



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KUIPERSTRAAT 26



Vraagprijs
€ 290.000 k.k.

OMSCHRIJVING

KUIPERSTRAAT 26, TILBURG

Nabij het Wilhelminapark ligt deze sfeervolle woning, verborgen in een parel van rust. In deze rustige straat is het heerlijk wonen. Wandelend bereik je binnen de kortste keren het centrum van Tilburg, het centraal station en de Albert Heijn XL. De twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich letterlijk om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. De unieke combinatie tussen de rustige locatie en toch dichtbij het bruisende leven van Tilburg maakt dit een heerlijk plekje om te wonen. Tilburg is opgebouwd uit diverse nederzettingen (driehoekige pleinen die aan elkaar gegroeid zijn). Het Wilhelminapark is een van deze oude nederzettingen en is op steenworpafstand gelegen.

BEGANE GROND

Woonkamer: De entree biedt toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer is een doorzonkamer, wat betekent dat er veel licht binnen komt. De mooie tegelvloer loopt helemaal door tot de bijkeuken en is volledig voorzien van vloerverwarming. Er is meer dan voldoende ruimte voor een fijne eethoek en een riante zithoek. Hier kan je in de winter genieten van het knisperend vuurtje in de haard. In de woonkamer bevindt zich verder de toegang tot de praktische trapkast en de toegang tot de vaste trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De lichte keuken is te bereiken vanuit de woonkamer is onder andere v.v. een koelkast, 4-pits gasfornuis, afzuigkap en grote oven. De keuken is in 2021 volledig gemoderniseerd.

Bijkeuken: Wie is er nu niet op zoek naar een praktische bijkeuken? Ook daarover beschikt deze woning. Met de aansluiting voor de wasmachine, droger, vaatwasser en de vriezer is hier voldoende ruimte. Daarnaast is hier de toegang naar extra bergruimte boven de uitbouw. Hier is onder andere de cv-ketel te vinden. Vanuit de bijkeuken is er toegang naar de tuin en de badkamer.

Badkamer: Wat is er fijner dan heerlijk in een warm bad na een lange wandeling in de winter? Ook dat is hier mogelijk met het ligbad in de badkamer. Daarnaast is er ook het toilet te vinden.

EERSTE VERDIEPING

Vanuit de woonkamer is de vaste trap naar de eerste verdieping te betreden. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers op deze verdieping. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning, beslaat nagenoeg de gehele breedte van de woning en is voorzien van een ruimte dakkapel. Hier is dus voldoende plaats voor een riant tweepersoonsbed en een kast. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers te vinden. Uiteraard zijn deze ook prima te gebruiken als hobby- of kantoorruimte.

TWEDE VERDIEPING

Vanaf de overloop op de eerste verdieping is de vlizotrap te vinden, die toegang geeft tot de bergzolder. Hier kan je gemakkelijk al de koffers, kerstballen en ski's opbergen. Aan bergruimte ontbreekt het deze woning zeker niet.



TUIN

De riante tuin is op het zuiden gelegen en beslaat zo'n 70 m². Je kunt hier de gehele dag genieten van de heerlijke zon. De contouren van de garage die hier ooit heeft gestaan zijn nog zichtbaar. Dit biedt veel voordelen als jij ook een garage wil in de toekomst. Via de ruime en brede achterom is er de mogelijkheid te komen en gaan van en naar de Cornelis de Vriendtstraat.

- Bouwjaar 1905;
- Gebruiksoppervlakte wonen 93,5 m²;
- Gebruiksoppervlakte overig inpandig 0 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte 0 m²;
- Externe bergruimte 5,7 m²;
- Inhoud 331,15 m³;
- NEN2580 meetrapport*;
- Energielabel C;
- Volledig vernieuwd sinds 2017;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Goten vernieuwd;
- Dak vernieuwd;
- Cv-ketel 2017;
- Bijzonder rustige ligging;
- 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.

