



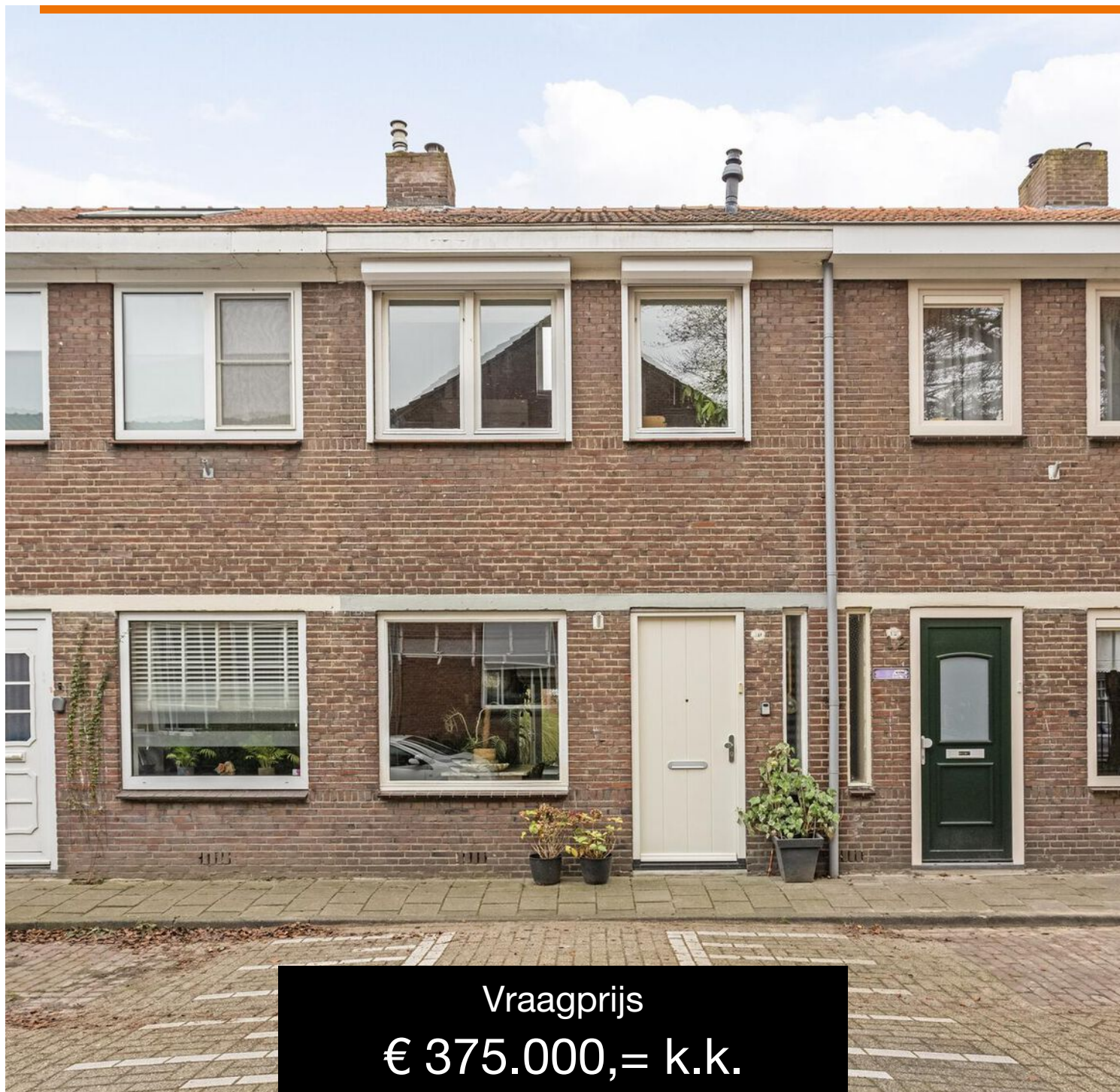
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VAN IMHOFFSTRAAT 10



