



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# HOEVENSEKANAALDIJK 23



Vraagprijs  
€ 495.000,= k.k.



# OMSCHRIJVING

## HOEVENSEKANAALDIJK 23 TILBURG

Deze ruime tussenwoning, met vrij uitzicht op het Wilhelminakanaal, ligt in de zeer geliefde wijk de Armhoef. Deze wijk is populair vanwege de karakteristieke jaren dertig woningen en de uitstekende ligging. De wijk bevindt zich op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied, maar ook dicht bij het natuurgebied Moerenburg. Een groot voordeel van deze wijk is dat je geen parkeervergunning nodig hebt en dat het net buiten de drukte van de binnenstad ligt. Je geniet dus van de voordelen van de binnenstad, zonder de bijbehorende nadelen.

In de wijk zelf en in de nabijgelegen Piushaven bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Restaurant te Koop, RAK, Vila la Vida, Jaxx Marina en De Burgemeester. Je zou haast denken dat je geen keuken meer nodig hebt! Met het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker geworden. Wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt, kom je direct in natuurgebied Moerenburg waar je urenlang heerlijk kunt wandelen. Voor sportliefhebbers ligt omnivereniging Were Di, met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis, om de hoek. Ook voor voetbal hoef je de wijk niet uit, want Were Di heeft ook een voetbalclub. Voor kinderen zijn er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. Een ding is zeker: je zult je hier nooit vervelen!

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. Rijd je elektrisch? Ook dat is geen probleem, want er zijn genoeg oplaadmogelijkheden in de buurt. Gemak dient de mens! Kortom, een TOPPLEK!

## BEGANE GROND:

**Entree:** De entree van deze woning straalt authenticiteit en charme uit. Bij binnenkomst valt meteen de terrazzo vloer op, die perfect past bij de stijl van het huis. De glas-in-lood raampjes zorgen voor een bijzondere lichtinval en geven een unieke uitstraling aan de hal. Via de sfeervolle glas-in-lood tussendeur heb je toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

**Woonkamer:** Door de erker aan de voorzijde en de aanbouw aan de achterzijde van de woning, is er een ruime living ontstaan. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. De houtkachel geeft het zitgedeelte van de woonkamer een cosy uitstraling. De lichte grijze gietvloer loopt vanuit de woonkamer mooi door naar de keuken, deze is volledig uitgerust met aangename vloerverwarming over de begane grond. Een bijzondere toevoeging is de lichtkoepel, die voor extra natuurlijk licht zorgt en verduisterd kan worden indien gewenst.

**Keuken:** De lichte keuken is ook ruim van opzet. De hoekopstelling van de keuken zorgt voor extra ruimte op het strakke houten aanrechtblad. De keuken beschikt over een zwarte spoelbak, een vaatwasser en een 4 pits gaskookplaat met extra brede oven en geïntegreerde afzuigkap. Ook is er een fijne verbinding tussen binnen en buiten via de glazen schuifdeuren.

**Badkamer:** De begane grond beschikt ook over een badkamer. Deze heeft de beschikking over een ruime inloofdouche, een zwevend toilet, een wastafel en een ruim wandmeubel.



#### EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer. Deze beschikt net als de ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning over een ruime inbouwkast. De authentieke witte houten vloer geeft de slaapkamers een charmante uitstraling. De badkamer is toegankelijk vanuit de voorste slaapkamer en beschikt over een toilet, een wastafel en een ligbad met douche functie. In dit bad kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. Vanuit de overloop bereik je ook het plat dak van de aanbouw. Met wat aankleding in de vorm van plantenbakken met bijvoorbeeld bamboestruiken erin, zou je hier een dakterras met extra privacy kunnen creëren.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier bevindt zich nog een royale slaapkamer en een ruime berging. De dakkapellen aan de voor- en achterzijde van de slaapkamer, zorgen voor een volwaardige verdieping. Via de slaapkamer heb je ook toegang tot de vliering boven de berging en de overloop. In de berging vind je tevens de aansluiting voor de wasmachine.

#### TUIN:

De achtertuin ligt op het westen. Je kunt er dus tot laat in de avond genieten van de laatste zonnestralen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van sierbestrating. Via de poort kun je gemakkelijk met de fiets achterom. De berging is ideaal voor het opbergen van je tuinspullen, maar ook is er een ingebouwde oven aanwezig hier. De voortuin ligt op het oosten, heeft een groene uitstraling en is voorzien van een strakke sierbestrating.

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak: 124 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak: 116 m<sup>2</sup>;
- Woning inhoud: 419 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Verfwerk minder dan één jaar oud;
- Voorzien van twee badkamers;
- In rustige populaire 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





# KENMERKEN

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Inhoud	419 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936



