



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALKENIERSTRAAT 9



Vraagprijs

€ 275.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VALKENIERSTRAAT 9 TILBURG

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 vensters in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en je vindt er de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. Je vindt er ook een nis in de muur hier is nu de boekenkast gemaakt. De "houtlook" laminaat is diagonaal gelegd dit geeft de living een speels effect. Met de nodige modernisering tover je deze woonkamer om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

Keuken: De woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De lichte keuken heeft, met onder- en bovenkasten, lekker veel opbergruimte en beschikt over de basisvoorzieningen. Modernisering is hier echter wel gewenst. Extra bergruimte vind je in de kast onder de trap naar de eerste verdieping die via de keuken toegankelijk is.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier bevinden zich het toilet, de douche en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de bijkeuken heb je ook toegang tot de achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een overloop. Aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning, ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed. Beide slaapkamers beschikken over ruime inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft tevens een wastafel. Via de overloop heb je toegang tot het dakterras.

### TWEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Via de ruime overloop heb je toegang tot de slaapkamer van deze verdieping. De inbouwkasten onder de knieschotten zijn ideaal voor het opbergen van de kerstspullen en de welbekende koffers.



## 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 maar liefst twee ruime bergingen, ideaal voor het parkeren van je fiets en het opbergen van al je tuinspullen. Via de houten poort naast deze bergingen kunt je ook gemakkelijk met je fiets achterom.

De woning heeft wat extra aandacht nodig. Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. De woning moet enigszins gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze ruime woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 115 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 91 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 371 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Voorzien van rolluiken;
- In het populaire Piushavengebied gelegen;
- 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.

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

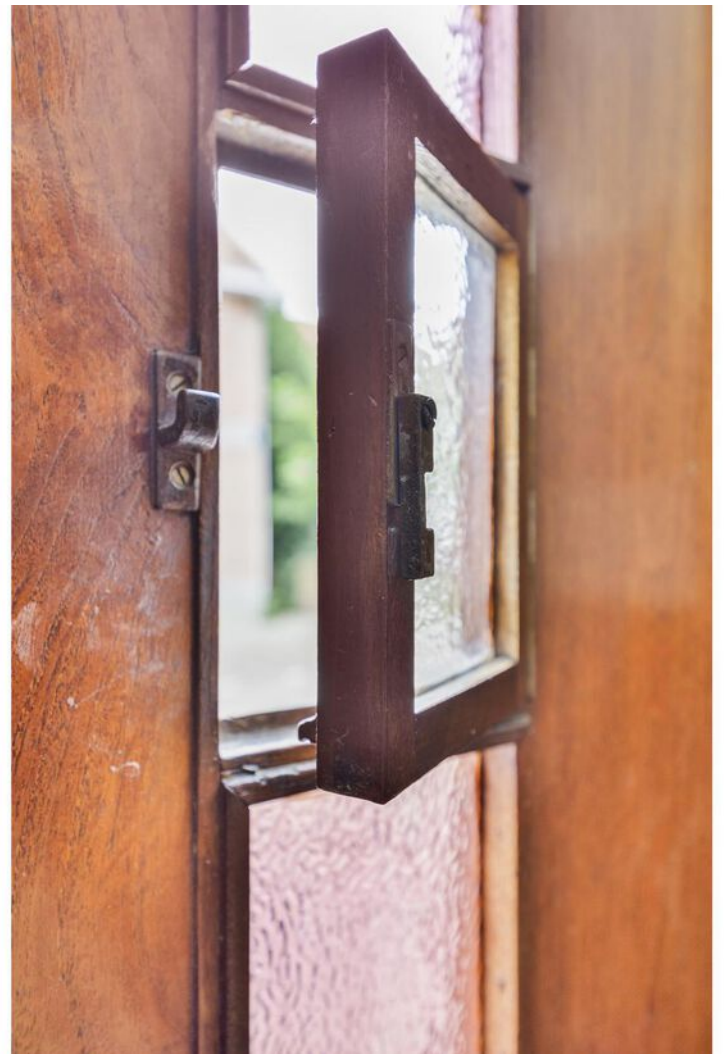


# KENMERKEN

Woonoppervlakte	91 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Inhoud	371 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941





