



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VAN SONSTRAAT 34



Vraagprijs

€ 179.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VAN SONSTRAAT 34 TILBURG

Deze kluswoning is ideaal voor starters op de woningmarkt met twee rechterhanden. De woning ligt nabij het centrum in de gewilde Tilburgse Wijk Sint Anna Zuid. In deze wijk vind je veel vooroorlogse woningen. De wijk heeft vele voorzieningen. Wat te denken van een kinderopvang en basisschool op loopafstand. Maar dat is nog niet alles want ook de winkelveorzieningen liggen werkelijk om de hoek. Via de Korvelseweg ben je in een mum van tijd in het centrum van Tilburg met zijn vele winkels en gezellige restaurants. Maar ook onderwijs, sport en recreatie bevindt zich op korte afstand van de woning in het recreatie- en onderwijsgebied Stappegoor (hier bevindt zich overigens ook een zeer grote Jumbo). Het Centraal Station ligt op fietsafstand. Het Kromhoutpark en Stadpark Oude Dijk liggen beide op een steenworp afstand. Via de Ringbaan-West bereik je binnen enkele minuten de autosnelwegen richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het venster in de voordeur, valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer, de metertkast en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. Er is nog een oude schouw en je hebt er toegang tot de royale berging onder de trap naar de eerste verdieping. Met de nodige modernisering tover je deze woonkamer om tot een fijne plek om elke dag thuis

te komen. Aan de achterzijde, naast de keuken, is de woonkamer uitgebreid met een extra ruimte die je bereikt via de openslaande stalen deuren.

Keuken: De woonkeuken is tevens gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken heeft een inbouwkast en een aanrecht met dubbele spoelbak. De lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. De huidige situatie is gedateerd maar er zijn voldoende mogelijkheden om hier een royale keuken te creëren.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier bevinden zich het toilet en de deur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en een overloop. Aan de voorzijde ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en beschikt over twee inbouwkasten. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamers. Eén van deze slaapkamers heeft een grote dakkapel. De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de eerste verdieping, is betegeld en beschikt over een wastafel, een douche en een urinoir.

De woning beschikt ook nog over een zolder, deze is toegankelijk via de overloop. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

TUIN:

De achtertuin ligt op het oosten en heeft dus al meteen in de ochtend de zon te pakken. De tuin heeft achterin



een overkapping maar is nog geheel naar eigen idee vorm te geven.

De woning heeft veel extra aandacht nodig. Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. De woning moet gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze ruime woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlak 112 m²;
- Woonoppervlak 81 m²;
- Inhoud 311m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- STARTERSWONING;
- Kluswoning;
- 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.

