



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# OBRECHTSTRAAT 34



Vraagprijs  
€ 315.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## OBRECHTSTRAAT 34 TILBURG

Deze ruime drive-in-woning is gelegen in De Quirijnstok, een rustige wijk in Tilburg-Noord, met veel groen en brede lanen. De woning ligt uitermate gunstig ten aanzien van scholen, uitvalswegen, sportcentrum "Drieburcht" en het vernieuwde winkelcentrum "Wagnerplein" waar je terecht kunt voor een compleet winkelaanbod. Voor een wandeling of picknick kun je terecht in het "Quirijnstokpark", wat makkelijk te voet bereikbaar is. Op de fiets ben je zo in het stadscentrum maar ook in het groene buitengebied ten noorden van Tilburg, bekend van De Loonse- en Drunense duinen.

### BEGANE GROND:

De entree van deze woning bestaat uit twee aparte gedeeltes. Het eerste gedeelte geeft toegang tot de garage en je vindt er de meterkast. Vanuit het tweede gedeelte heb je toegang tot de berging, het toilet en de tuinkamer. Je vindt er tevens de trap naar de eerste verdieping. De tuinkamer beschikt over een grote kastenwand. Je zou deze ruimte ook in kunnen richten als kantoor of extra slaapkamer. Via de grote schuifpui heb je toegang tot de achtertuin. De garage aan de voorzijde van de woning biedt plaats aan één auto en heeft een vide voor extra opbergruimte. Je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich de leefkeuken en de woonkamer.

**Woonkamer:** Aan de voorzijde van de woning vind je de living. Hier is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een eettafel. De wanden zijn strak afgewerkt en het

plafond is voorzien van een sierlijst. Over de gehele verdieping ligt een Strizo vloer die het tot een mooi geheel maakt.

**Keuken:**De keuken is opgesteld in een hoek en is voorzien van een inductiekookplaat en een dubbele spoelbak. Vanuit de keuken heb je ook toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning. Hier kunnen je gasten heerlijk genieten van een drankje terwijl jij vault de keuken de lekkerste gerechten tevoorschijn tovert.

### TWEEDE VERDIEPING:

Via de trap in de woonkamer bereik je de tweede verdieping. Deze is praktisch opgedeeld met een slaapkamer aan de achterzijde en de voorzijde van de woning en in het midden een badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. Beide slaapkamers hebben een ruime, ingebouwde kastenwand. De slaapkamer aan de voorzijde is tevens bereikbaar via de overloop door de kastenwand. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om deze slaapkamer op te delen in twee aparte slaapkamers. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een zwevend toilet, een design radiator en een wastafel met ondermeubel.



## TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het noordwesten, je kunt er dus heerlijk genieten van de laatste zonnestralen. Er is een grote overkapping waardoor je ook van je tuin kunt genieten tijdens een regenbuitje. De leibomen aan de achterzijde, vormen een mooie groene afscheiding op hoogte en zorgen voor extra privacy. extra grote poort waardoor je zelfs met je auto achterom kunt. Achter in de tuin is een ruime berging. Ideaal voor het opslaan van je tuinspullen en het parkeren van je fietsen.

De woning heeft dit jaar nog extra aandacht gekregen, zo is in juni het dak van de woning vernieuwd en in april van dit jaar is er een nieuwe CV-ketel geplaatst.

- Bouwjaar 1973;
- Perceeloppervlak 109 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 124 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 487 m<sup>3</sup>;
- Energielabel B;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Alle ramen zijn voorzien van rolluiken met horren;
- CV-ketel vernieuwd op 19-04-2024;
- Dak vernieuwd in juni 2024;
- Garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zonnescherm aan de achtergevel, op de eerste verdieping;
- Tuin met veranda;
- 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 wsie?

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.

