



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# MAETSUYCKERSTRAAT 8



Vraagprijs  
€ 350.000 k.k.



# OMSCHRIJVING

## MAETSUYCKERSTRAAT 8 TILBURG

Deze sfeervolle jaren dertig woning ligt in de populaire Tilburgse wijk de Armhoefse Akkers. Deze wijk is niet alleen populair vanwege de typische karakteristieke jaren dertig woningen, maar ook vanwege de TOP ligging ! De wijk ligt namelijk op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied maar tegelijkertijd ook van het natuurgebied Moerenburg! Groot voordeel van de wijk is dat je voor het parkeren van je auto geen parkeervergunning nodig hebt, maar ook net buiten de drukte ligt. Je hebt dus wel de lusten van de binnenstad maar niet de bijbehorende lasten.

In de wijk zelf maar ook in de nabijgelegen Piushaven bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Restaurant te Koop,-, restaurant Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina, De Burgemeester .....je zou haast denken waar heb je een keuken voor nodig! En met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker.

Wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt, loop je direct al in natuurgebied Moerenburg waar je uren heerlijk kan wandelen ! Heerlijk ! Voor ieder wat wils dus.....! En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek maar ook voor de voetbalclub hoef je de wijk niet uit. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. Een ding is zeker je gaat je hier nooit maar dan ook nooit vervelen! 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!

## BEGANE GROND:

Entree: Via het karakteristieke glas in lood venster naast de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De eiken houten vloer loopt mooi door naar de living.

Woonkamer: De sfeervolle woonkamer biedt genoeg plek voor zowel een ruime zithoek als een eetkamer. Er is veel natuurlijke lichtinval door het grote raam aan de voorkant en de karakteristieke achterdeuren met glas in lood ramen. Het contrast tussen de lichte muren en donkere vloer zorgt voor een prachtige uitstraling. Daarnaast geeft de sfeervolle hard een warm en huiselijk gevoel. De woonkamer staat in verbinding met zowel de tuin als de keuken, wat zorgt voor een praktisch maar ook gezellige indeling.

Keuken: De gerenoveerde keuken is strak en modern, maar past perfect bij het karakter van het jaren '30 huis. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een 4-pits gasfornuis, een oven en voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de berging waar je de aansluiting voor de wasmachine en de Cv-ketel vindt. Achterin de berging bevindt zich het toilet.

EERSTE VERDIEPING: Op de eerste verdieping vind je vanuit de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en bieden veel natuurlijk licht. Eén van de slaapkamers is ideaal te gebruiken als thuiswerkplek of studeerkamer, wat zorgt voor extra flexibiliteit in de indeling van het huis.

Badkamer: De badkamer op de eerste verdieping is recent opgeknapt en ruim opgezet. De royale regendouche, strakke betegeling en fijne afwerking



zorgen voor een luxe uitstraling en ervaring. Het marmeren patroon van de douchewand voegt een luxe gevoel toe, terwijl het glas-in-loodraam een karakteristiek detail aan de ruimte geeft. Het is goed te zien dat deze badkamer met zorg en oog voor detail is afgewerkt!

**TWEEDE VERDIEPING:** De tweede verdieping biedt een ruime zolder met veel mogelijkheden. Deze ruimte kan gemakkelijk worden gebruikt als derde slaapkamer, een berging of bijvoorbeeld een sportruimte. De zolder is netjes afgewerkt en beschikt over grote ramen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt. Dit maakt het een gezellige en veelzijdige ruimte die naar eigen wens kan worden ingericht.

#### TUIN:

De tuin is een gezellige, pittoreske plek die een perfecte combinatie biedt van betegelde delen en een grindstuk, omgeven door het nodige groen. De perkjes en de klimplanten die langs de pergola groeien, geven de tuin een charmante uitstraling. Aan de achterkant van de tuin is er een poort die toegang geeft tot de steeg, wat handig is voor het bereiken van de woning. Daarnaast biedt de tuin veel mogelijkheden voor bergruimte, waardoor het een praktische en sfeervolle buitenruimte is.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 84 m<sup>2</sup>;
- Gebruiksoppervlakte wonen 96 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 359 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Hybride warmtepomp, energielabel C
- 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

