



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KRUISVAARDERSSTRAAT 69



Vraagprijs  
€ 425.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## KRUISVAARDERSSTRAAT 69 TILBURG

Deze ruime eengezinswoning ligt op steenworp afstand van het populaire Piushavengebied. Je loopt vanuit de woning zo naar de haven. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven, de nieuwe aanwinst Pulcinos en de bekende bakker Bikken&Bakken. Loop je wat verder richting de draaibrug bij Villa La Vida, dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vittorio tegenkomt, bij wie je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Loop je de andere kant op, dan bevindt je je in een mum van tijd in het Leijpark. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Het centrum van de stad bevindt zich ook op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit (wij kunnen ons dat niet voorstellen).....geen probleem, via "De Ringbaan Oost" en "De Ringbaan Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

Entree: Door de vensters in de karakteristieke voordeur valt veel daglicht de entree binnen. In de hal vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De Portugese tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer: De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, hierdoor is er een zeer ruime woonkamer ontstaan. De living vangt lekker veel daglicht en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Tegen de lange muur vind je de schouw met daarin de houtkachel, die het zitgedeelte meteen een cosy uitstraling geeft. De warme houten vloer combineert mooi bij de strak afgewerkte wanden. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de kelder onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De half open leefkeuken is opgesteld in een hoekvorm en bevindt zich achter de woonkamer. Deze keuken beschikt over alles wat op je wensenlijstje staat. Je vindt er een vaatwasser, een koelkast, een 5 pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuigkap en een combi-oven/magnetron op ooghoogte. Mooi detail is het dikke Terrazzo aanrechtblad. In deze keuken bereid je, in een handomdraai, allerlei lekkere gerechten voor je hele familie en al je vrienden.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. In de bijkeuken vind je extra kastruimte, de toegang tot het toilet en de achterdeur naar de tuin. Je vindt er eveneens de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Een tweede royale slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De derde slaapkamer is nu ingericht als kantoor/thuiswerkplek.



De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche, een wastafel met ondermeubel en een zwevend toilet. De vloerverwarming in deze badkamer zorgt ervoor dat je nooit koude voeten hebt.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de "master bedroom" en heel veel bergruimte. Eén van de ruimtes zou je nog in kunnen richten als vijfde slaapkamer. Doordat de achtergevel doorloopt naar de tweede verdieping heb je aan de achterzijde geen schuine kanten. Je kunt dus spreken over een meer dan volwaardige verdieping. De "master bedroom" beschikt over een grote schuifwand waarachter zich een walk in closet bevindt. De droom van iedere vrouw EN man. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer.

#### TUIN:

De diepe achtertuin ligt op het westen en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. Door het ontbreken van directe achterburen beschikt de tuin over veel privacy. De sierbestrating zorgt voor een onderhoudsvriendelijke tuin. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Deze berging is tevens voorzien van een overkapping.

De woning beschikt ook over een kelder.

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

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 150 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 135 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 477 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- De woning is opgeknapt en geïsoleerd;
- Leidingwerk vernieuwd (riool- en waterleiding);
- Piushavengebied;
- 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.



