



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LIEVEN DE KEIJSTRAAT 54



Vraagprijs  
€ 275.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

## LIEVEN DE KEIJSTRAAT 54 TILBURG

Nabij één van de oudste parken van Tilburg, het Wilhelminapark, ligt deze sfeervolle, ruime, eengezinswoning. Wandelend is het centrum van Tilburg zeer nabij, net als de steeds leuker wordende Spoorzone. Ook het centraal station en diverse winkels zoals de AH XL zijn op loopafstand. De twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont, bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg op slechts 5 minuten rijden. Rijd je elektrisch? Geen probleem, de buurt beschikt over diverse laadpalen die goed te gebruiken zijn. Kortom een TOPplek...!!!

### BEGANE GROND:

**Entree:** Via de karakteristieke voordeur betreed je de hal van deze woning. Je vindt hier meteen de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De vensters in de voordeur zorgen voor een lichte entree.

**Woonkamer:** De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor de living ruimer is. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De woonkamer biedt een gezellige en comfortabele sfeer met veel natuurlijk lichtinval door de grote ramen aan de voorzijde. De woonkamer vloeit mooi over in de ruime keuken. Met zicht op de diepe tuin, maakt dit de gehele ruimte erg gezellig en uitnodigend! Verder heeft de woonkamer een verlaagd plafond, wat mogelijkheden biedt voor het verhogen van een halve meter.

**Keuken:** Achter de woonkamer bevindt zich de fijne leefkeuken, die is voorzien van alle gemakken. De keuken heeft een groot raam dat zorgt voor veel

natuurlijk licht en biedt een mooi uitzicht op de tuin. Er is ook een deur die direct toegang geeft tot de ruime tuin, waardoor binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen. De keuken biedt genoeg plek om te koken, veel opbergmogelijkheden en een 4-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap.

**Badkamer:** De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale douche en grenst direct aan de keuken.

**EERSTE VERDIEPING:** Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de 2 ruime slaapkamers en de berging. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft twee grote ramen met uitzicht op de straatkant, wat voor veel aangenaam natuurlijk licht zorgt. De kamer aan de achterzijde is ruim en heeft grote ramen met uitzicht op de ruime achtertuin. De kamer beschikt over ingebouwde kasten met genoeg opbergruimte. Verder is er via de overloop een handige zolder beschikbaar die extra opbergruimte biedt.

### TUIN:

De woning beschikt over een ruime en diepe tuin. De tuin is voorzien van meerdere gezellige zitplekken en is perfect onderhouden met goed bijgehouden groen en een strak gelegde stenen vloer. Daarbij zorgt de diepte van de tuin en de richting op het oosten voor heerlijke zongarantie! Achterin de tuin vind je een ruime schuur, ideaal voor het opbergen van tuinspullen, fietsen of als extra opslagruimte. Daarnaast is er een poort die achterom geeft tot de straat. De diverse zitplekken bieden voldoende ruimte om te ontspannen, te dineren of te genieten van de zon in alle privacy.



- Bouwjaar 1911;
- Perceeloppervlak 177 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 83 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 304 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- 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](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.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	354 m <sup>2</sup>
Inhoud	304 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1911











