



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALKENIERSTRAAT 15



Vraagprijs

€ 295.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VALKENIERSTRAAT 15 TILBURG

Nette en karakteristieke tussenwoning, gelegen op een zeer gewilde en rustige woonlocatie op loopafstand van het stadscentrum en aan de zuidkant van de bruisende Piushaven. DE plek waar je heerlijk kunt genieten aan het water op de vele terrassen van de leuke restaurantjes zoals restaurant RAK, Villa la Vida, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven. Of voor heerlijk vers brood ga je naar Bikken & Bakken.....je zou haast denken dat je geen keuken nodig hebt! Wil je dan toch zelf koken, bij het AaBee winkelcentrum kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Kenmerkend voor de wijk is de vooroorlogse bebouwing. De wijk staat vol met karaktervolle woningen. Wil je even tot rust komen.....dan kun je heerlijk genieten in het Leijpark, maar ook natuurgebied Moerenburg is goed bereikbaar. Wil je de stad uit? Via de ringbaan-zuid ben je zo op de A58 richting, Den Bosch, Eindhoven of Breda.

### BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur met gebogen bovenlicht betreed je de lichte hal van deze woning. Op de vloer ligt een warme houten vloer welke mooi is doorgelegd naar de woonkamer. De hal geeft toegang tot de woonkamer en je vindt er de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer: Er schijnt voldoende daglicht de woonkamer binnen door de raampartij aan beide zijden van de woning. Hier plaats je gemakkelijk een grote eettafel en een ruime zithoek. Tegen de lange muur van de living vind je de schouw met moderne haard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft.

Keuken: Achter de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze is in een rechte opstelling geplaatst en is van vele gemakken voorzien. Je vindt er een RVS gasfornuis met daarin een brede oven en een witte afzuigkap. Verder is er een spoelbak en een koelkast. Extra bergruimte vind je in de kast onder de trap naar de eerste verdieping die via de keuken toegankelijk is.

Badkamer: Achter de keuken bevinden zich het aparte toilet en de badkamer. Beide zijn recent volledig gerenoveerd. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche een groot wandmeubel met een waskom en een design radiator. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 slaapkamers. Beide van een ruim formaat waar je voldoende ruimte hebt voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer. De "master bedroom" aan de voorzijde heeft ook een airco, deze koelt de slaapkamer in de zomer terug naar een aangename temperatuur. De overloop geeft toegang tot het dak van de uitbouw en de trap naar de tweede verdieping. Zowel de overloop als de "master bedroom" beschikken over een inbouwkast.

De woning beschikt tevens over een zolderverdieping, ideaal voor het opbergen van de welbekende kerstspullen en koffers. Deze zolder is bereikbaar via een Vlizotrap vanuit de overloop op de eerste verdieping.





## TUIN:

De achtertuin ligt op het westen en heeft dus tot laat in de avond nog de zon te pakken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Achterin de tuin vind je een ruime berging, ideaal voor het parkeren van je fiets en het opbergen van al je tuinspullen. Via de houten poort naast deze berging kunt je ook gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 114 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 80 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 313 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Bad en toilet recent gemoderniseerd;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- 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 in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Inhoud	313 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941



