



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

HOOGVENSESTRAAT 91



Vraagprijs
€ 290.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

HOOGVENSESTRAAT 91 TILBURG

Knusse en sfeervolle hoekwoning op een TOP locatie in het hart van Tilburg. Als je het voorrecht hebt om op deze plek te mogen wonen, kun je werkelijk alles te voet doen. Als je de Hoogvensestraat uitloopt sta je midden op het Piusplein met haar vele leuke restaurantjes, terrassen en bruisend uitgaansleven. En zoek je eens wat anders dan loop je via de Heuvelstraat zo naar het gezellige dwaalgebied, de Korte Heuvel of de Spoorzone met nog meer leuke restaurants.....of loop zo de bruisende Piushaven in. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven en de bekende bakker Bikken&Bakken. Even geen zin in drukte.....dan ben je ook zo in het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Voor de dagelijkse boodschappen vind je de Albert Heijn op steenworp afstand. Ook voor onderwijs hoef je niet ver weg want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen 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!

BEGANE GROND:

Entree: Via de vensters in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en je vindt er 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. Tegen de lange muur vind je de schouw met

kachel, deze geeft het zitgedeelte meteen een cosy uitstraling. Je vindt er ook een nis onder de trap naar de eerste verdieping, hier is nu de TV geplaatst. De tegelvloer loopt mooi door naar de keuken. Met de nodige modernisering tover je deze woonkamer om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

Keuken: De woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De lichte greeploze keuken heeft, met onder- en bovenkasten, lekker veel opbergruimte en beschikt over een 4 pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-oven op ooghoogte.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken/berging. Hier bevinden zich het toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de hal voor de bijkeuken bevindt zich de deur naar de tuin. Je hebt hier ook toegang tot de zolderverdieping boven de keuken, bijkeuken en badkamer. Ideaal voor het opbergen van de welbekende kerstspullen en koffers.

Badkamer: Achter de bijkeuken bevindt zich de badkamer. Deze beschikt over een wastafel en een ligbad. Hierin kun je heerlijk ontspannen na een drukke dag.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een overloop. Aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning, ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer.



TUIN:

De heerlijke achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Achterin de tuin bevindt zich de berging deze is ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de houten poort aan de zijkant, voor in de tuin, kun je gemakkelijk met je fiets achterom.

De woning heeft wat 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 enigszins gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze ruime woning naar eigen wens in te richten! Er is al een uitgebreid bouwkundig rapport opgesteld, dus je komt niet voor onaangename verrassingen te staan.

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlak 158 m²;
- Woonoppervlak 77 m²;
- Inhoud 290 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Bouwkundig rapport aanwezig;
- In het populaire Piushavengebied gelegen;
- Woonkeuken;
- 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

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	77 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	290 m ³
Bouwjaar	1905















