



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VALKENIERSTRAAT 67



Vraagprijs
€ 295.000 k.k.

OMSCHRIJVING

VALKENIERSTRAAT 67 TILBURG

Nette en karakteristieke tussenwoning, gelegen op een zeer gewilde en rustige woonlocatie op loopafstand van het stadscentrum en aan de zuidkant van het bruisende Piushaven. DE plek waar je heerlijk kunt genieten aan het water op de vele terrassen van de leuke restaurantjes zoals restaurant RAK, Villa la Vida, Jaxx Marina, SMIT Vis aan de Haven. Of voor heerlijk vers brood ga je naar Bikken & Bakken.....je zou haast denken dat je geen keuken nodig hebt! Wil je dan toch zelf koken, bij het AaBee winkelcentrum kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. 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, maar ook natuurgebied Moerenburg is goed bereikbaar. Wil je de stad uit? Via de ringbaan-zuid ben je zo op de A58 richting, Den-Bosch, Eindhoven of Breda.

BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur met gebogen bovenlicht betreed je de lichte hal van deze woning. Op de vloer ligt een beige tegelvloer welke mooi is doorgelegd naar de woonkamer en de keuken. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Woonkamer: Er schijnt voldoende daglicht de woonkamer binnen door de raampartij aan beide zijden van de woning. De openslaande tuindeuren geven in de zomer een fijne verbinding met de tuin. De schouw zorgt ervoor dat je de ruimte gemakkelijk kunt opsplitsen in een lekkere zithoek en de eethoek.

Keuken: Via een toeg kom je in de keuken. De keuken is in een rechte opstelling geplaatst en is van alle

gemakken voorzien. Je vindt er namelijk een koelkast met daarboven een oven, een gasfornuis met RVS afzuigkap, een spoelbak en een vaatwasser. Tegenover het aanrecht is een bartafel gemaakt, waar je in de ochtend fijn kunt genieten van je eerste kopje koffie of een snelle hap in de avond. Om de hoek van de keuken hangt de CV ketel. Verder geeft de keuken toegang tot de tuin, het toilet en de badkamer.

Badkamer: Het toilet en de badkamer zijn hetzelfde afgewerkt met zwart/witte tegeltjes. Je kunt er heerlijk ontspannen in bad na een lange dag werken. Verder is er nog een aparte douche en een wastafelmeubel.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap vanuit de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 slaapkamers. Biede van een ruim formaat waar je voldoende ruimte hebt voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een grote gardarobekast. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer. De overloop geeft toegang tot het dak van de uitbouw en de trap naar de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping van de woning. Hier bevindt zich nog een derde slaapkamer en een berging. De slaapkamer heeft een dakkapel, die aan de voorzijde van de woning zit.



TUIN

De tuin is fraai aangelegd en er is een mooie balans tussen bestrating en groen. De diepe tuin heeft ook een stenen berging welke je toegang geeft tot de achterom. Je kunt er ideaal tuinspullen, je fiets en de containers kwijt. Doordat de tuin lekker diep is kun je er in de zomer tot laat genieten van de avondzon want de tuin is op het westen georiënteerd. Laat de zomer maar komen!

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 114 m²;
- Woonoppervlak 95 m²;
- Inhoud 337 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- 3 slaapkamers;
- Diepe fraaie tuin;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

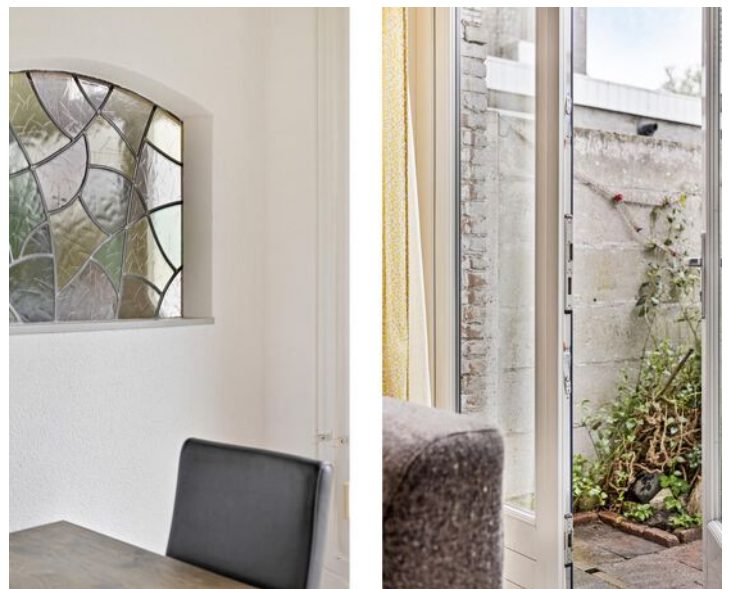
Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!
Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

