



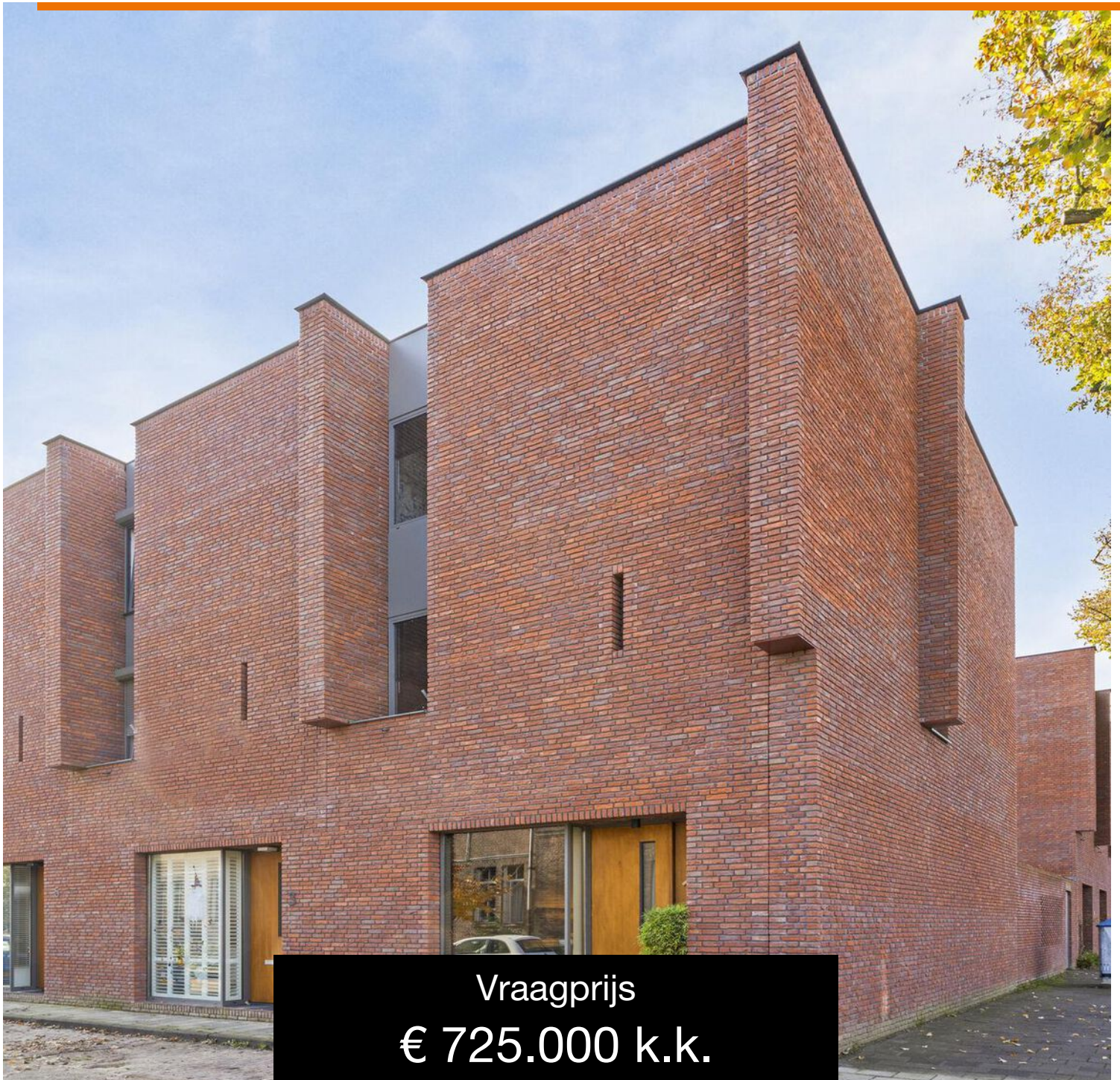
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LOUDONSTRAAT 1



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

OMSCHRIJVING

LOUDONSTRAAT 1 TILBURG

Deze stijlvolle en luxe woning, gebouwd in 2020, ligt in de geliefde wijk Armhoef, een van de populairste wijken van Tilburg. Armhoef combineert de charme van een rustige buurt met een toplocatie vlak bij het bruisende Piushavengebied, waar u een ruime keuze aan gezellige restaurants en cafés vindt. Met de binnenstad op loopafstand en het prachtige natuurgebied Moerenburg om de hoek, biedt deze wijk het beste van twee werelden. U heeft alle voorzieningen binnen handbereik, zonder de drukte van het centrum, en hebt een eigen parkeerplaats tot beschikking. Bovendien zijn diverse uitvalswegen snel te bereiken, wat de locatie ideaal maakt voor iedereen die waarde hecht aan zowel stadsleven als ontspanning.

BEGANE GROND

Entree: De entree van deze woning straalt meteen luxe en stijl uit. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal met een prachtige PVC visgraat gelegde vloer. De donkere deur- en kozijnaccenten contrasteren mooi met de lichte tinten van de muren. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, stijlvolle toiletruimte met inbouwkast, meterkast en de trap voorzien van sfeervolle inbouwspots, naar de eerste verdieping. Dankzij de glazen deur aan het einde van de hal komt er veel natuurlijk licht binnen, wat zorgt voor een open en uitnodigend gevoel. Een perfecte entree die je meteen laat zien van wat voor geweldige afwerkingsniveau deze woning je te bieden heeft.

Woonkamer: De woonkamer is een stijlvolle en sfeervolle ruimte, waarbij de visgraatvloer direct in het oog springt en een luxe uitstraling geeft aan het geheel. De grote, glazen openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig zicht op de

buitenruimte. In deze ruimte creëer je met gemak een royale zithoek om lekker te ontspannen, terwijl er voldoende plek is voor een gezellige eethoek. Tevens beschikt de woonkamer over een chique, op maat gemaakt TV meubel. Deze ruimte combineert elegantie met comfort, perfect voor zowel rustige avonden als het ontvangen van gasten.

