



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KRUISVAARDERSSTRAAT 33



Vraagprijs  
€ 435.000, =k.k.

# OMSCHRIJVING

## KRUISVAARDERSSTRAAT 33 TILBURG

Deze ruime en zeer nette hoekwoning ligt in 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. 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 hoeft je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit, 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:

De entree van de woning is heerlijk licht door veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de entree heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer en de trap die je naar de eerste verdieping leidt.

#### Woonkamer:

De ruime woonkamer biedt volop natuurlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde van de woning. Hierdoor is de kamer niet alleen heerlijk licht, maar heb je ook direct toegang tot de tuin. De woonkamer biedt

voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel, wat het een ideale plek maakt voor zowel ontspanning als gezellig samenkomen. De strakke, lichte muren vormen een mooi contrast met de warme houtlook van het laminaat. De woonkamer geeft ook toegang tot de kelder, een plek waar je nog lekker veel bergruimte vindt.

#### Keuken:

De strakke, moderne keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met de nodige inbouwapparatuur. Dankzij de slimme indeling biedt de keuken zowel functionaliteit als stijl. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin via de bijkeuken, wat het extra praktisch maakt voor dagelijkse taken. Daarnaast ligt er een stijlvolle en erg praktische tegelvloer, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke ruimte. Op de aanbouw ligt een sedumdak, leuk detail van de woning.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers, beide met voldoende ruimte voor een comfortabel bed en extra meubels. De moderne badkamer is stijlvol en strak afgewerkt, met donkere tegels die zorgen voor een luxe uitstraling en voorzien van een dubbele wastafel, toilet en douche. Daarnaast is er een praktische en luxe inloopkast, ideaal voor het opbergen van kleding en andere persoonlijke items.

### TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping vind je nog twee ruime en stijlvolle slaapkamers, die door het schuine dak extra karakter krijgen. Deze kamers zijn extra ruim door de dakkapellen en ideaal voor zowel slaap- als werkruimtes. Daarnaast is er een praktische wasruimte, voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en een wastafel wat zorgt voor extra gemak en opberg ruimte.



#### TUIN:

Zo'n twee jaar geleden zijn de tuin en de berging volledig vernieuwd. De tuin is netjes en stijlvol aangelegd, met een combinatie van betegeling en een grasstrook, aangevuld met leuk perkje dat langs de rand loopt. Het groen wordt verder versterkt door de heg en een grote charmante blauwregen, wat de tuin een natuurlijke uitstraling geeft en extra beschutting in de zomer. Deze onderhoudsvriendelijke tuin biedt voldoende ruimte om te ontspannen, terwijl de berging achterin praktisch is voor extra opslag. Daarnaast is er een handige achterom, wat zorgt voor gemakkelijke toegang tot de tuin. De tuin is lekker diep en ligt op het westen waardoor je de gehele dag zon hebt!

#### Berging:

De berging biedt volop ruimte om allerlei spullen georganiseerd op te bergen. Daarnaast is er voldoende plaats voor het stallen van fietsen, wat extra handig is dankzij het achterom poortje dat directe toegang tot de tuin mogelijk maakt.

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 143 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 116 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 424 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- 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 -303319, mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