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	95 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	336 m ³
Bouwjaar	1941

















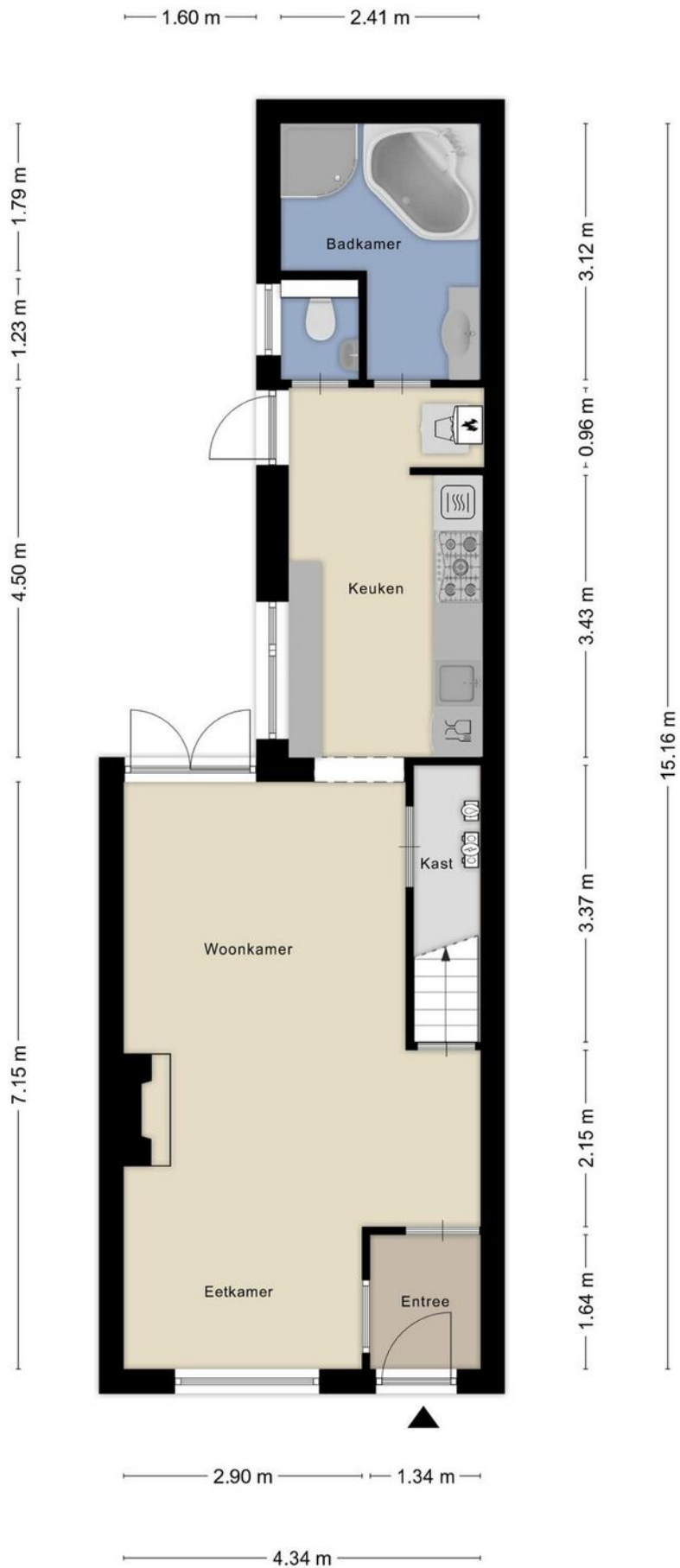




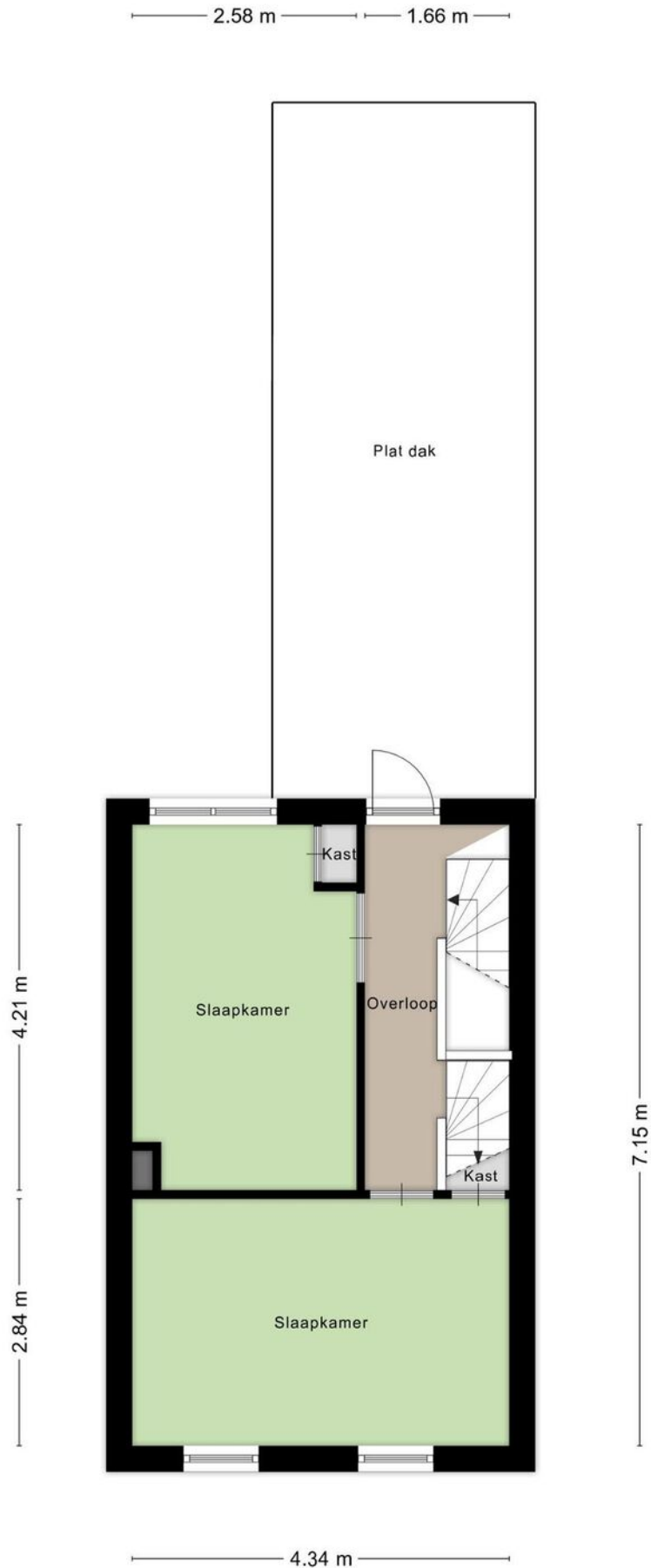