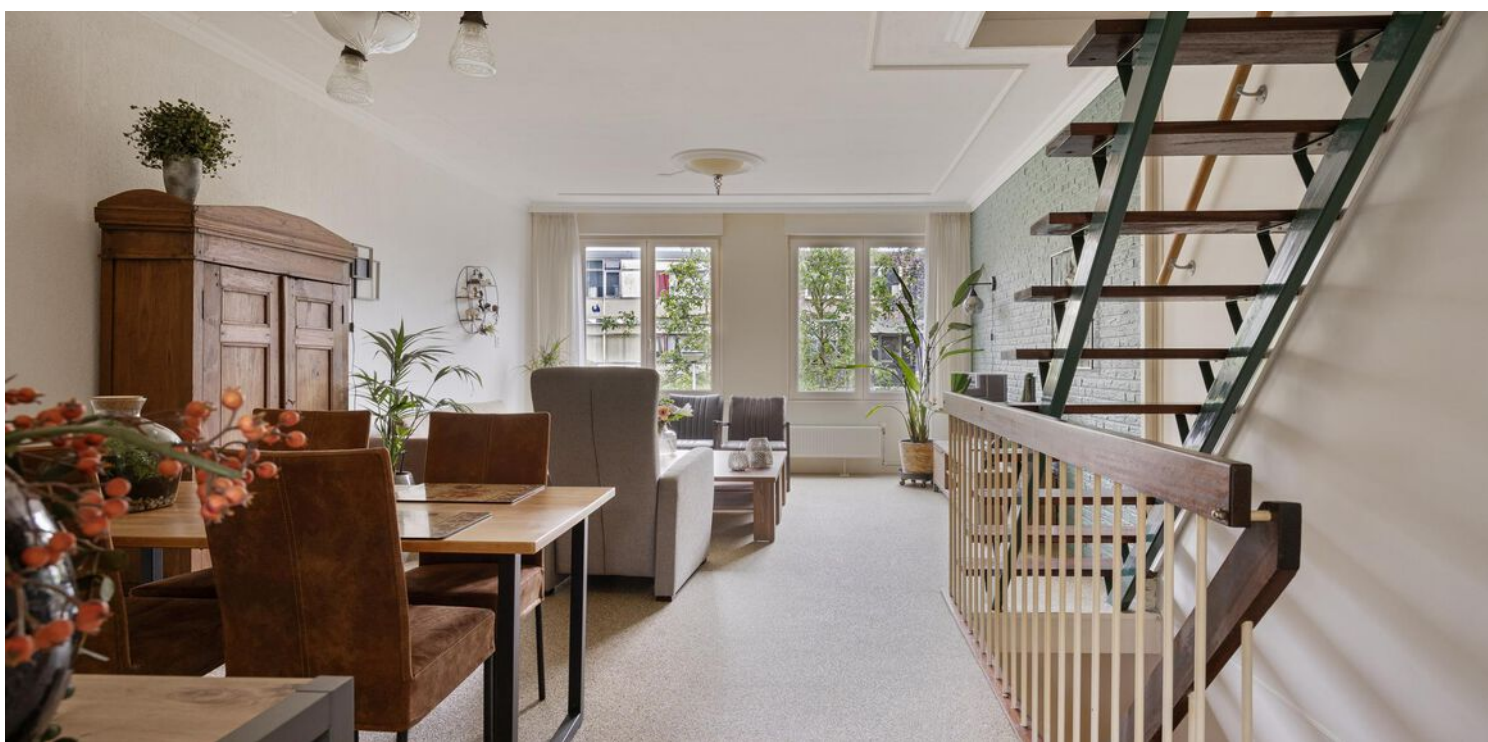
Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





# KENMERKEN

Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	109 m <sup>2</sup>
Inhoud	487 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1973















