



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NACHTEGAALSTRAAT 12



Vraagprijs
€ 275.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NACHTEGAALSTRAAT 12 TILBURG

Gelegen aan de rand van Tilburg ligt deze mooie eengezinswoning. De woning is op korte afstand gelegen van één van de mooiste parken van Tilburg, Het Leijpark. Dit park is ideaal om te fietsen, wandelen, hardlopen of gewoon om te relaxen met wat vrienden. Neem hapjes en drankjes mee en strijk neer op een picknick-kleed. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. De woning is goed bereikbaar. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Tilburg, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 2 minuten rijden. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur betreed je de hal van deze woning. Hier bevindt zich de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de living. De vensters in de voordeur en het bovenlicht zorgen voor een lichte entree.

Woonkamer: Ook de living is heerlijk licht en ruim van opzet. Aan de ene zijde is er plek voor een grote eettafel en aan de andere zijde een royale zithoek. De lichte wanden en het plafond zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de warme houten vloer. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de kast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is voorzien van een aanrecht onder het raam met daarnaast de koelkast. Daar tegenover bevindt zich nog een werkblad met daarin een 5-pits

gaskookplaat en een geïntegreerde afzuigkap en daaronder een brede nieuwe combi-oven. Extra bergruimte vind je in de inbouwkast.

Bijkeuken: Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken vind je het toilet, de badkamer en de toegang tot de berging. Tevens bevindt zich hier de achterdeur naar de tuin.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel en een ruime douche.

Berging: In de berging vind je extra voorraad ruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Tevens bevindt zich hier een uitstortgootsteen.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over drie royale slaapkamers en een ruime overloop. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer die je zou kunnen inrichten als "master bedroom". De tweede slaapkamer aan de voorzijde is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt, de walk-in-closet en de slaapkamer aan de achterzijde beschikken tevens nog over een inbouwkast. Op deze verdieping hangt ook een airco, deze koelt de verdieping in de zomer terug naar een aangename temperatuur.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vind je een ruime zolder met veel



bergruimte, ideaal voor de welbekende koffers en kerstspullen. De dakramen zorgen voor lekker veel daglicht. Ook deze verdieping is afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer.

TUIN:

De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. De tegels zorgen voor een onderhoudsvriendelijke tuin. De berging is te bereiken vanuit de woning en de tuin. De tuin beschikt ook over een eigen achterom.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 94 m²;
- Woonoppervlak 80 m²;
- Inhoud 348 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Voorzien van authentieke paneeldeuren;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Voorzien van airco;
- 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?

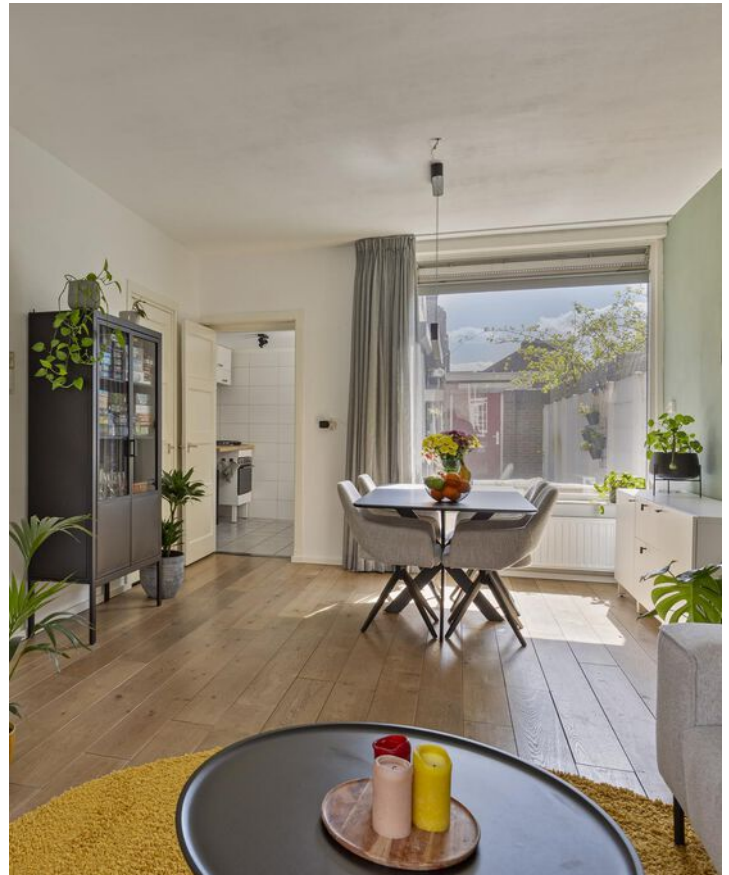
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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	80 m ²
Perceeloppervlakte	94 m ²
Inhoud	349 m ³
Bouwjaar	1926