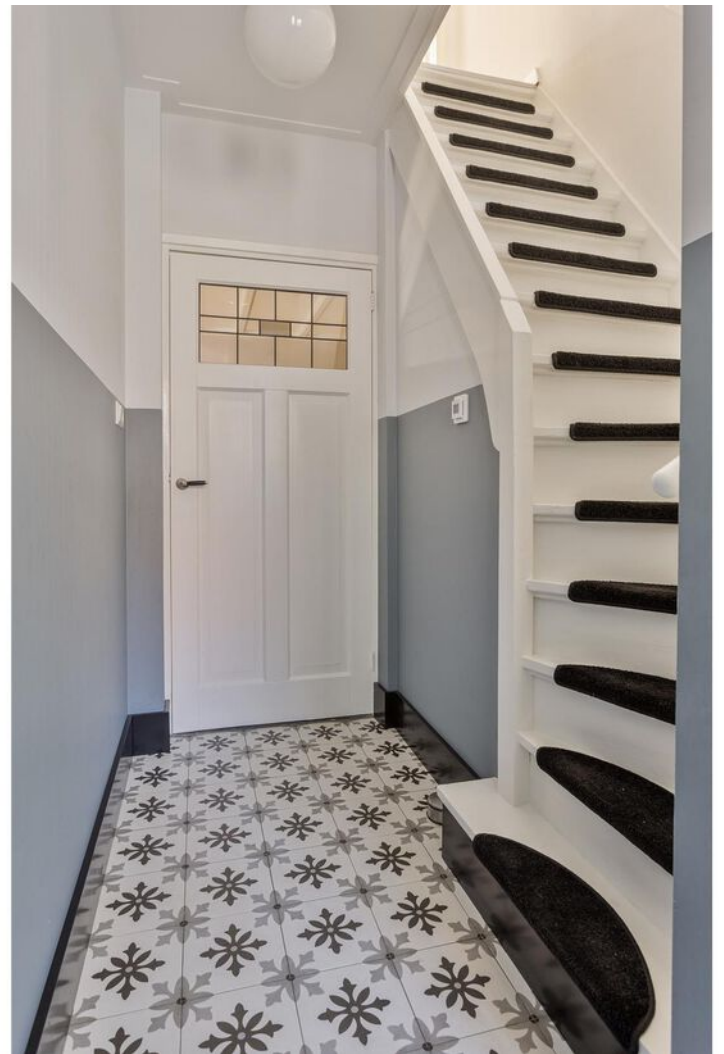
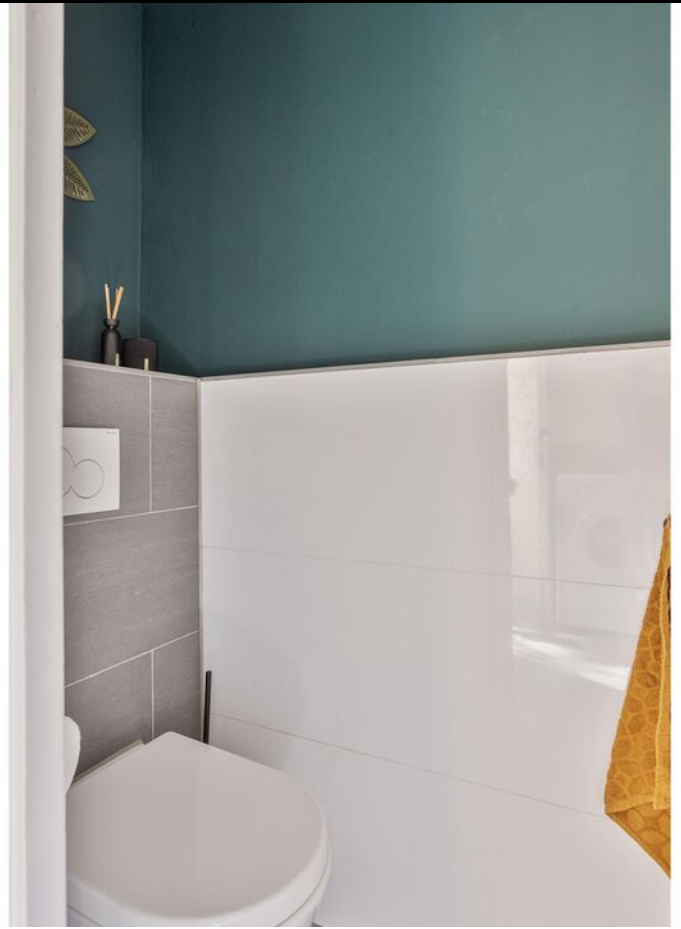
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Inhoud	477 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941





