



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

MOLENSTRAAT 22



Vraagprijs
€ 735.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MOLENSTRAAT 22 BERKEL-ENSCHOT

Deze sfeervolle, ruime, vrijstaande jaren '30 woning ligt op een royaal perceel aan de rand van Berkel-Enschot in een rustige straat in een van de populairste wijken van Berkel-Enschot! Door de centrale ligging heb je werkelijk alles binnen handbereik. Basisschool, Sportclubs, bushalte, en het gezellige nieuwe winkelcentrum van Berkel-Enschot. De spoorzone van Tilburg is met de fiets makkelijk bereikbaar en via de diverse uitvalswegen ben je zo in Den Bosch, Breda en Eindhoven. De woning heeft de charme en authentieke elementen van de jaren '30, maar omdat de woning in 2003 volledig is gerenoveerd voldoet het de eisen van nu. De woning is perfect afgewerkt en zou qua styling zo in een woonblad kunnen. Kortom zeker het bezichtigen waard.

BEGANE GROND:

Entree: Via je eigen oprit bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer en de keuken. Op de vloer ligt een authentieke tegelvloer die mooi past bij de originele trap.

Woonkamer/Kamer en Suite: Ook in de woonkamer vallen de karakteristieke elementen aan deze woning meteen op. Tegen de wand met de keuken bevindt zich de moderne haard, deze geeft de living een cosy uitstraling. Door de prachtige paneeldeuren open te schuiven betrek je de kamer en suite bij de woonkamer. De kamer en suite bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een openhaard. Deze ruimte wordt nu gebruikt als muziekkamer. Ideaal voor het opbergen van servies en andere spullen zijn de twee inbouwkasten.

Keuken: De sfeervolle leefkeuken is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een aanrecht met een Terrazzo keukenblad onder het keukenraam met spoelbak en vaatwasser en een tweede aanrecht tegen de muur van de woonkamer met daarnaast de koelkast. Maar de echte blikvanger is het grote gasfornuis onder de schouw met extra brede oven. In deze keuken tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn voor al je vrienden en familie. Tevens geeft de keuken toegang tot de kelder en is er een grote inbouwkast.

Woon/tuinkamer: Via het tussenportaal achter de keuken bereik je de woon/tuinkamer aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is multifunctioneel en zou je kunnen inrichten voor allerlei doeleinden. Ook hier vind je een grote inbouwkast. Via de openslaande tuindeuren loop je zo de achtertuin in. Doordat deze ruimte een eigen ingang heeft, is dit ook ideaal te gebruiken als praktijk- werkkamer aan huis.

De woning beschikt over een ruime kelder (8 m²). Ideaal voor het plaatsen van een tweede koelkast of vriezer.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping van de woning. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, waarvan één met bergzolder/chillruimte, het balkon en de badkamer op deze verdieping. De "masterbedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een inbouwkast. De overige twee slaapkamers vind je aan de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is nu ingericht als kantoor/thuiswerkplek en beschikt eveneens over een inbouwkast. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een dubbele wastafel met ondermeubel een toilet en een ligbad met douchefunctie. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.



TWEEDE VERDIEPING:

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier bevindt zich nog een verrassing....twee extra slaapkamers en een ruime overloop. Deze overloop beschikt over een wastafel en je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De twee dakkapellen aan de voorzijde van de woning zorgen voor een volwaardige tweede verdieping.

TUIN:

De royale, groene en volledig afgesloten achtertuin ligt op het noord-oosten en vangt dus meteen in de ochtend al lekker veel zonnestralen. De strakke leilinden tegen de zij- en achterwand, vormen een mooie groene afscheiding op hoogte. De sierbestrating zorgt voor een onderhoudsvriendelijke tuin. Door het ontbreken van directe achterburen biedt de tuin extra veel privacy. Via de woonkamer aan de achterzijde en het portaal achter de keuken bereik je de achtertuin. Je fiets en je auto parkeer je in de garage. Hier is tevens veel extra bergruimte. De voortuin ligt op het zuid-westen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind.

Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT..... We waarschuwen je daarom op voorhand want de kans dat dat bij deze bijzondere woning gebeurt is namelijk levensgroot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 1939;
- Perceeloppervlak 458 m²;
- Woonoppervlak 184 m²;
- Inhoud 712 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energietabel D, echter nadien nog isolerend glas geplaatst;

- Voorzien van garage en eigen oprit;
- Voorzien van authentieke details;
- In rustige populaire 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	184 m ²
Perceeloppervlakte	458 m ²
Inhoud	712 m ³
Bouwjaar	1939



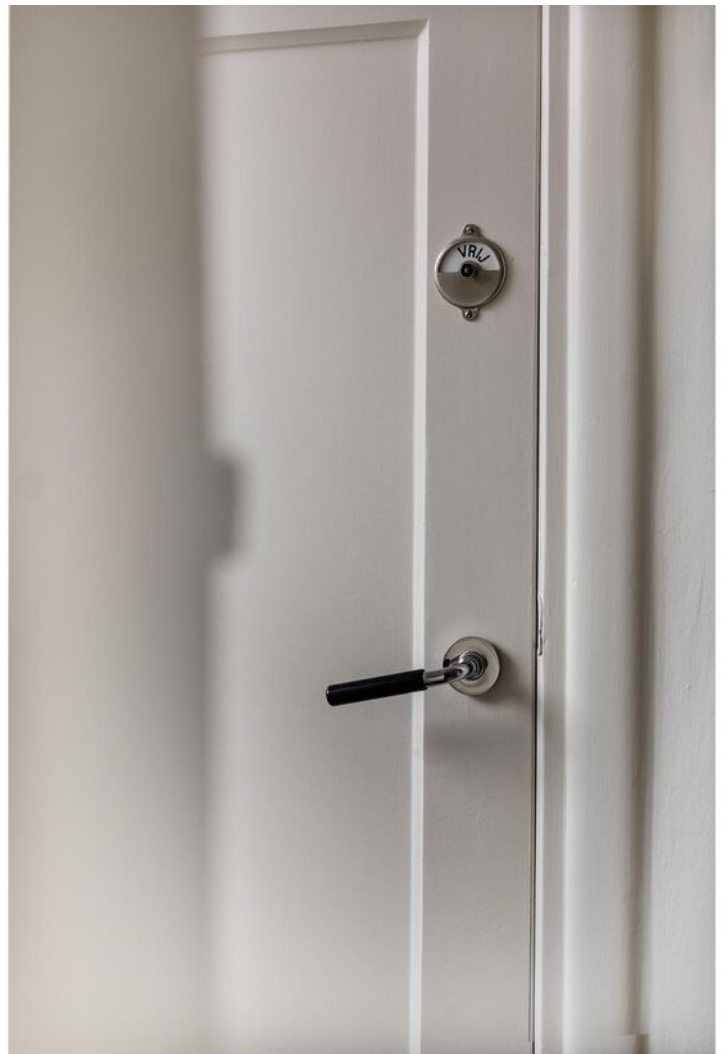


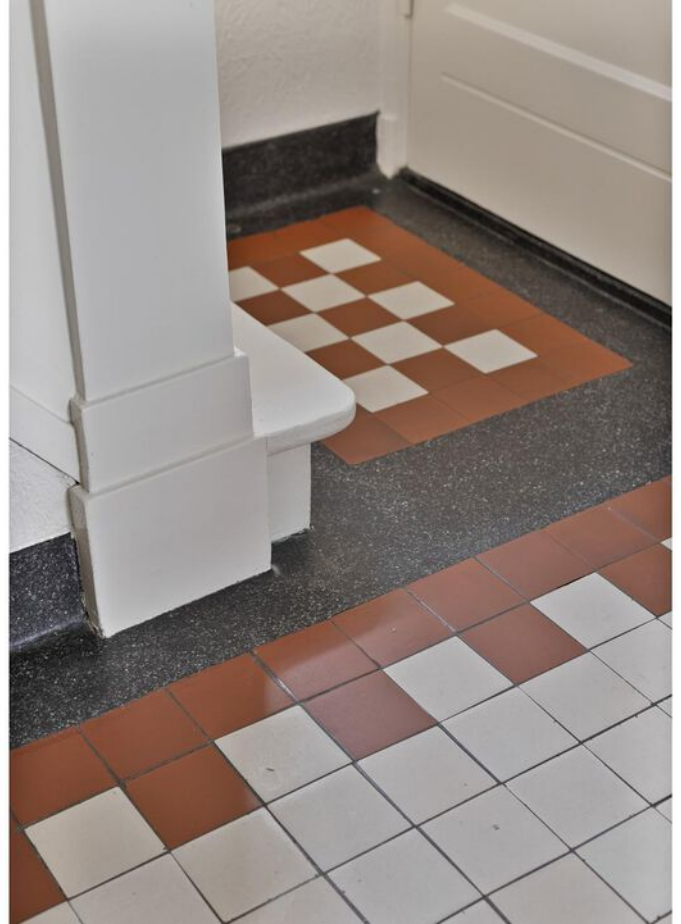






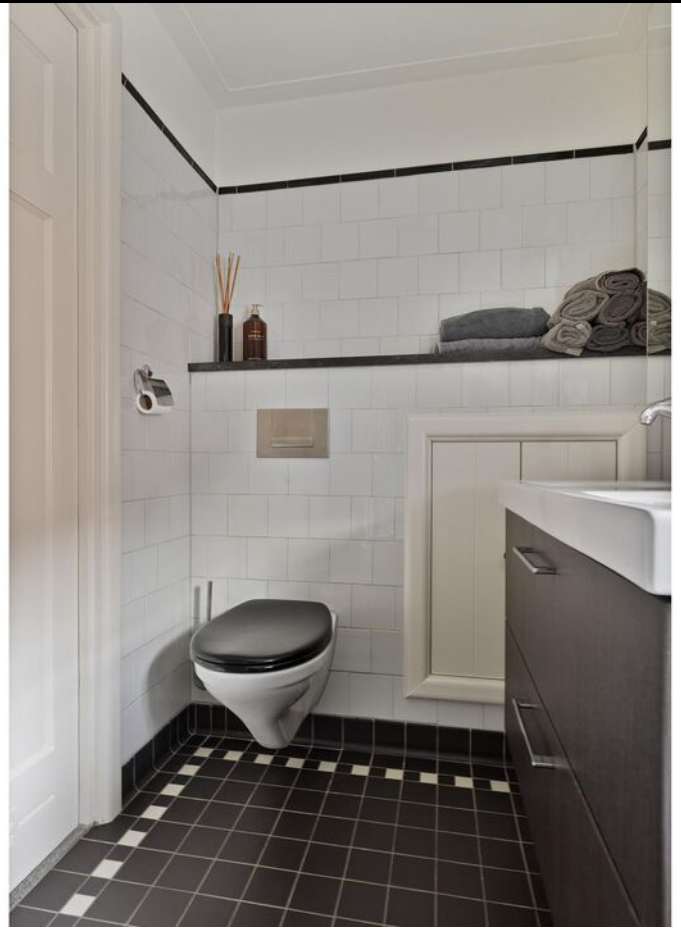
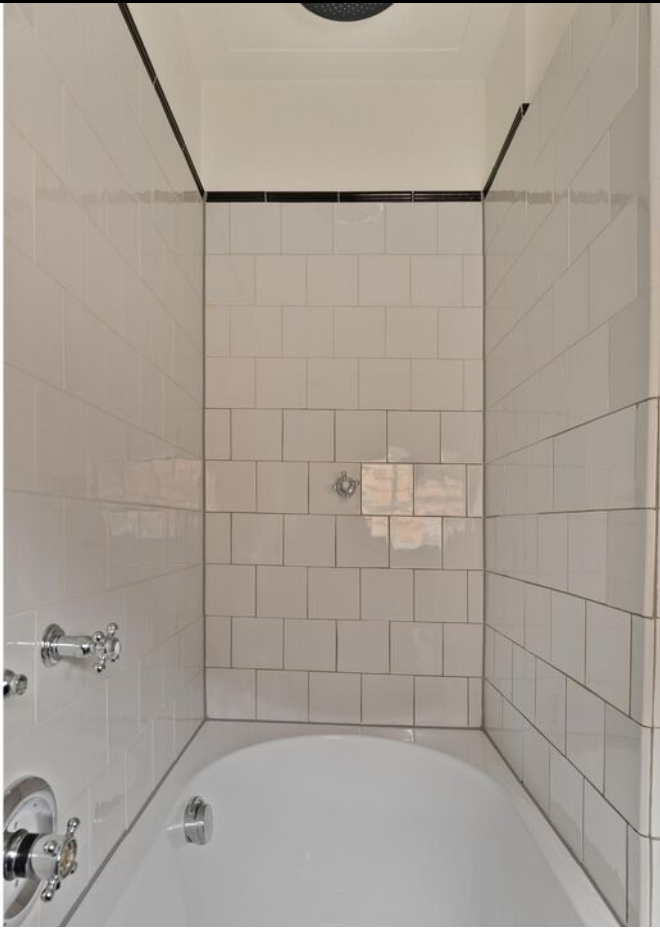


