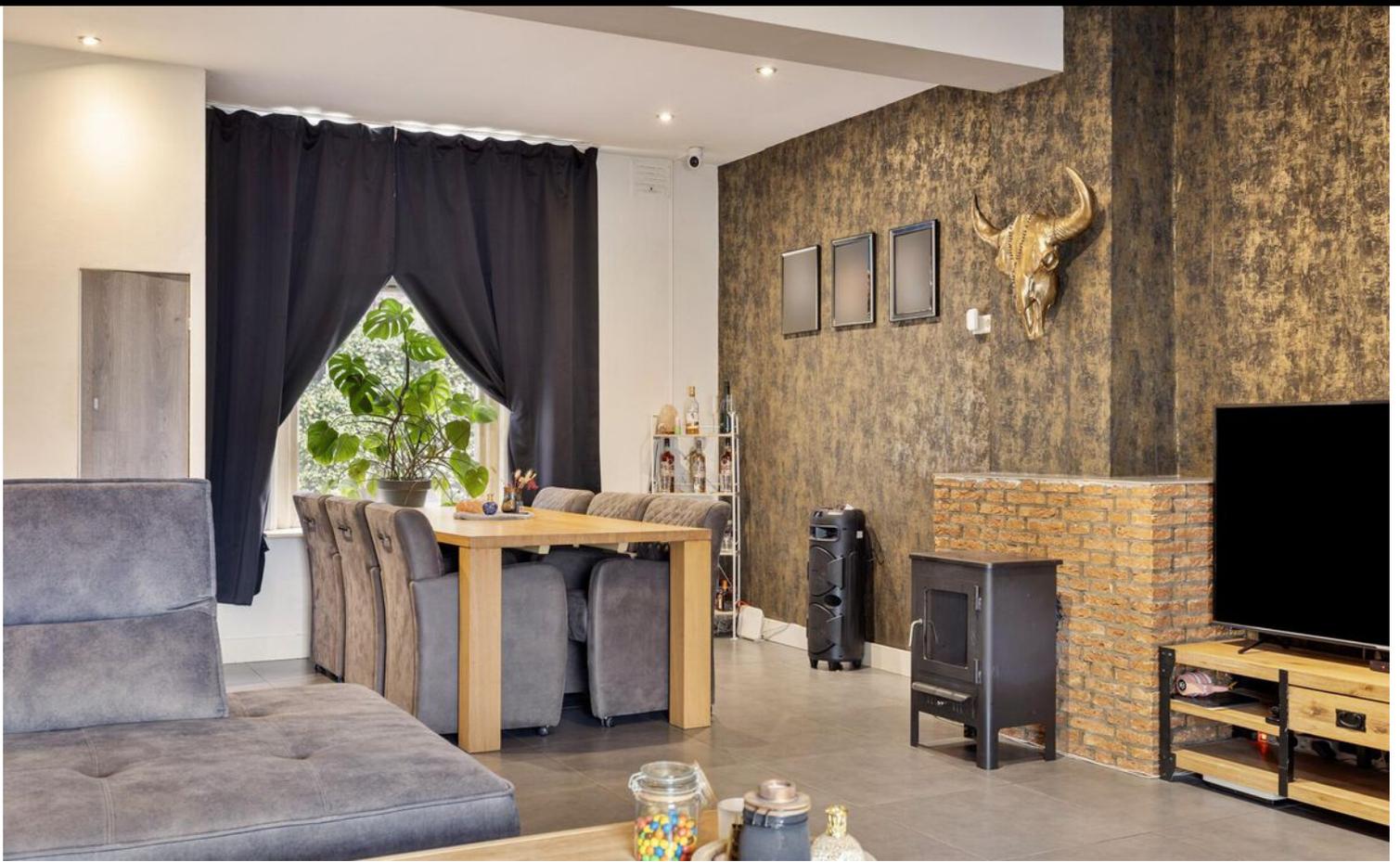
Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	147 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1905

