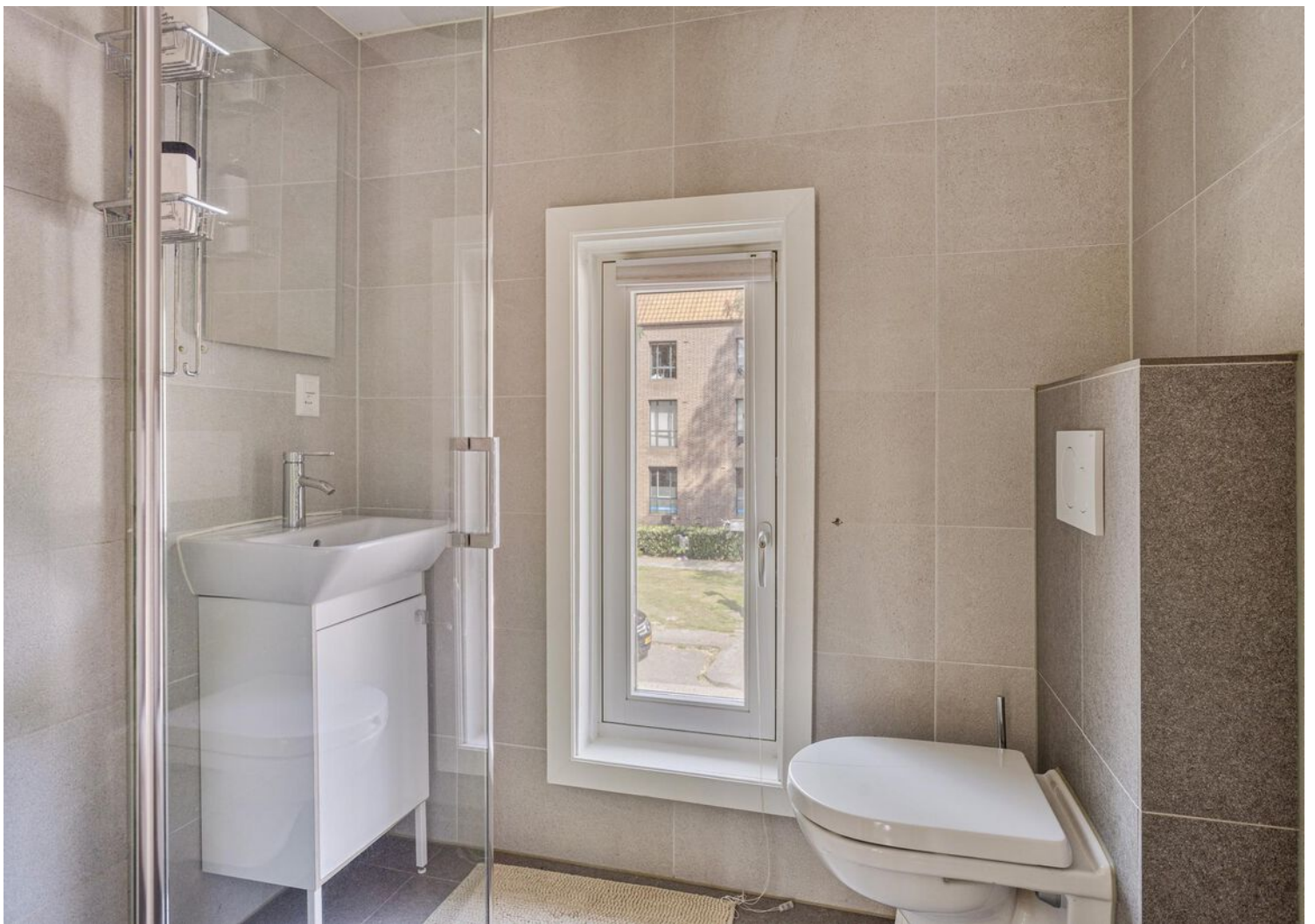


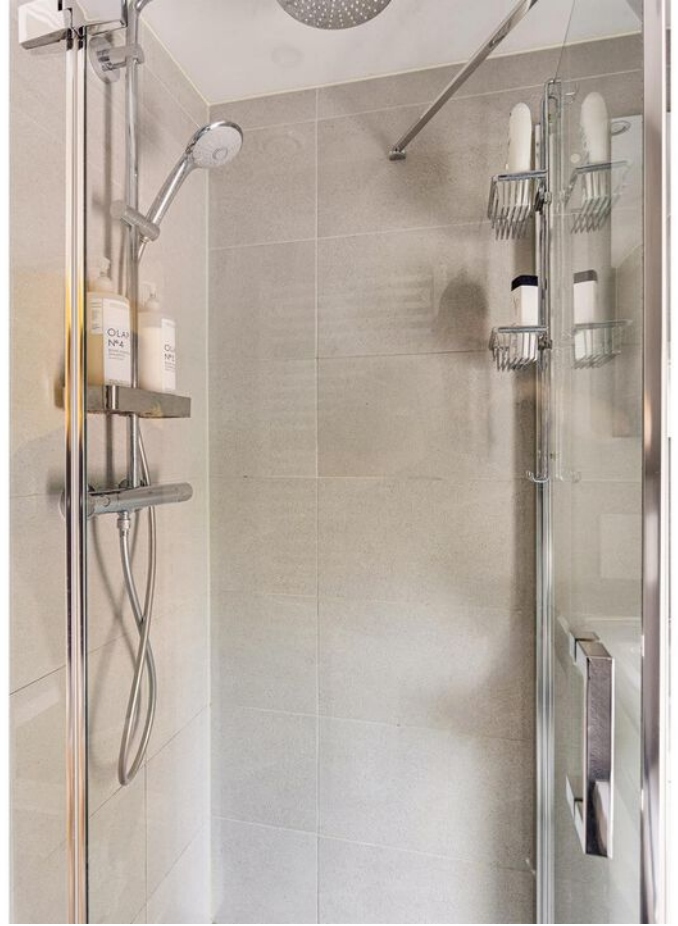


























# FOTO'S





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

