



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NIERS 22



Vraagprijs
€ 497.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

Niers 22 TILBURG

Deze zeer lichte zonnige woning is gelegen aan een rustige straat in De Blaak en ligt met de achtertuin prachtig aan het water. De kindervriendelijke wijk kenmerkt zich door het vele groen en waterpartijen. De bewoners in deze ruim opgezette wijk hebben onderling volop contact met elkaar. Met de auto of op de fiets ben je binnen een paar minuten in het centrum van Tilburg. Scholen, winkelvoorzieningen, sportcomplex en natuur, (Stadsbos 013 en waterwingebied), bevinden zich in de directe nabijheid. Via de statige Baroniebaan zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda. Kortom een TOPplek!

BEGANE GROND:

Entree: Via de voortuin bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. In de hal vind je het toilet, de toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de berging aan de voorzijde van de woning. Deze berging beschikt over een vliering, waardoor je extra bergruimte hebt. De warme houten vloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst word je verrast door de lichte ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De open haard in de hoek van de living geeft het zitgedeelte meteen een cosy uitstraling. De openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is van vele gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een spoeliland met veel bergruimte,

een vaatwasser en een gezellig barretje. Daar tegenover vind je , het 5-pits gaskooktoestel met RVS afzuigkap en in de kastenwand, de koelkast en een combi/oven op ooghoogte. Terwijl je hier de lekkerste gerechten bereidt, heb je gezellig contact met je gasten aan de bar.

EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de drie slaapkamers, een inbouwkast en de badkamer. De "masterbedroom" vind je aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette afwerking en een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is recent vernieuwd en volledig betegeld met strakke witte en grijze tegels. Hier kun je heerlijk relaxen in de ruime inloofdouche of in het heerlijke ligbad. Er is een dubbele wastafel met een groot wastafelmeubel voor het opbergen van je badkamer spullen en je vindt er een hangtoilet.

TWEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Het Velux dakraam zorgt voor lekker veel lichtinval en een ruimtelijke sfeer. Hierdoor is er een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan. Extra bergruimte is er gecreëerd onder het dak. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspulletjes. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.



TUIN:

De royale achtertuin ligt op het zuid westen en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. De tuin beschikt over lekker veel privacy en maar liefst 3 terrassen. Het terras aan de achterzijde van de woning beschikt over een grote zonneluifel. Je kunt in deze tuin dus ook in de schaduw zitten. Op het tweede terras is nu een heerlijke zithoek gecreëerd. Op het derde terras, in het achterste gedeelte van de tuin, zit je heerlijk aan het water. De tuin beschikt tevens over een ruime berging. Ideaal voor het opbergen van je tuinpullen.

- Bouwjaar 1981;
- Perceeloppervlak 185 m²;
- Woonoppervlak 133 m²;
- Inhoud 511 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Badkamer recent gemoderniseerd;
- 4 Slaapkamers;
- Voorzien van zonnepanelen;
- 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

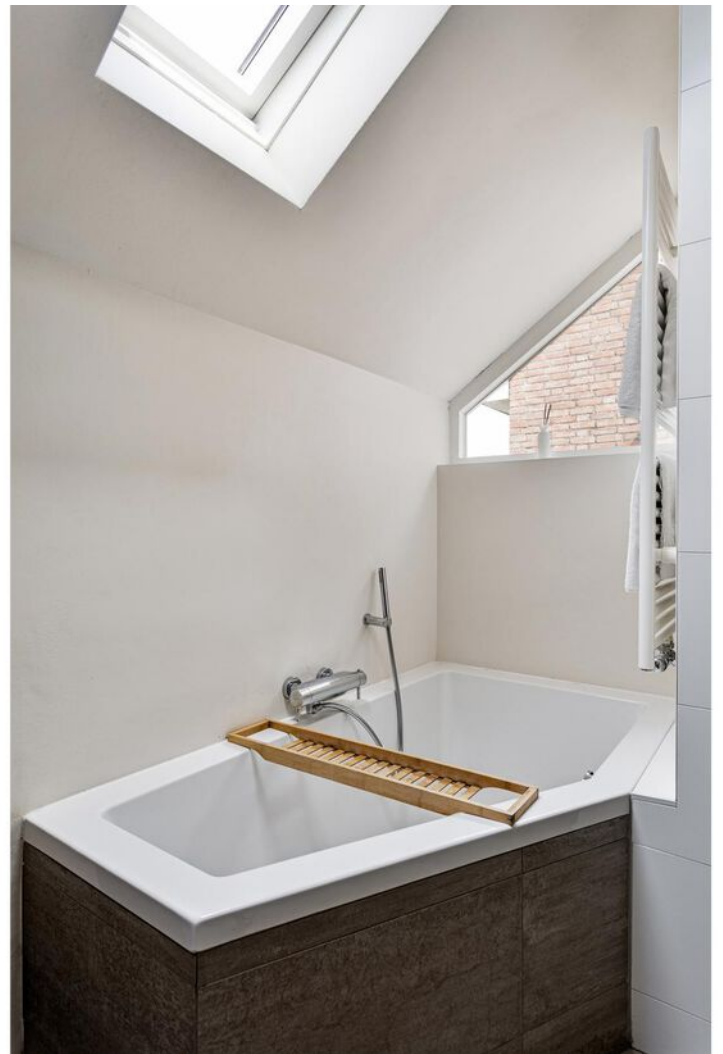
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	511 m ³
Bouwjaar	1981