Keuken: De keuken in deze woning combineert stijl en functionaliteit. Voorzien van onder andere een Quooker, moderne 5-pits inductiekookplaat en een grote geïntegreerde oven, is dit een ideale plek voor zowel dagelijks koken als culinaire avonturen. De matzwarte kasten geven de ruimte een luxe uitstraling, terwijl het donkere werkblad mooi contrasteert en volop werkruimte biedt. De keuken grenst op een gezellige en praktische manier aan de woonkamer, waardoor een open en uitnodigende sfeer ontstaat.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, een luxe badkamer en de overloop. De royale “master bedroom” is enorm stijlvol ontworpen met een moderne touch en is bovendien voorzien van een Frans balkon EN een walk-in closet ensuite. De luxe badkamer op deze verdieping is strak en eigentijds afgewerkt. Met dubbele wastafels, een ligbad, zwevend toilet en een inloopdouche is de ruimte van alle gemakken voorzien. De warme tinten van het beige marmer gecombineerd met de houten details en zwarte accenten zorgen voor een verfijnde uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt extra ruimte en comfort met nog 2 ruime slaapkamer en een tweede badkamer. Beide kamers zijn ruim opgezet en voorzien van veel daglicht. De moderne tweede badkamer zorgt voor extra



luxe en gemak en is betegeld in een stijlvol blauwe tint. Deze is uitgerust met een inloofdouche, wastafel met onder meubel, zwevend toilet en stijlvolle inbouwkast. Verder vind je op deze verdieping een praktische berging die tevens dienstdoet als machineruimte, waar bijvoorbeeld de wasmachine en droger handig in de op maat gemaakte kast geplaatst kunnen worden.

TUIN

De tuin van deze woning is een heerlijke buitenruimte die gericht is op het westen, waardoor je kunt genieten van de middag- en avondzon. Het gazon is voorzien van onderhoudsvriendelijk kunstgras. Er is een moderne houten erfafscheiding geplaatst, die de tuin een stijlvol en besloten karakter geeft. Achter in de tuin vind je een praktische berging en een overkapping, ideaal voor het opbergen van fietsen of andere spullen. Bovendien beschikt deze woning over een eigen parkeerplaats op eigen terrein achter de woning, exclusief bestemd voor bewoners.

- Bouwjaar 2020;
- Woonoppervlak 159 m²;
- Inhoud 526 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A+++;
- Voorzien van 13 zonnepanelen;
- Warmtepomp;
- 4 Slaapkamers;
- 2 Luxe Badkamers;
- Aluminium kozijnen;
- Eigen parkeerplek voor 1 auto;
- Gelegen in populaire woonwijk Armhoef;
- Winkels, scholen, kinderopvang 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

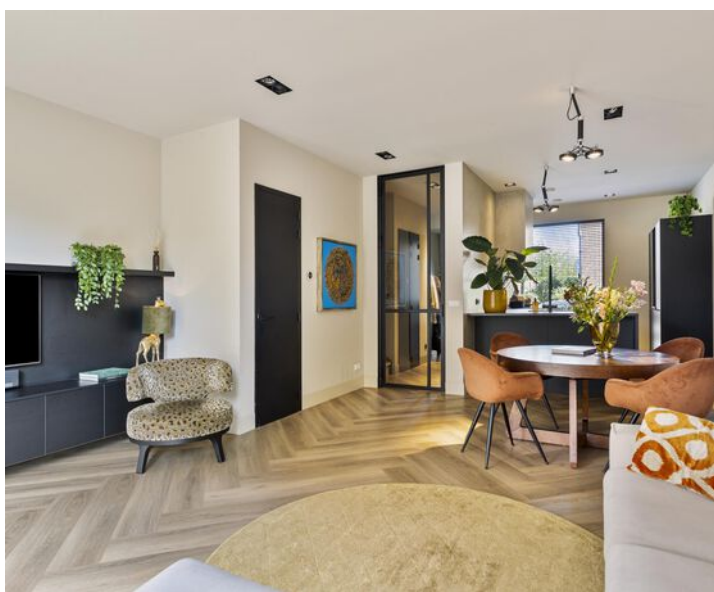
Via wie?

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.



