



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# STUIVESANTPLEIN 43



Vraagprijs  
€ 465.000,= k.k.



# OMSCHRIJVING

## STUIVESANTPLEIN 43 TILBURG

Deze charmante, zeer sfeervolle en instapklare hoekwoning ligt in het populaire Piushavengebied aan een groen parkje. Je loopt vanuit de woning zo naar de haven of de stad in. Momenteel een zeer gewilde en populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven en de bekende bakker Bikken&Bakken. Heb je 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 bevind je je in een mum van tijd in het Leijpark. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen en middelbare scholen. 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: Via de karakteristieke voordeur betreed je de woning. De entree heeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De warme houten vloer loopt mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: De woning heeft een heerlijke ruime en sfeervolle living met aan de voorzijde een sfeervolle erker. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote kast. De ramen in de zijgevel zorgen voor een nog ruimtelijker effect. De strakke lichte wanden zorgen voor een mooi contrast met de warme houten vloer. Tegen de

lange muur van de living vind je de open haard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft.

Keuken: Via de openslaande deuren met glas-in-lood ramen bereik je de grote leefkeuken. De strakke greeploze keuken is opgesteld in een hoekvorm en van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over een kookplaat geïntegreerd met kookveldafzuiging, een combi-oven/magnetron op ooghoogte, een vaatwasser en een koelkast met vriezer. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn terwijl je gasten aan de grote eettafel zitten te genieten van een drankje. De lichte grijze gietvloer loopt mooi door naar de bijkeuken.

Bijkeuken: De bijkeuken geeft toegang tot het toilet, de bergkast en de achtertuin. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom", aan de achterzijde van de woning, strekt zich uit over de volledige breedte van de eerste verdieping en beschikt over voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een royale garderobekast. In deze slaapkamer hangt een airco, deze koelt de slaapkamer in de zomer terug naar een aangename temperatuur. Via de "master bedroom" heb je een speelse doorkijk naar de tweede slaapkamer die nu is ingericht als kantoor/thuiswerkplek. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt net als de woonkamer over een erker.



Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel met ondermeubel een douche, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. De badkamer beschikt over vloerverwarming, nooit koude voeten dus.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door de grote dakkapellen is deze verdieping extra ruimtelijk. Er is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd met 2 inbouwkasten. Tevens beschikt deze verdieping nog over een royale berging. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

#### TUIN:

De achtertuin ligt op het oosten en heeft dus al vroeg in de ochtend de zon te pakken. Tijdens een regenbuitje geniet je gewoon verder onder de veranda in deze tuin. Via de ingebouwde poort aan de zijkant kun je de achtertuin makkelijk met de fiets bereiken. Achter in de tuin vind je een houten berging, ideaal voor het opbergen van je tuinspullen. De bomen aan de achterzijde zorgen voor extra privacy.

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 132 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 146 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 518 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Leefkeuken;
- Voorzien van airco;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken;
- Gelegen in het populaire 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 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

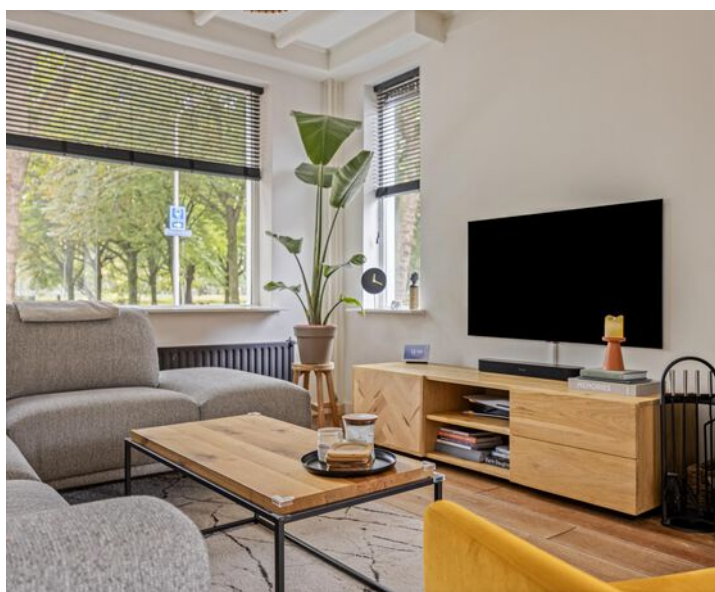
Via wie?

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.