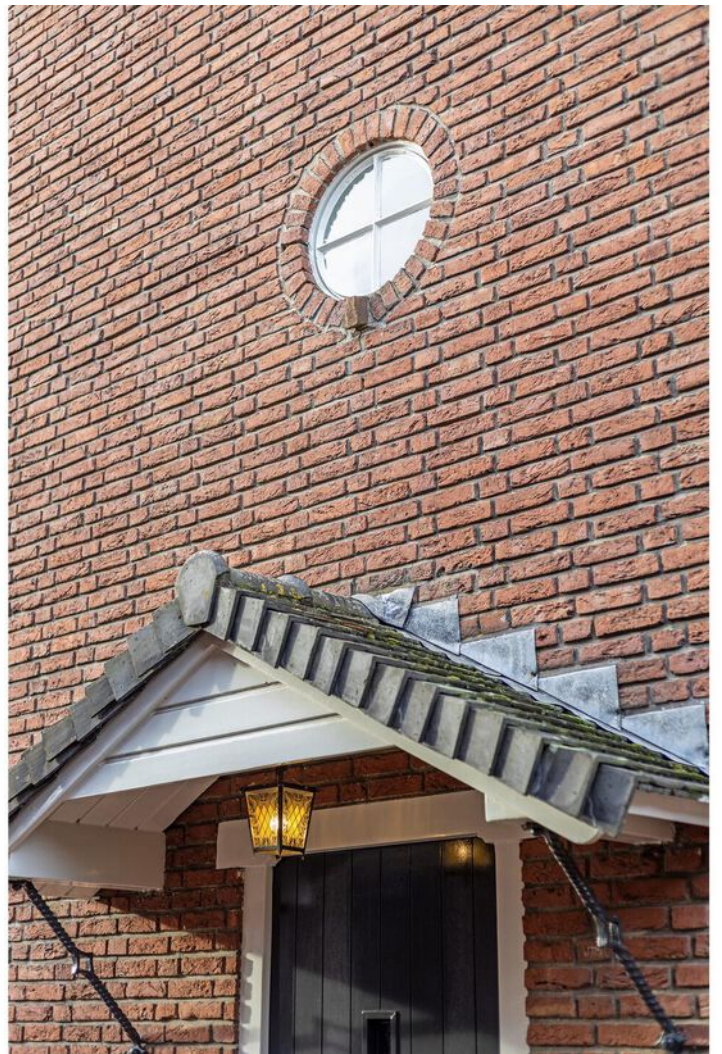


















PLATTEGROND



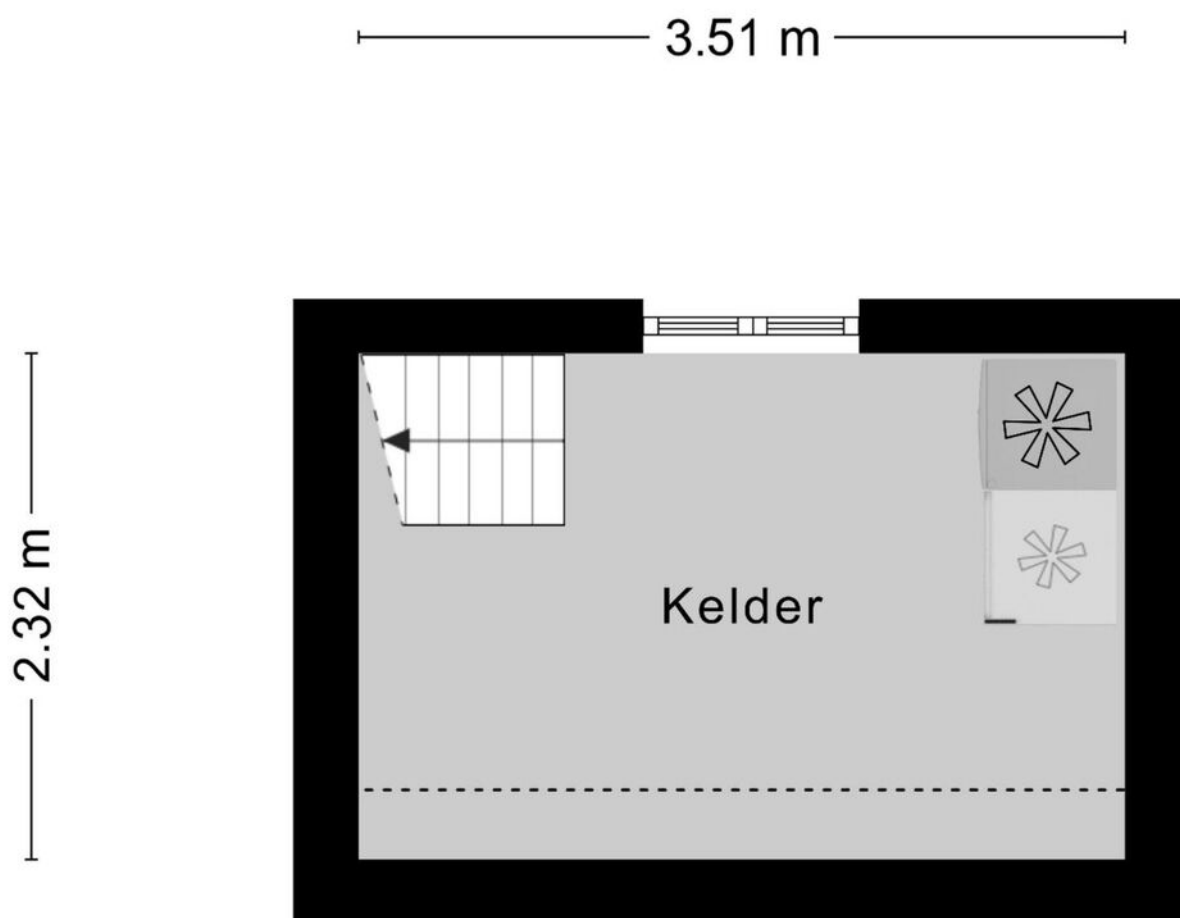