FOTO'S



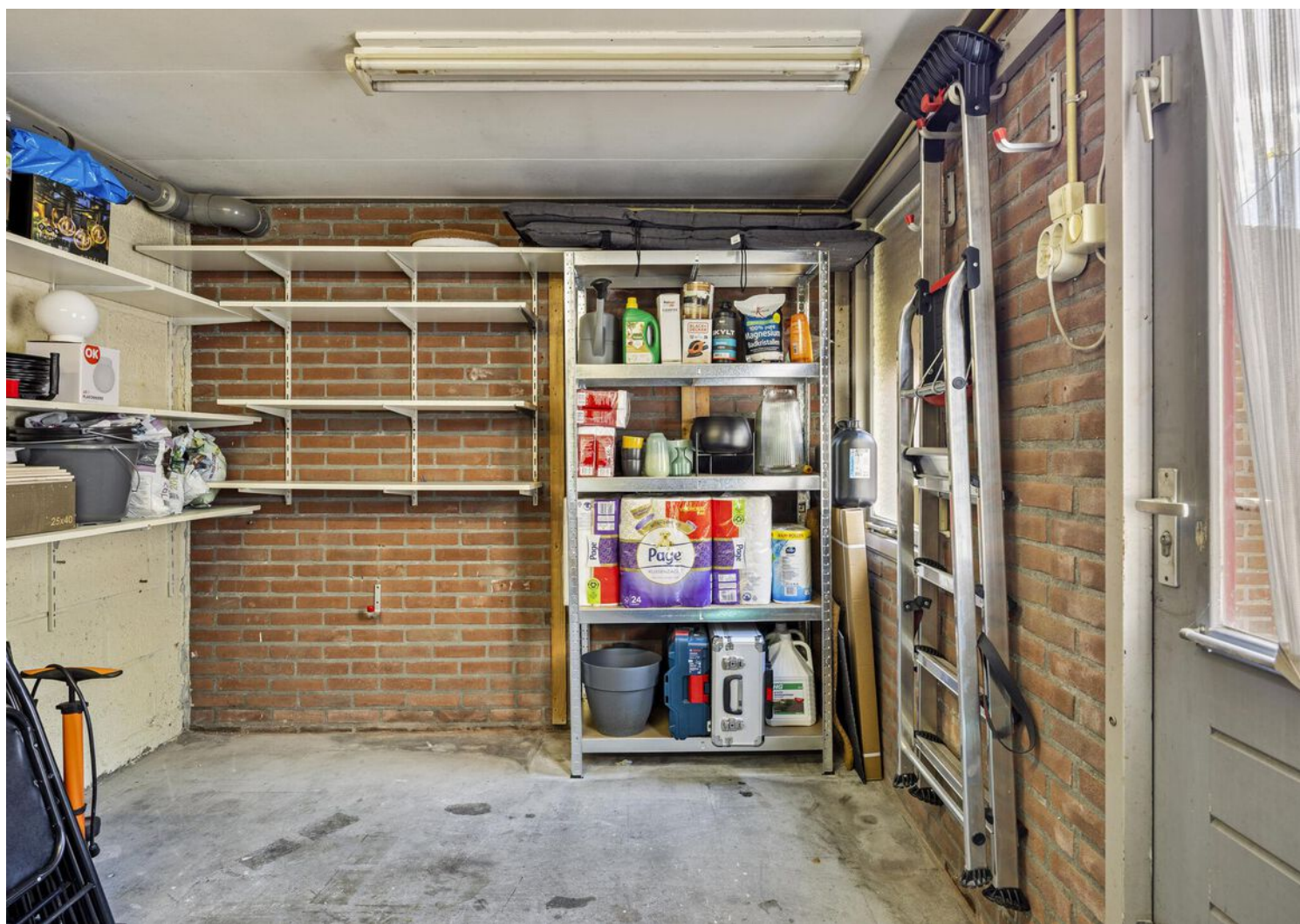




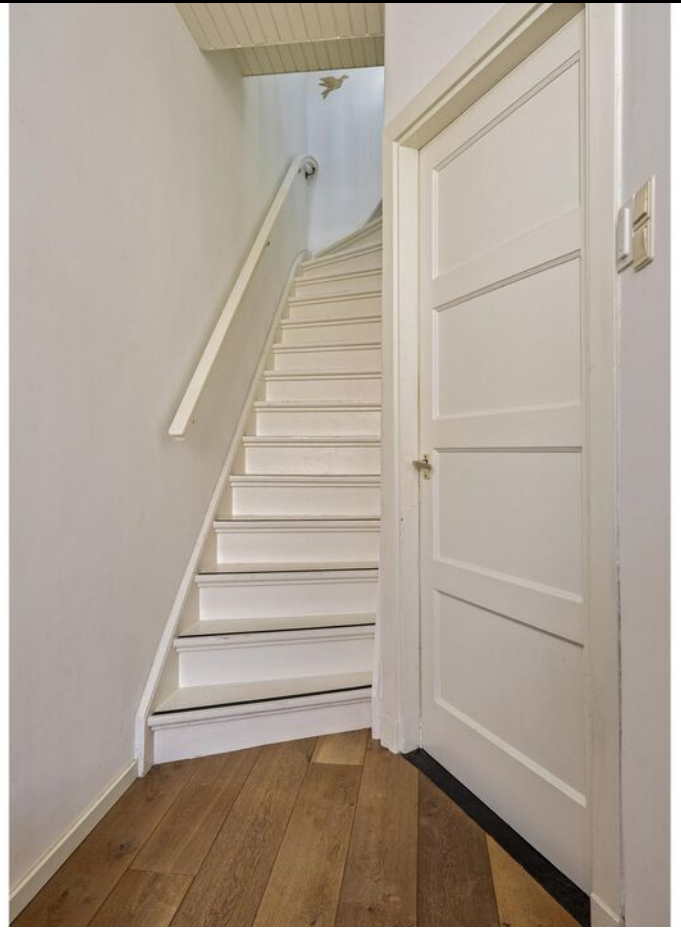






