



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TONGERLOSE HOEFSTRAAT 107



Vraagprijs
€ 385.000 k.k.

OMSCHRIJVING

TONGERLOSE HOEFSTRAAT 107 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze ruime sfeervolle en gemoderniseerde eengezinswoning aan de Tongerlose Hoefstraat 107. De woning is gelegen in de buurt Hasselt. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, Winkelcentrum De Rooi Pannen bevindt zich vlakbij en de twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. En via de Ringbaan-West zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Je komt de woning binnen via de lange diepe hal, welke is afgewerkt met strak gestucte wanden en een lichtgrijze gietvloer. Dit geeft meteen een goede indruk van de strakke en nette afwerking van de woning.

Woonkamer: De royale living biedt genoeg ruimte voor een ruime zithoek en een grote eettafel. De warme houtlook laminaatvloer vormt een mooi contrast met de strakke wanden en het plafond met sierlijsten. Via de voorgevel, de lichtstraat en de openslaande tuindeuren van de aanbouw is het een lekker lichte woonkamer door het vele lichtinval. Onder de trap zit nog een ruime nette betegelde kelder, ideaal voor dat beetje extra bergruimte op de begane grond.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning vind je de strakke grijze leefkeuken (van 2023) welke zo in een woonmagazine kan. Samen met de lichtgrijze gietvloer vormt het een modern en strak geheel. Je hebt er de beschikking over een vaatwasser, koelkast, vriezer,

combi/oven, Quooker en een inductie kookplaat met een geïntegreerd afzuigstelsysteem. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn terwijl je gezellig staat bij te kletsen bij de bar aan het keukeneiland. Via de keuken heb je ook toegang tot de bijkeuken met het toilet met fontein en een inbouwkast. Hier vind je tevens de warmtepomp.

EERSTE VERDIEPING

Hier vind je twee slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote gardarobekast. De andere slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De gehele verdieping is ook voorzien van strak stucwerk en een houtlook laminaatvloer. De badkamer is gesitueerd op de aanbouw aan de achterzijde en is ruim opgezet met twee wasbakken, een ligbad, inooldouche en toilet. Hier kun je met het hele gezin rustig starten met je dag. Op de wanden zitten beige tegels en een lichte gietvloer.

TWEEDE VERDIEPING

Op de zolder vind je nog een volledige en ruime derde slaapkamer. Welke is voorzien van een dakkapel. De voorzolder biedt nog voldoende bergruimte inclusief een grote bergkast. Ook hier is alles netjes afgewerkt net als op de eerste verdieping.

TUIN

De stadstuin is netjes en sfeervol aangelegd met betontegels, een strookje gras, een border met blauwe regen en een pergola. Hier kun je prima vertoeven dus



op een heerlijke zonnige dag. Achterin de tuin staat een berging, welke ideaal is voor het bergen van de fietsen en tuinspullen. De tuin geeft toegang tot het achterom.

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 125 m²;
- Woonoppervlak 124 m²;
- Inhoud 438 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Grotendeels gemoderniseerd (2022/2023);
- Energielabel B;
- Warmtepomp uit 2022 (energielabel daardoor nu gunstiger);
- 14 zonnepanelen;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

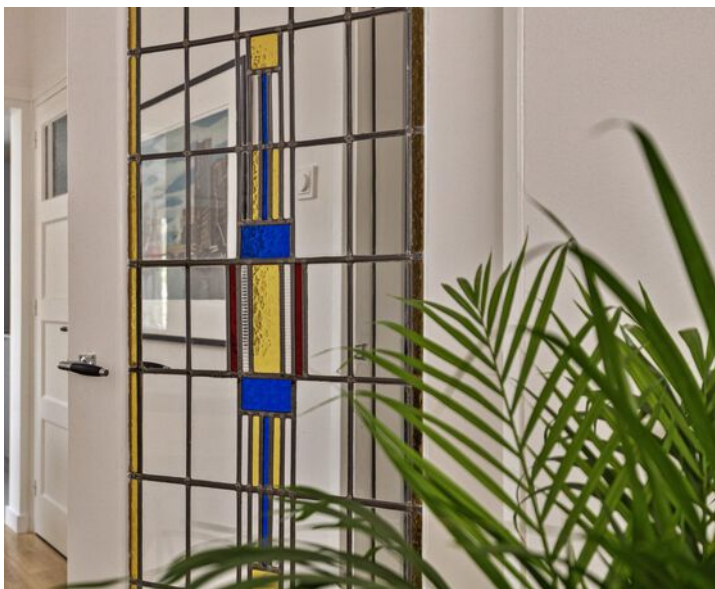
Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:
Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

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 m² 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.