PLATTEGROND



PLATTEGROND

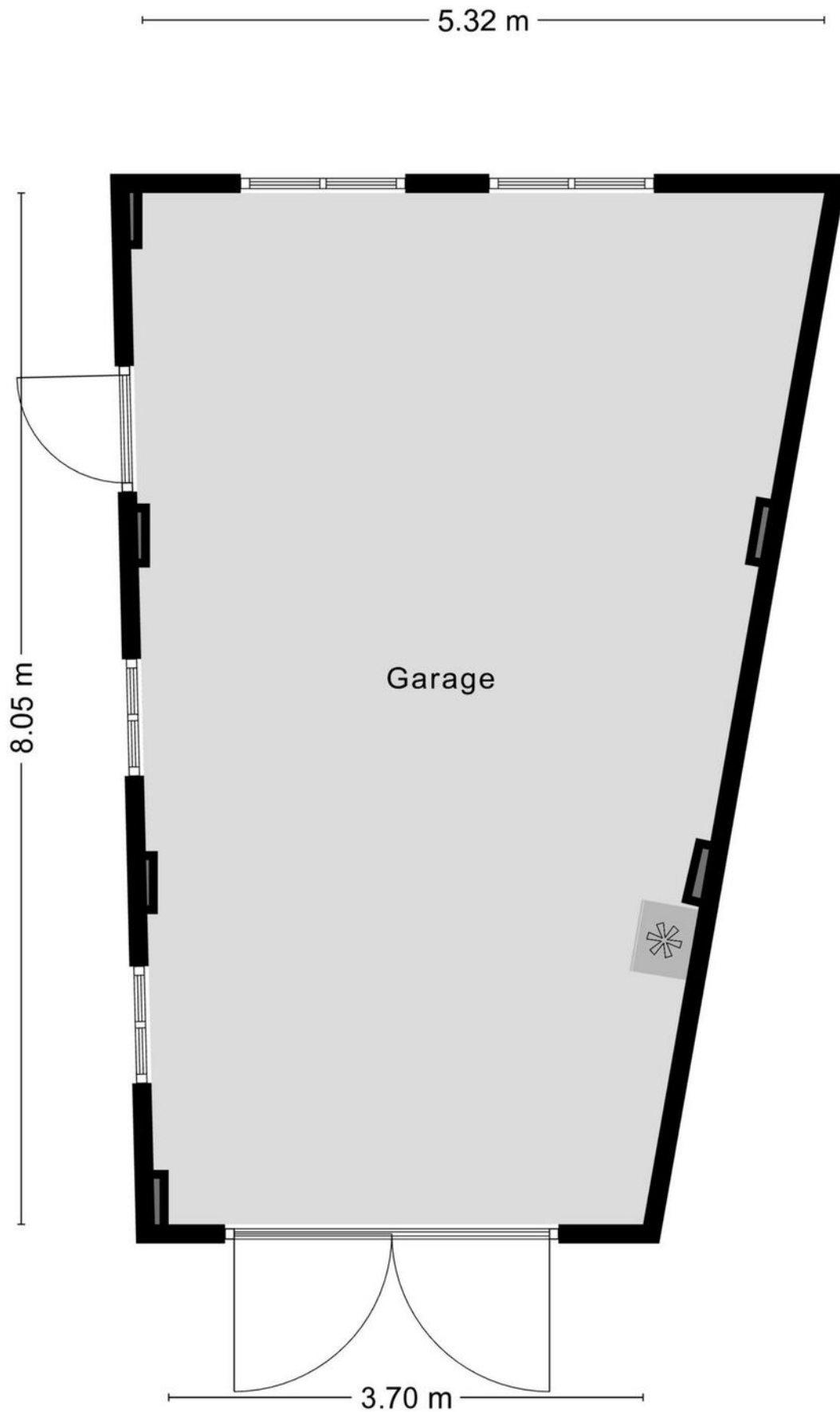


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



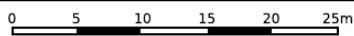
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul