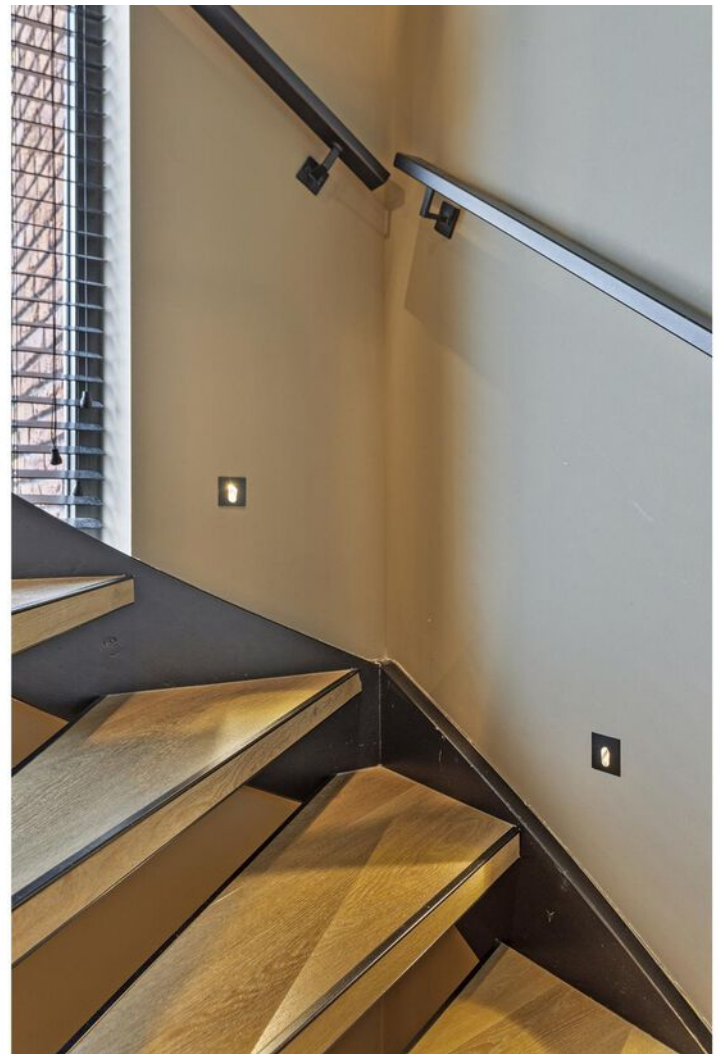
KENMERKEN

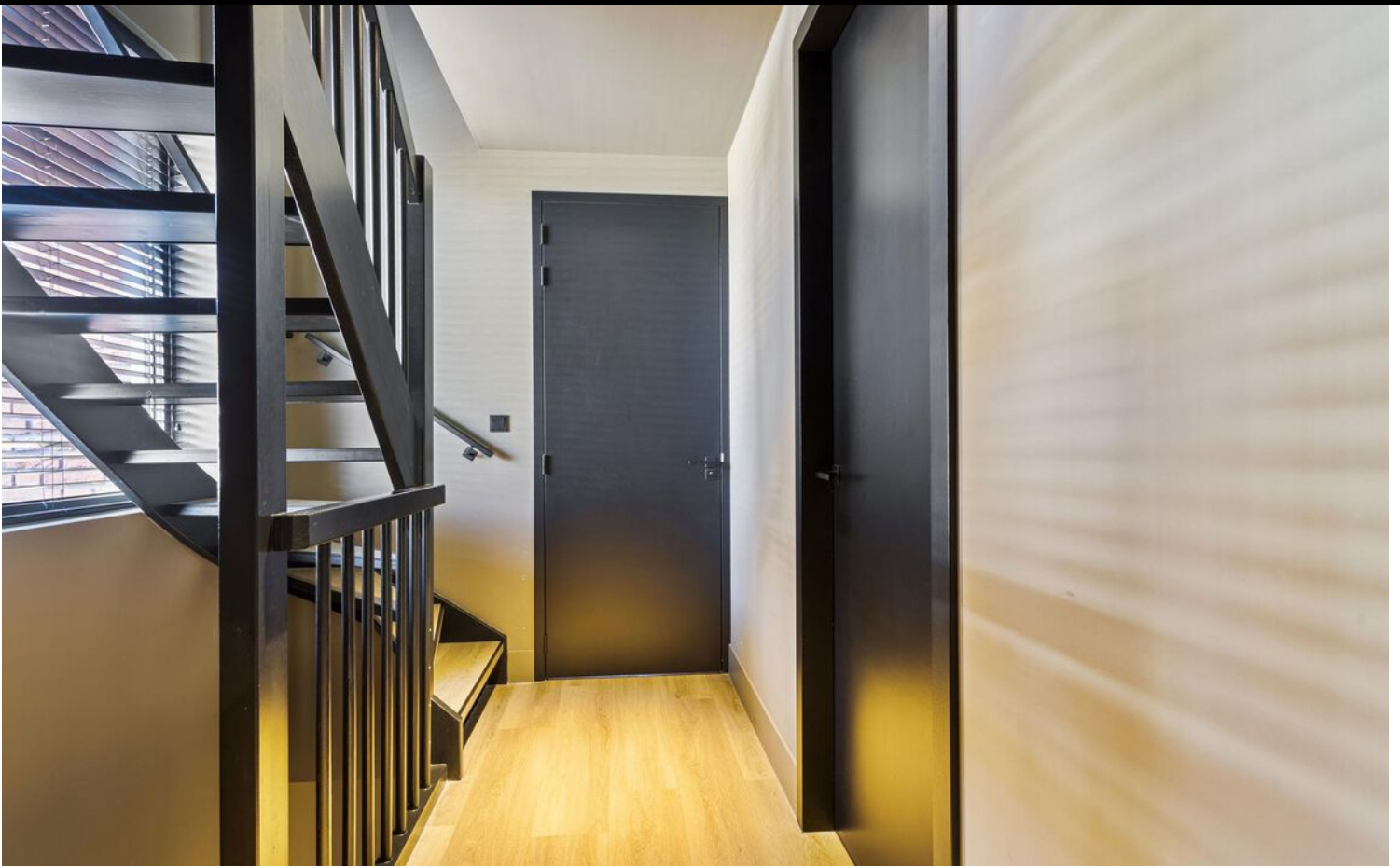
| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 159 m ² |
| Perceeloppervlakte | 127 m ² |
| Inhoud | 526 m ³ |
| Bouwjaar | 2020 |

























