



013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NACHTEGAALSTRAAT 4



Vraagprijs
€ 297.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

NACHTEGAALSTRAAT 4 TILBURG

Gelegen aan de rand van Tilburg ligt deze mooie eengezinswoning. De woning is op korte afstand gelegen van één van de mooiste parken van Tilburg, Het Leijpark. Dit park is ideaal om te fietsen, wandelen, hardlopen of gewoon om te relaxen met wat vrienden. Neem hapjes en drankjes mee en strijk neer op een picknick-kleed. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. De woning is goed bereikbaar. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Tilburg, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 2 minuten rijden. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Het bovenlicht en het venster in de voordeur zorgen voor een heerlijke lichte entree. Hier bevindt zich de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de living.

Woonkamer: Ook de living is heerlijk licht en ruim van opzet. Aan de ene zijde is er plek voor een grote eettafel en aan de andere zijde een royale zithoek. De lichte wanden en het plafond zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de "tegellook" laminaat vloer. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de kast onder de trap naar de eerste verdieping. Het grote raam in de achtergevel zorgt voor een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de lichte keuken. Deze is voorzien van een donker werkblad met daarin een 4-pits gaskookplaat en een

RVS afzuigkap en daaronder een combi-oven/magnetron. Verder vind je er een koelkast met vrieser, een vaatwasser en extra bergruimte in de bovenkastjes.

Via de keuken heb je toegang tot de hal er achter. Daar vind je het toilet, de badkamer en de toegang tot de achtertuin.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een brede wastafel mooi ingebouwd in een groot wandmeubel en een ruime douche. Je vindt er tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een ruime overloop. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer die je zou kunnen inrichten als "master bedroom". De tweede slaapkamer aan de achterzijde is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. Op de overloop bevindt zich nog een ruime bergkast.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap, vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping, bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vind je een ruime slaapkamer/zolder met veel bergruimte, ideaal voor de welbekende koffers en kerstspullen. De dakkapellen aan de voor- en achterzijde van de woning zorgen voor lekker veel daglicht en



maken het tot een volwaardige verdieping. Ook deze verdieping is afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer.

TUIN:

De achtertuin ligt op het zuid en heeft dus de beschikking over lekker veel zonuren. Ook tijdens een regenbuitje kun je blijven genieten van je achtertuin onder de grote overkapping achter de woning. De tegels zorgen voor een onderhoudsvriendelijke tuin. De tuin beschikt tevens over een eigen achterom.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 93 m²;
- Woonoppervlak 90 m²;
- Inhoud 320 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Voorzien van authentieke paneeldeuren;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Vrij uitzicht over het groene plein;
- 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.