Vraagprijs
€ 375.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VAN IMHOFFSTRAAT 10 TILBURG

Deze sfeervolle woning, ligt in de populaire Tilburgse wijk de Armhoefse Akkers. Deze wijk is niet alleen populair vanwege de typische karakteristieke jaren dertig woningen maar ook vanwege de TOP ligging! De wijk ligt namelijk op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied maar tegelijkertijd ook van het natuurgebied Moerenburg.....! Groot voordeel van de wijk is dat je voor het parkeren van je auto geen parkeervergunning nodig hebt, maar dat de wijk ook net buiten de drukte ligt. Je hebt dus wel de lusten van de binnenstad maar niet de bijbehorende lasten. In de wijk zelf maar ook in de nabijgelegen Piushaven bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Restaurant te Koop dat in de wijk zelf ligt maar wat te denken van: restaurant Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven.....je zou haast denken waar heb je een keuken voor nodig! En met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Als je het Wilhelminakanaal oversteekt, loop je direct al in natuurgebied Moerenburg waar je uren heerlijk kunt wandelen! Heerlijk! Voor ieder wat wils dus.....! En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek maar ook voor de voetbalclub hoef je de wijk niet uit. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. En wil je de stad uit.....geen probleem, via de "Ringbaan-Oost" 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: Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het venster naast de voordeur, valt daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De donker grijze tegelvloer, met vloerverwarming, loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer en de keuken.

Woonkamer: De woonkamer is ruim opgezet. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. Je hebt er tevens toegang tot de kast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De royale keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken is opgesteld in een hoekvorm en is van alle gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een 4-pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap, een dubbele spoelbak, een vaatwasser en naast de kastenwand bevinden zich een koelkast en een combi-oven/combimagnetron op ooghoogte. Via de openslaande tuindeuren loop je in de zomer zo de achtertuin in.

Achter de keuken bevindt zich een hal/portaal. Hier bevinden zich het aparte toilet en de deur naar de tuin. In het toilet vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier is ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. De kamer beschikt ook over een vaste kast. Aan de achterzijde van



de woning bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een lichte grijze laminaatvloer die mooi door loopt naar de overloop. De badkamer, aan de achterzijde van de woning, heeft strak gestucte wanden in combinatie met grote rechthoekige wand- en vloertegels. Je hebt er de beschikking over een wastafel met ondermeubel, een ruime inloopdouche, een designradiator en een toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap, vanuit de slaapkamer aan de voorzijde van de eerste verdieping, bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vind je nog een ruime slaapkamer en veel bergkasten. Door de grote dakkapel aan de achterzijde valt lekker veel daglicht naar binnen. Hierdoor ontstaat een volwaardige tweede verdieping.

TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van grote vierkante tegels. De tuin ligt op het zuiden en beschikt dus over lekker veel zonuren. Maar ook tijdens een regenbuitje kun je heerlijk blijven genieten van je tuin, onder de grote overkapping aan de achterzijde bij de berging. Een fijne plek om zomers te tafelen met vrienden en familie. De berging is ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via deze berging kun je ook gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak: 103 m²;
- Woonoppervlak: 84 m²;
- Woning inhoud: 298 m³;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig*;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;

- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Tuin op het zuiden met overkapping;
- 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

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. Aan de tekst en tekeningen in deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	103 m ²
Inhoud	298 m ³
Bouwjaar	1926

