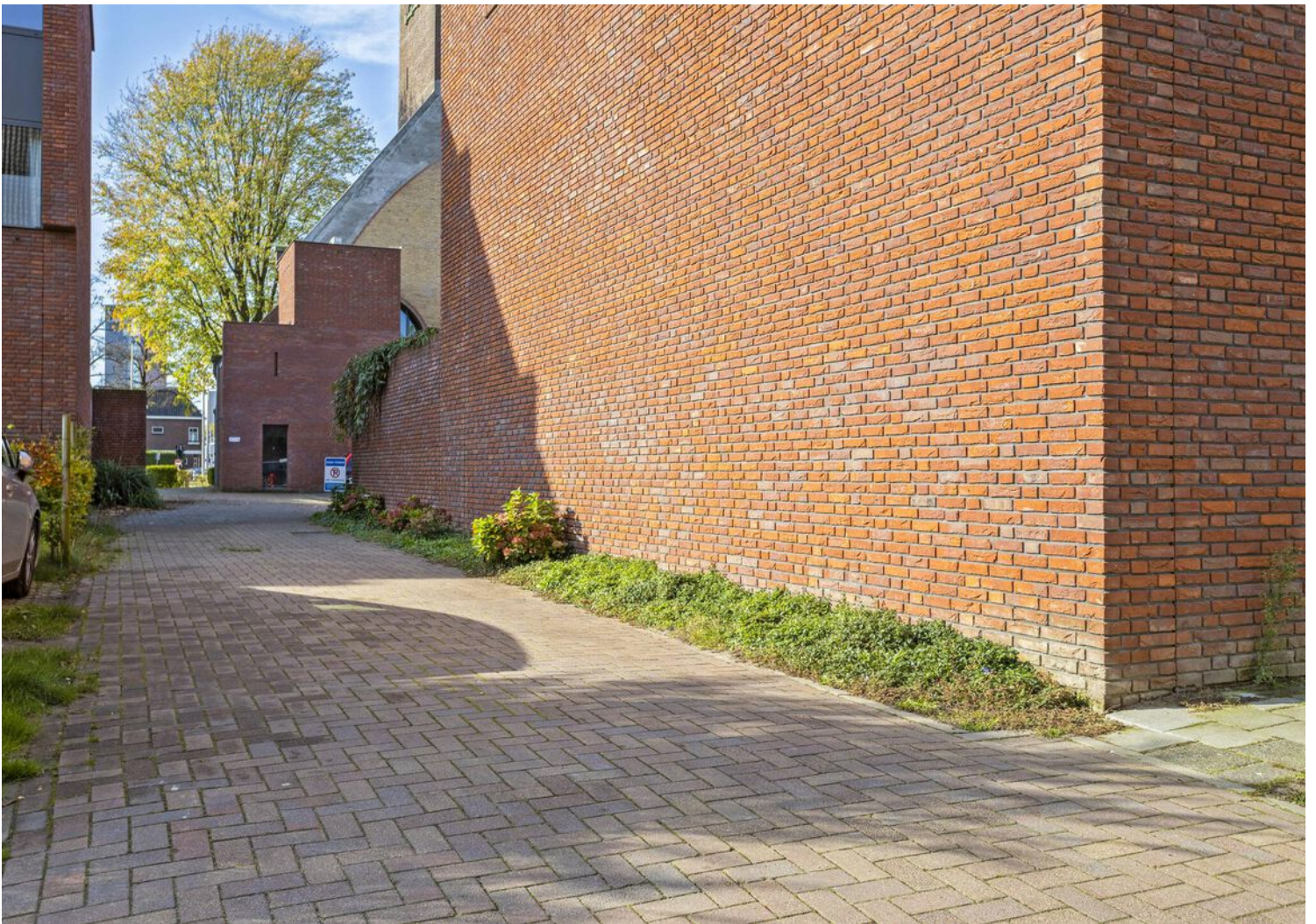










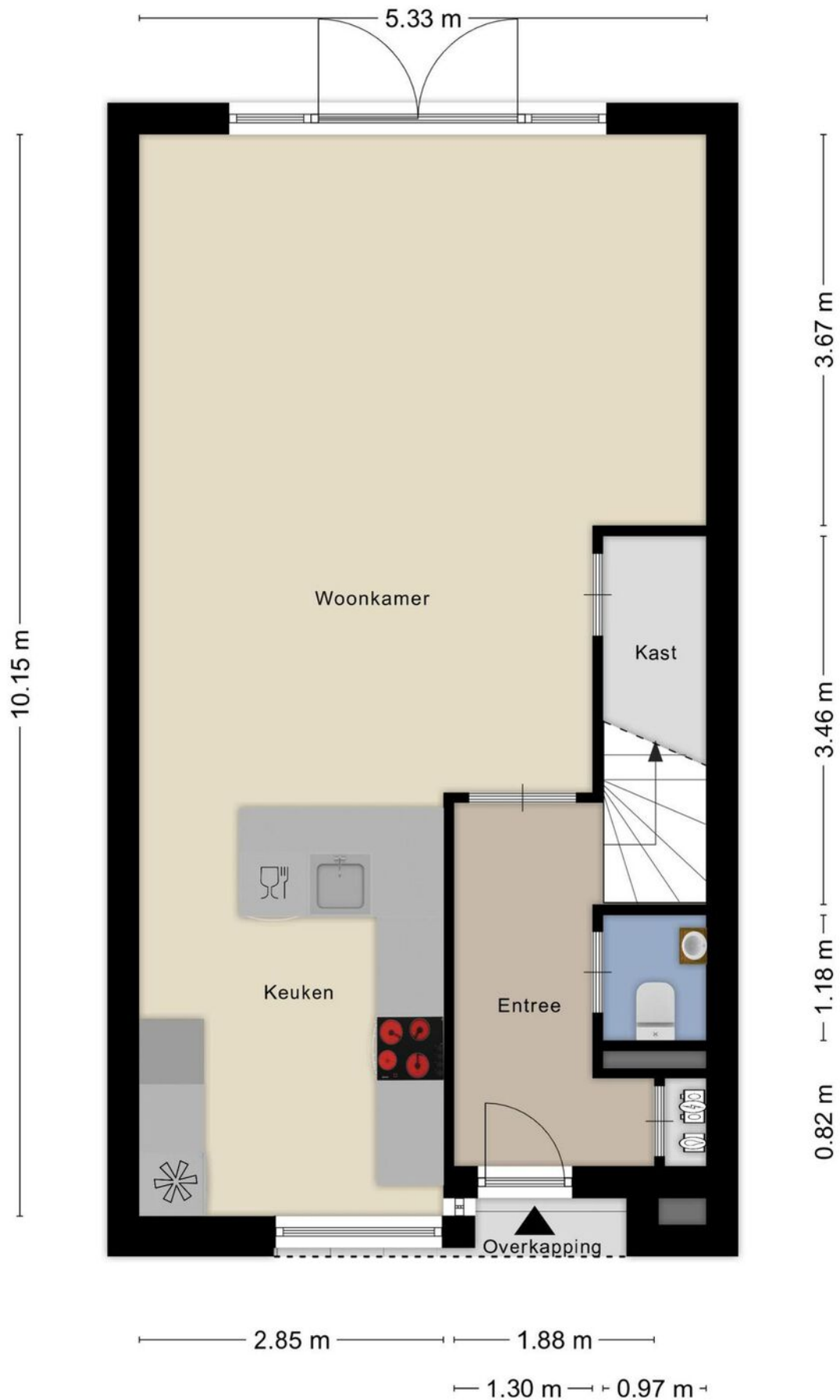




FOTO'S