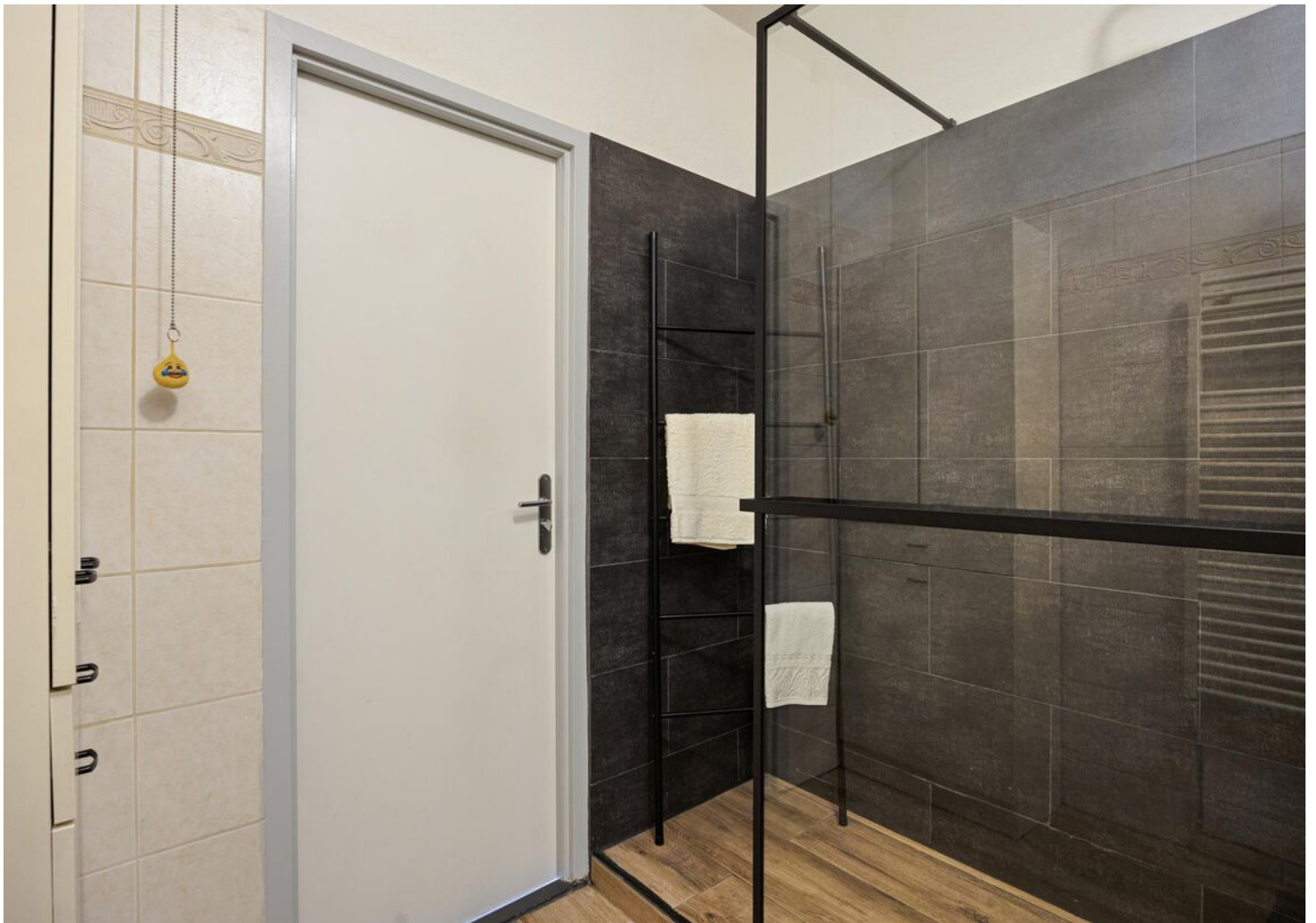
















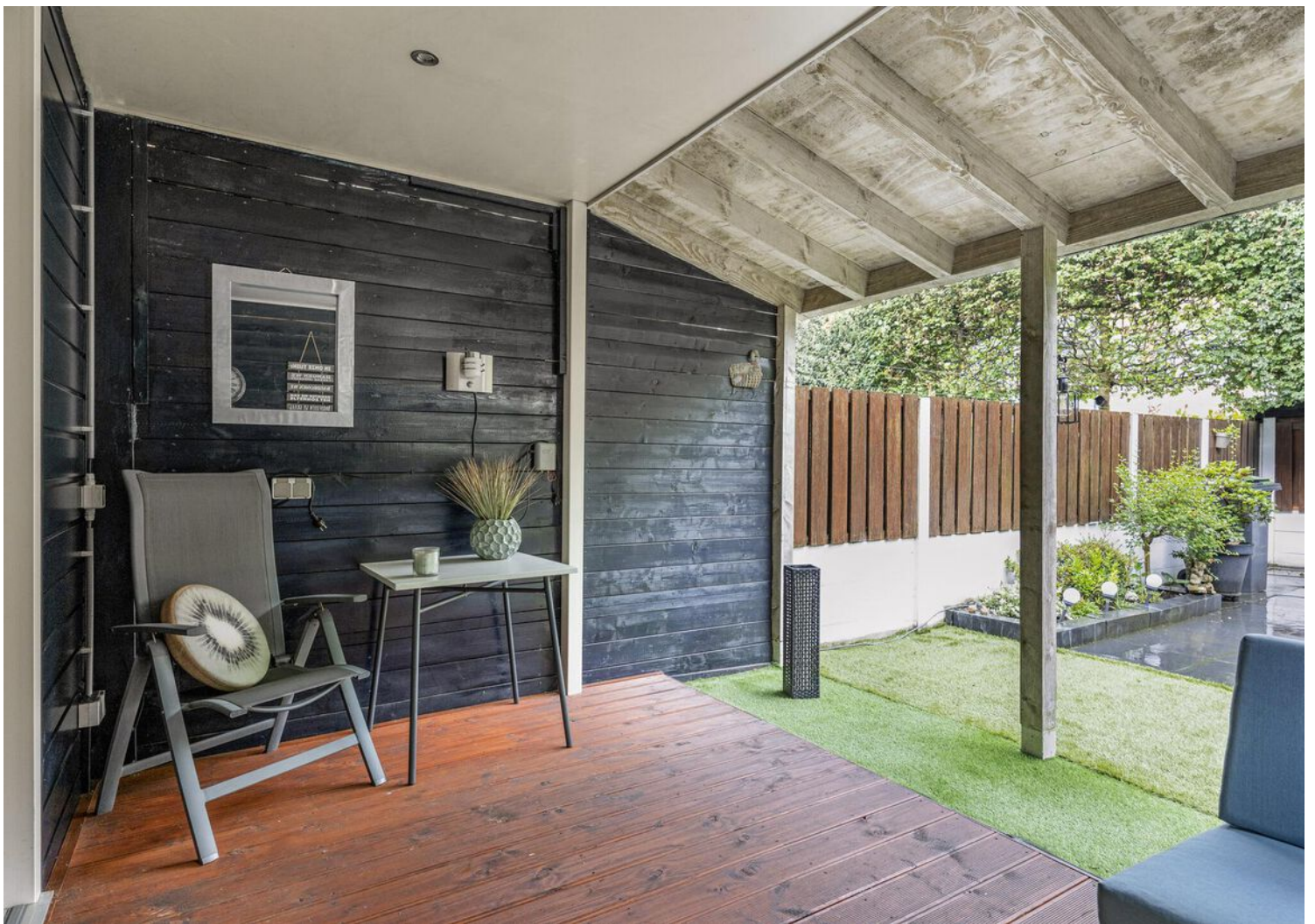


















