



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ROGGESTRAAT 35



Vraagprijs
€ 310.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ROGGESTRAAT 35 TILBURG

Deze karakteristieke woning, ligt in de gewilde Tilburgse Wijk Sint Anna. In deze wijk vind je veel vooroorlogse woningen. Het stadscentrum van Tilburg is op loopafstand evenals de winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs. Het Kromhoutpark en Stadpark Oude Dijk liggen beide op een steenworp afstand. Via de Ringbaan-West bereik je binnen enkele minuten de autosnelwegen richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen.

BEGANE GROND:

Entree: Via het bovenlicht en het venster in de voordeur, valt lekker veel daglicht de entree binnen. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. Mooi karakteristiek detail is de parketvloer die doorloopt naar de woonkamer.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. De warme parketvloer vormt een mooi contrast met de strakke wanden en het plafond. Aan de achterzijde heb je uitzicht op de achtertuin.

Keuken: De moderne lichte keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over twee keukenblokken die tegenover elkaar zijn geplaatst. De keuken is van alle gemakken voorzien, je hebt er de beschikking over een 4-pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap, een koelkast en een combi-oven op ooghoogte. Daar tegenover vind je het aanrecht met spoelbak en een vaatwasser.

Via het portaal achter in de keuken heb je toegang tot de badkamer en de deur naar de tuin.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloofdouche, een wastafel met ondermeubel en een designradiator. De badkamer is in 2023 volledig gerenoveerd.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een overloop. Aan de achterzijde ligt de "master bedroom". Deze spreidt zich uit over de gehele breedte van de eerste verdieping en heeft genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Aan de voorzijde bevindt zich nog een royale slaapkamer. Deze beschikt over een ingebouwde kastenwand.

De woning beschikt ook nog over een zolder, deze is toegankelijk via een vlizotrap vanuit de overloop van de eerste verdieping. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

TUIN:

De tuin ligt op het westen en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groene borders. Achter de woning bevindt zich een berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Via de poort naast de berging kun je gemakkelijk achterom.



Nabij gelegen vind je ook het Mattheusbos. Hier heb je een fijne speeltuin voor je kleintjes, kun je er lekker buiten sporten en door het hele jaar door worden er activiteiten georganiseerd zoals een Halloweenocht of tijdens kerst een Fakkeltocht.

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlakte 111 m²;
- Woonoppervlak 70 m²;
- Inhoud 277 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- De badkamer is in 2023 volledig gerenoveerd;
- Winkels, school 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	70 m ²
Perceeloppervlakte	111 m ²
Inhoud	277 m ³
Bouwjaar	1905