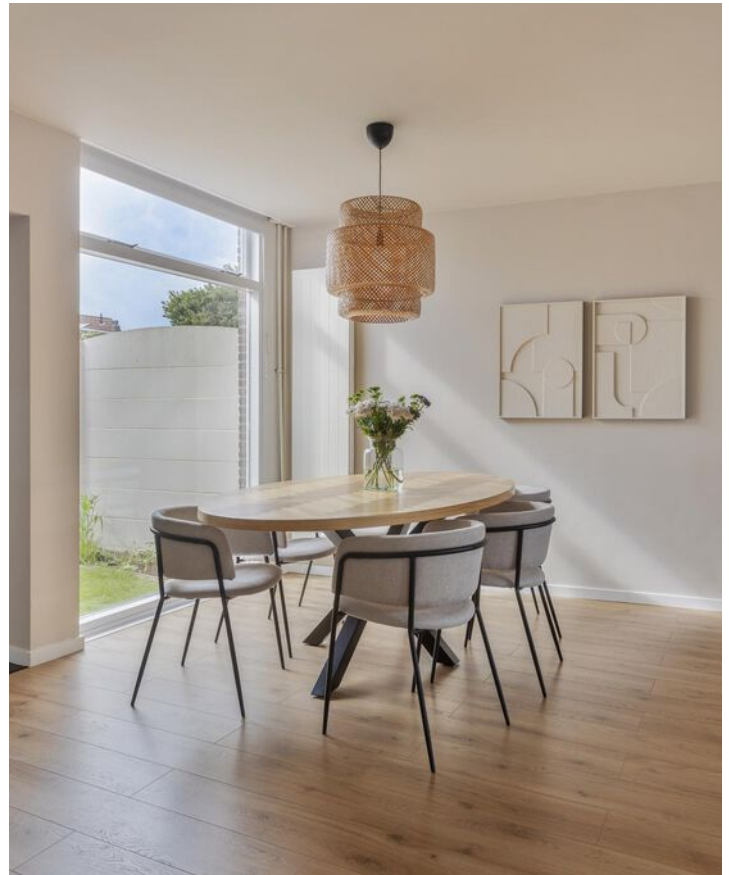
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

