



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LANDBOUWSTRAAT 6



Vraagprijs  
€ 185.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

## LANDBOUWSTRAAT 6 TILBURG

Deze kluswoning is ideaal voor starters op de woningmarkt met twee rechterhanden. De woning is gelegen aan de Landbouwstraat, dichtbij schoolvoorzieningen, sportcentra en de winkels van het Pater van den Elsenplein en Stappegoor. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg maar ook in dat van Goirle. De nabij gelegen Ringbaan-Zuid zorgt voor een snelle ontsluiting naar de snelwegen richting Breda, Den Bosch en Eindhoven. De woning is op korte afstand gelegen van 1 van de mooiste parken van Tilburg, Het Leijpark. Dit park is ideaal om te fietsen, wandelen, hardlopen of gewoon om te relaxen met wat vrienden. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Kortom een TOPplek!

### BEGANE GROND:

**Entree:** Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het venster in de voordeur, valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

**Woonkamer:** De living is licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. Via een vernauwing is er toegang tot een extra woonkamer, die naar eigen wens ingedeeld kan worden. Met de nodige modernisering tover je deze woonruimte om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

**Keuken:** De keuken is tevens gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Via de keuken is er directe toegang tot de tuin en de overkapping. De huidige situatie is gedateerd maar er zijn voldoende mogelijkheden om hier een royale keuken te creëren.

**EERSTE VERDIEPING:** De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en een overloop. Aan de voorzijde ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en ruime kasten. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Deze kamers kunnen flexibel worden gebruikt en volledig naar eigen wens ingericht. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de eerste verdieping en beschikt over een wastafel en douche.

De woning beschikt ook nog over een zolder, deze is toegankelijk via de overloop. Ideaal voor het opbergen van overige spullen.

**TUIN:** De achtertuin ligt op het oosten. De tuin heeft achterin een overkapping maar is nog geheel naar eigen idee vorm te geven. Verder is via de tuin de garage en extra berging te bereiken.

### GARAGE/BERGING:

De woning beschikt over een ruime garage, hier is genoeg ruimte om een auto te parkeren plus een klus-, hobby- of extra opslagruimte in te richten. Verder is er ook een extra berging welke ook genoeg ruimte biedt voor diverse doeleinden.

De woning heeft veel 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 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 1958;
- Perceeloppervlak 111 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 82 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 314 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- STARTERSWONING;
- Kluswoning;
- 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.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Inhoud	314 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1958