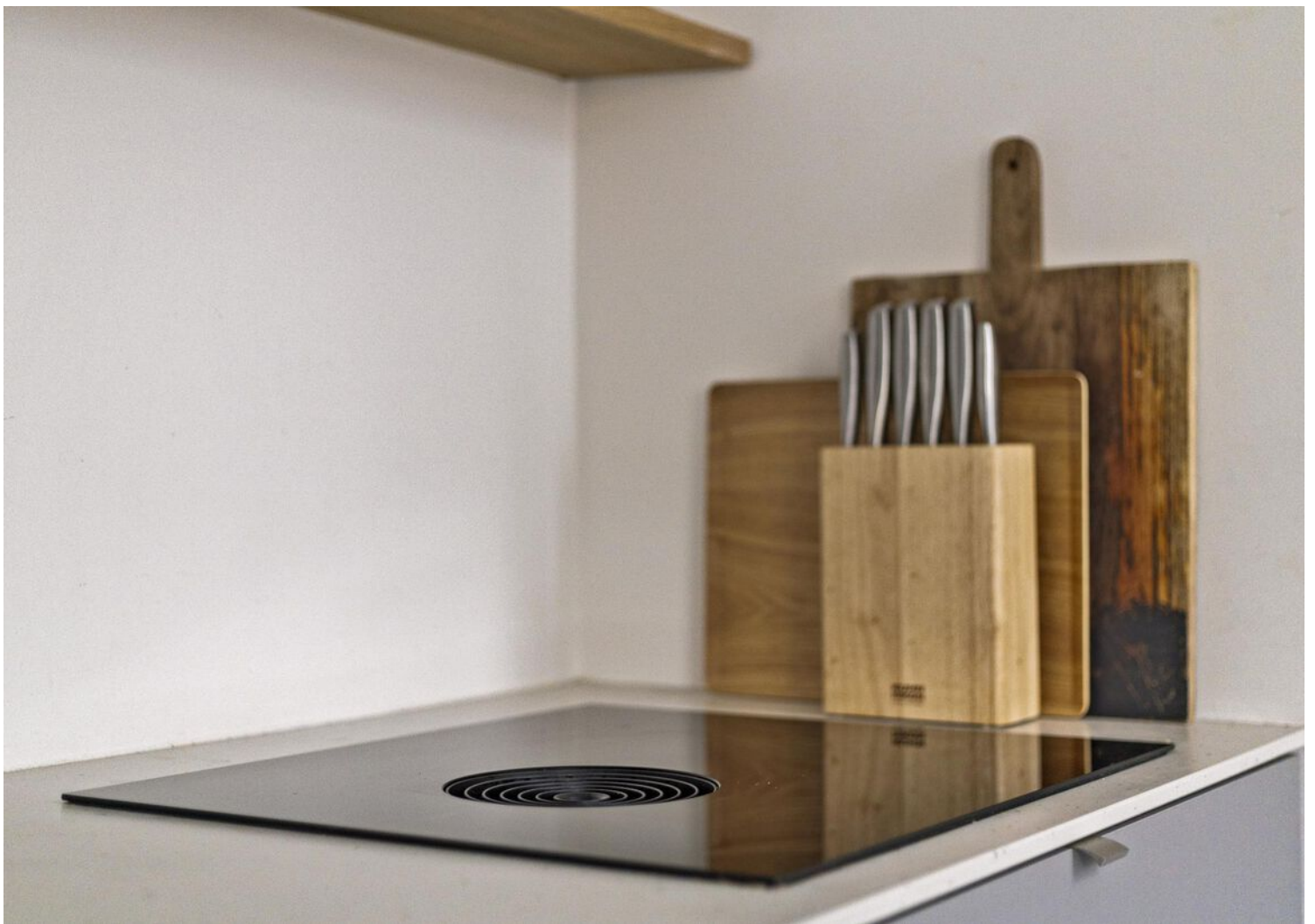
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	437 m ³
Bouwjaar	1936