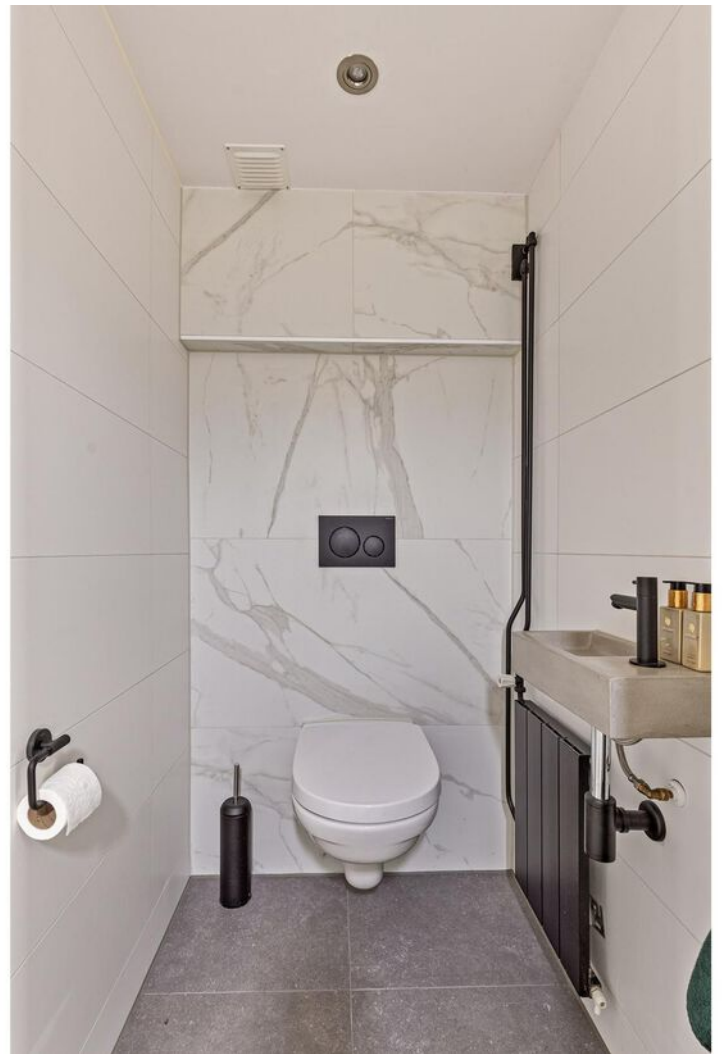




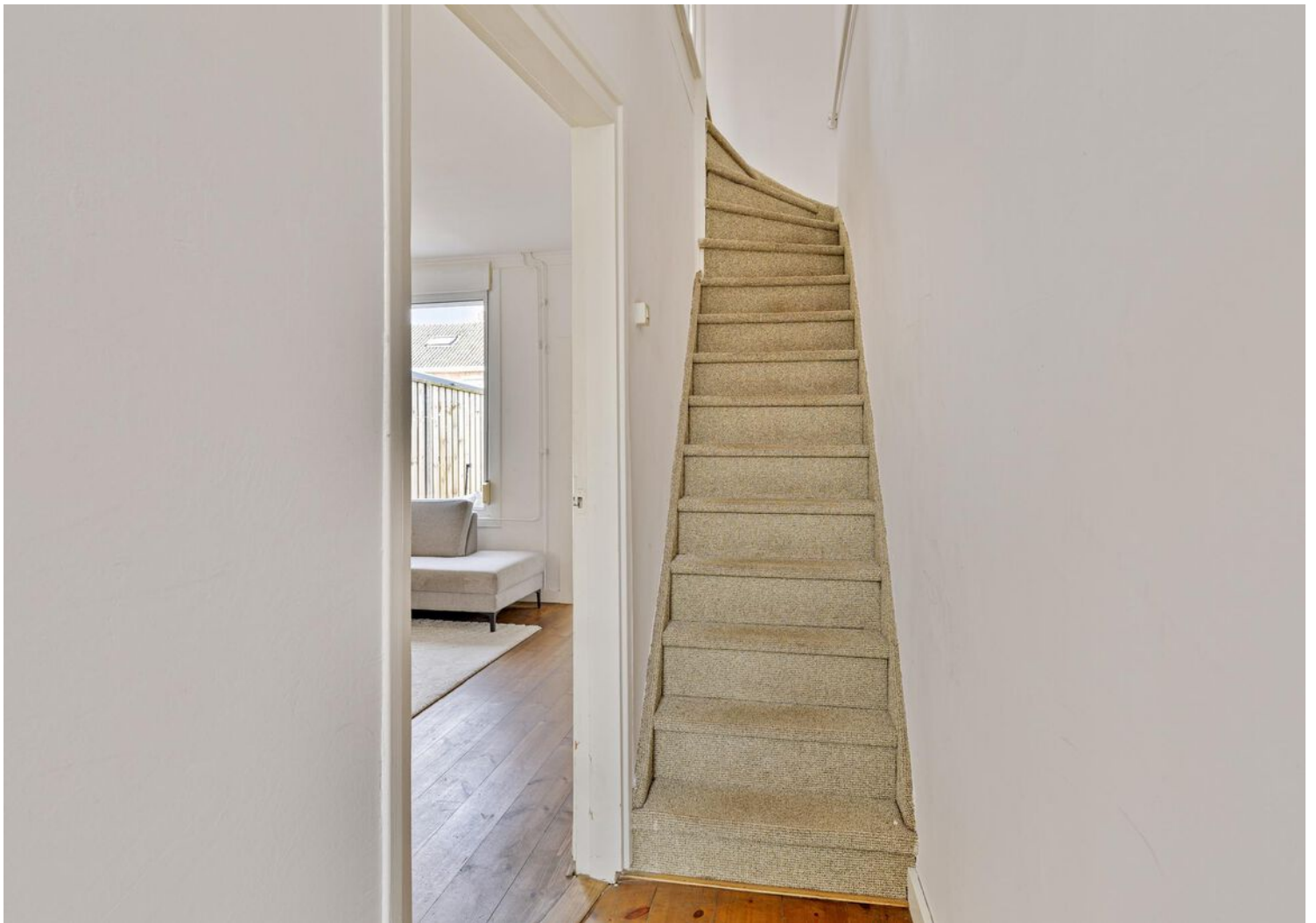
