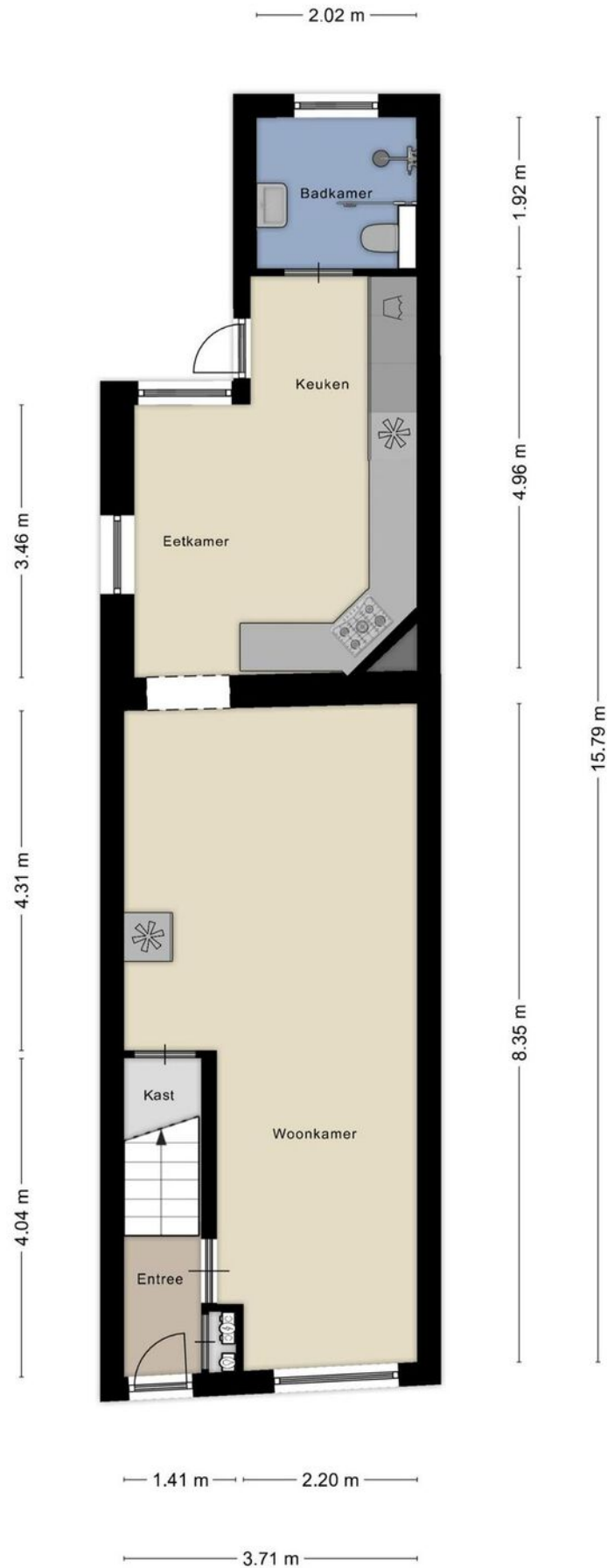




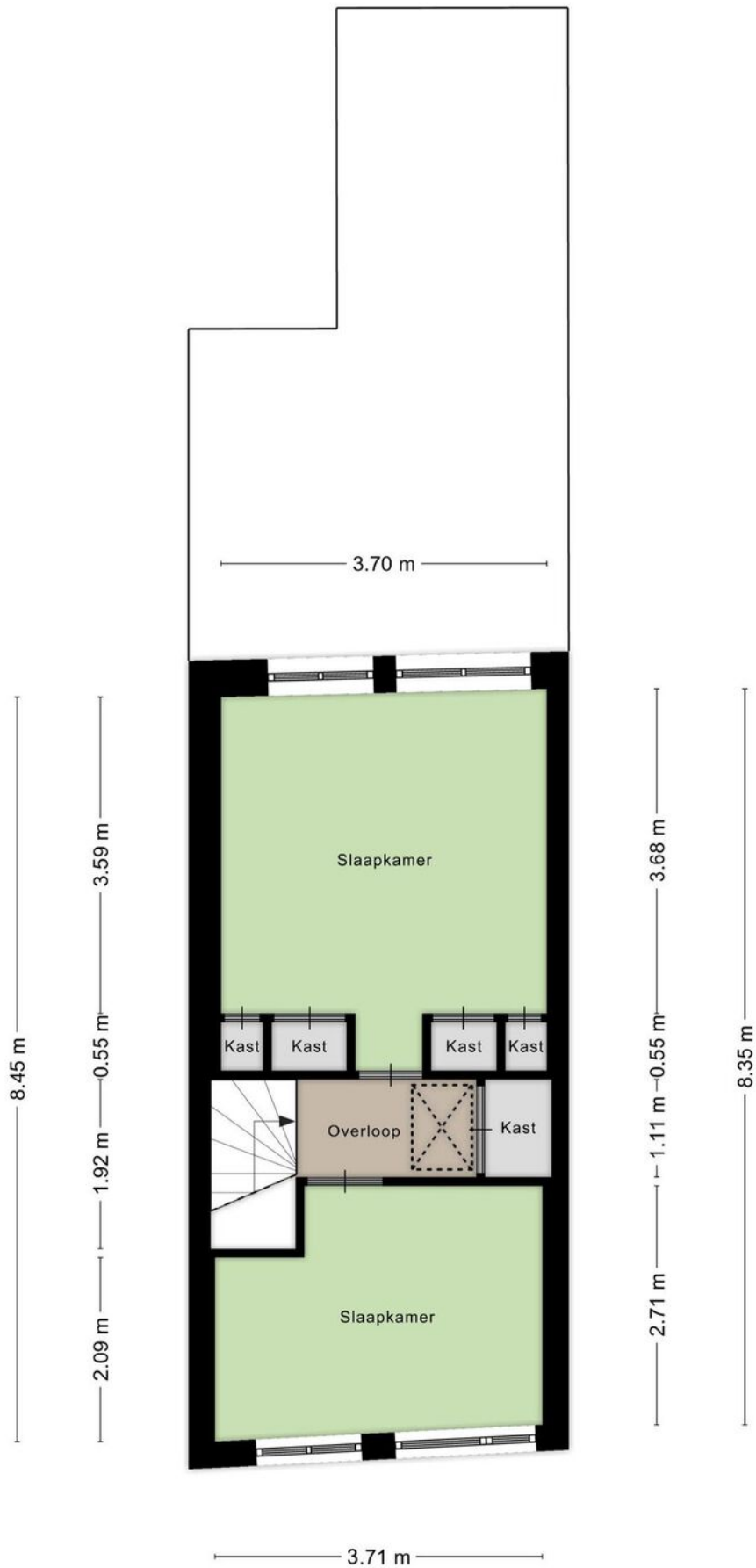