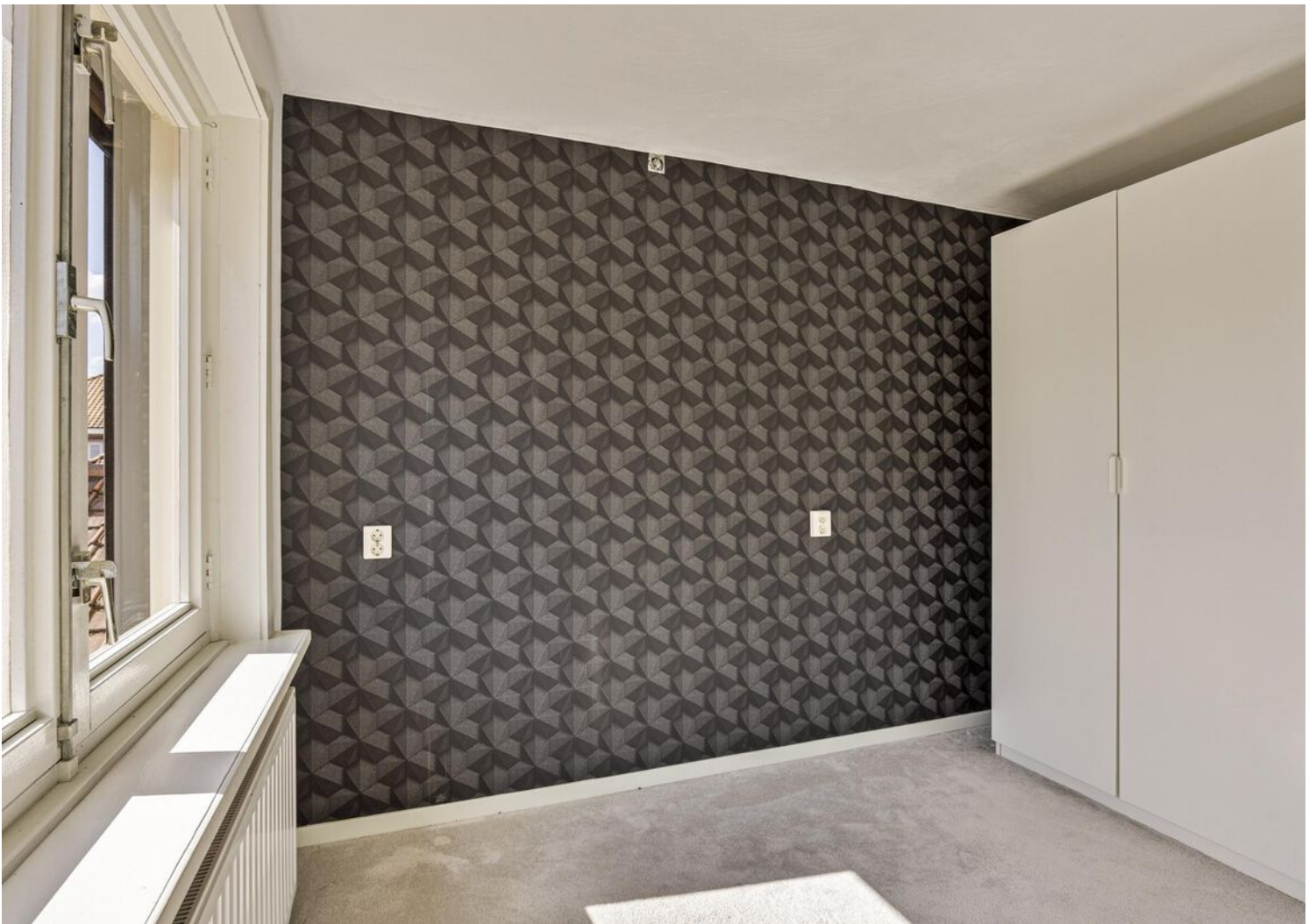