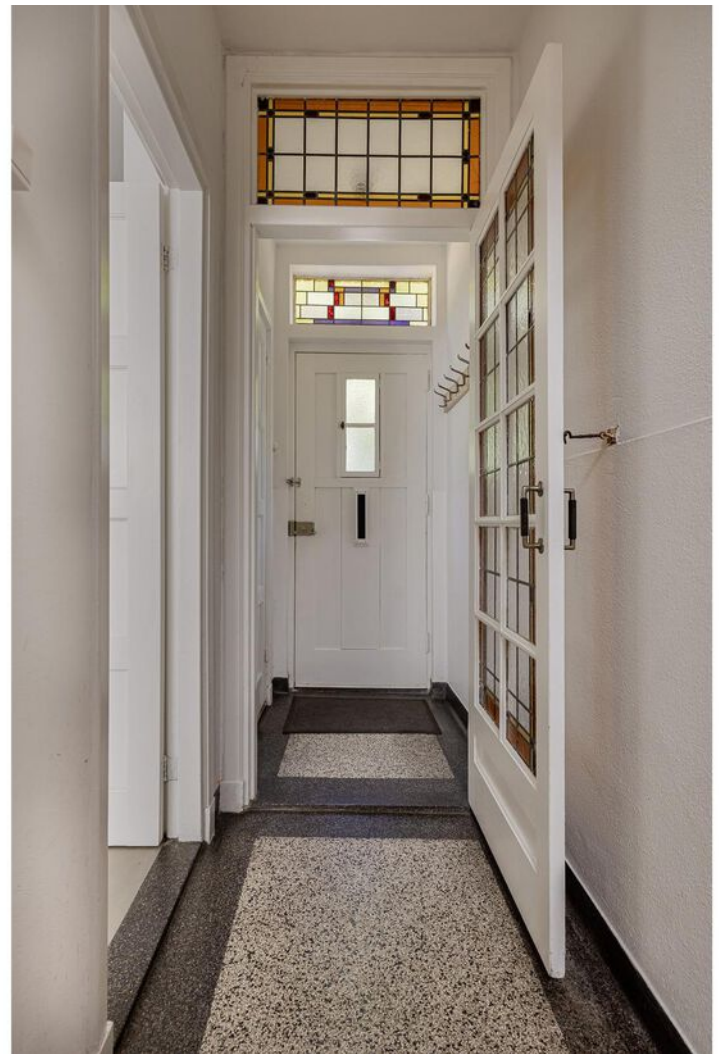




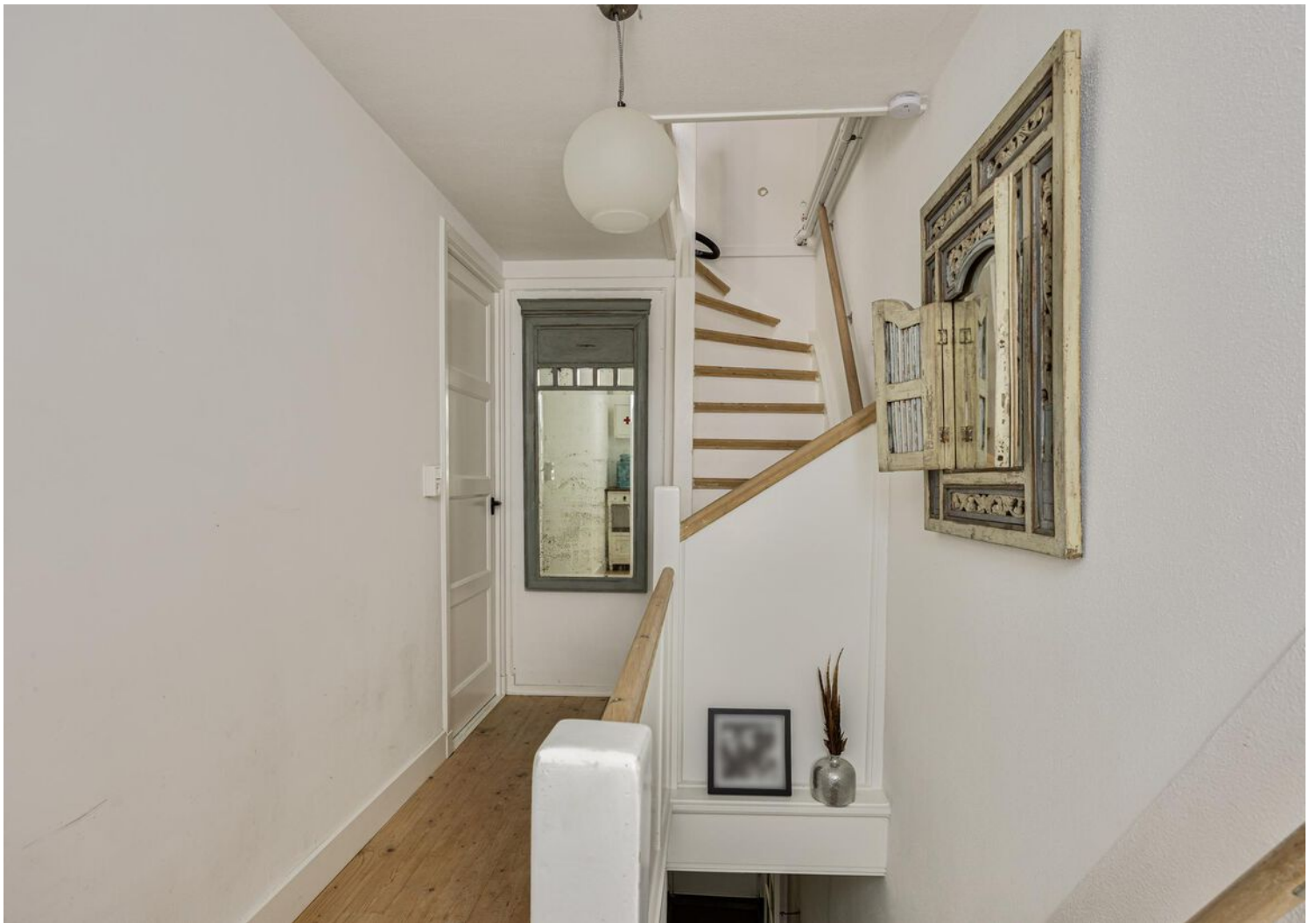








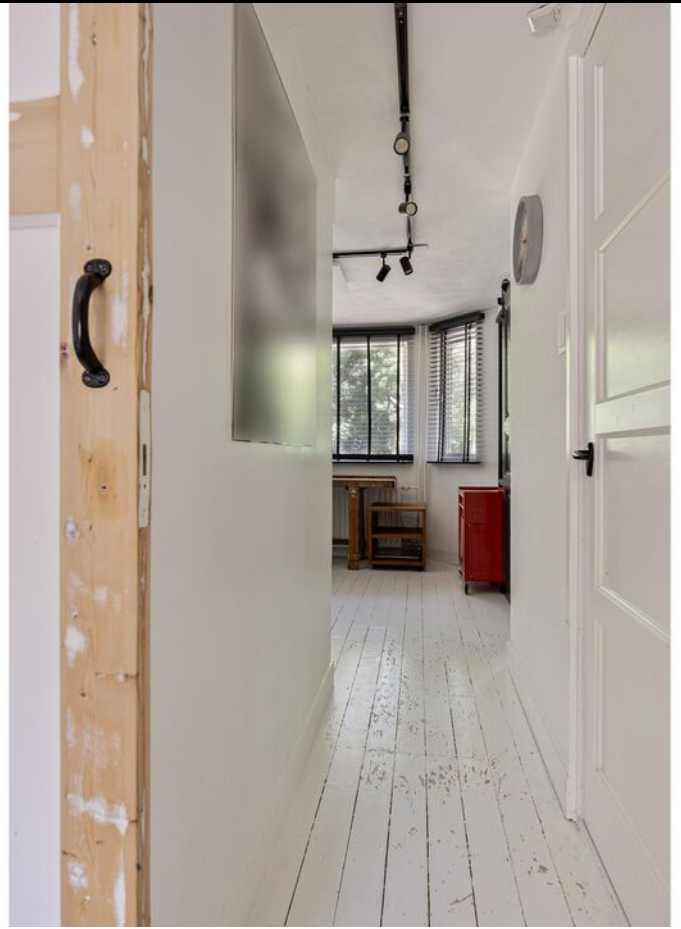








