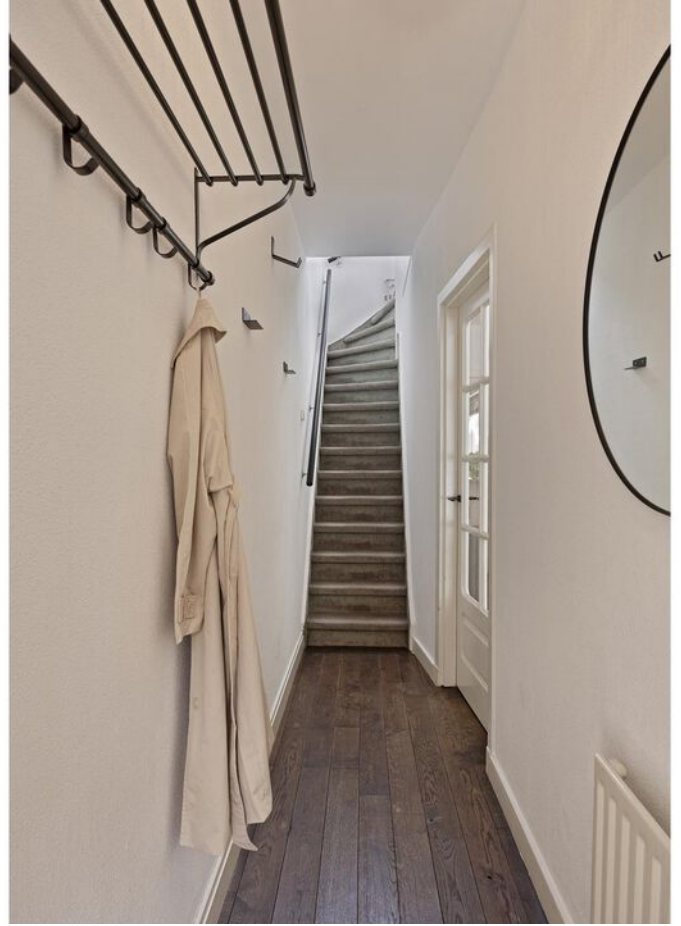
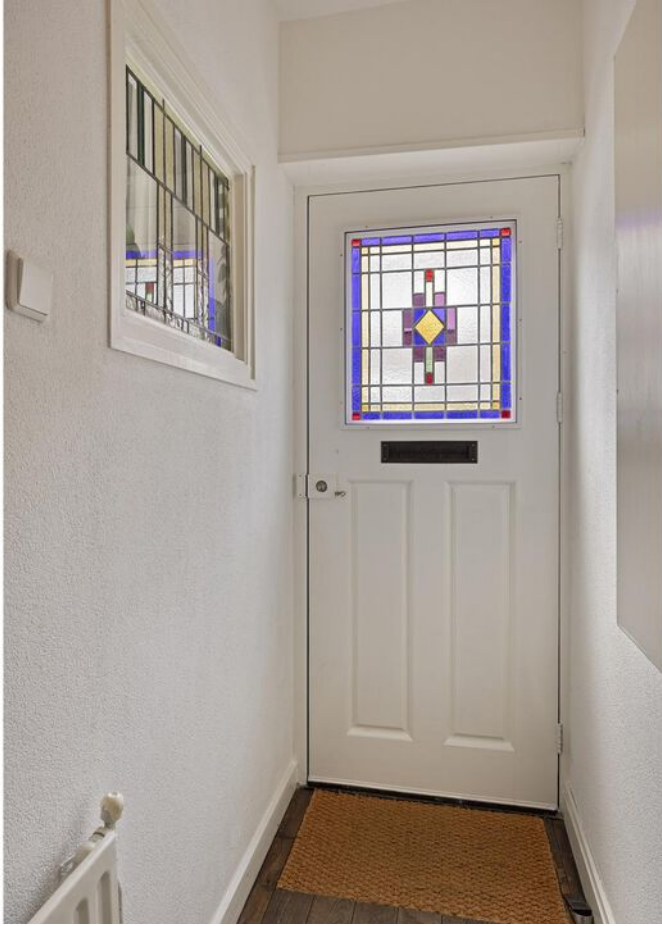
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Inhoud	359 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1926



