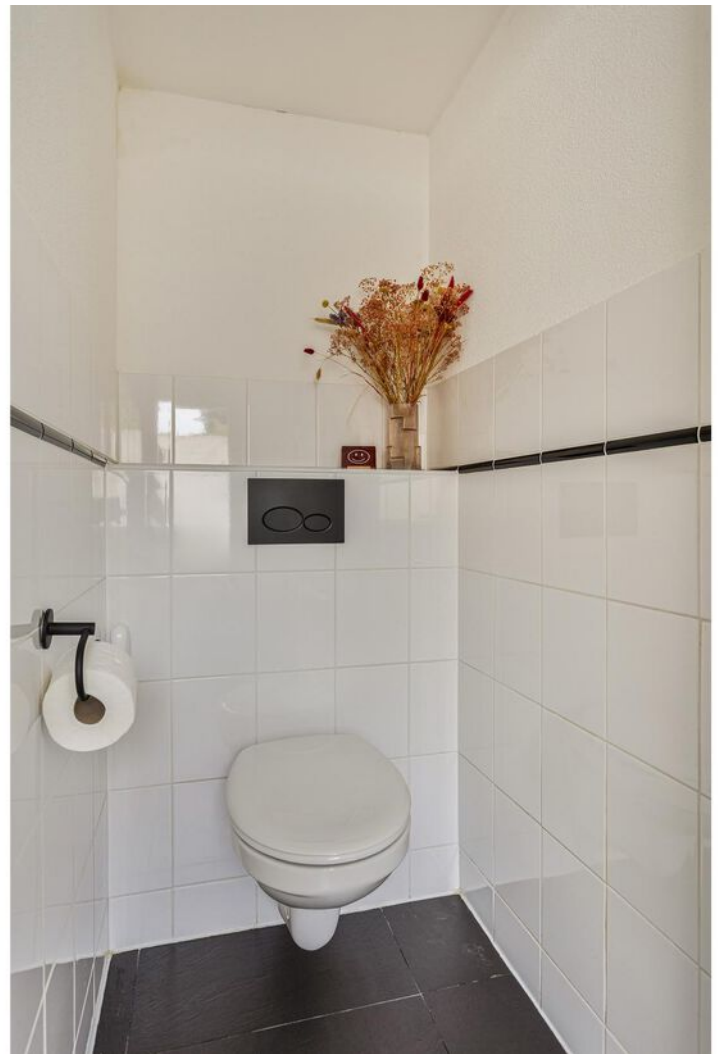


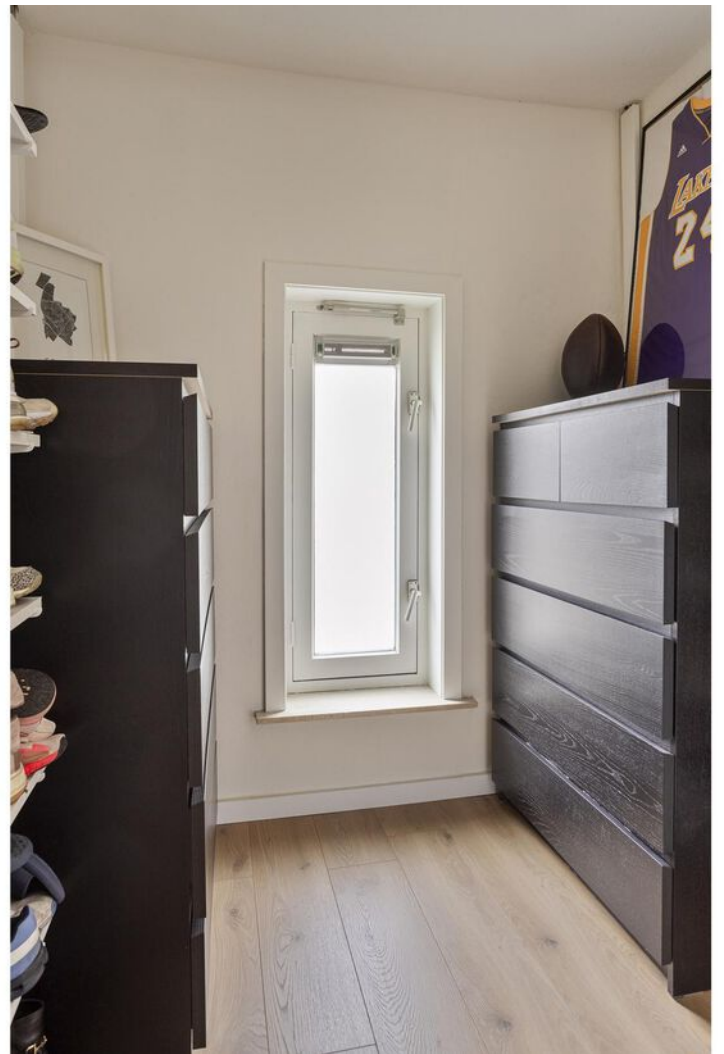
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	424 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941

