PLATTEGROND



PLATTEGROND

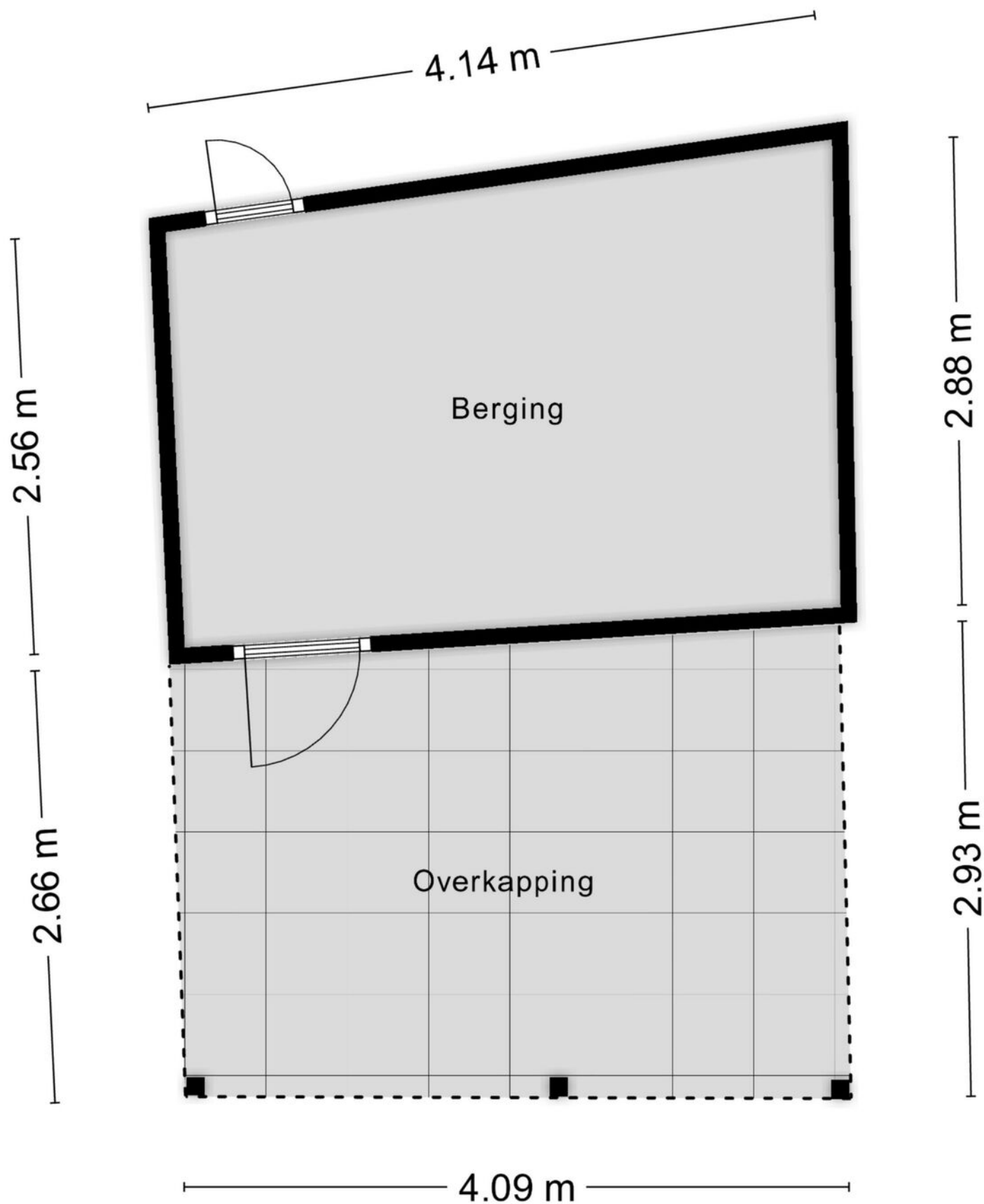


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

