



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

NIEUWSTRAAT 82



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

NIEUWSTRAAT 82 TILBURG

Deze instapklare, zonnige jaren 30 woning met garage en energielabel A, ligt nabij het centrum tegenover het Stadspark Oude Dijk. Een park met monumentale bomen wat in de nabije toekomst gerenoveerd gaat worden. De woning is gelegen in de wijk Korvel, een gezellige wijk met alle voorzieningen. Wat te denken van een kinderopvang, een basisschool en ook de winkelveorzieningen liggen werkelijk om de hoek. Sport en recreatie bevinden zich op korte afstand in het recreatie- en onderwijsgebied Stappegoor (hier bevindt zich overigens ook een zeer grote Jumbo foodmarket). Het Centraal Station ligt op fietsafstand. Via de Ringbaan-Zuid 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: Via de glas-in-lood vensters in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. Ook de deur naar de woonkamer is voorzien van glas-in-lood ramen.

Woonkamer: De woonkamer is royaal en lekker licht van opzet. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en een ruime zithoek. Onder de trap naar de eerste verdieping vind je een ruime opbergkast die mooi is afgesloten met een deur. Via het grote venster in de achtergevel, dat tot aan de grond doorloopt, haal je het buitengevoel helemaal naar binnen.

Keuken: Achter de woonkamer is een uitbouw gerealiseerd waarin zich de onlangs gerenoveerde keuken bevindt, deze is van alle gemakken voorzien.

Je vindt er een 4-pits gaskookplaat, een oven, een geïntegreerde afzuigkap, een spoelbak, een koelkast met vriezer en een vaatwasser. De gezellige bar is een mooie ontbijtplek met zicht op de tuin en is tevens te gebruiken als extra werkblad voor je keuken.

Aan de achterzijde van de lichte keuken loop je via de openslaande glazen tuindeuren zo de tuin in. Je vindt hier tevens de toegang tot de extra badkamer en een ruimte voor de wasmachine en droger.

Extra badkamer: De badkamer is betegeld met strakke witte wandtegels en grijze vloertegels. Je kunt er heerlijk douchen in de ruime regendouche. Er is ook een wastafel en een zwevend toilet.

EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en het plat dak aan de achterzijde boven op de uitbouw. Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamer die beschikt over een ruime inbouwkast met schuifwanden. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is ingericht als kinderkamer. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. Aan de voorzijde bevindt zich tevens de badkamer. Deze is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met ondermeubel, een design radiator, een zwevend toilet en een ligbad met douchefunctie. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.



TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping van de woning. Hier bevindt zich de zeer sfeervolle "masterbedroom" in een ruime hoge kamer die is voorzien van grote dakramen aan de voor- en achterzijde van de woning. De kamer heeft extra sfeer vanwege de spantenconstructie die vrij in de ruimte staat. De verdieping beschikt over veel kastruimte en een berging. De vloer is luxe afgewerkt met een eikenhouten parketvloer.

TUIN:

De royale achtertuin ligt op het zuiden en is aangelegd met strakke betonnen bestrating en gras. Achter in de tuin bevindt zich de garage met daarbij een ruime berging. Via de garage, kun je met je fiets gemakkelijk achterom. De tuin is ook via de ingebouwde poort aan de straatzijde naast het huis te bereiken. Via de Van Speijkstraat bereik je de garage met de auto.

- Jaren 30 woning;
- Perceeloppervlak 149 m²;
- Woonoppervlak 105 m²;
- Inhoud 372 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- Geen voor- en achterburen;
- Keukenrenovatie en buiten schilderwerk 2024;
- Je auto parkeer je in je eigen garage;
- Ruime tuin op het zuiden gelegen;
- 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?

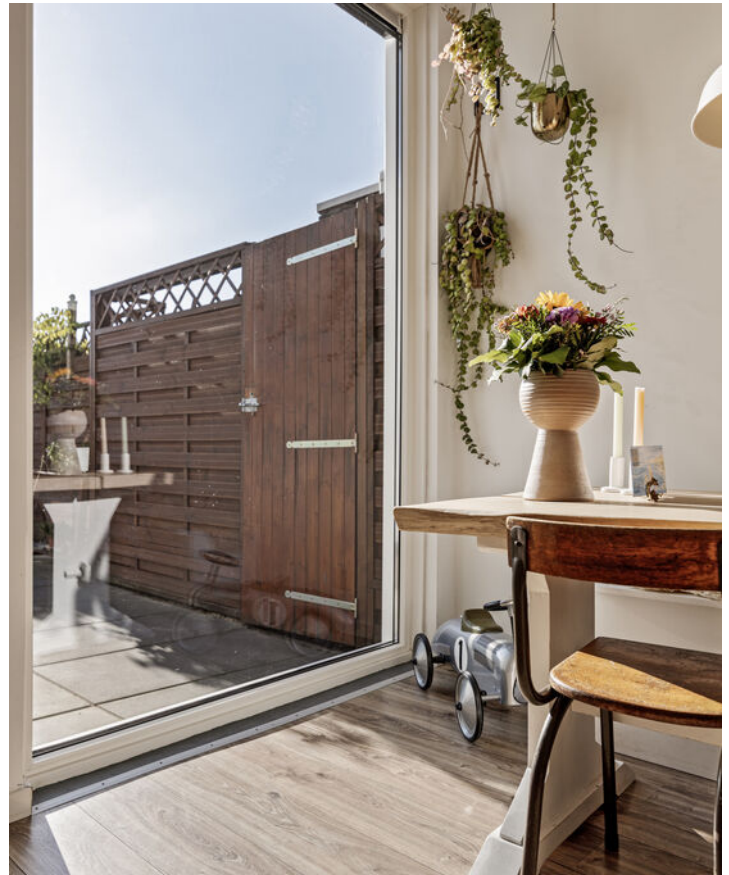
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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. 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.



