



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BALISTRAAT 8



Vraagprijs
€ 325.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

BALISTRAAT 8 TILBURG

Deze woning aan de Balistraat is rustig gelegen nabij het gezellige stadscentrum, en op loopafstand van het Besterdplein en het NSplein. Op de fiets ben je binnen een paar minuten in de Spoorzone, achter het Centraal Station, met zijn nu al "wereldberoemde" LochHal en leuke restaurants zoals, Mood, De Houtloods, De Wagon en Raw. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar en is populair vanwege de perfecte ligging. Wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt, en je loopt richting het zuiden dan zit je zo in natuurgebied Moerenburg waar je uren kunt wandelen! Heerlijk! Voor ieder wat wils dus.....! En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis vlakbij. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. En wil je de stad uit.....geen probleem, via de "Ringbaan-Oost" 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 karakteristieke voordeur betreed je de hal van deze woning. De vensters in de voordeur en het bovenlicht zorgen voor een lichte entree. De grijze tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer: Ook de living is heerlijk licht en ruim van opzet. Aan de ene zijde is er plaats voor een grote eettafel en aan de andere zijde een royale zithoek. Tegen de lange muur van de living vind je de authentieke

houthaard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft.

Keuken: Aan de achterzijde vind je de ruime, lichte woonkeuken. Deze is opgesteld in een hoekvorm. Je vindt er een inductie kookplaat met een RVS afzuigkap en daaronder een brede oven. Via de grote schuifpui in de achtergevel loop je met lekker weer zo de tuin in. De lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. In deze keuken tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten te voorschijn voor al je vrienden en familie. Verder vind je hier ook de welbekende trappenkast, welke diep is waardoor je lekker veel bergruimte hebt.

Bijkeuken: Achter/naast de keuken vindt je de bijkeuken. Deze geeft toegang tot het aparte toilet en de badkamer. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel, een designradiator en een ligbad met douche functie.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een overloop. Aan de voorzijde ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en beschikt over een grote ingebouwde garderobekast en een tweede inbouwkast onder de trap naar de tweede verdieping. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van opzet en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.



TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier blijkt nogmaals hoe ruim deze woning is! De ruime voorzolder geeft toegang tot de slaapkamer op deze verdieping. De dakramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor voldoende daglicht en maken het tot een volwaardige verdieping. Zowel de slaapkamer als de voorzolder zijn voorzien van extra bergruimte onder de knieschotten, ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

TUIN:

De diepe achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd en ligt op het zuidoosten. Je hebt hier dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via de poort naast de berging kun je gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 148 m²;
- Woonoppervlak 109 m²;
- Inhoud 386 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Leefkeuken;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- In rustige woonwijk gelegen, winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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

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	109 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Inhoud	386 m ³
Bouwjaar	1926