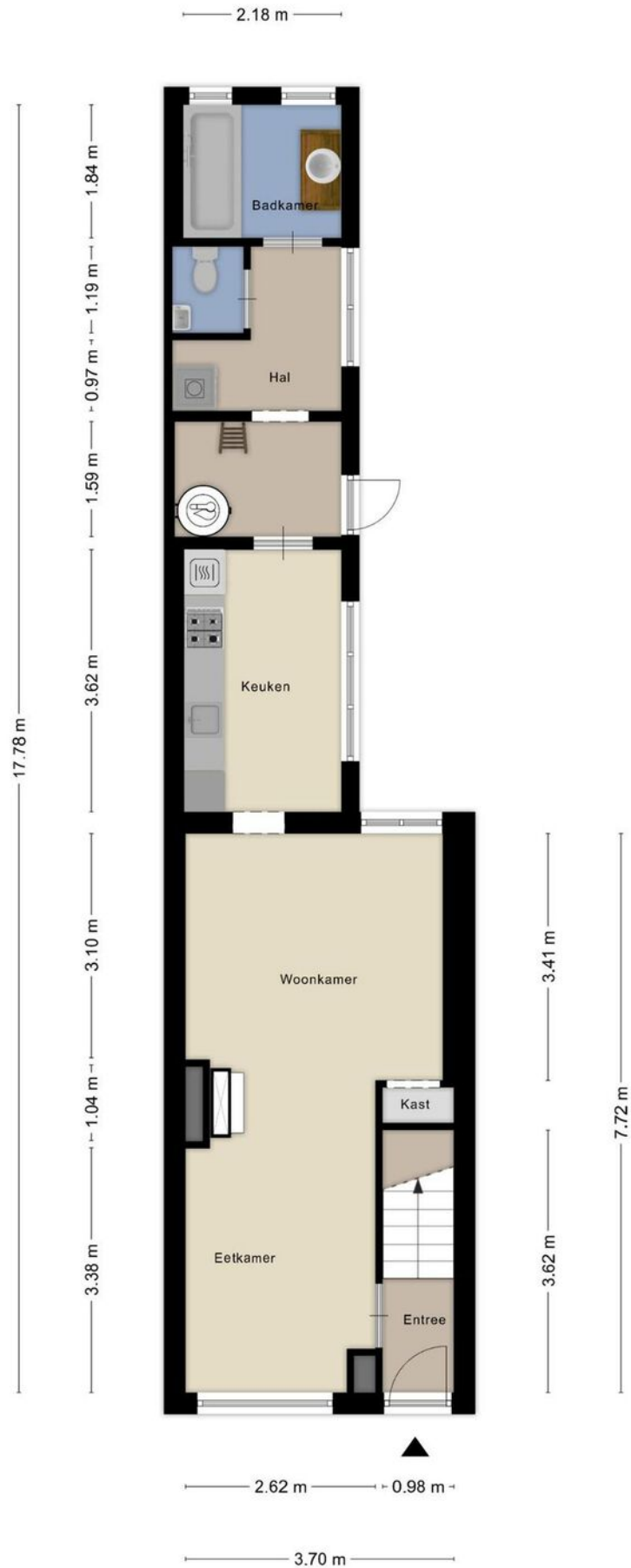




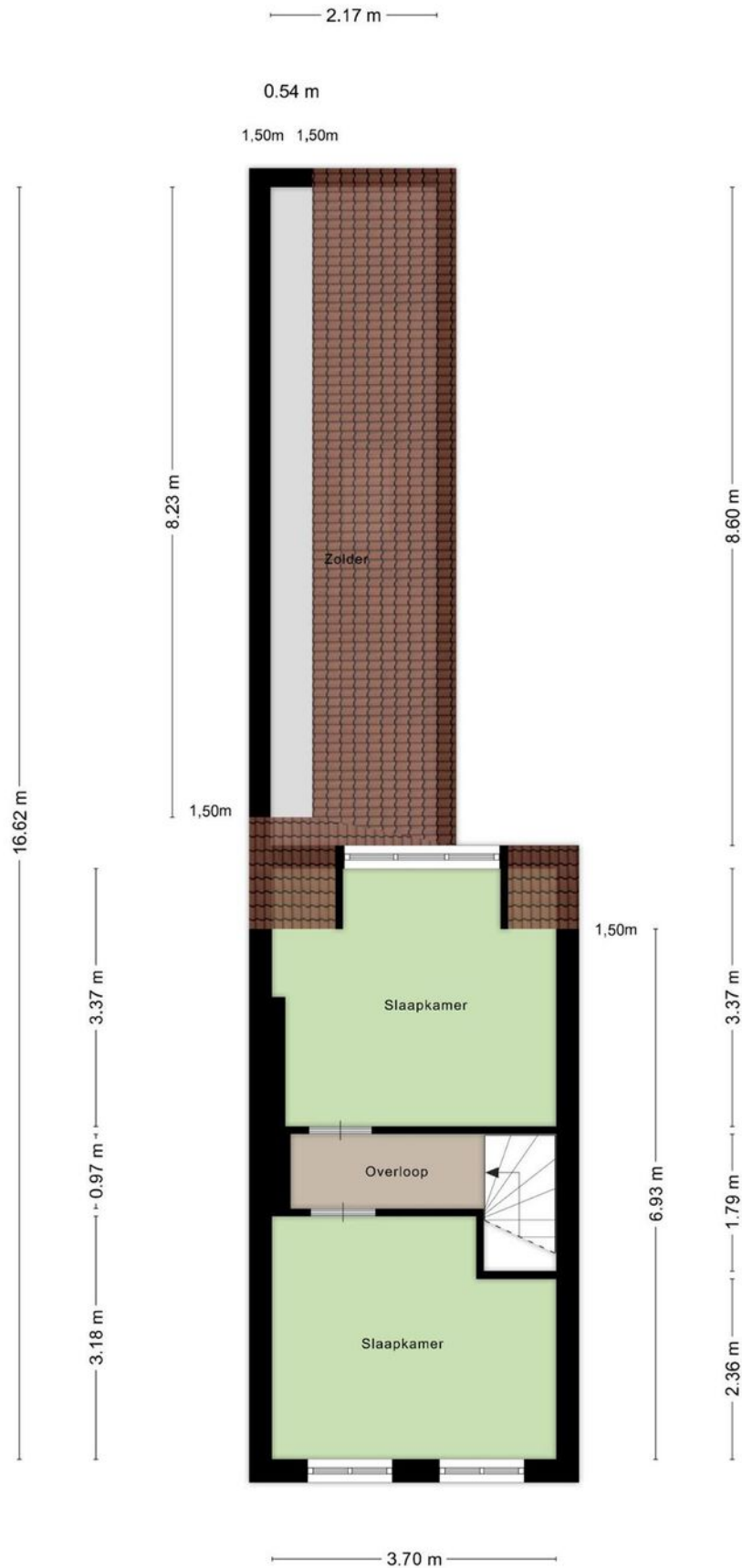