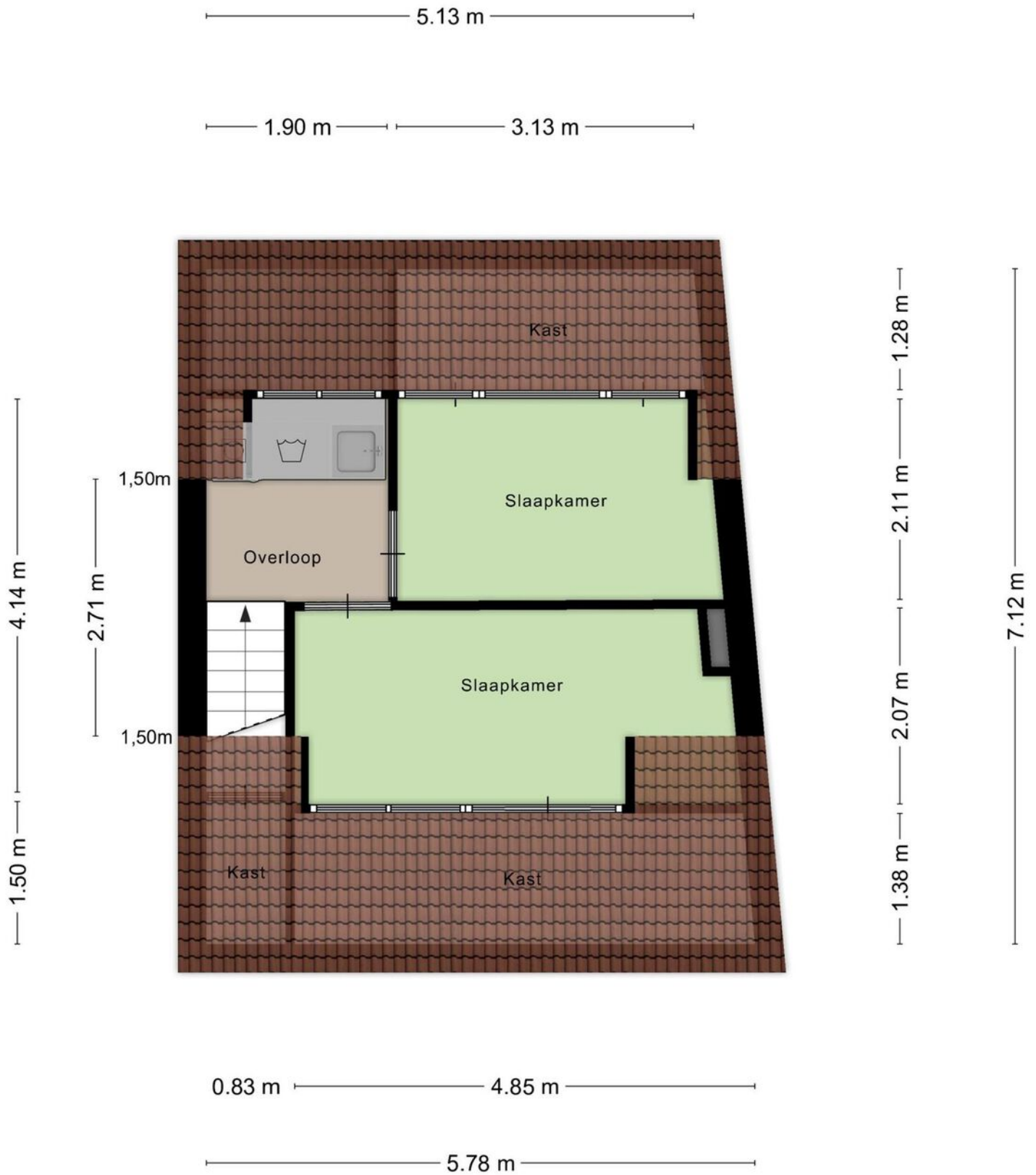
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