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



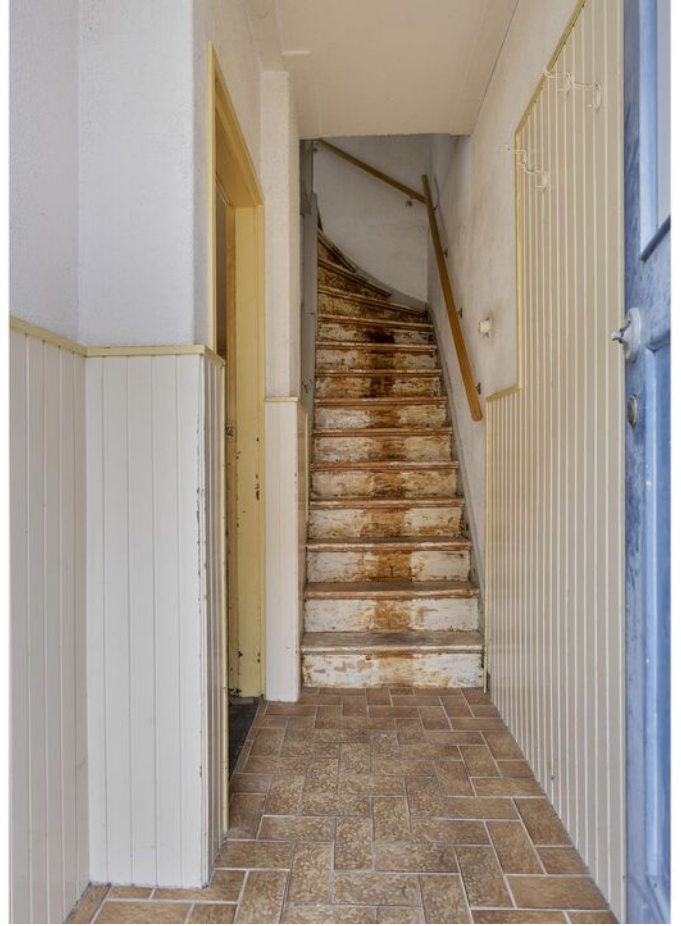
KENMERKEN

Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	112 m ²
Inhoud	311 m ³
Bouwjaar	1905