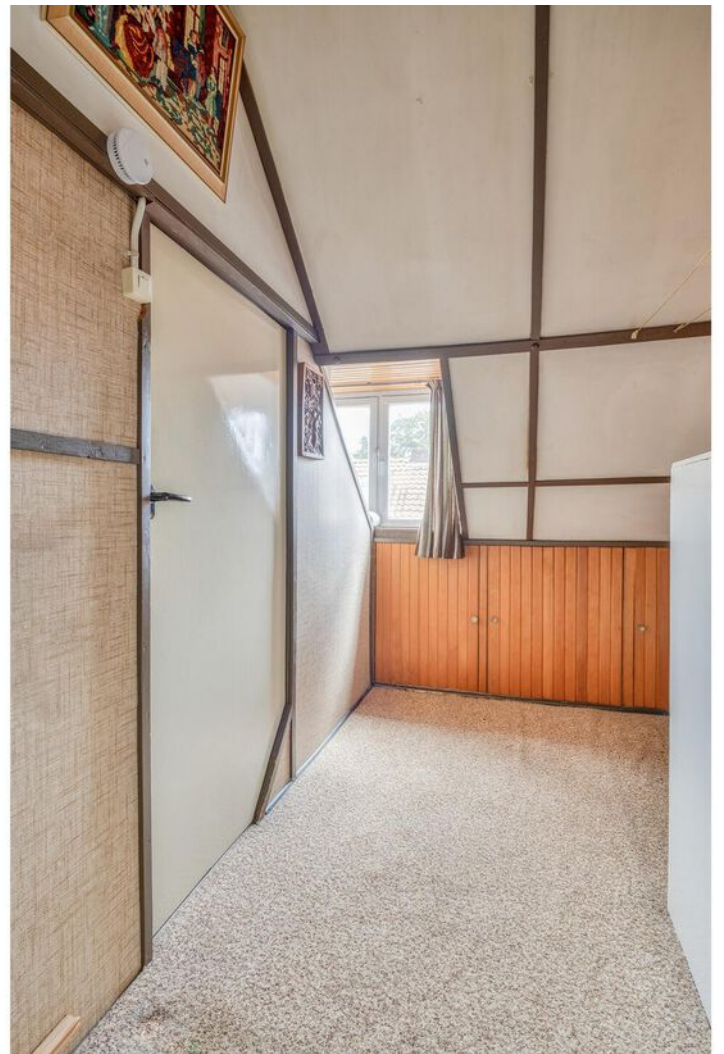
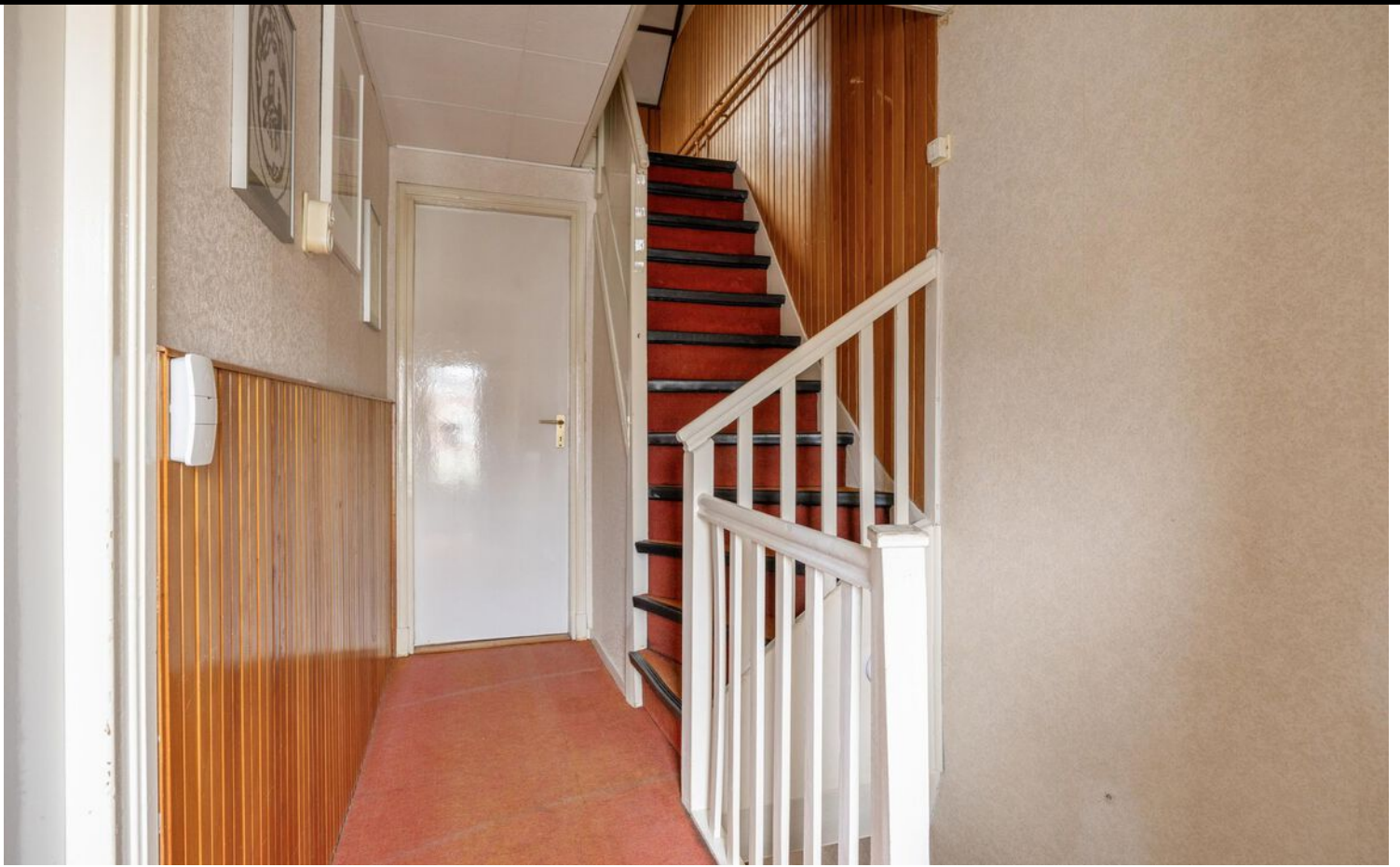
