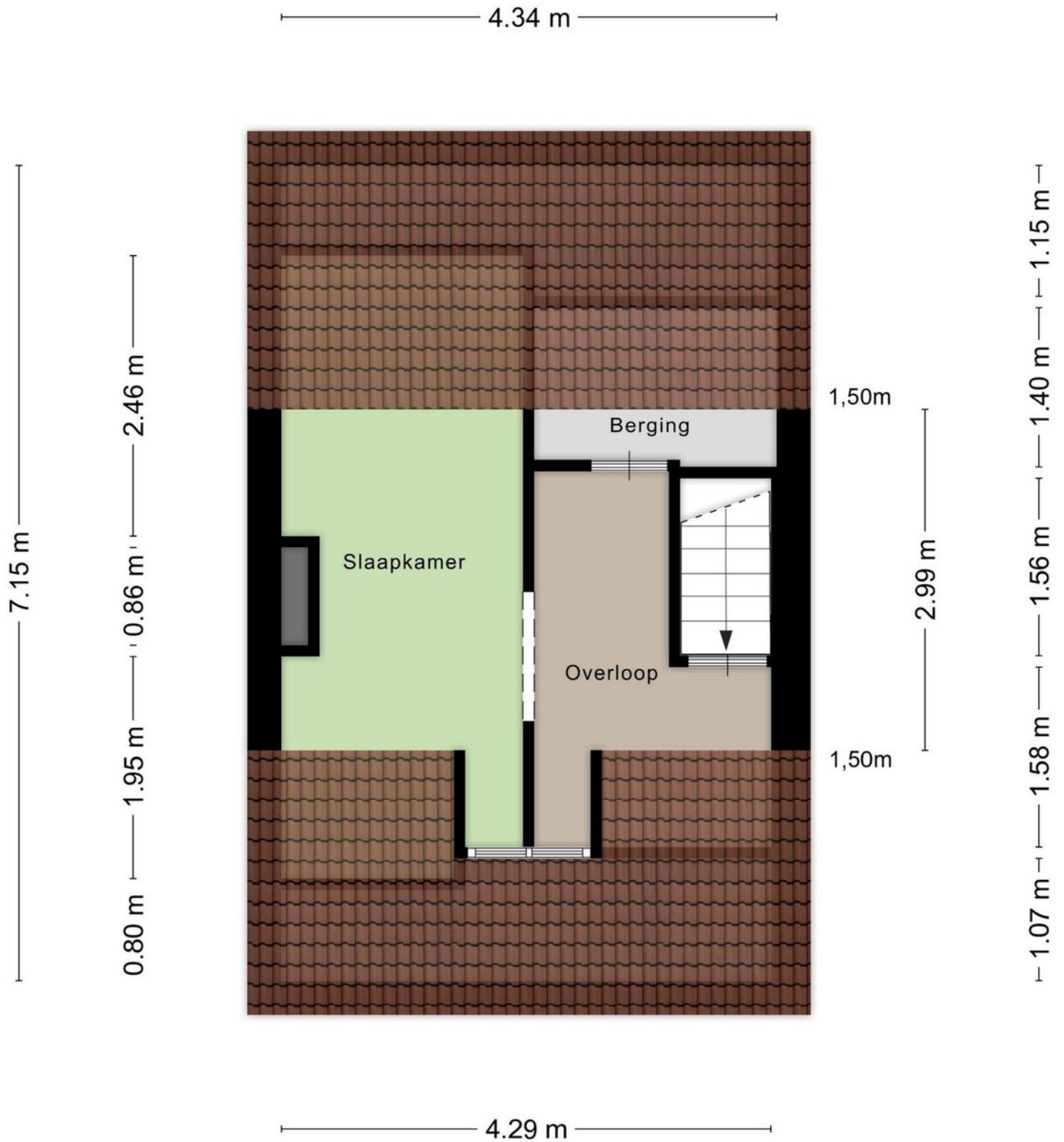
PLATTEGROND



PLATTEGROND

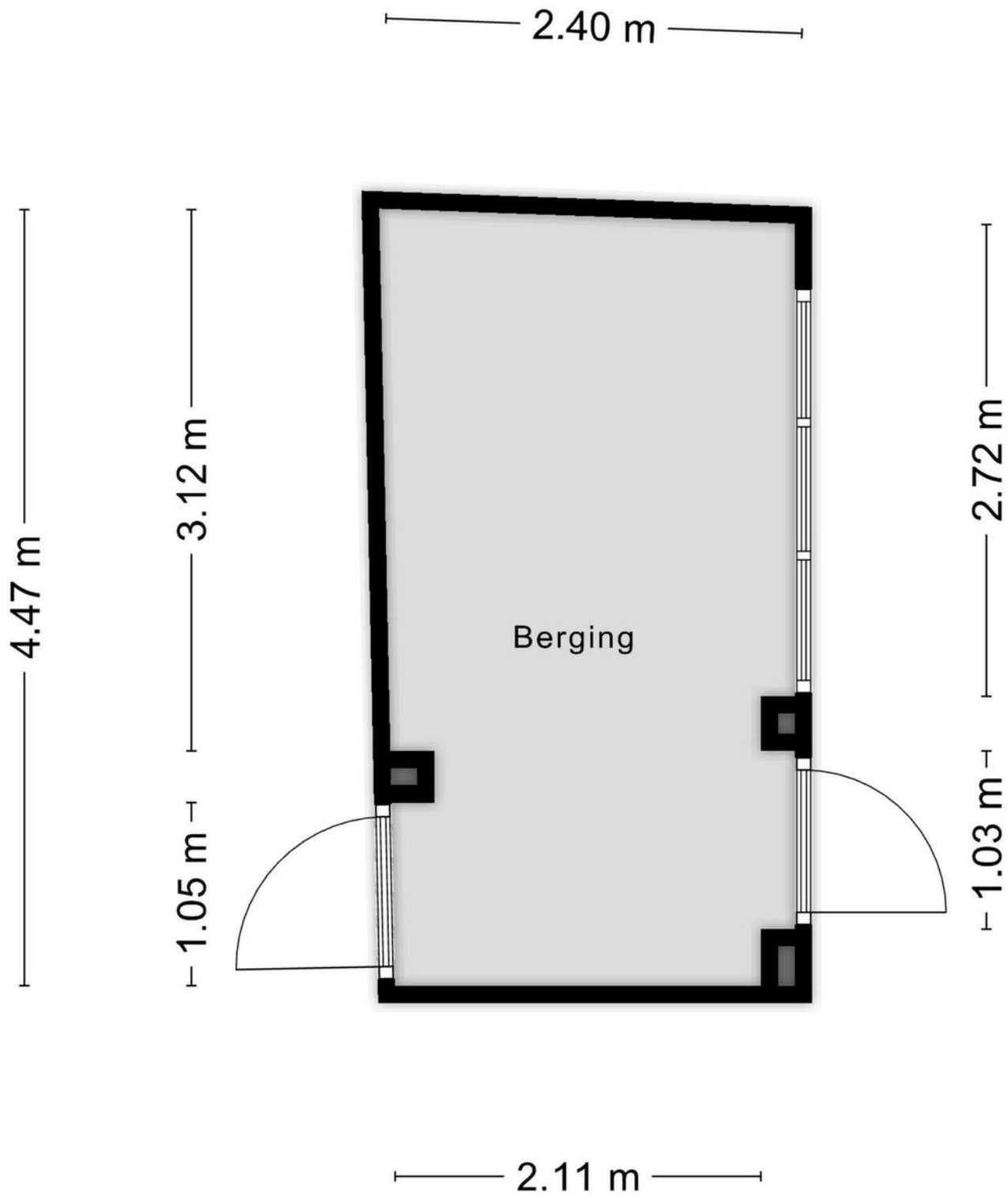