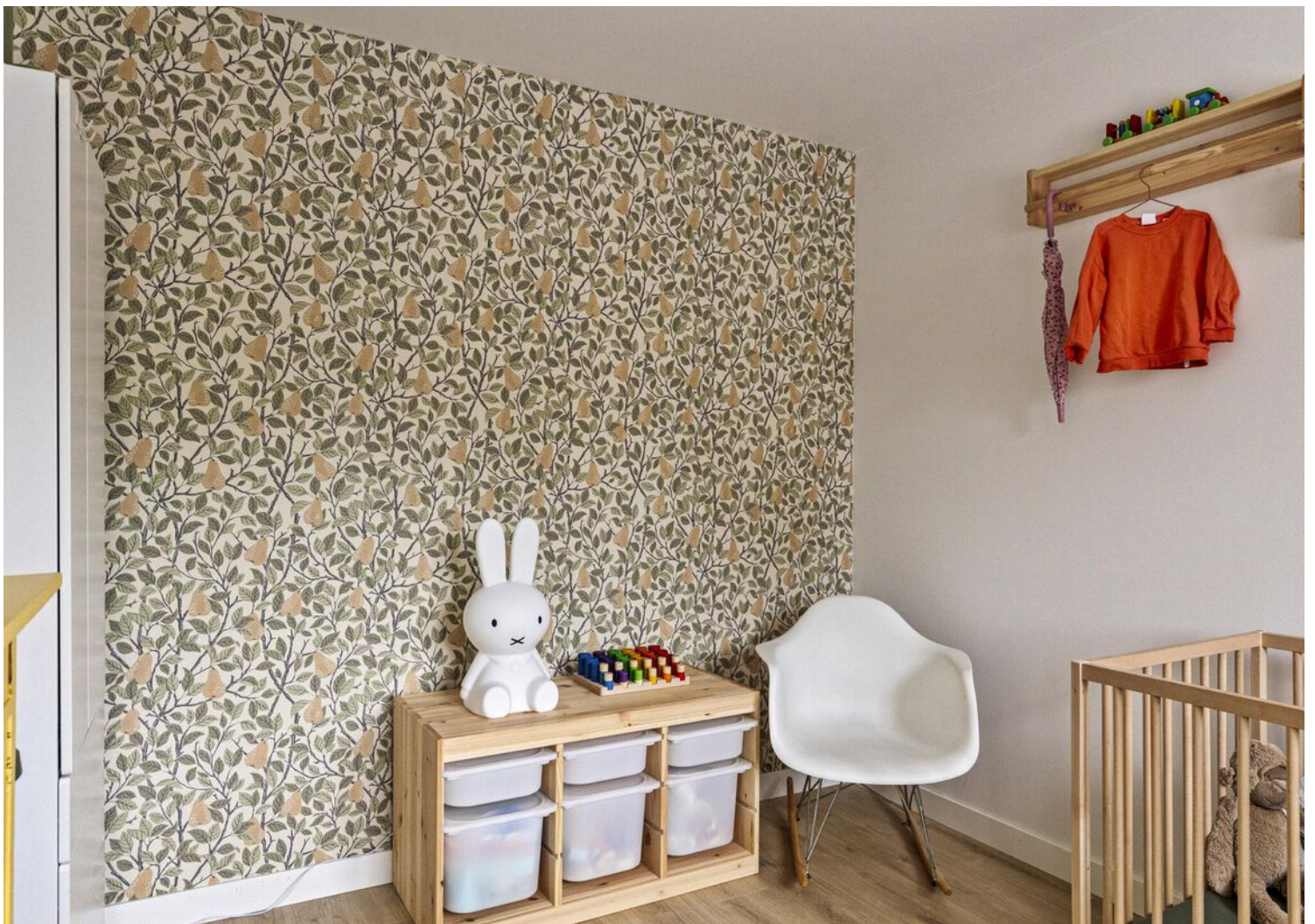














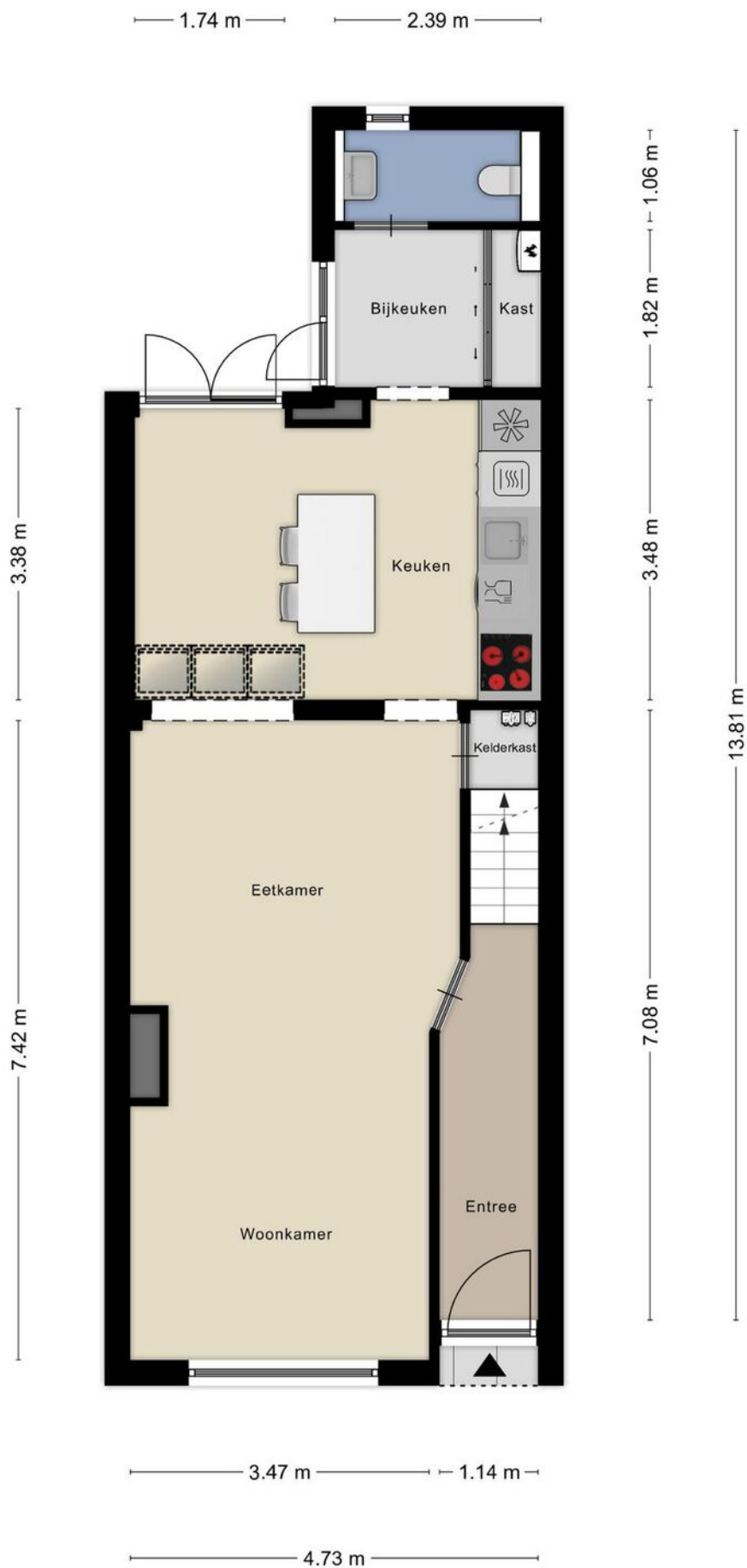