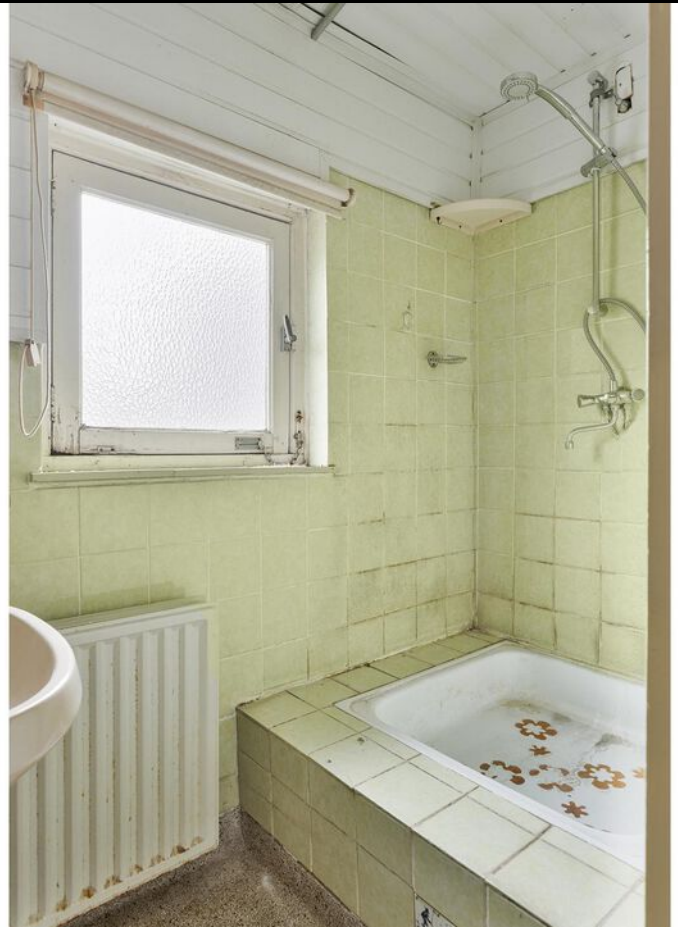












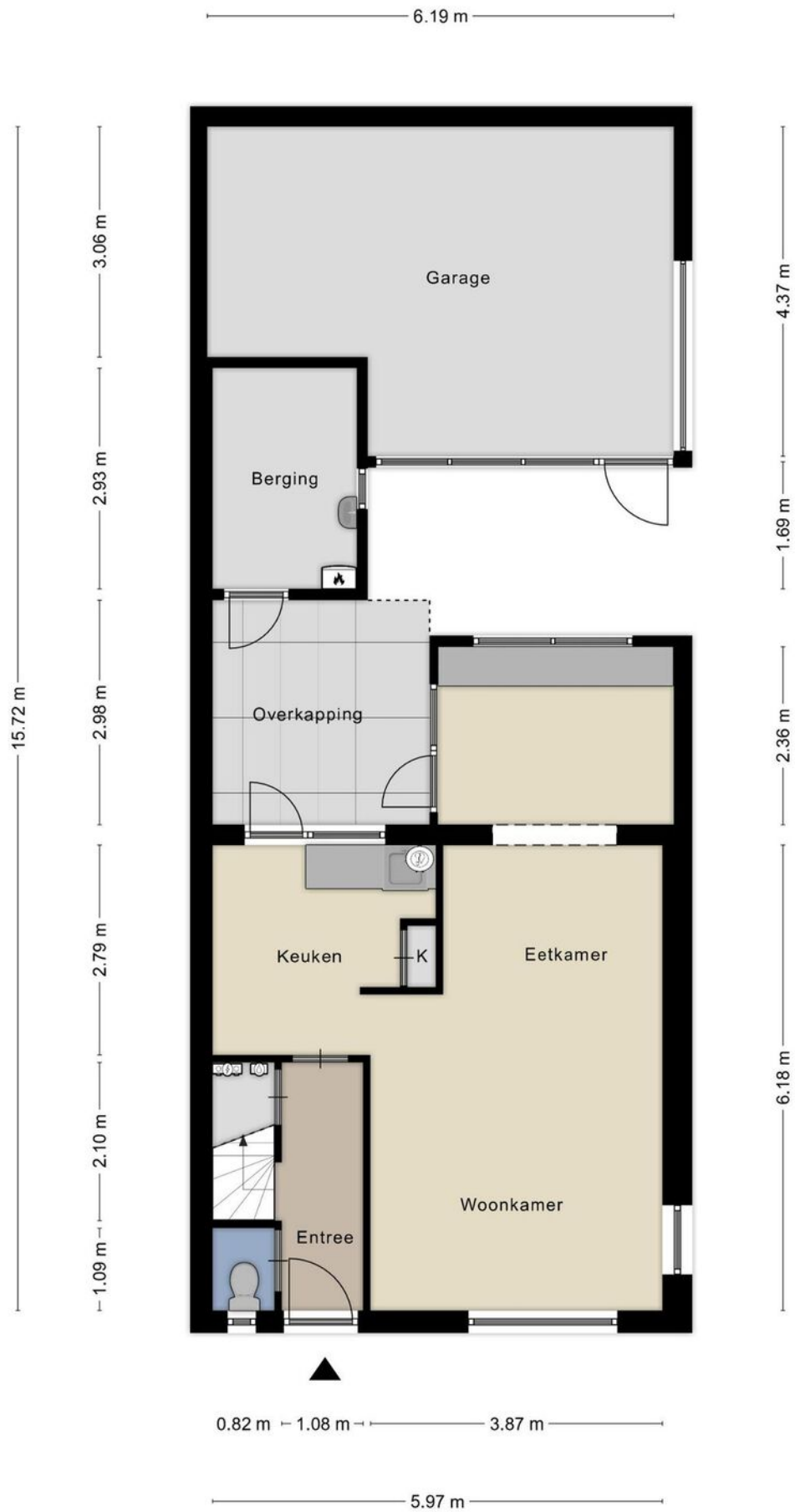








# PLATTEGROND

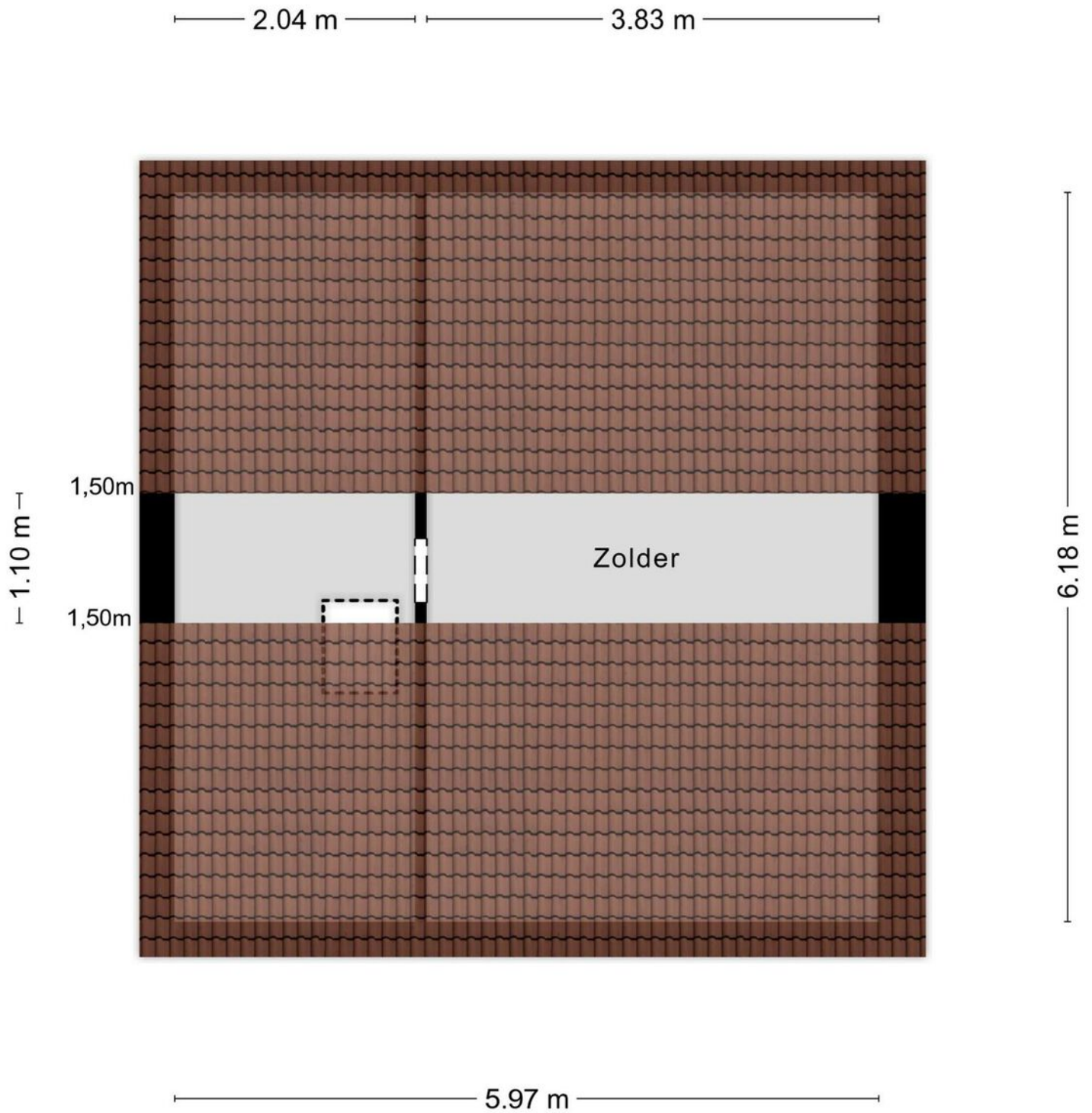


