



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# SINT SEBASTIAANSTRAAT 32



Vraagprijs  
€ 397.500 k.k.

# OMSCHRIJVING

## SINT SEBASTIAANSTRAAT 32

Deze ruime eengezinswoning ligt in het populaire Piushavengebied. Met een paar stappen ben je in de Piushaven. 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. Loop je wat verder richting de draaibrug bij Villa La Vida, dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vittorio tegenkomt, bij wie je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Ook het Leijpark ligt niet ver, hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Het centrum van de stad bevindt zich ook op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. 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:

Via de karakteristieke ronde voordeur betreed je de entree van deze woning. Hier vind je de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

**Woonkamer:** De grote vensters aan de voor- en achterzijde van de woning zorgen voor een ruimtelijk effect en laten veel daglicht naar binnen. Deze

woonkamer heeft aan de voorzijde een en suite met sfeervolle glas in lood deuren waar in dit geval de eethoek staat, maar hier kun je uiteraard ook eventueel de zithoek situeren. Achterin de ruime living zit de moderne open keuken. De gashaard in de schouw, in de hoek, geeft de living een cosy uitstraling. Over de gehele beneden verdieping ligt een warme "houtlook" laminaatvloer. De openslaande, weer met dat prachtige glas in lood, tuindeuren sla je lekker open tijdens een warme zomerdag.

**Keuken:** De open keuken is landelijk en uitgerust met een warme houtlook aanrechtblad. Er is voldoende werkruimte door het extra eiland waar je in een handomdraai de lekkerste gerechten tevoorschijn tovert. Verder heeft de keuken een koelkast, een vaatwasser, een oven met daarboven een gasfornuis en een RVS afzuigkap.

**Badkamer:** Aan de achterzijde van de woning zit nog een badkamer met ligbad. En een aparte toilet met fontein.

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer. Ja je leest het goed, deze woning telt maar liefst 2 badkamers! Aan de voorzijde ligt de "master bedroom". Deze heeft voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Deze slaapkamer heeft ook een inbouwkast. De badkamer bevindt zich tussen de twee slaapkamers en is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met meubel, een toilet en een douche. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.



## TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De zolder is tevens een eventuele derde slaapkamer. De dakkapel en een groot dakraam zorgen voor voldoende daglicht en ruimte. Ook hier ligt vloerbedekking. De aansluiting voor de wasmachine zit ook op deze verdieping.

## TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvrij en fraai aangelegd en voorzien van bestrating en wat groen. De tuin ligt op het oosten en heeft overdag genoeg zon. Achterin de tuin bevindt zich een garage, ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en/of het parkeren van je auto. Verder is er nog een poort, waardoor je gemakkelijk achterom kan.

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 117 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 112 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 398 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- 10 zonnepanelen;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- RuimRuim vrijstaande garage;
- Rustig maar centraal 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](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

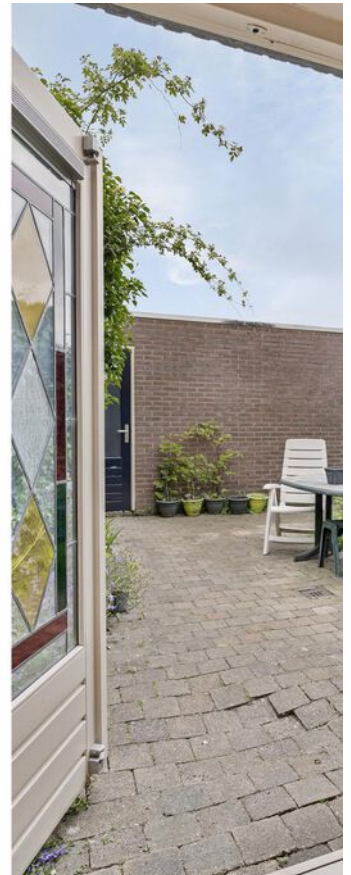
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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 van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