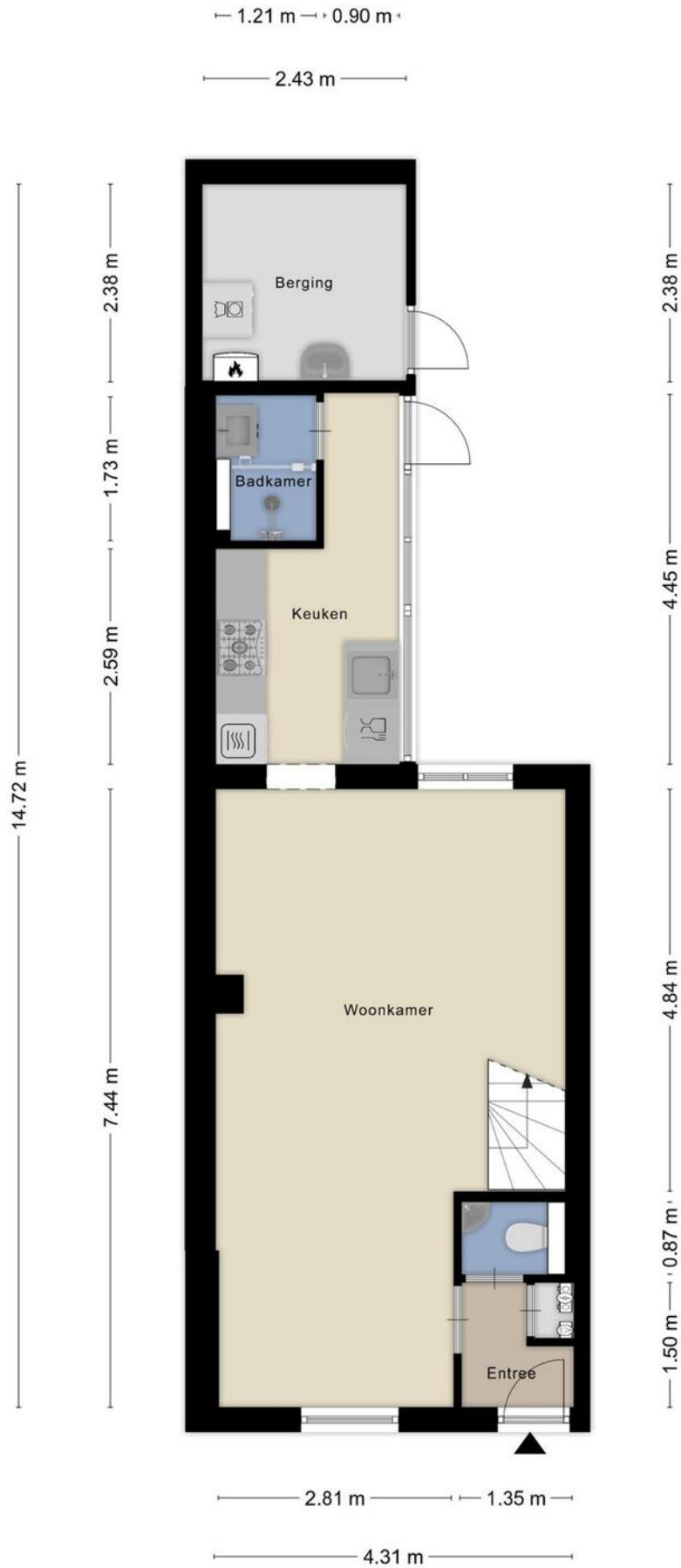








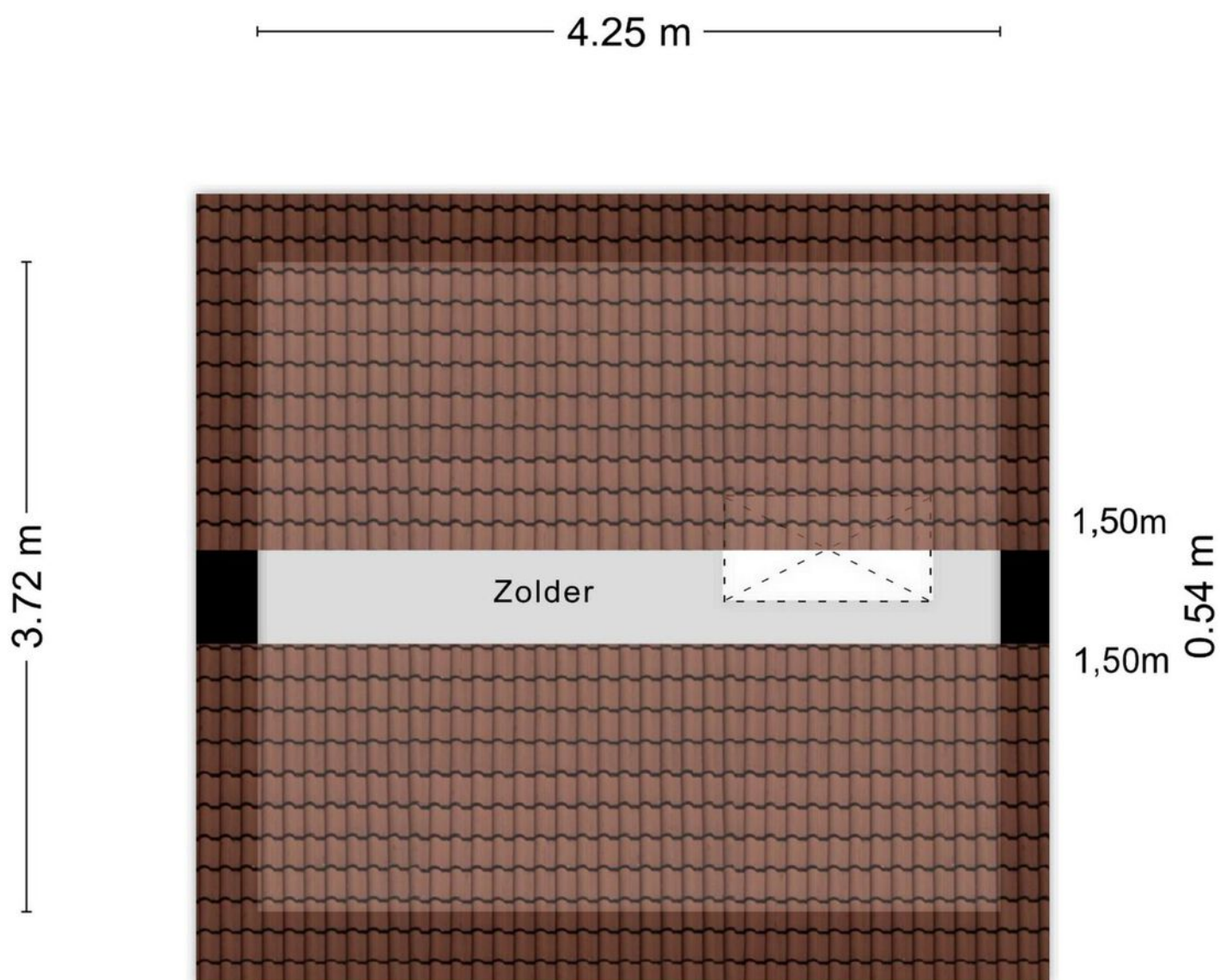
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