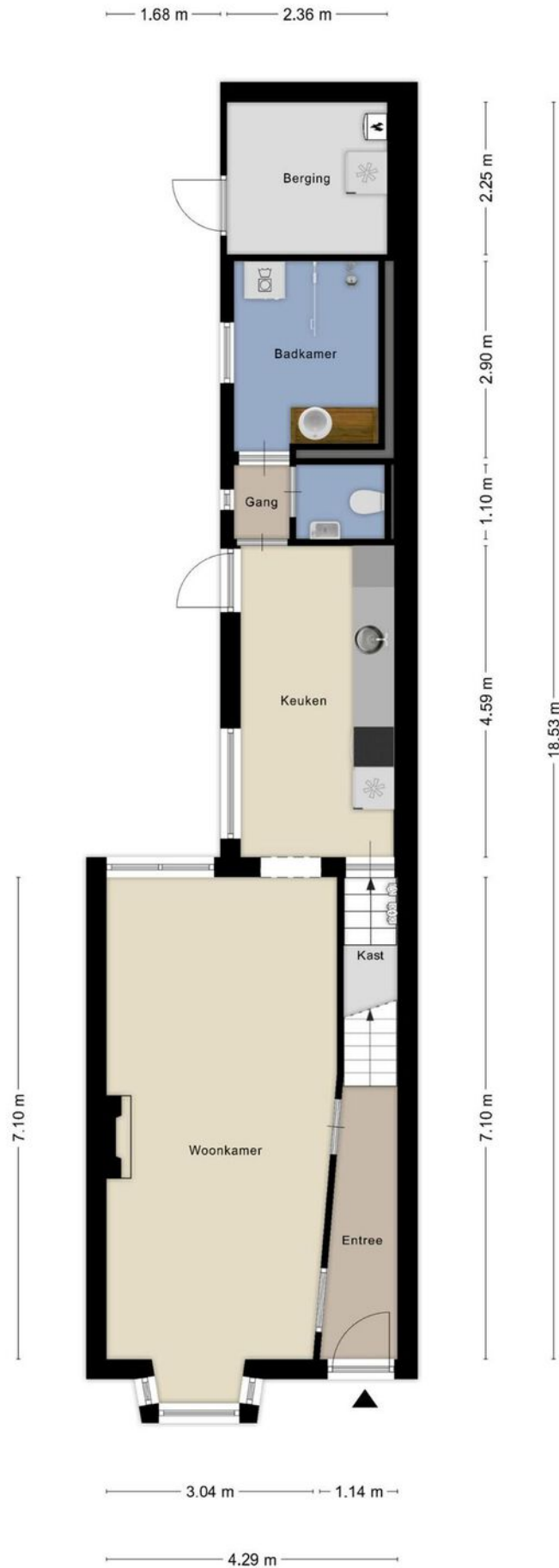








# PLATTEGROND





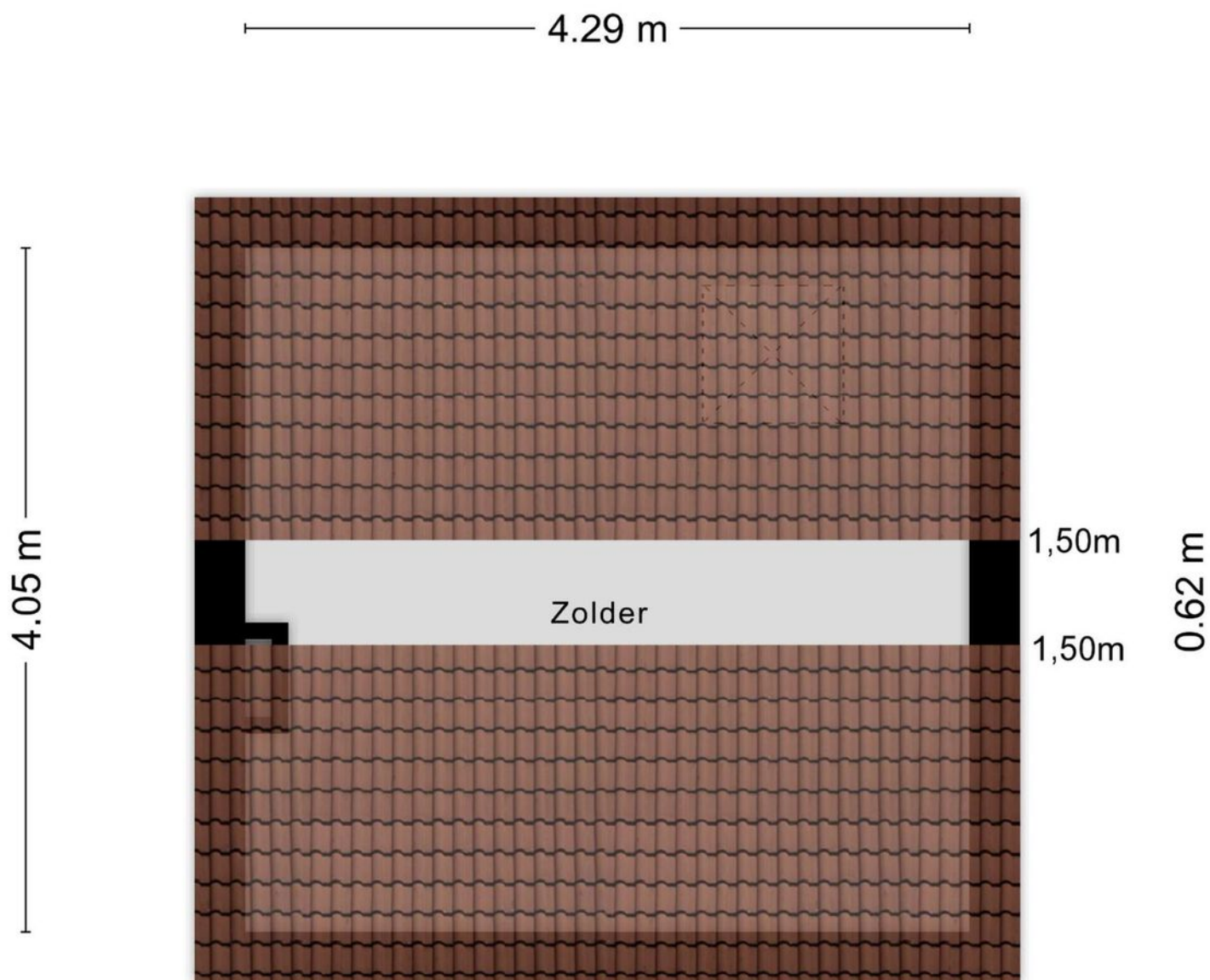