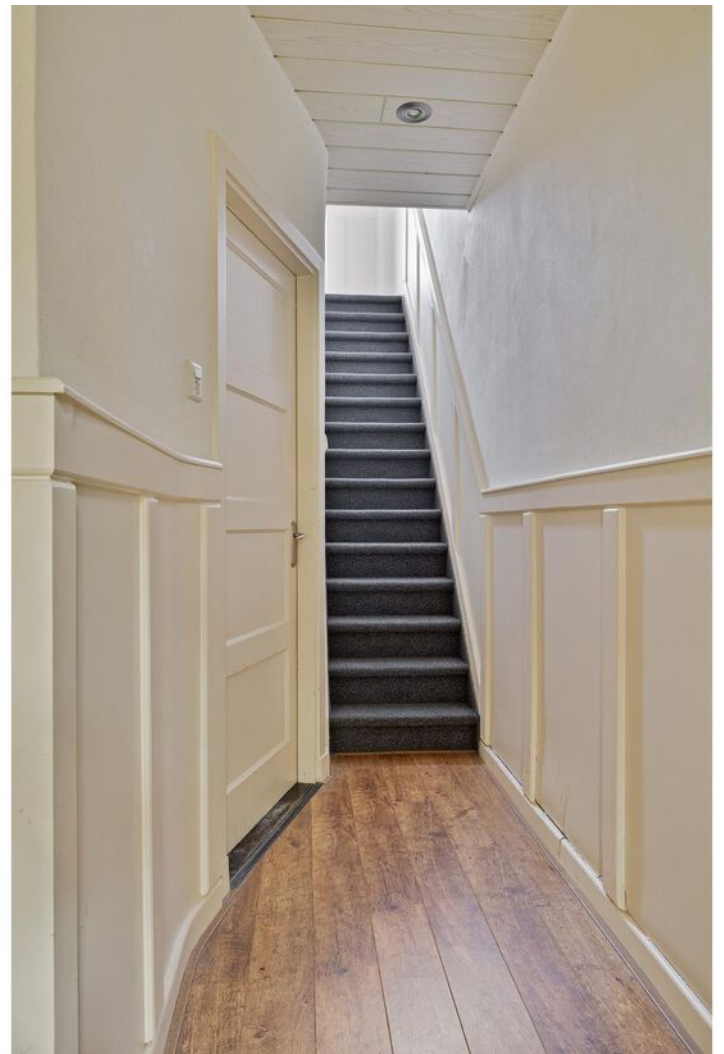
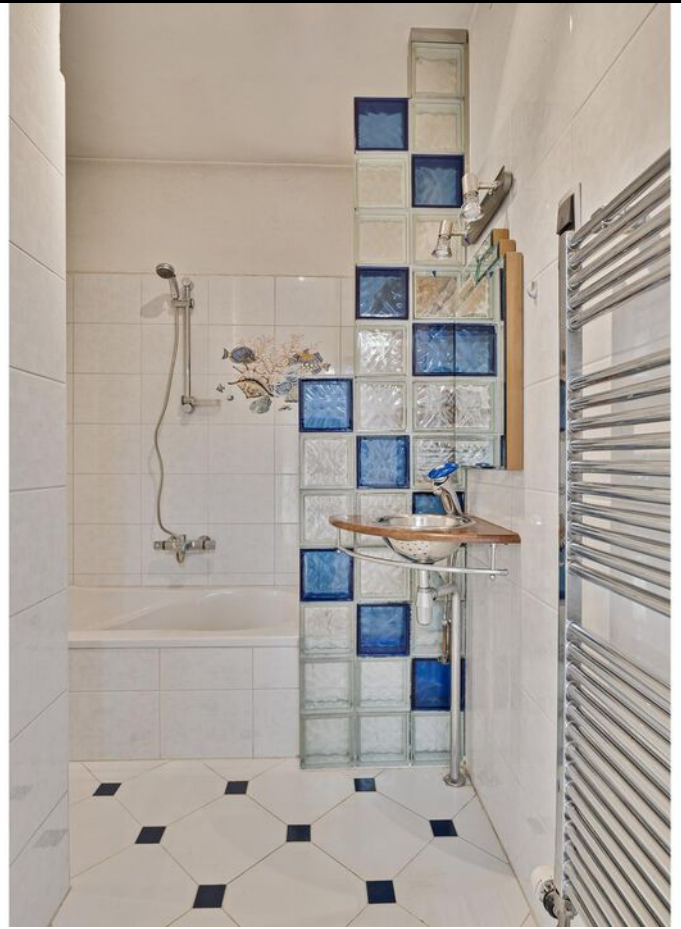


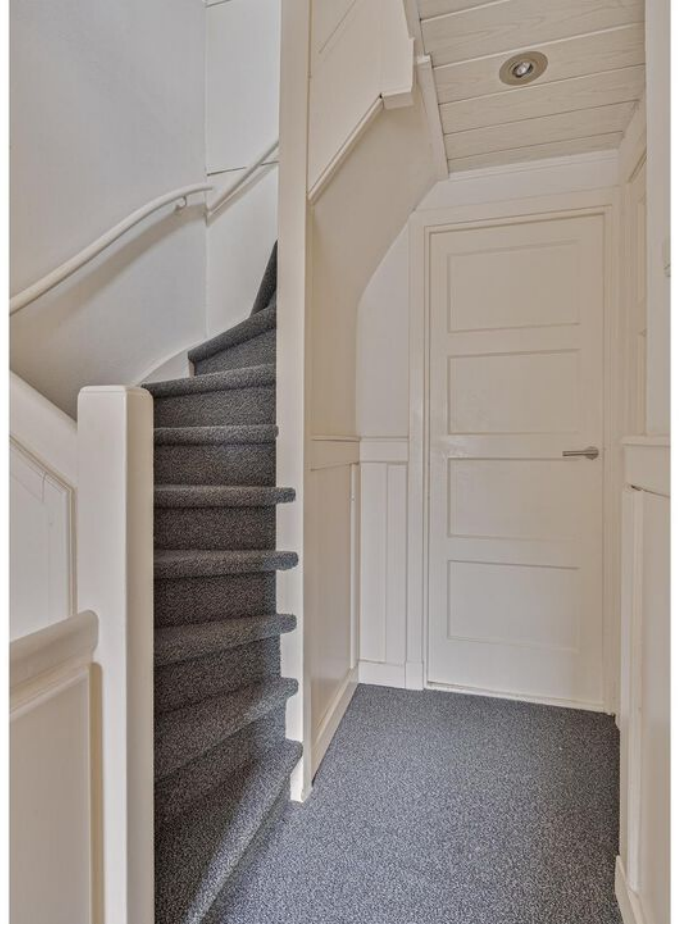
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	398 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936



