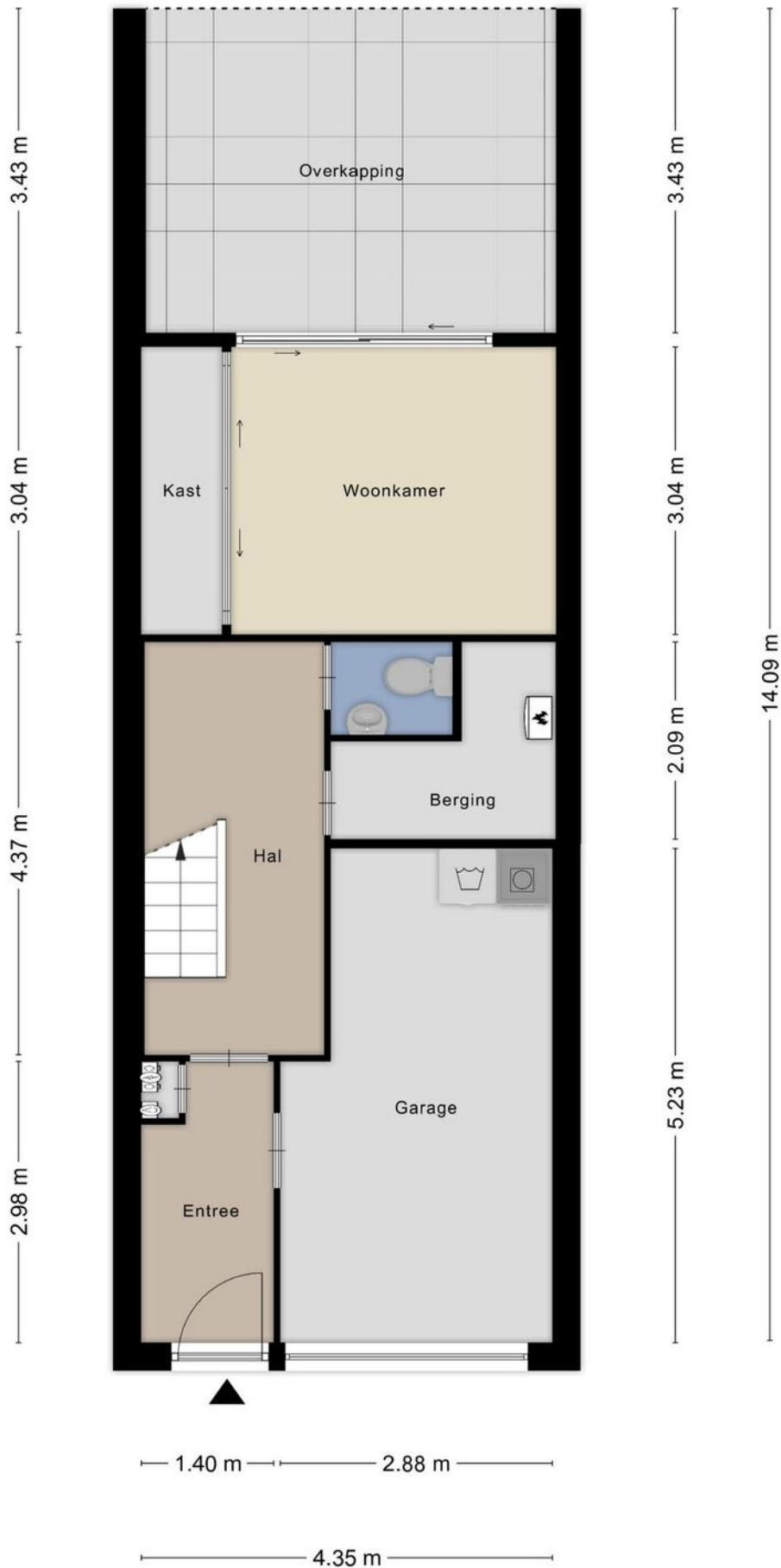






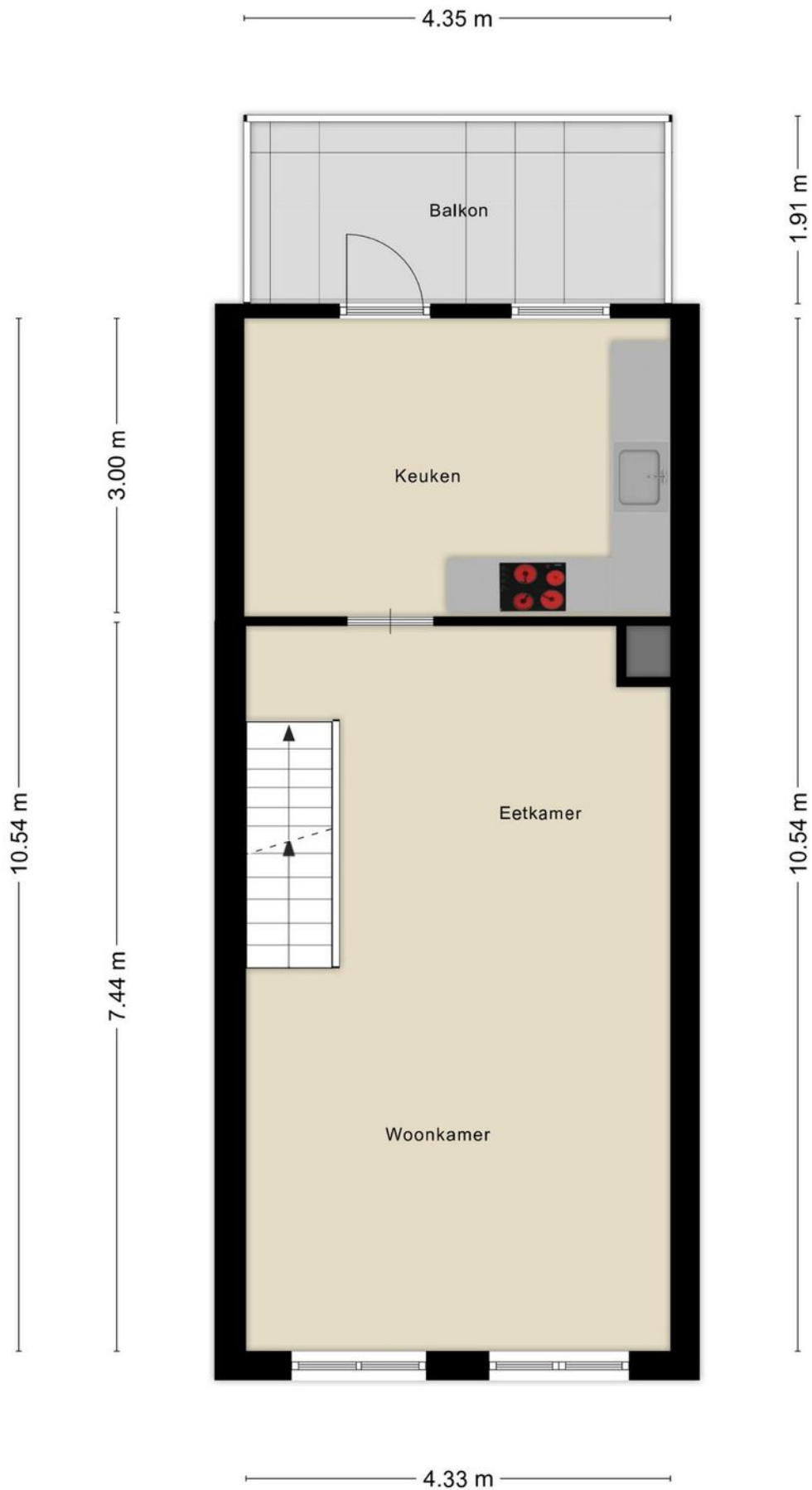