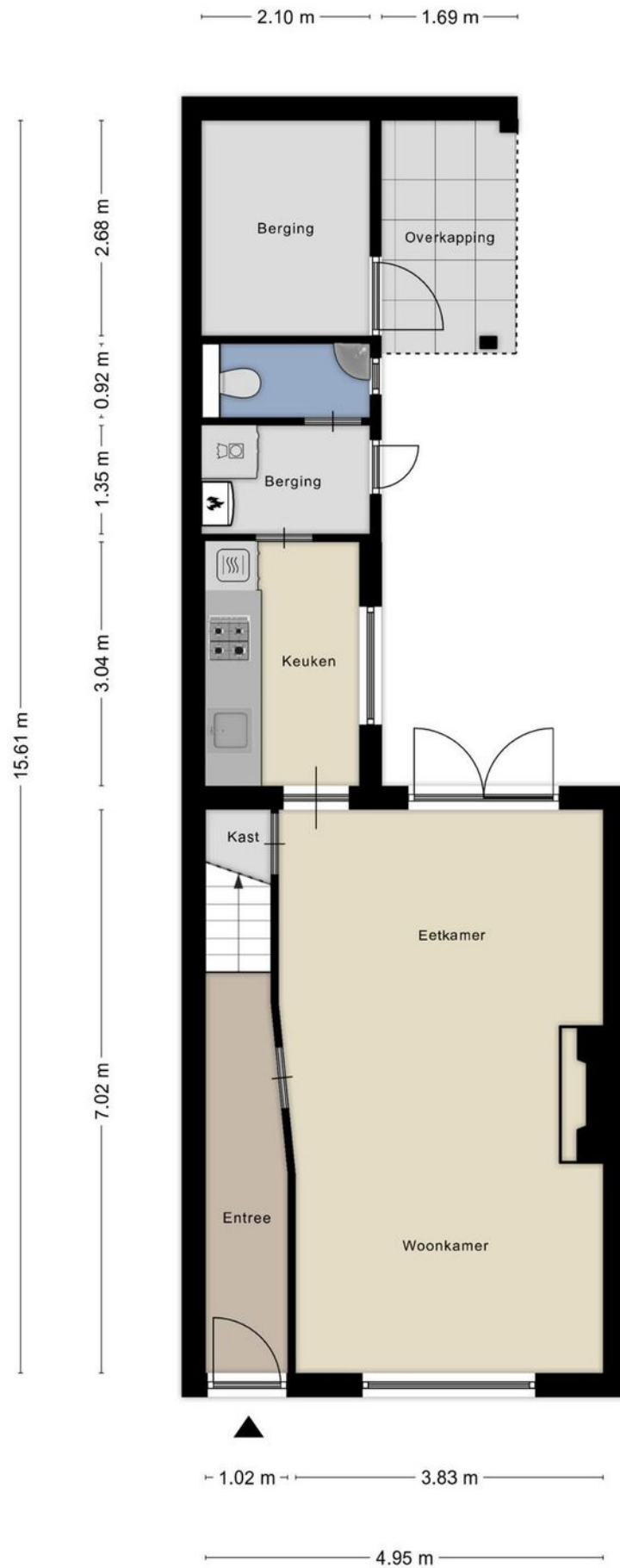








# PLATTEGROND



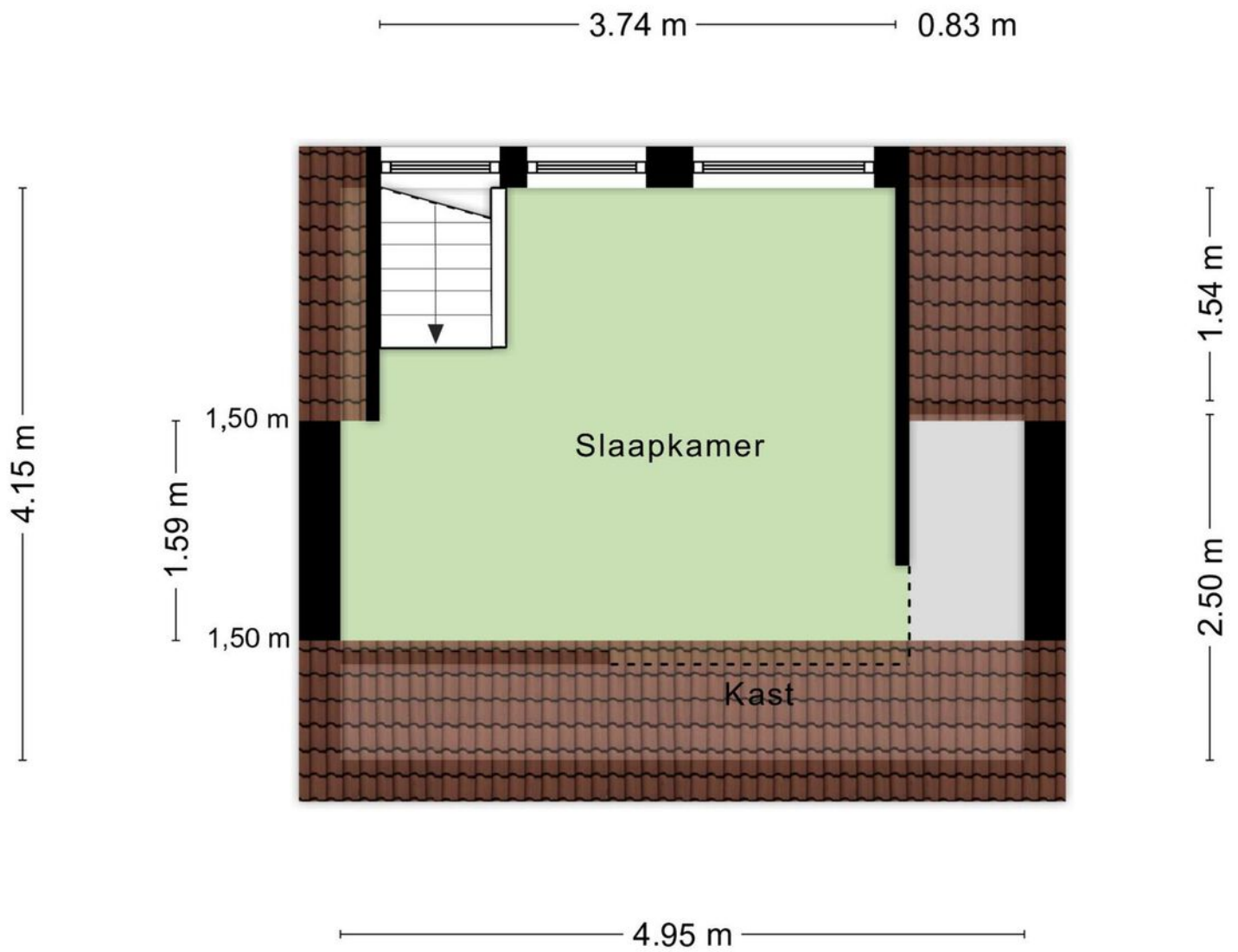


