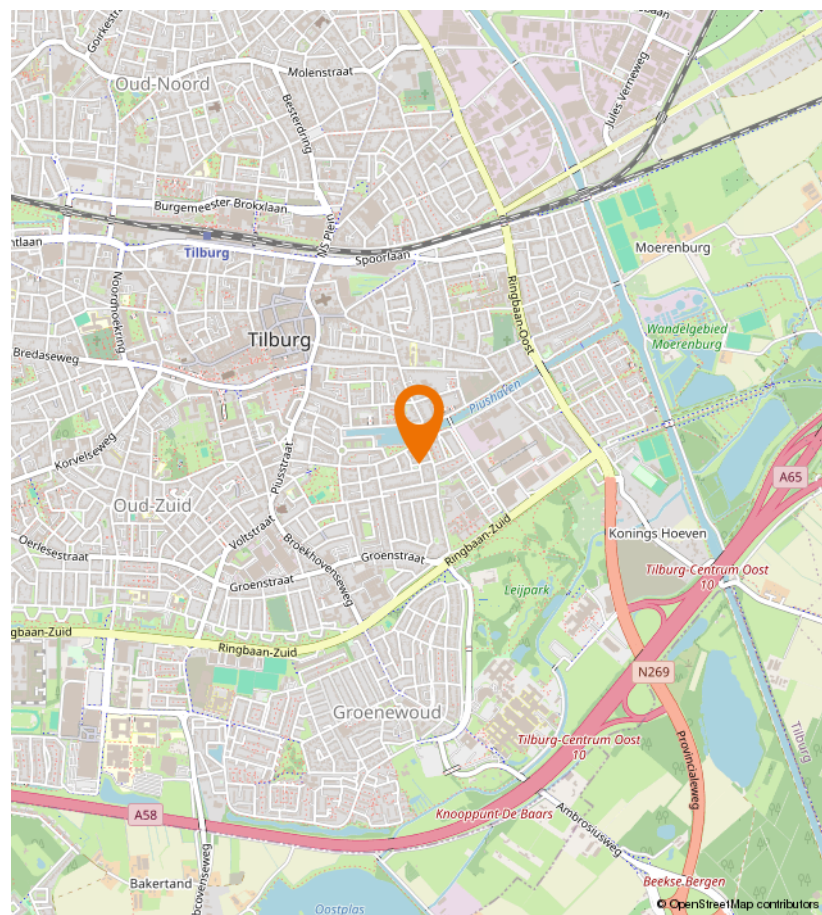
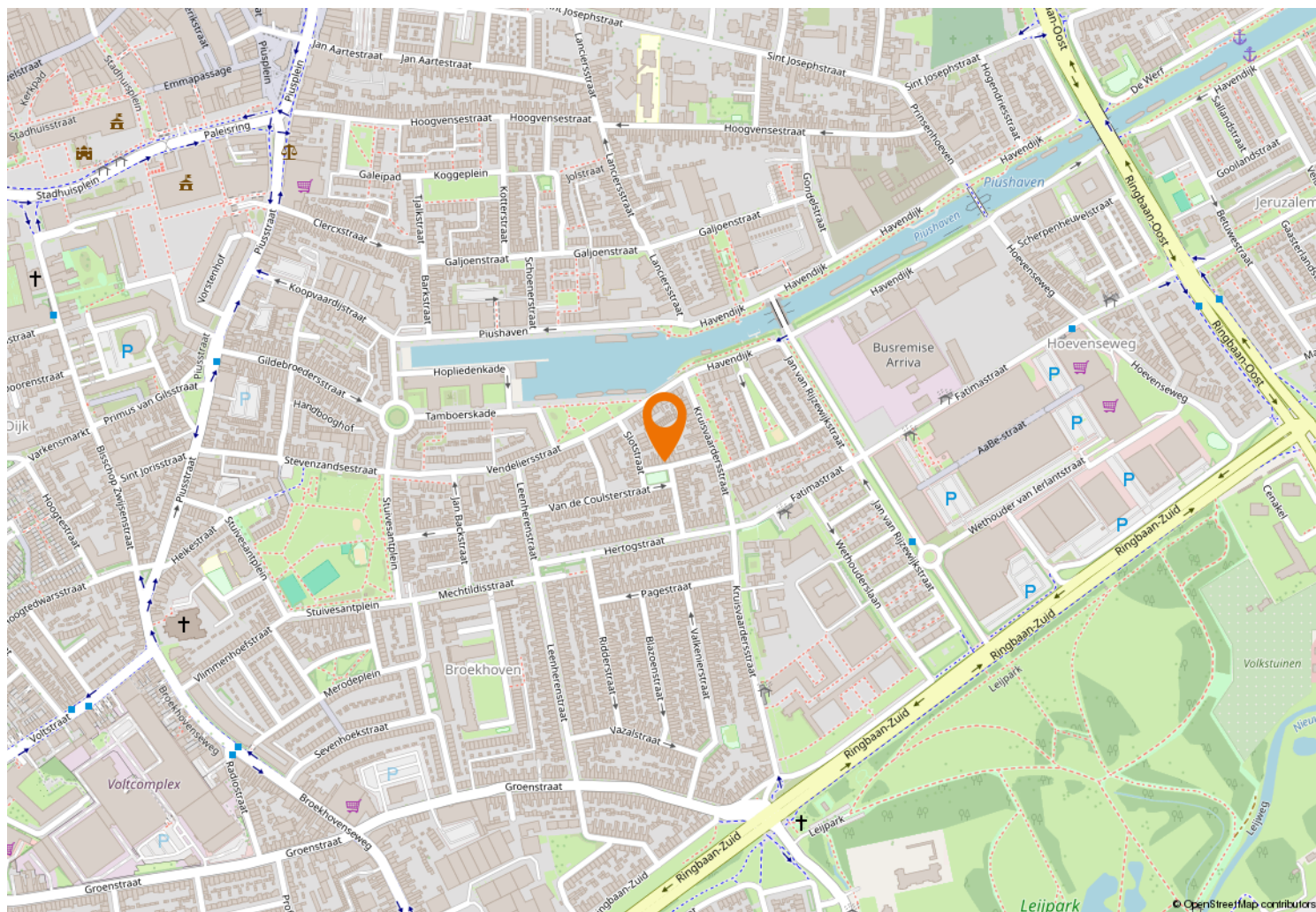
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

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.

