



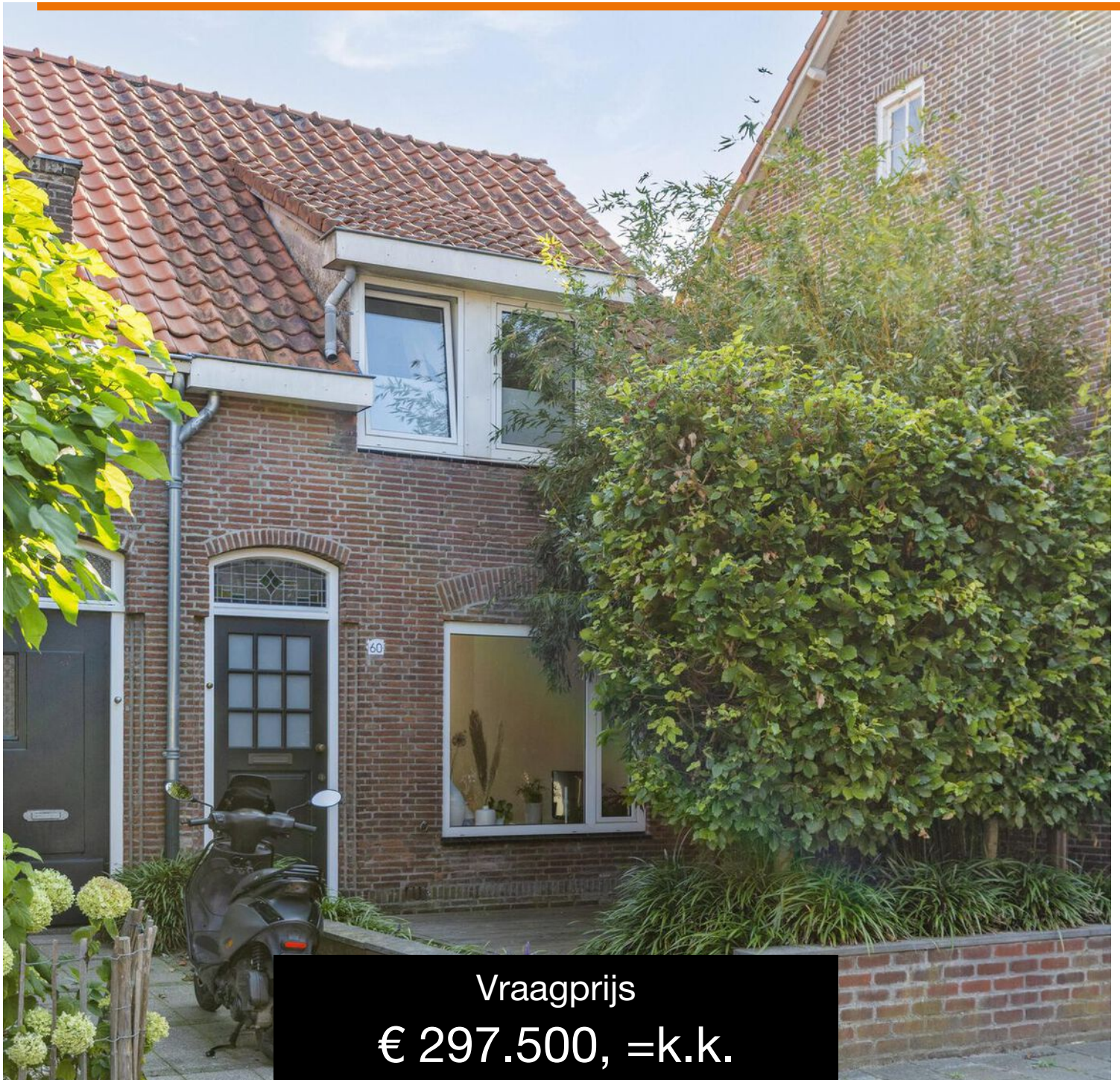
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALKENIERSTRAAT 60



Vraagprijs  
€ 297.500, =k.k.

# OMSCHRIJVING

## VALKENIERSTRAAT 60 TILBURG

Karakteristieke, sfeervolle woning met voortuin, gelegen op een rustige woonlocatie op loopafstand van het stadscentrum, aan de zuidkant van de bruisende Piushaven waar je heerlijk kunt genieten aan het water op de vele terrassen van de leuke restaurantjes zoals restaurant Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Smit Vis aan de Haven, Jaxx Marina.....je zou haast denken waar heb je een keuken voor nodig! En met de komst van het Aa Be winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. 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. En wil je de stad uit....? Geen probleem want via de Ringbaan-Zuid ben je snel op de A58 in de richting van Eindhoven, Breda, Den Bosch of de omliggende dorpen. Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur met gebogen bovenlicht, voorzien van een glas in lood voorzetraam, betreed je de hal van deze woning. In de entree vind je de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De vloer is voorzien van een lichte grijze tegel.