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	146 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	518 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936





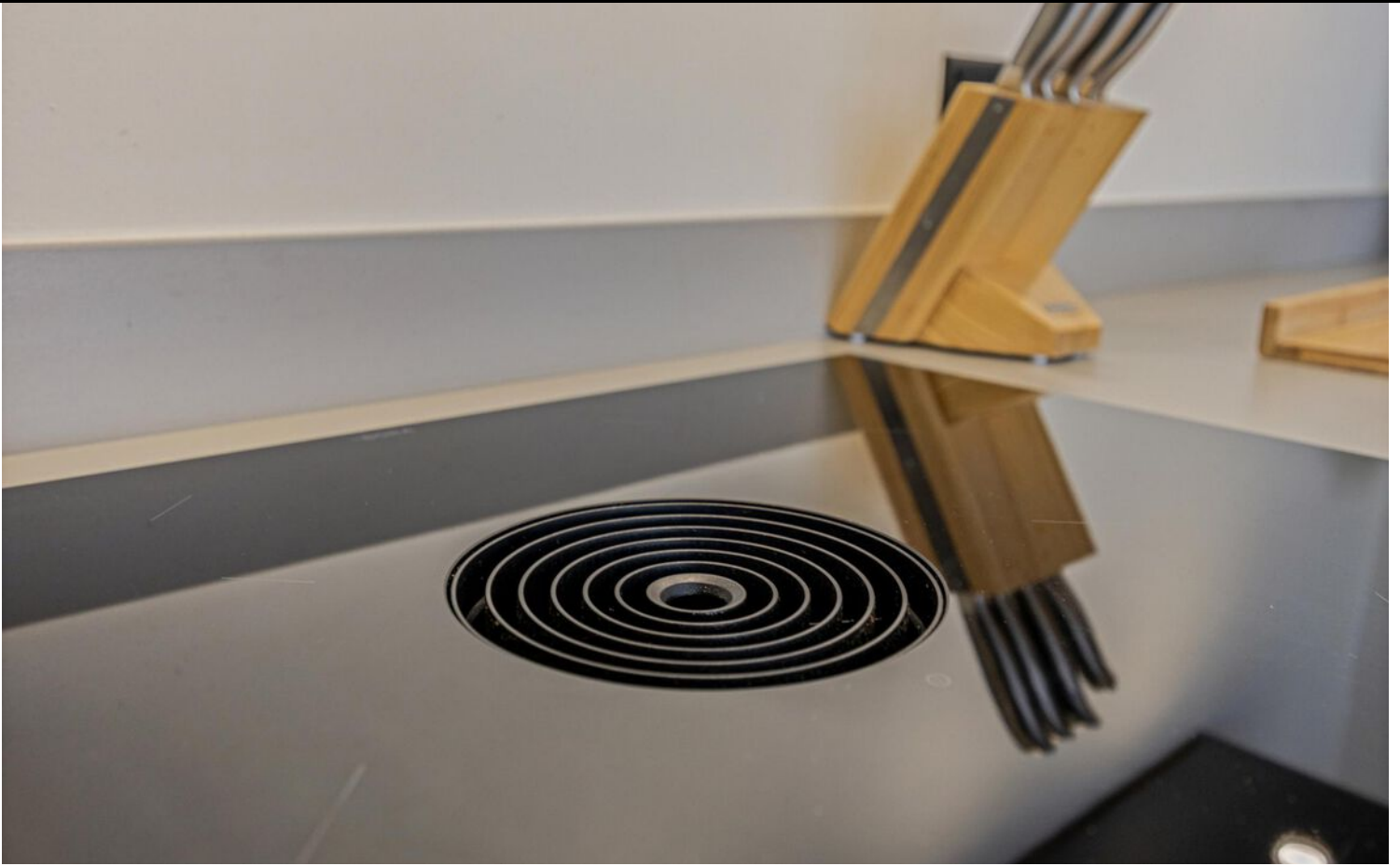






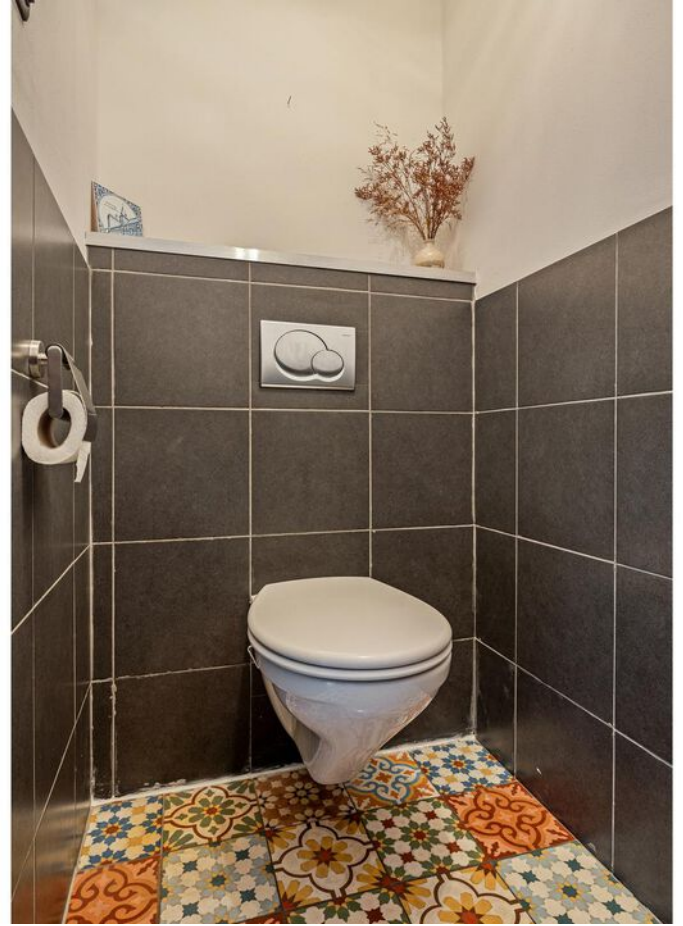






