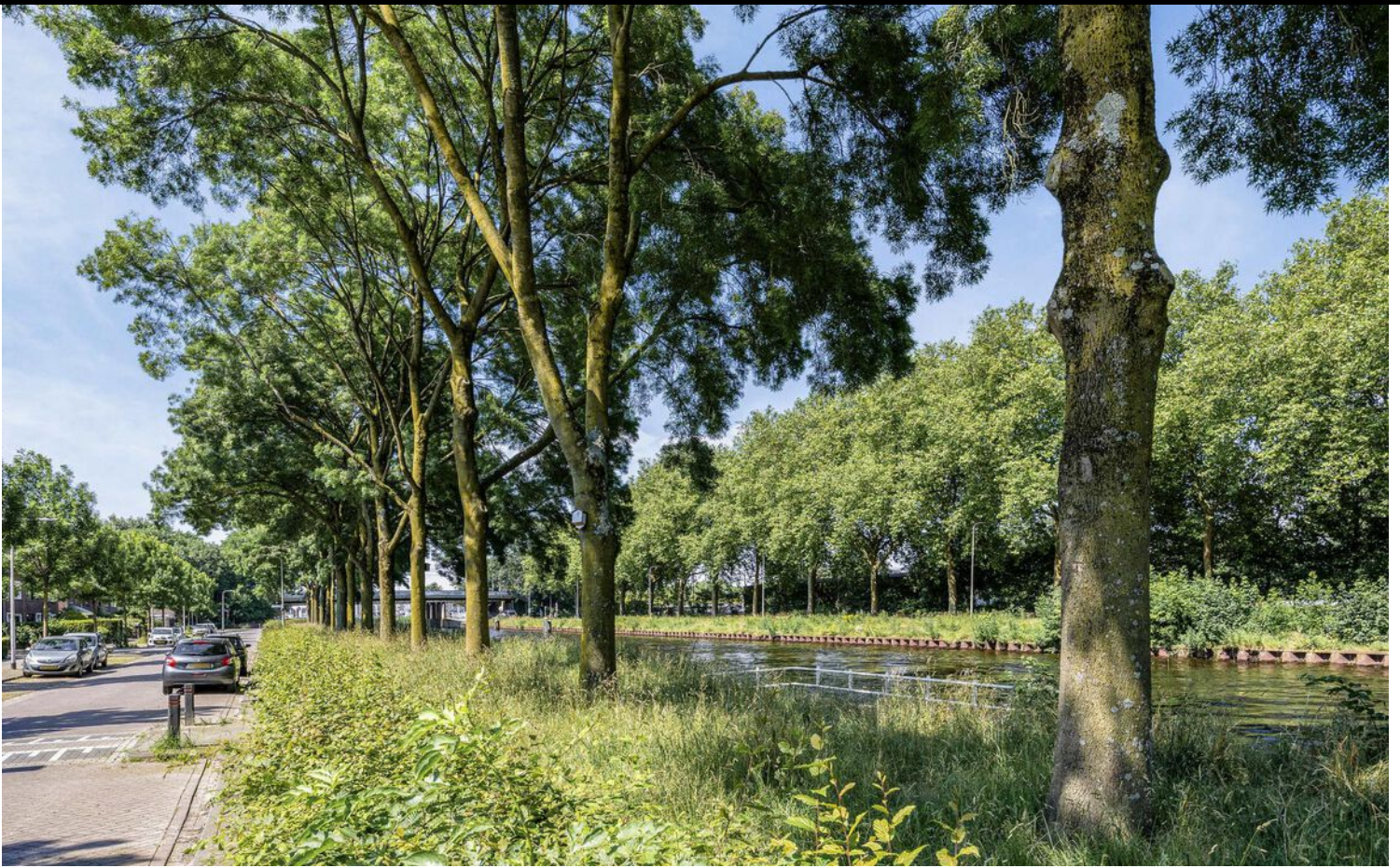






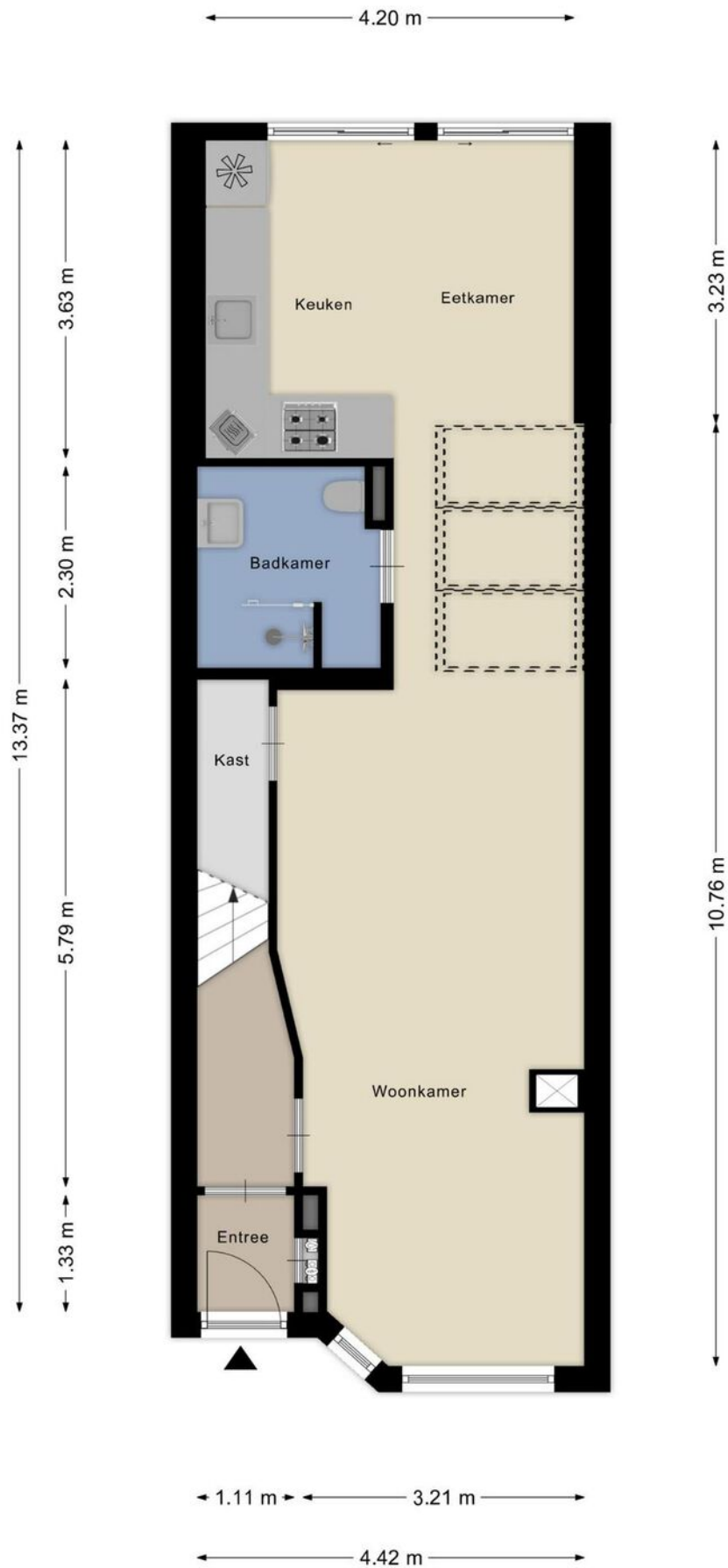






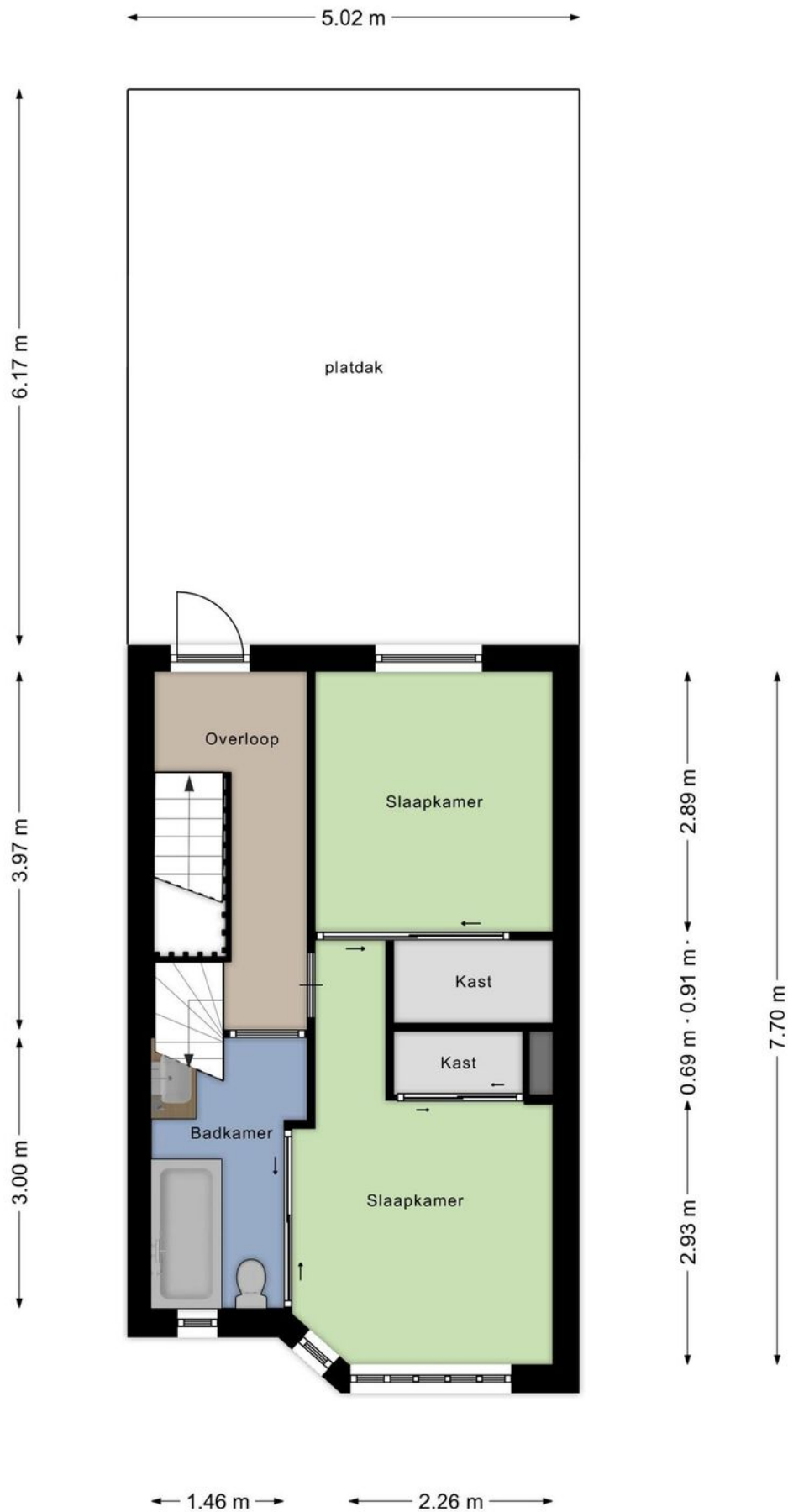