Woonkamer: De woonkamer is lekker ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De grote ramen aan de voor- en achterzijde van de living zorgen voor een ruimtelijk effect. De lichte wanden en het plafond zijn strak afgewerkt en vormen een mooi contrast met de warme houten vloer.

Keuken: De keuken bevindt zich in de uitbouw achter de woonkamer. Het grote raam boven het aanrecht zorgt voor een zee van licht in deze keuken. Deze is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een 5 pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, vriezer en een combi-oven/magnetron op ooghoogte. Via de keuken heb je ook toegang tot de kast onder de trap die met die inbouwkasten en een inbouw wijnrek erg veel extra bergruimte biedt.

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze geeft toegang tot de badkamer, het toilet en je vindt er de deur naar de tuin. In de kastenwand zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger mooi weggewerkt.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale douche, een wastafel en een ligbad. Ook is er een handige inbouwkast aanwezig. Hier kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

Verder is er op de begane grond ook een apart toilet aanwezig. Zowel de badkamer als het extra toilet beschikken over vloerverwarming.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 slaapkamers en een toiletruimte. De "masterbedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het is een royale slaapkamer. Je hebt er voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en de kamer beschikt over een grote ingebouwde gardarobekast. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een wit gelakte houten vloer die mooi doorloopt naar de overloop. De toiletruimte bevindt zich naast de tweede slaapkamer aan de achterzijde, beschikt over een extra toilet en een wastafel met zowel



koud als warm water. Deze geeft tevens toegang tot het dakterras op het platte dak van de uitbouw. De overloop beschikt over een grote inbouwkast/berging.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, de schuine wanden zijn opgemetseld waardoor er meer ruimte is ontstaan in de slaapkamer aan deze kant en in de toiletruimte.

De woning beschikt ook nog over een zolder. Deze is te bereiken via een Vlizotrap vanuit de overloop. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

#### TUIN:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke achtertuin, aangelegd met sierbestrating. De tuin ligt op het oosten en heeft dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. Achter in de tuin staat een ruime berging. Via deze poort aan de zijkant kun je gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 142 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 80 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 342 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Voorzien van twee toiletruimtes;
- Voortuin, achtertuin en dakterras;
- Eindwoning met twee ontsluitingen;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- 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.