# FOTO'S



# FOTO'S



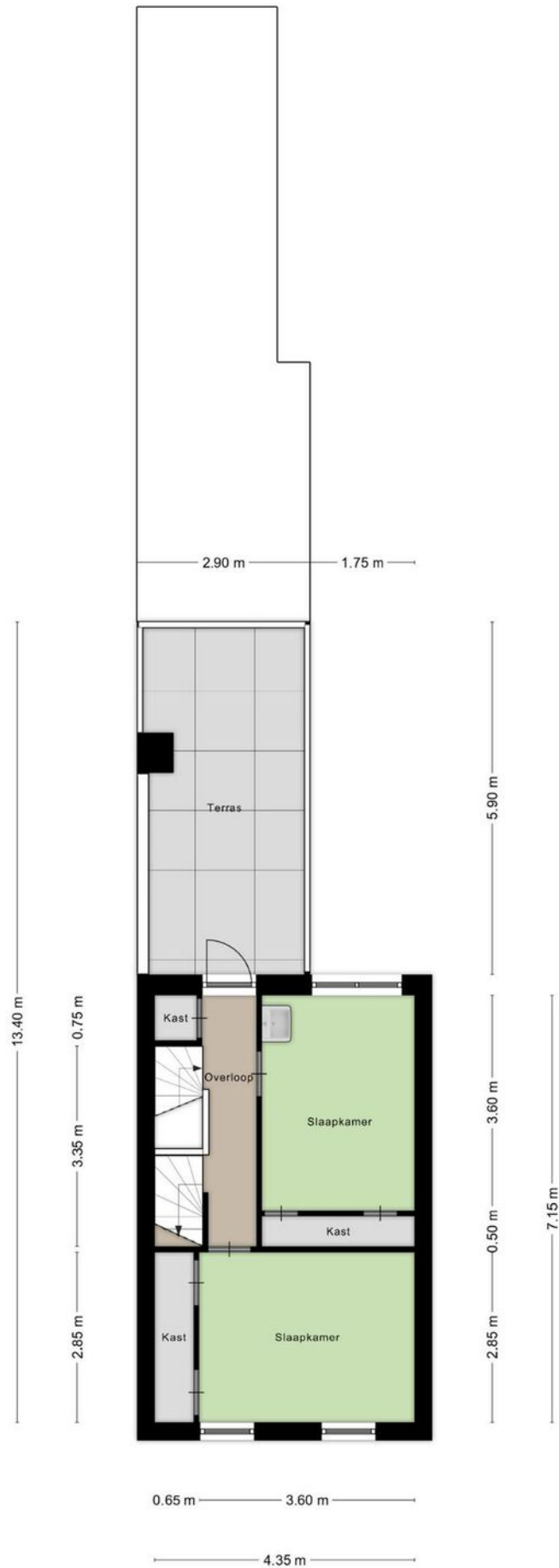


# PLATTEGROND

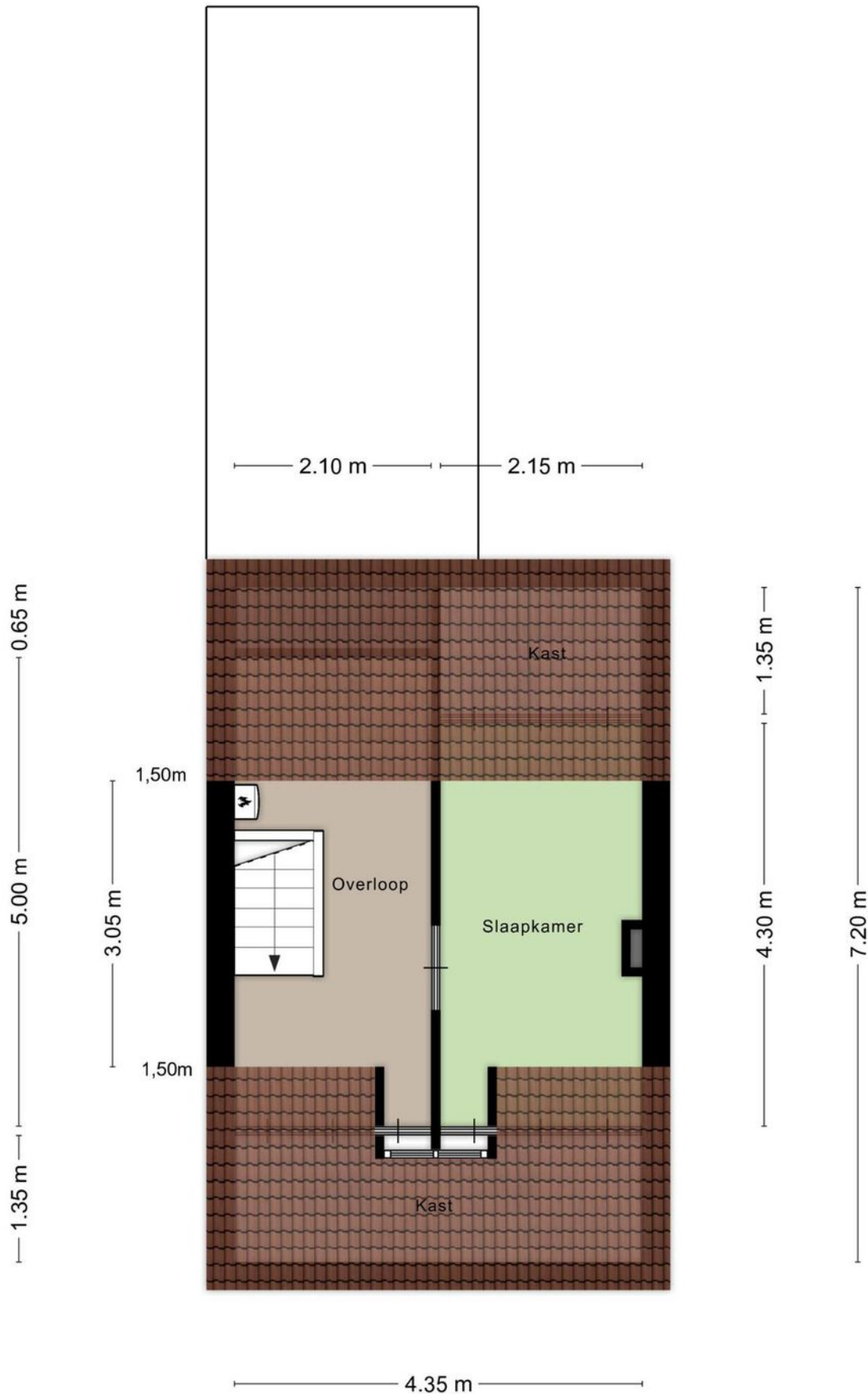