# PLATTEGROND





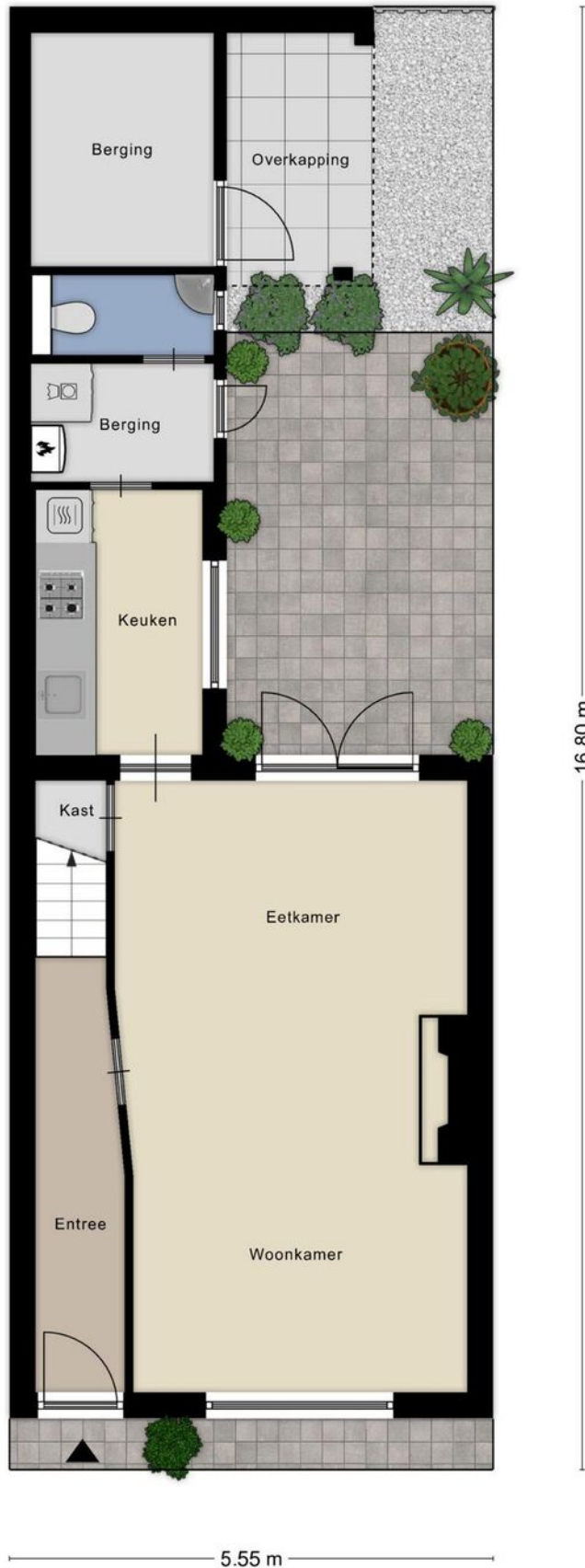
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