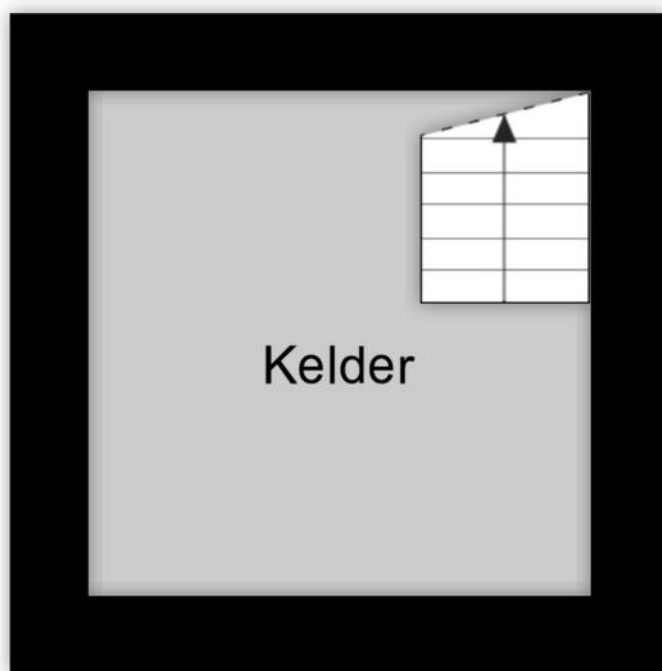


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

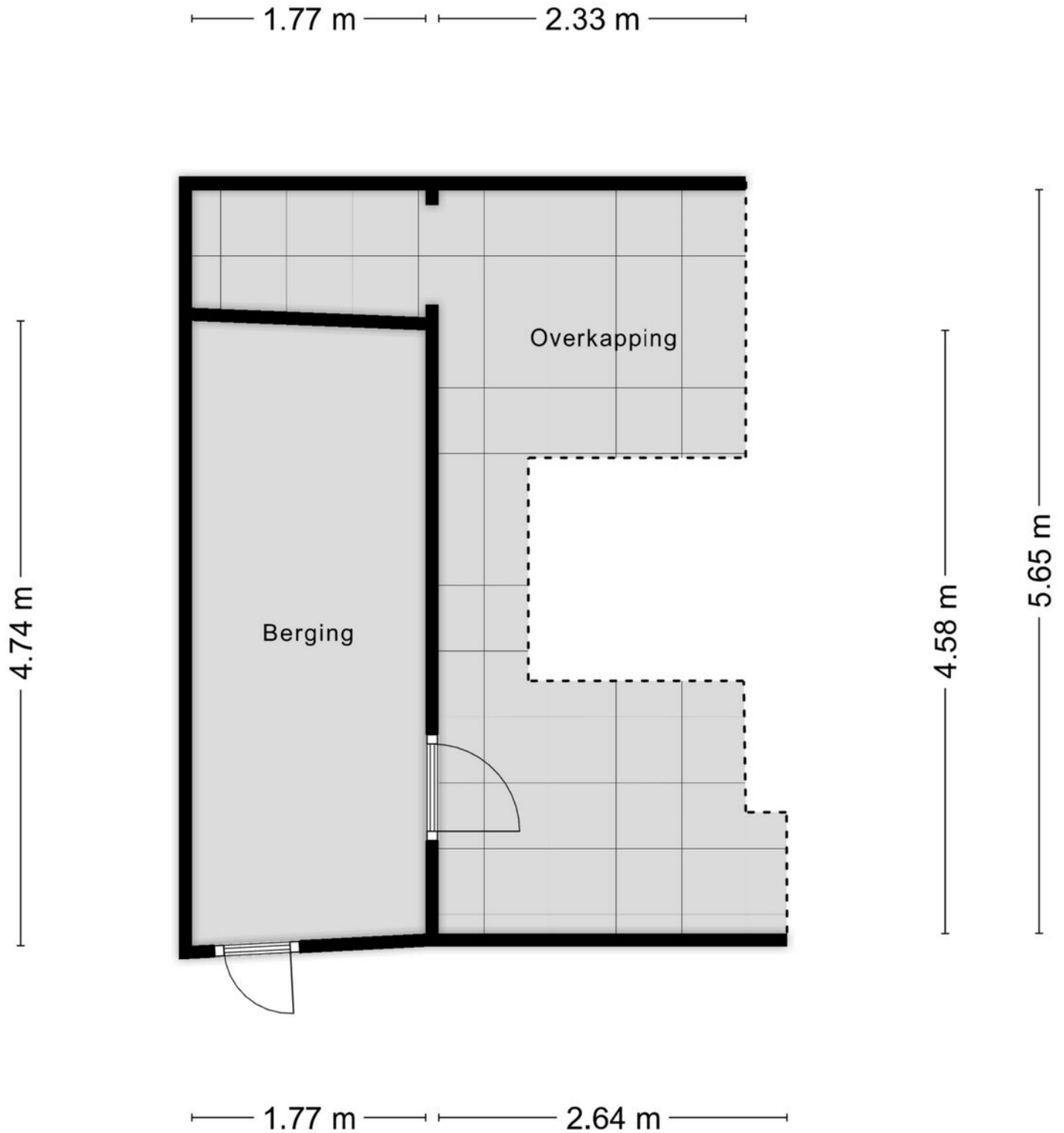
1.94 m