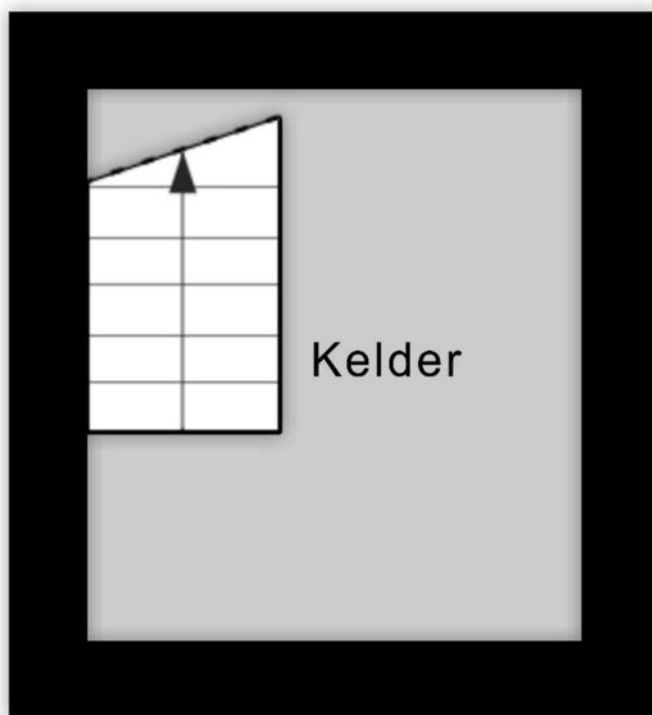


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

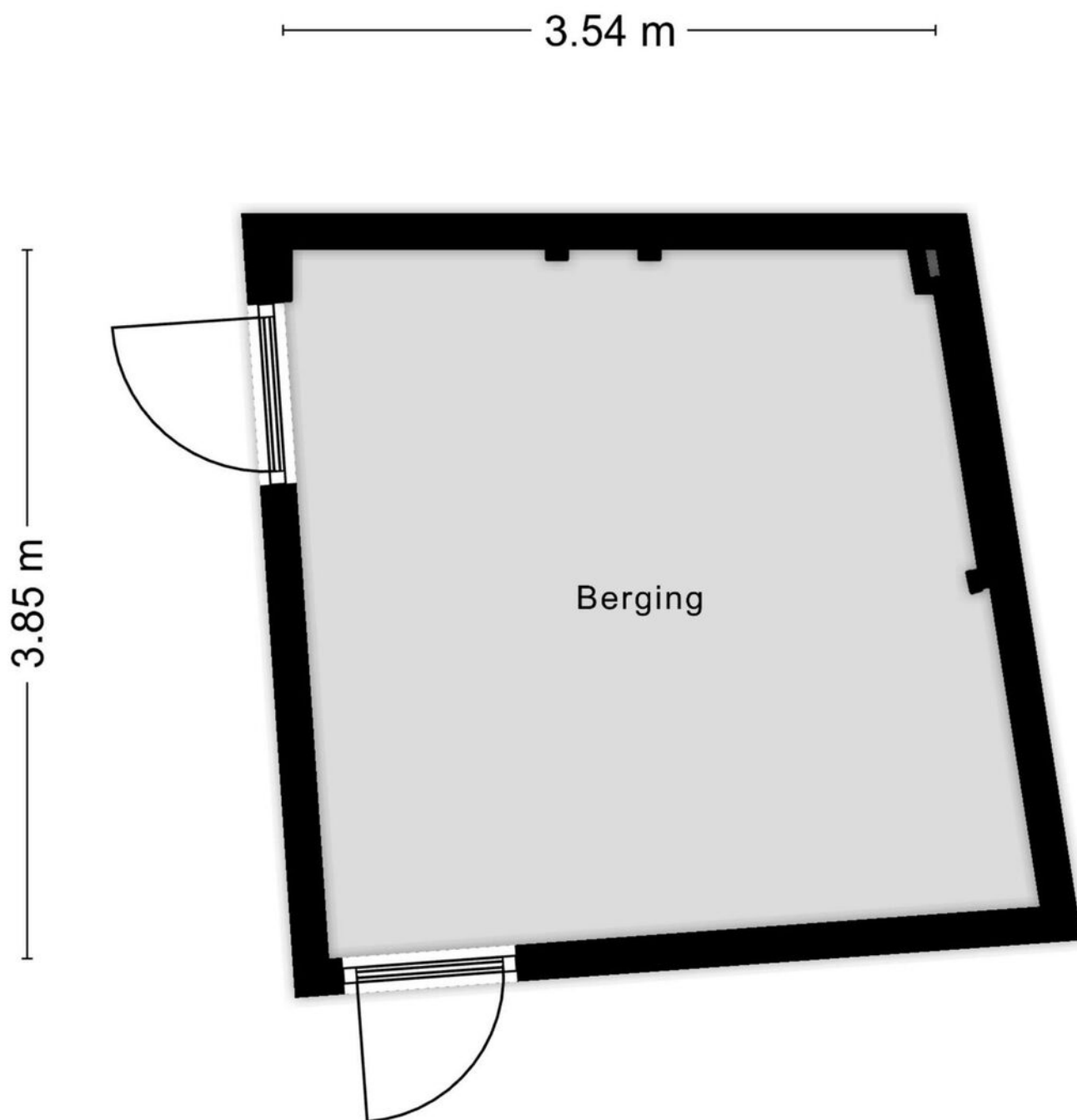
1.91 m

2.13 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)