# PLATTEGROND



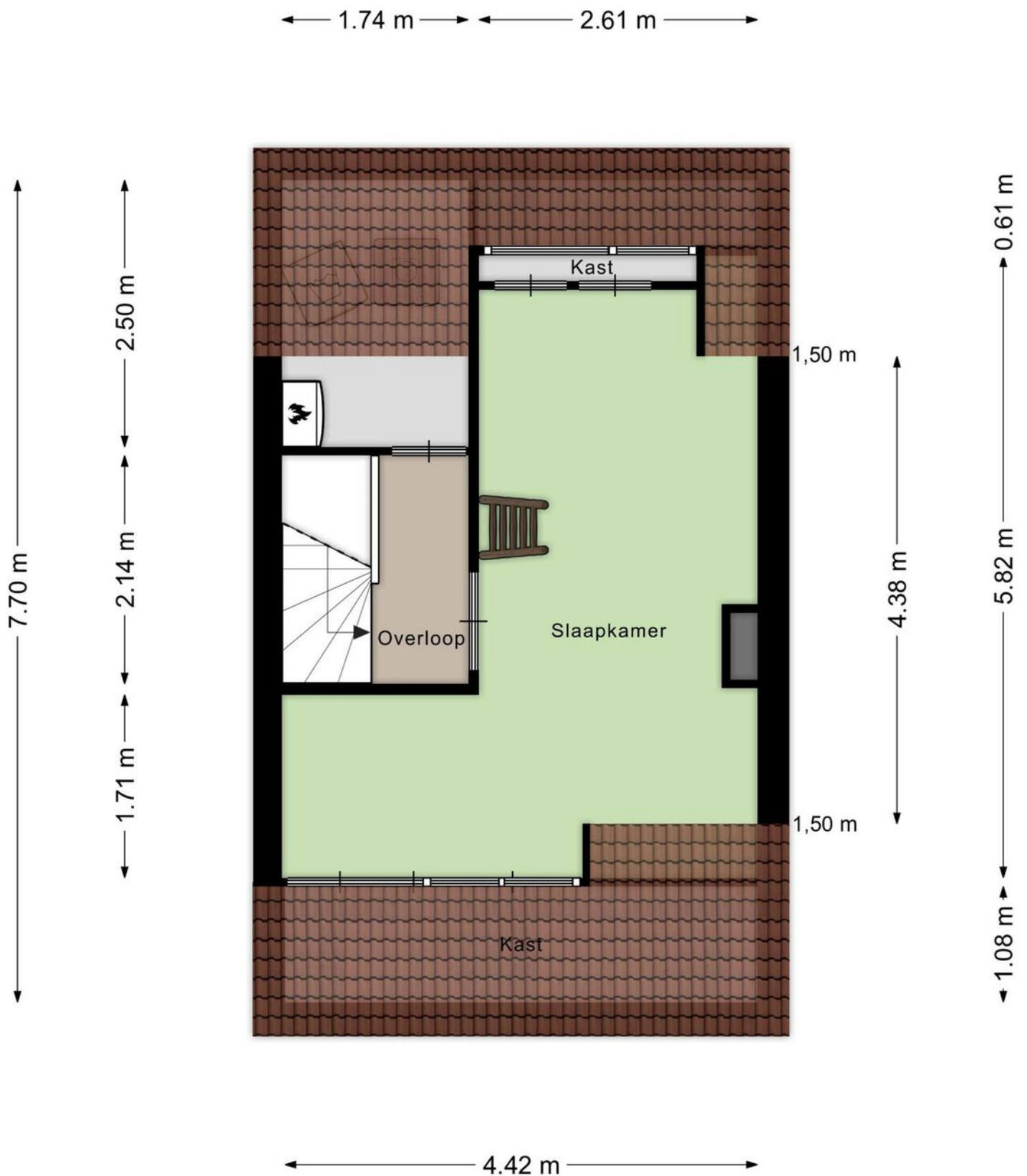


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