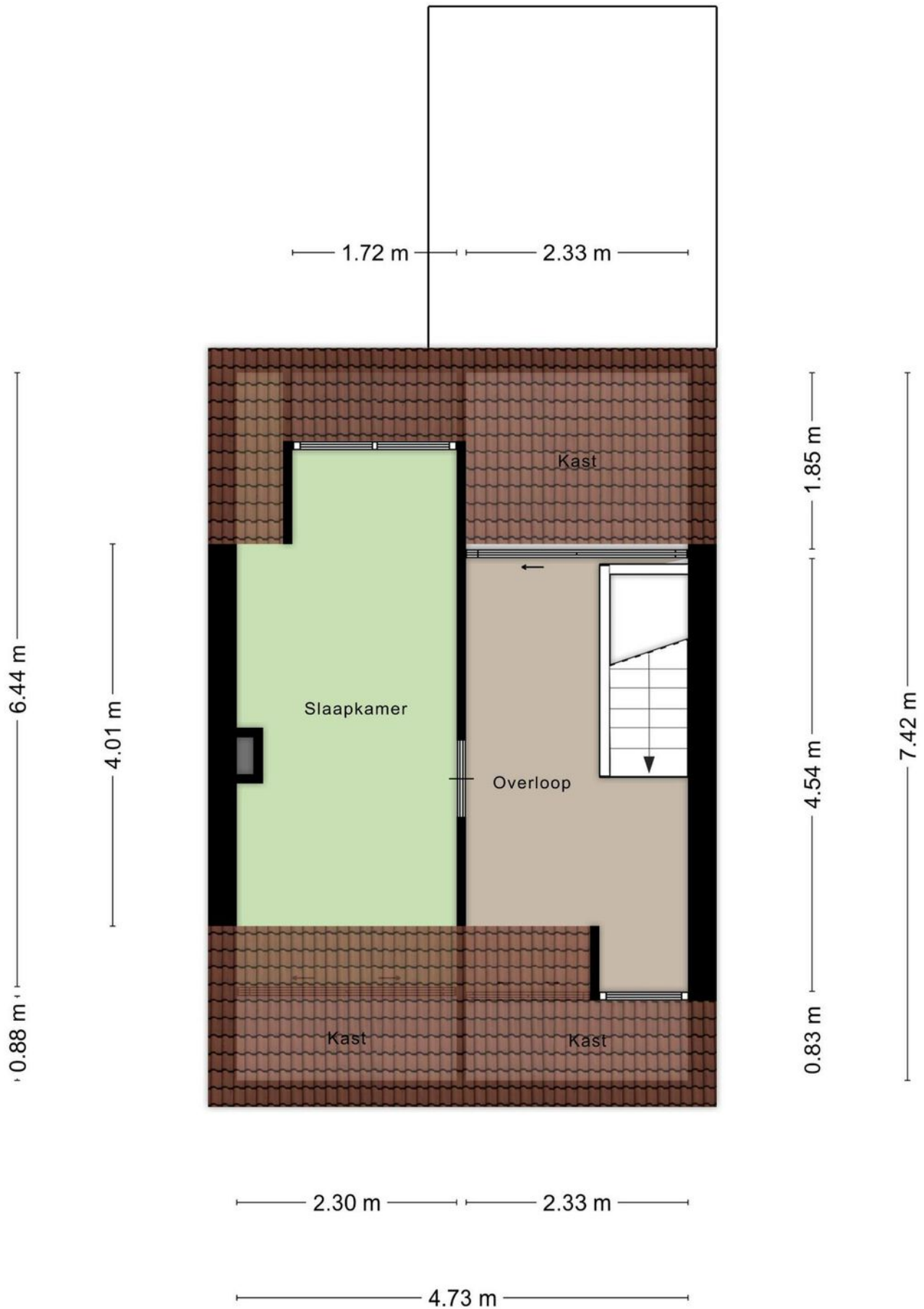
PLATTEGROND



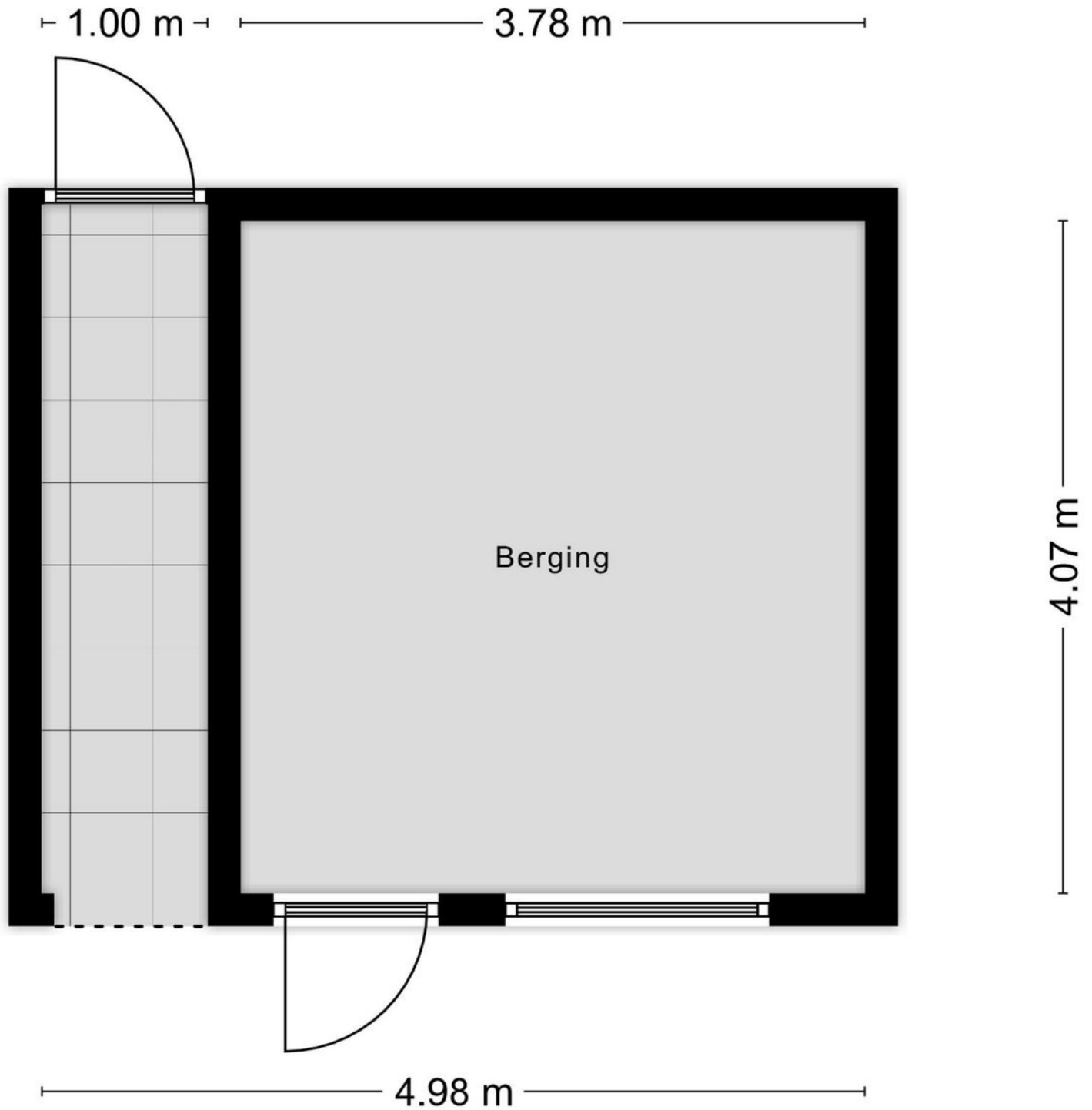
PLATTEGROND



PLATTEGROND