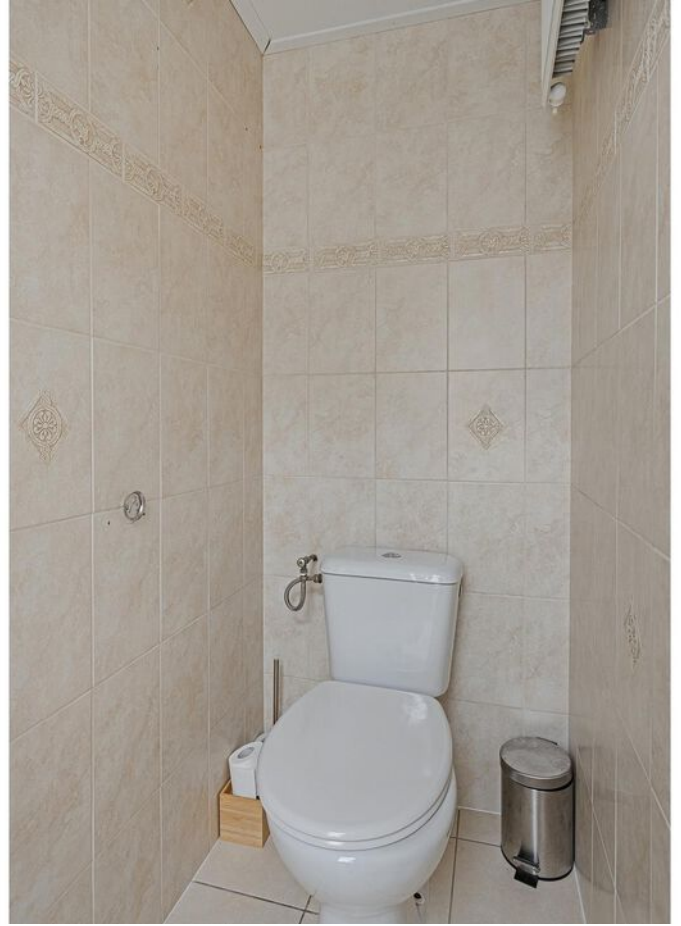


KENMERKEN

Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inhoud	320 m ³
Bouwjaar	1926



