PLATTEGROND



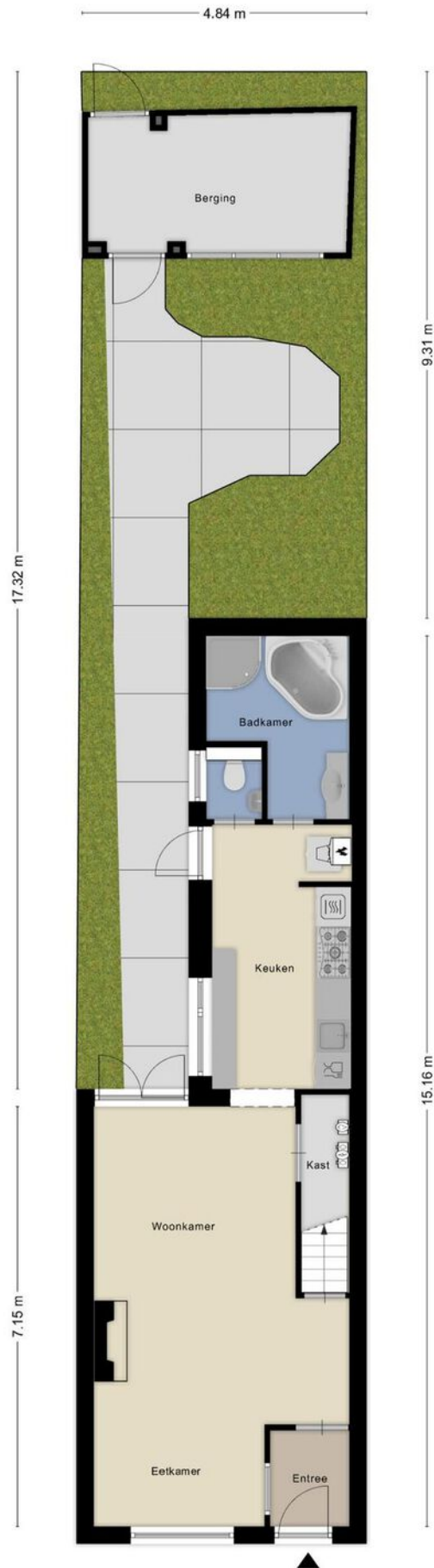
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