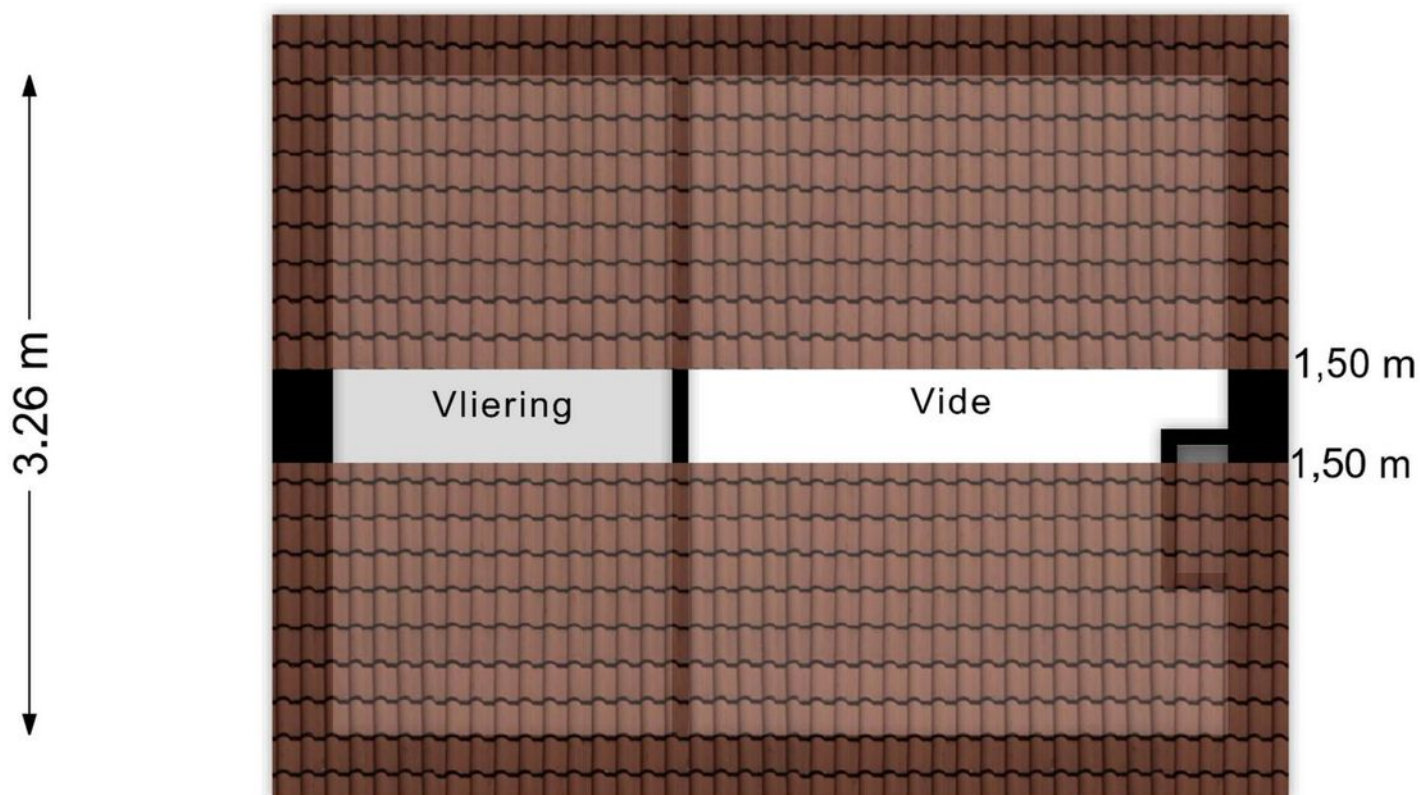


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

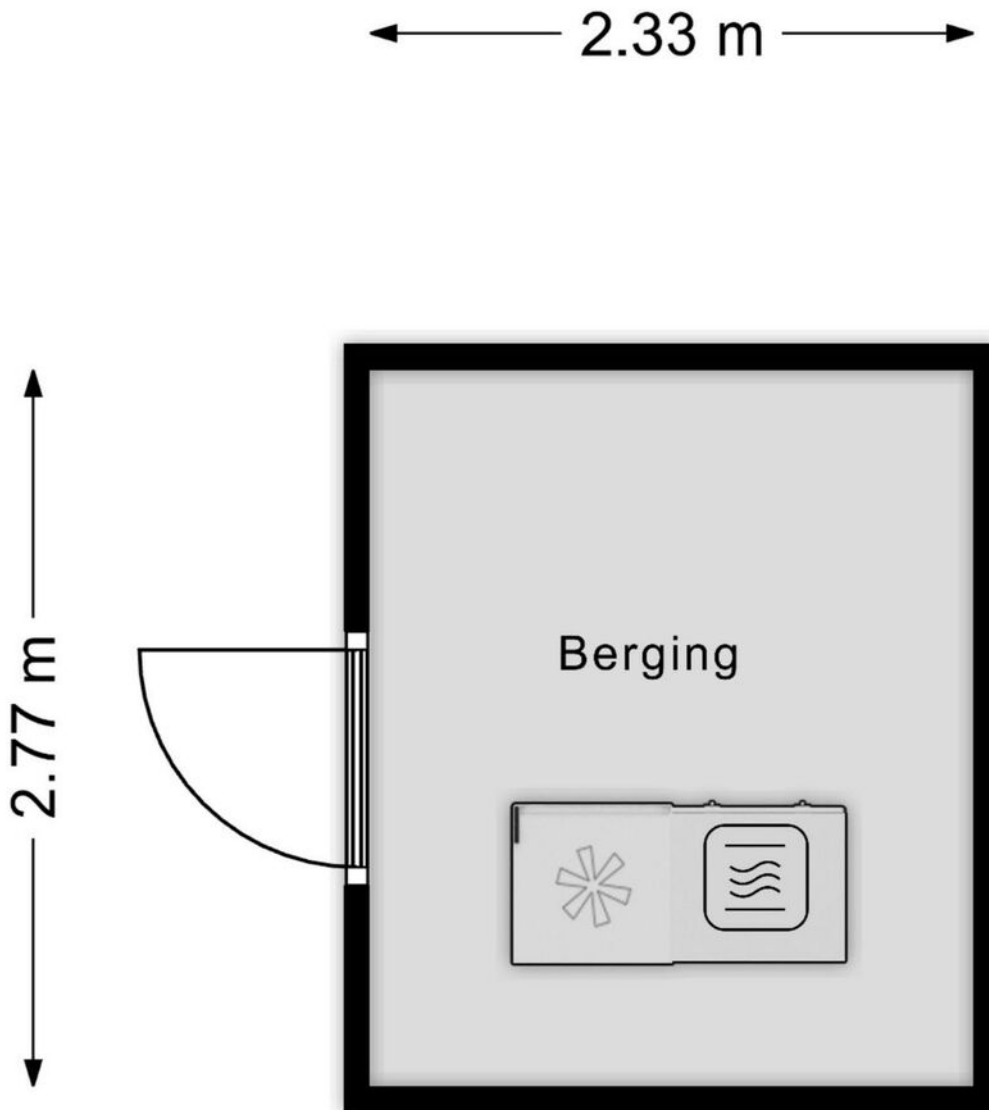
← 1.67 m → ← 2.67 m →