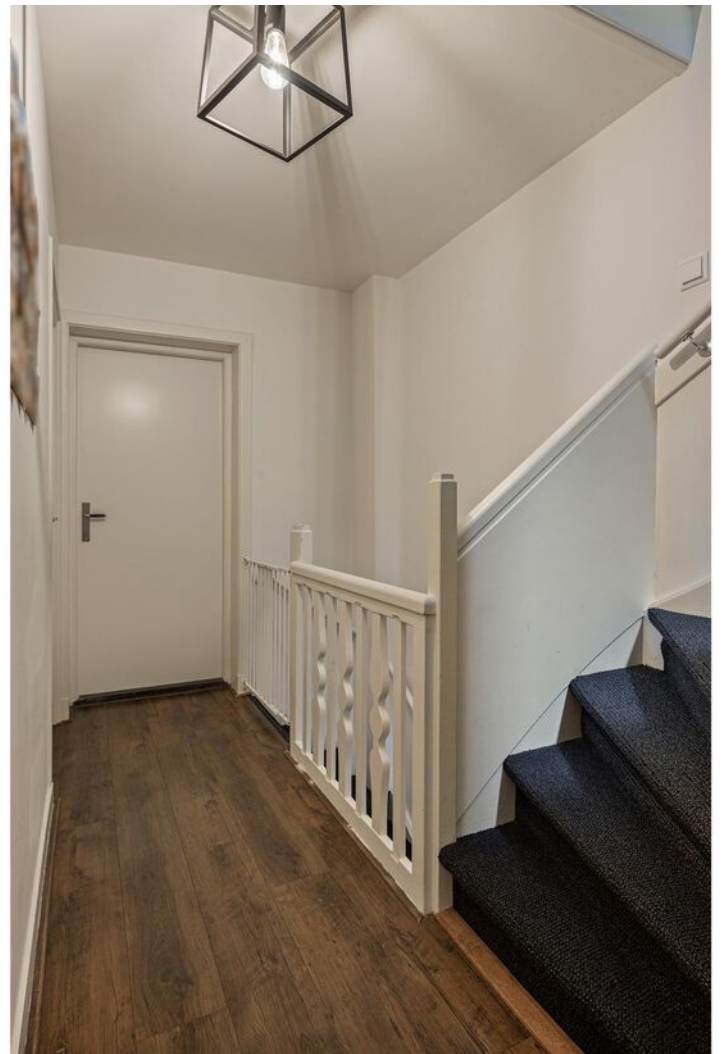




























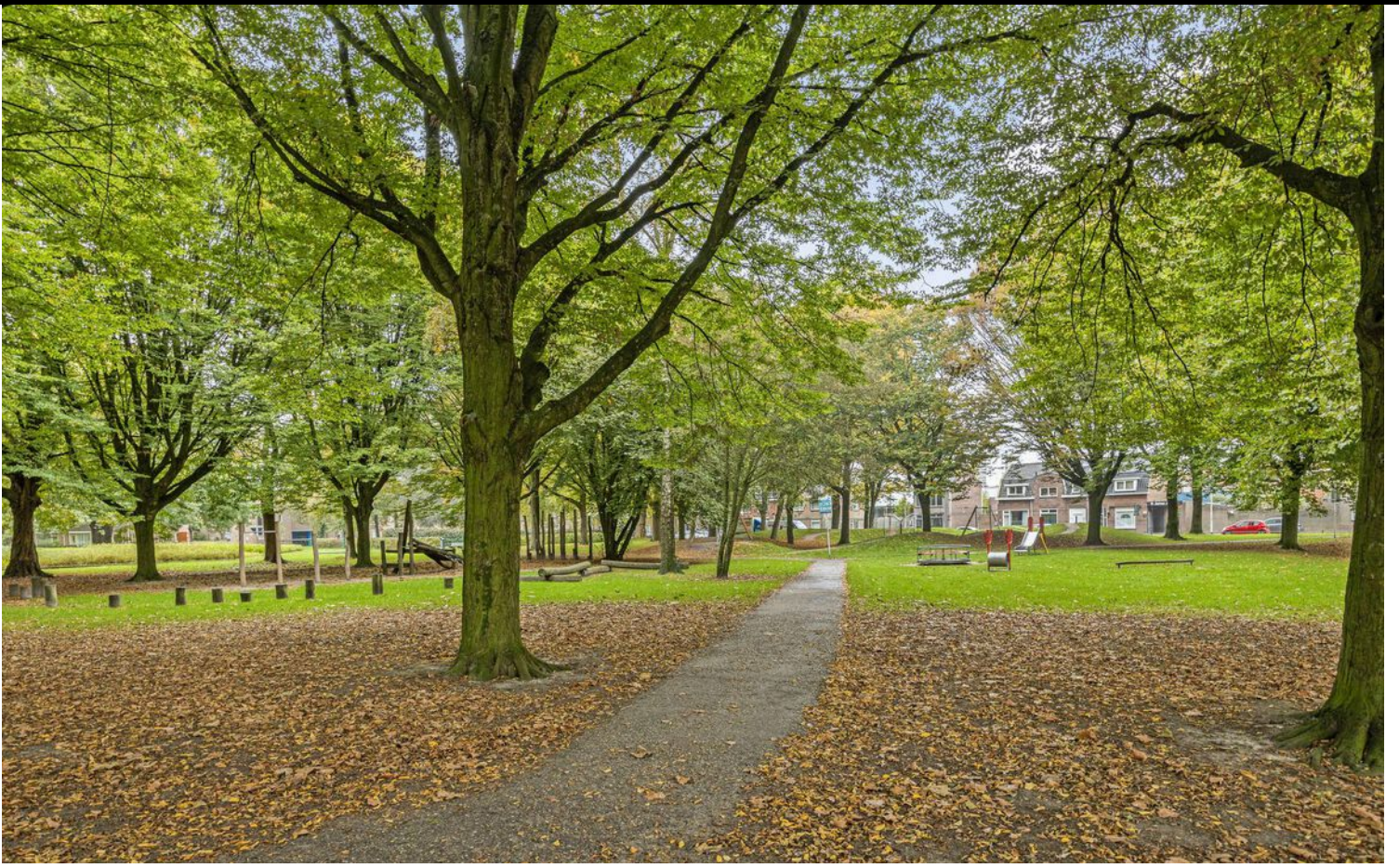






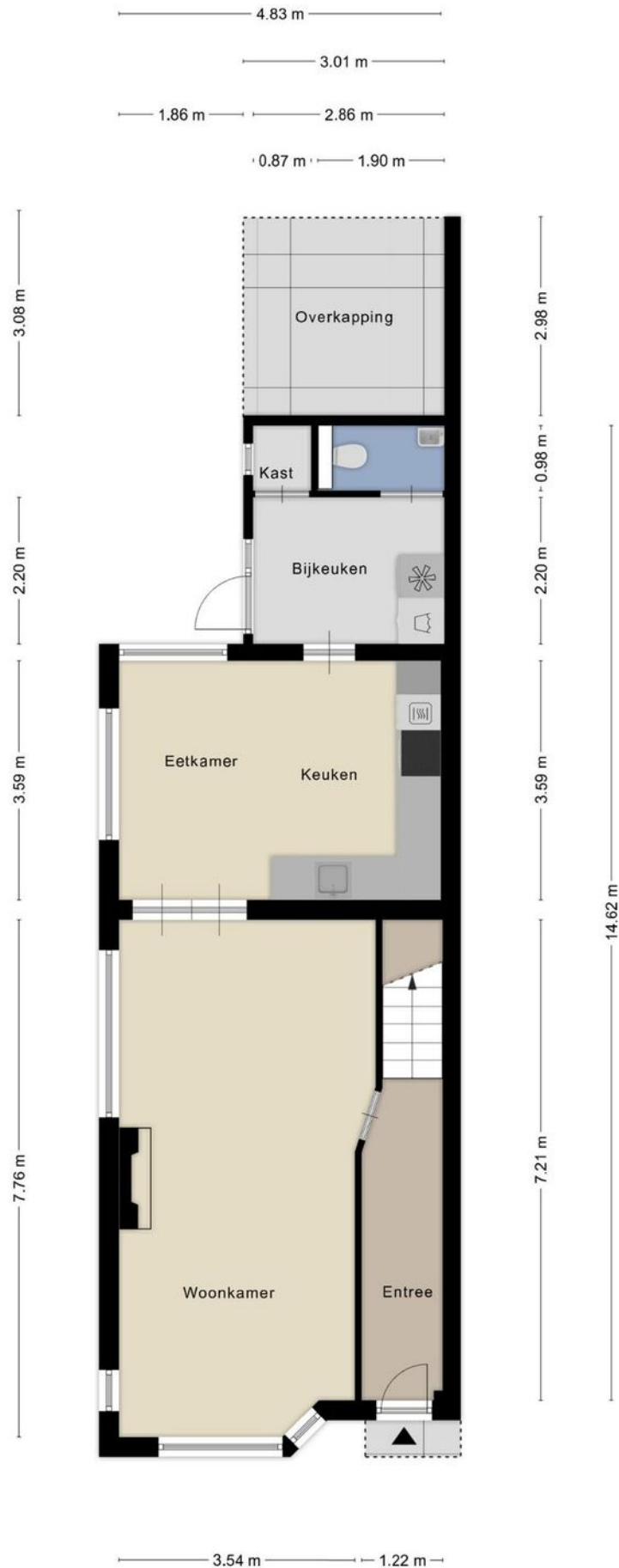