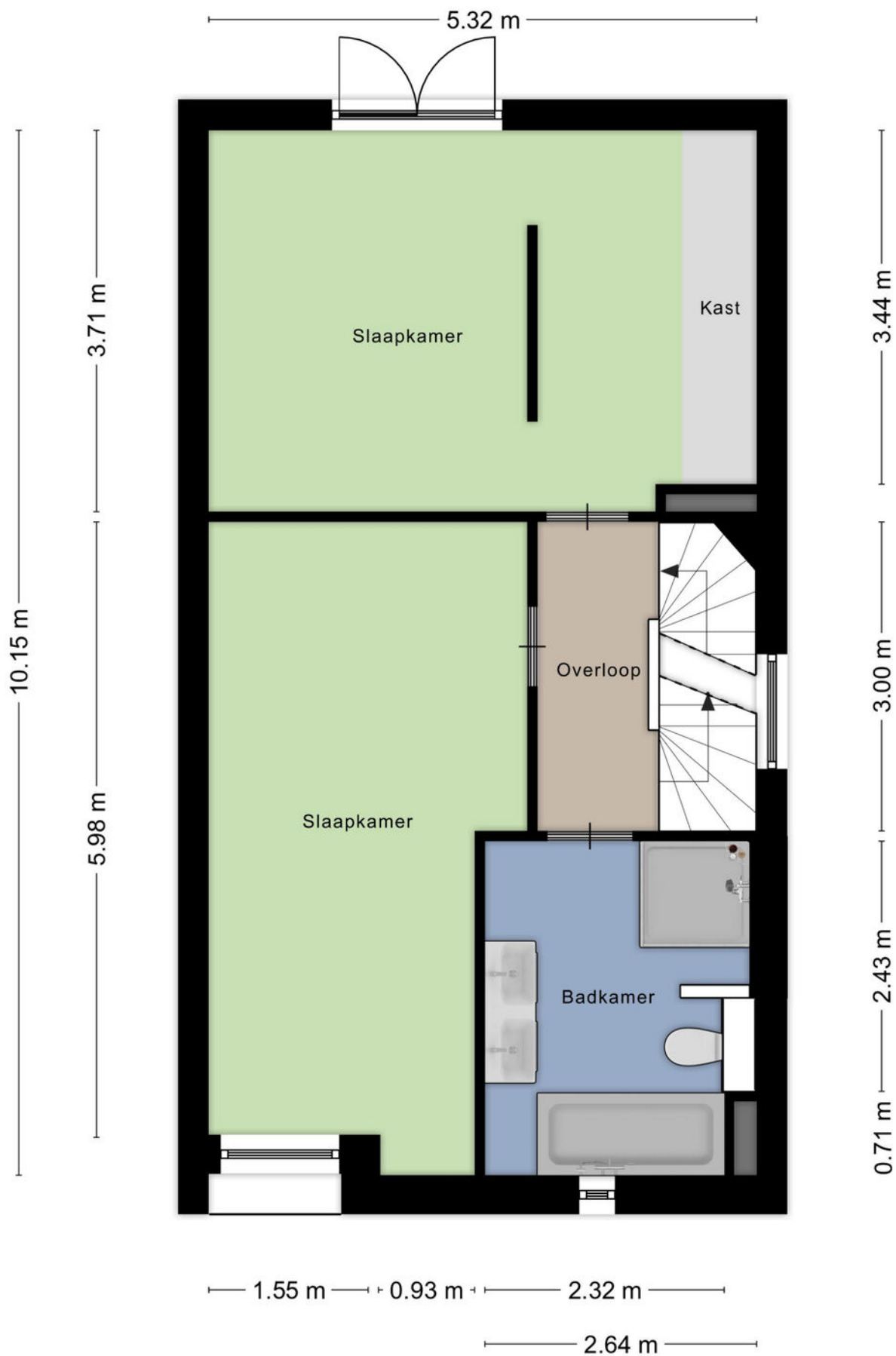


PLATTEGROND

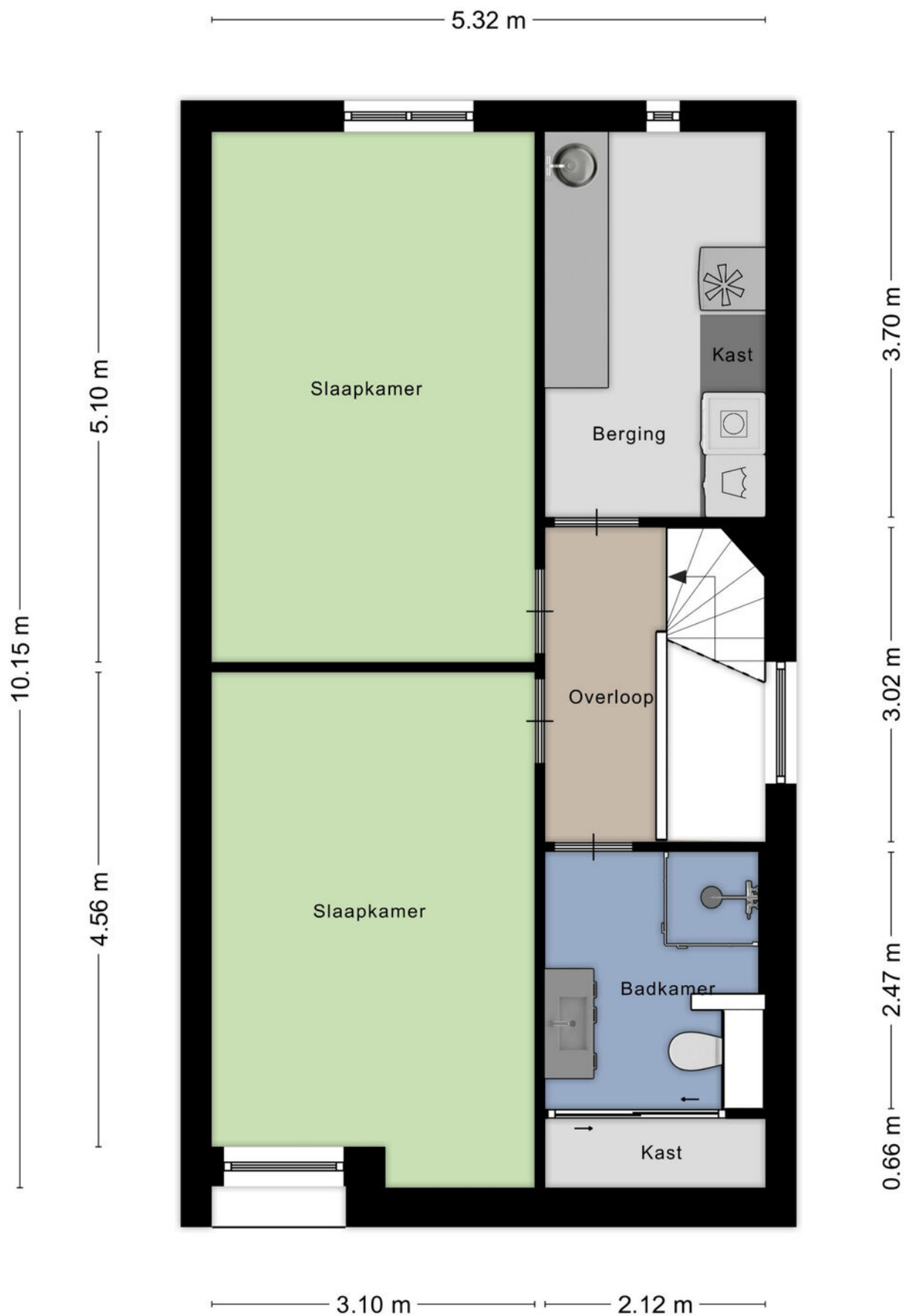