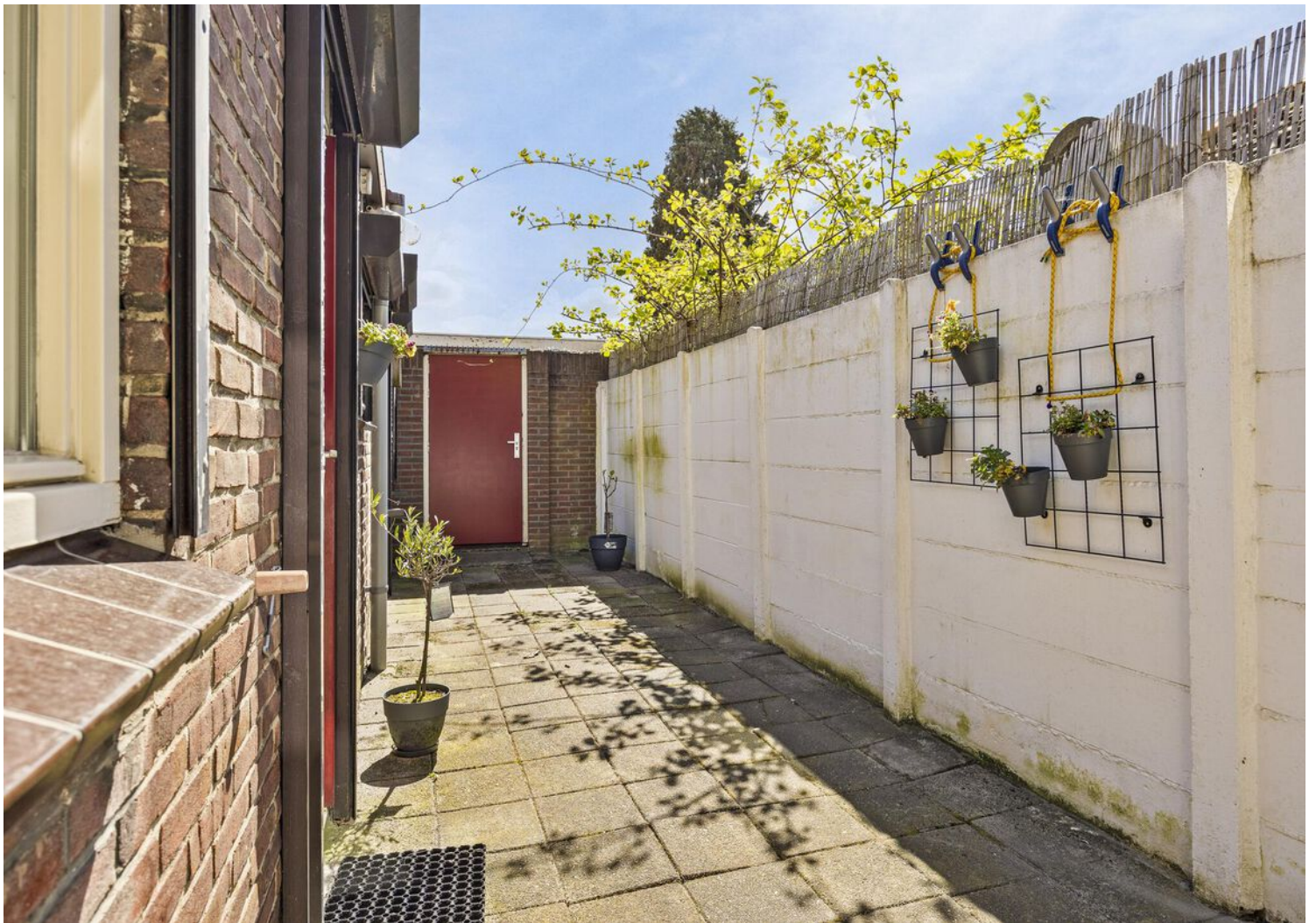
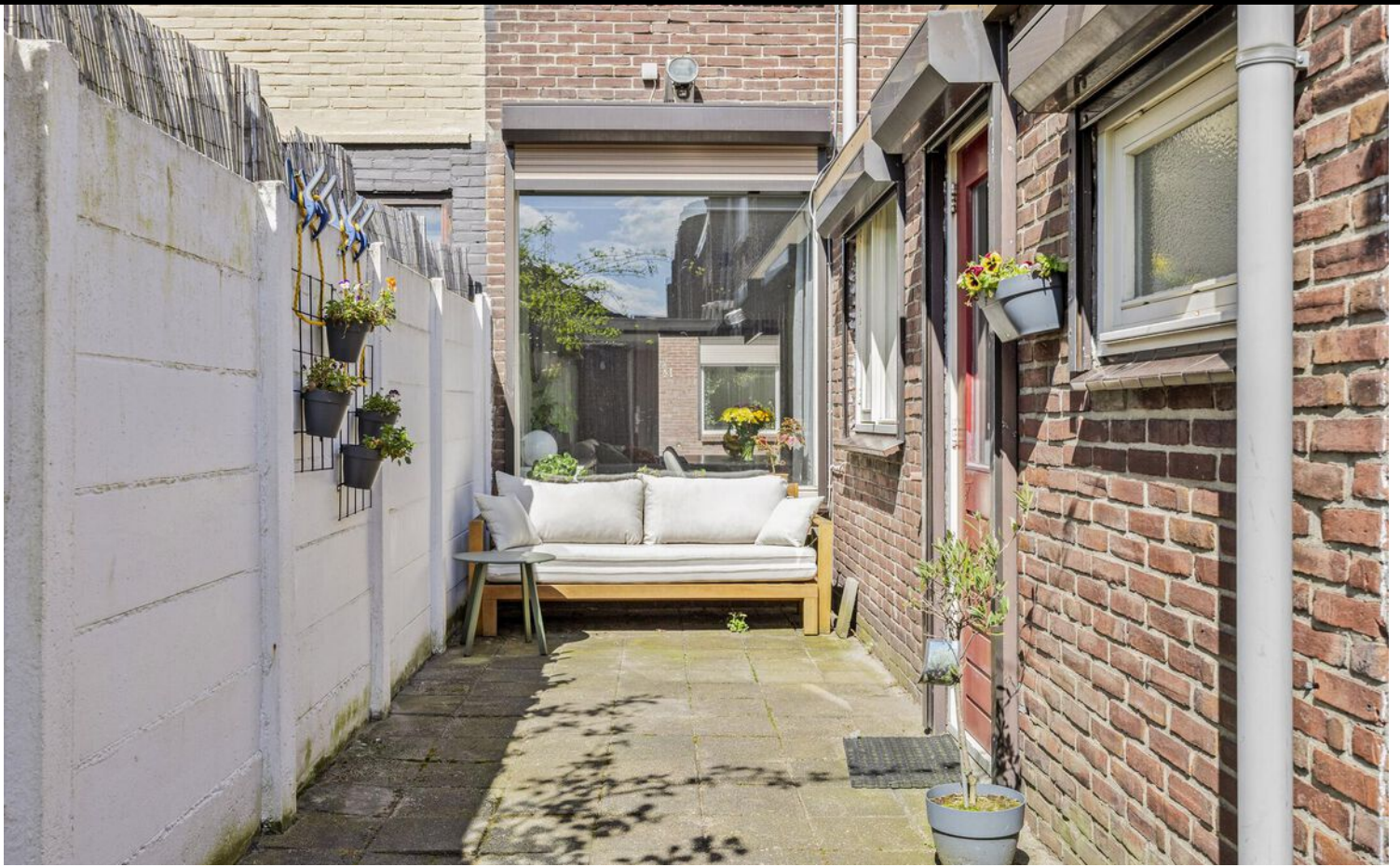