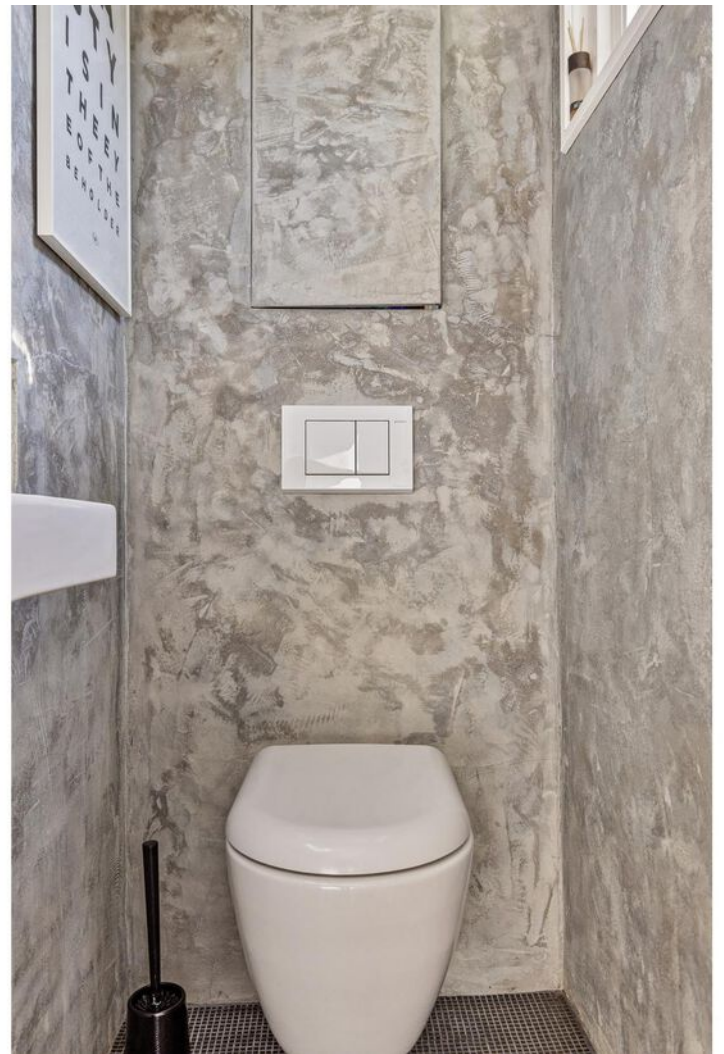
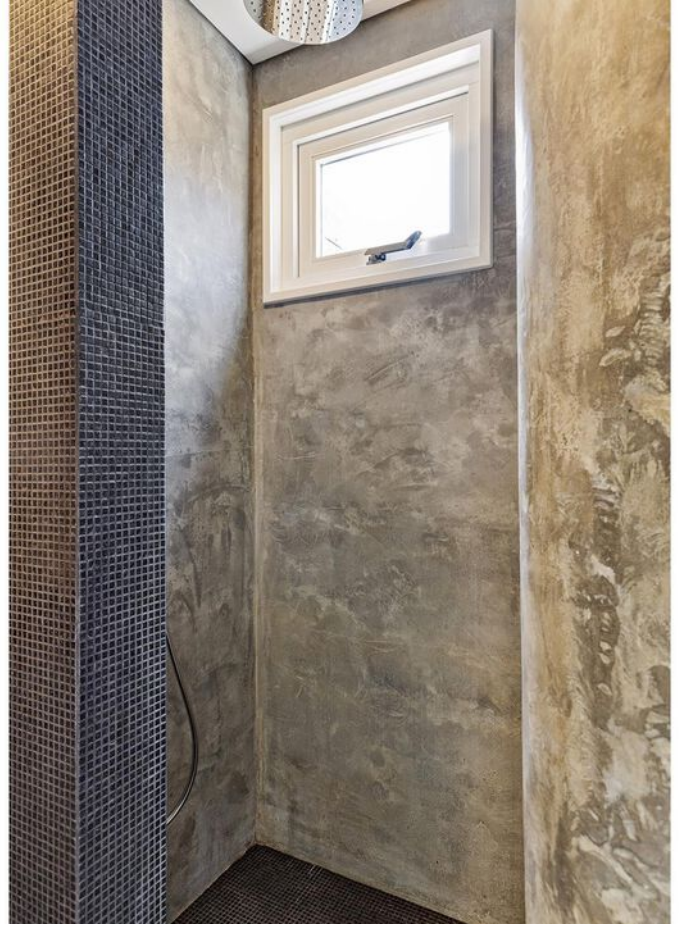
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Inhoud	342 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941

