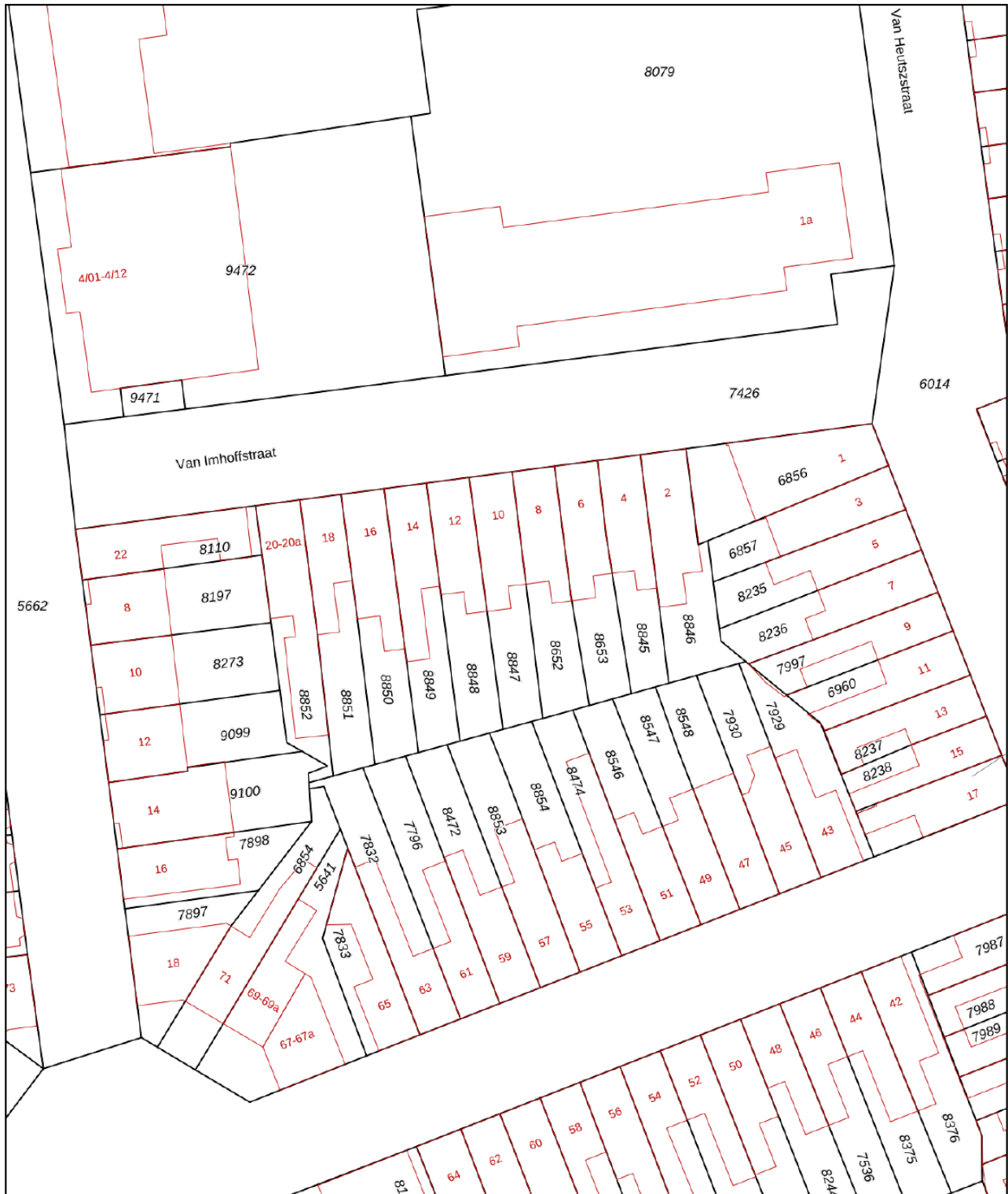
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie B