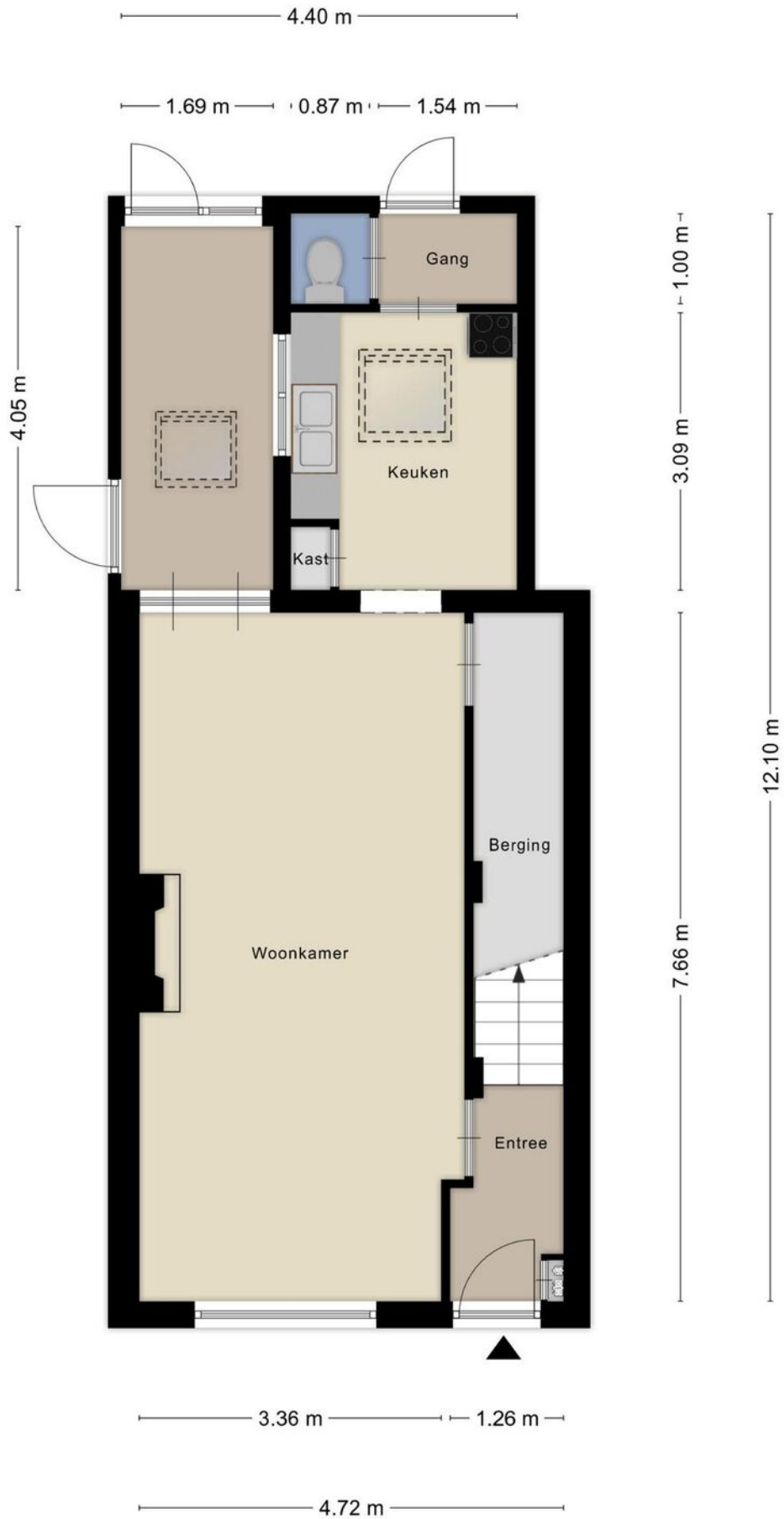








PLATTEGROND

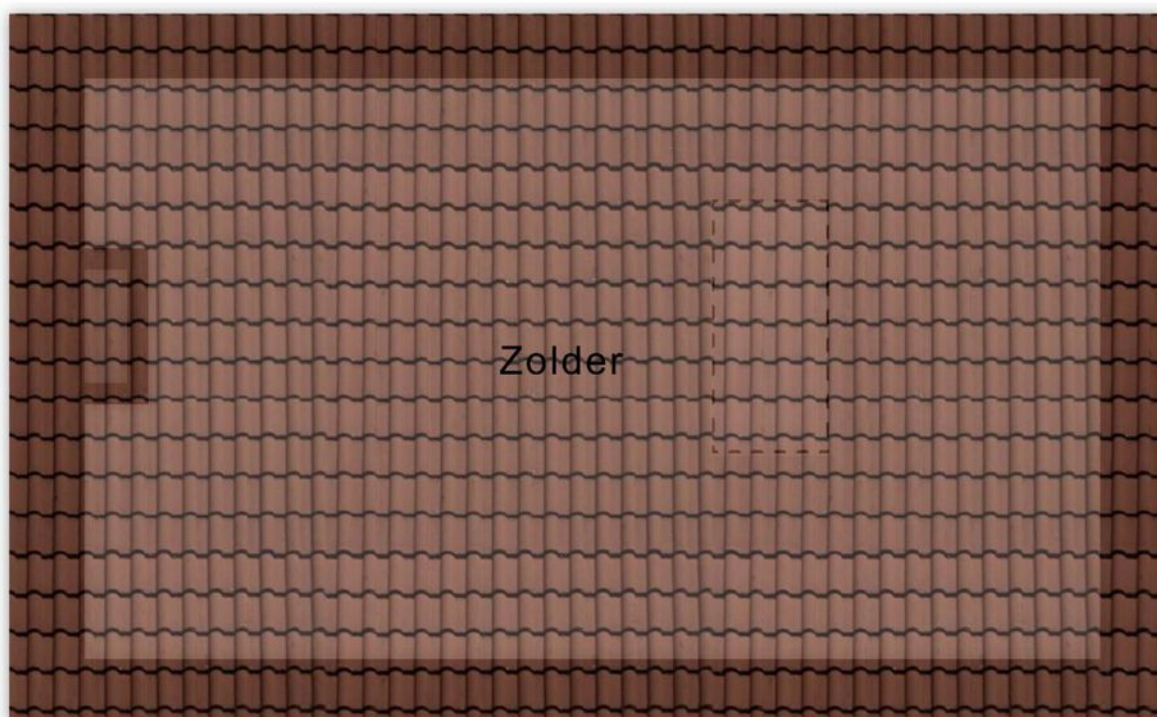


PLATTEGROND