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

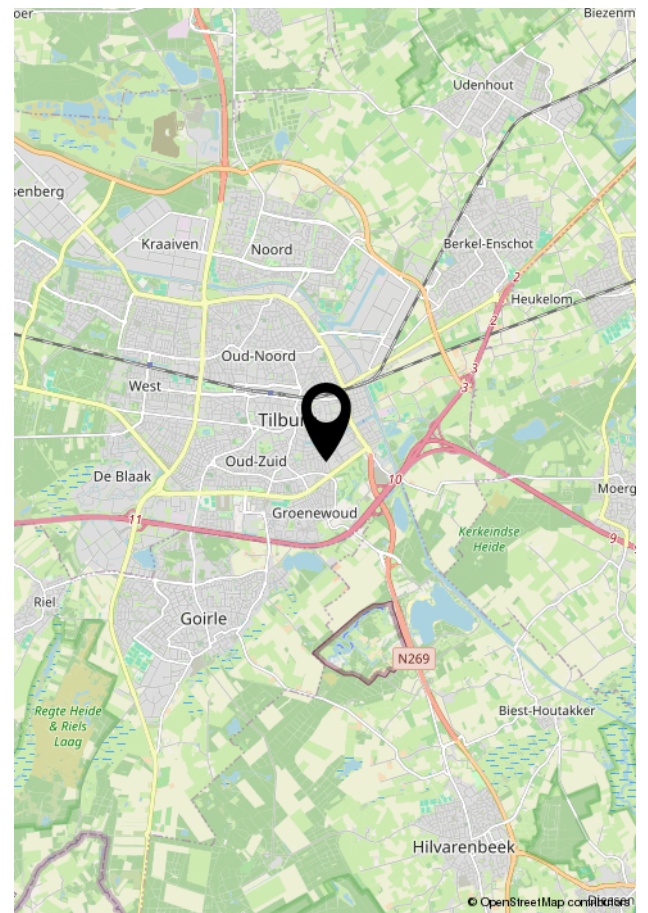