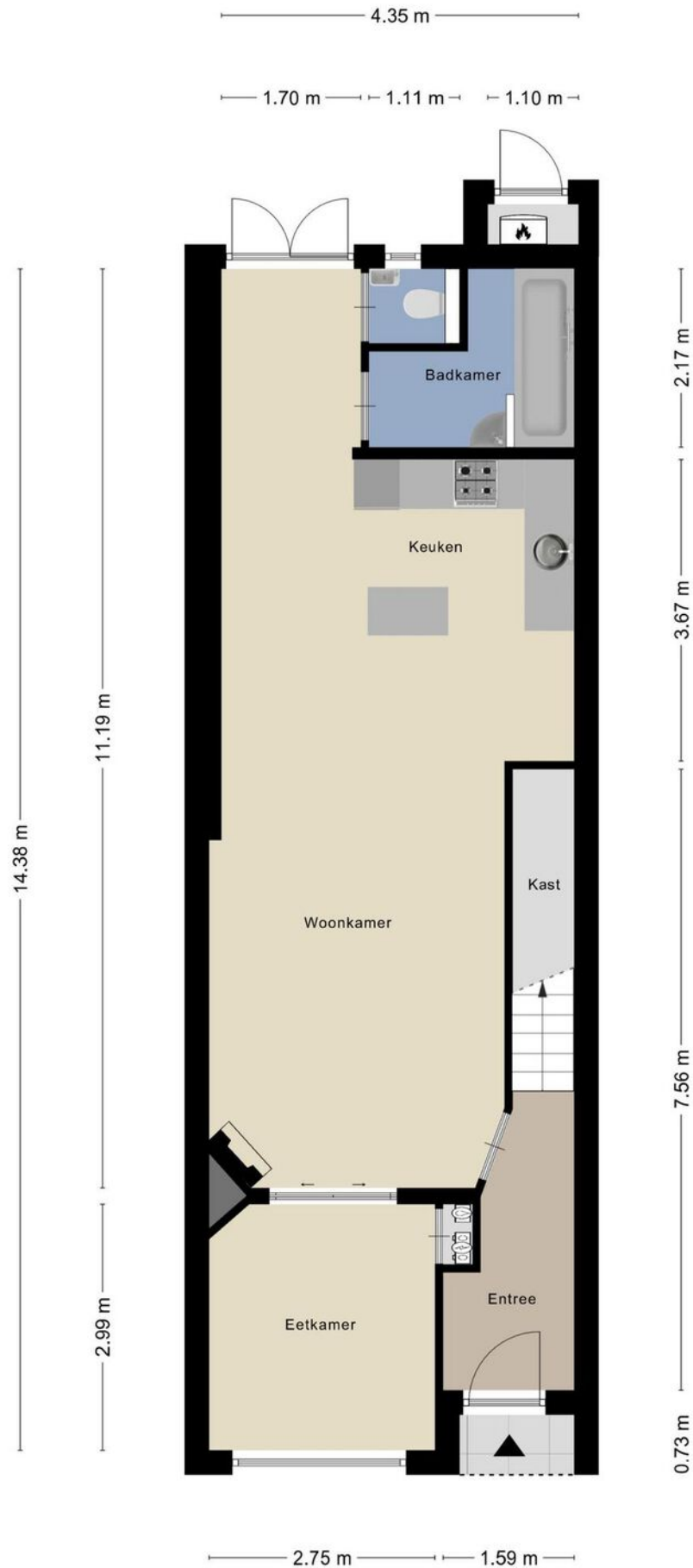




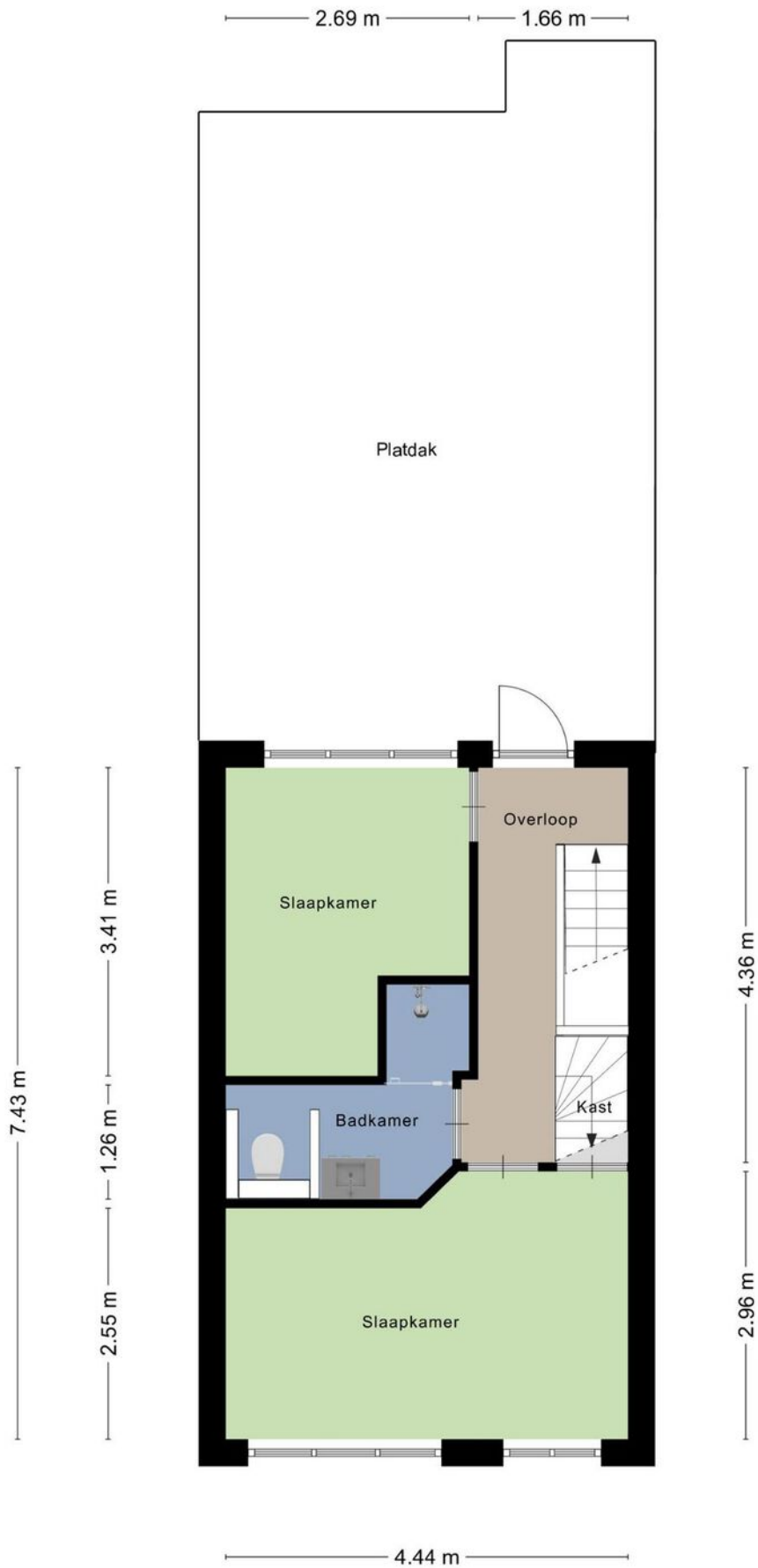
# FOTO'S



# PLATTEGROND