Perceel 8847

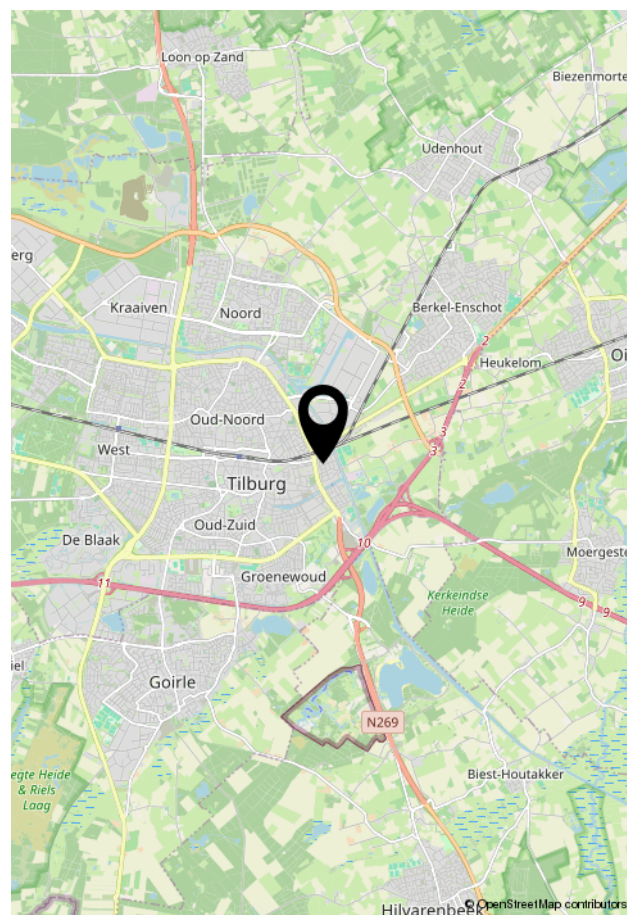
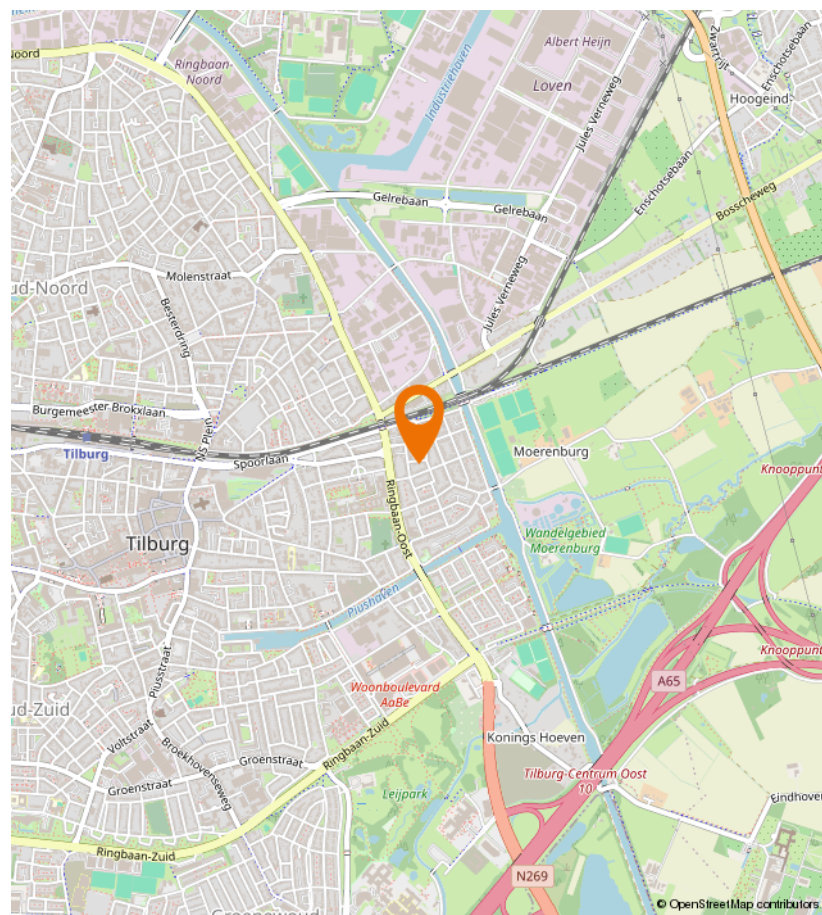
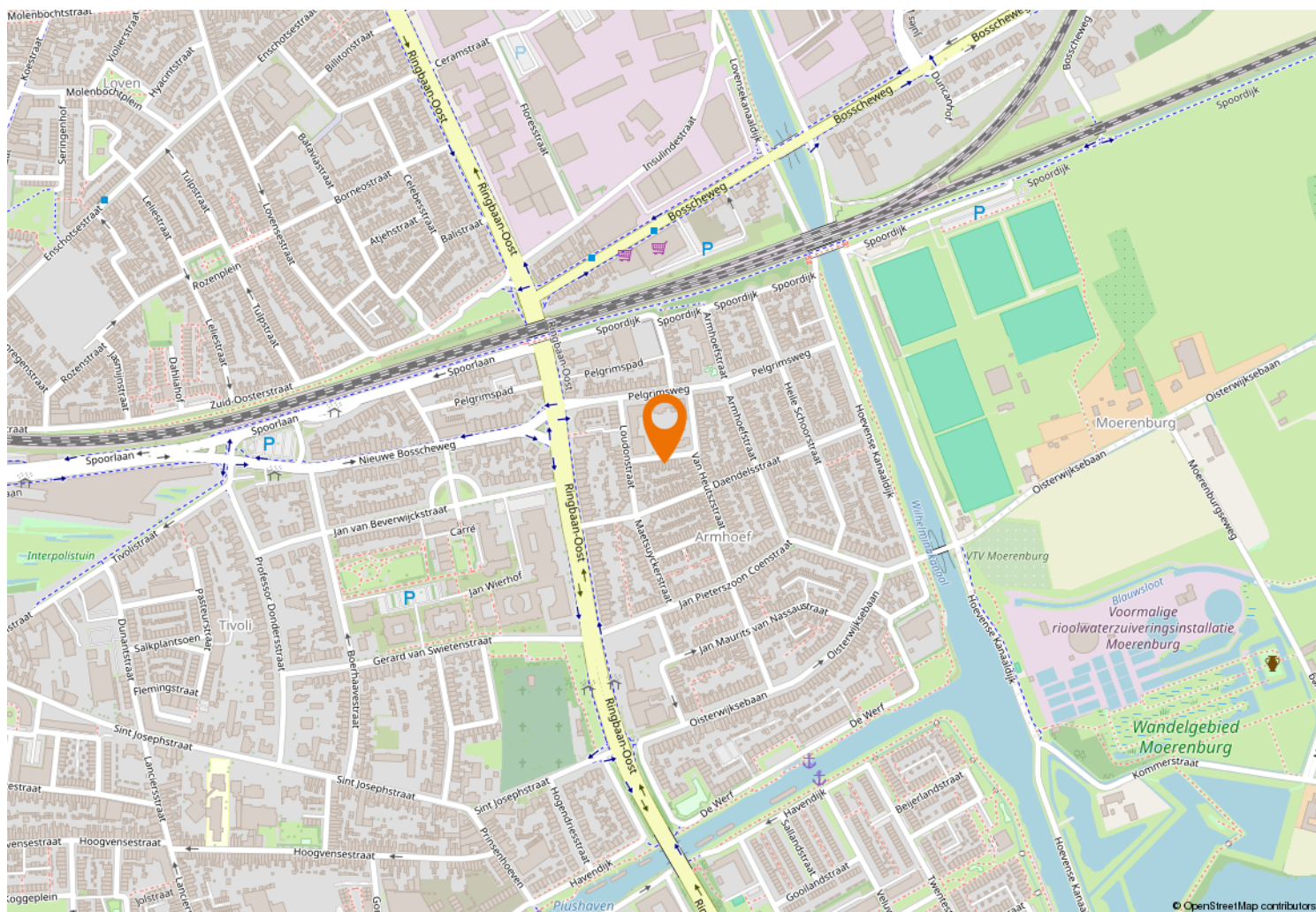
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 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.