# PLATTEGROND



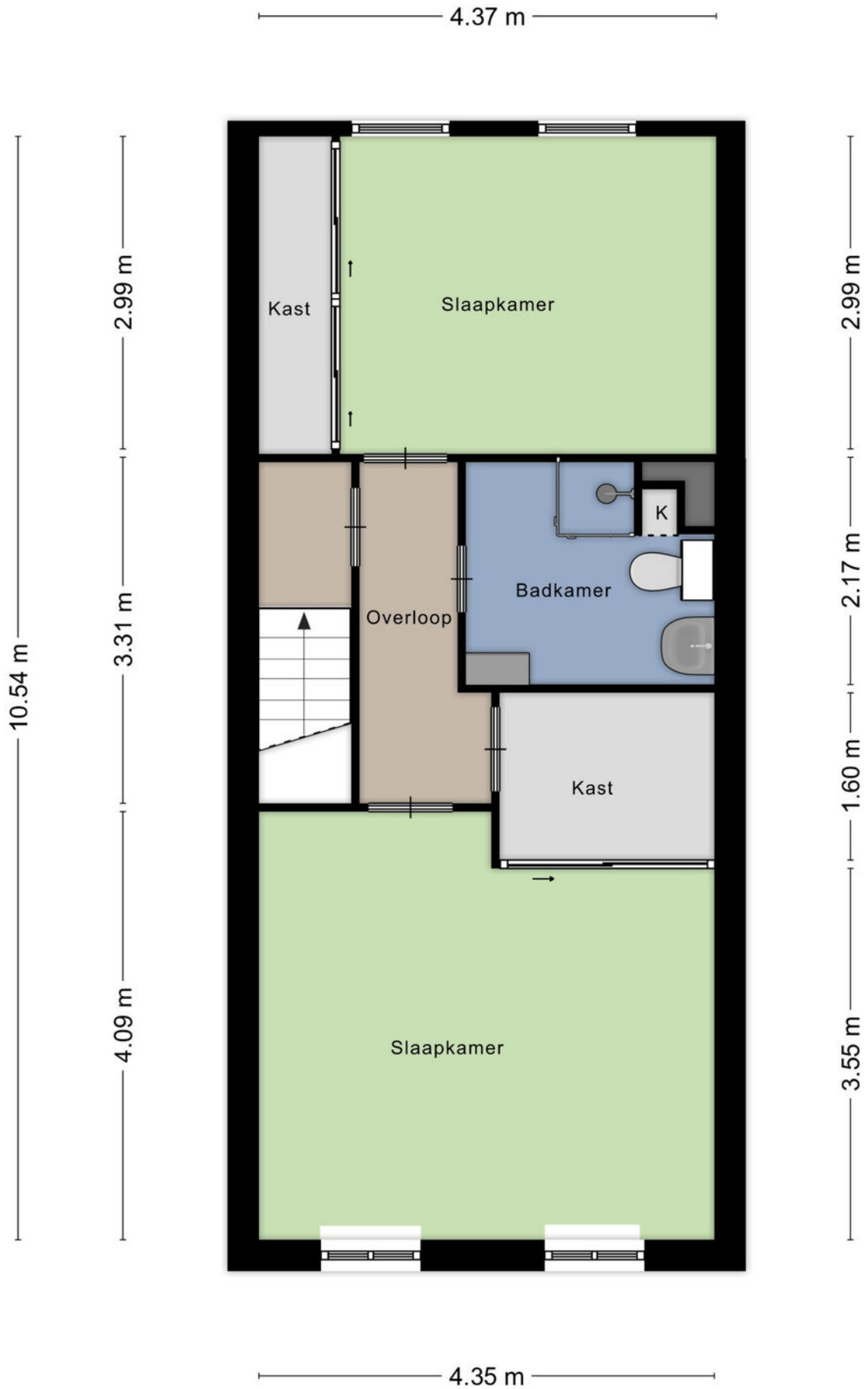


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