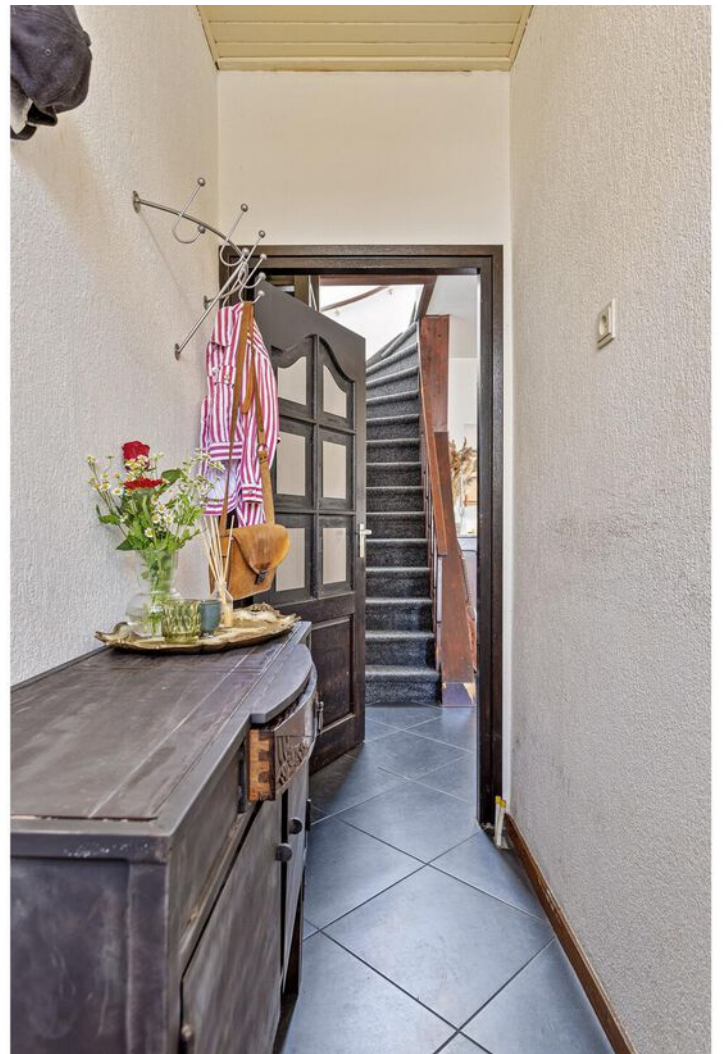




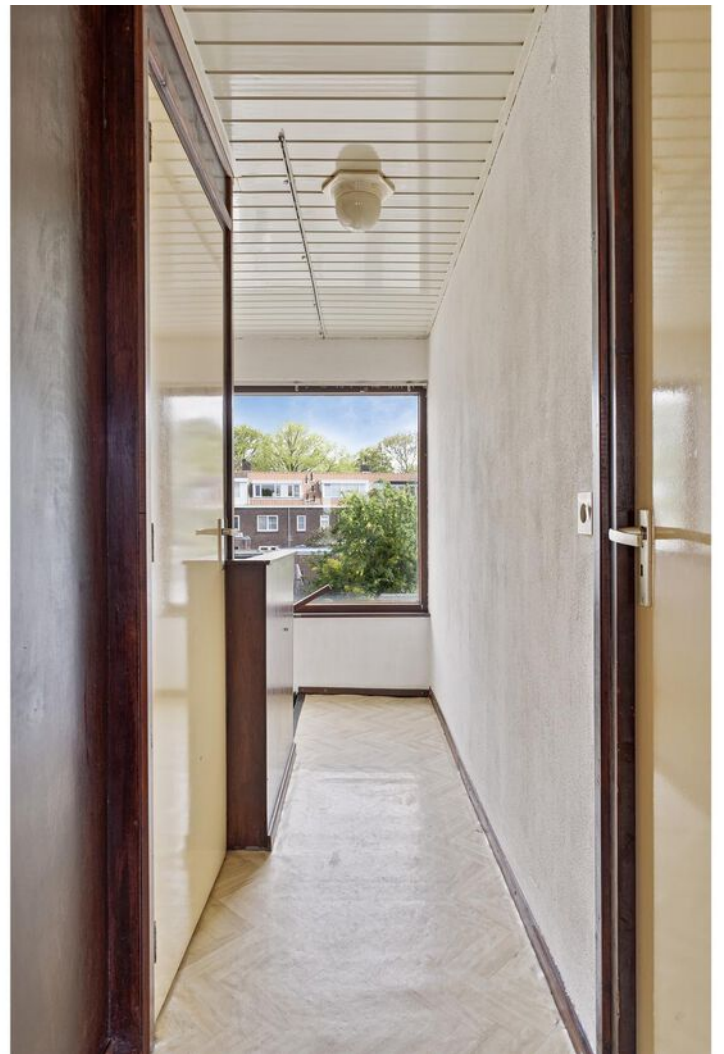


