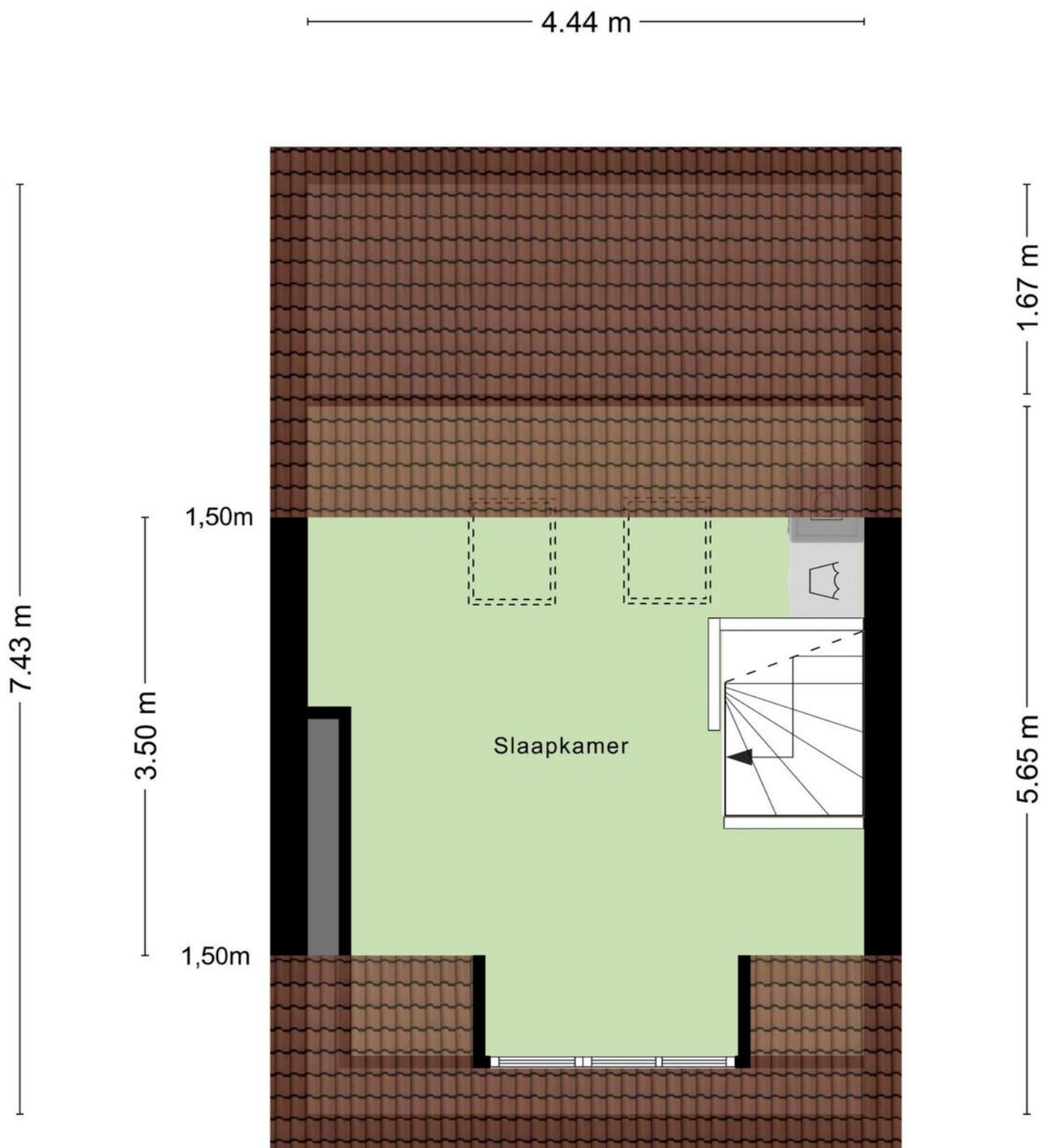


# PLATTEGROND



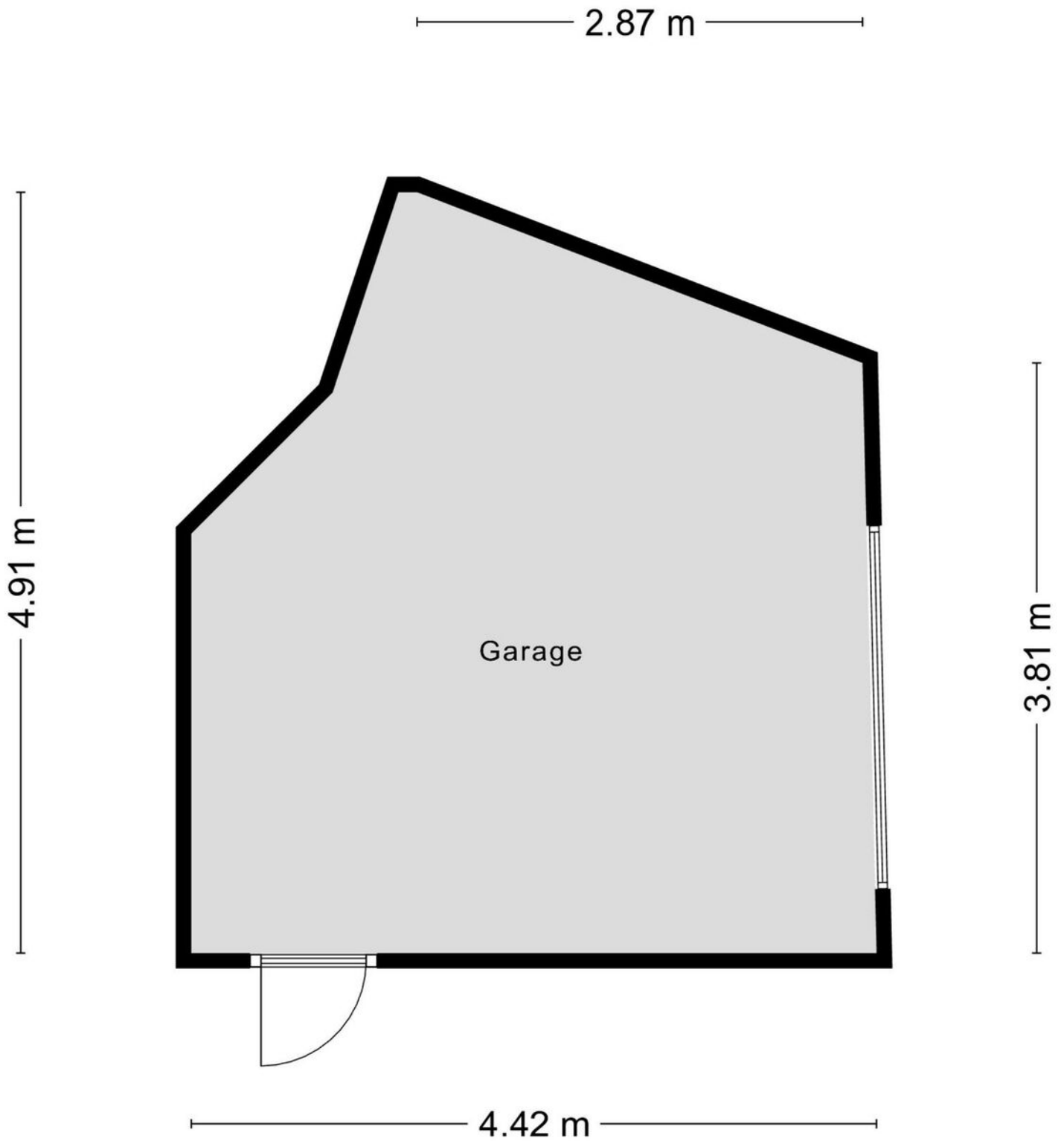