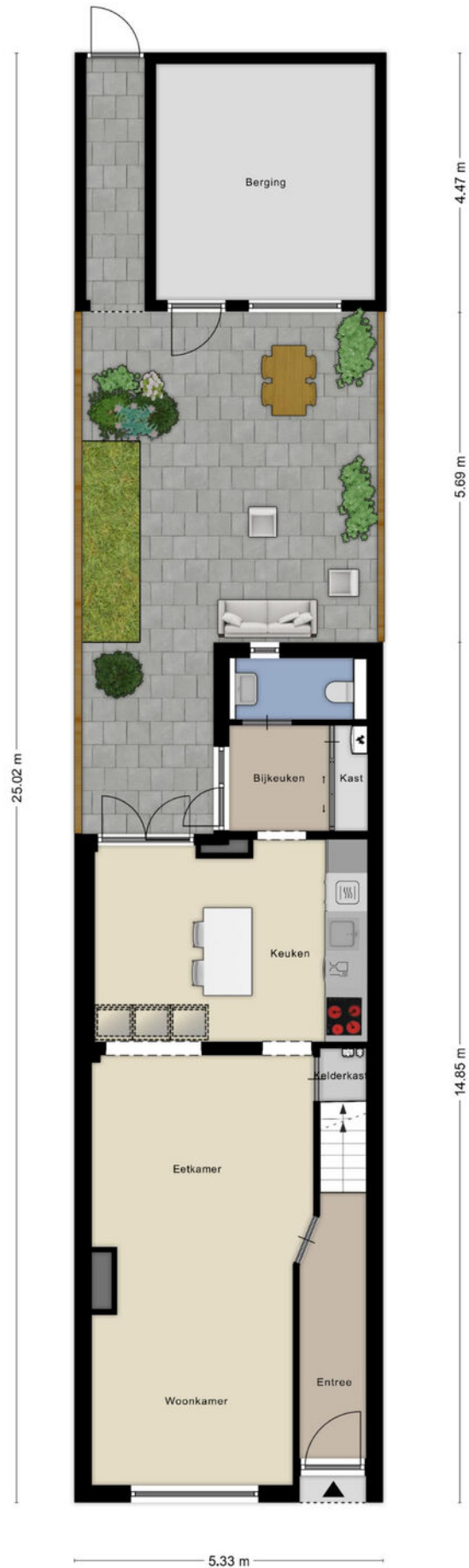


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

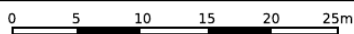