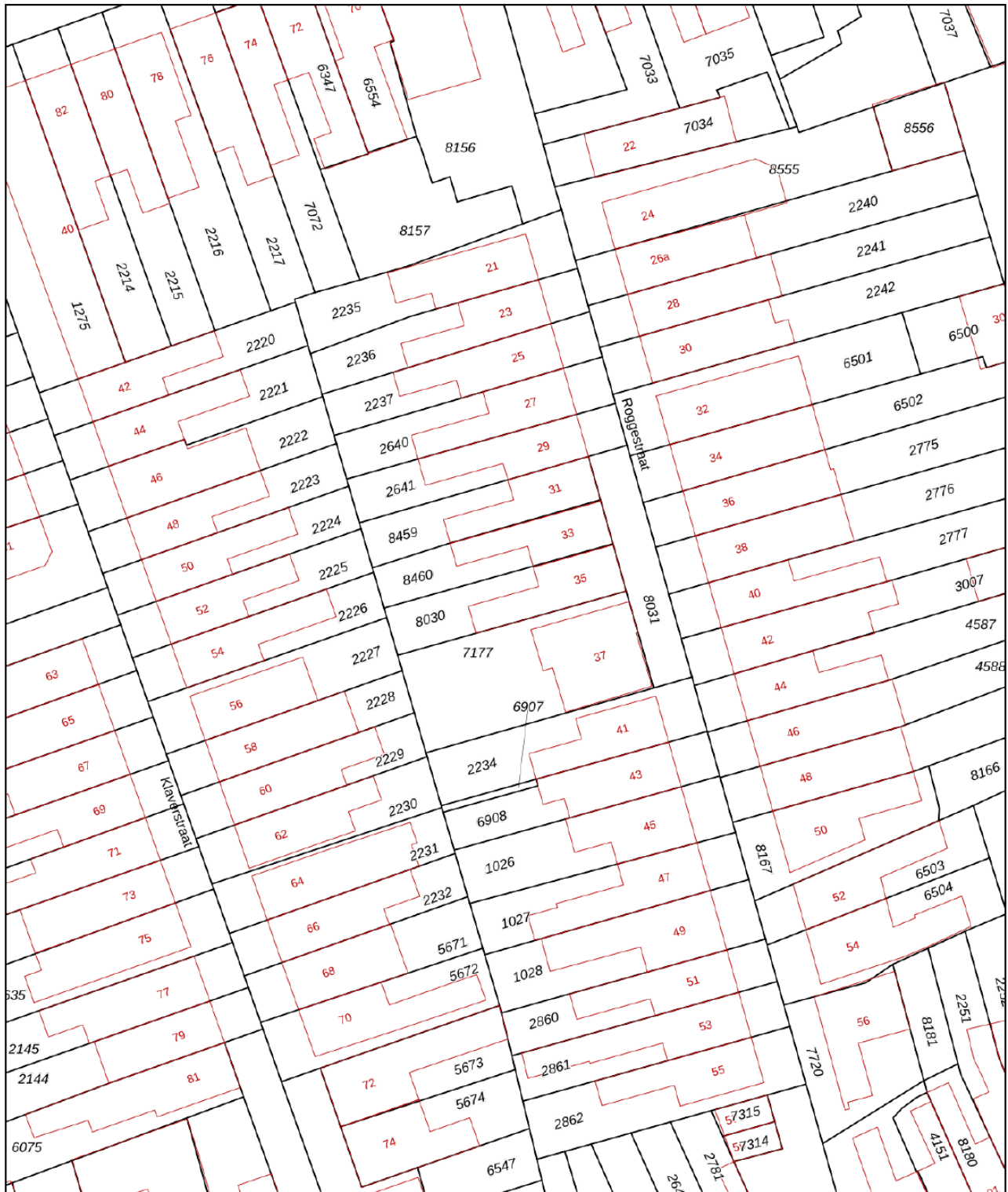
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