# PLATTEGROND



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

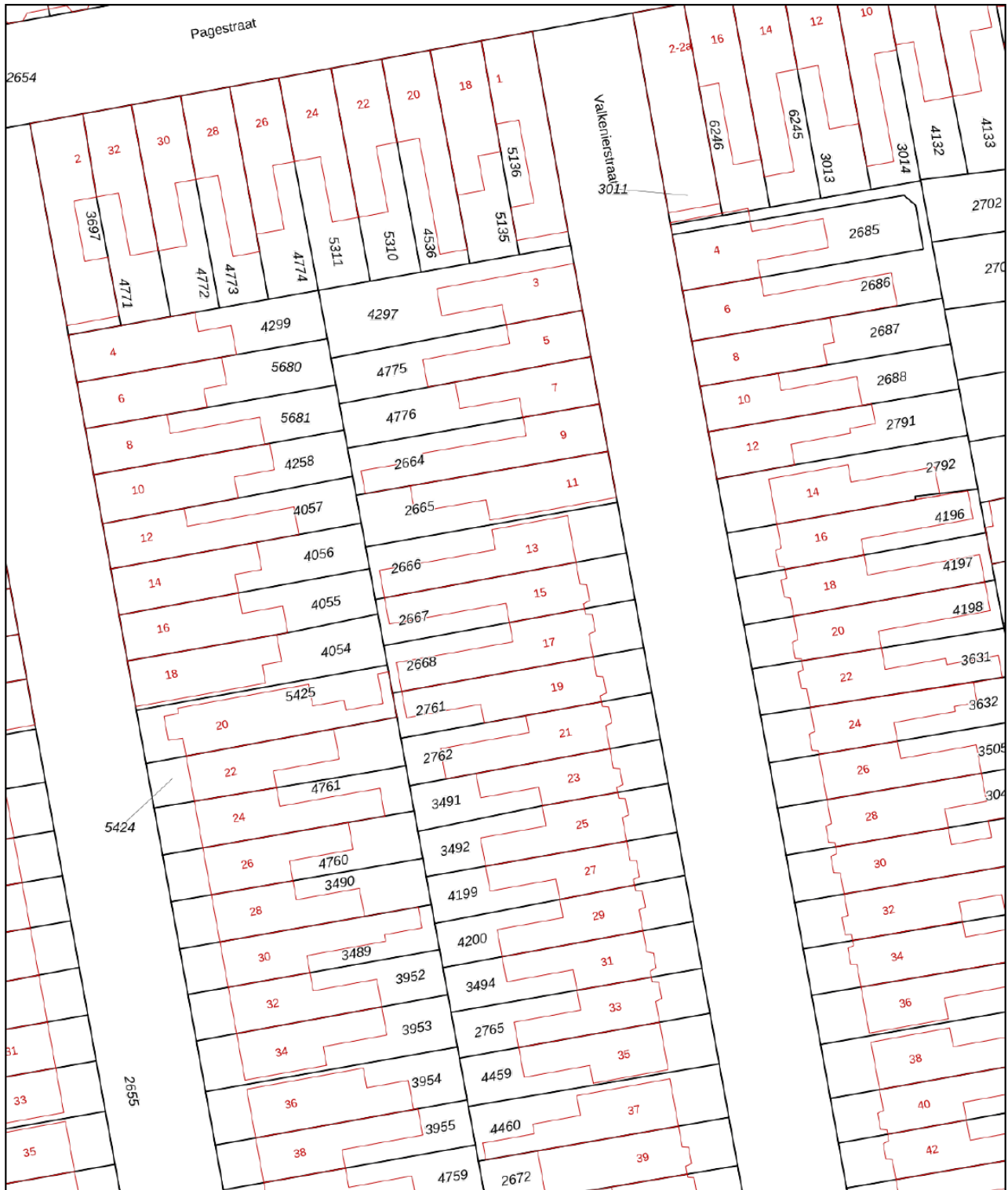