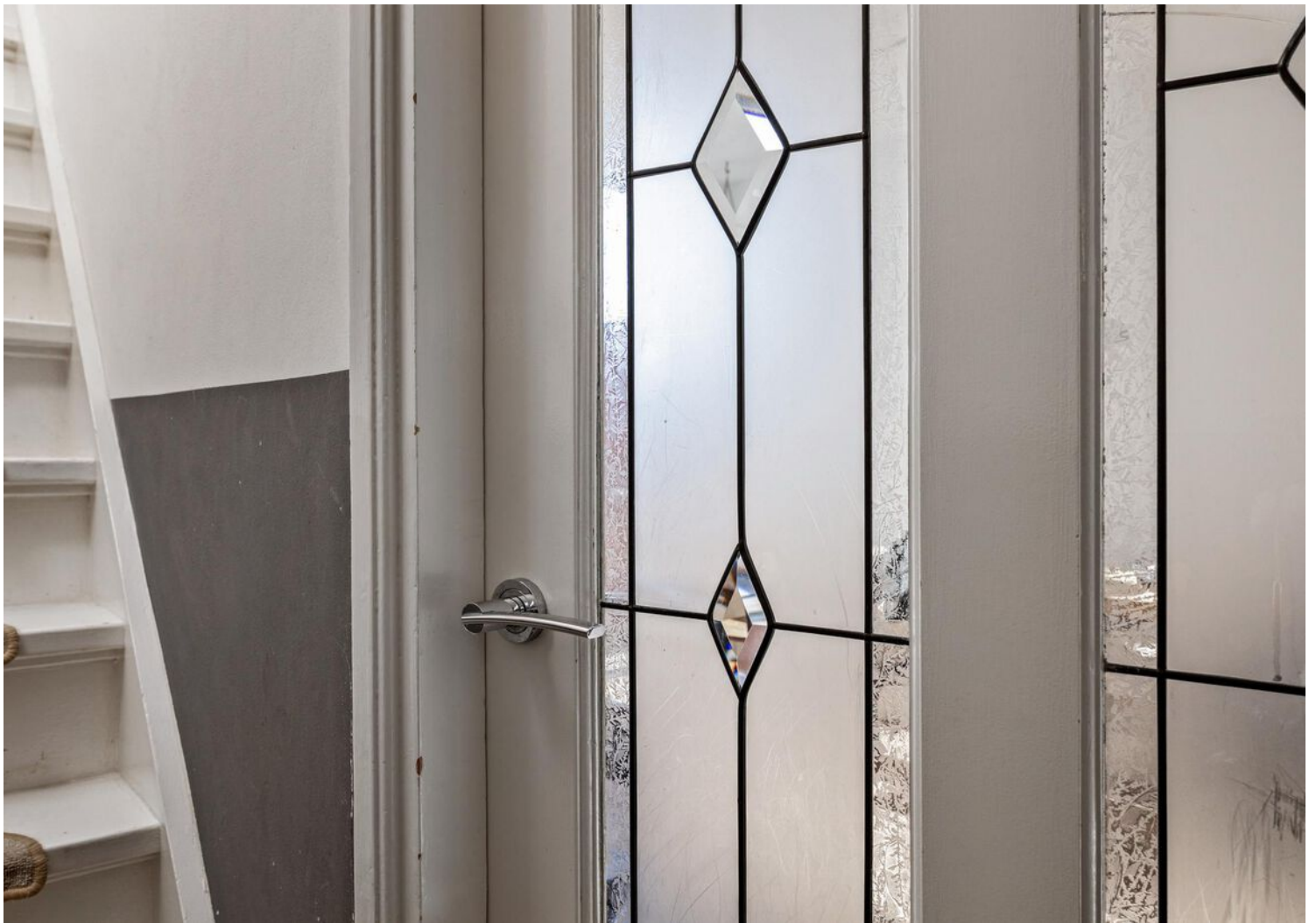
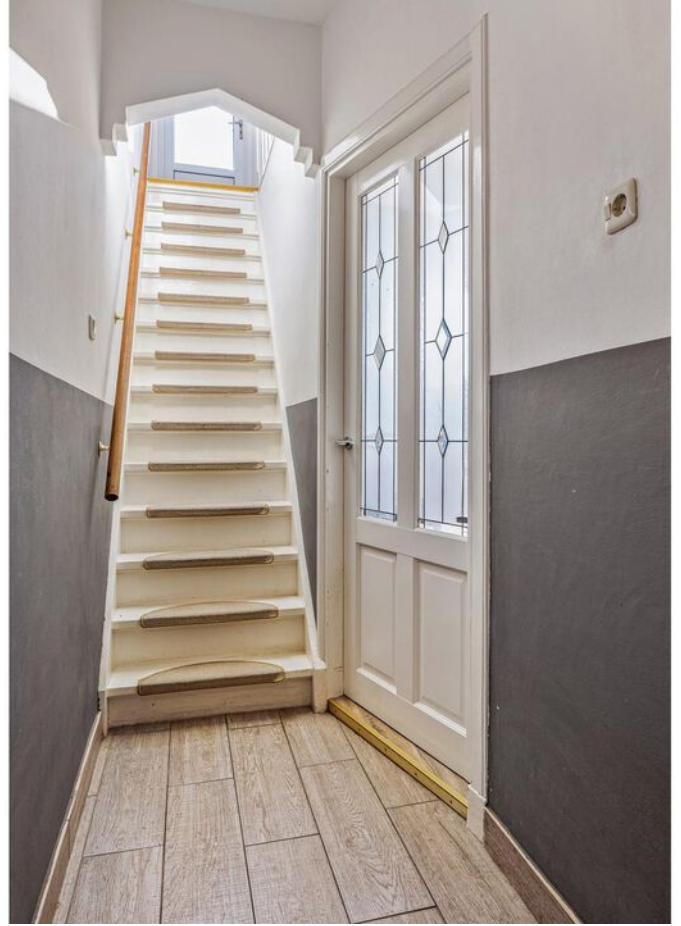
KENMERKEN

| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 105 m ² |
| Perceeloppervlakte | 149 m ² |
| Inhoud | 372 m ³ |
| Bouwjaar | 1931 |