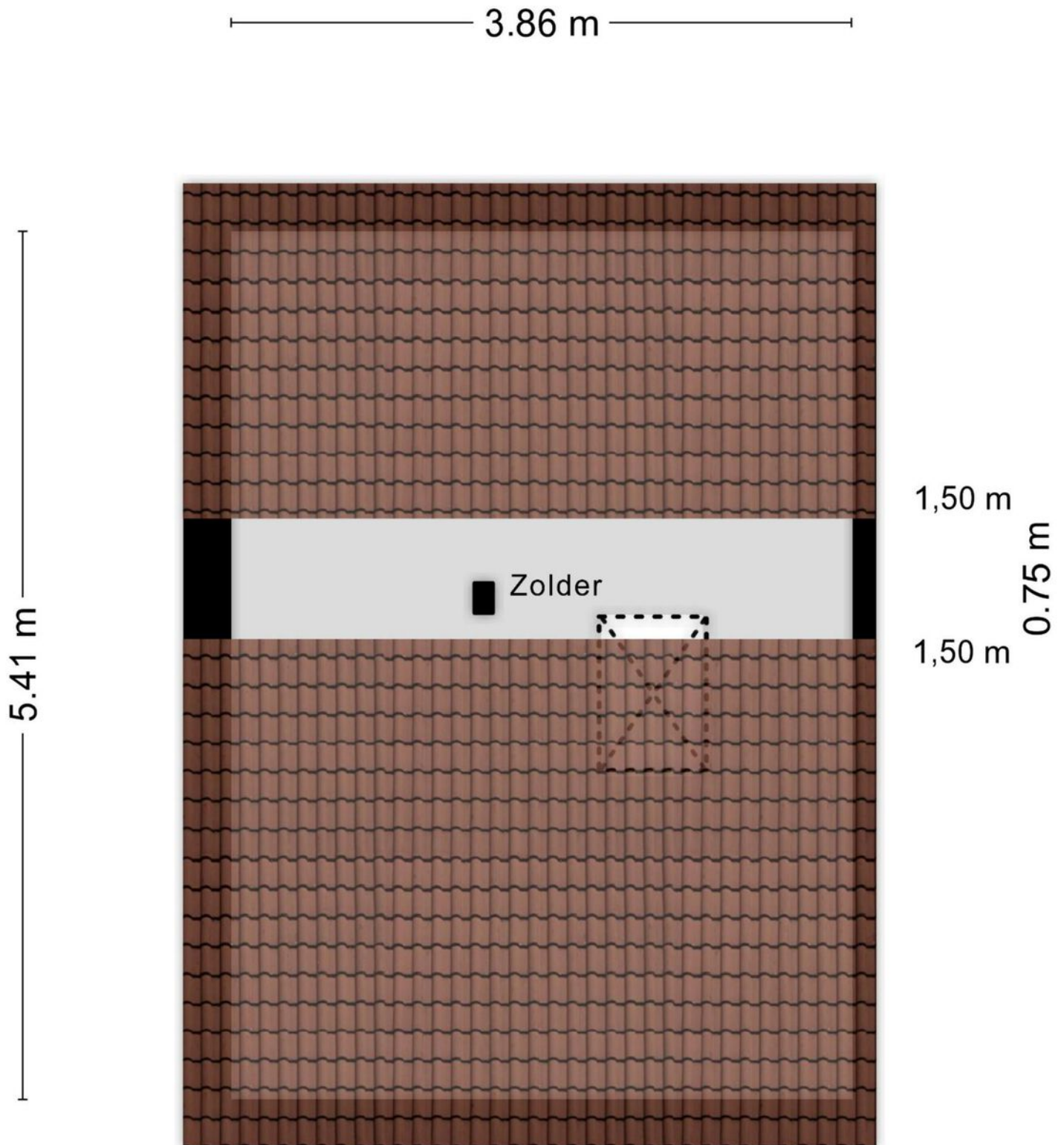
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