# PLATTEGROND



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

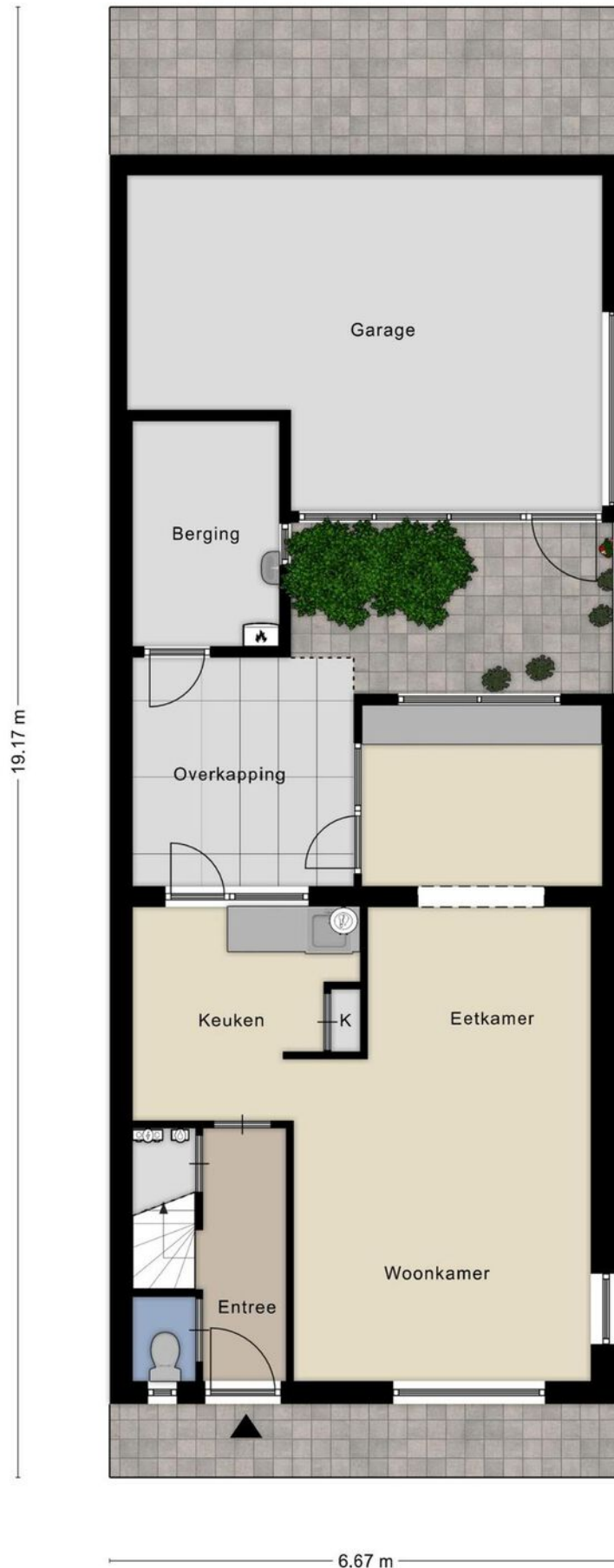