PLATTEGROND

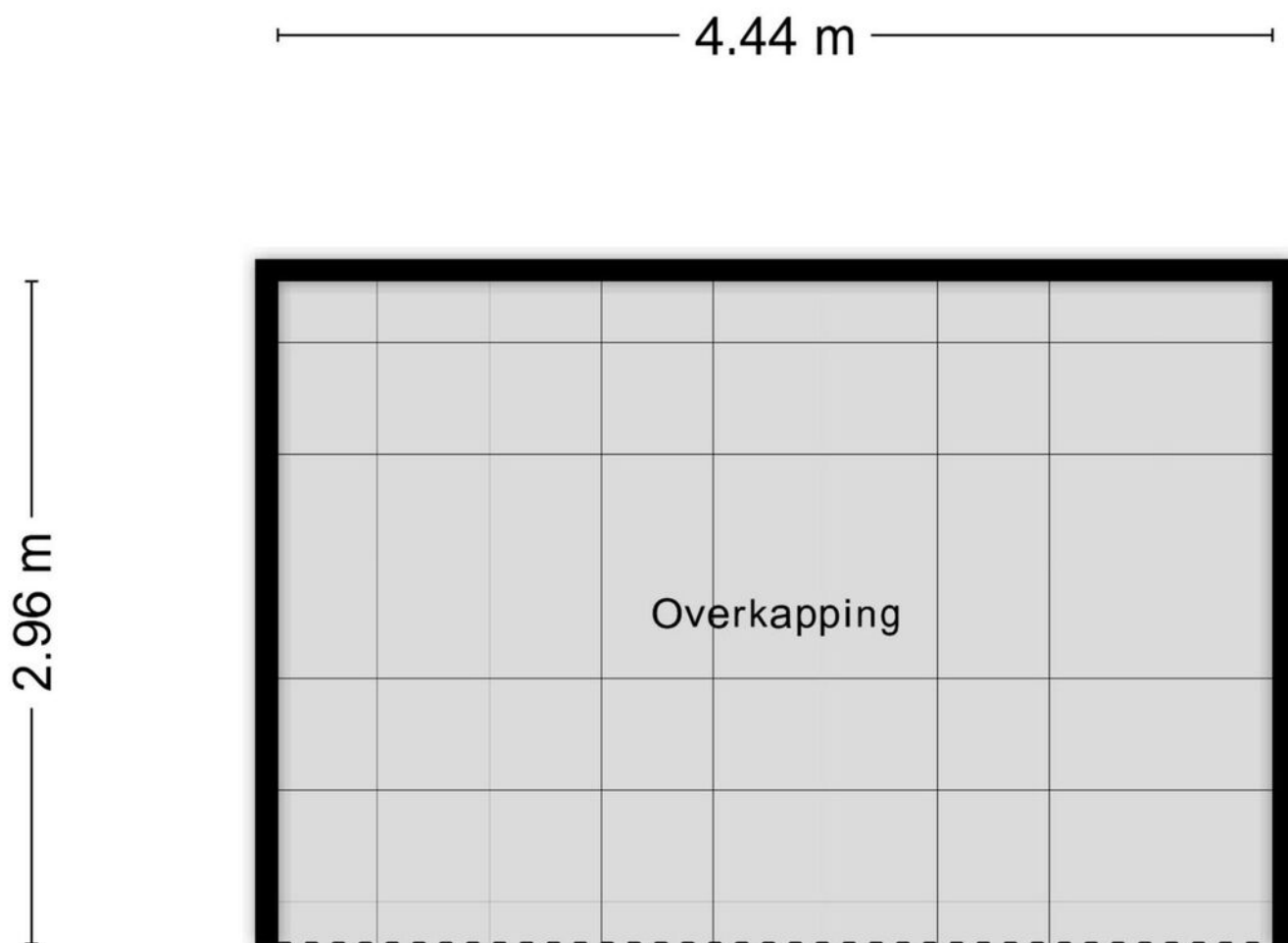
4.72 m



2.70 m

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