FOTO'S





PLATTEGROND



PLATTEGROND

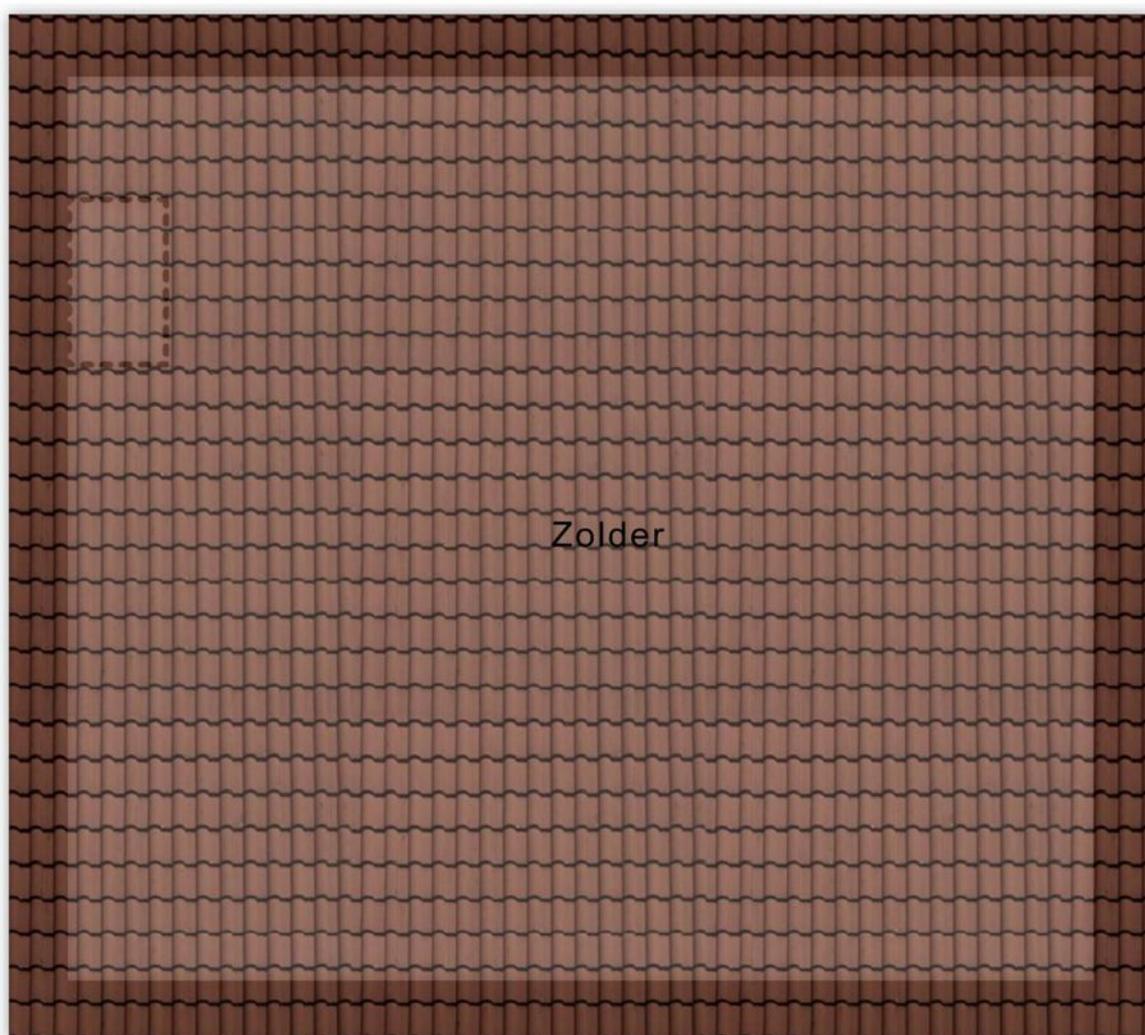


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