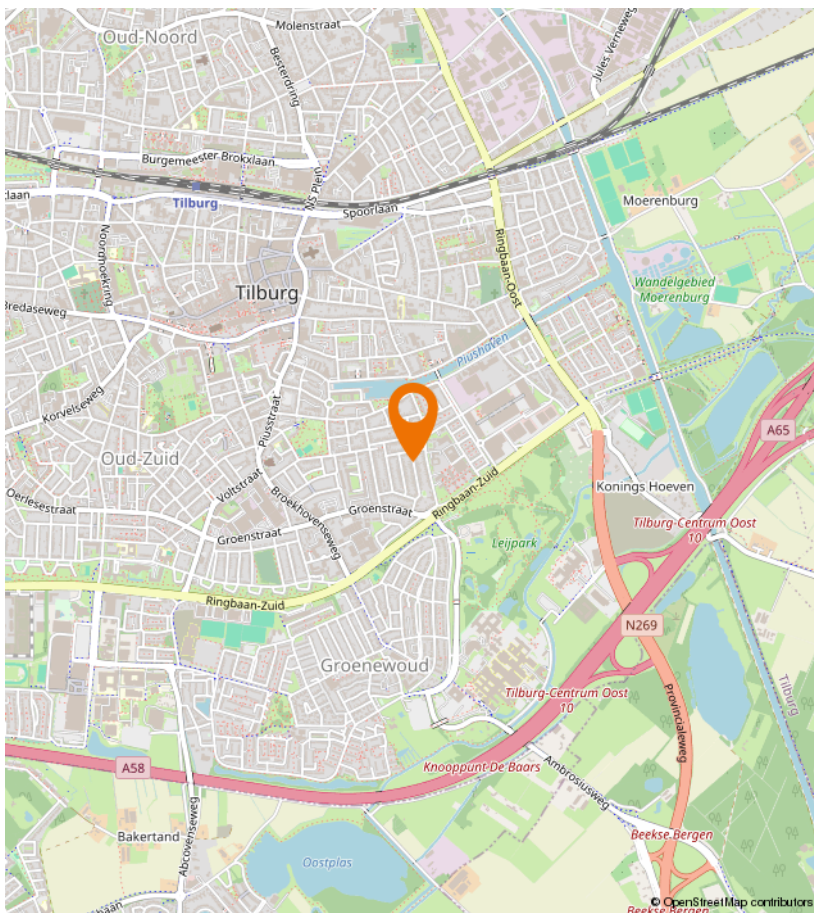
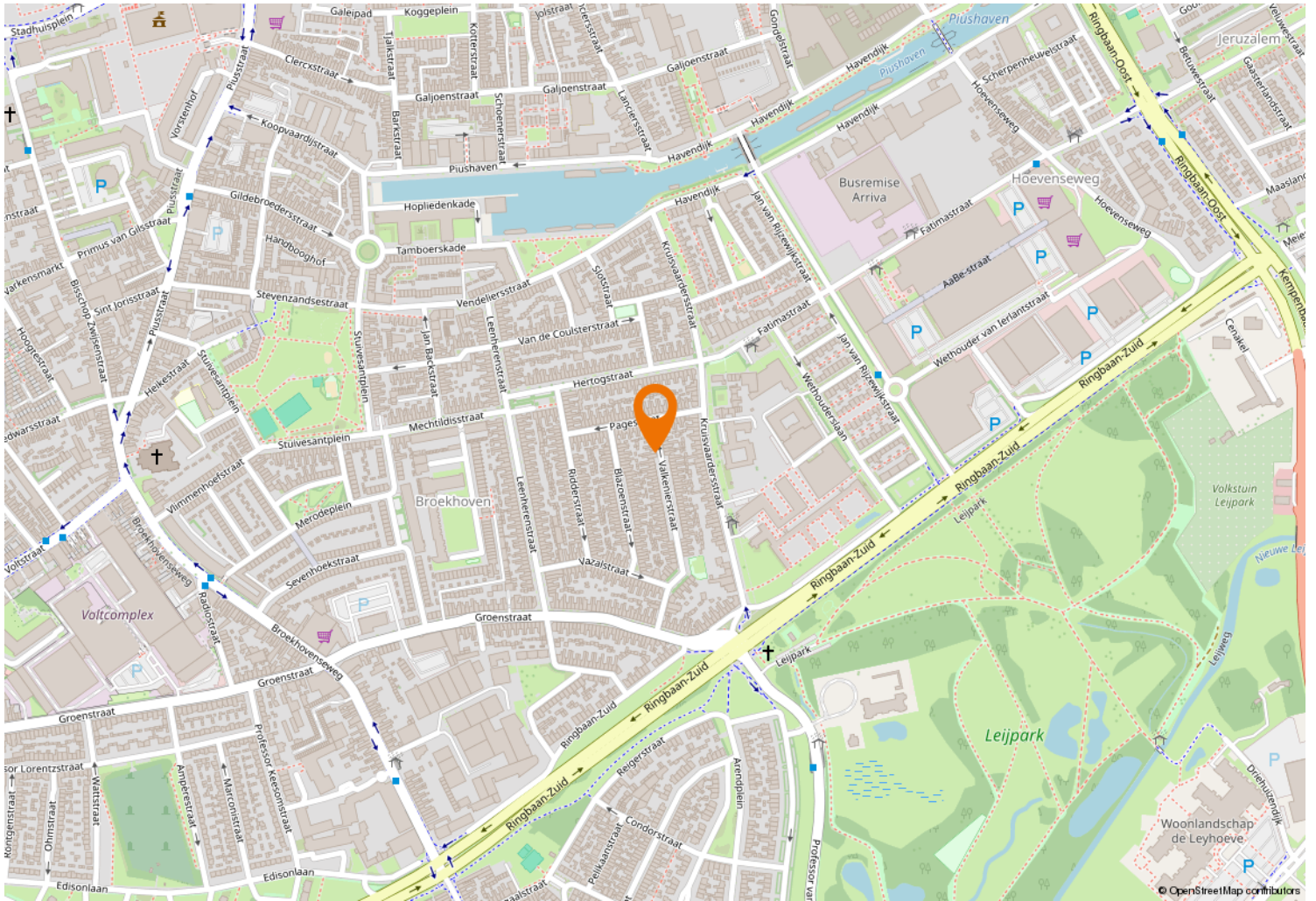
Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie R  
Perceel 2664

kadaster



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.