# PLATTEGROND



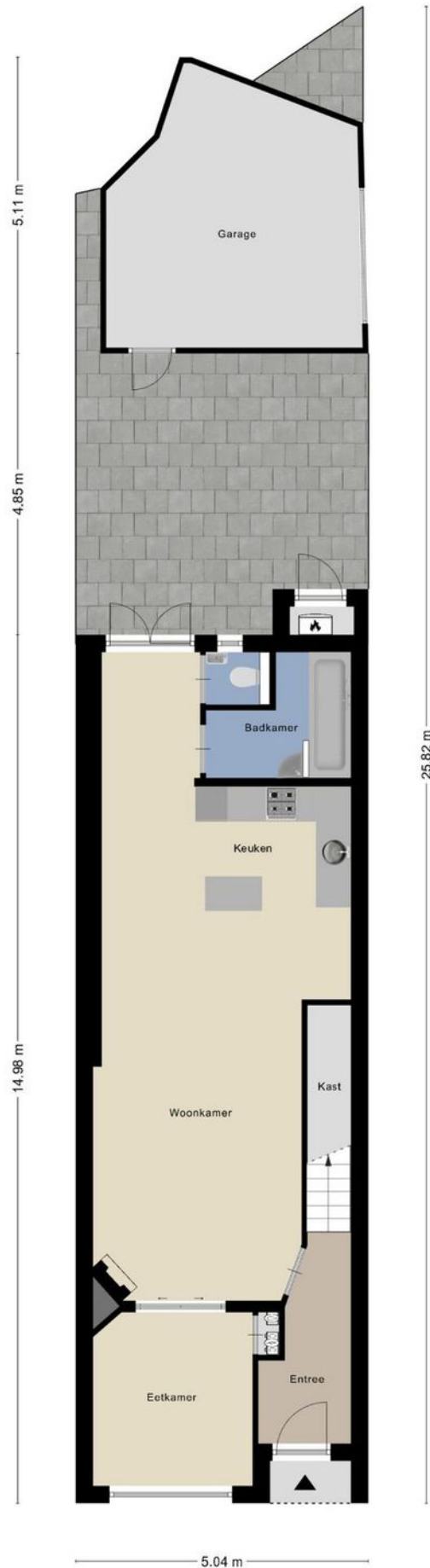
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