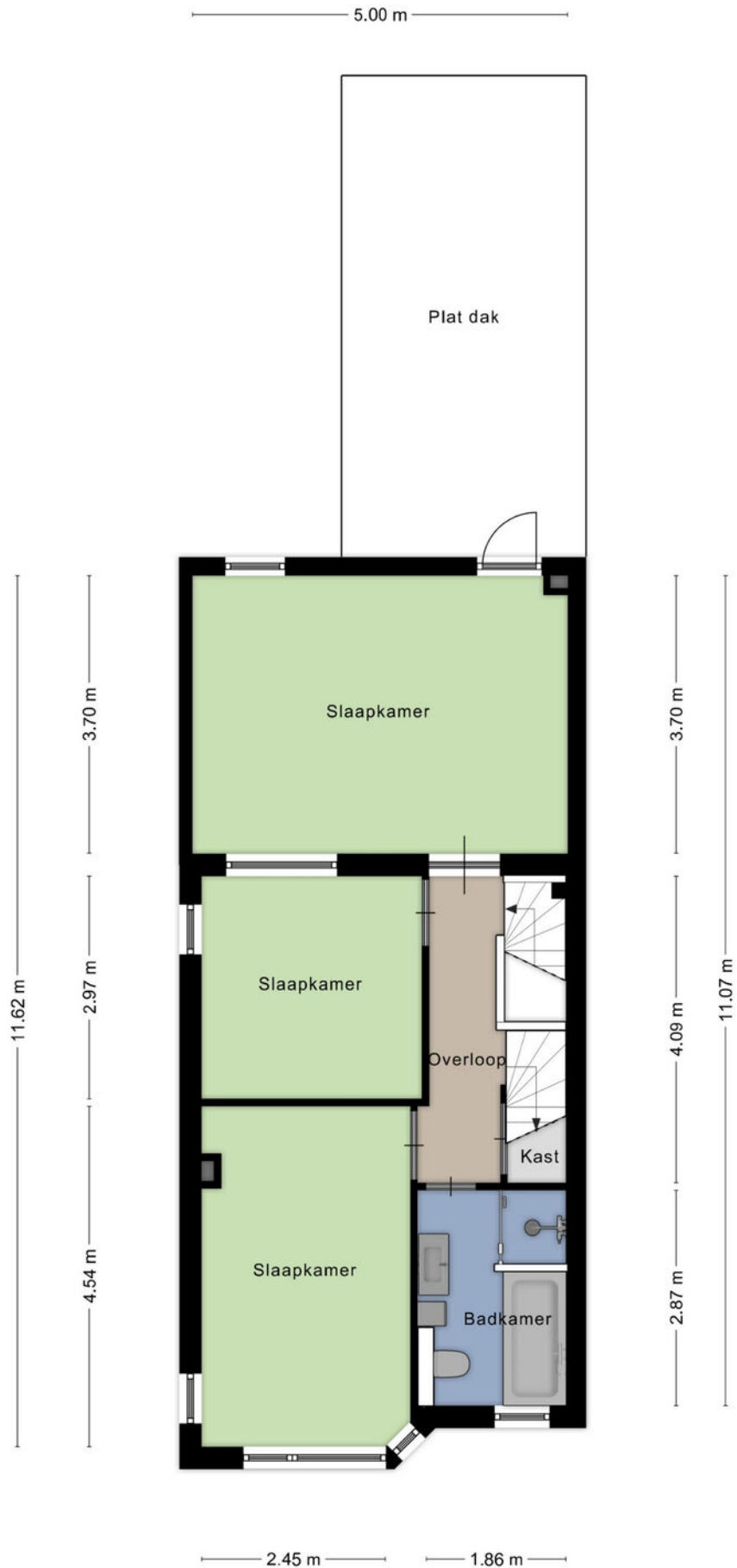


# PLATTEGROND



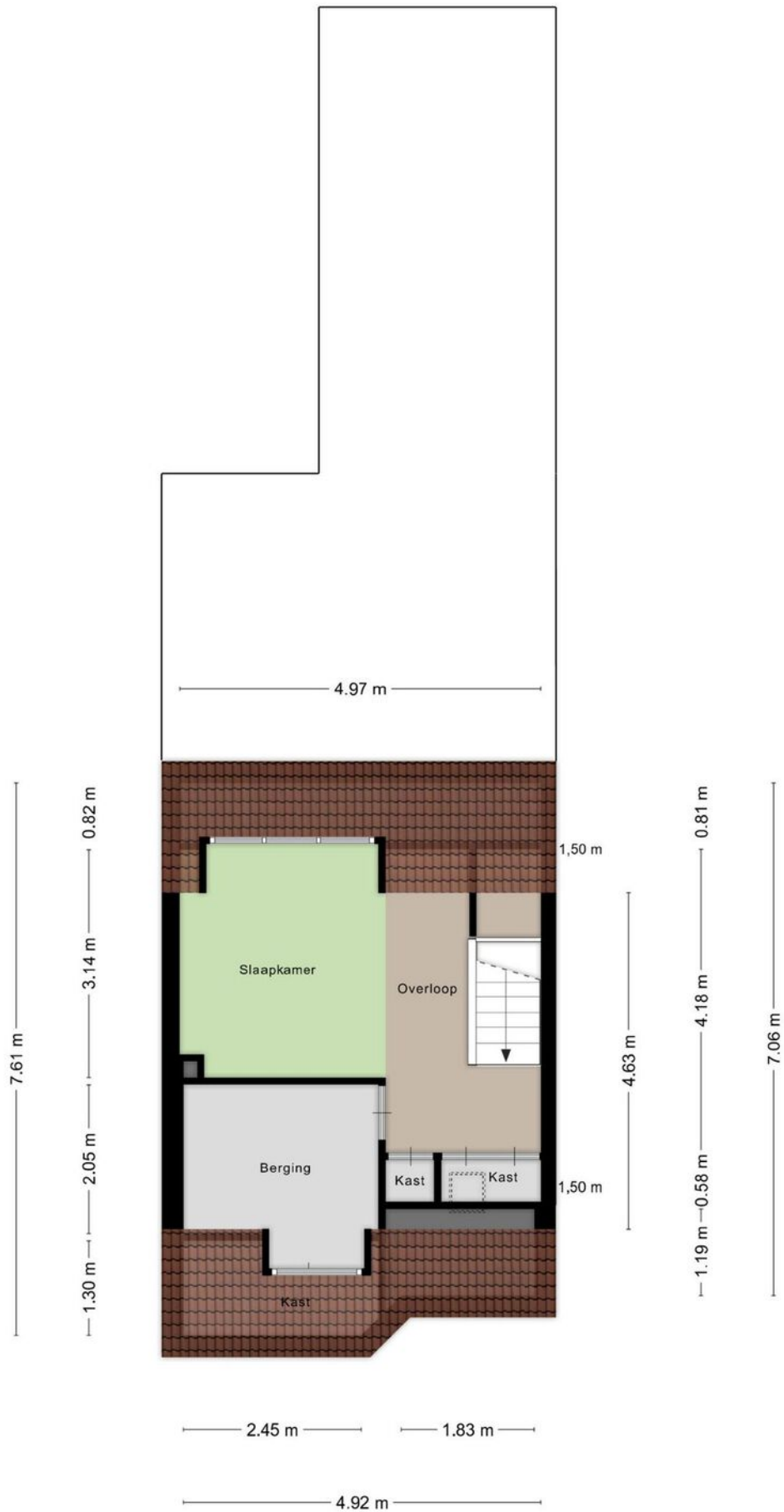