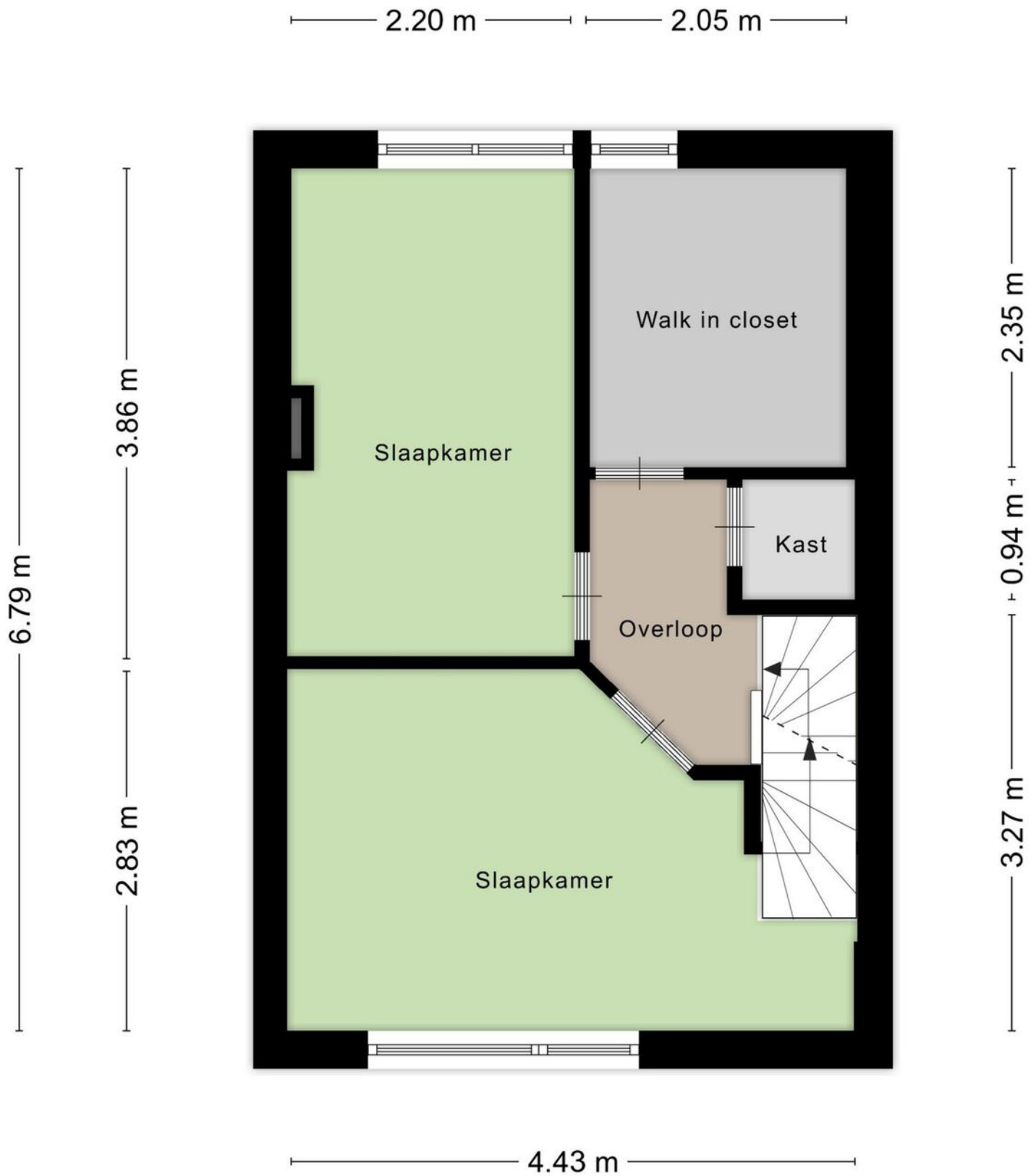




PLATTEGROND



PLATTEGROND

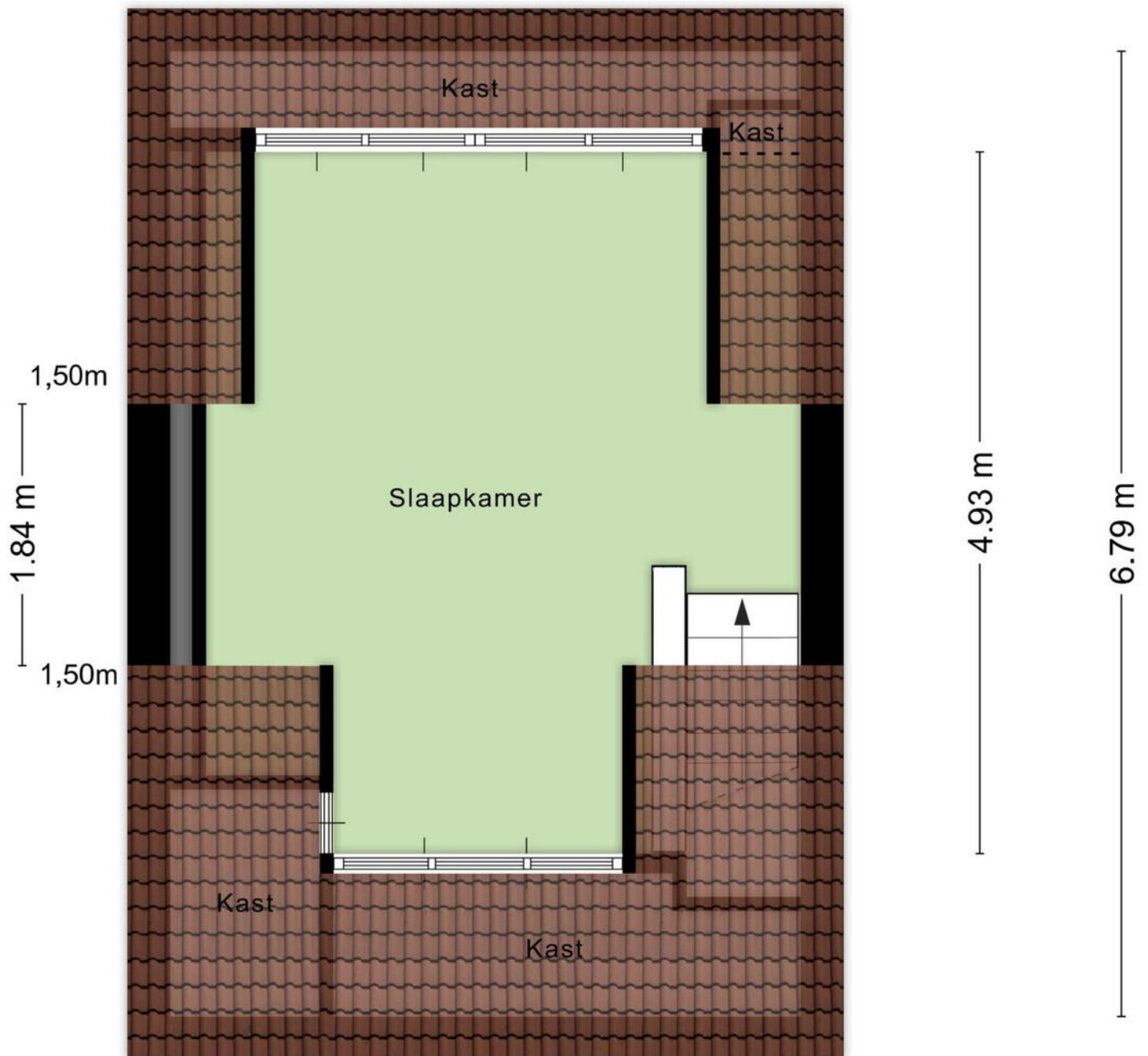


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