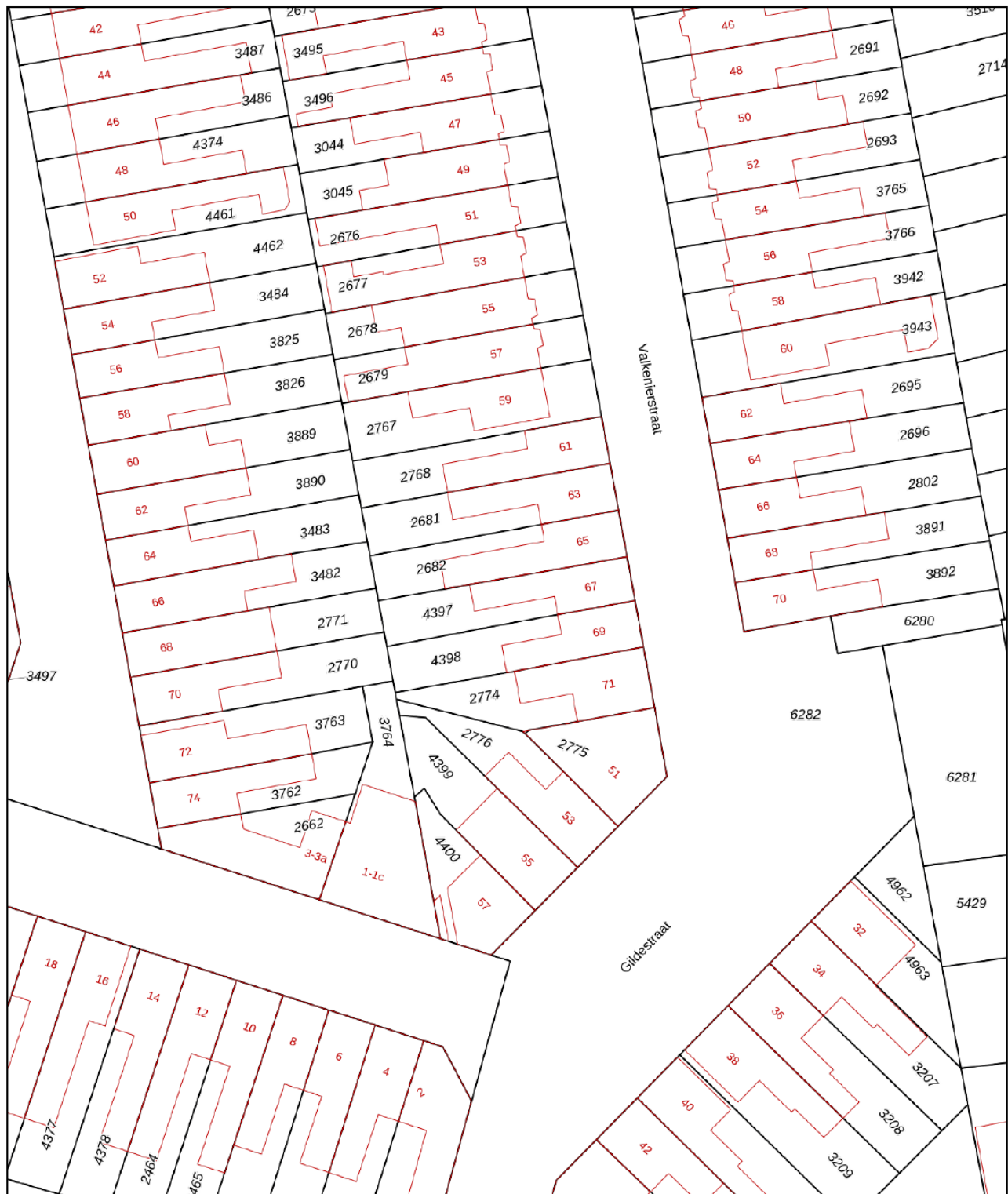
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie R