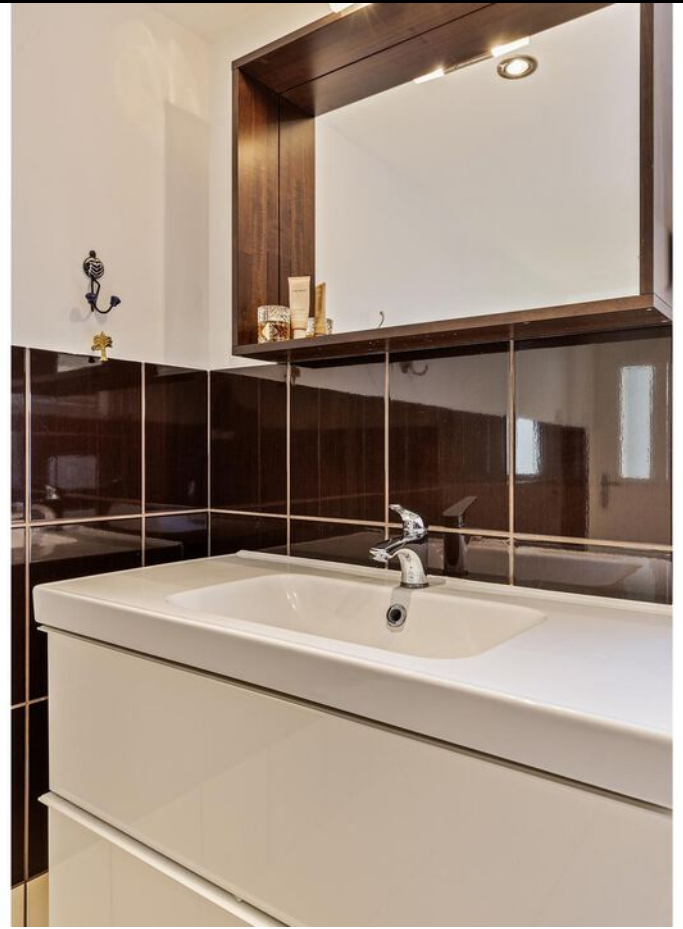


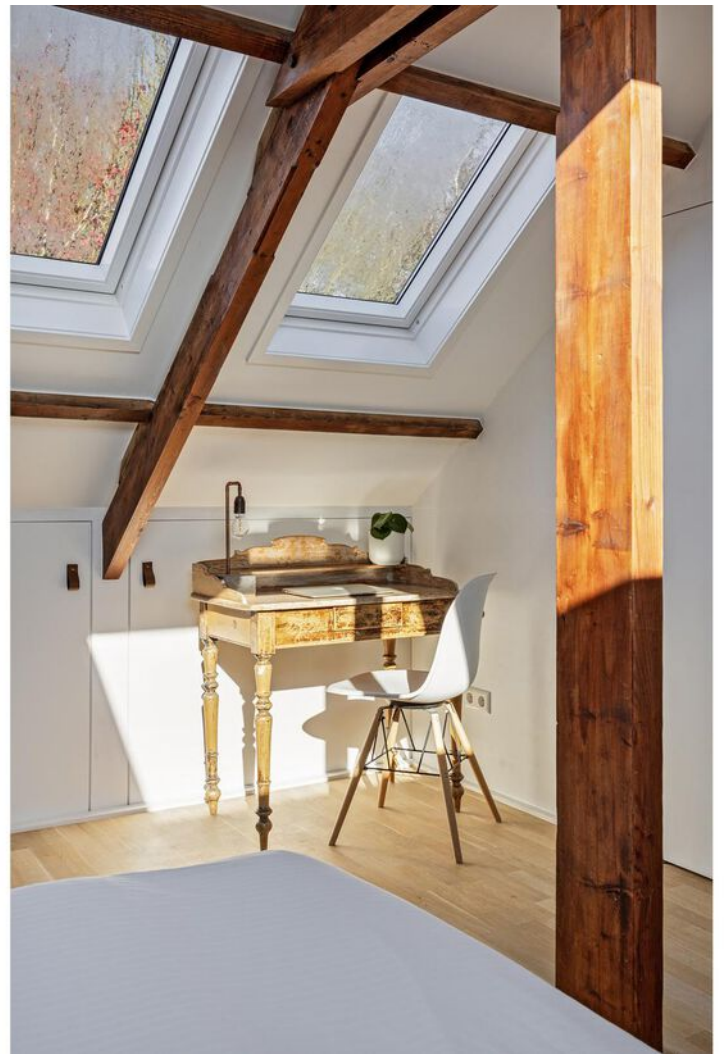










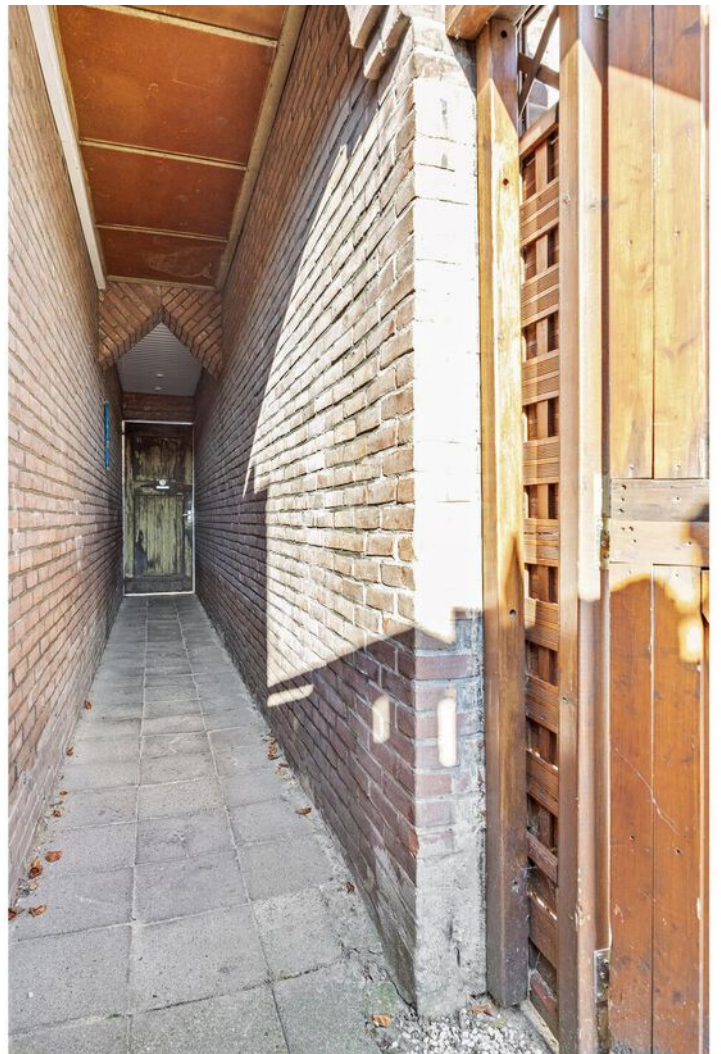