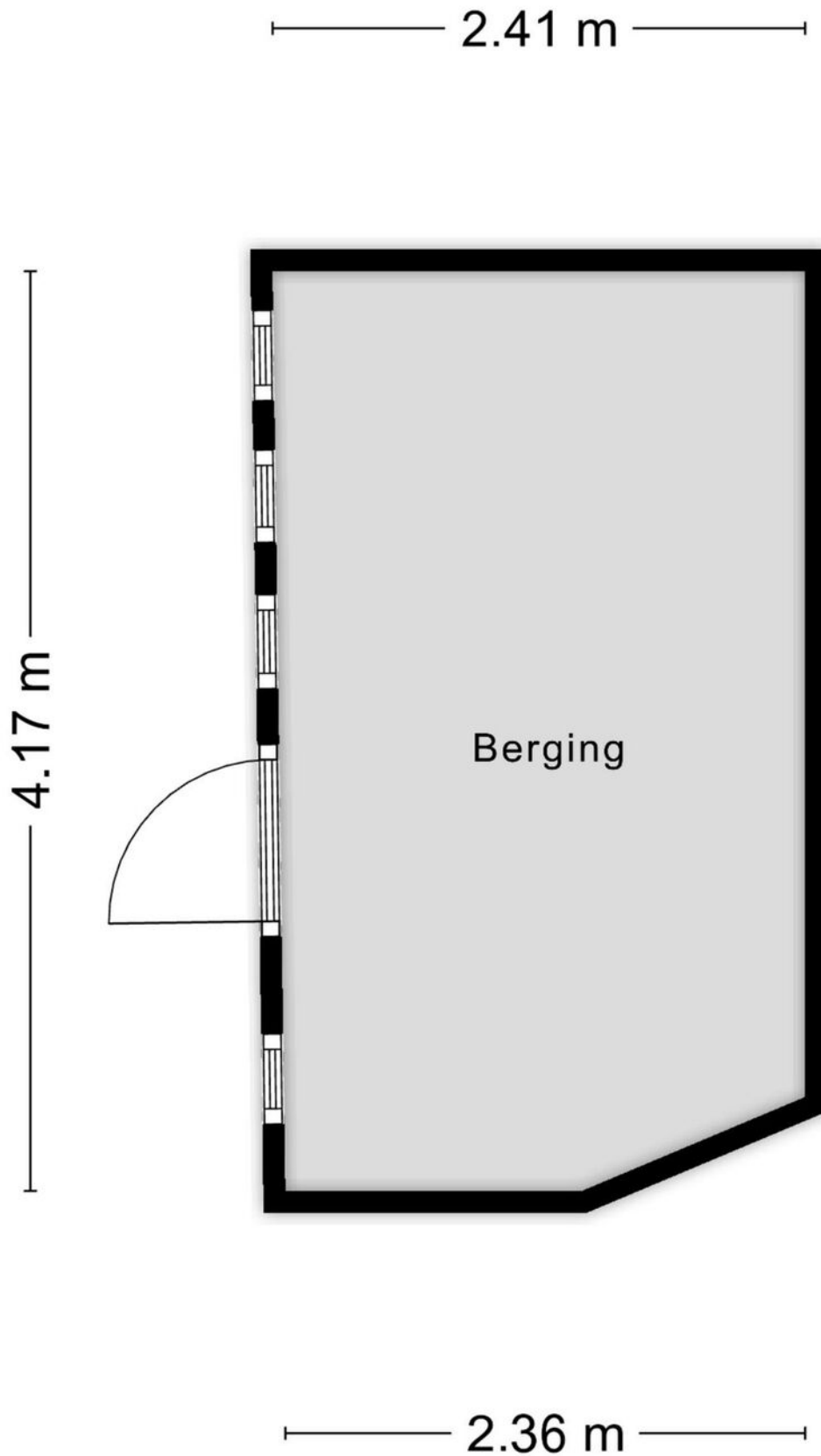
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