Perceel 4397

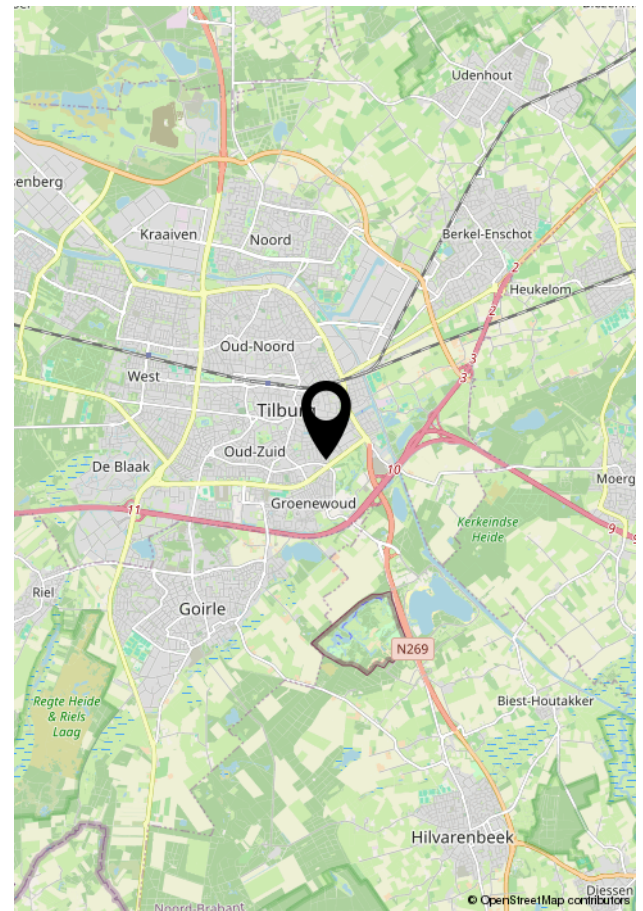
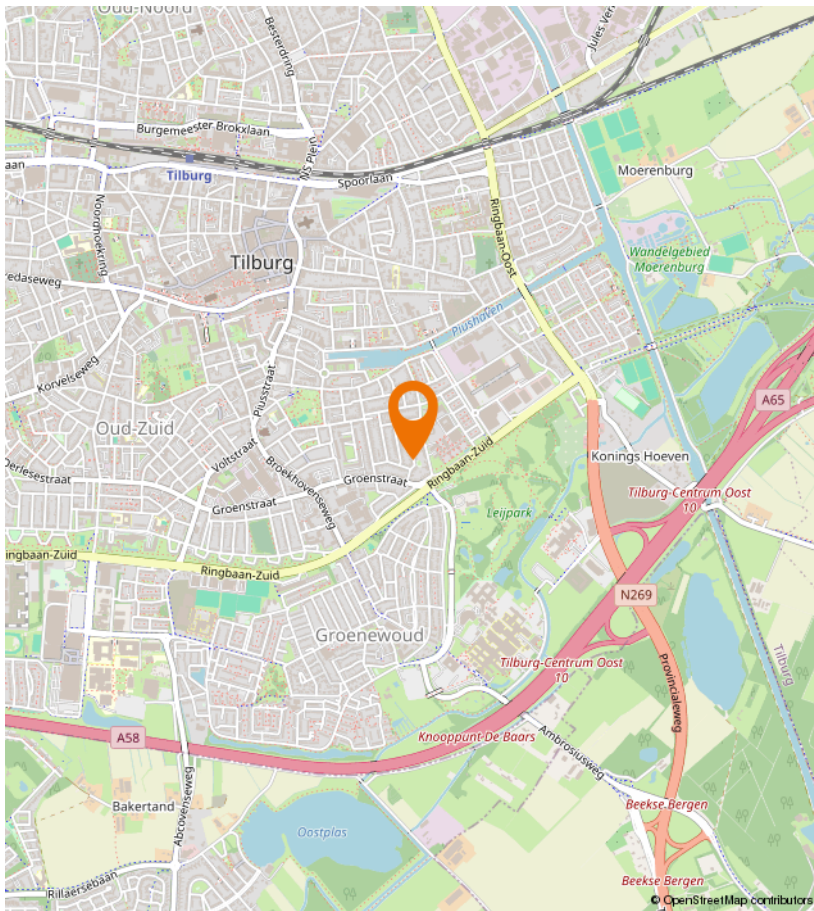