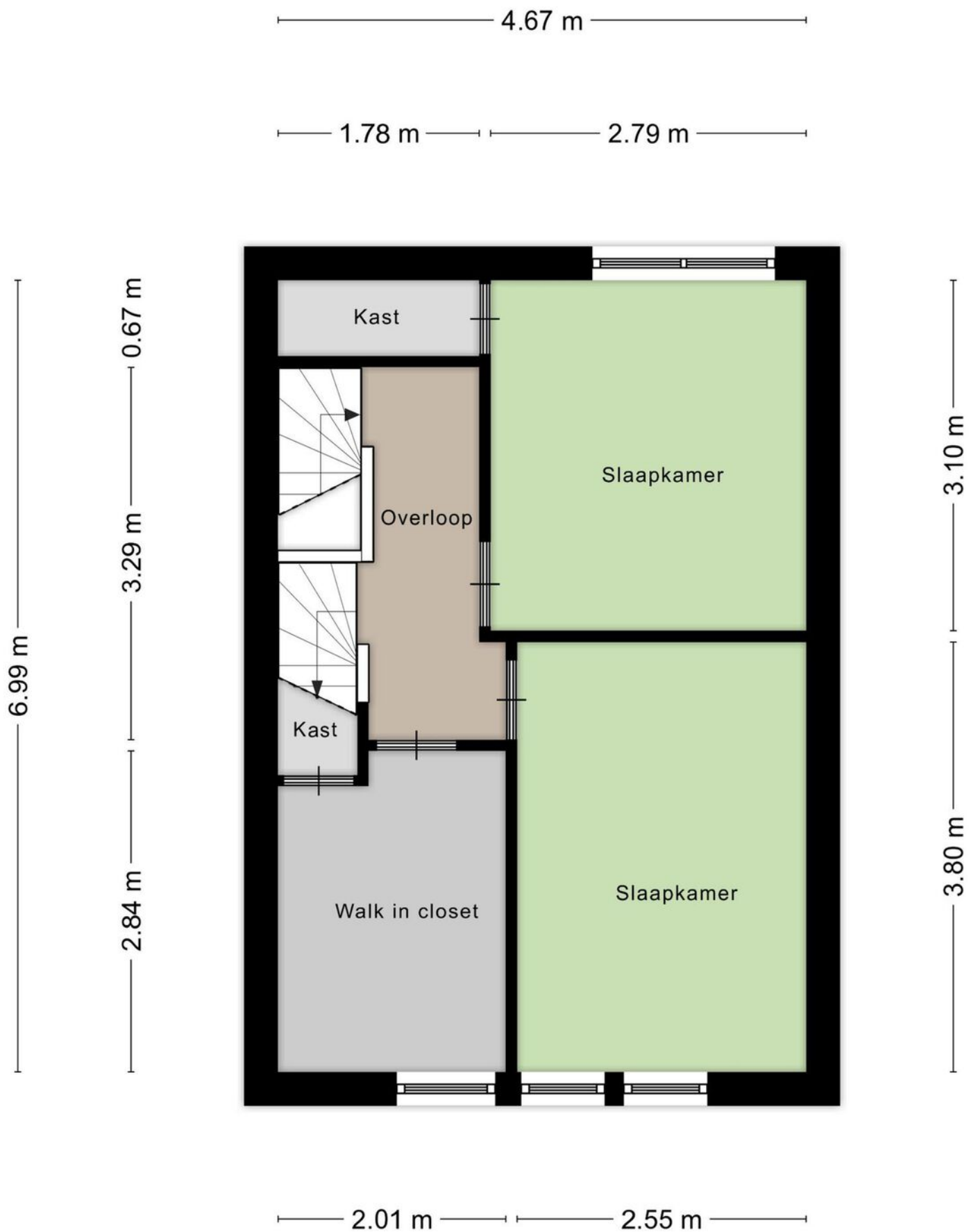




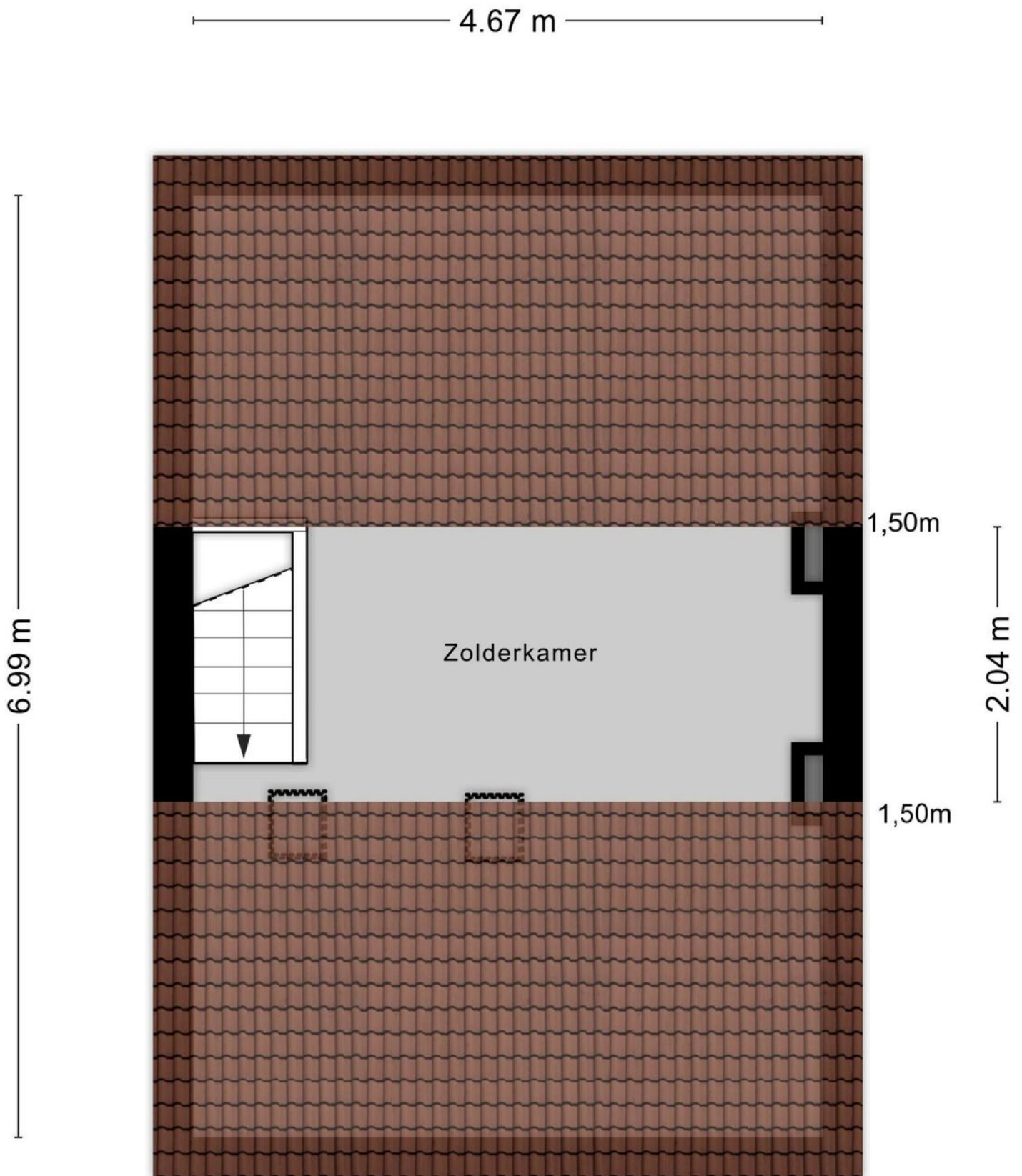
PLATTEGROND



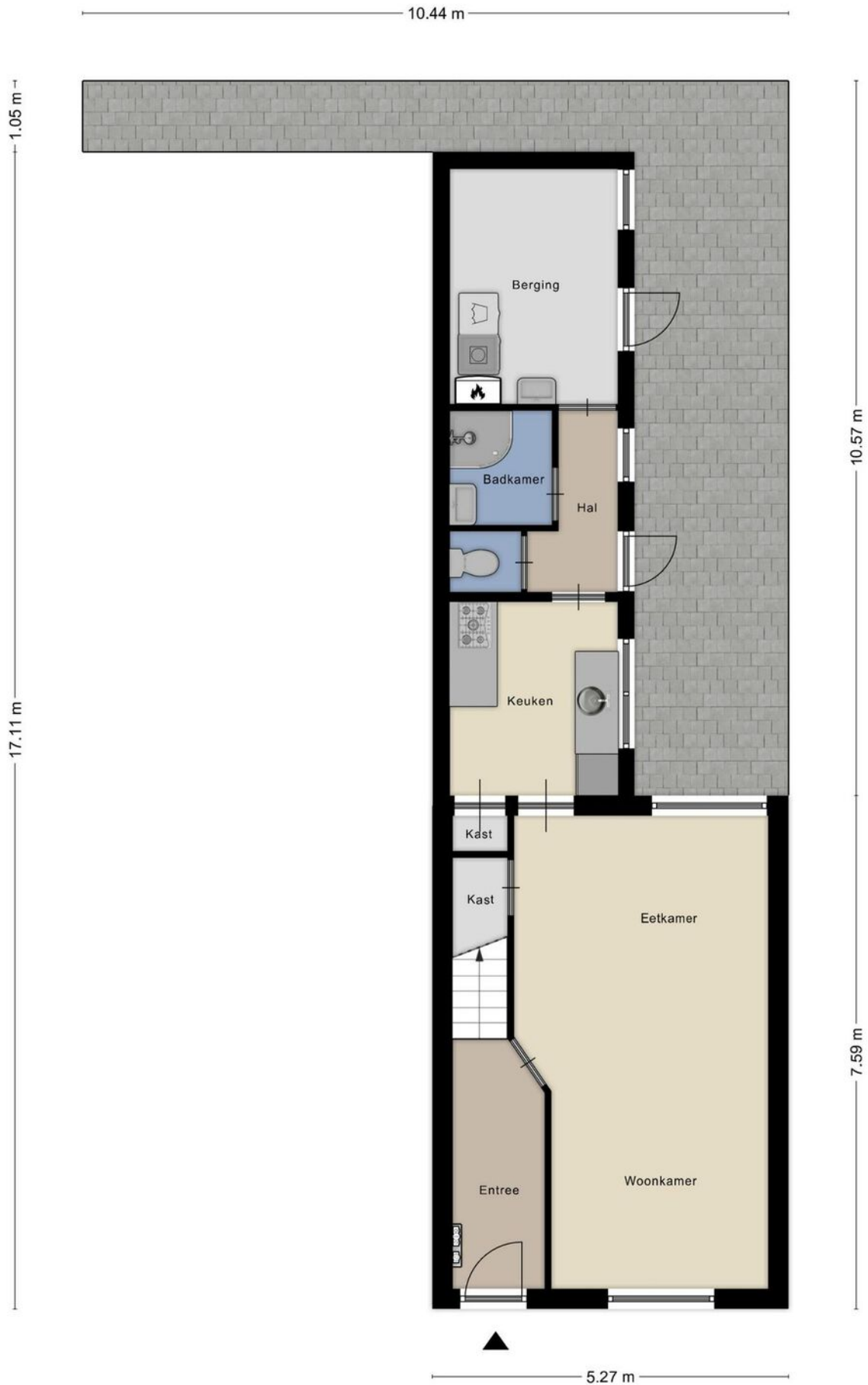
PLATTEGROND



PLATTEGROND



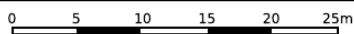
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Y