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

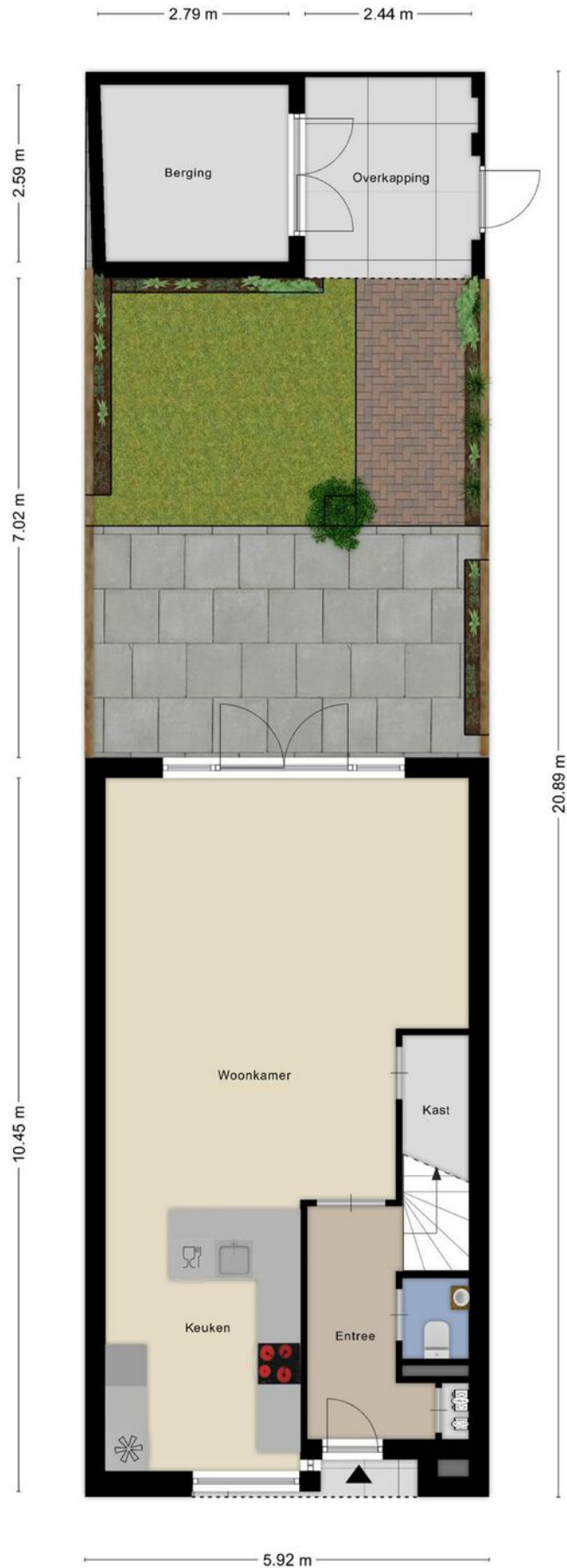
PLATTEGROND