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



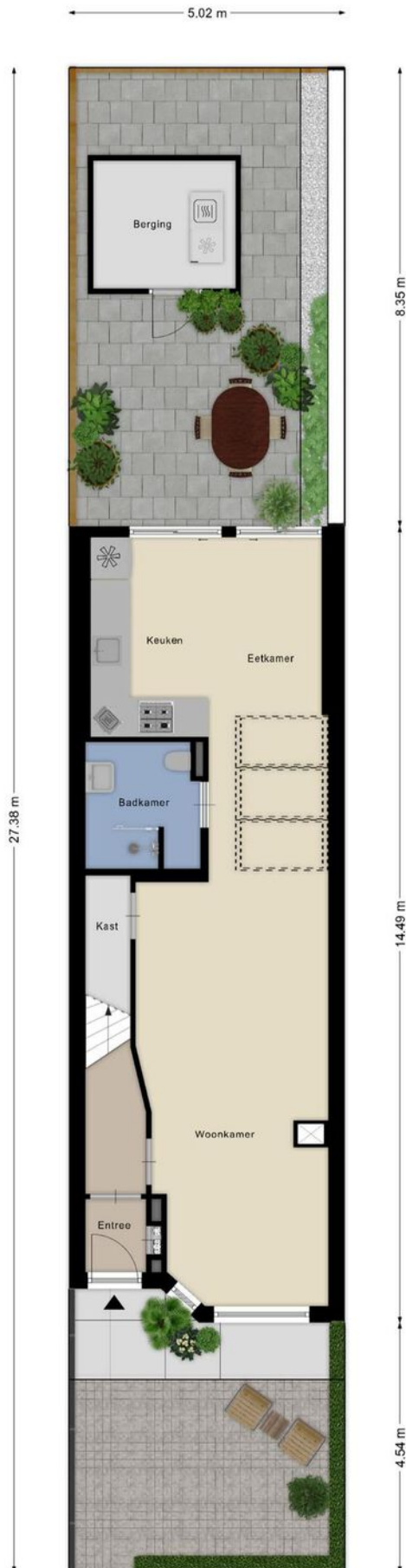
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