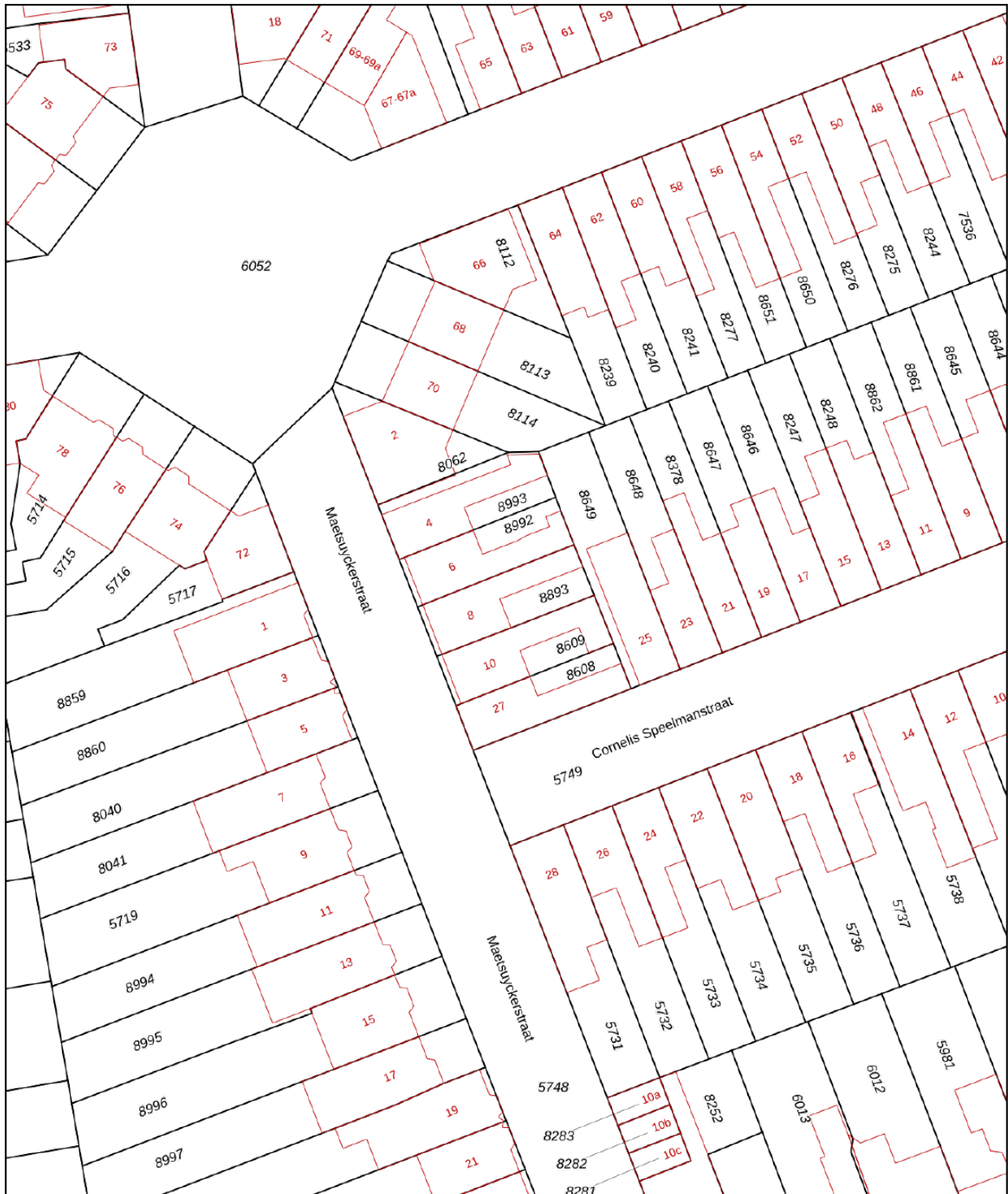




# KADASTRALE KAART

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