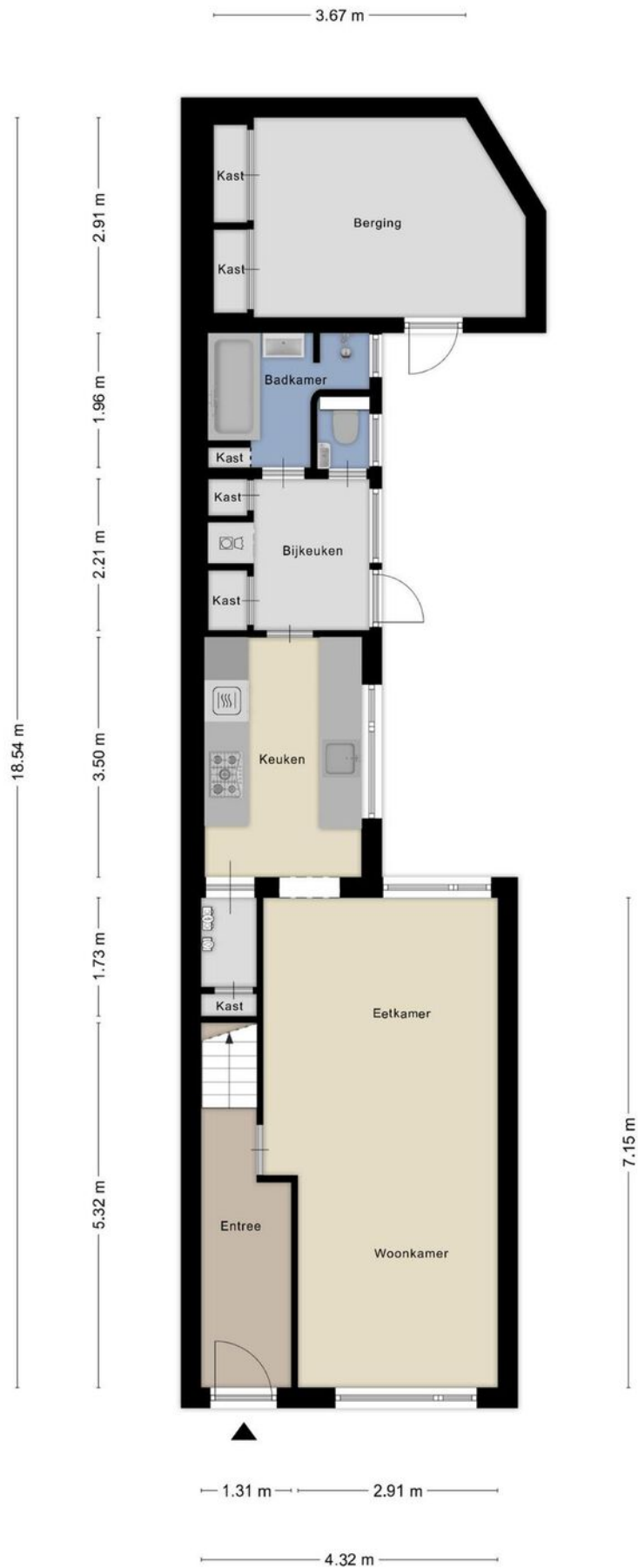
# FOTO'S



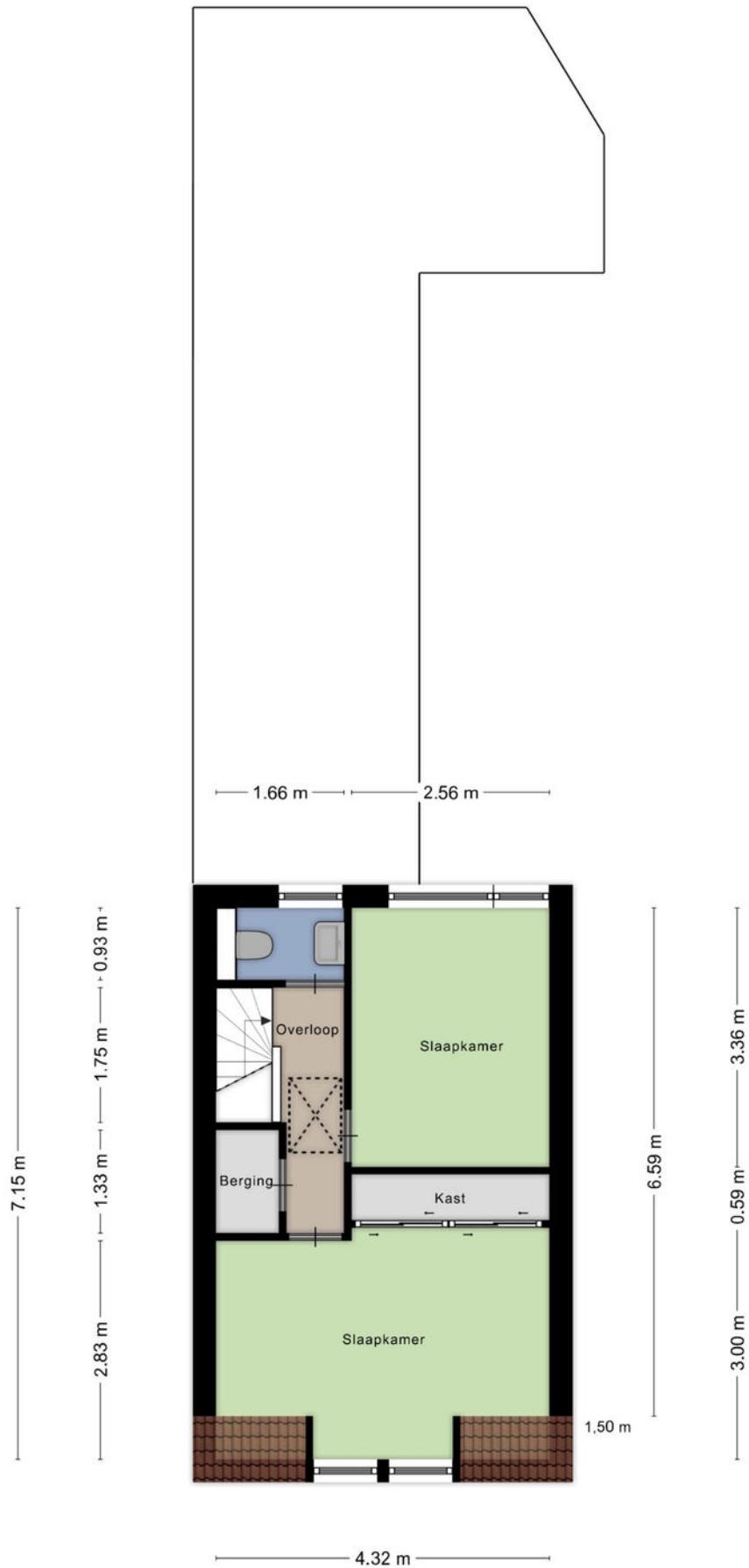