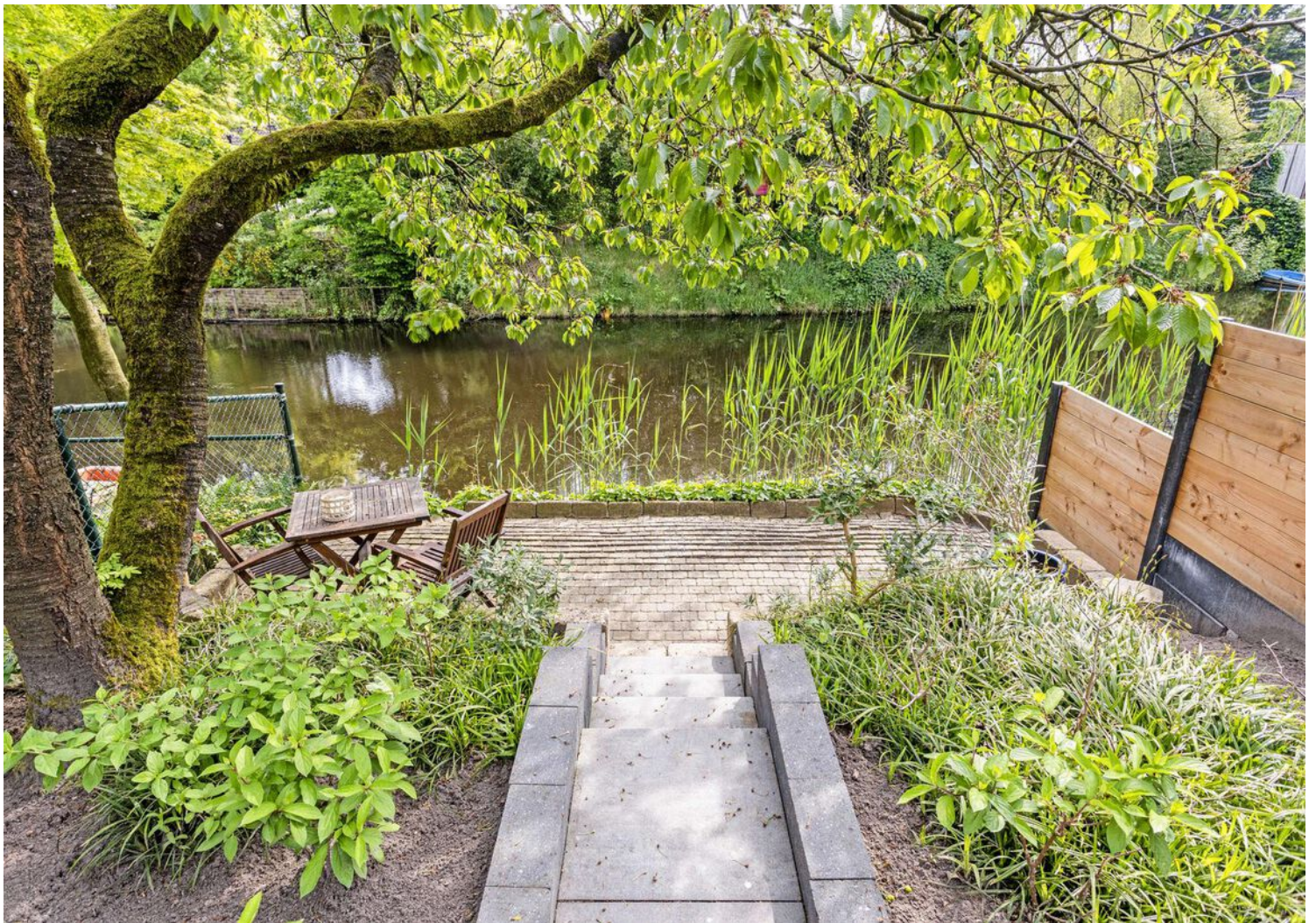


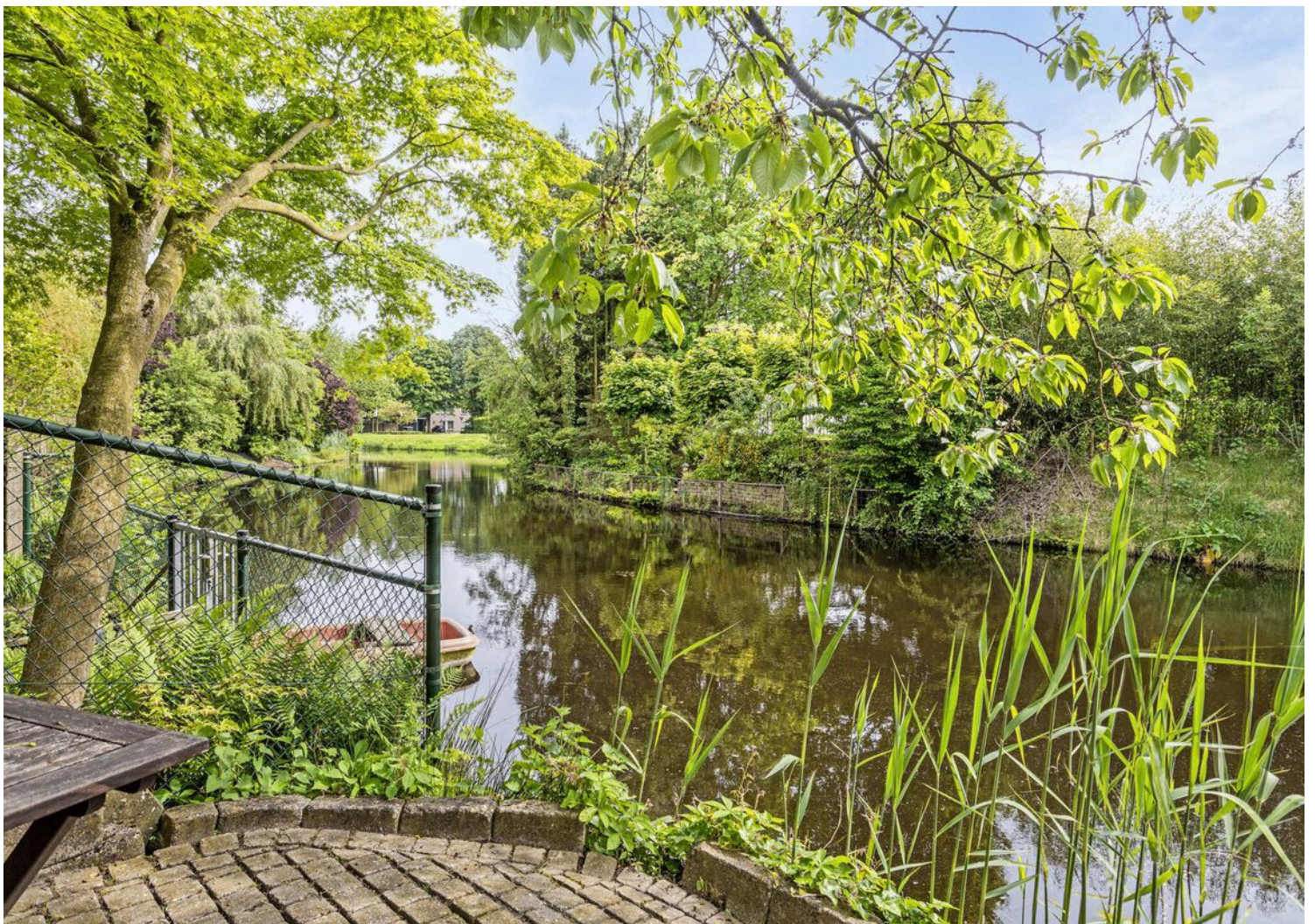