4.43 m

4.18 m



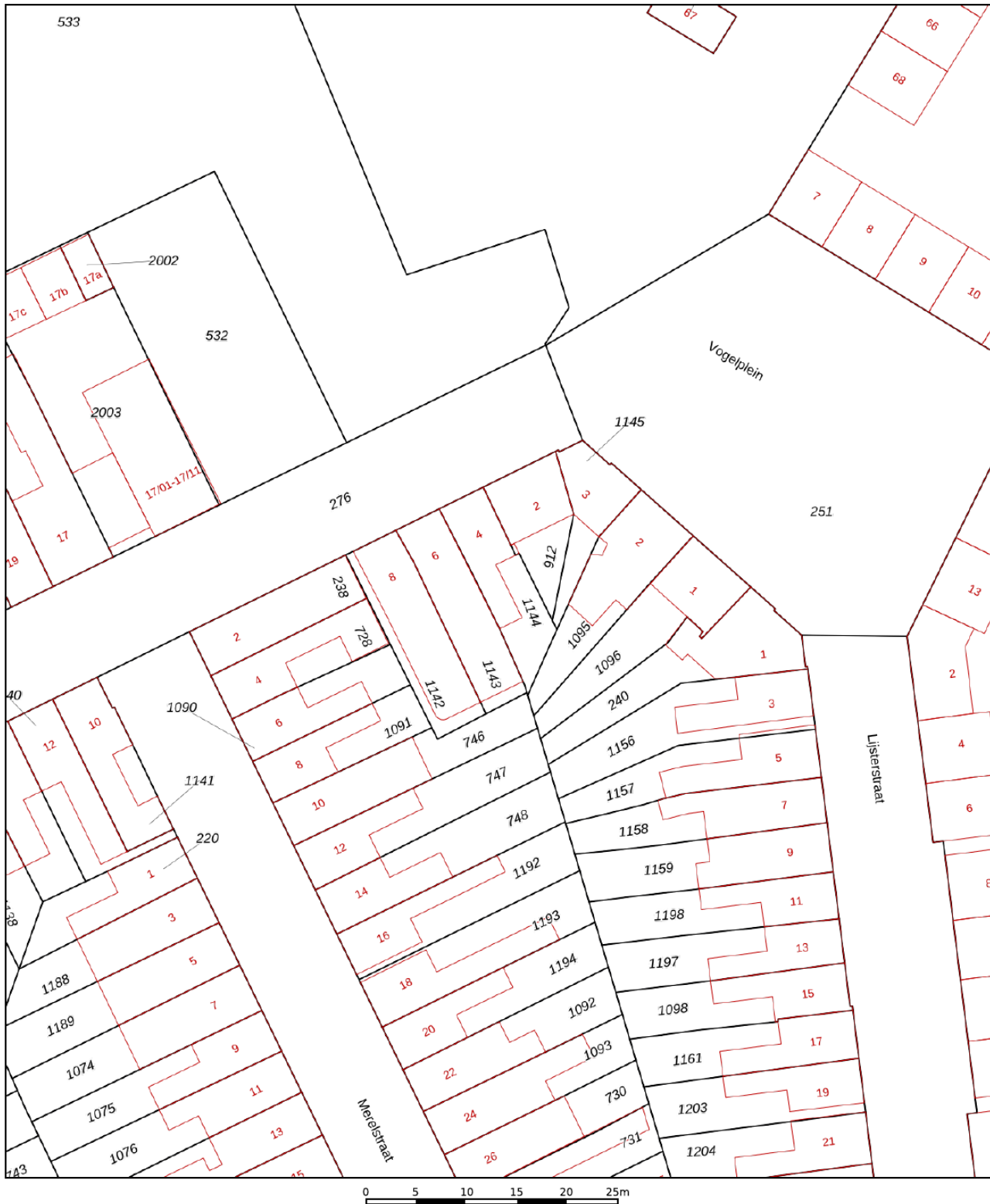
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