1.95 m

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

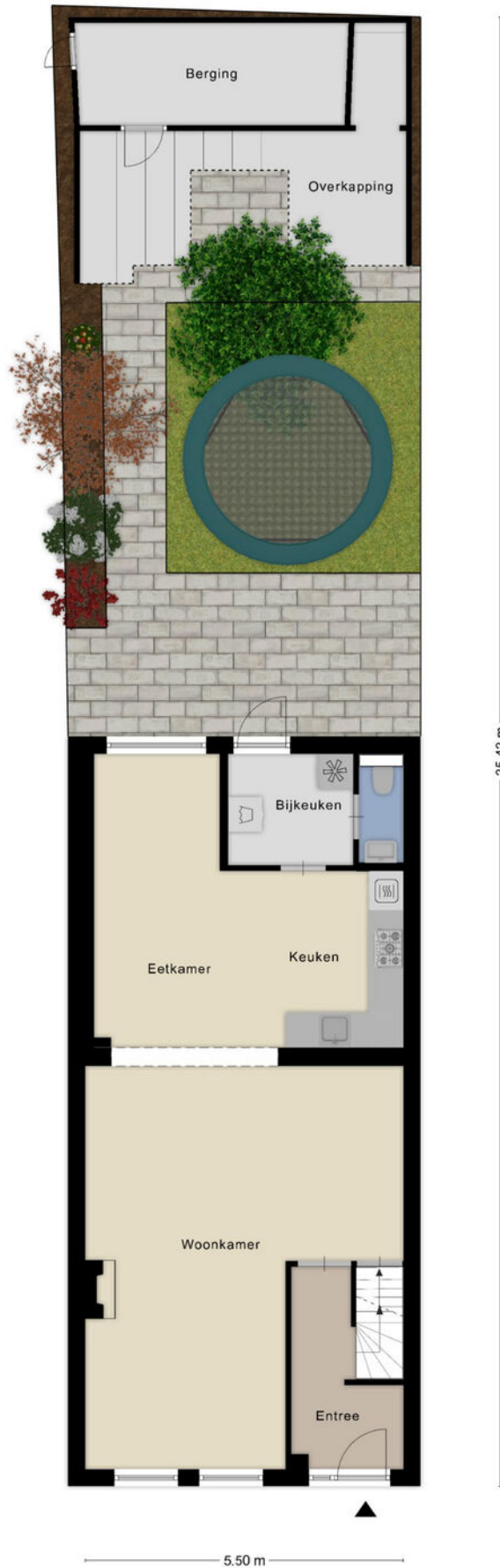
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