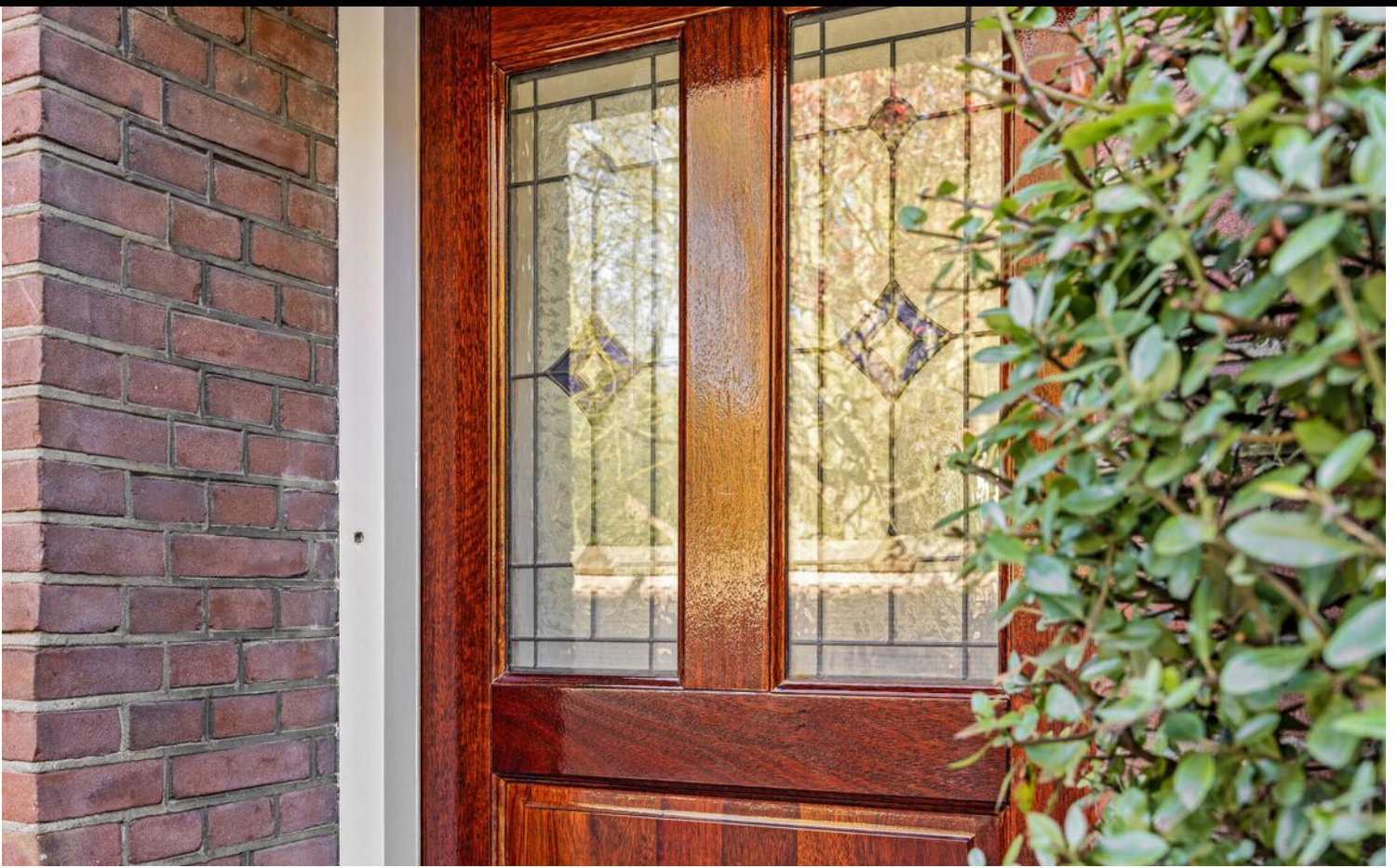




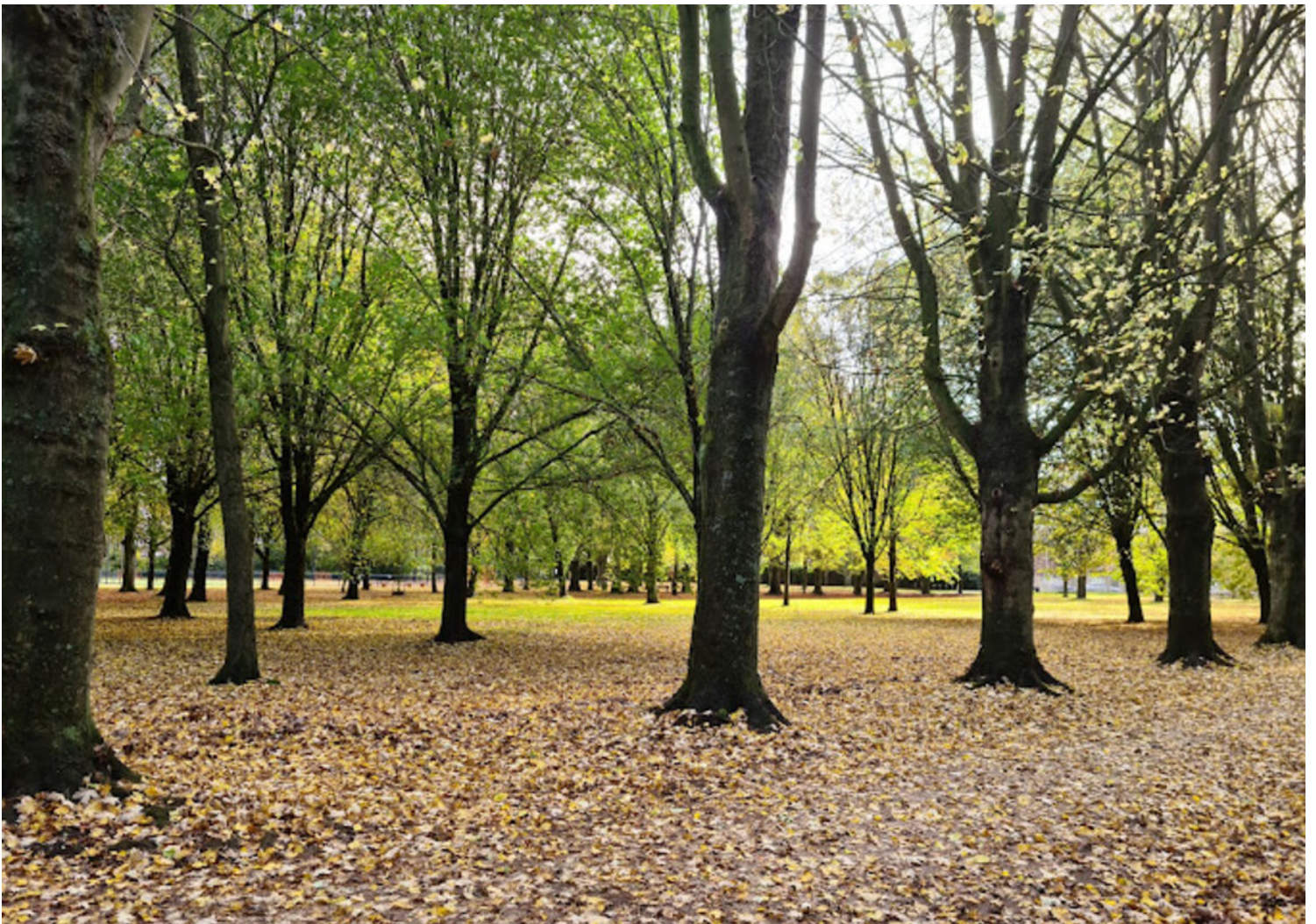




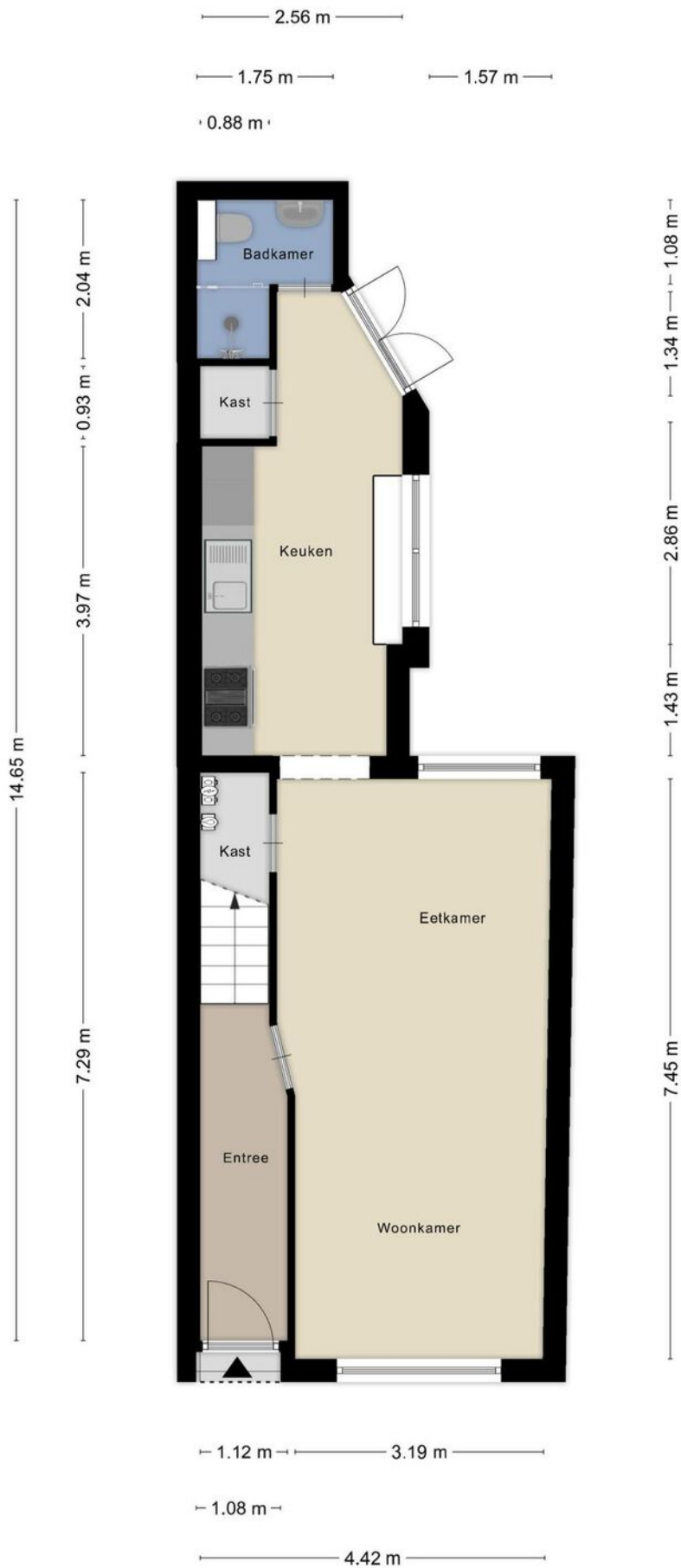