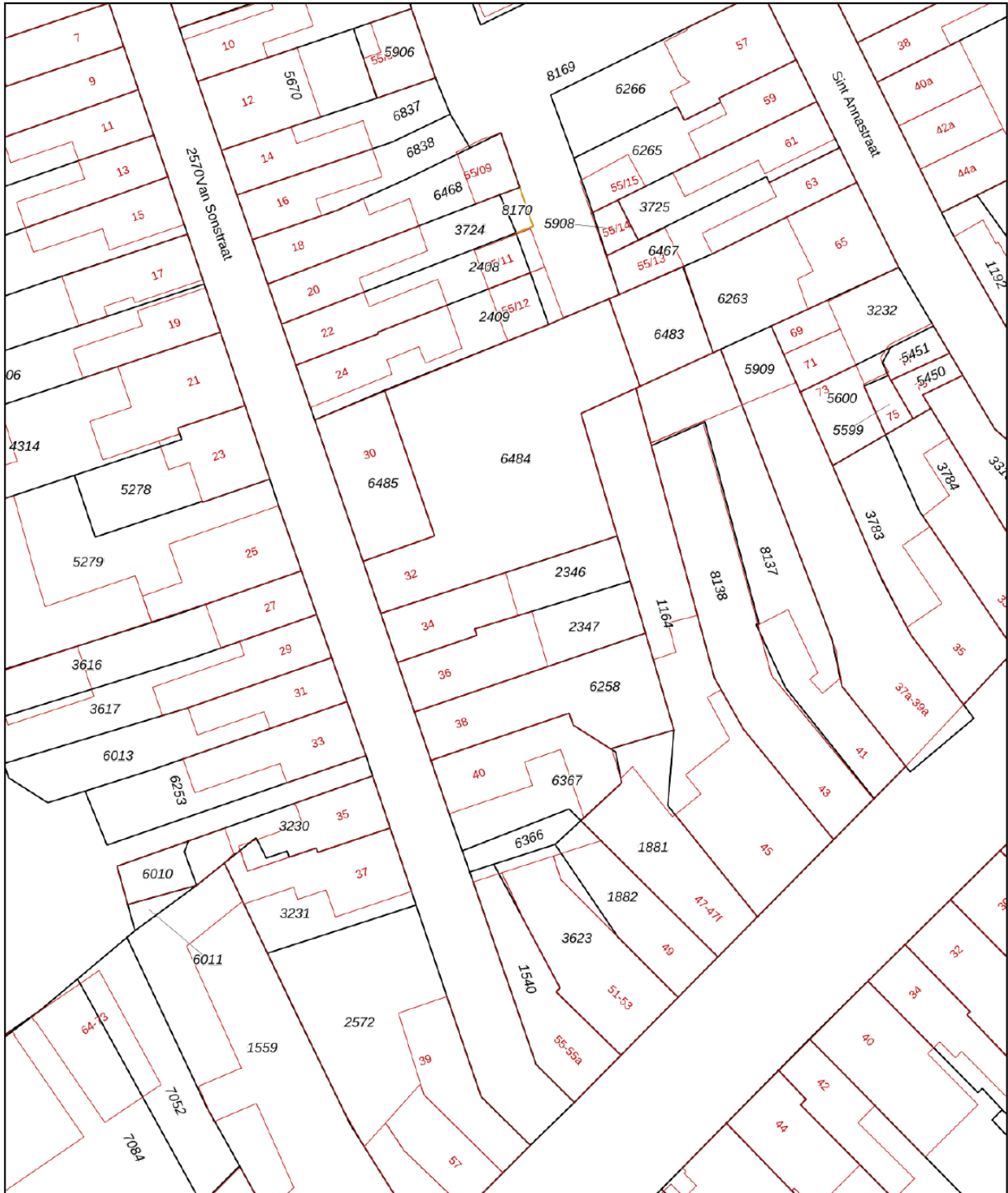
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Q