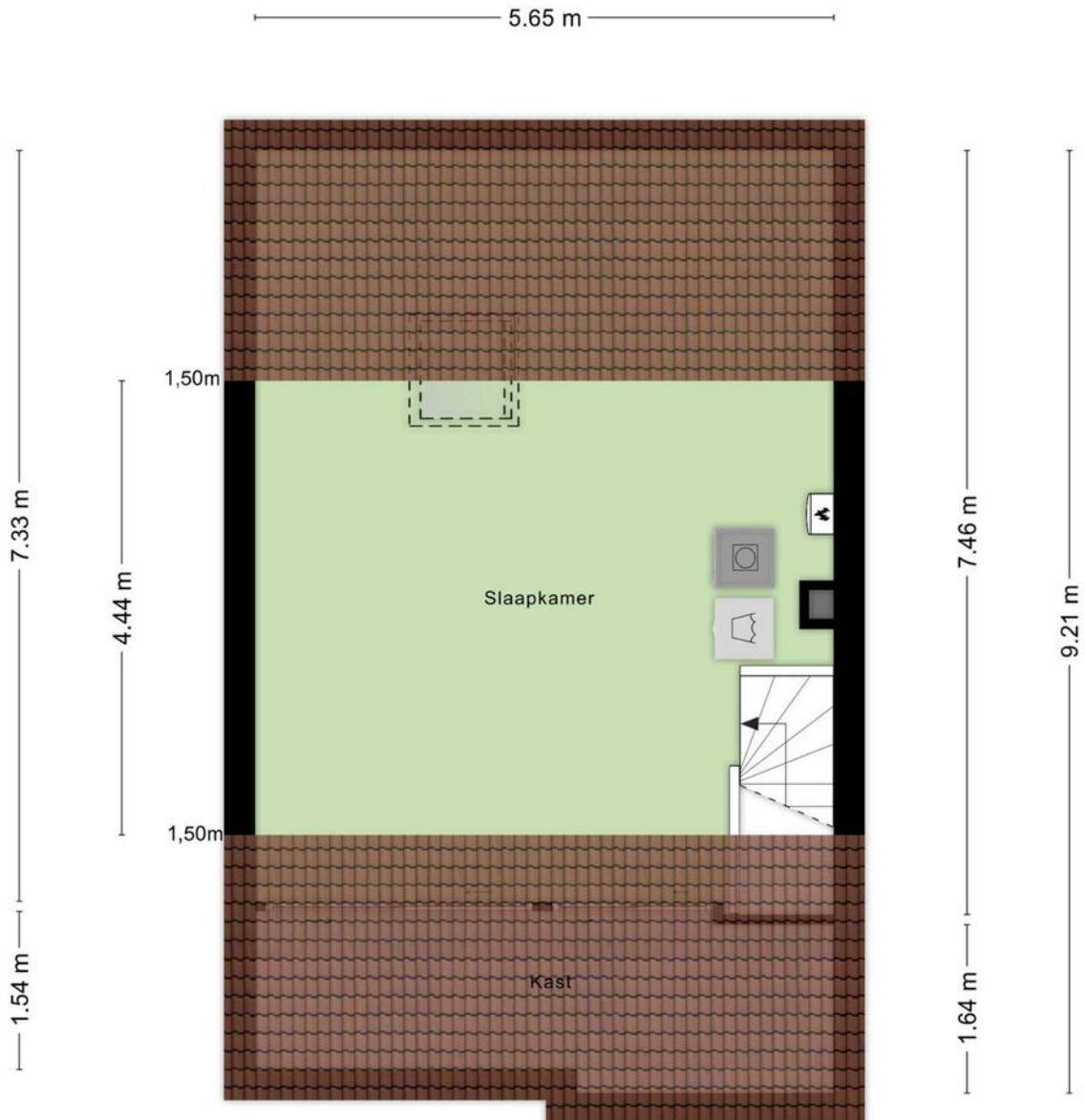
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