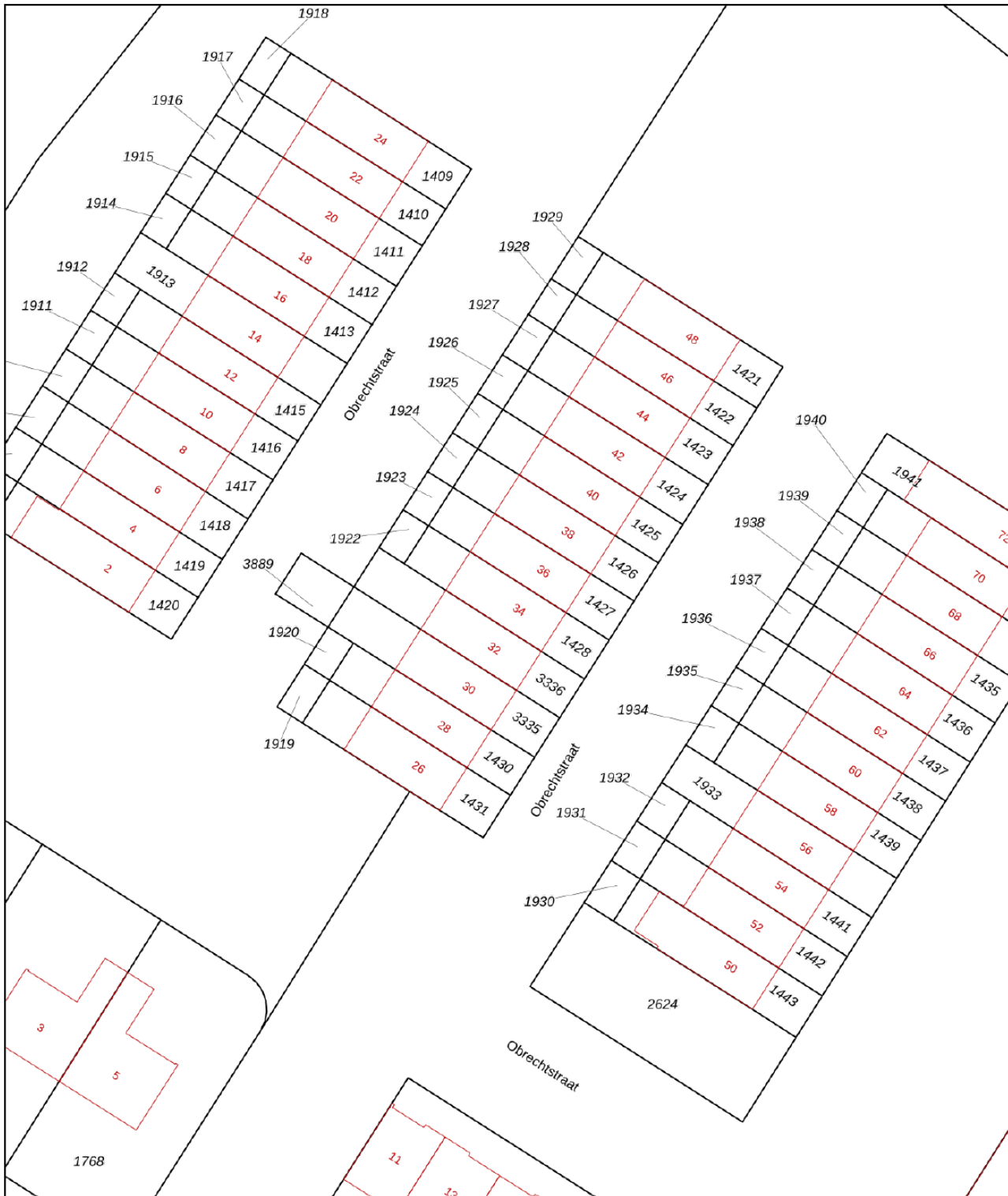




# KADASTRALE KAART

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 19 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