12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berkel

Sectie B

Perceel 3852

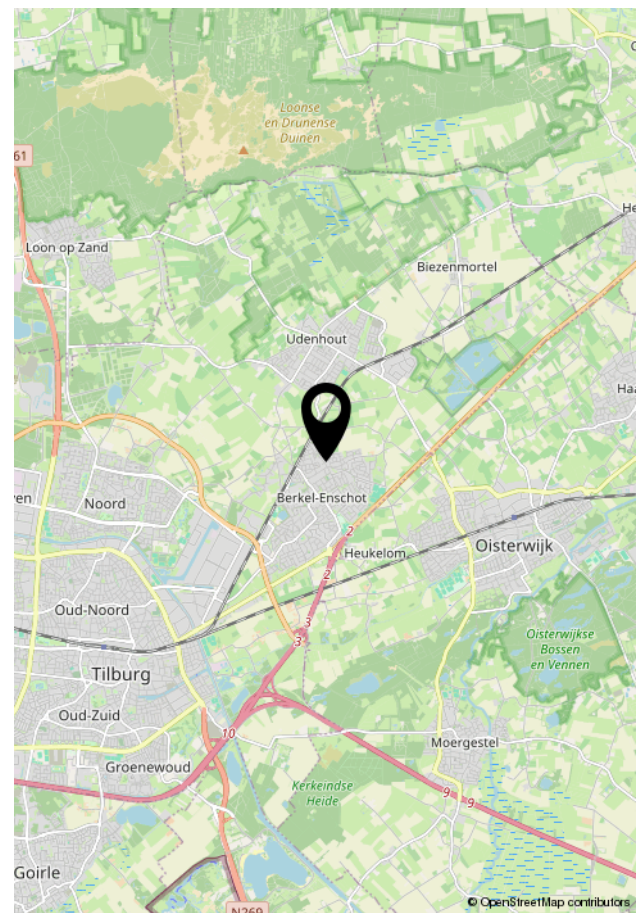