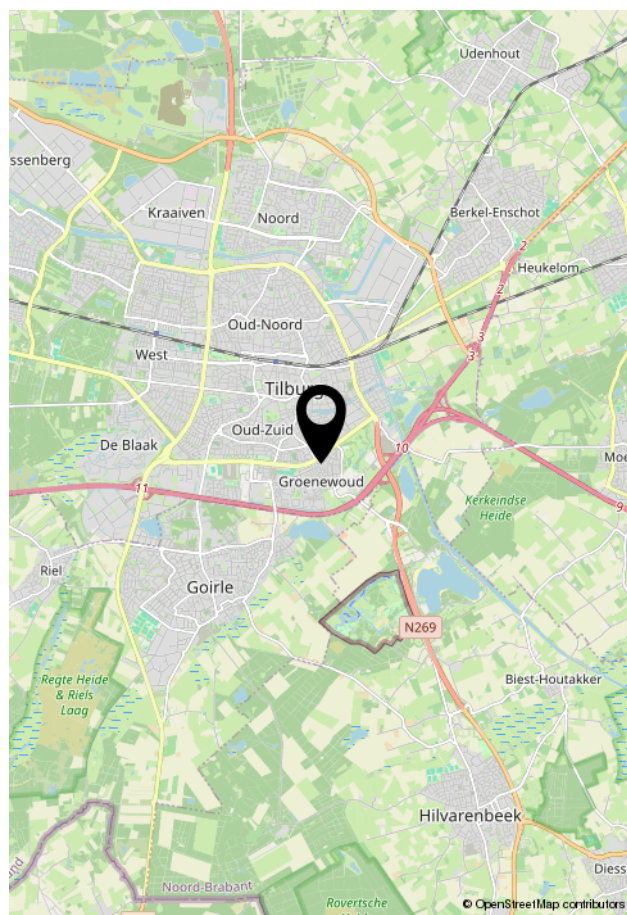
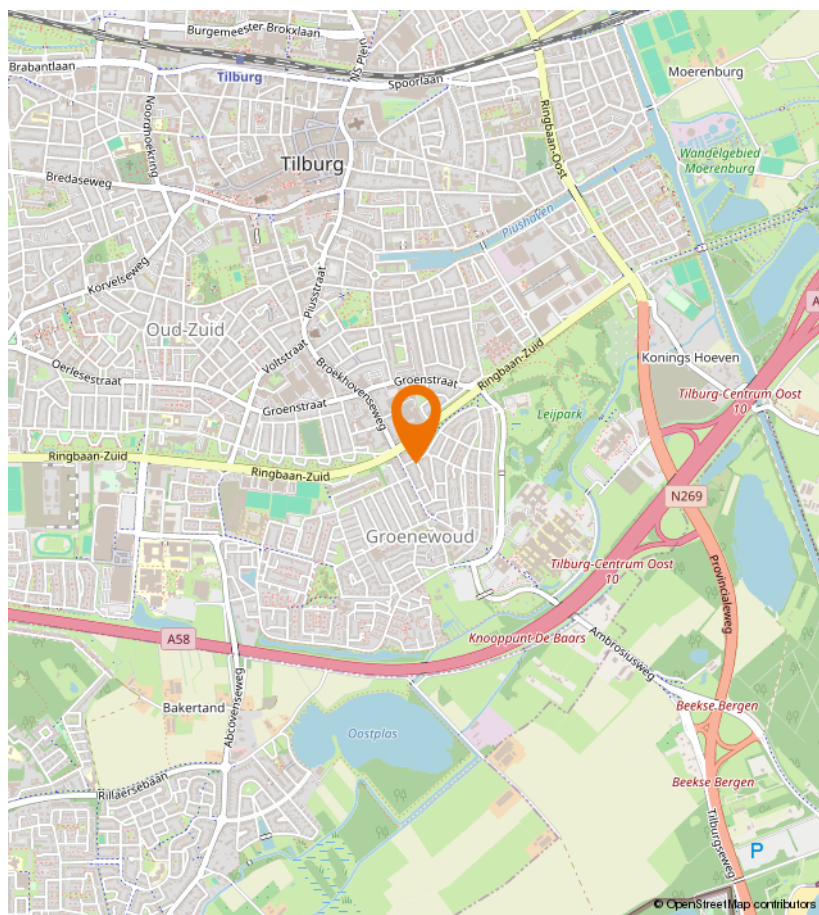