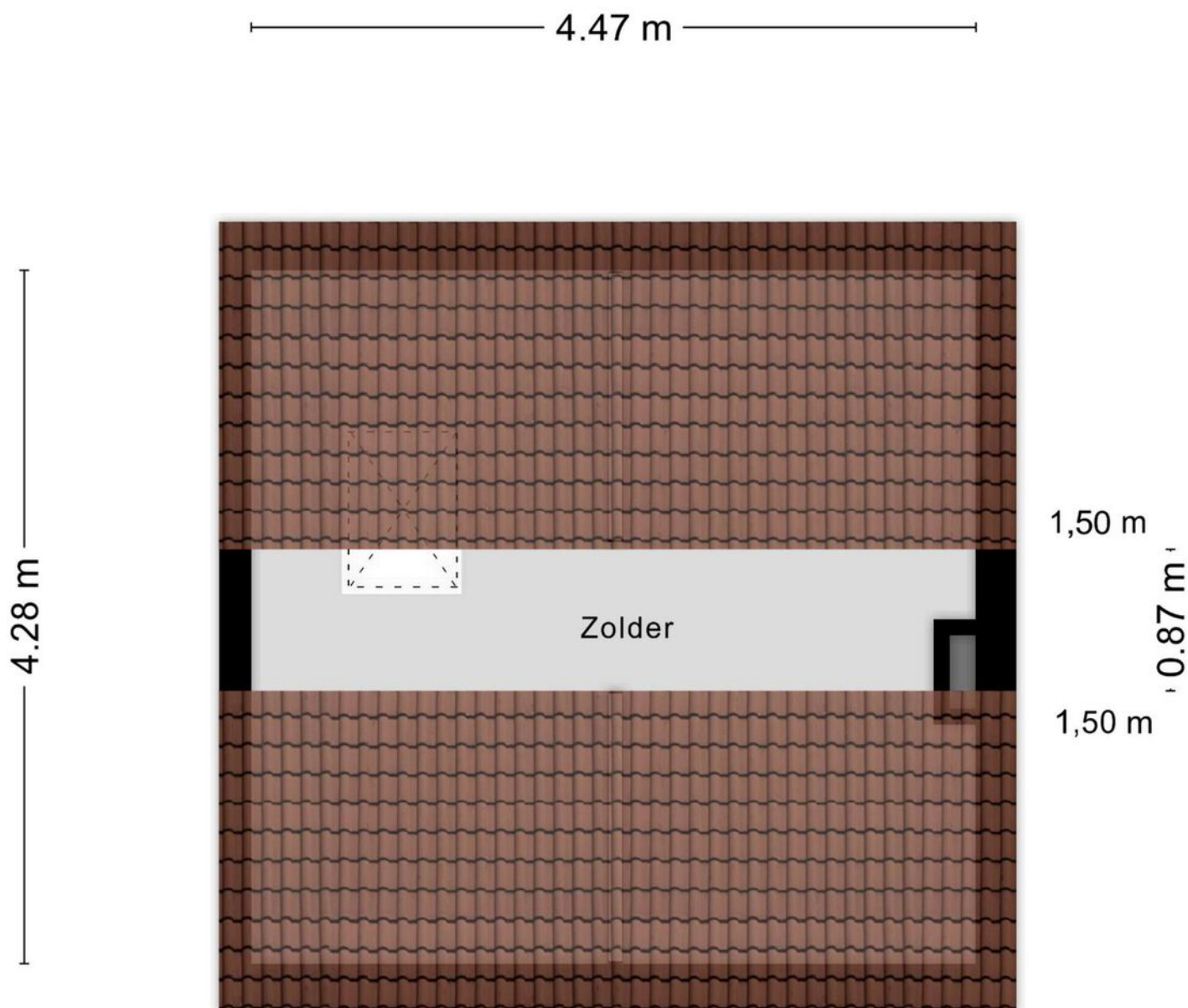
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