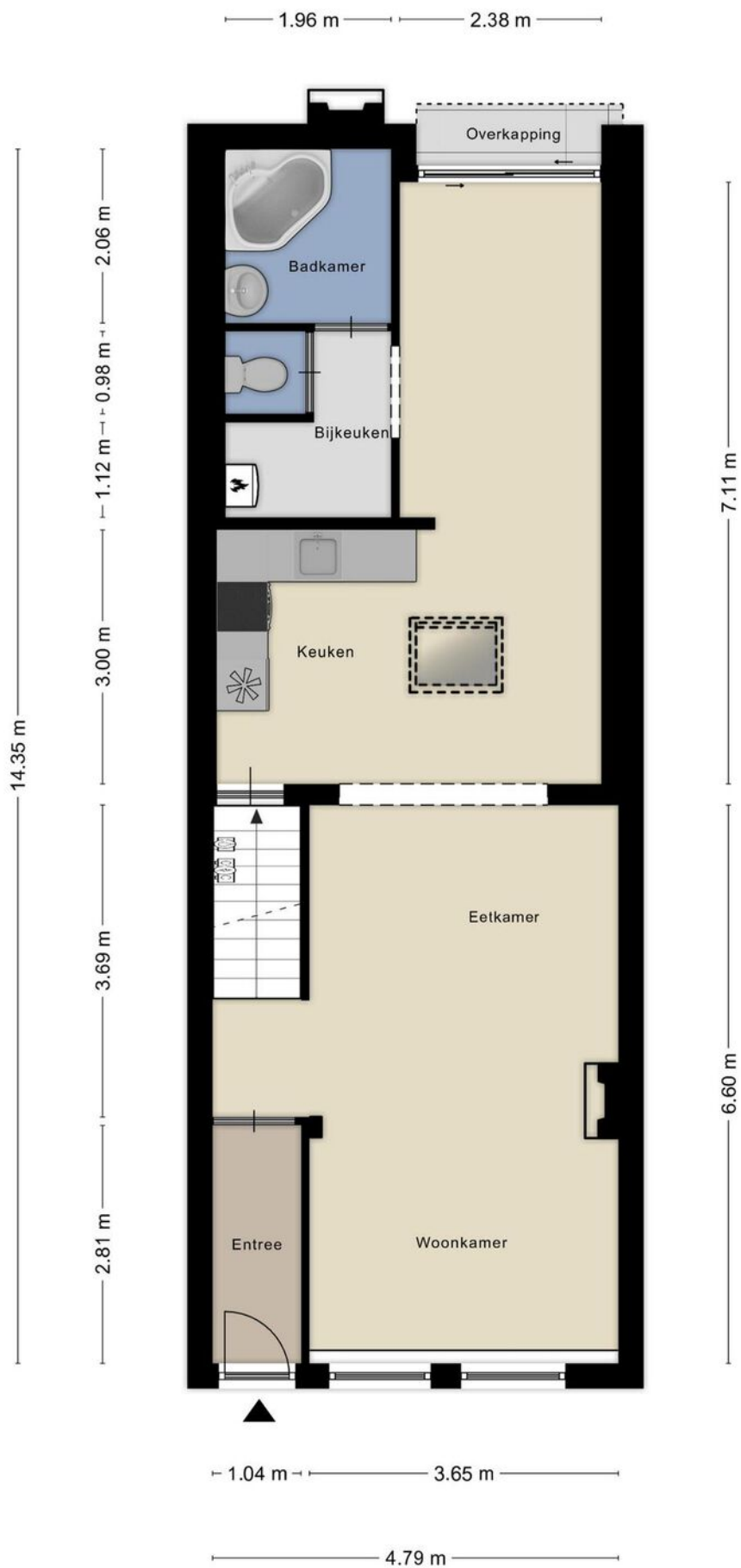








PLATTEGROND

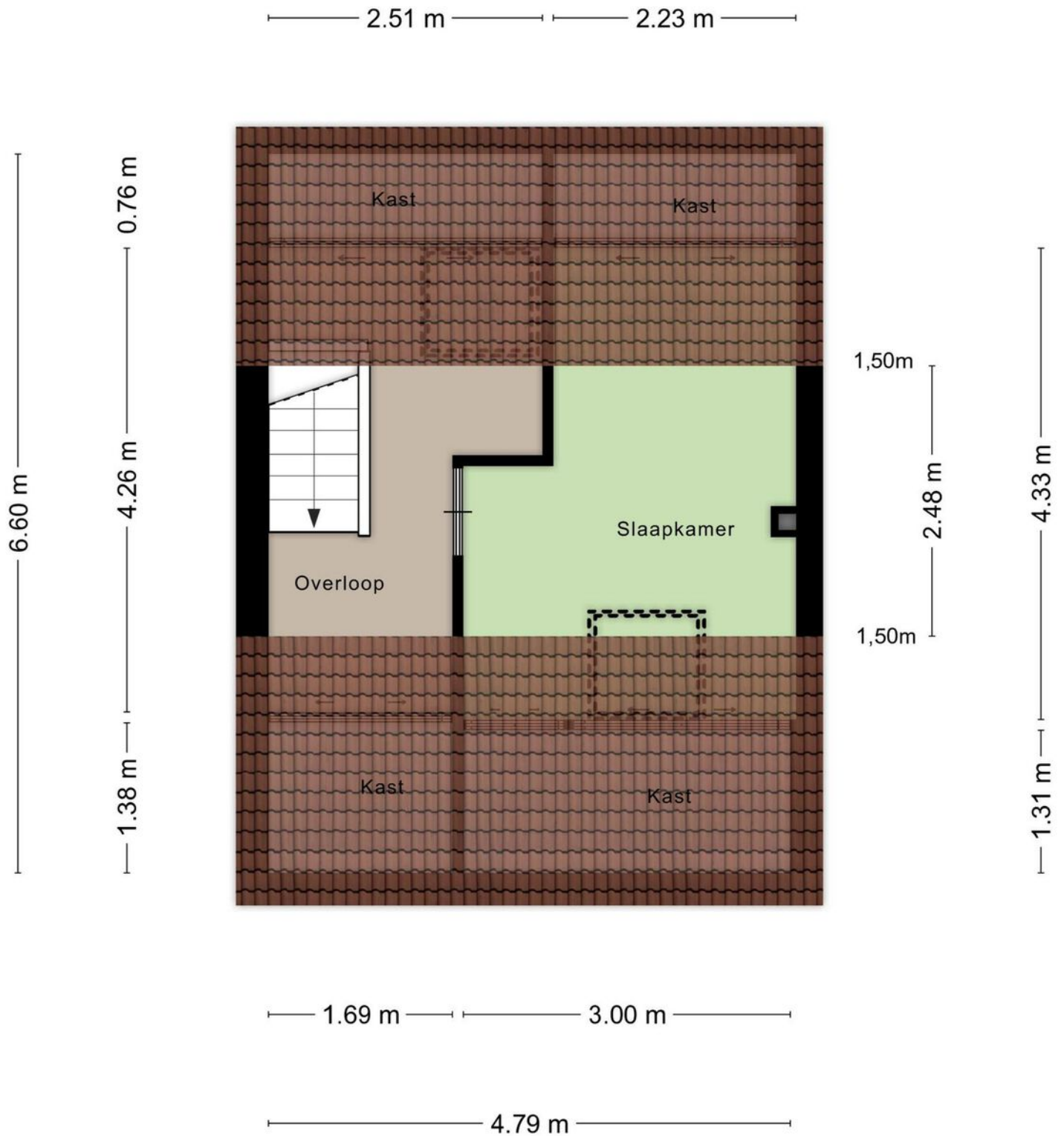


PLATTEGROND