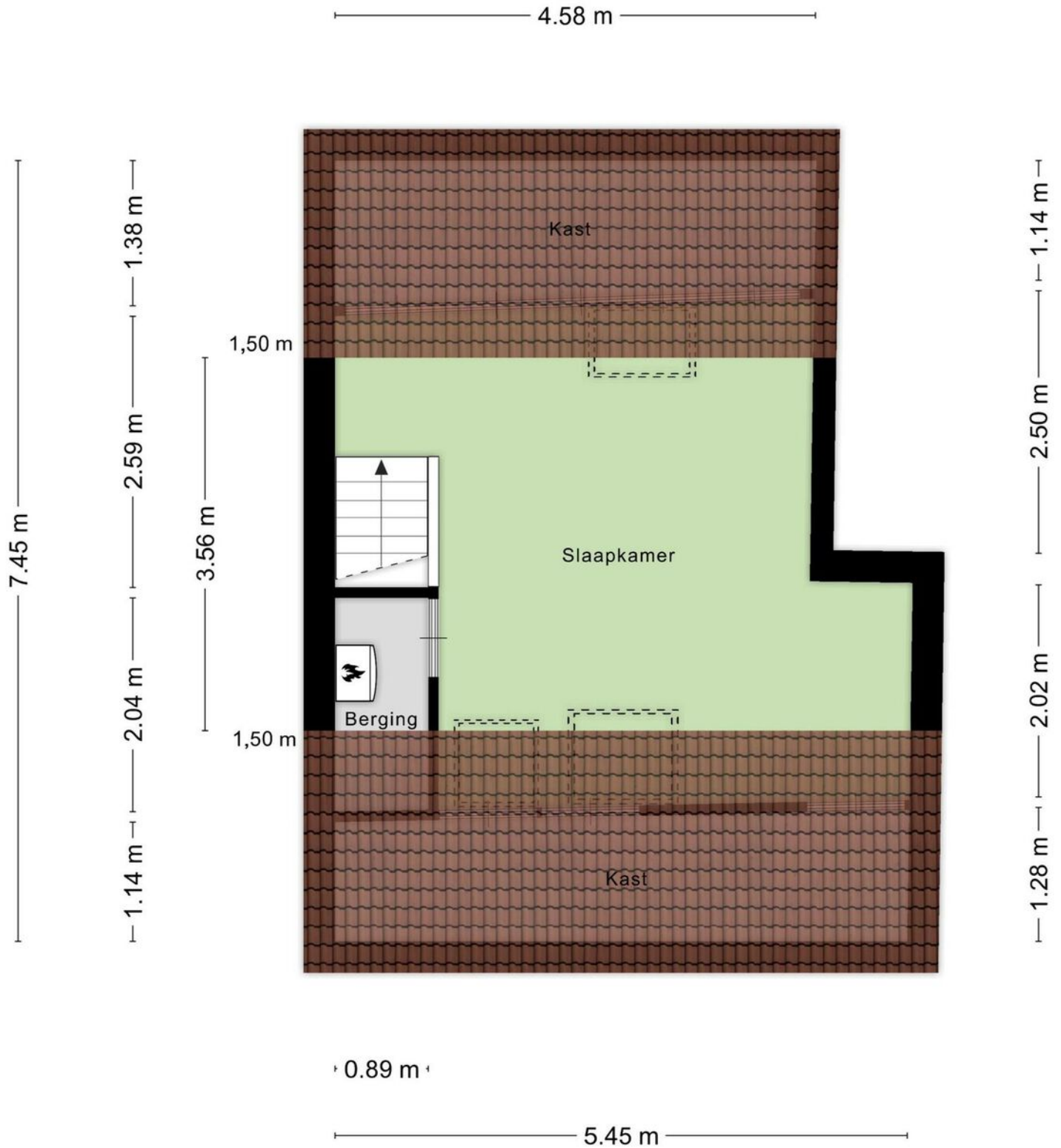
PLATTEGROND



PLATTEGROND

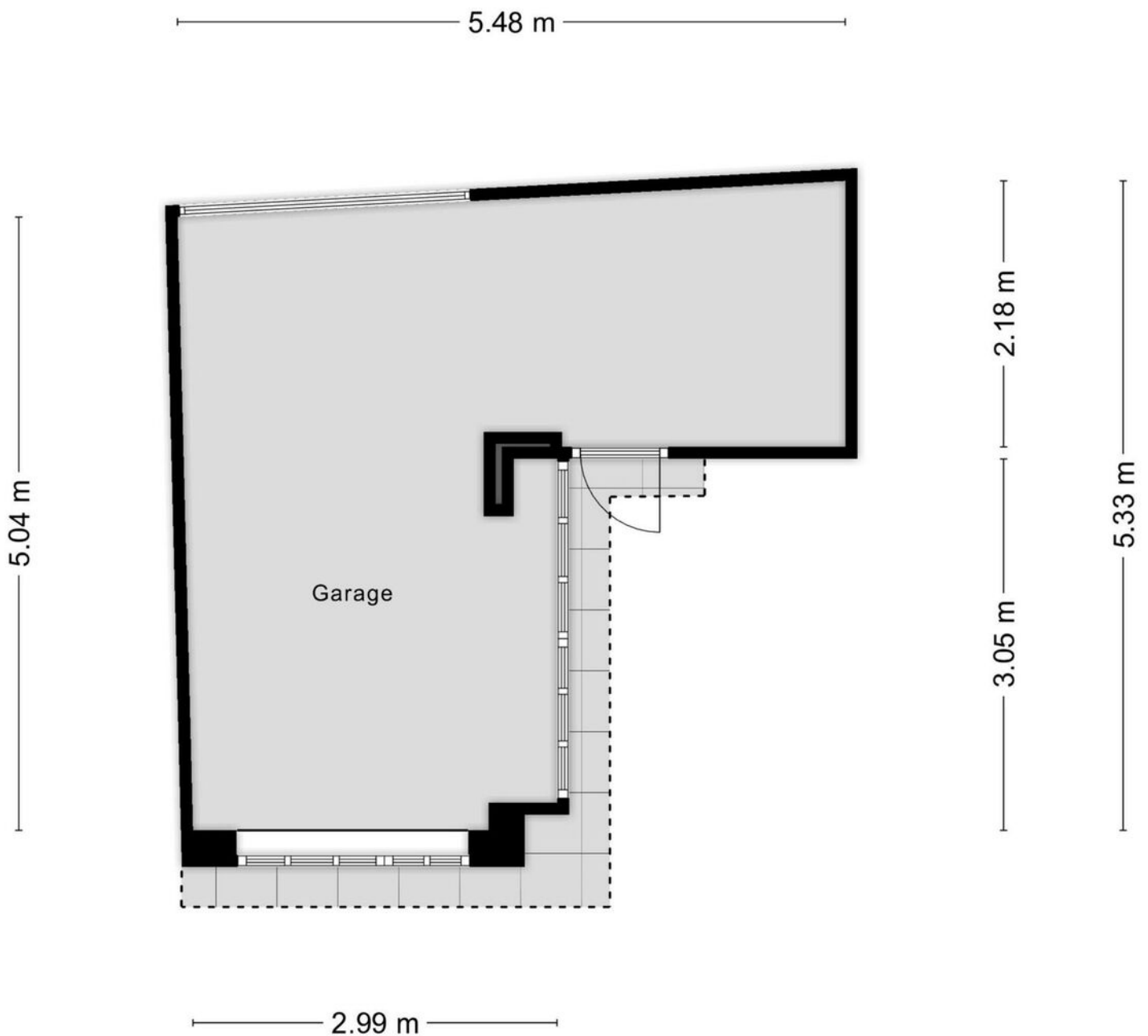


PLATTEGROND