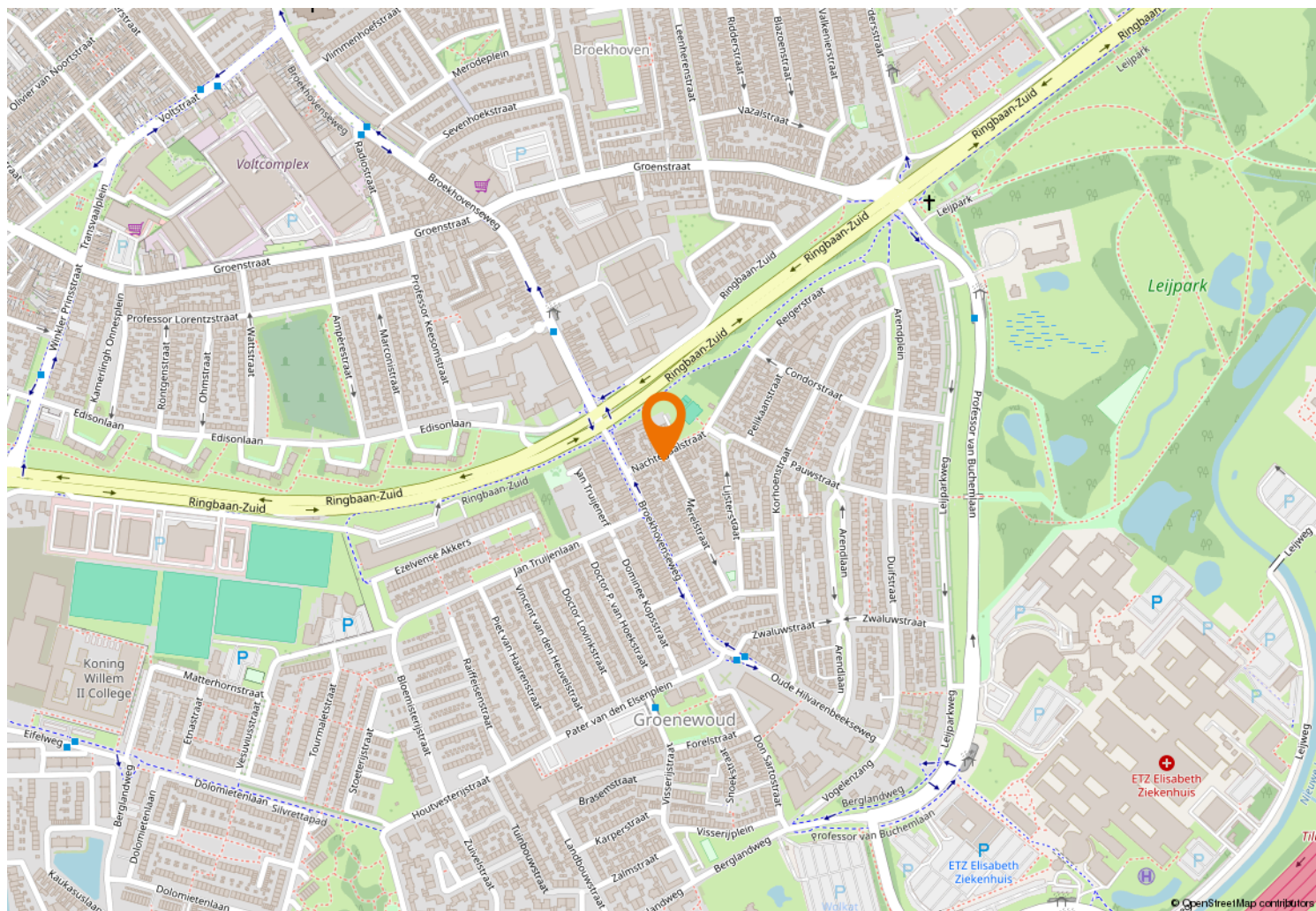
Perceel 1140



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.