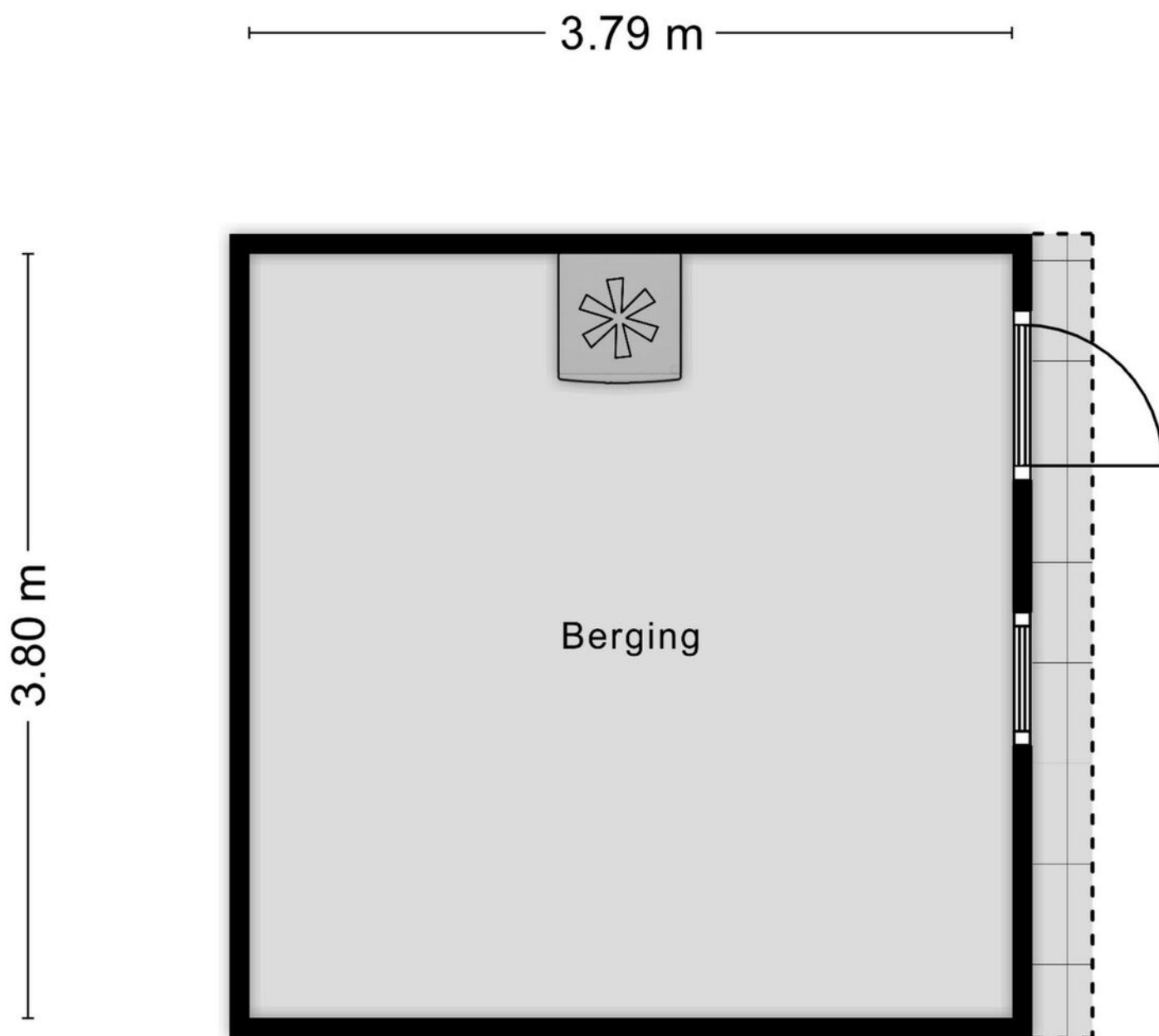
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



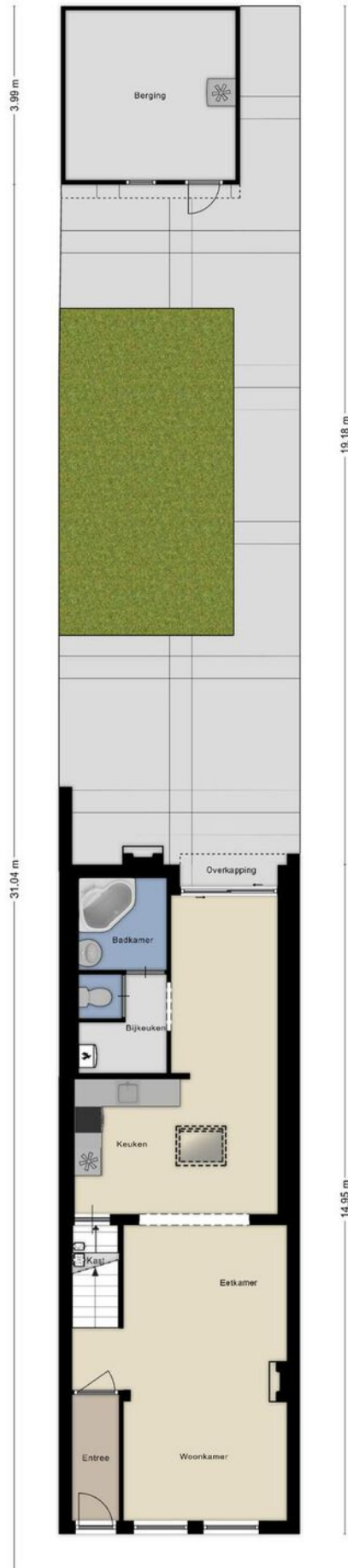
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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 B