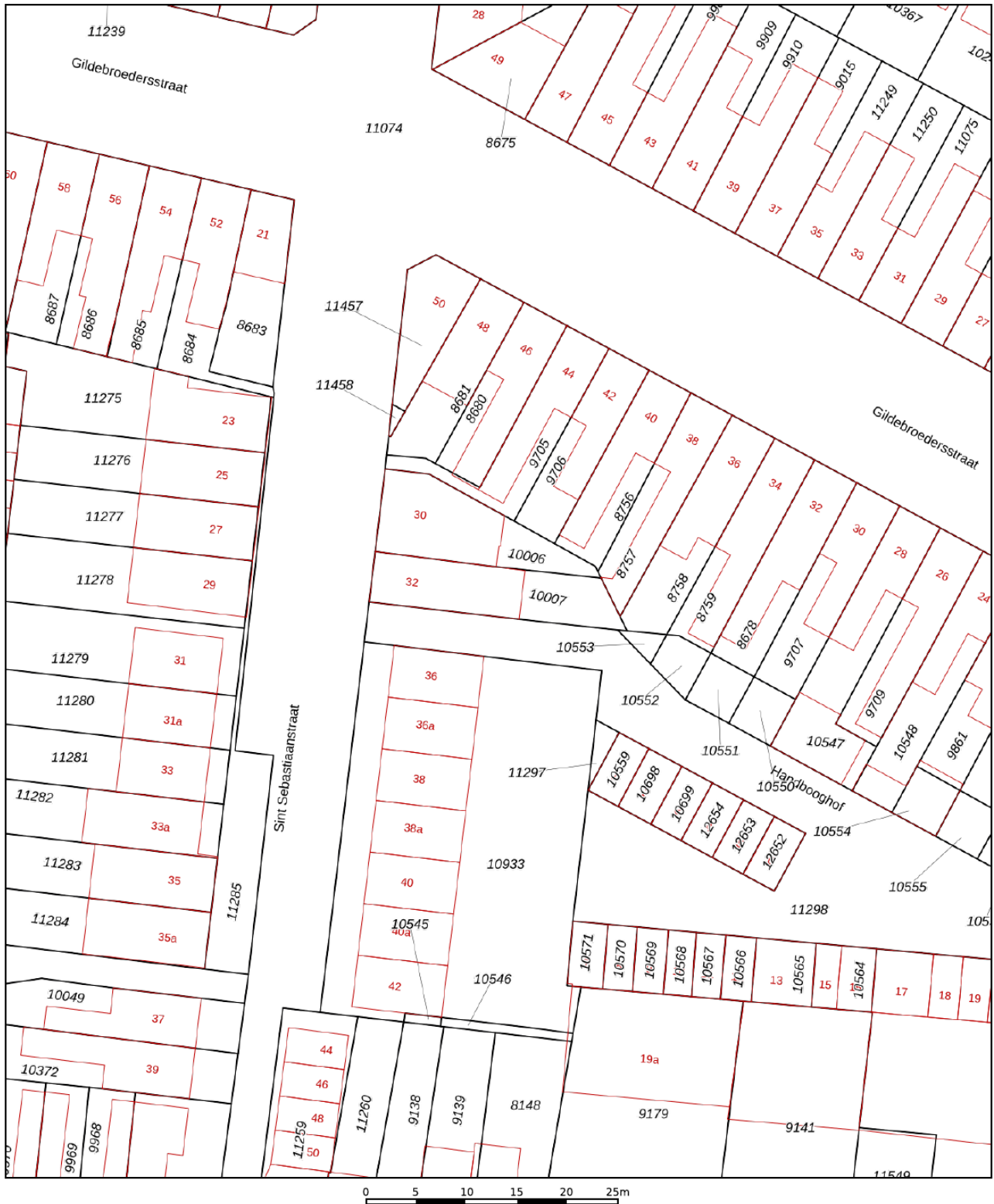
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