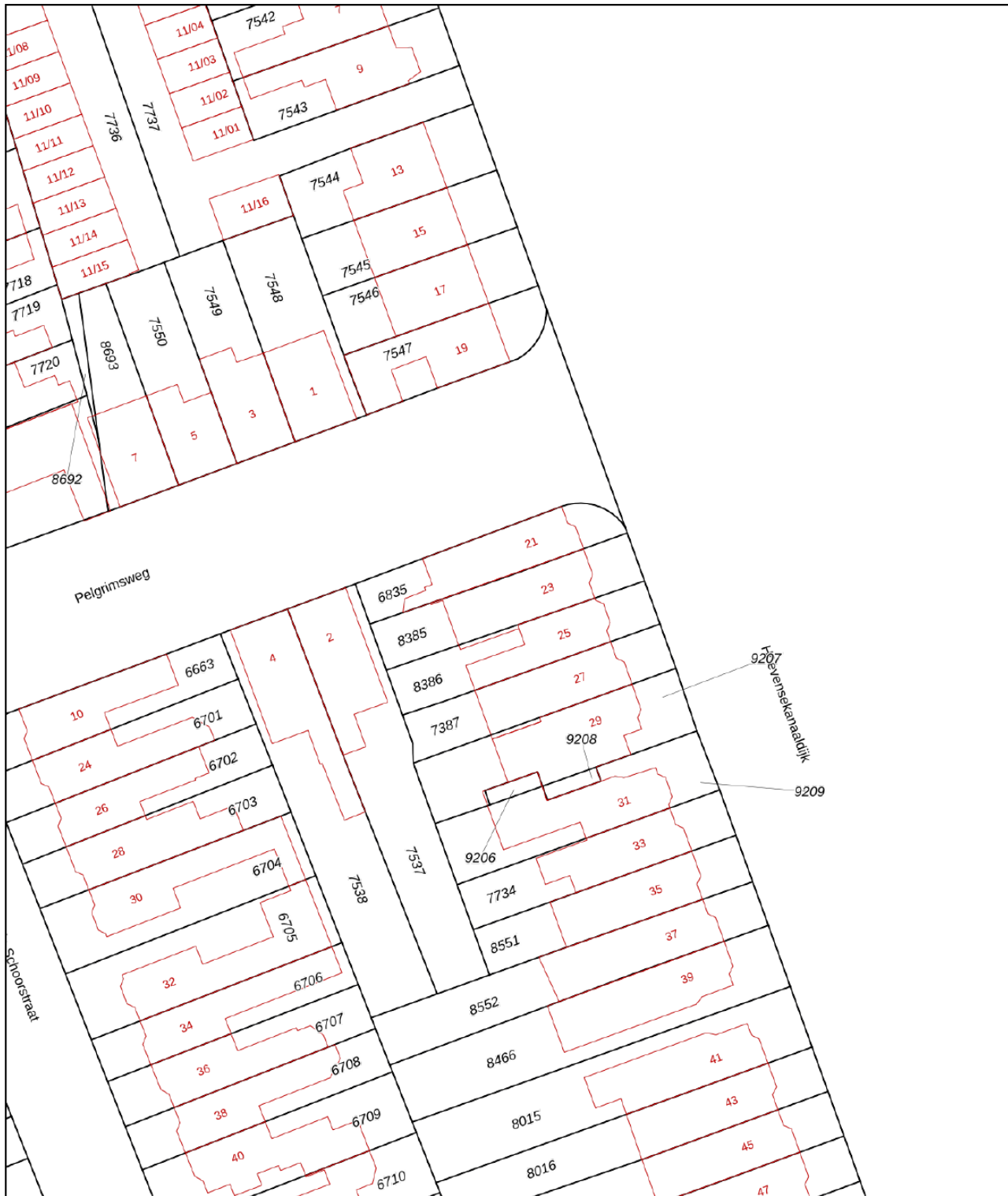




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
 Sectie B  
 Perceel 8385

kadaster

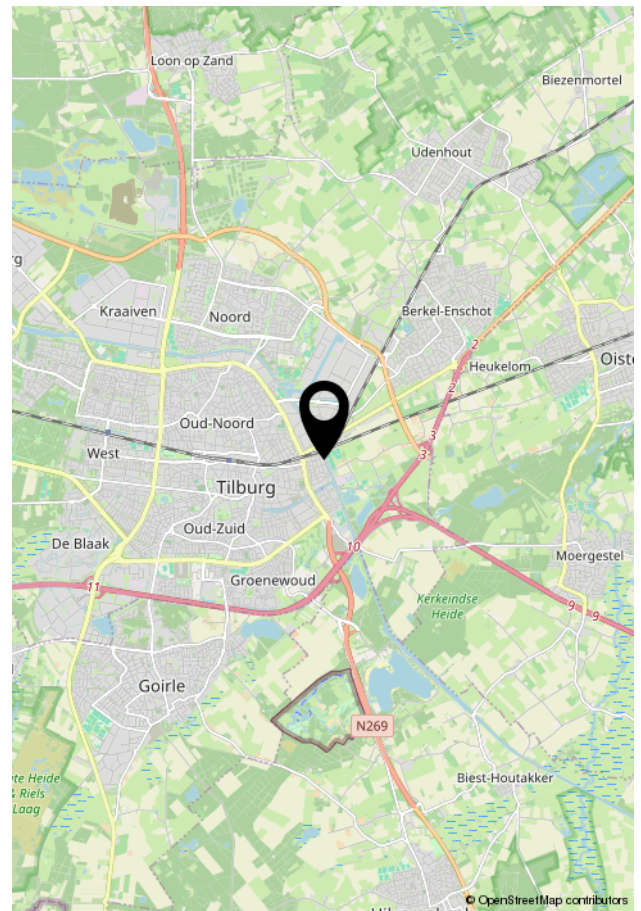