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

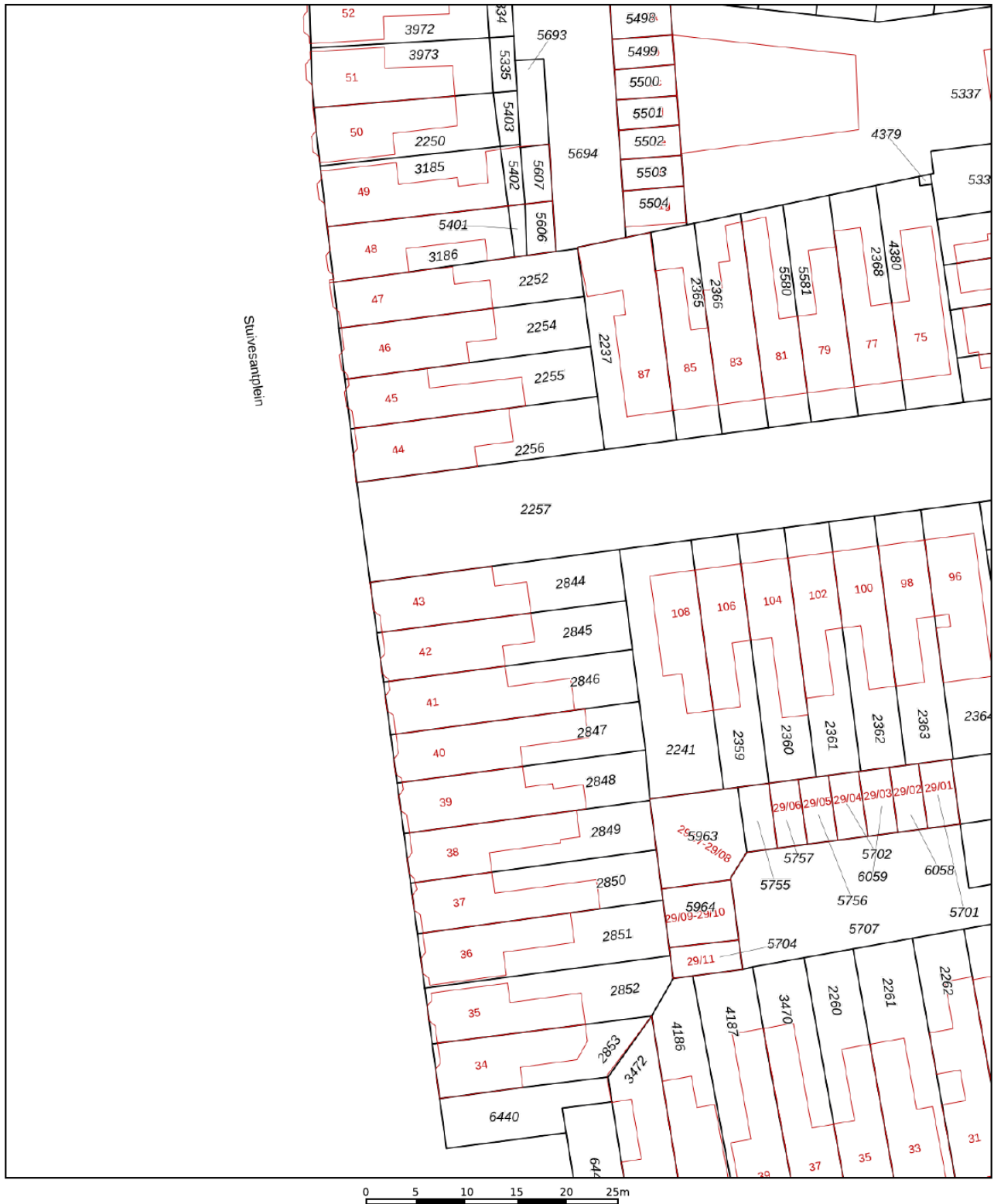




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