Secctie B

Perceel 8893

kadaster

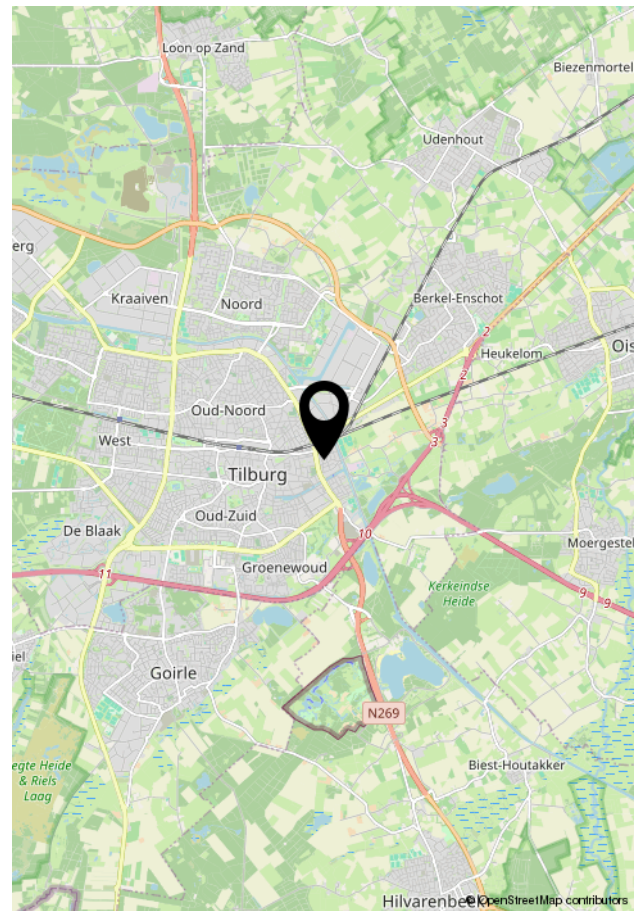
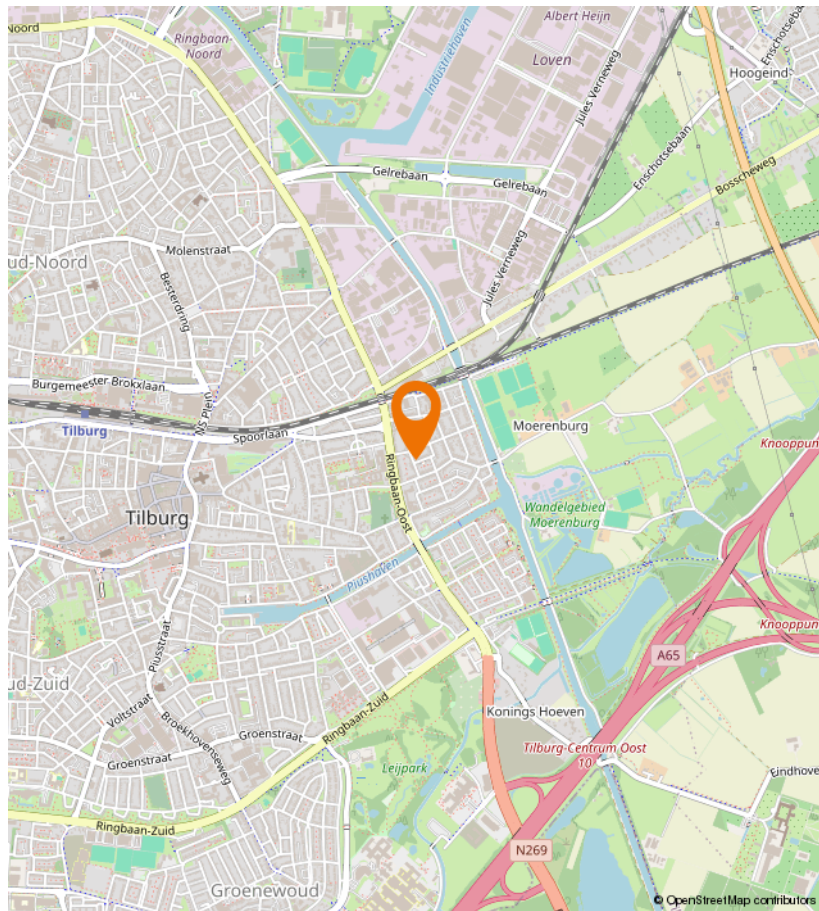