# PLATTEGROND



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

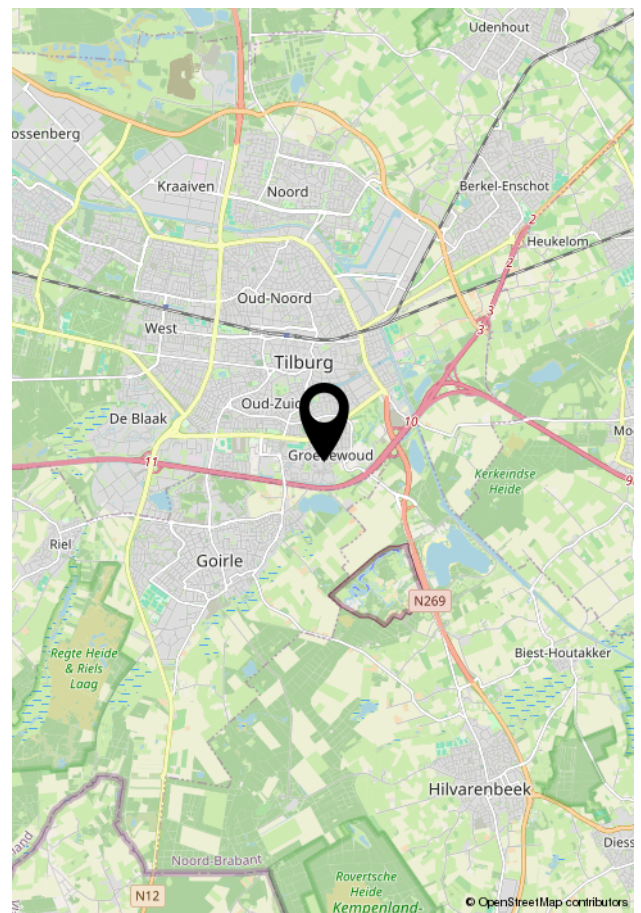
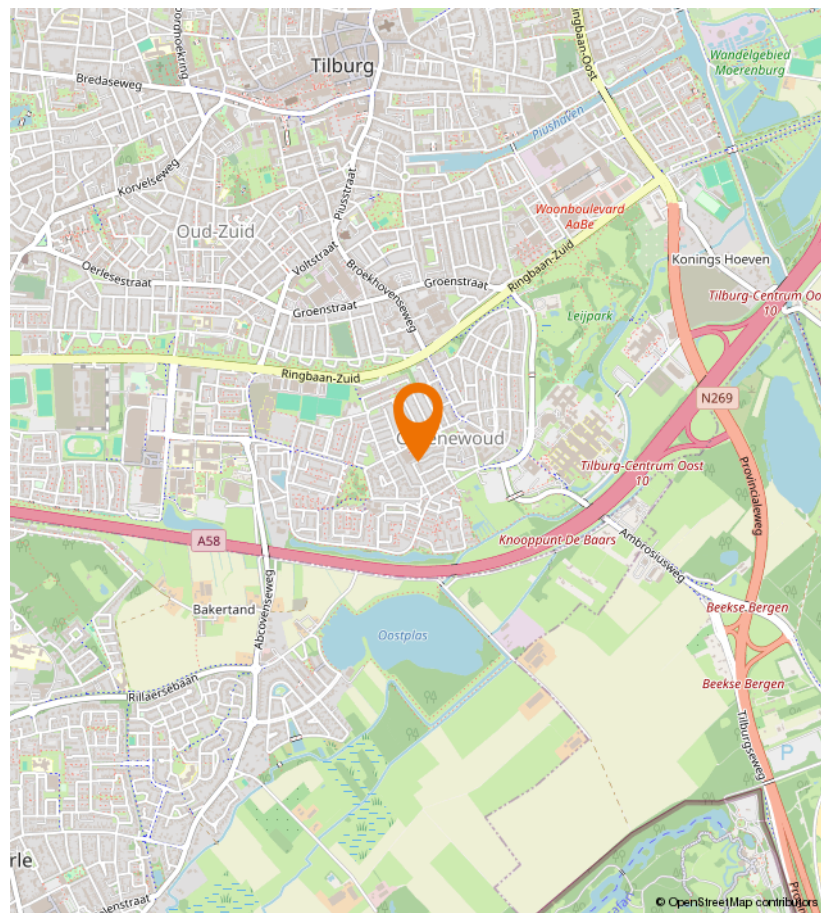