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

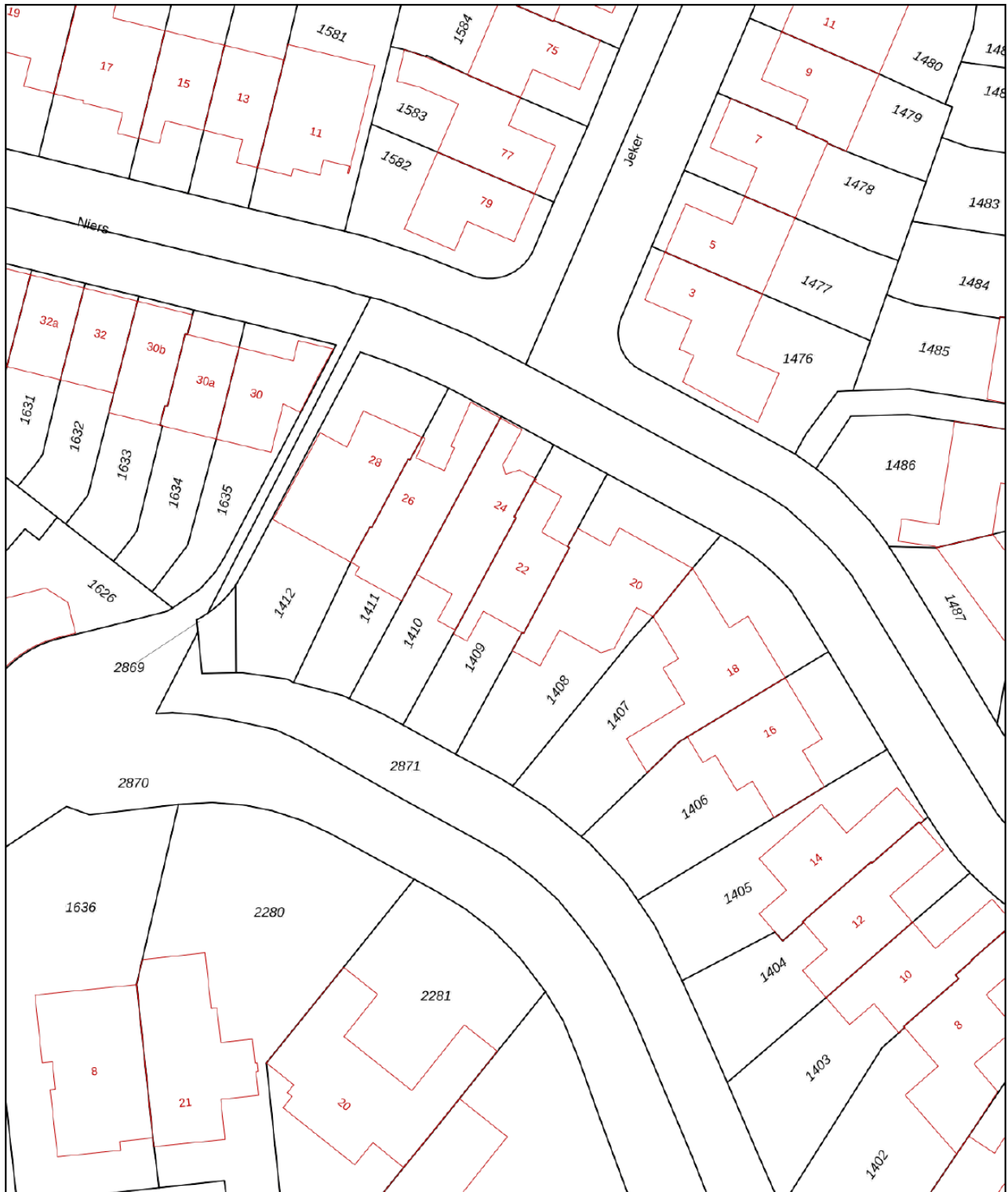
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer
25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