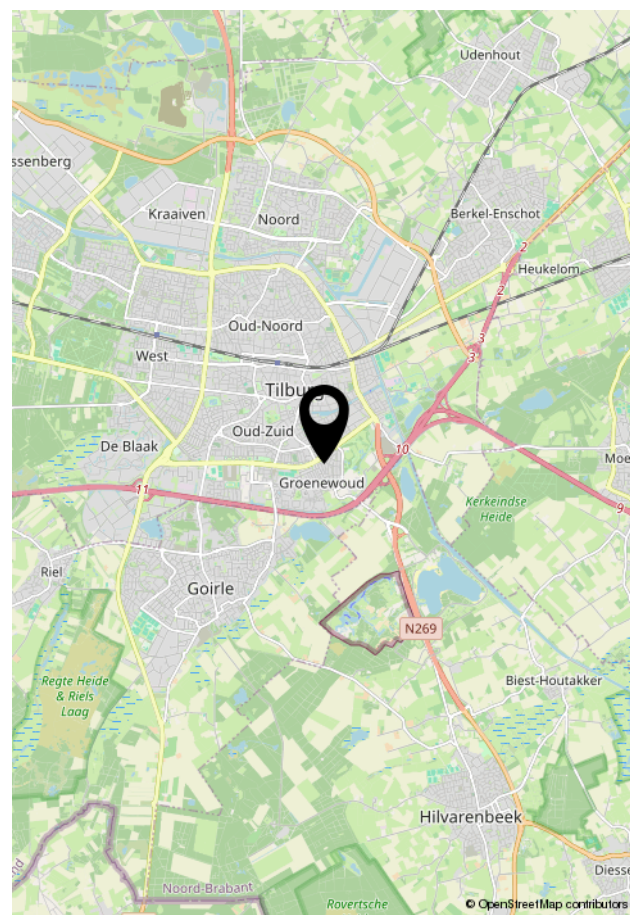
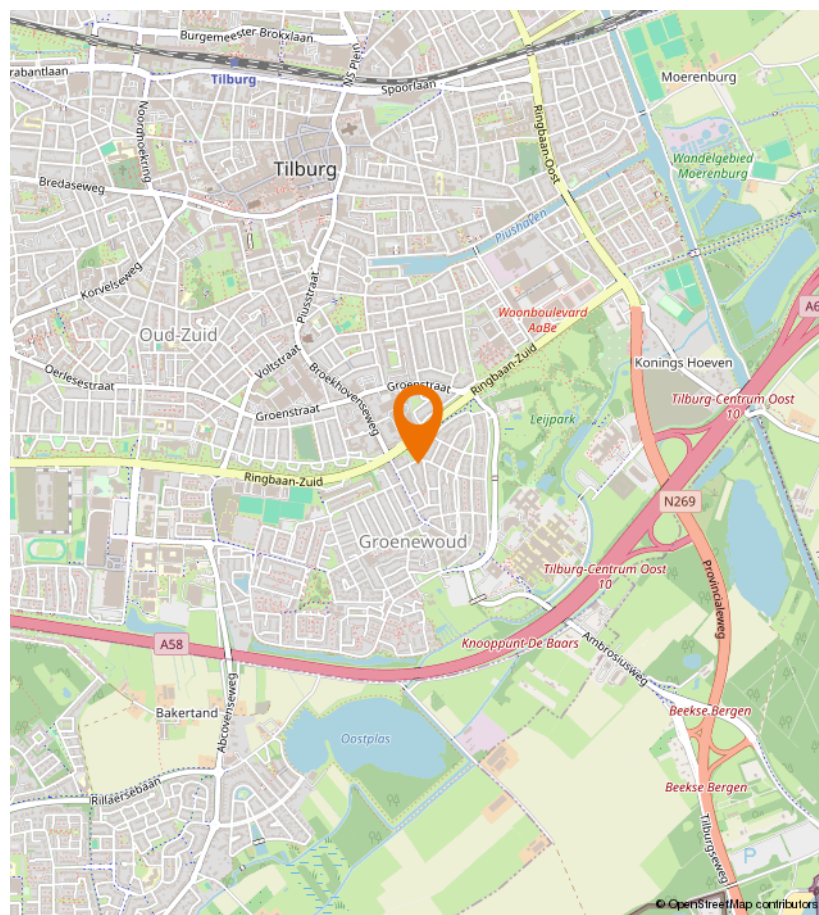
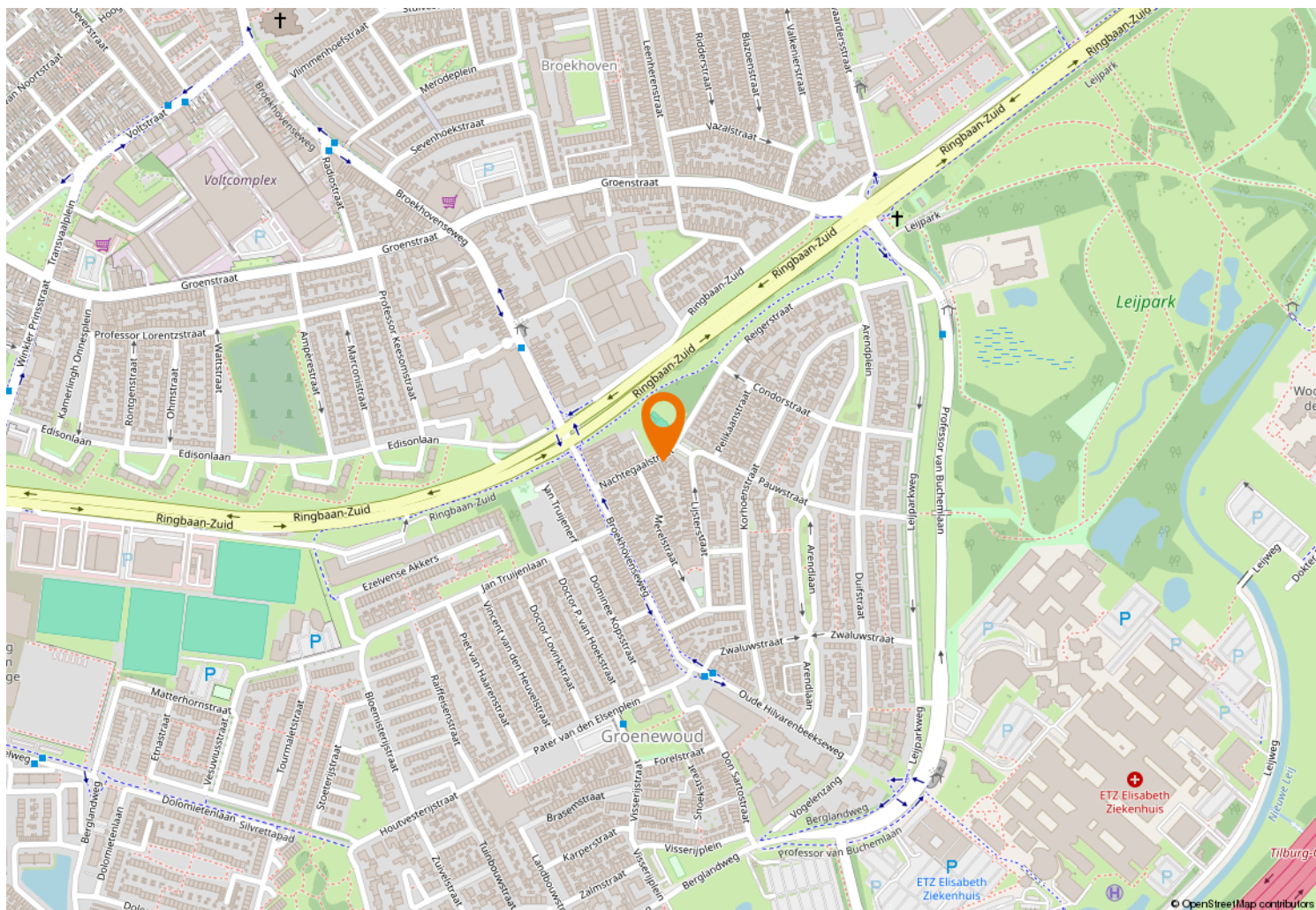
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie Y
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1144
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 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.

