



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VAN OOSTERZEESTRAAT 51



Vraagprijs

€ 299.500,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VAN OOSTERZEESTRAAT 51 TILBURG

Deze goed onderhouden eengezinswoning is gelegen in De Quirijnstok, een rustige wijk in Tilburg-Noord, met veel groen en brede lanen. De woning ligt uitermate gunstig ten aanzien van scholen, uitvalswegen, sportcentrum "Drieburcht" en het vernieuwde winkelcentrum "Wagnerplein" waar je terecht kunt voor een compleet winkelaanbod. Voor een wandeling of picknick kun je terecht in het "Jourtastisch park", dit ligt letterlijk in je achtertuin of in het verderop gelegen "Quirijnstokpark", wat makkelijk te voet bereikbaar is. Op de fiets ben je zo in het stadscentrum maar ook in het groene buitengebied ten noorden van Tilburg, bekend van De Loonse- en Drunense duinen.

### BEGANE GROND:

**Entree:** Via de voortuin bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. In de entree vind je het toilet, de meterkast en een extra bergkast. Via de entree heb je toegang tot de woonkamer.

**Woonkamer:** De woning heeft een heerlijke ruime en sfeervolle living. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote kast. De strakke lichte wanden vormen een mooi contrast met de warme houten vloer. Het grote venster in de achtergevel zorgt voor veel natuurlijk licht en creëert een fijne verbinding tussen binnen en buiten, waardoor je optimaal van de woonkamer en tuin kunt genieten.

**Keuken:** Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de leefkeuken. De lichte keuken is opgesteld in een hoekvorm en van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over een kookplaat met een RVS afzuigkap, een combi-oven/magnetron op ooghoogte en een koelkast.

Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn terwijl je gasten aan de grote eettafel zitten te genieten van een drankje.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom", aan de voorzijde van de woning, strekt zich uit over de volledige breedte van de eerste verdieping en beschikt over een royale garderobekast. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel met ondermeubel, een zwevend toilet en een ligbad met douchefunctie. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. Via de overloop heb je tevens toegang tot een bergkast. Hierin bevinden zich aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het westen, je kunt er dus heerlijk genieten van de laatste zonnestralen. Even niet in de zon.....dan zit je heerlijk in de schaduw onder de grote zonneluifel. Het ontbreken van achterburen zorgt voor extra privacy in deze tuin. Achter in de tuin is een ruime berging. Ideaal voor het opslaan van je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de poort naast de berging kun je gemakkelijk achterom.



- Bouwjaar 1978;
- Perceeloppervlak 145 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 89 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 313 m<sup>3</sup>;
- Energielabel B;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- CV-ketel vernieuwd op 4 juli 2023;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zonnescherm aan de achtergevel;
- 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.

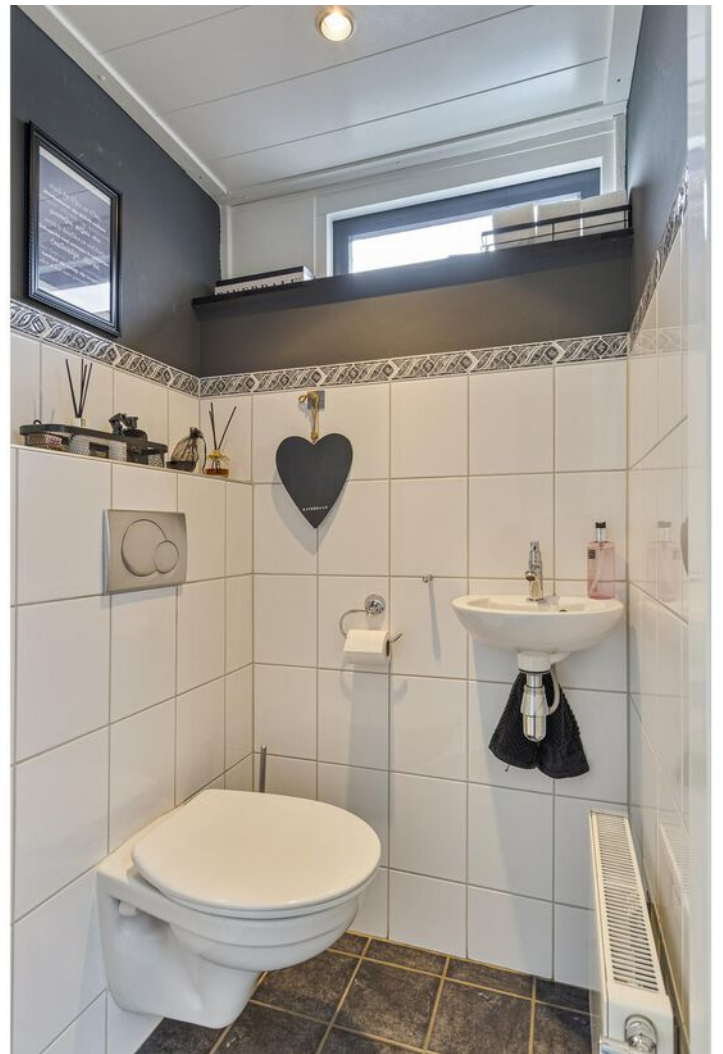
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via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