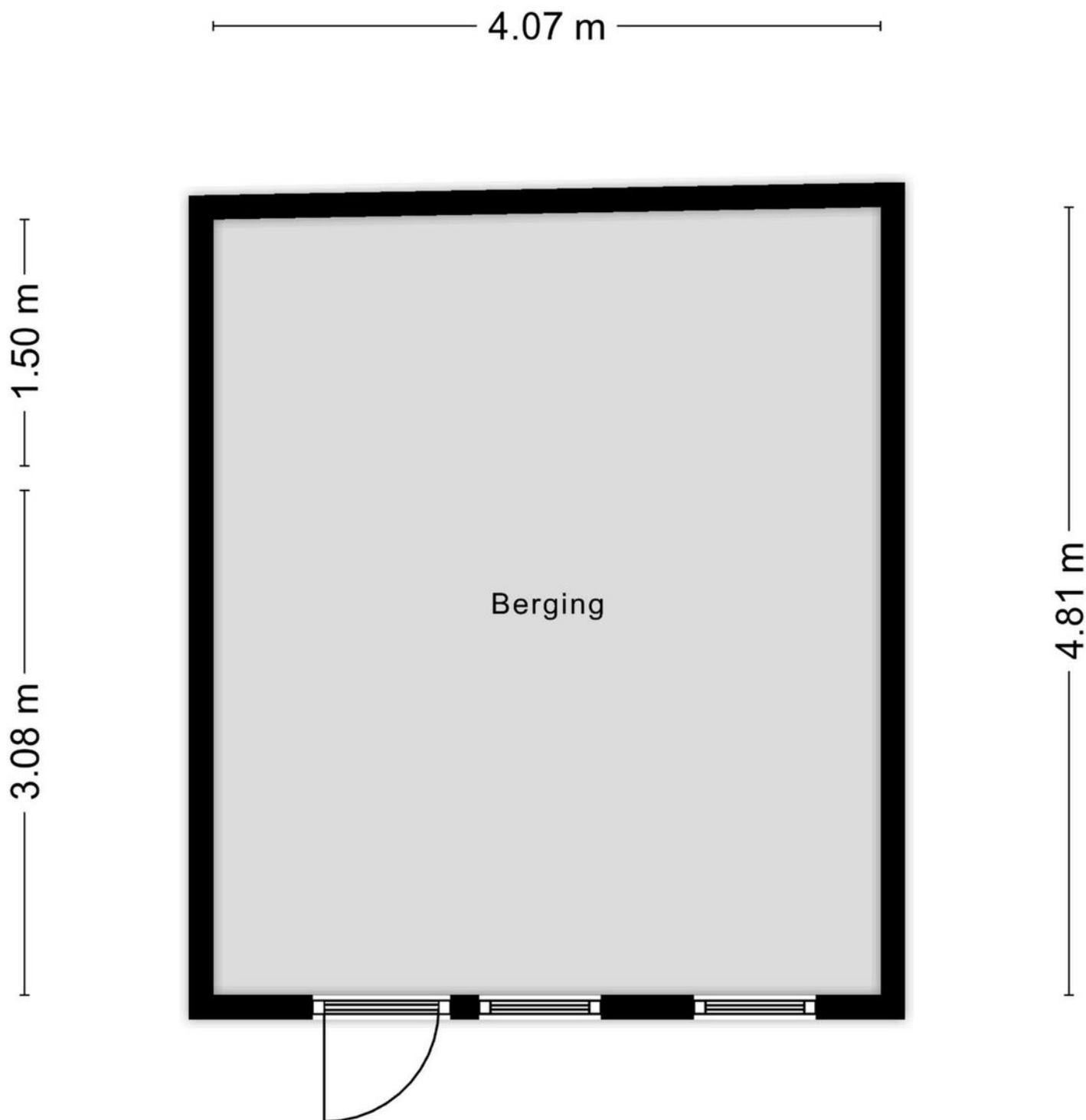


# PLATTEGROND



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

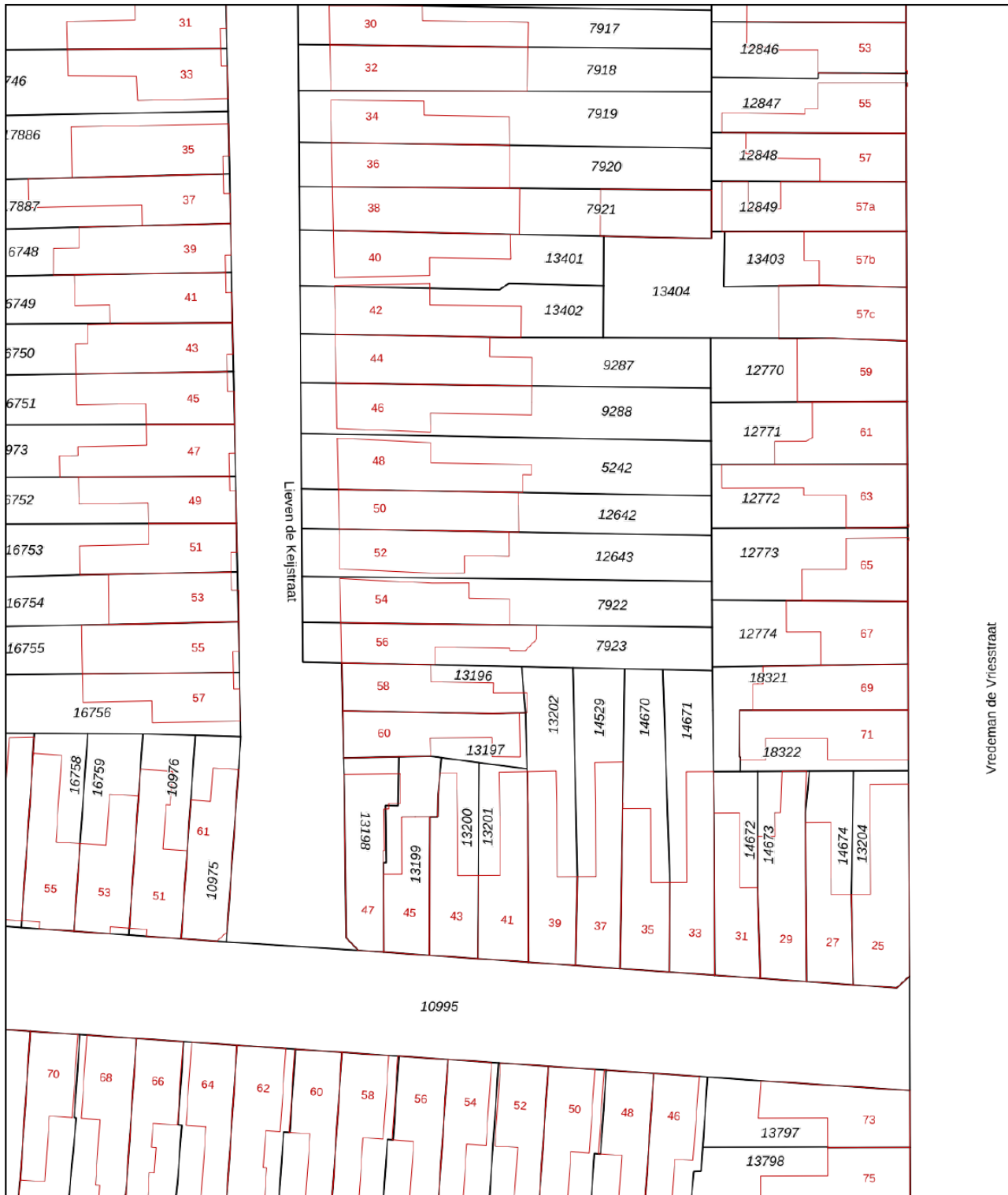