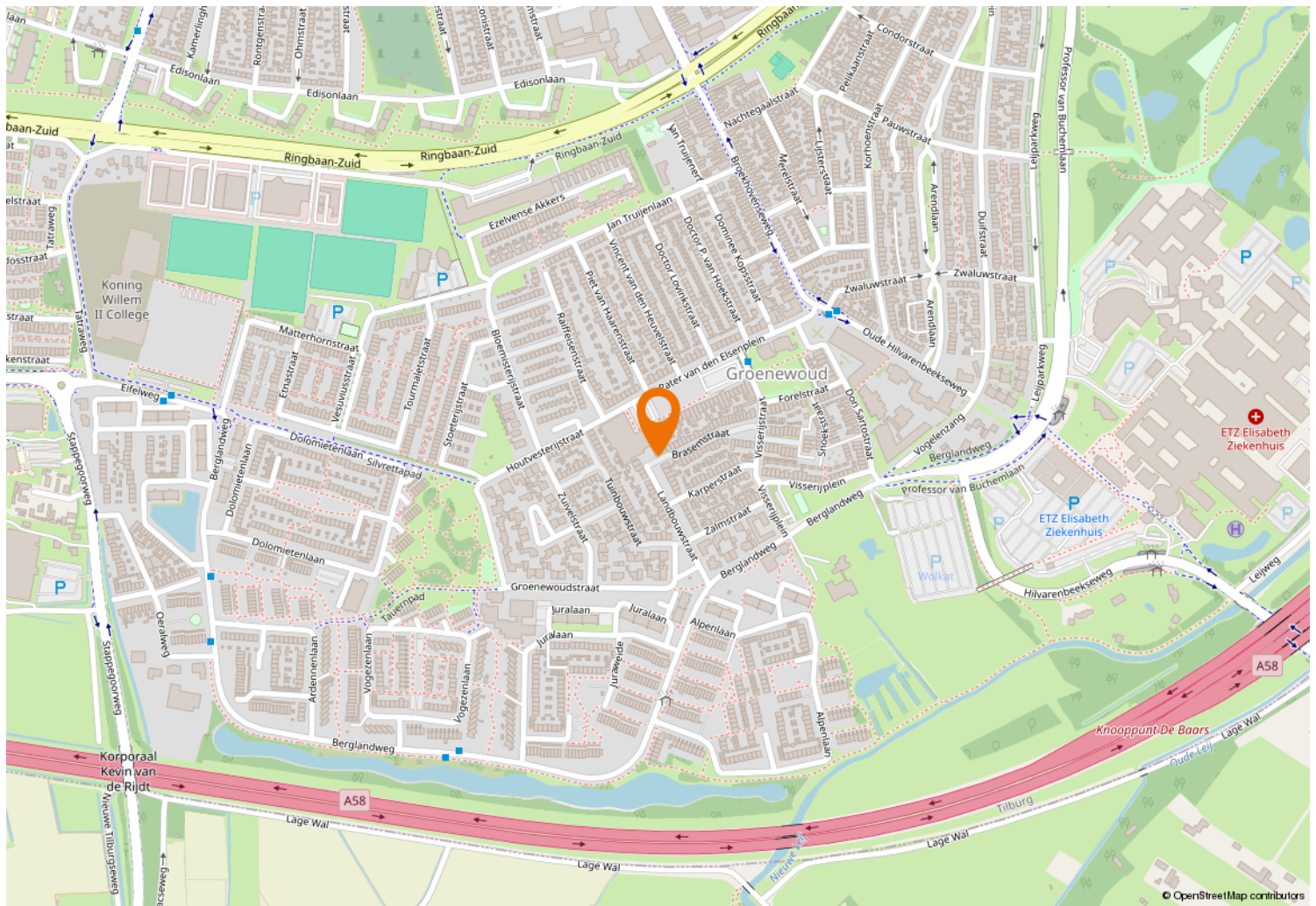


# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Woning - Keuken

Woning - Sanitair/sauna

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing

Tuin



Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

**Neem dan contact op met ons kantoor.**