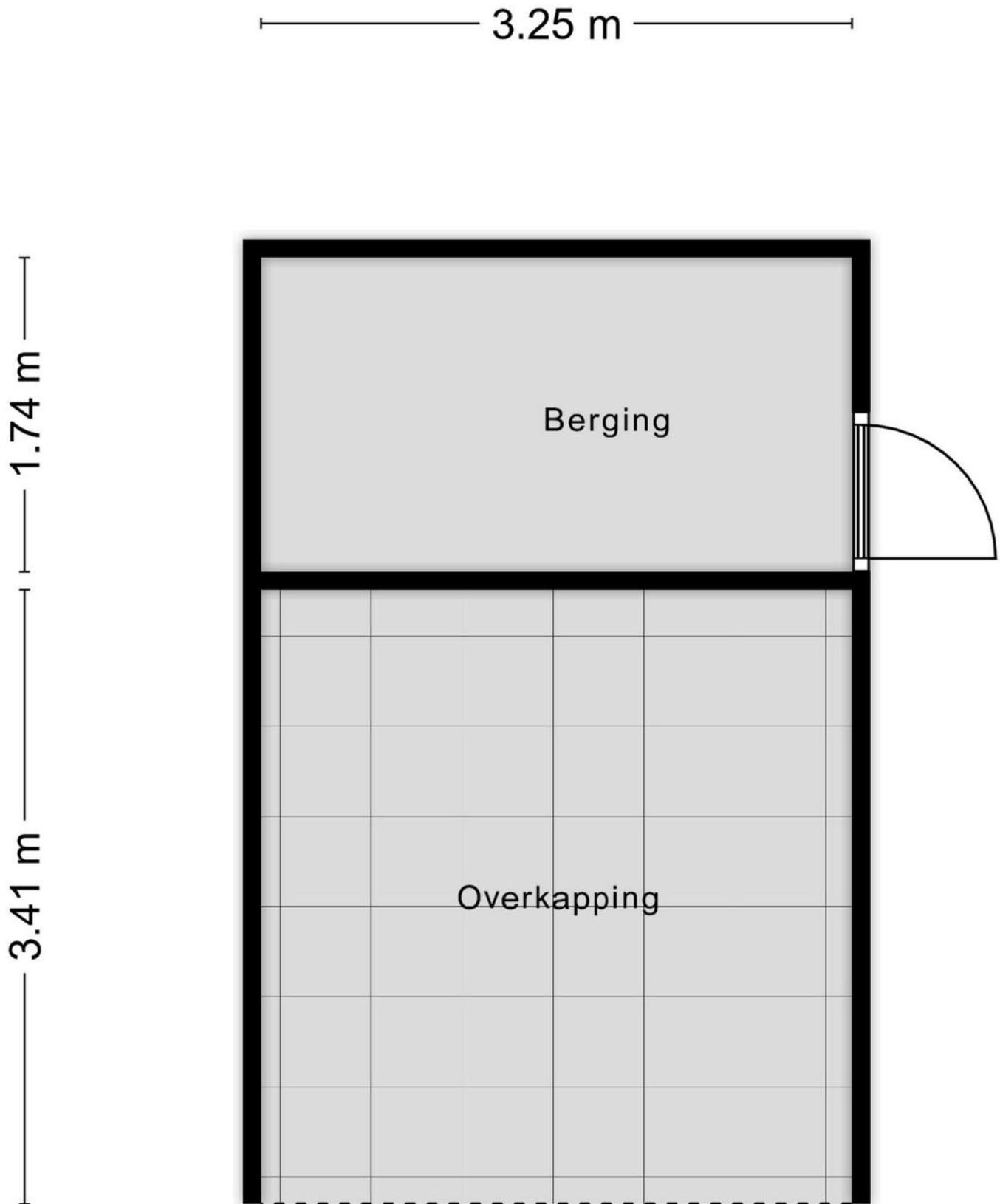
5.20 m

4.62 m



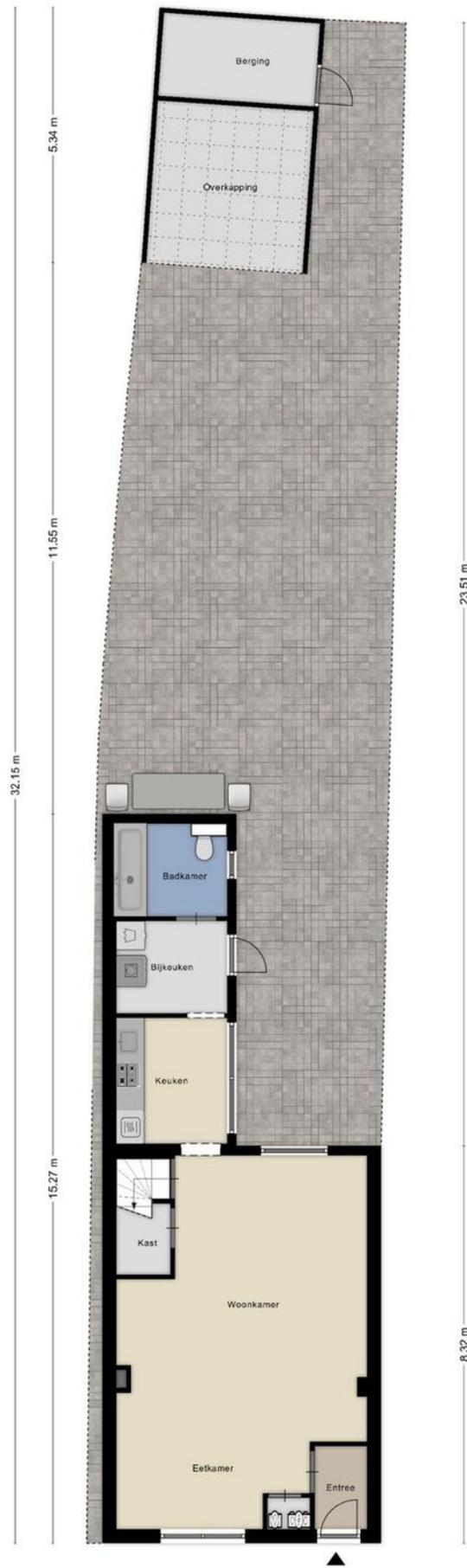
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