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

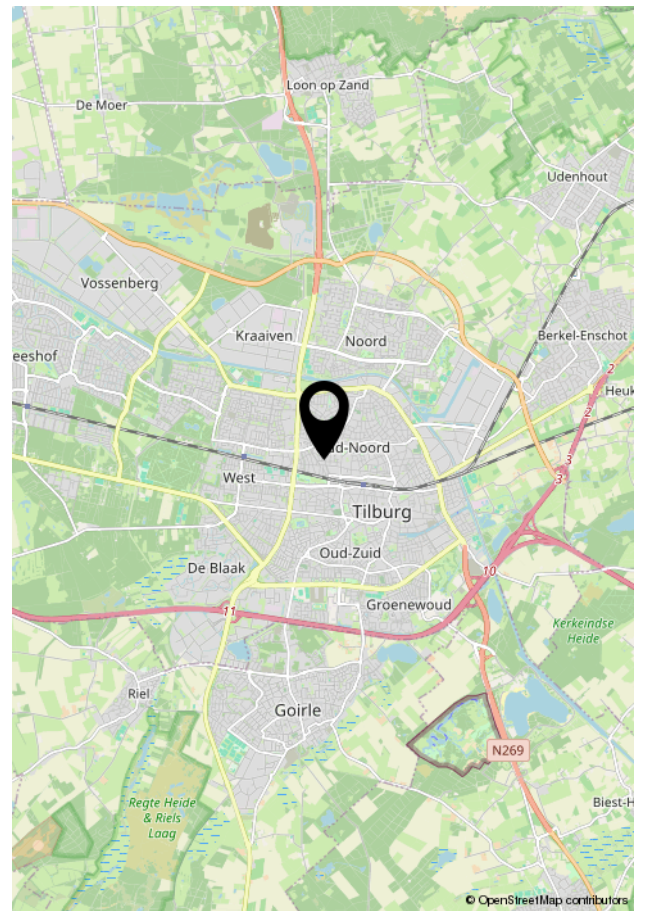
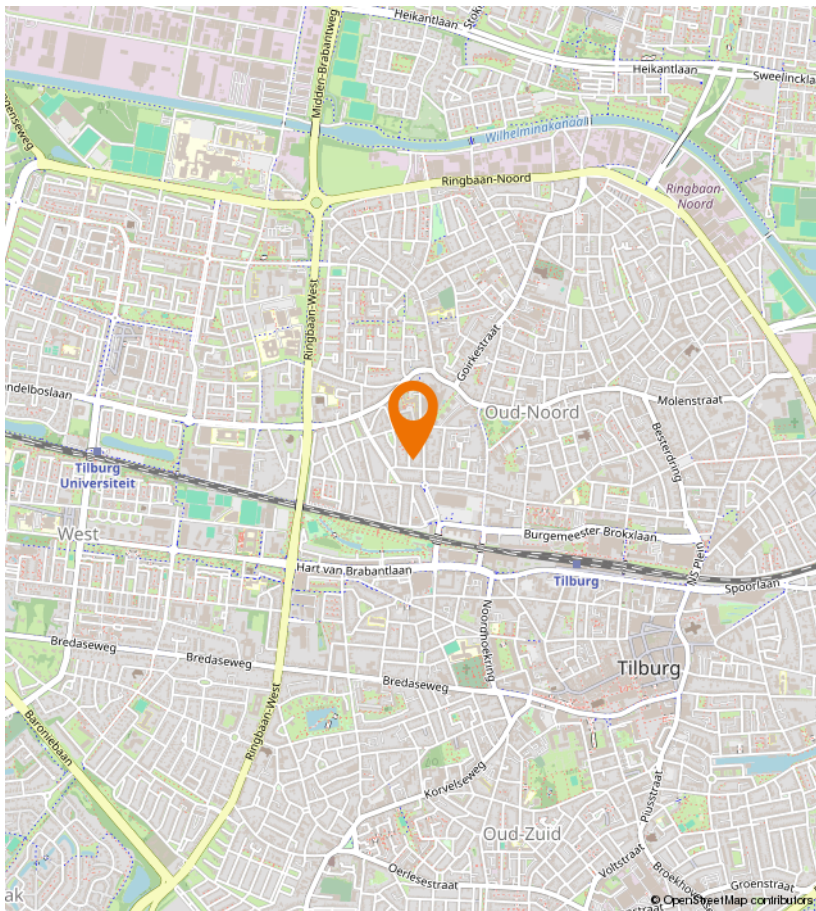