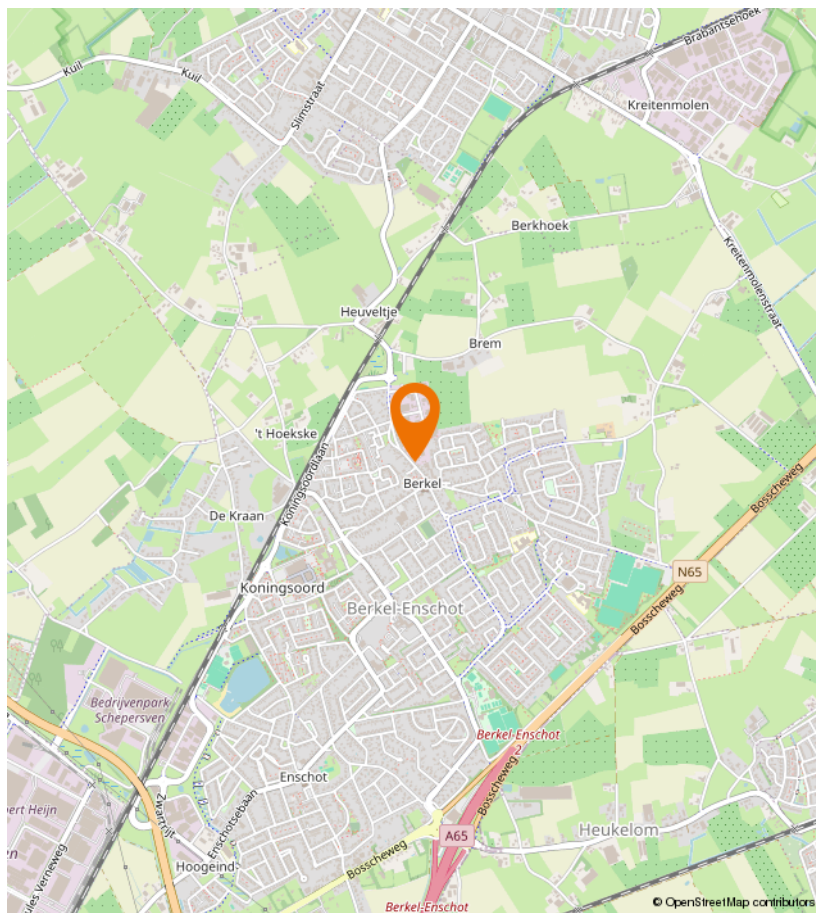
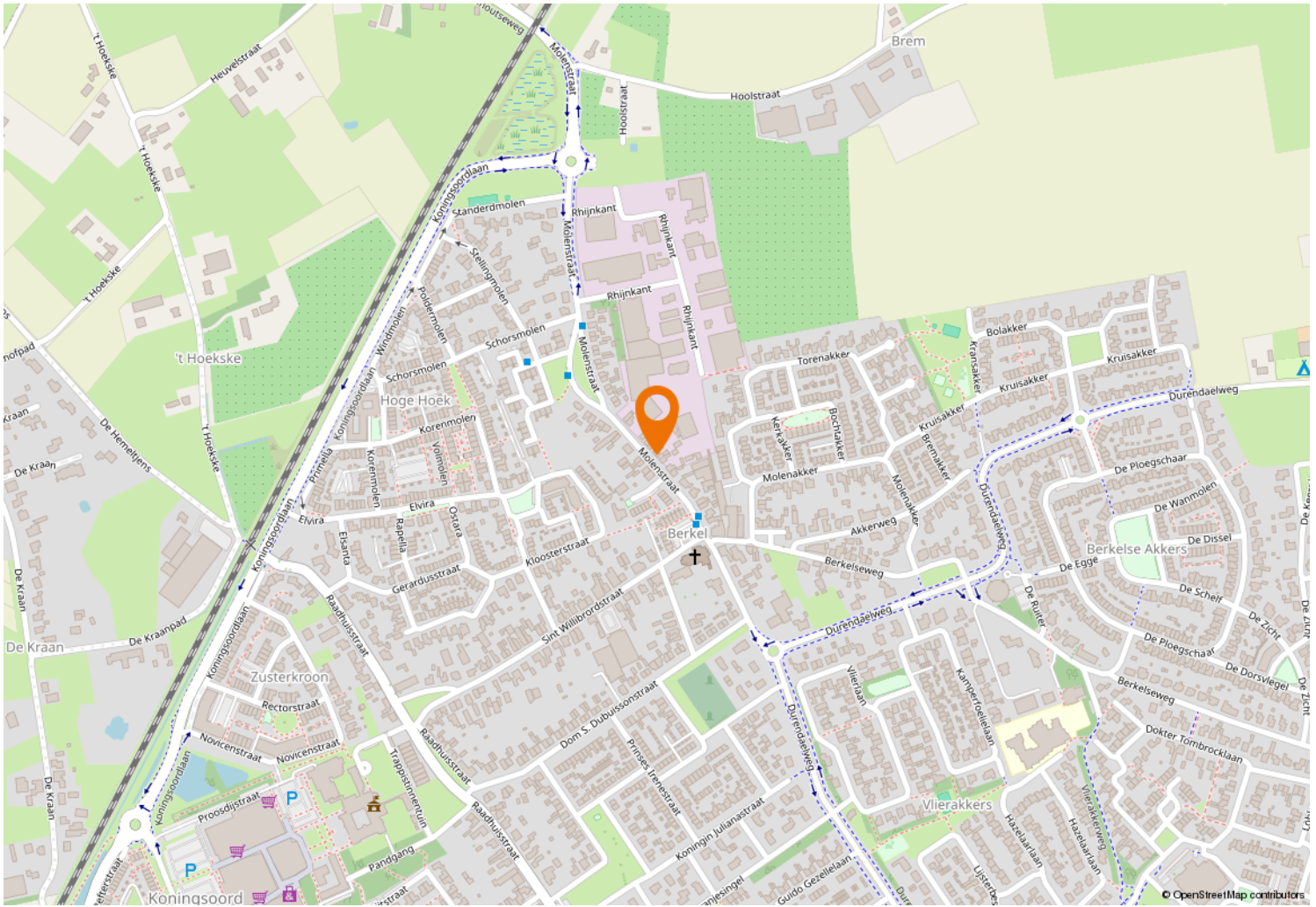
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