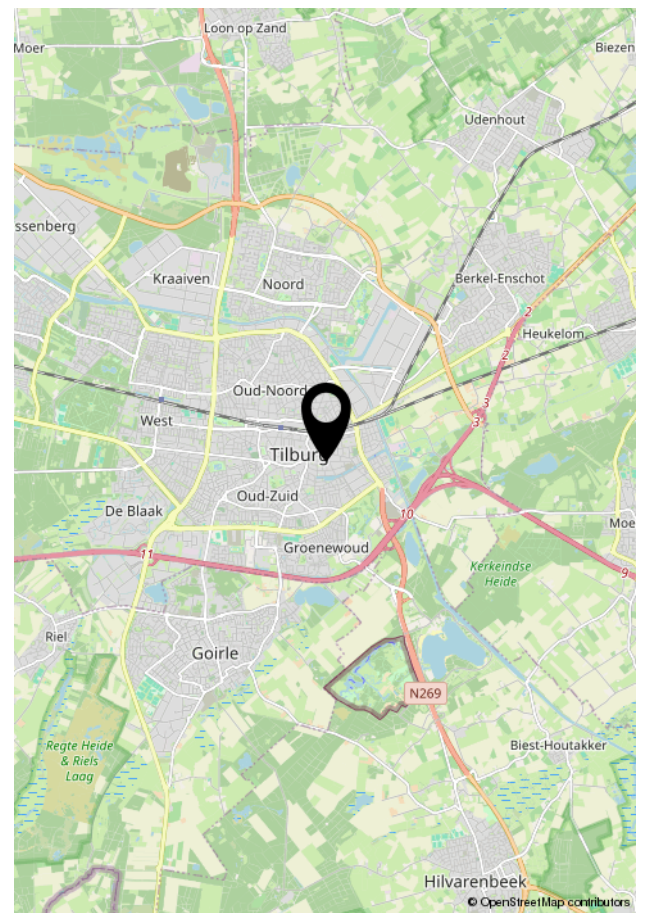
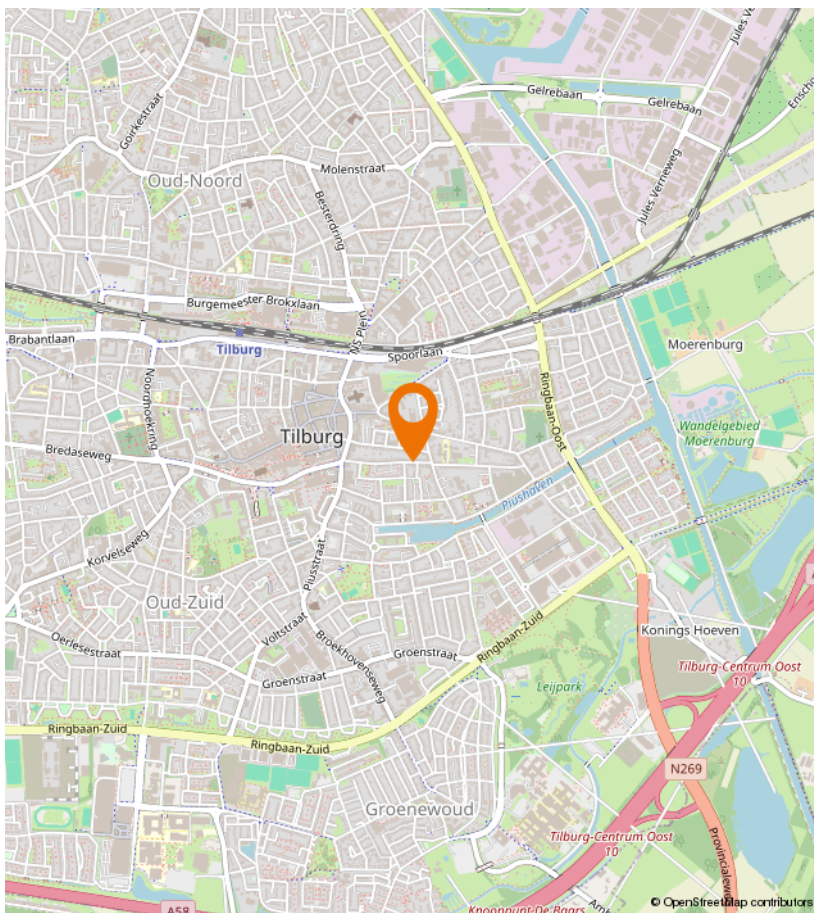
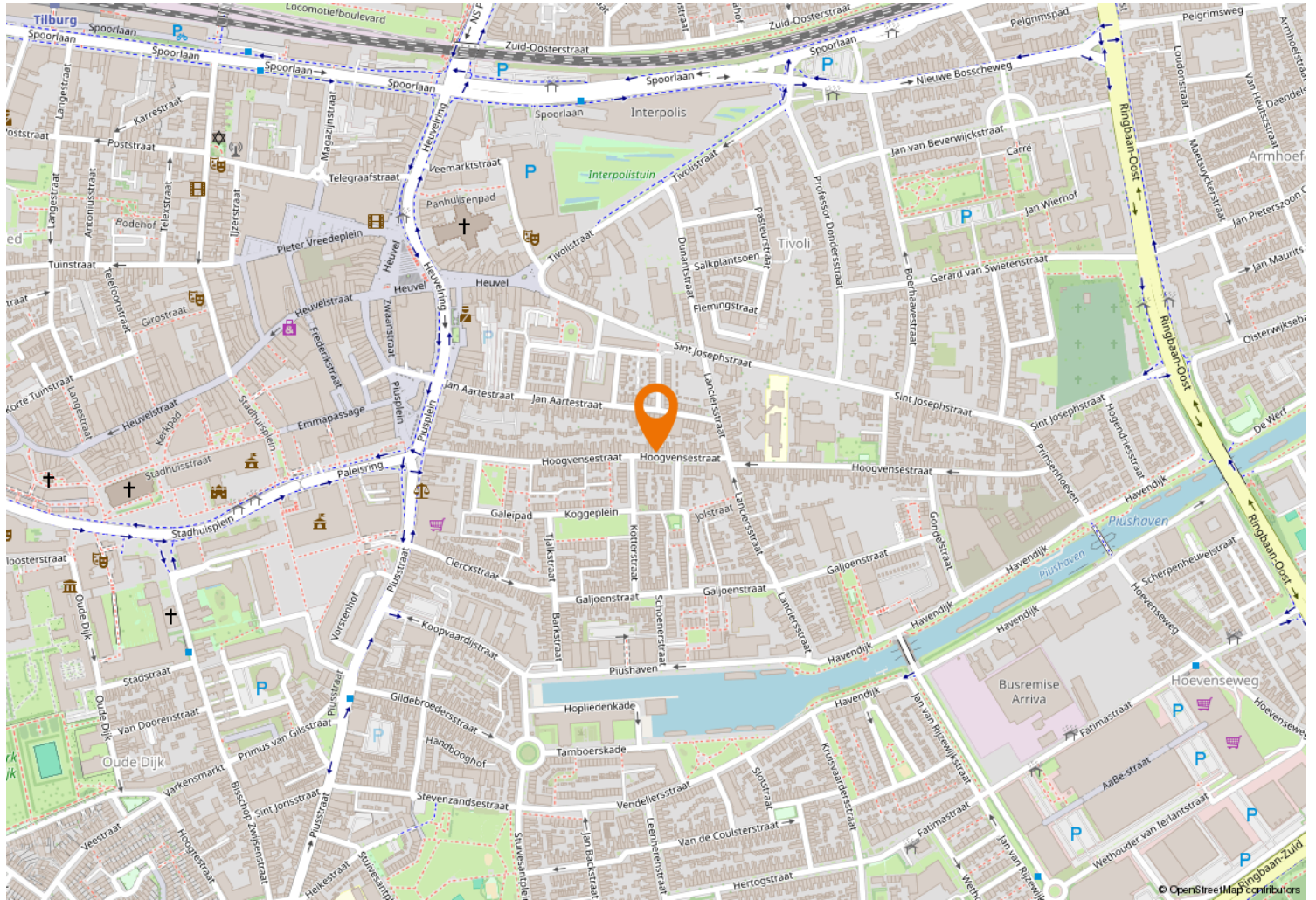
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administrative kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 7733</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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.