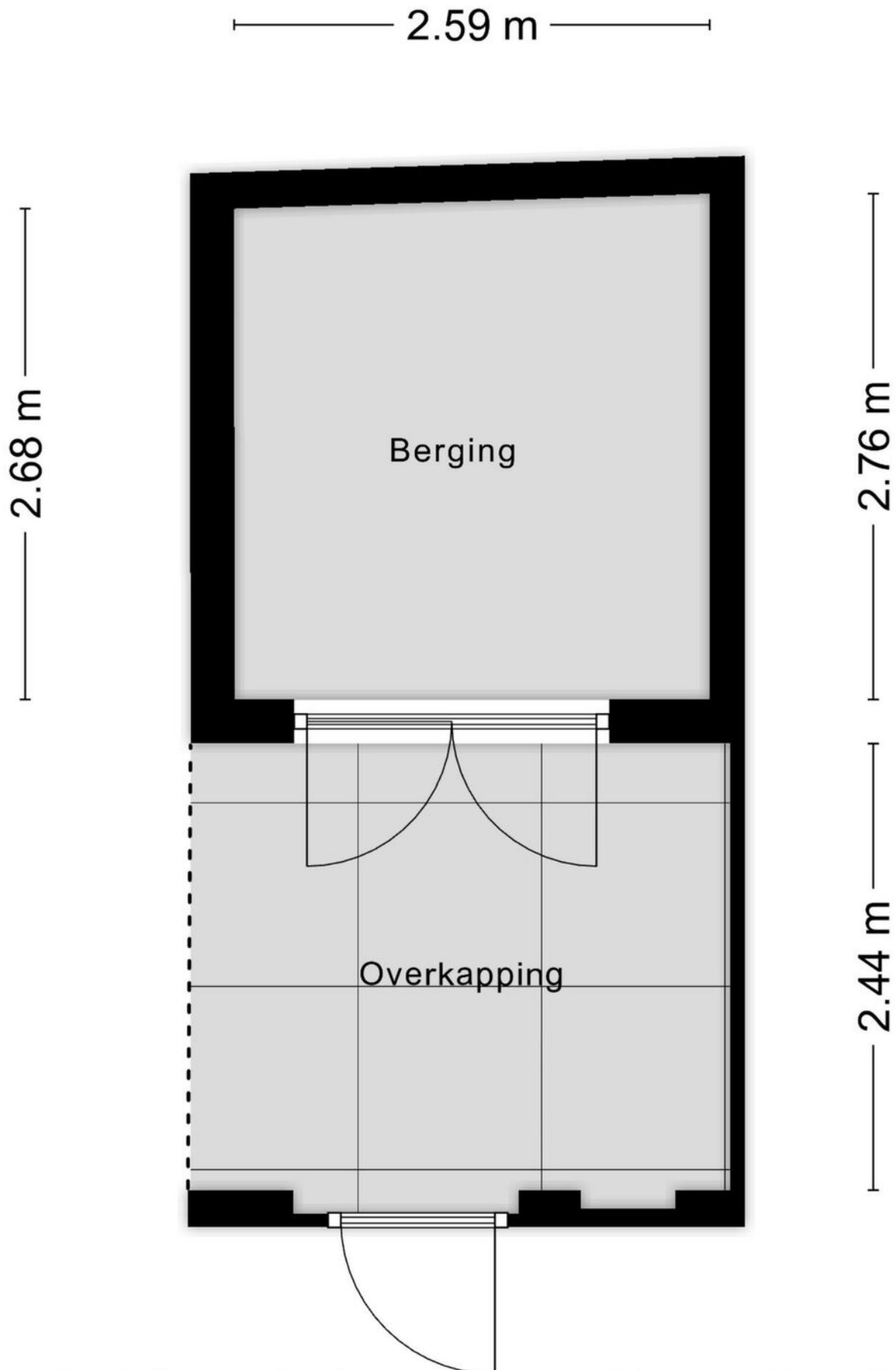
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