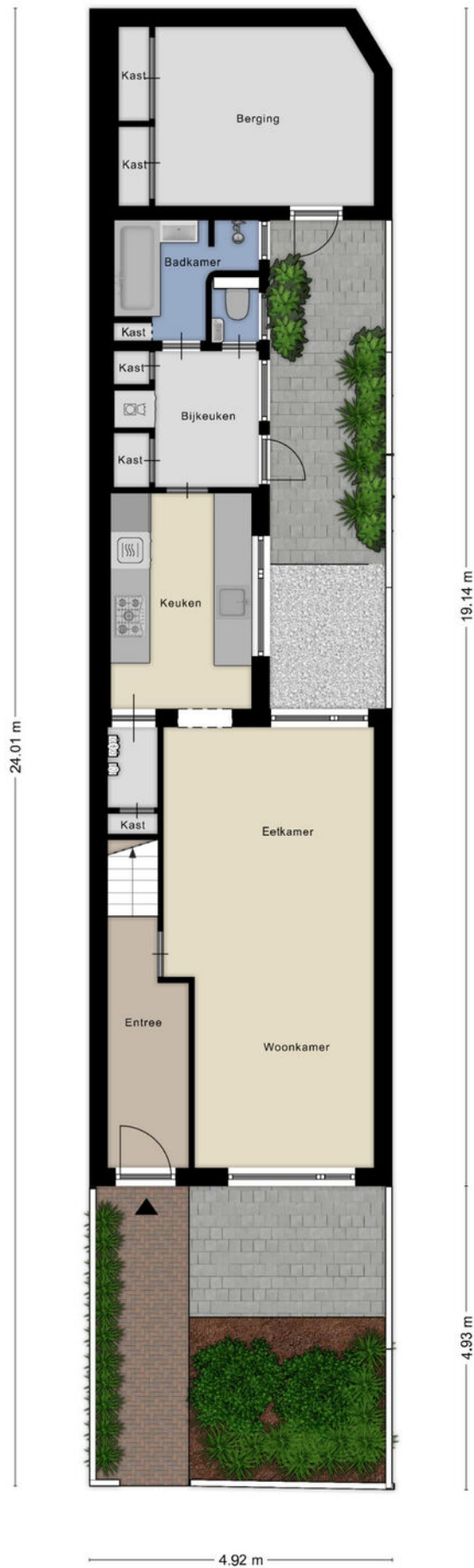


# PLATTEGROND



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

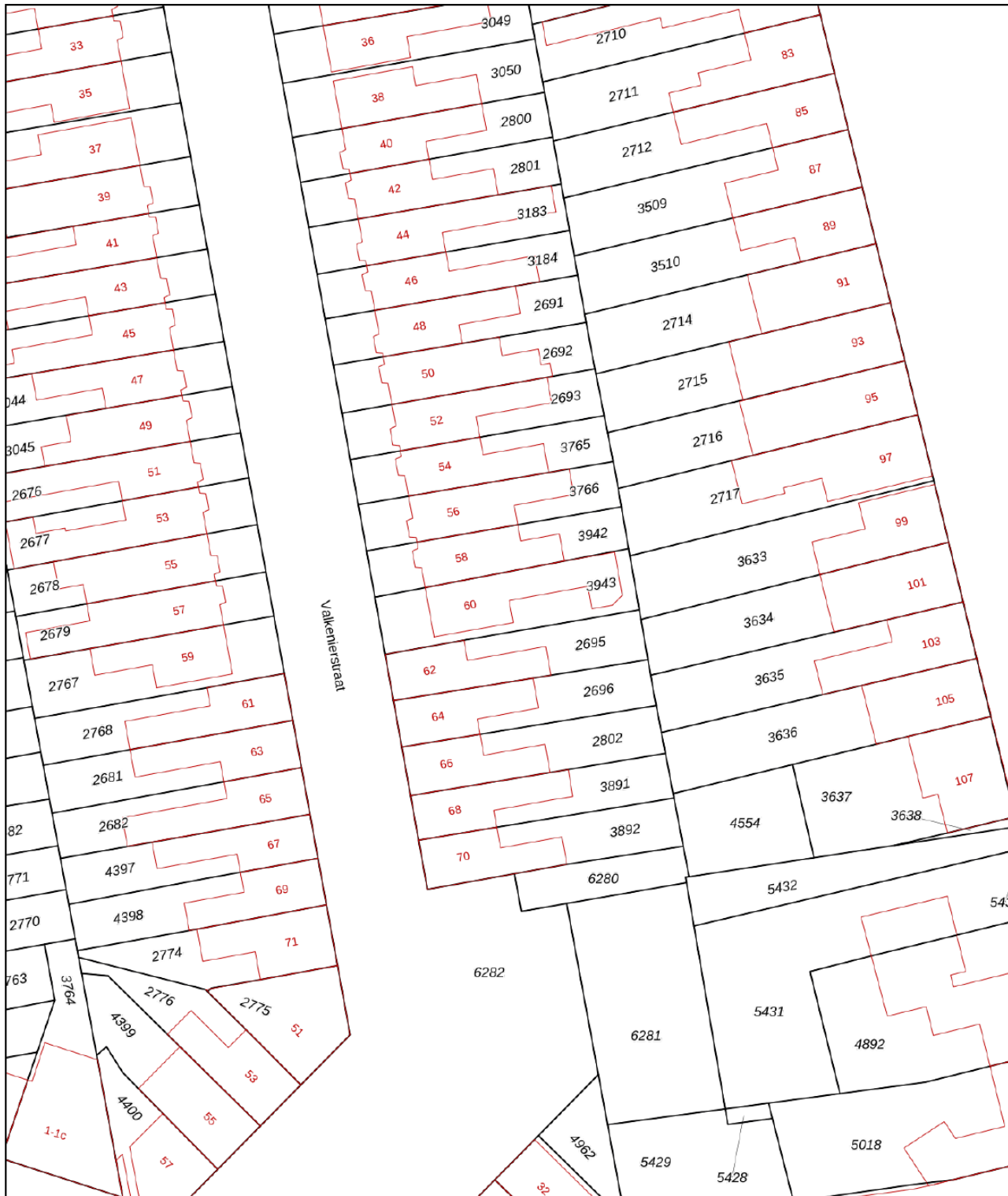
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