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

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

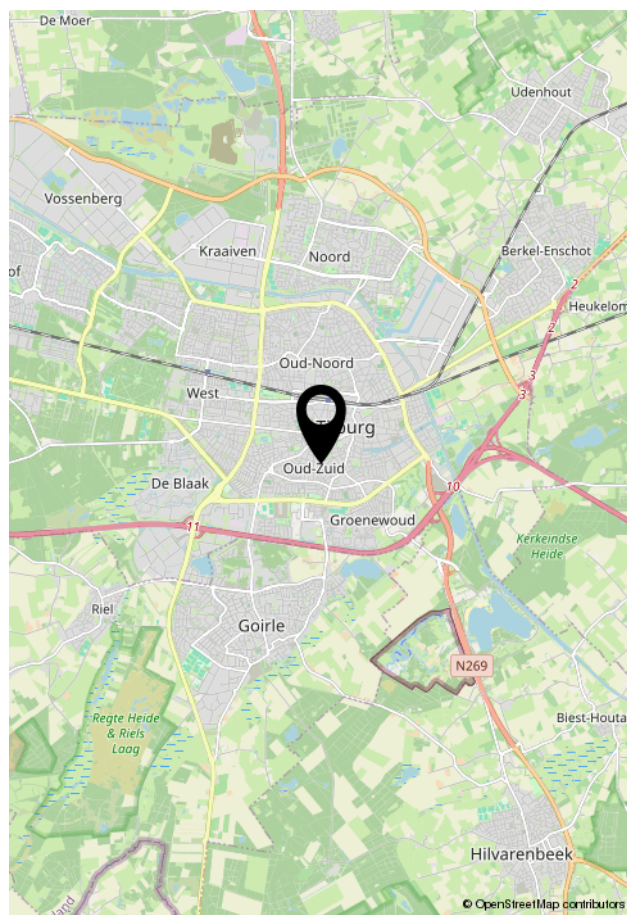