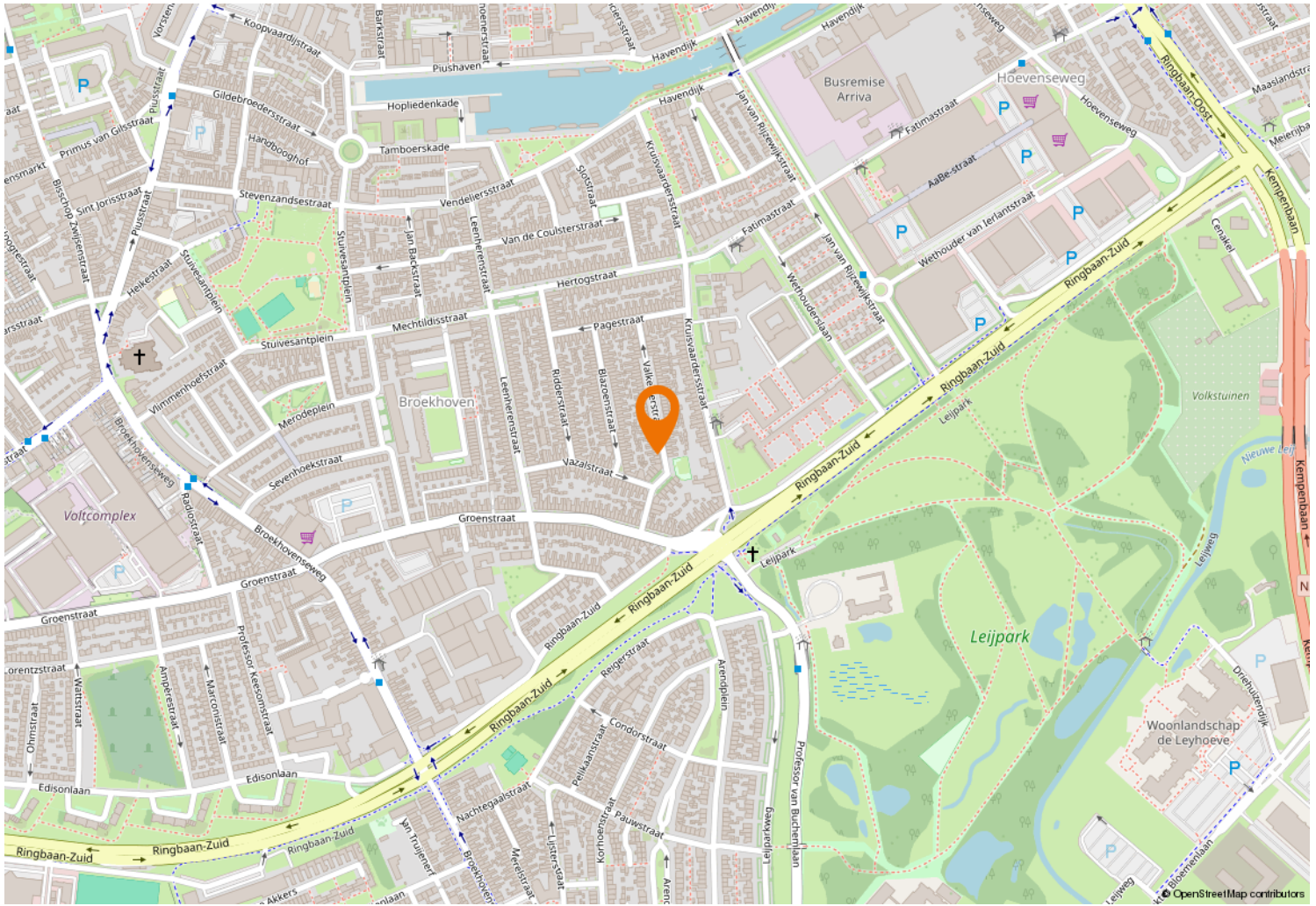
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.