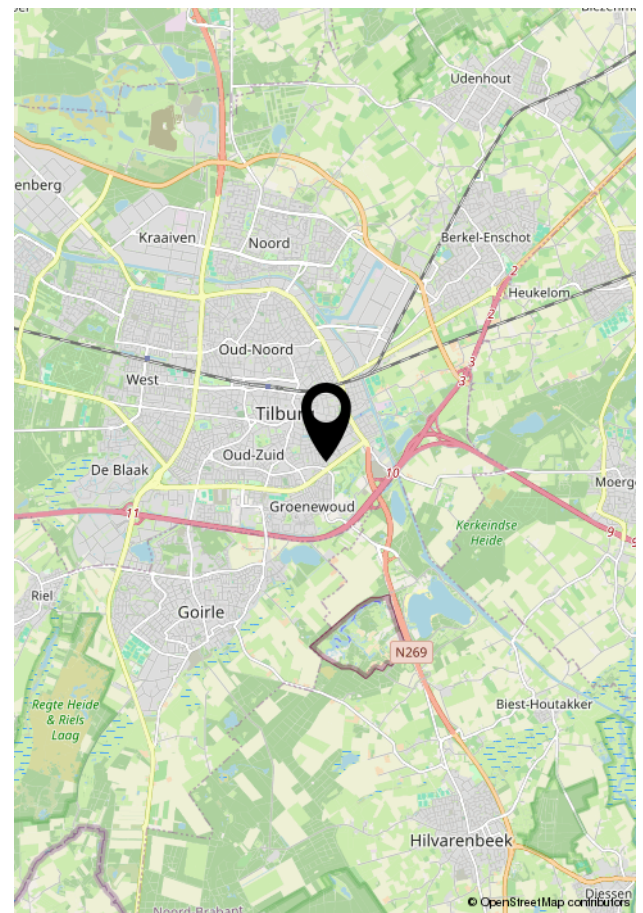
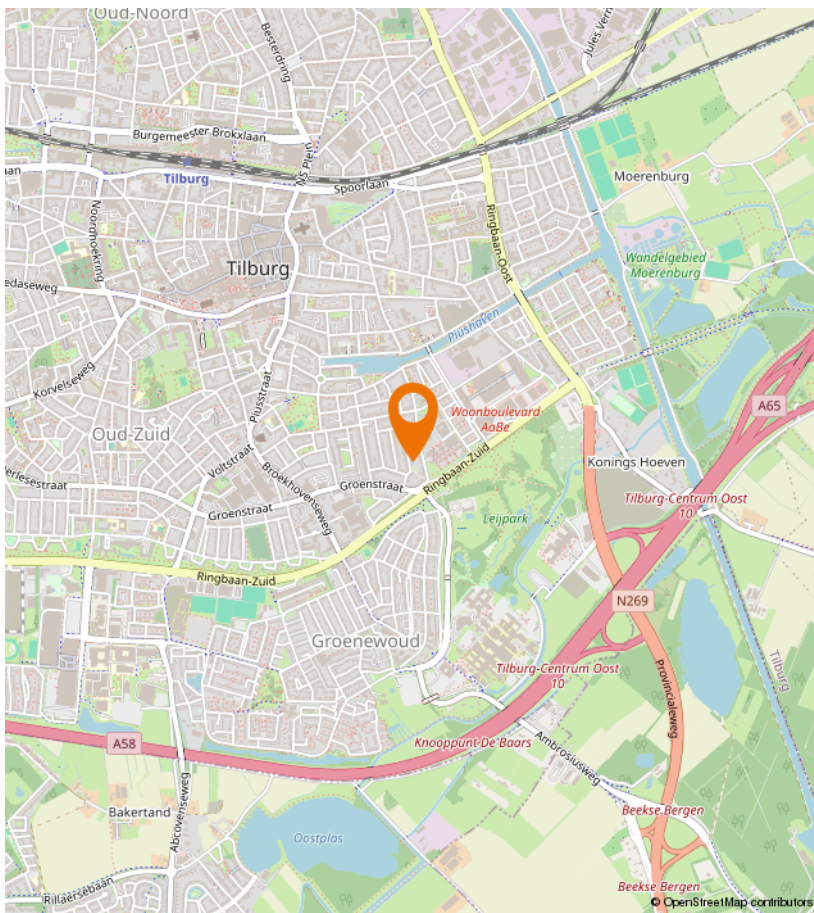
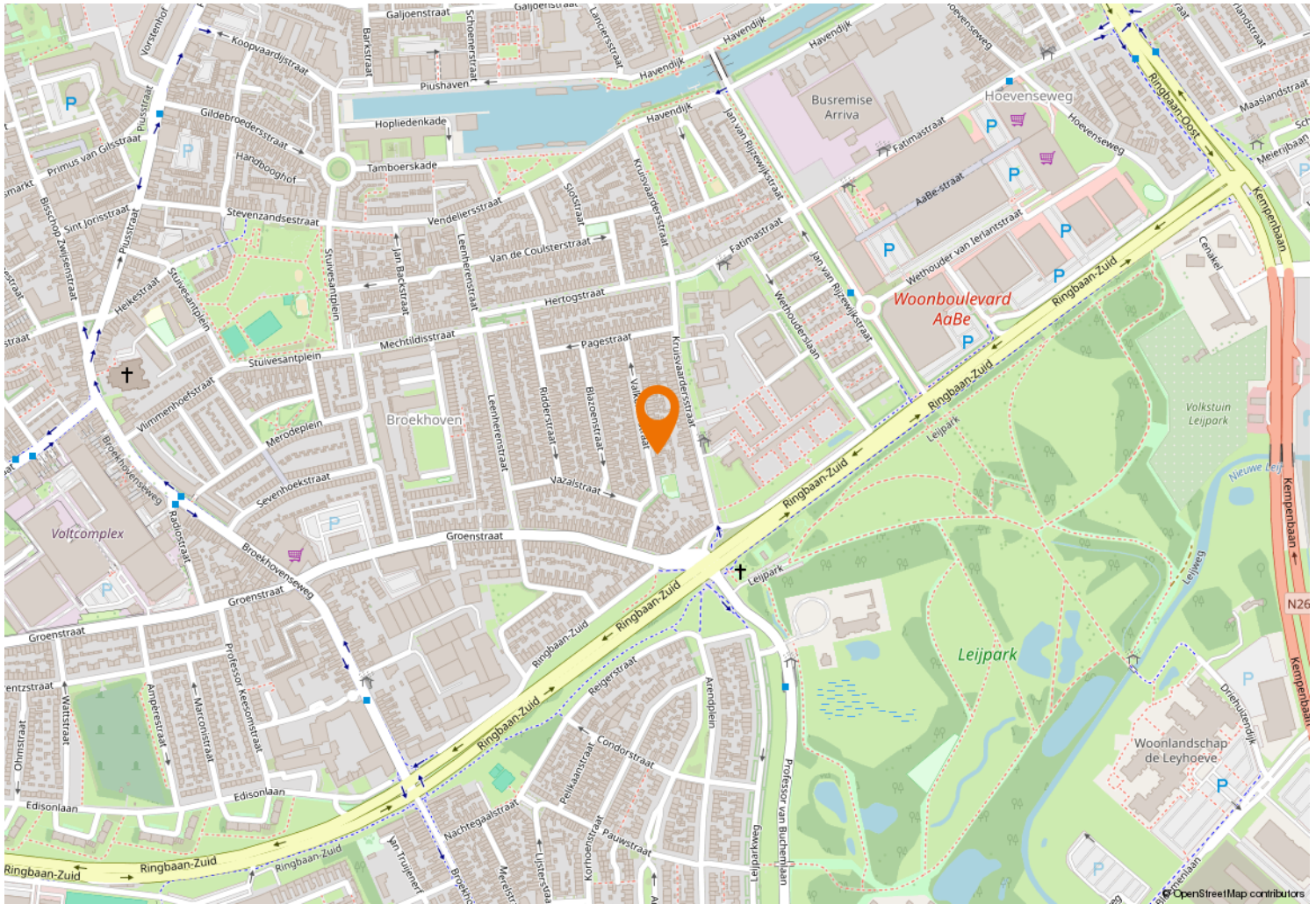
0 5 10 15 20 25m

<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>Sectie R</p> <p>Perceel 3943</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.