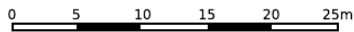
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
 Sectie R  
 Perceel 4543

kadaster

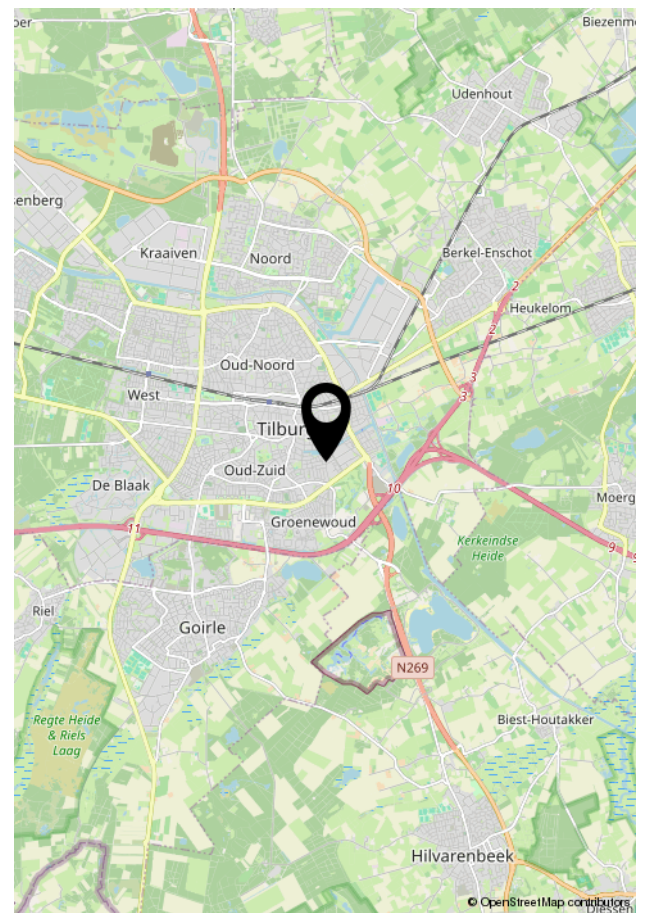