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	313 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978



























# PLATTEGROND

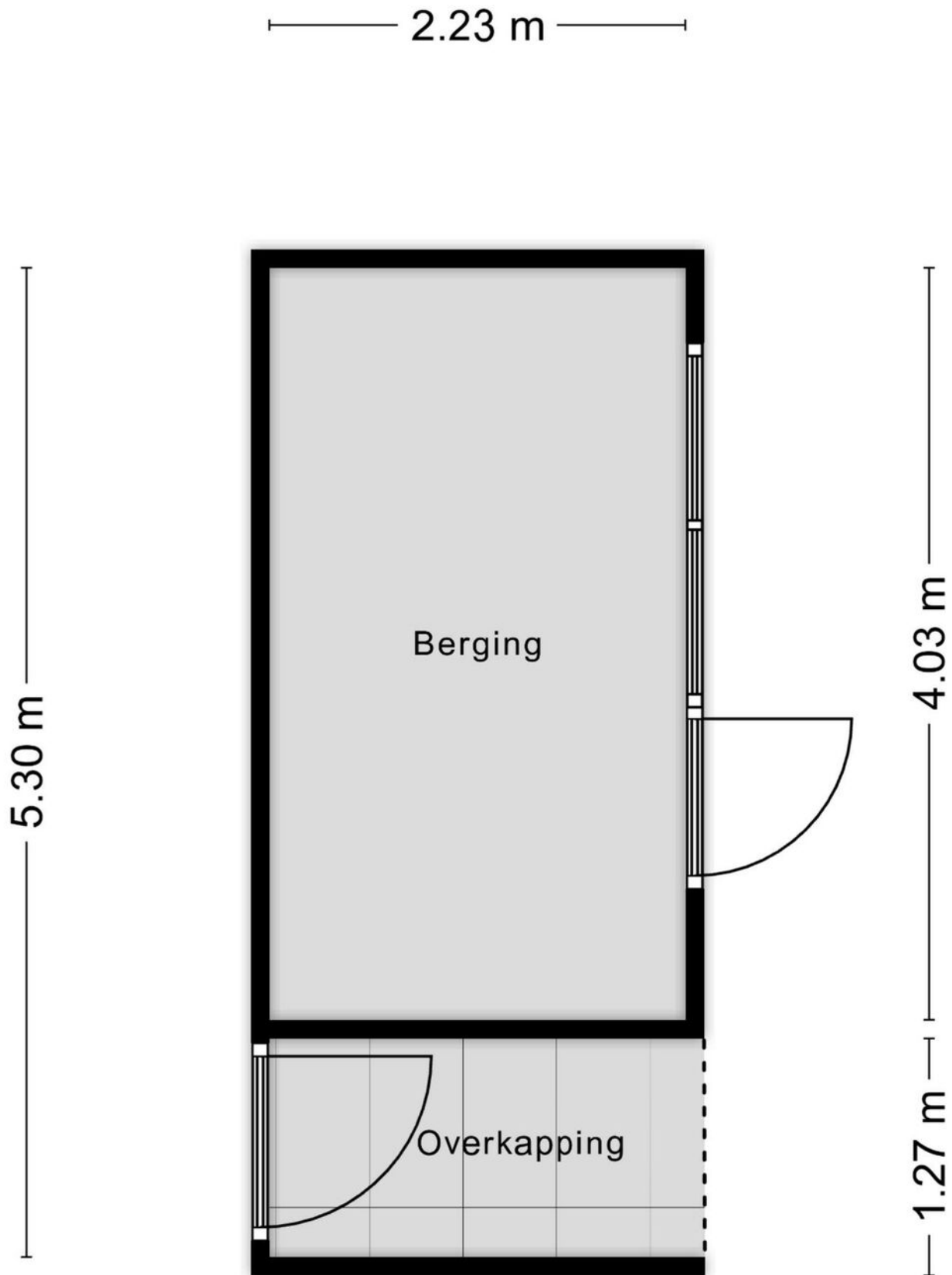




# PLATTEGROND

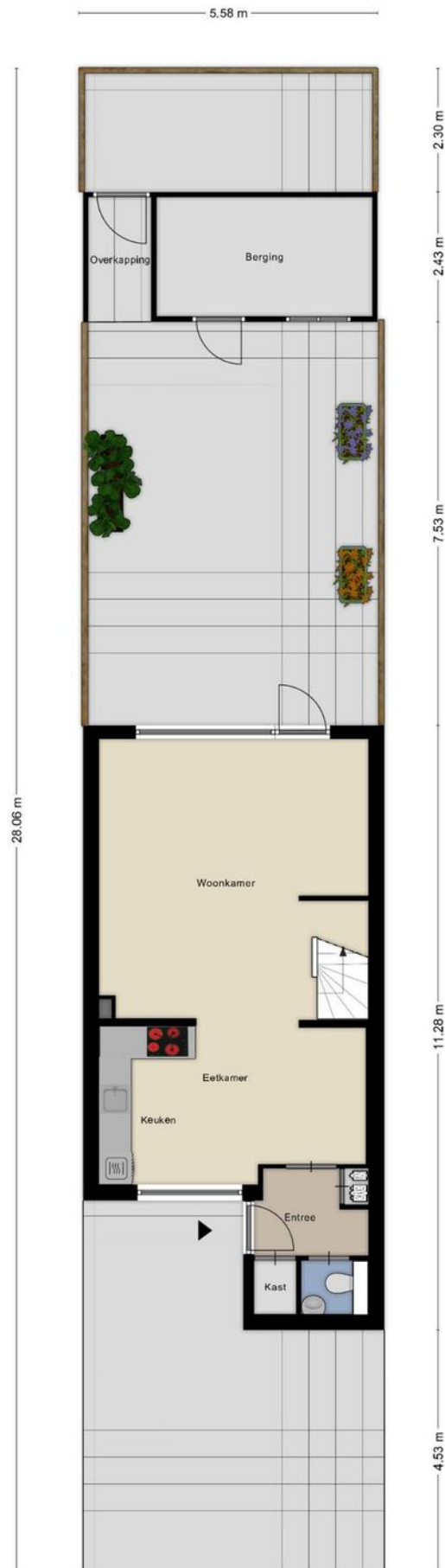


# PLATTEGROND