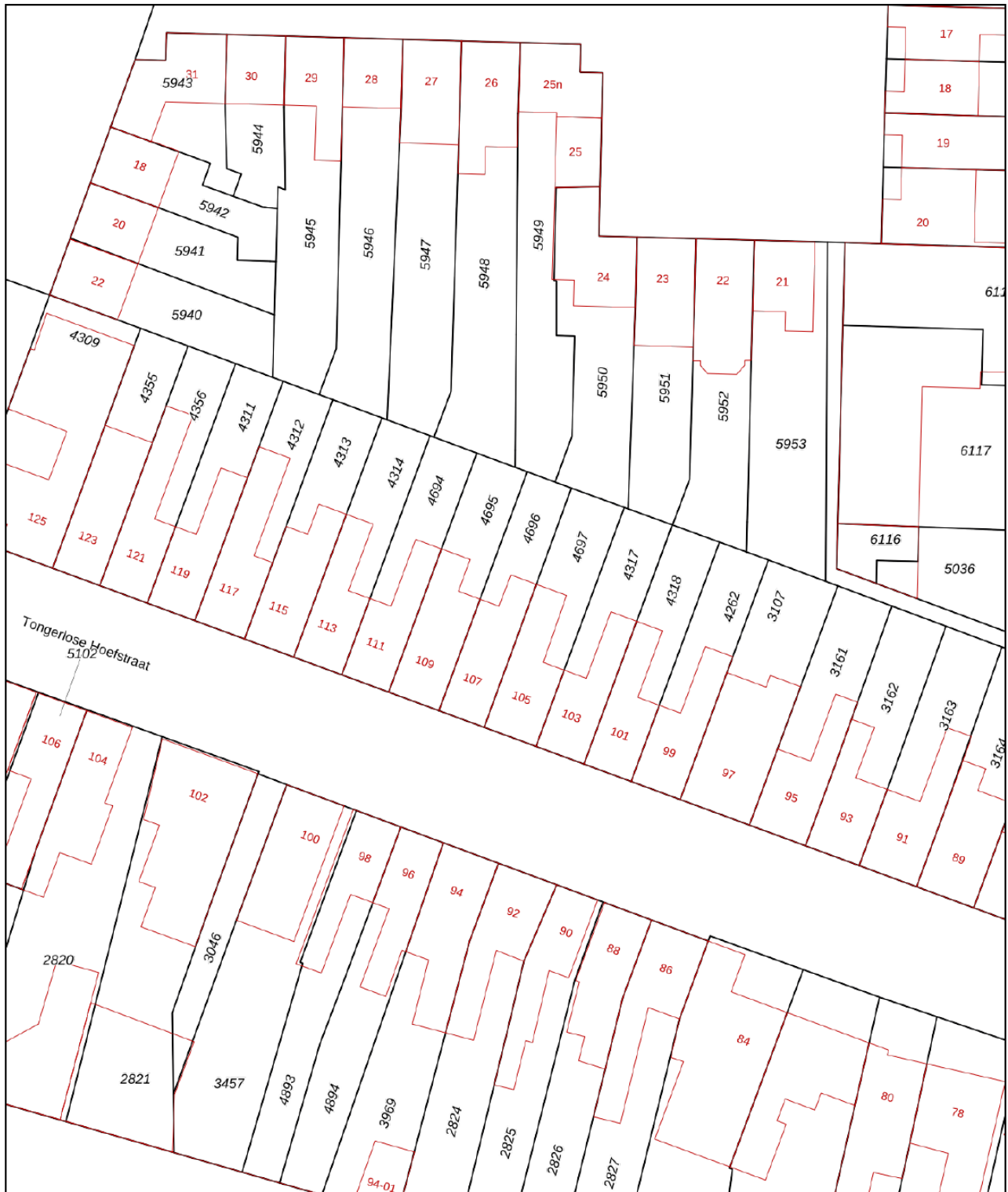
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