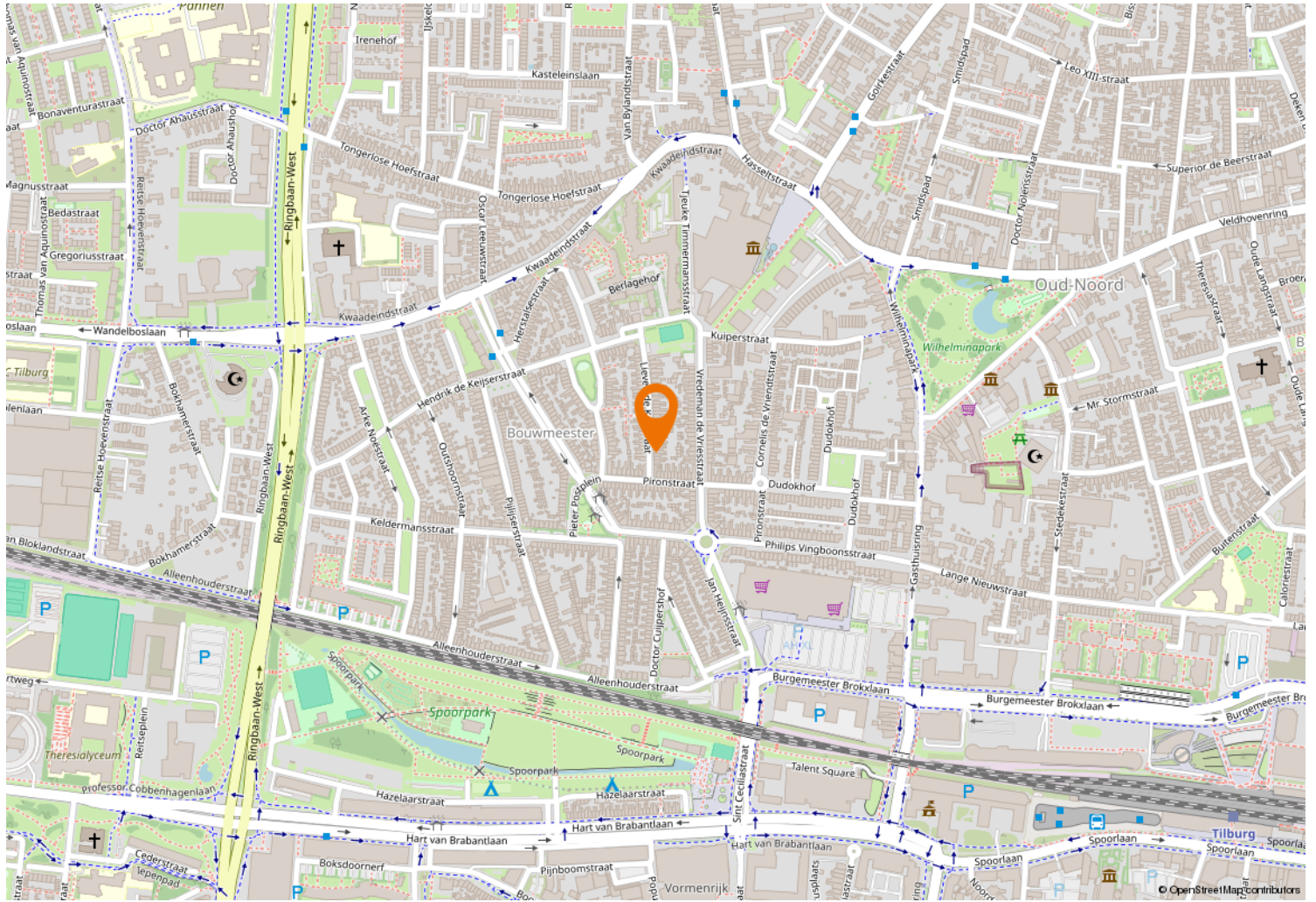


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administrative kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 7922</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 maart 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.