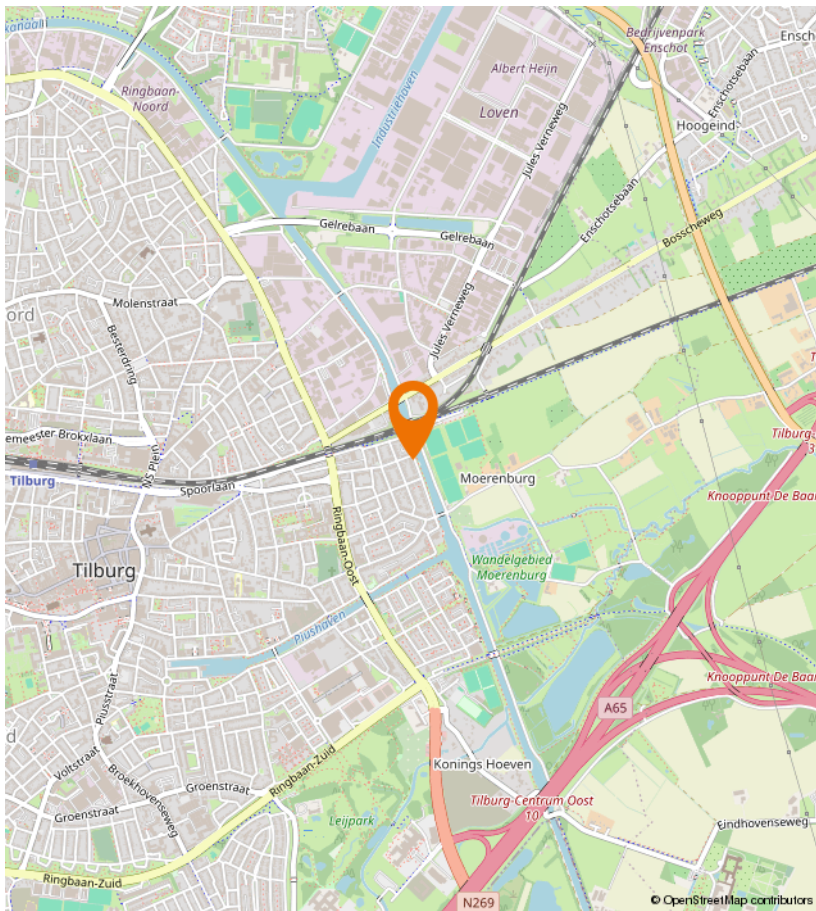
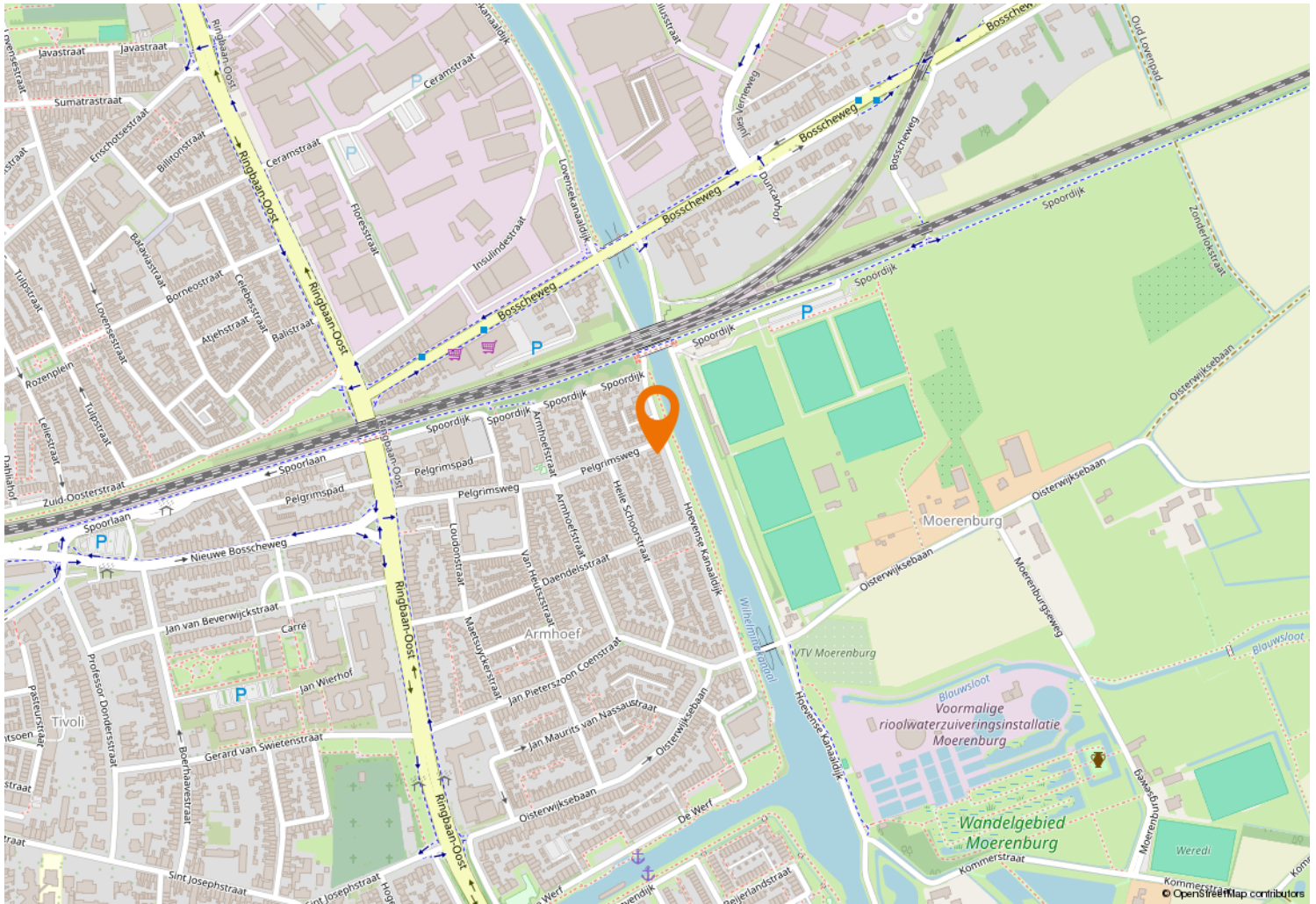


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 mei 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