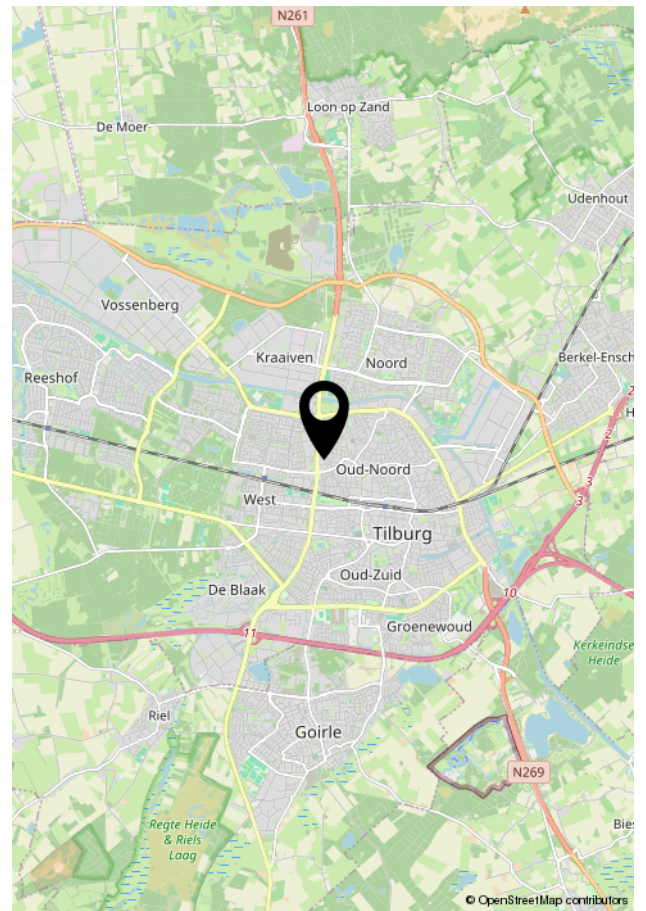
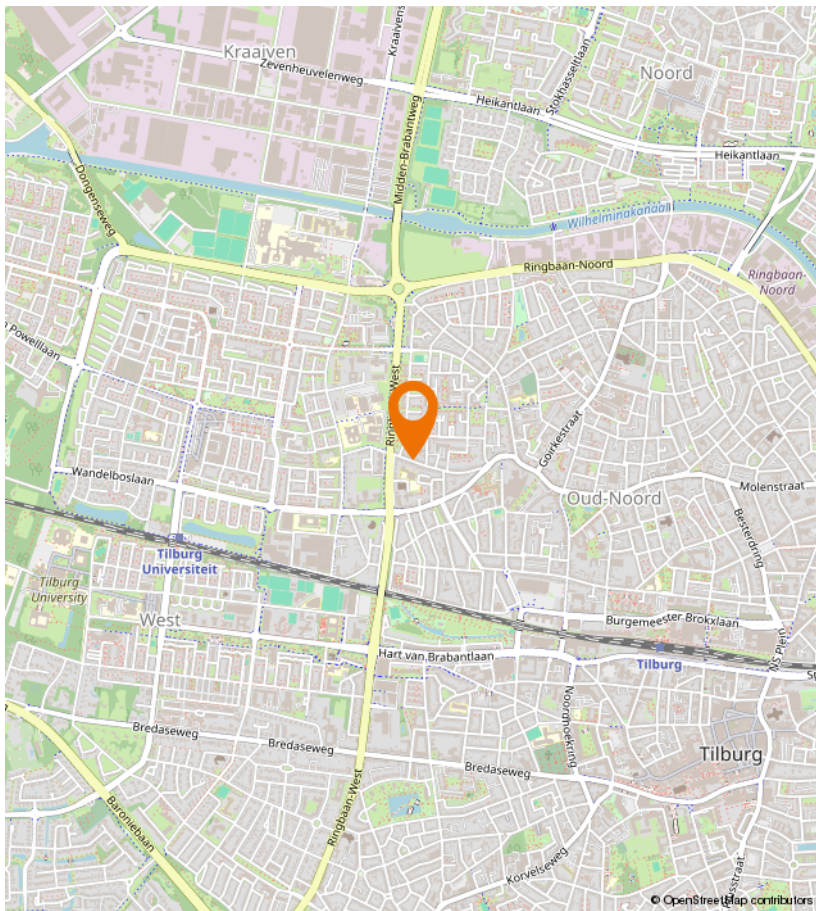
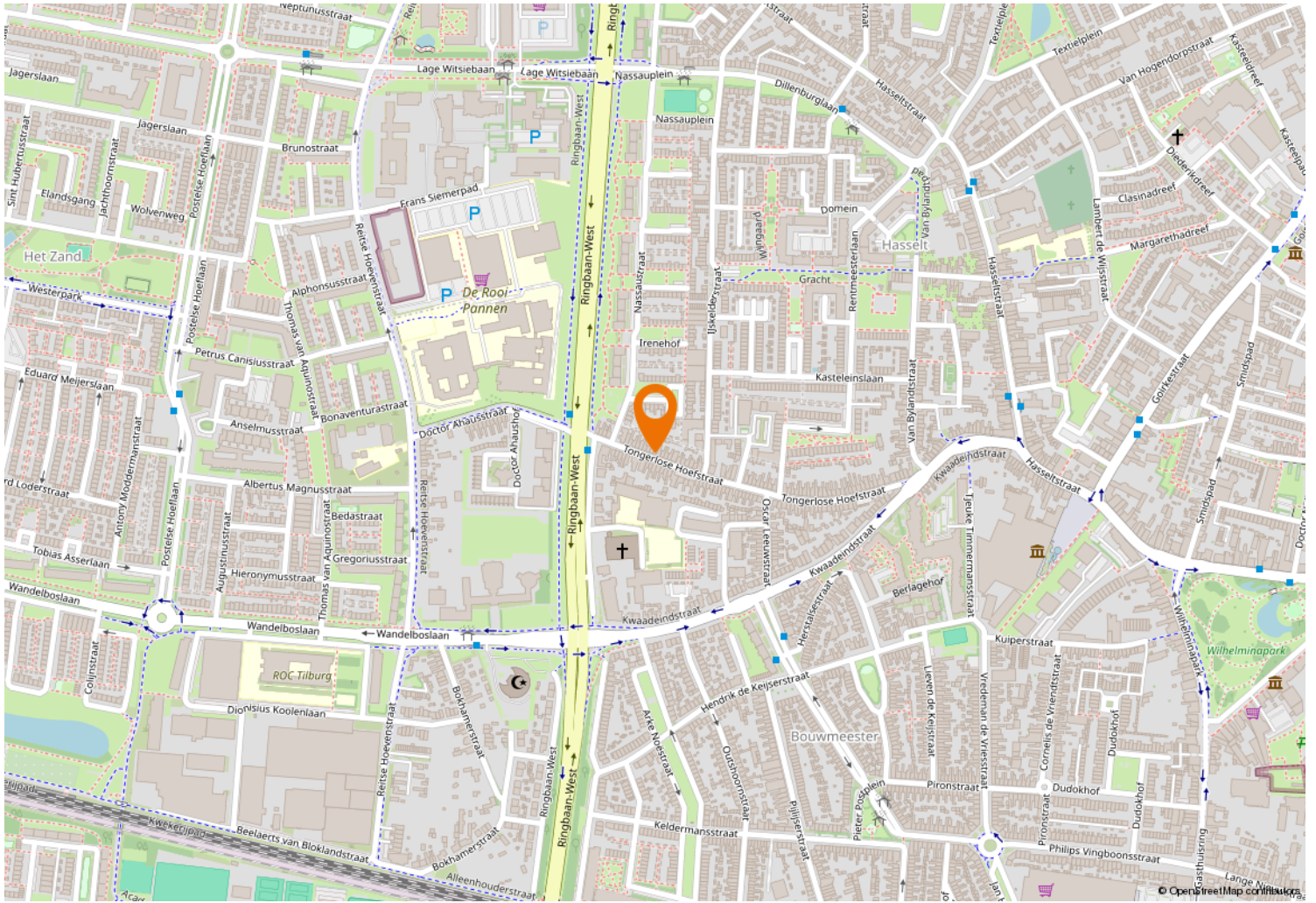


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 4696</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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.