Perceel 2346

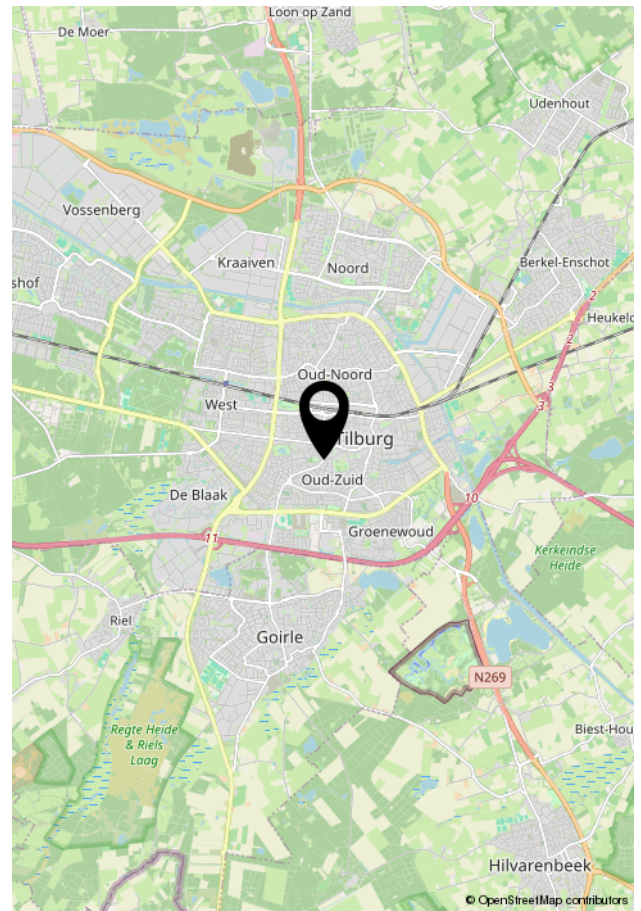
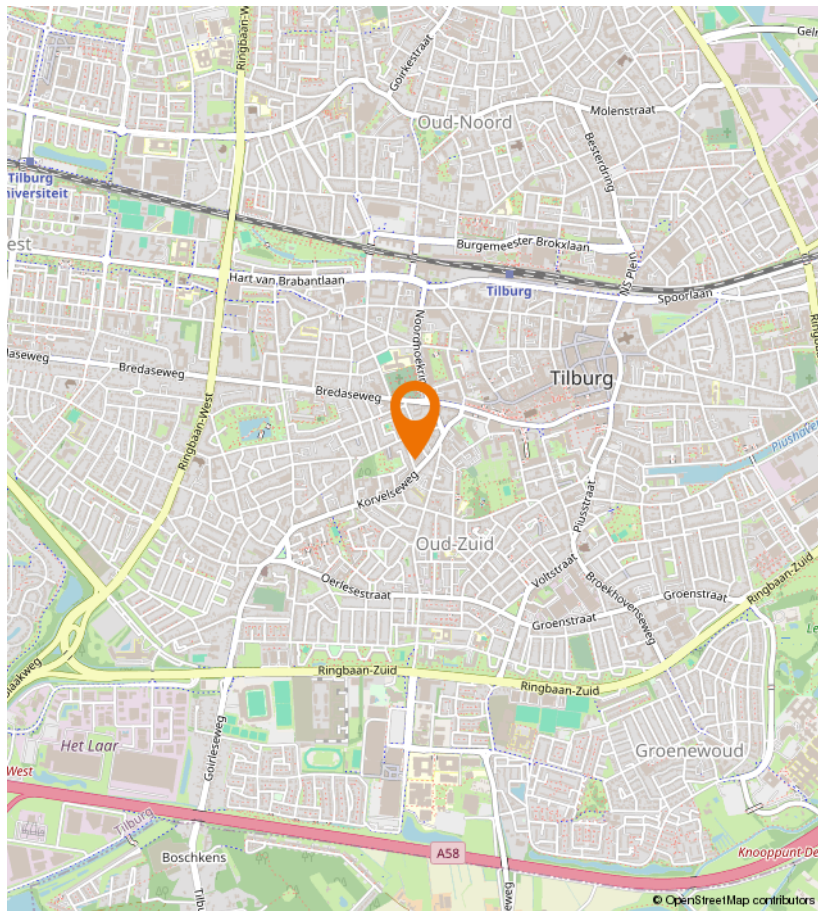
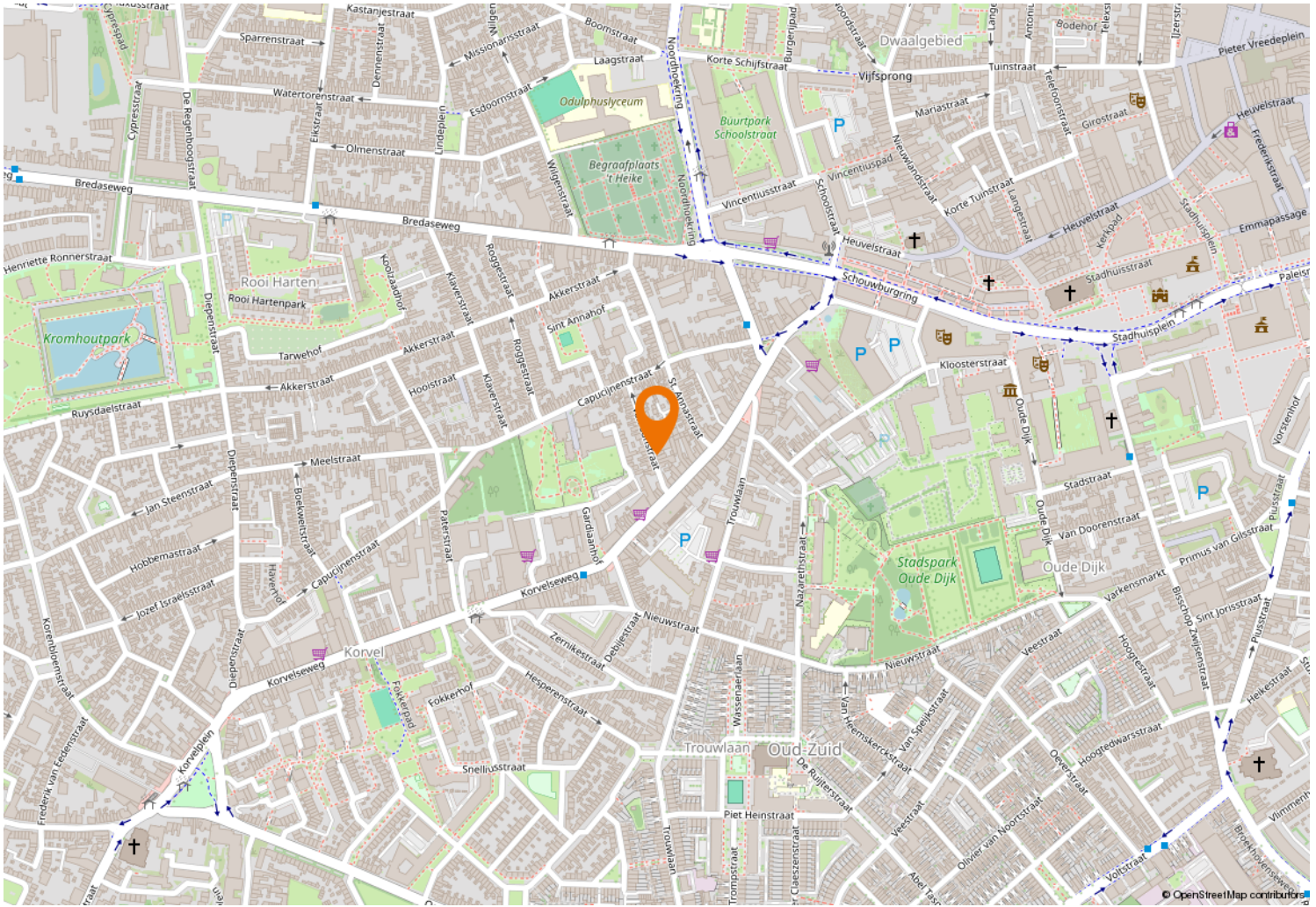
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 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.