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

12345

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie S  
Perceel 2965

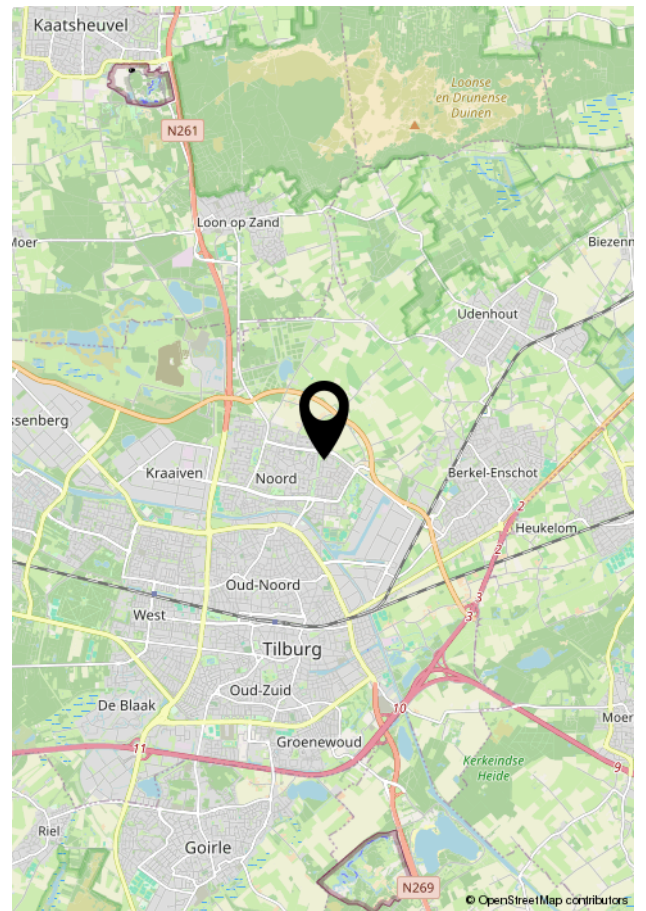