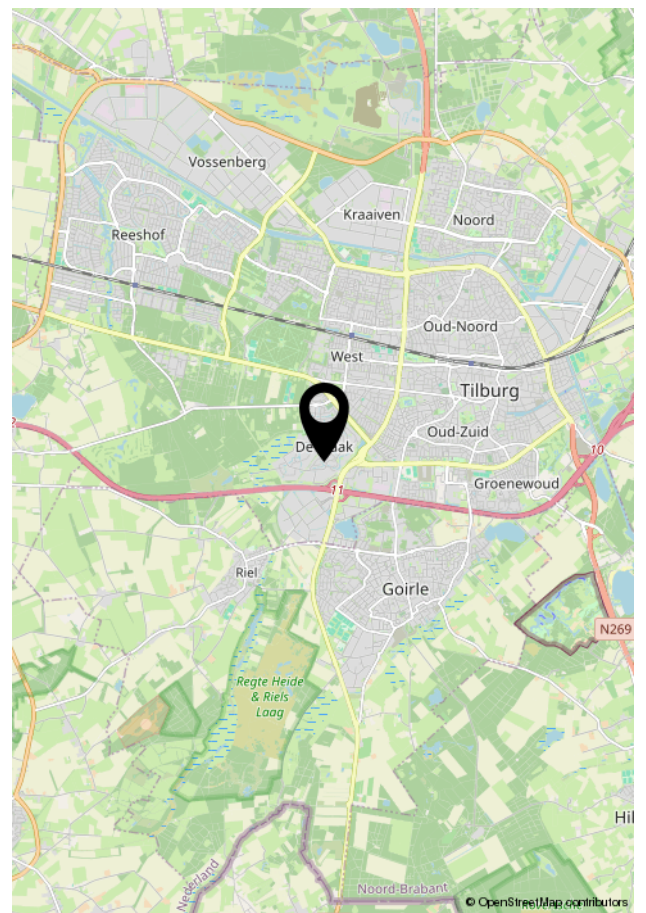
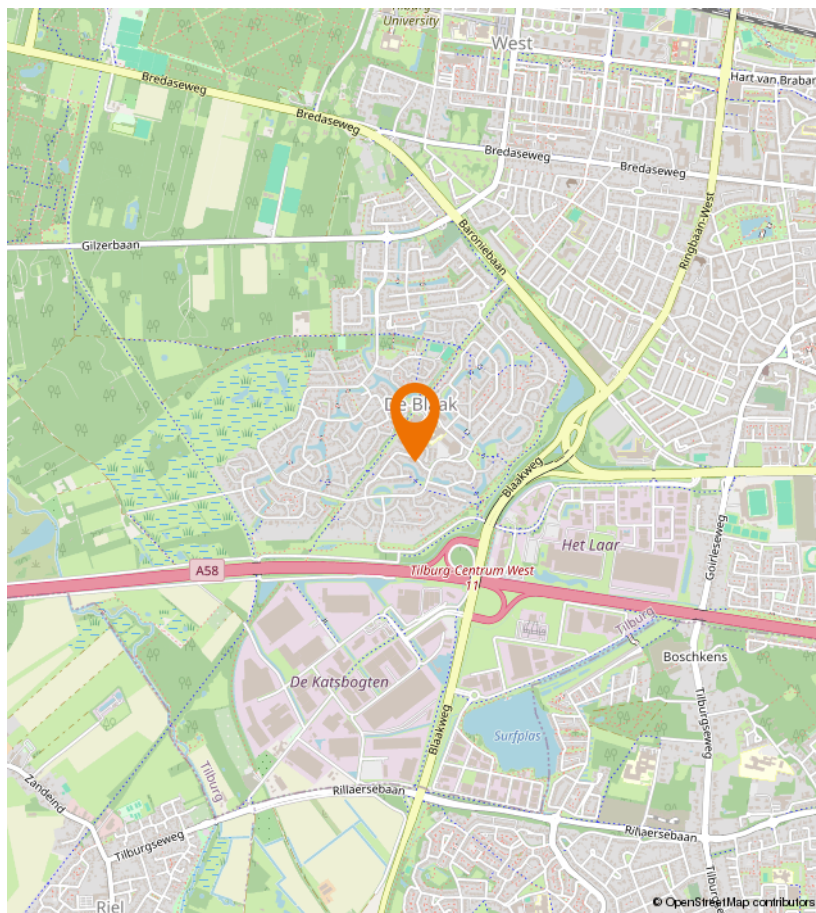
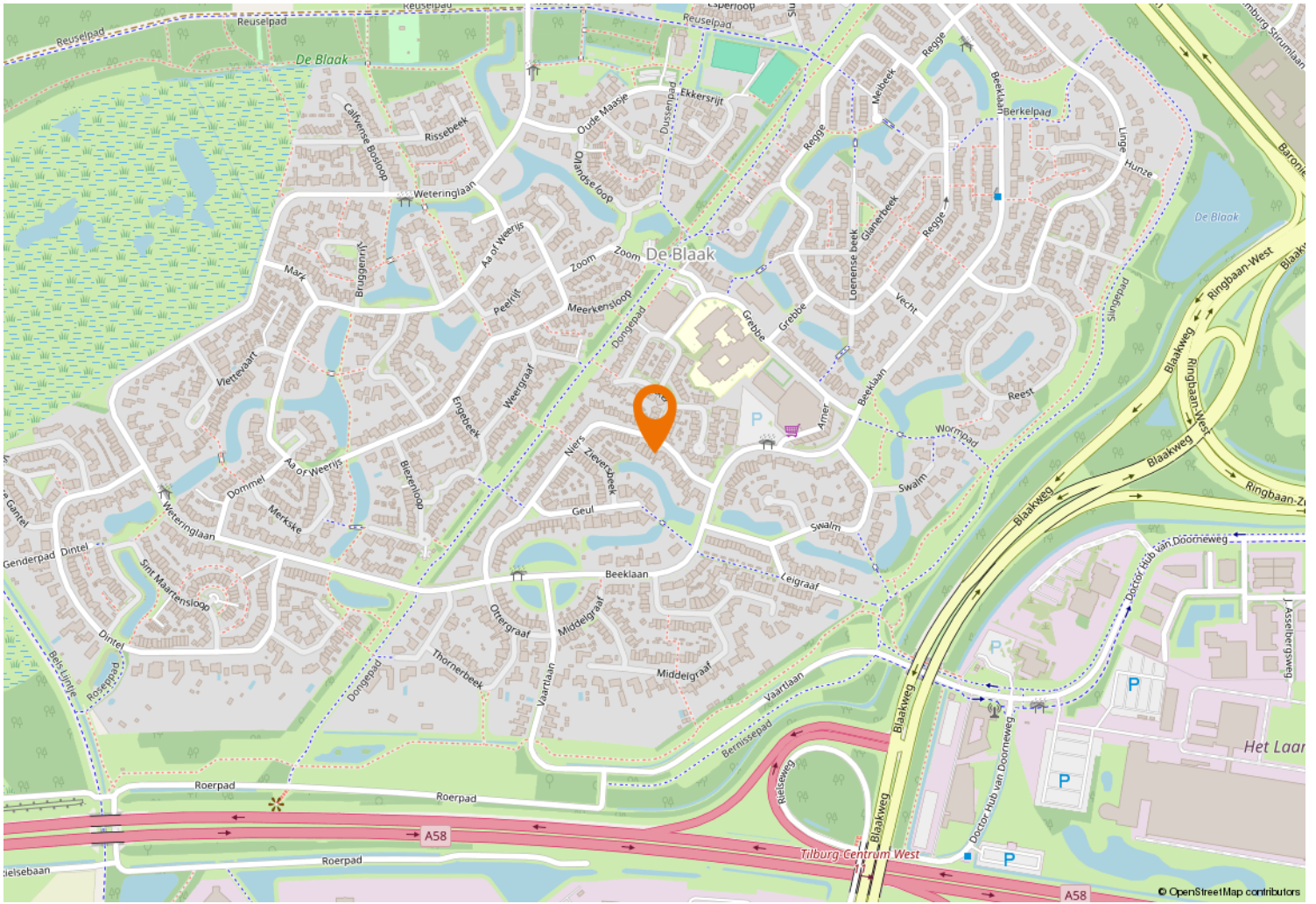
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AA
Perceel 1409

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.

kadaster



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.