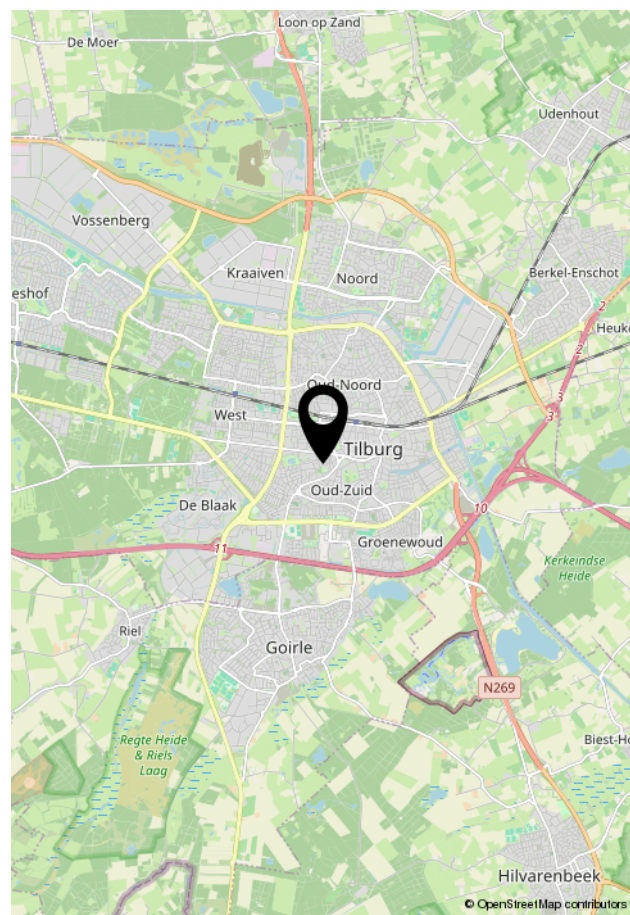
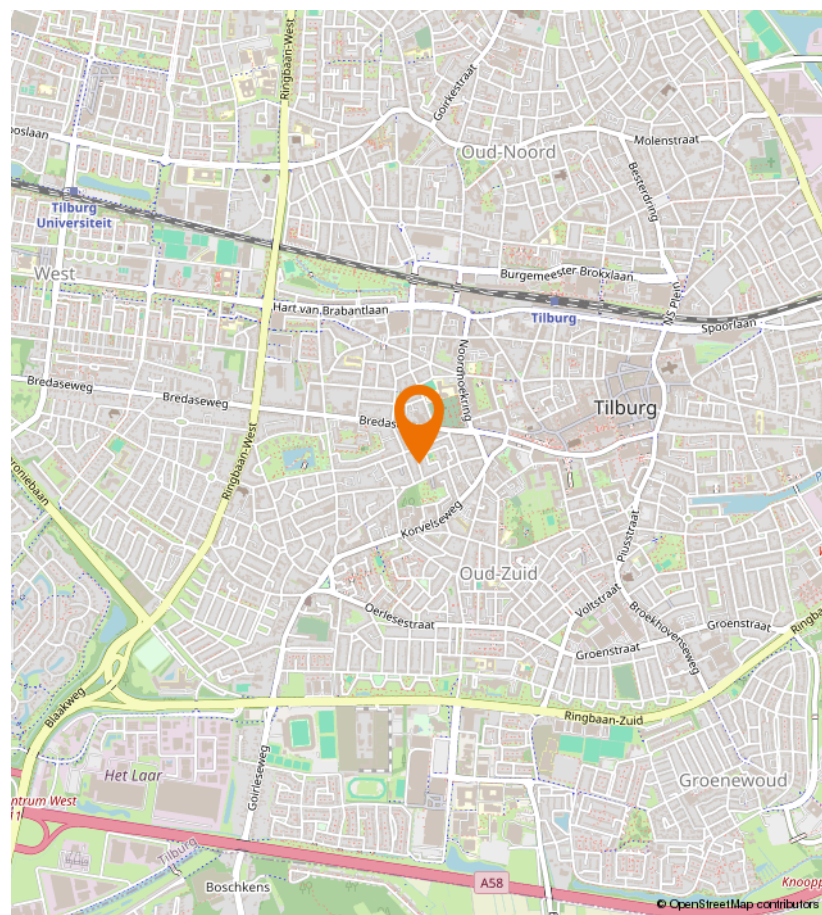
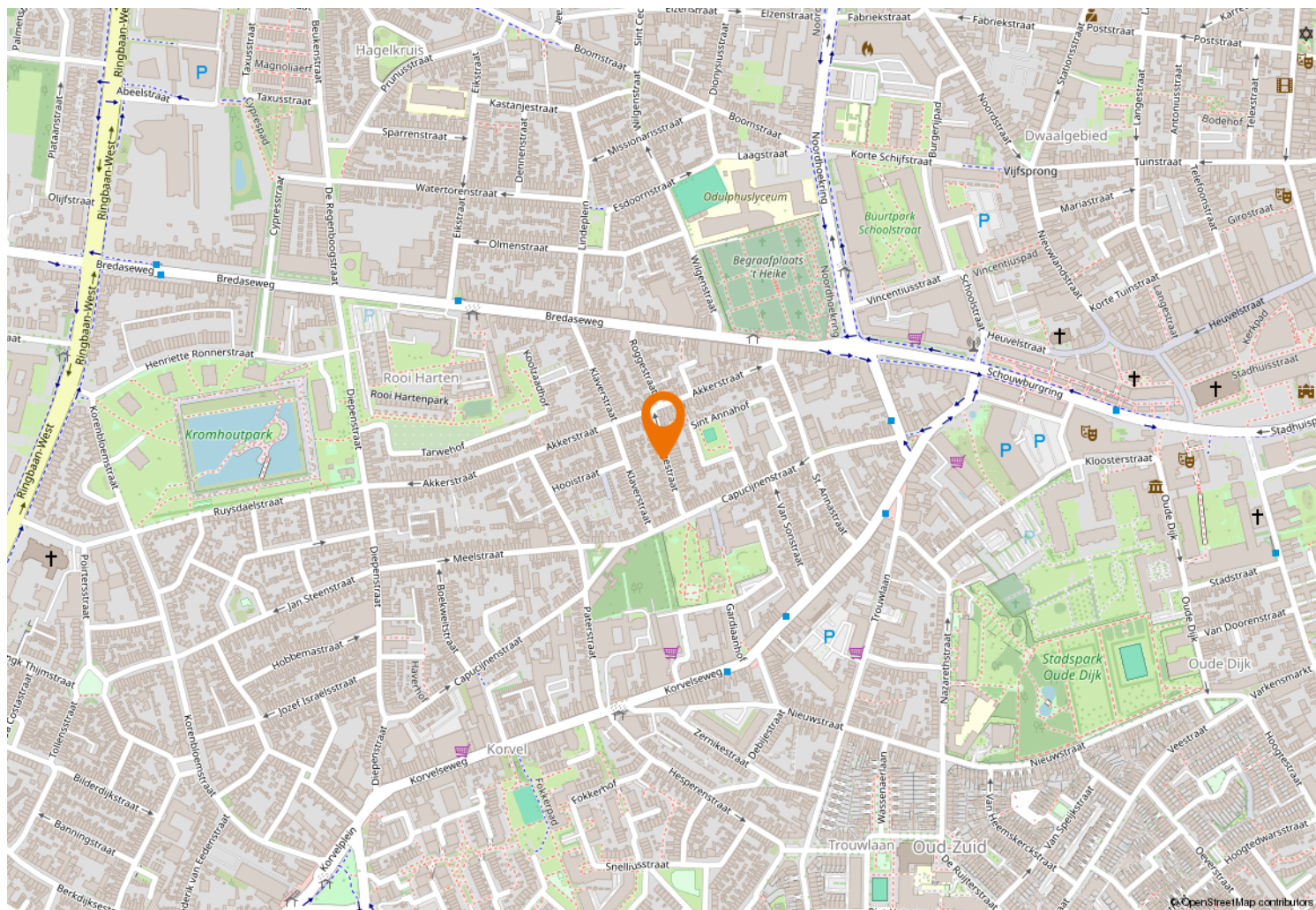


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 8030</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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 databankrecht.

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.