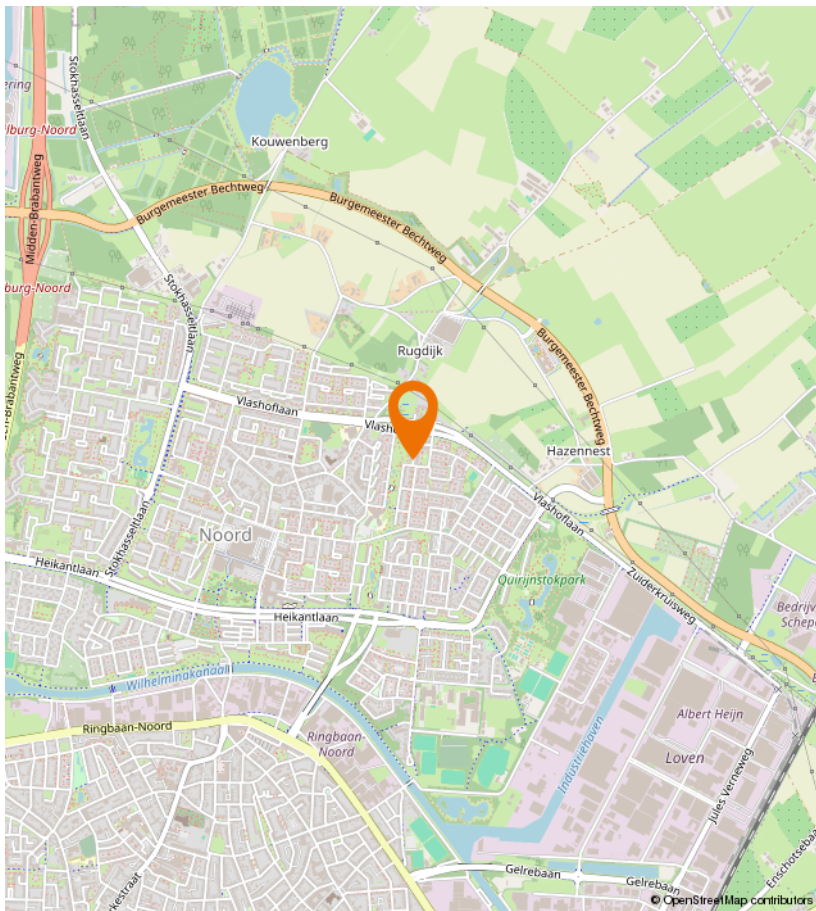
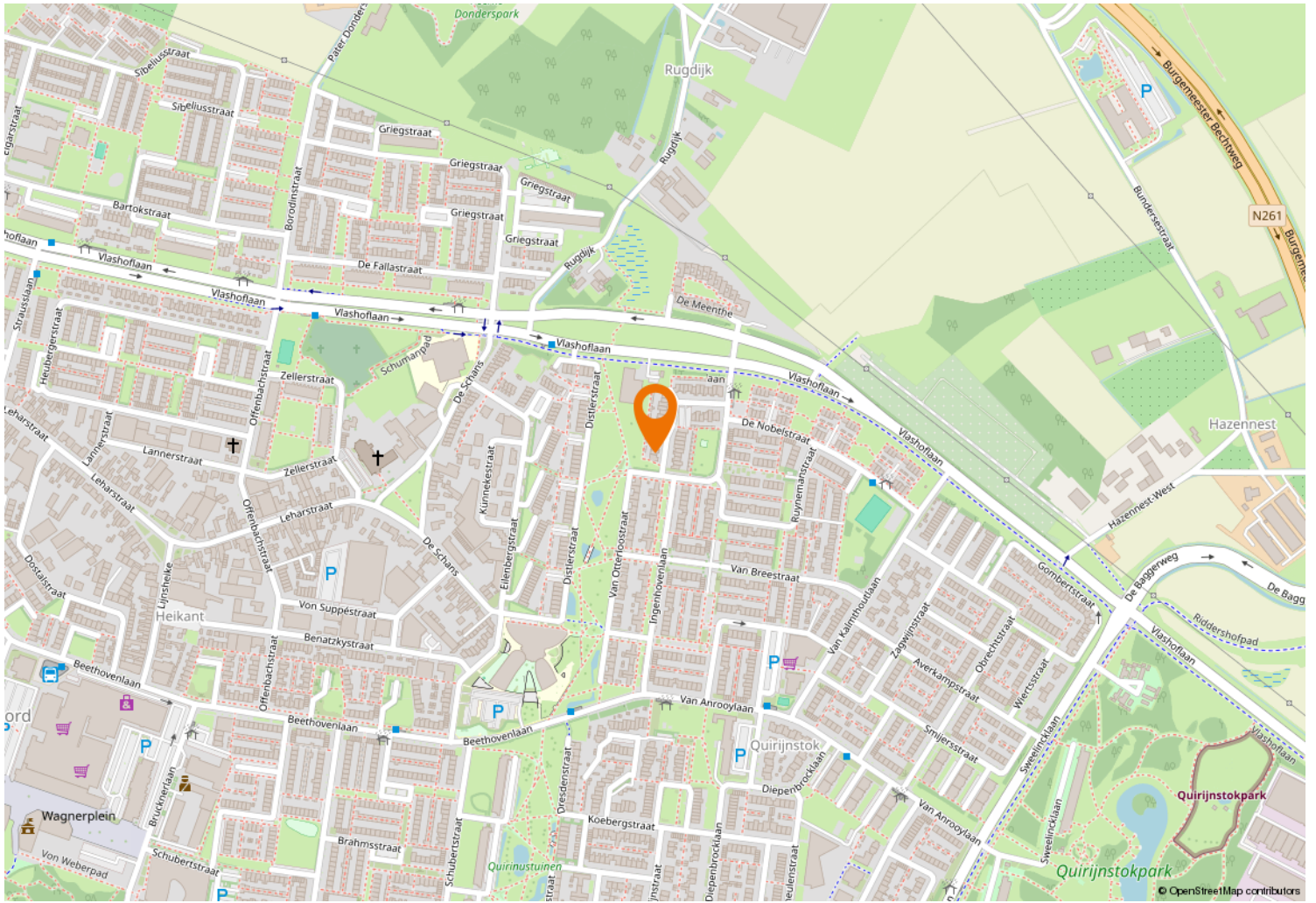
kadaster



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.