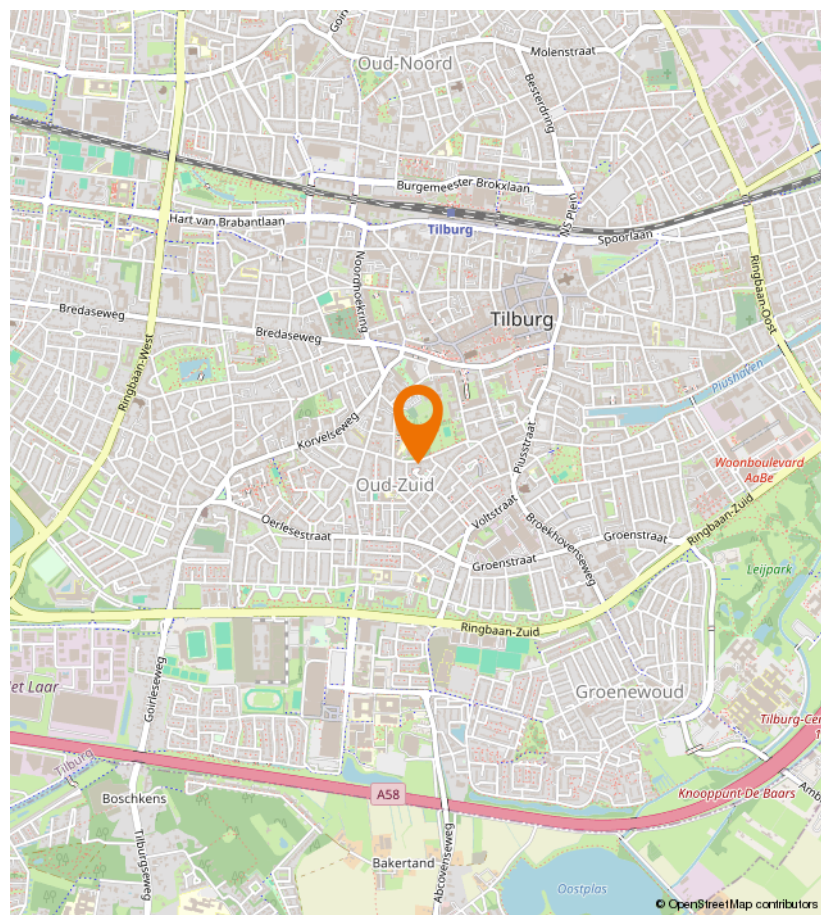
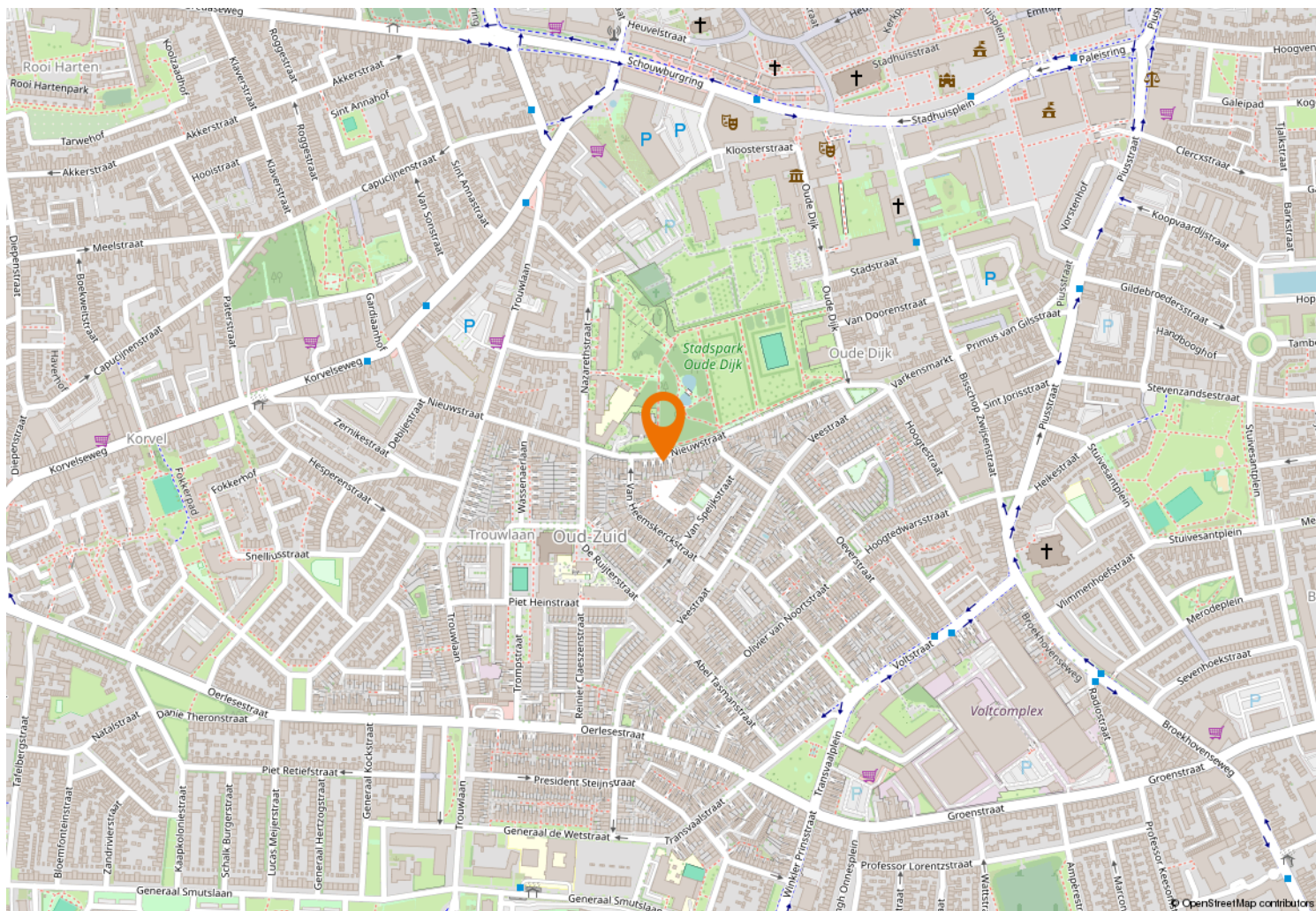
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 3198

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.

kadaster



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.