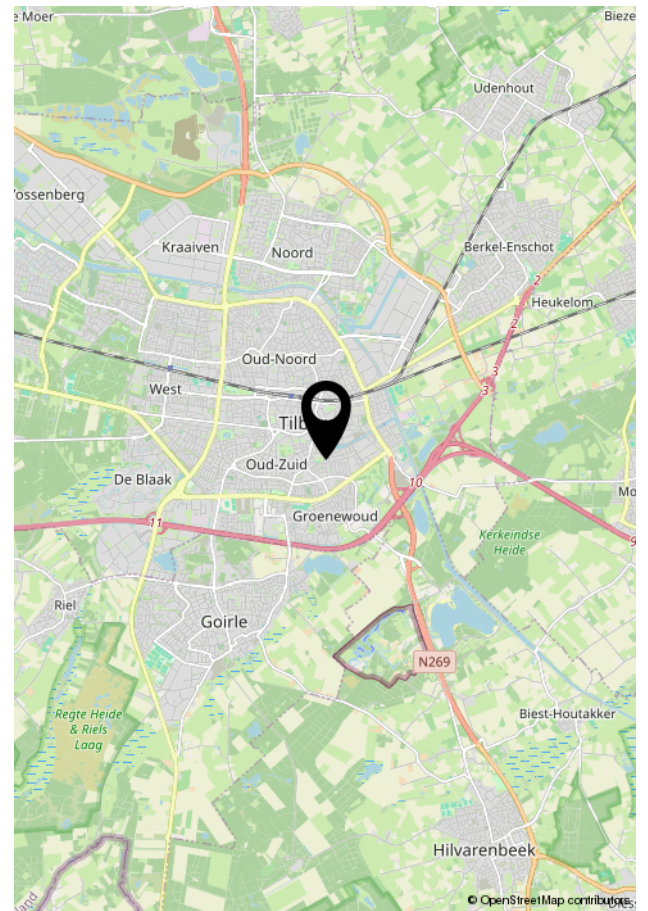
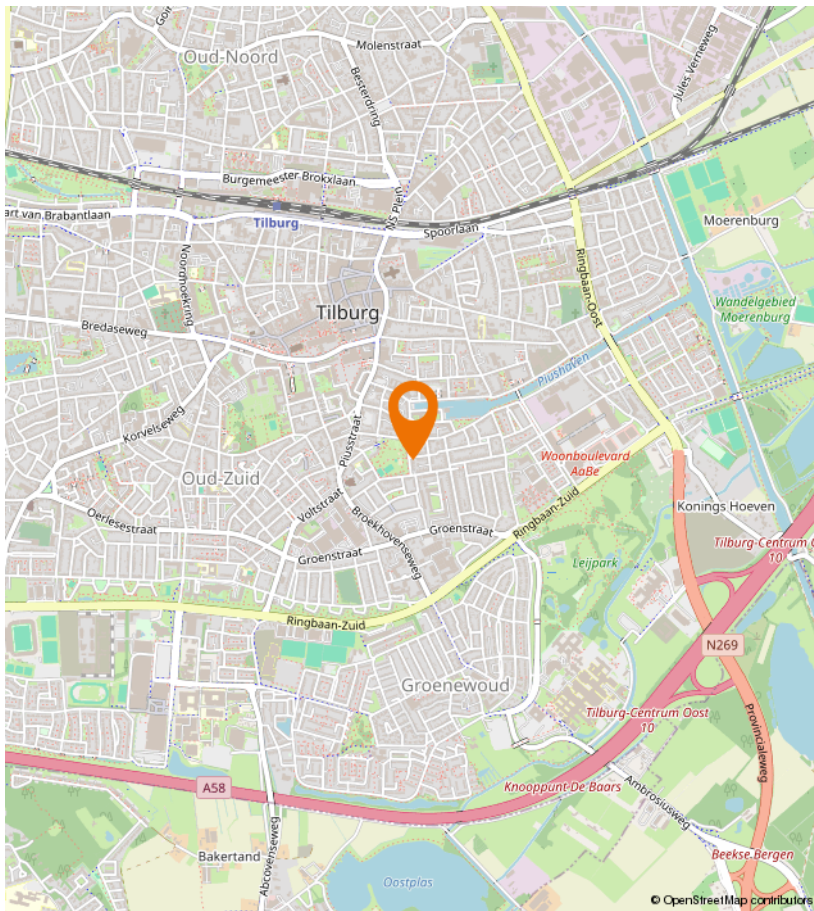
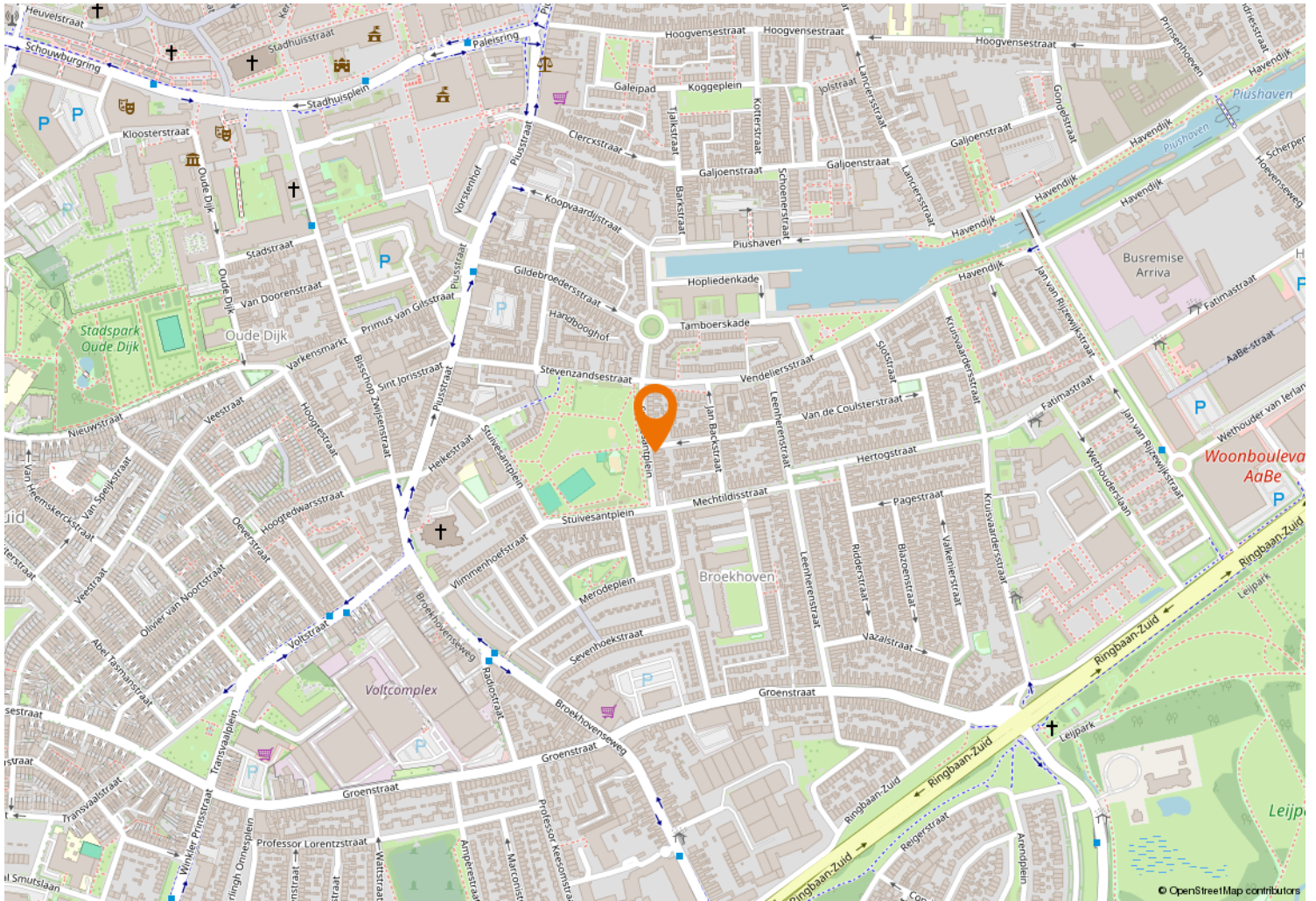
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2844</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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.