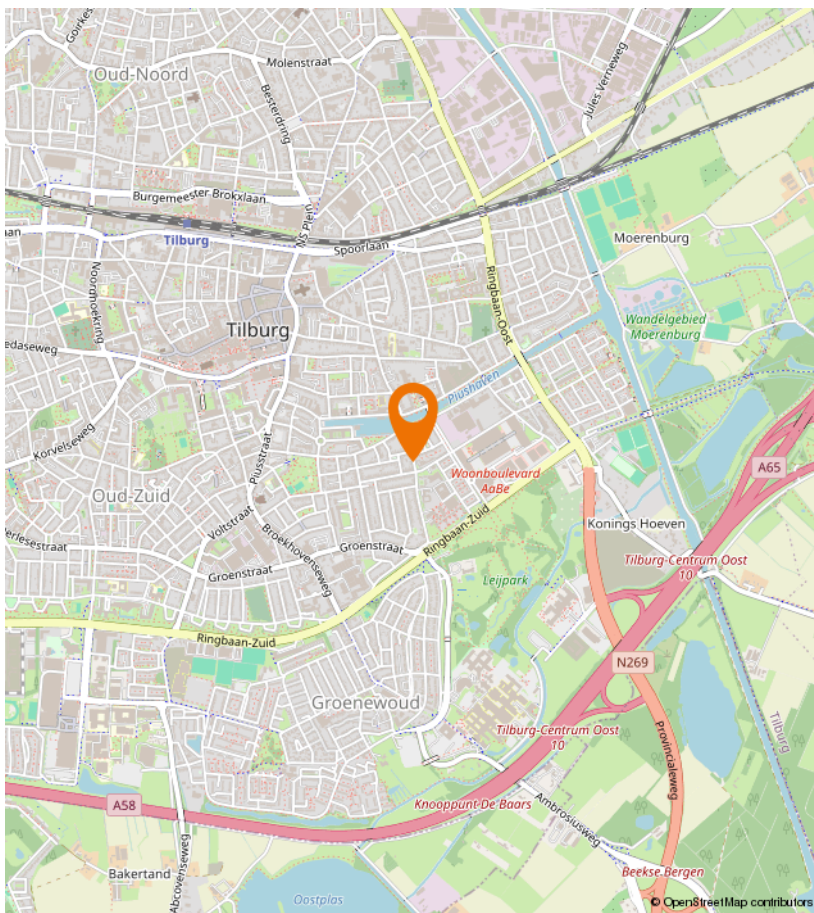
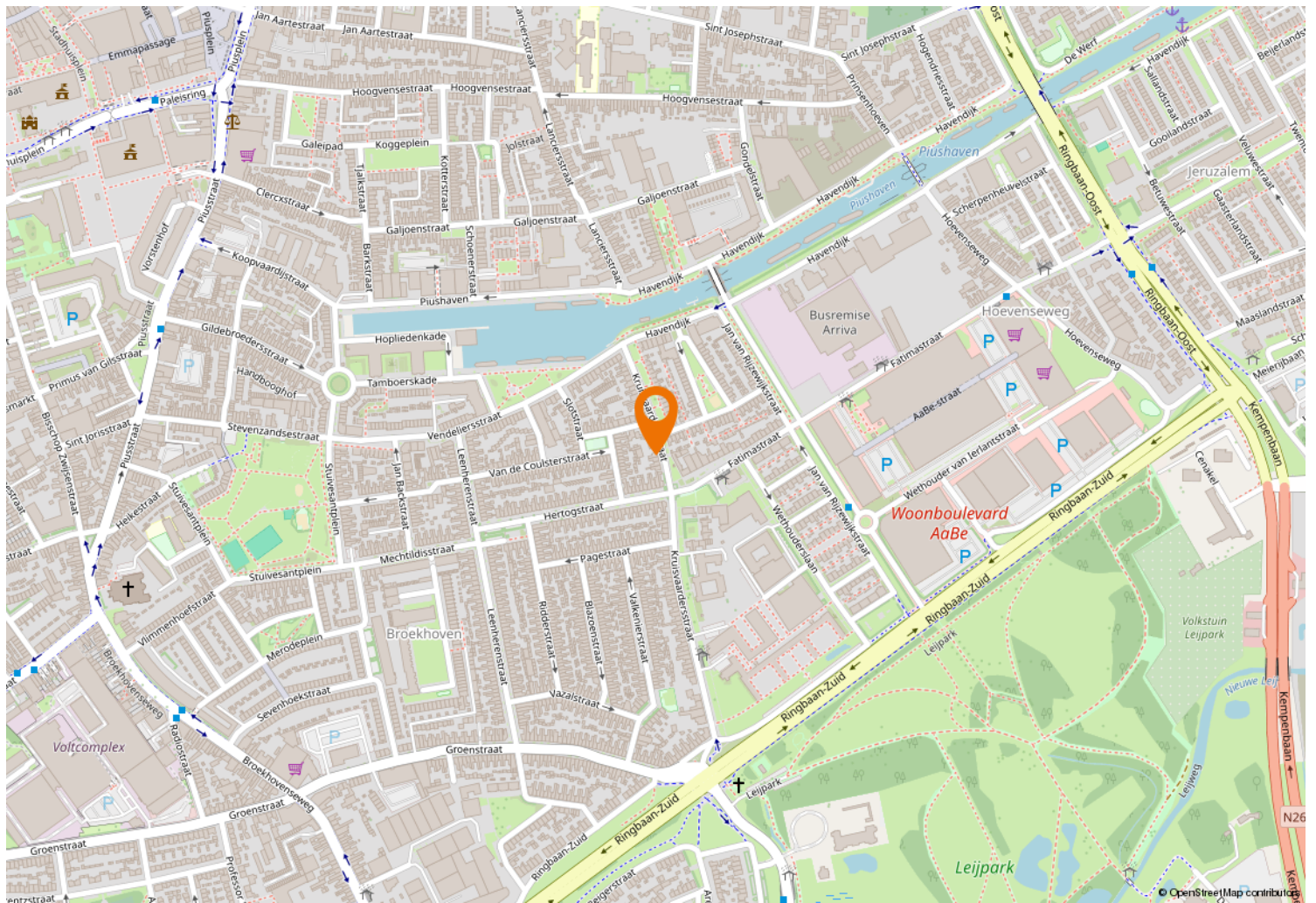


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