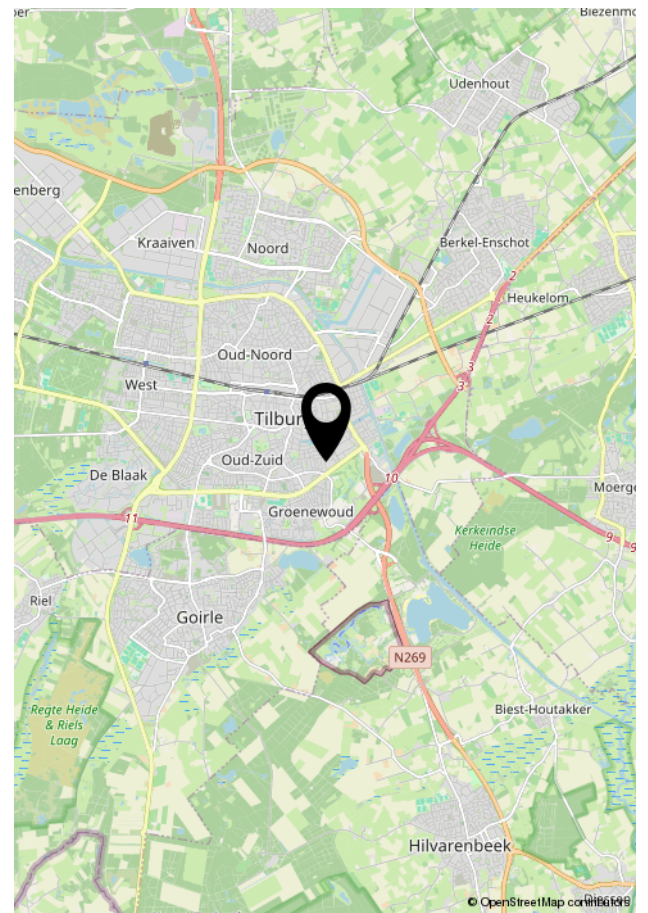
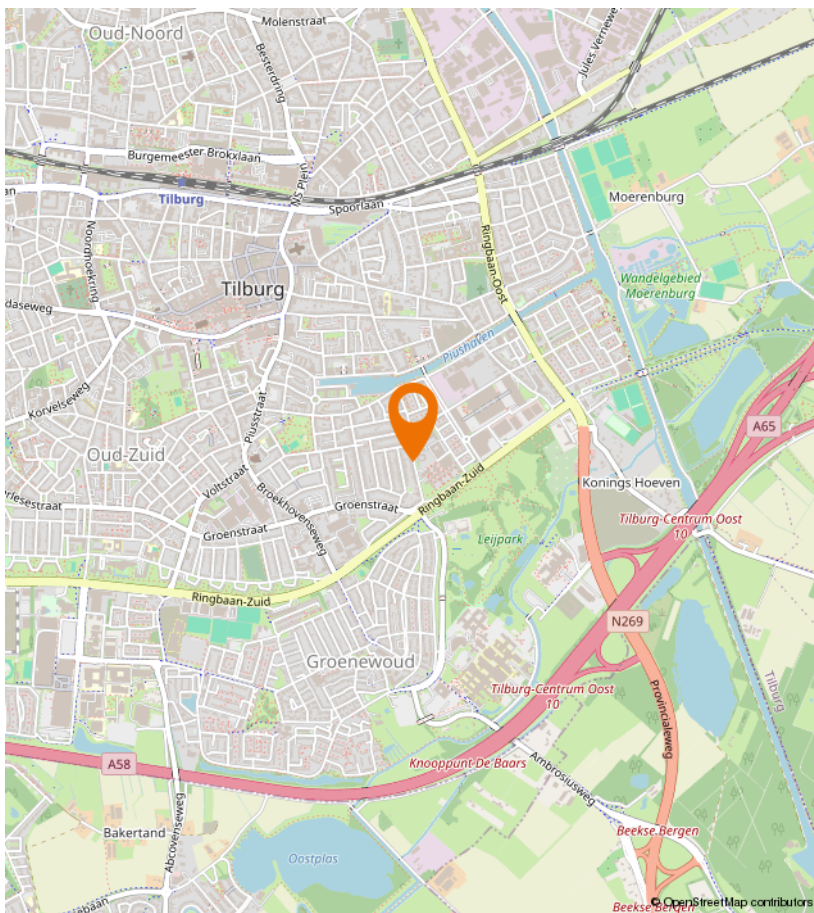
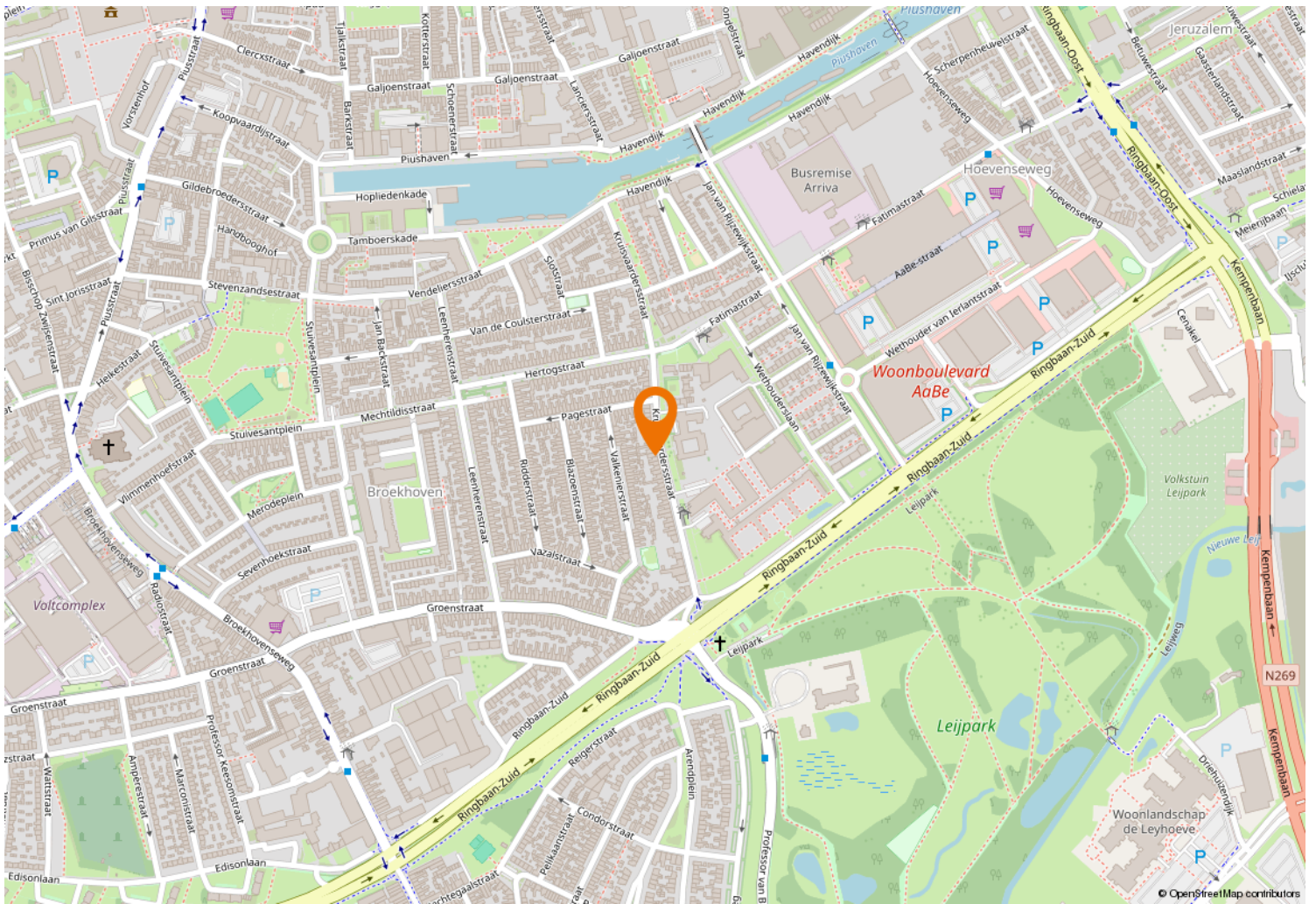


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie R</p> <p>Perceel 3507</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 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.