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

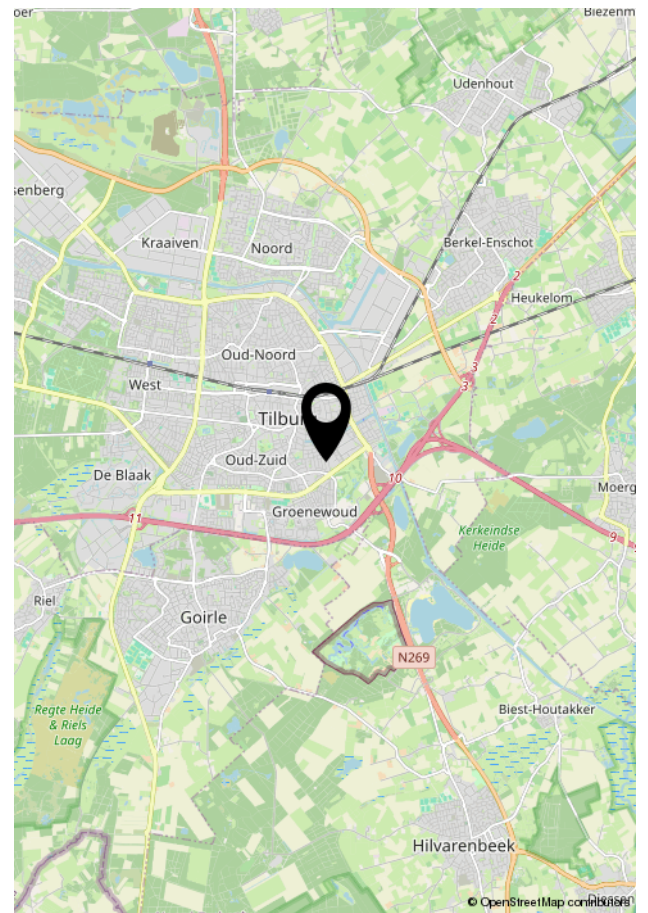
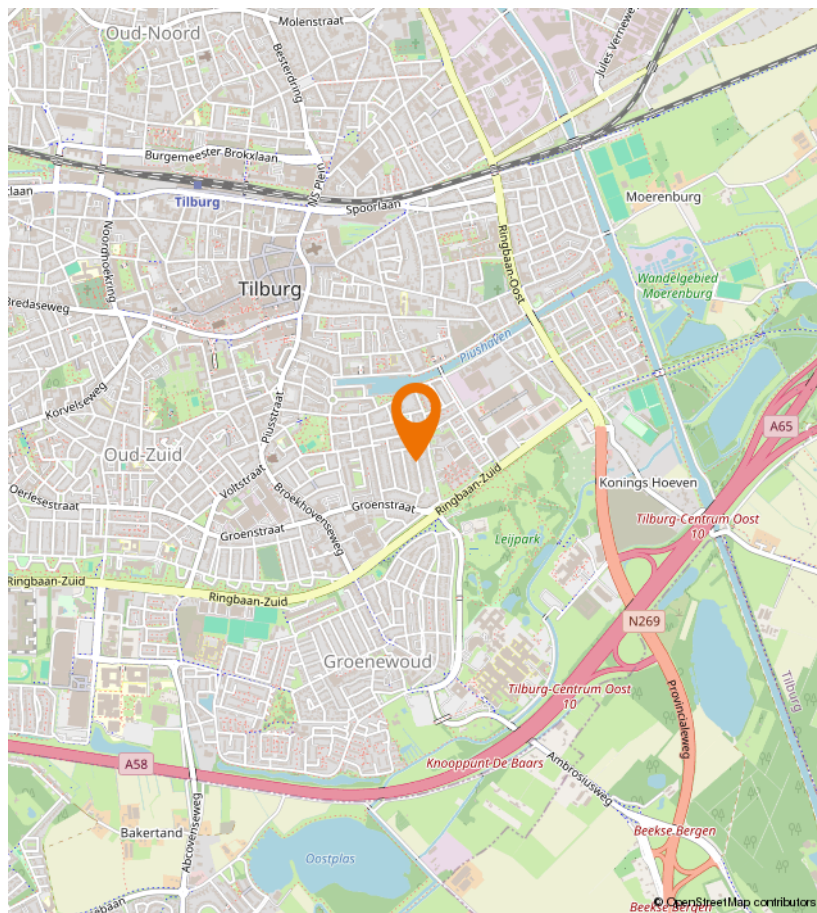