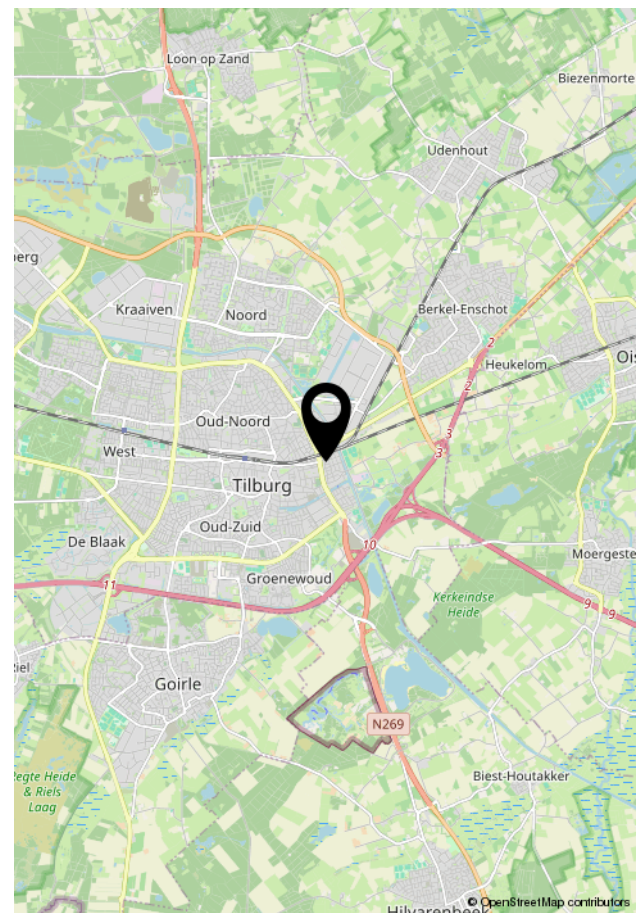
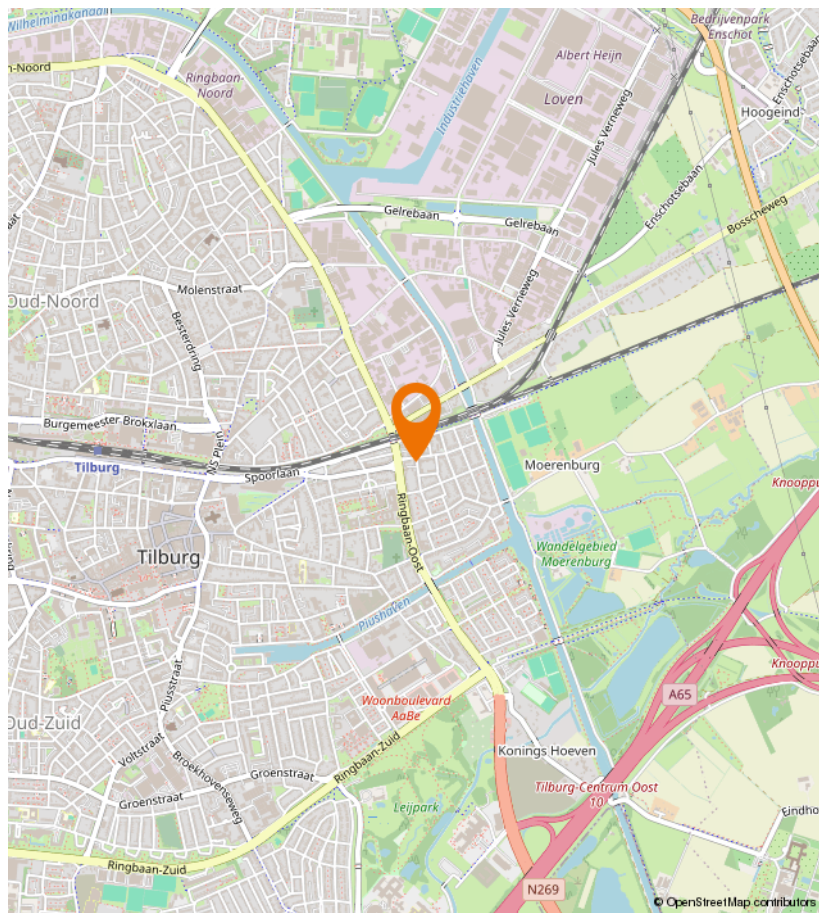
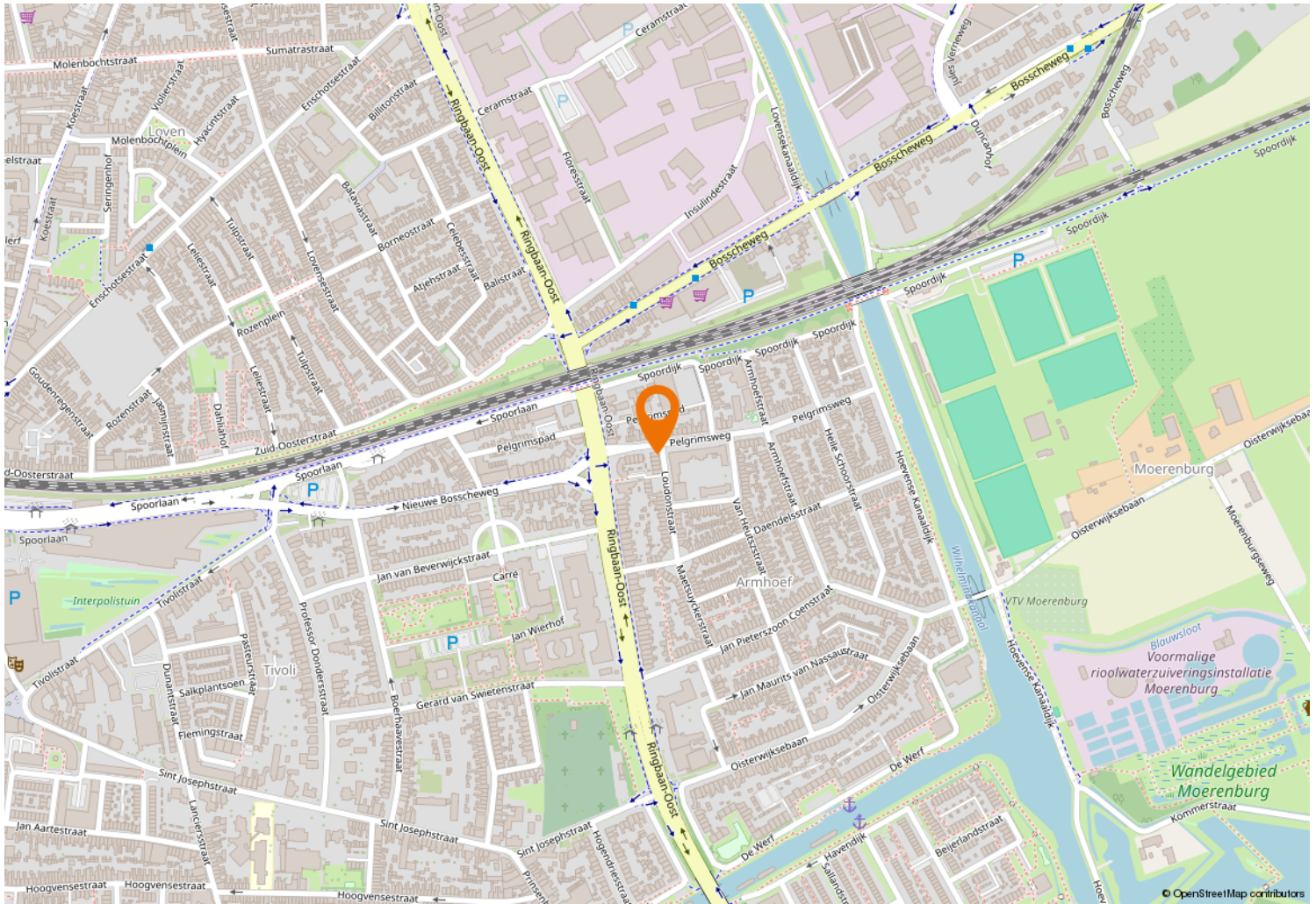


| | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Tilburg | |
| — (black line) Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Sectie B | |
| — (red line) Bebouwing | | Perceel 9450 | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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.