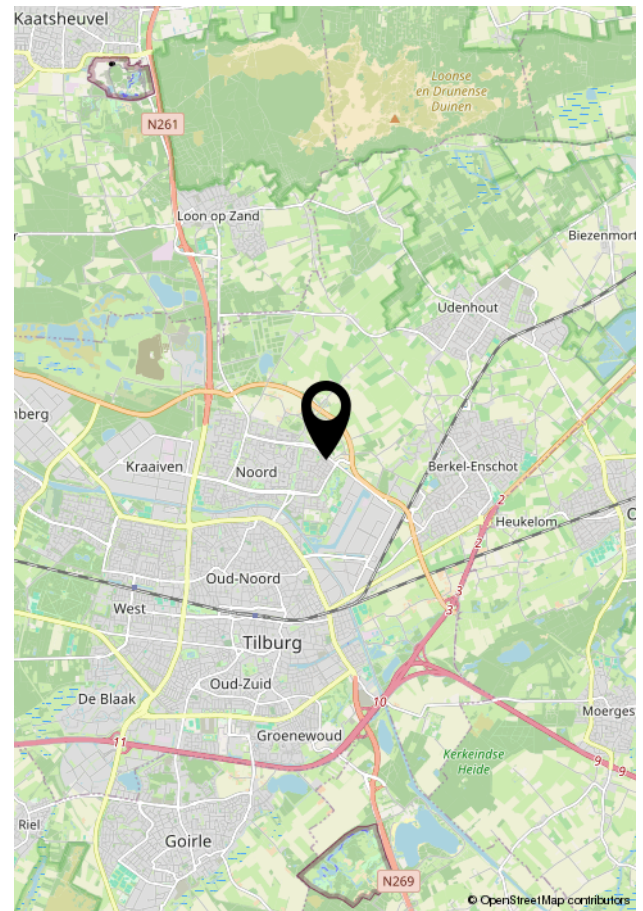
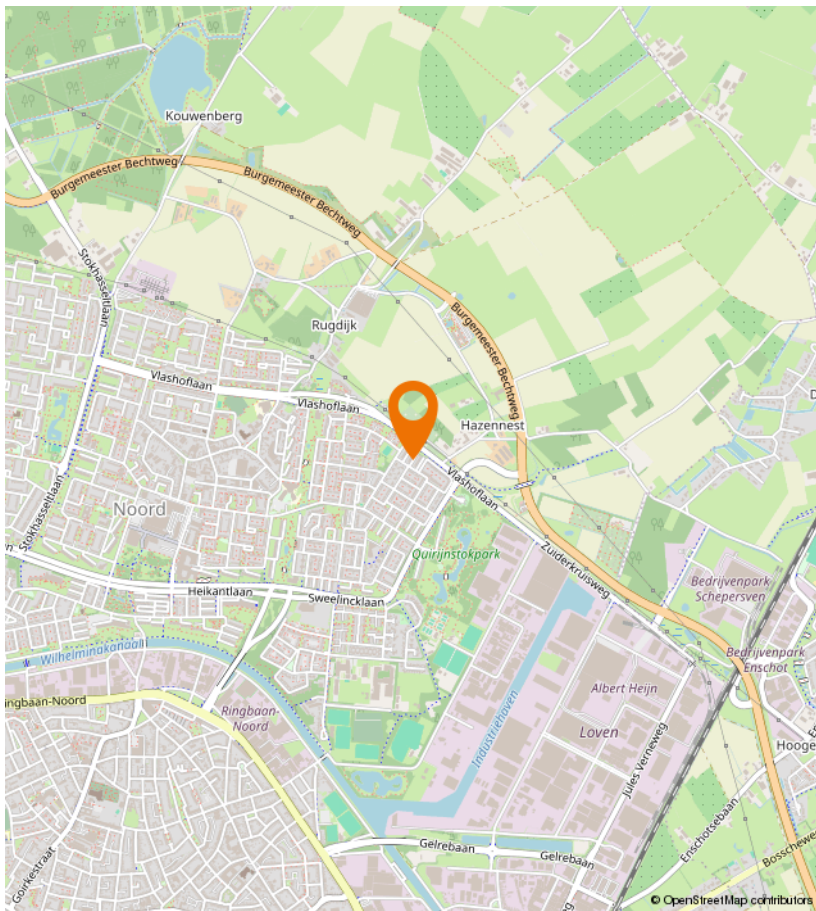
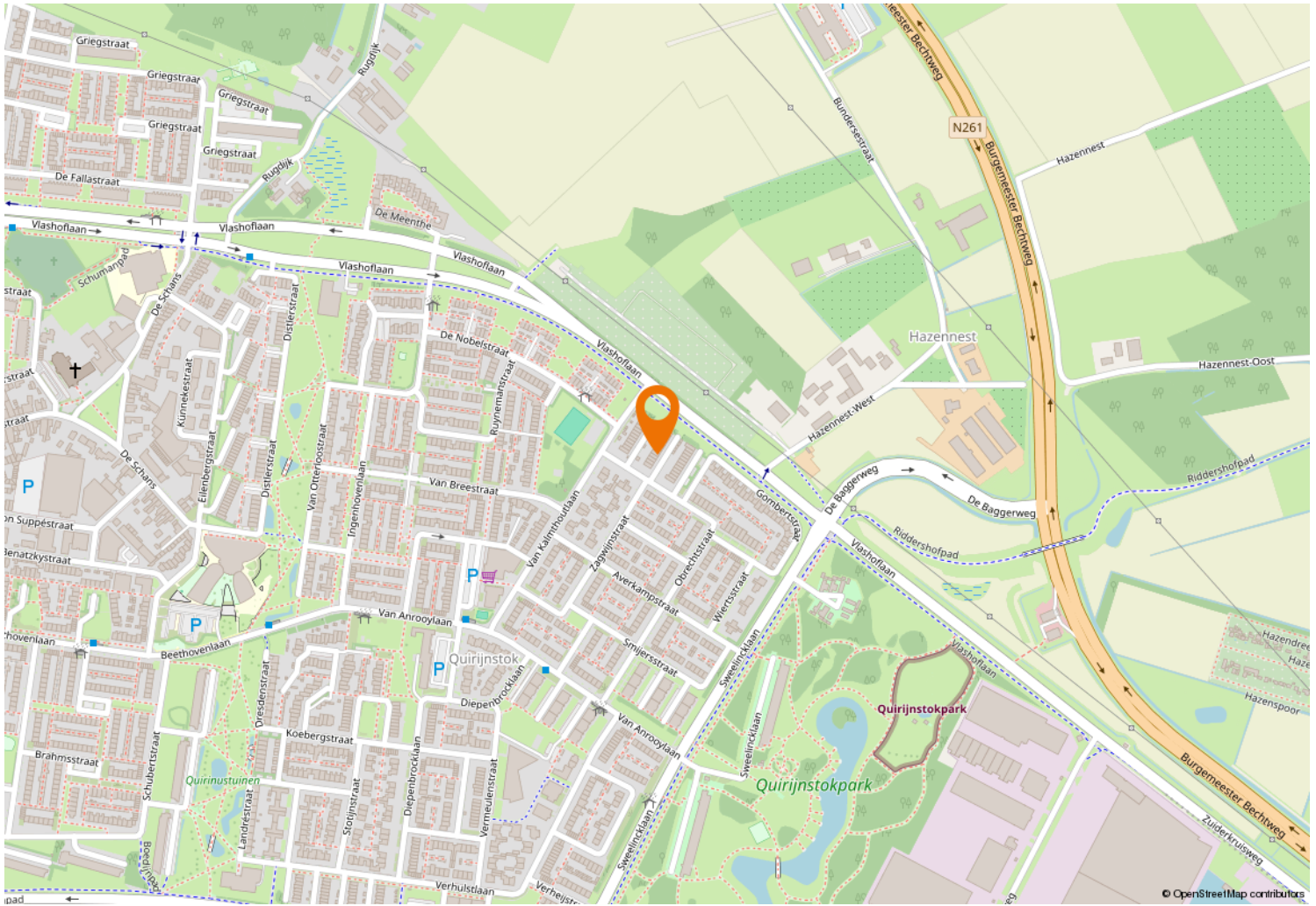
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie S  
Perceel 1428

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.