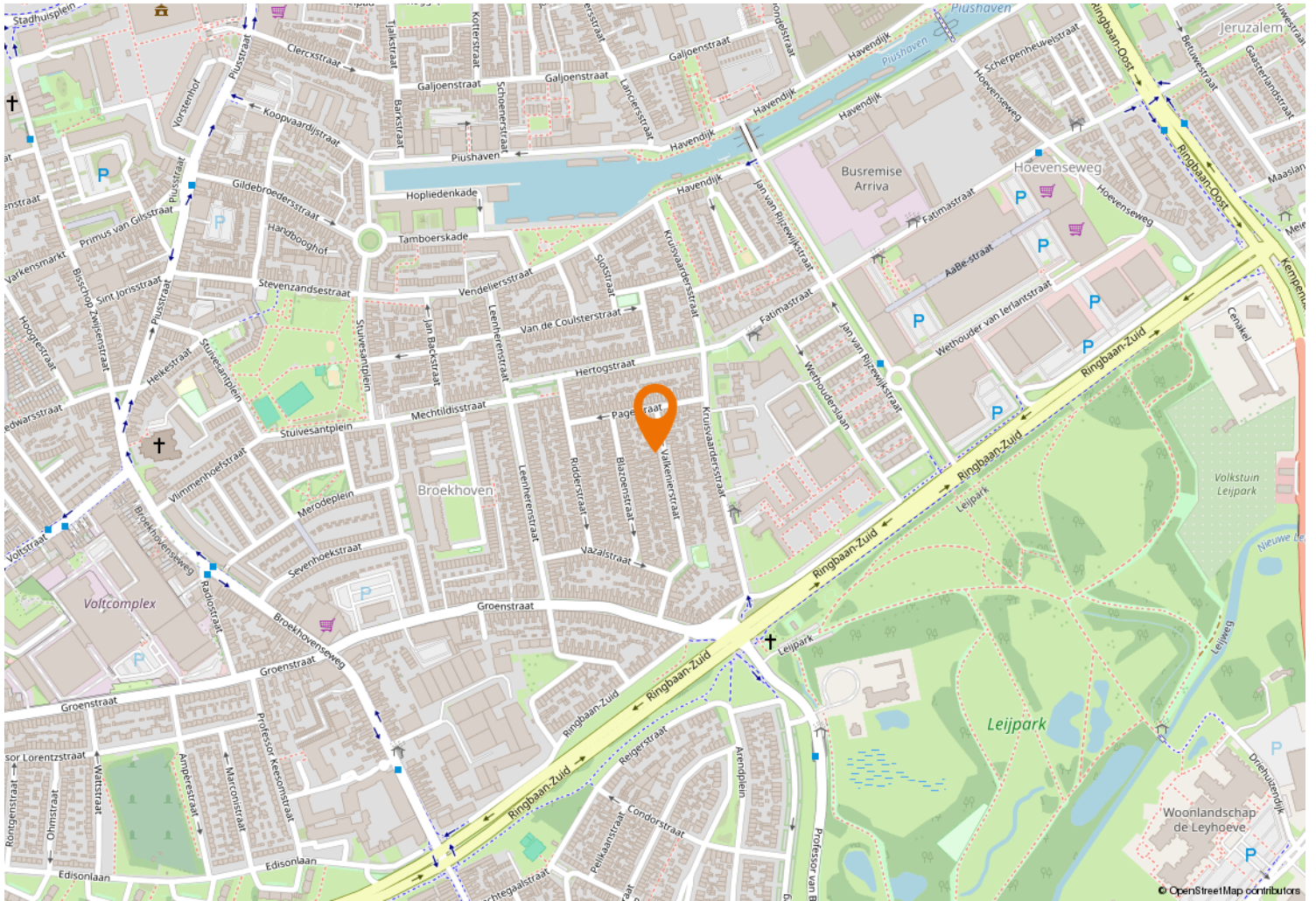
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2667</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 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.