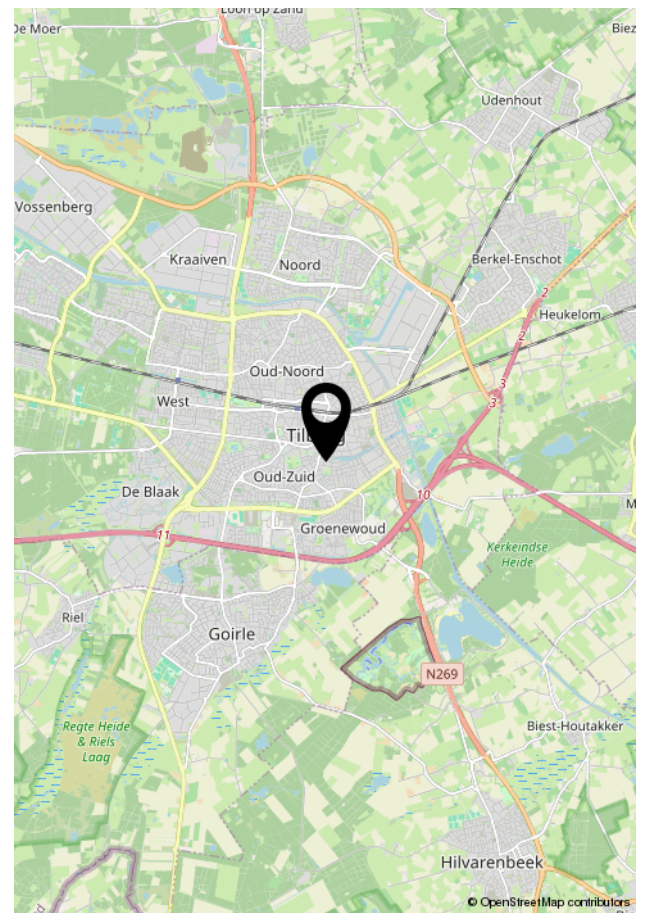
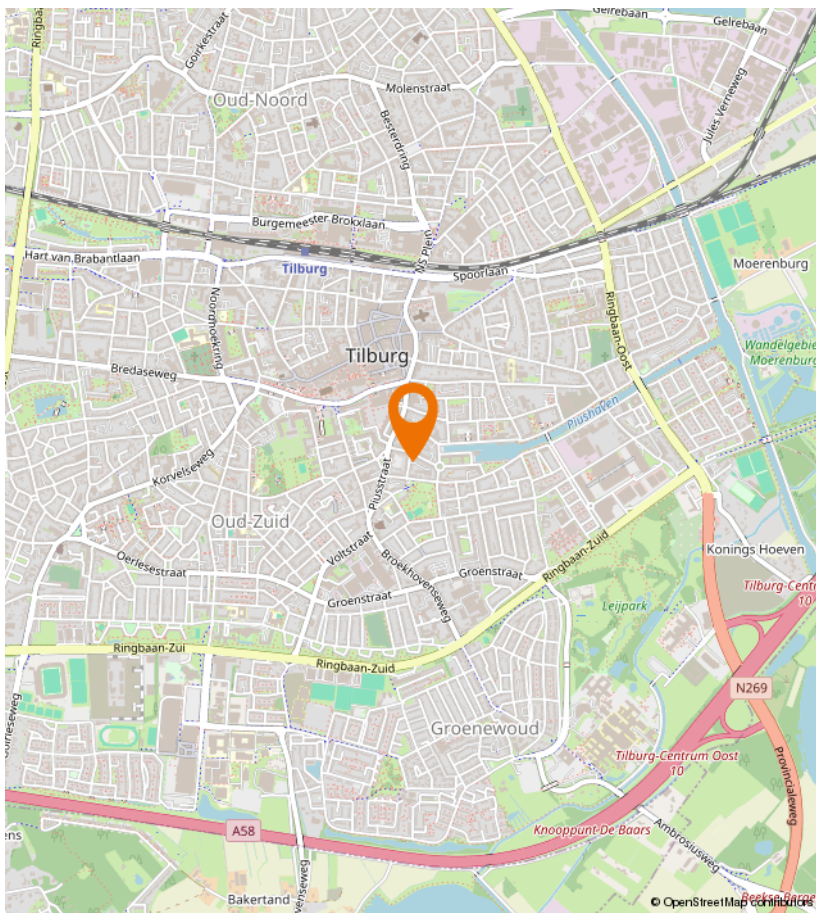
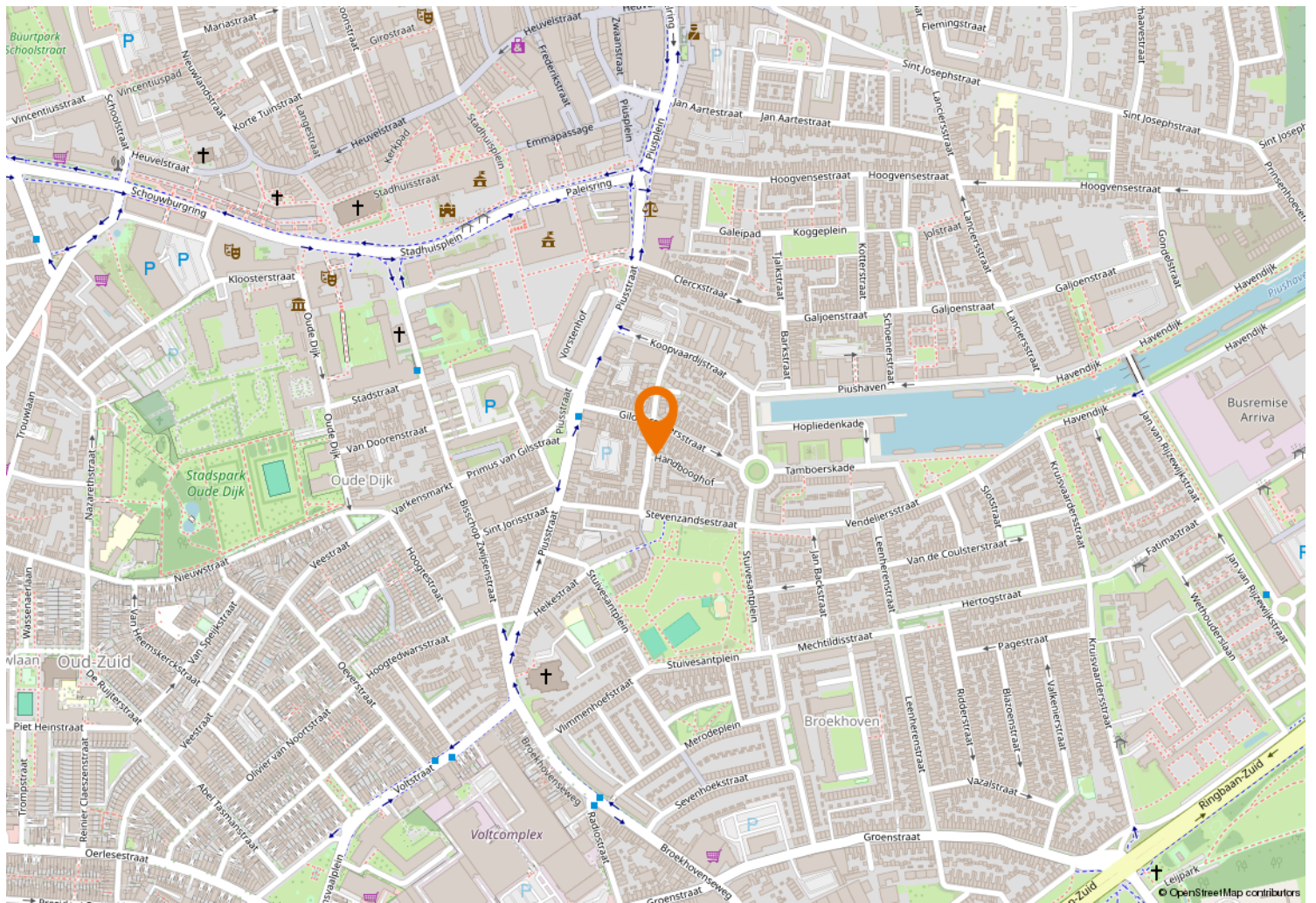


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 10007</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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.