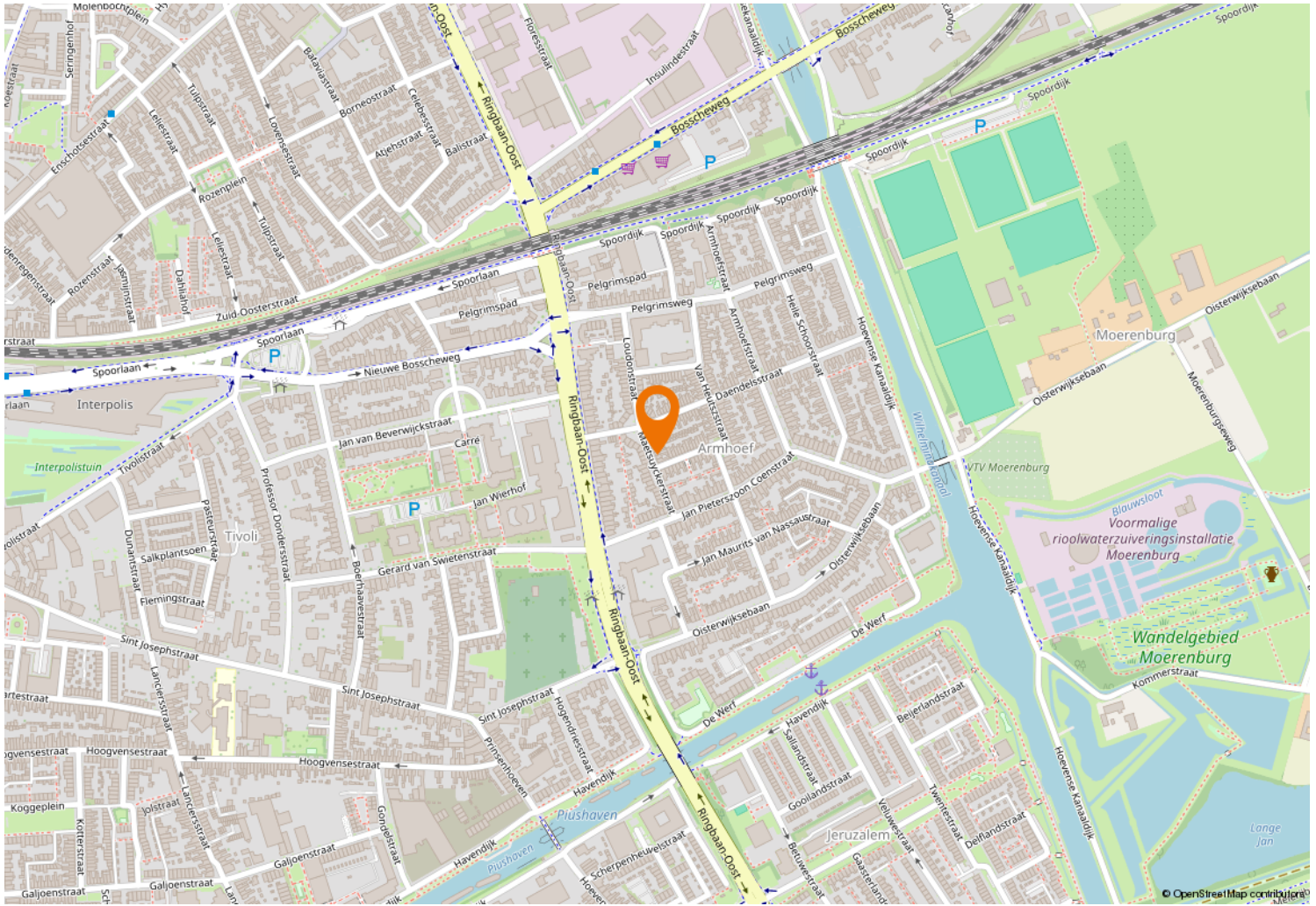


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