Perceel 7630

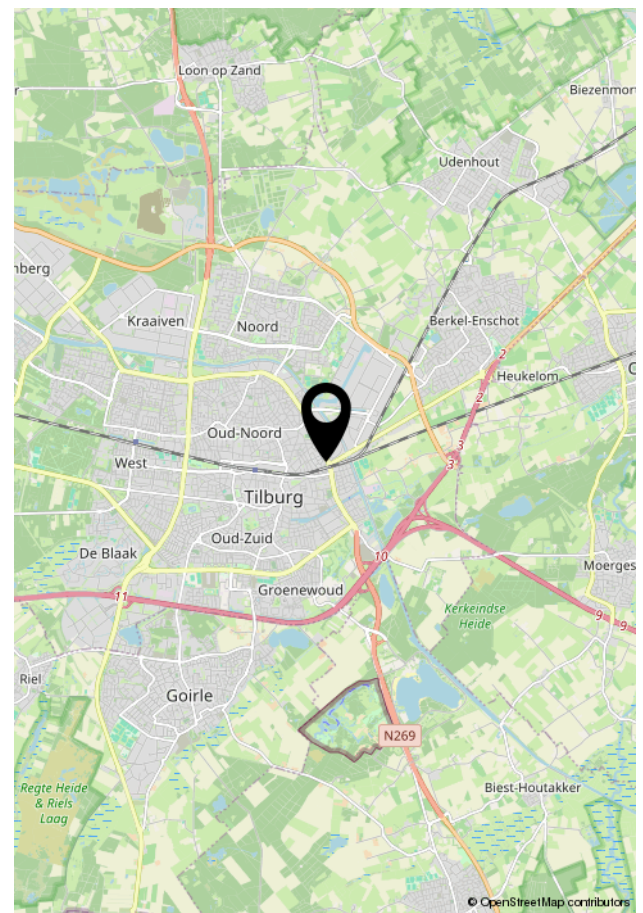
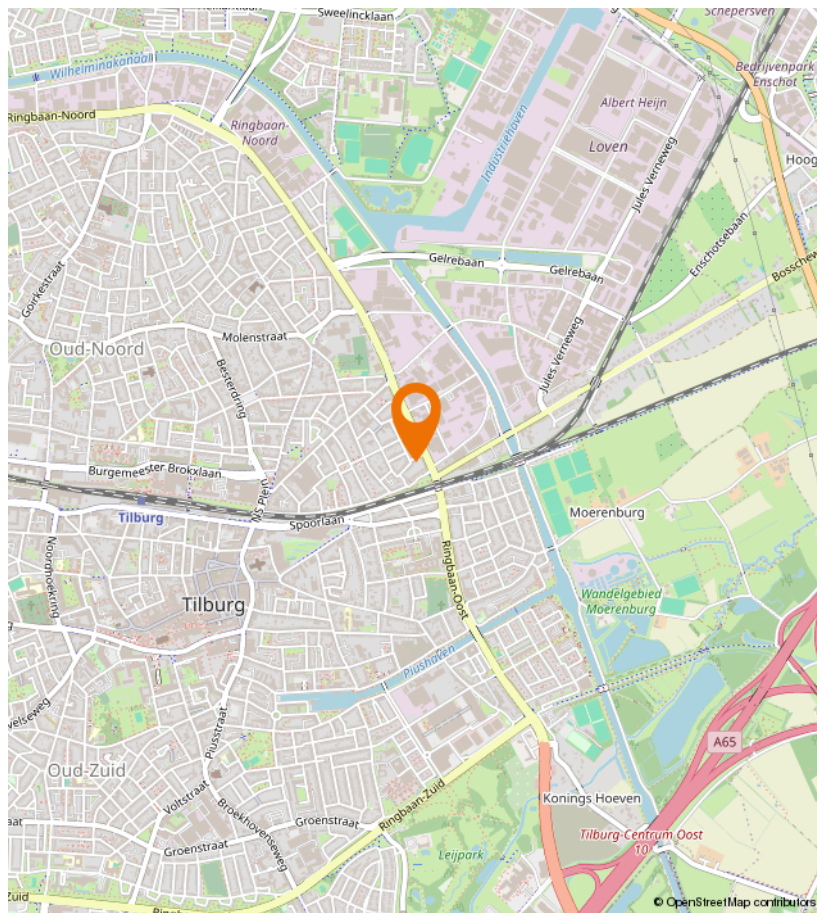
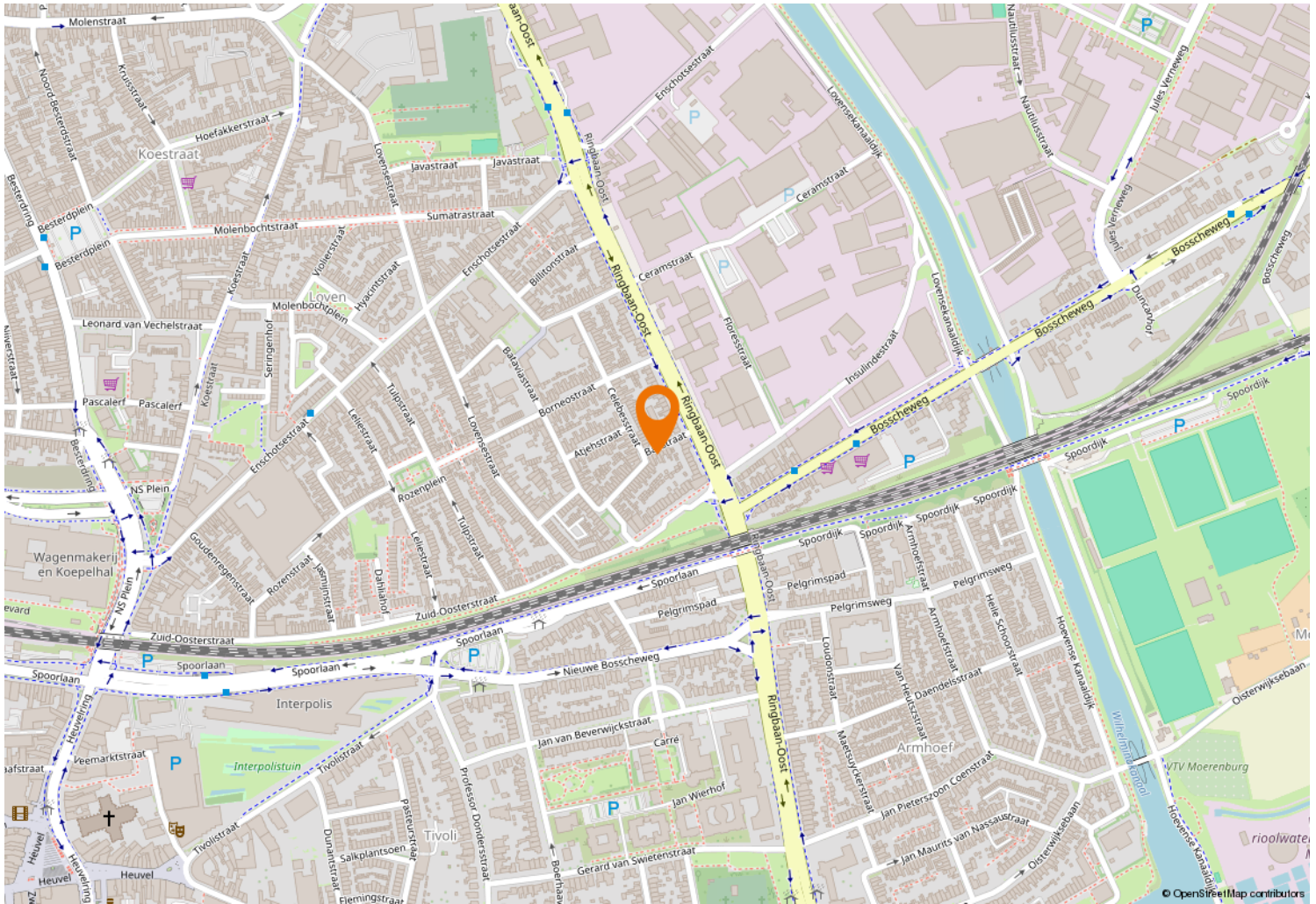
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 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.