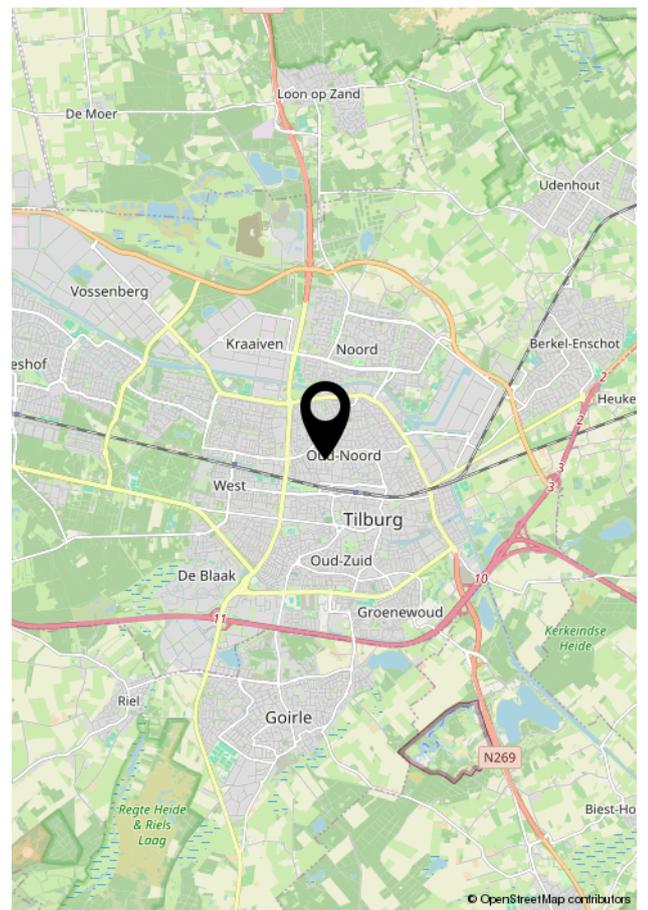
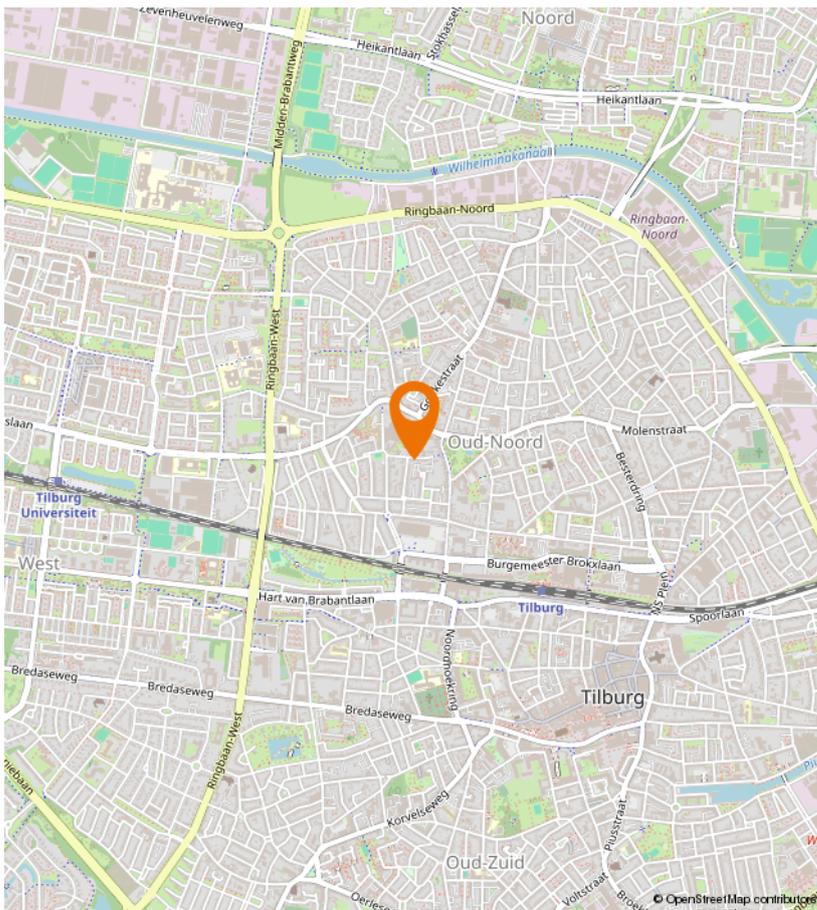
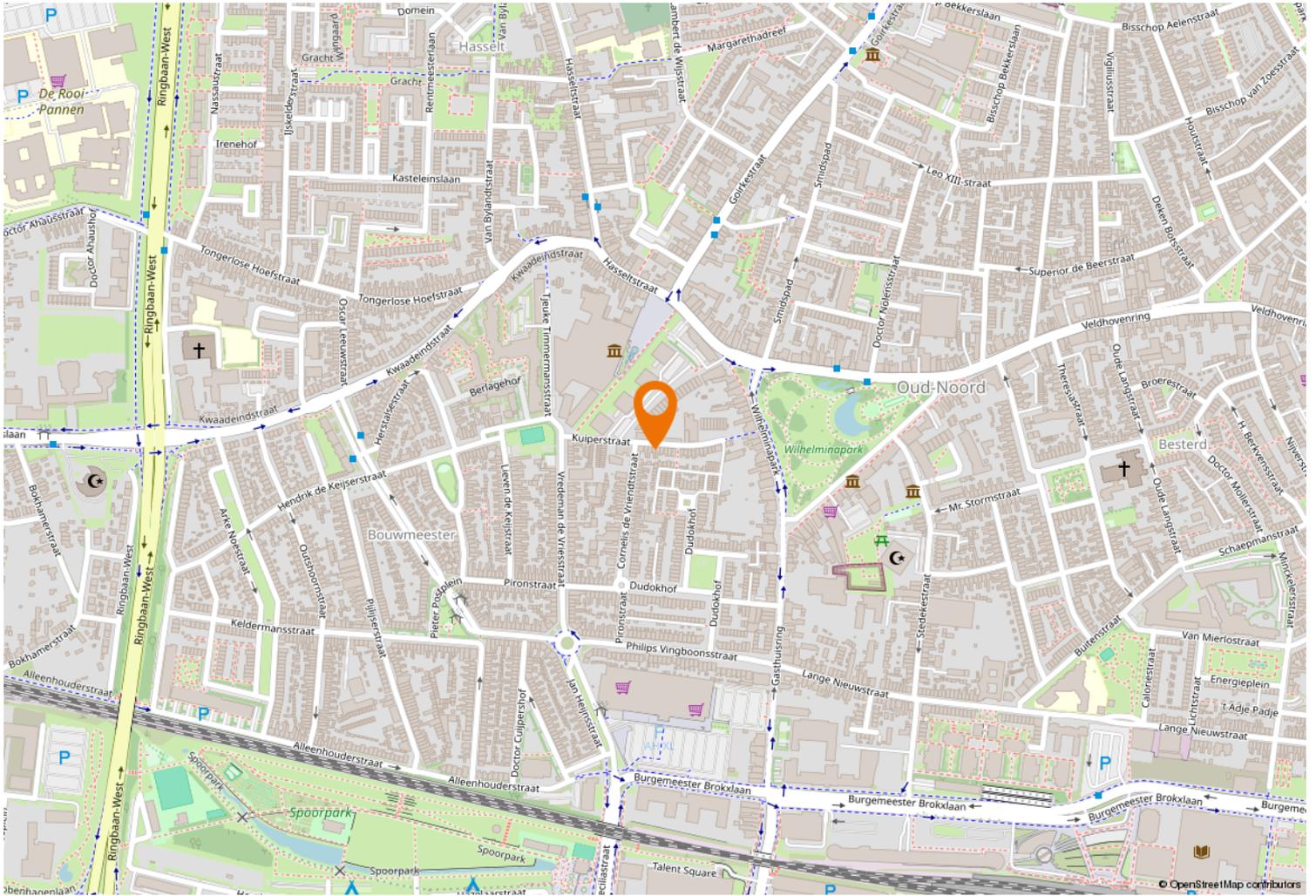
PLATTEGROND



6.10 m

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

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.

