



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# RINGBAAN-OOST 203



Vraagprijs  
€ 350.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## RINGBAAN-OOST 203 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze fraaie, sfeervolle en instapklare eengezinswoning aan de Ringbaan-Oost 203. De woning is gelegen in de buurt Groeseind-Hoefstraat. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station. Op loopafstand bevindt zich de Besterd met meerdere winkels voor dd dagelijkse boodschappen. Wil je de stad uit 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 unieke woning op een TOP plek!

### BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur, met glas-in-lood ramen, bereik je de entree van deze woning. Hier bevindt zich de trap naar de eerste verdieping en je vindt er de toegang tot de woonkamer. De vensters in de voordeur zorgen voor veel licht in deze entree. De "houtlook" PVCvloer, gelegd in visgraat motief, loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer, de keuken en de hal/bijkeuken achter de keuken.

Woonkamer: WOW...de inrichting van deze woning zou niet misstaan in een luxe woonmagazine, dit merk je al direct als je via de authentieke paneeldeur de woonkamer binnen loopt. Deze is royaal en lekker licht van opzet. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en een ruime zithoek. De wanden zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de sierlijsten. Via de openslaande tuindeuren in de achtergevel heb je een gezellig contact met de achtertuin. In de zomer loop je zo door naar buiten.

Keuken: Aan de achterzijde vind je de moderne, greeploze keuken (2022). Deze beschikt over een 4-pits kookplaat met RVS afzuigkap, een koelkast, een combi-oven op ooghoogte en een vaatwasser. In deze keuken tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten te voorschijn voor al je vrienden en familie. Via de keuken heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich nog meer bergruimte in de bijkeuken. Vanuit hier heb je ook toegang tot het toilet en een bergkast, met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Tevens vind je hier de achterdeur naar de tuin.

### EERSTE VERDIEPING:

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en het dakteras op de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde vind je een royale slaapkamer. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met ondermeubel, een toilet, een ruime douche en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je naast de overloop, een berging en een ruime slaapkamer. De 2 grote Velux dakramen aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde zorgen voor



een ruimtelijke en volwaardige verdieping. Je zou hier gemakkelijk de "master bedroom" kunnen realiseren. Ook hier is alles weer netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer.

De woning beschikt ook nog over een extra bergzolder. Ideaal voor het opbergen van de welbekende kerstspullen en koffers. De zolder is te bereiken middels een vaste trap.

#### TUIN:

De stadstuin is gelegen op het westen en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating. In de tuin bevindt zich tevens een ruime berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen, gereedschap en het parkeren van je fietsen. Via de ingebouwde poort aan de straatzijde naast het huis kun je de achtertuin makkelijk met de fiets bereiken. Het royale dakterras zorgt voor de nodige zonuren in de zomer!

- Bouwjaar 1941;
- Perceeloppervlak 104 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 122 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 351 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Keuken vernieuwd in 2022;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- De woning beschikt nog over authentieke details;
- Dakterras op het westen;
- 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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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.

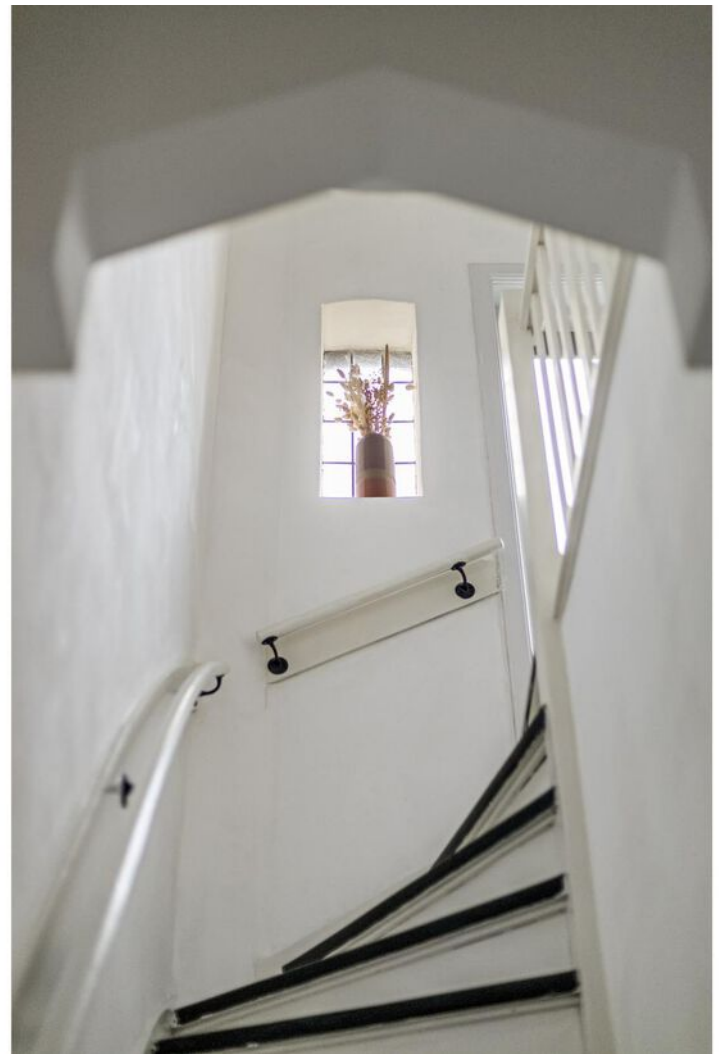
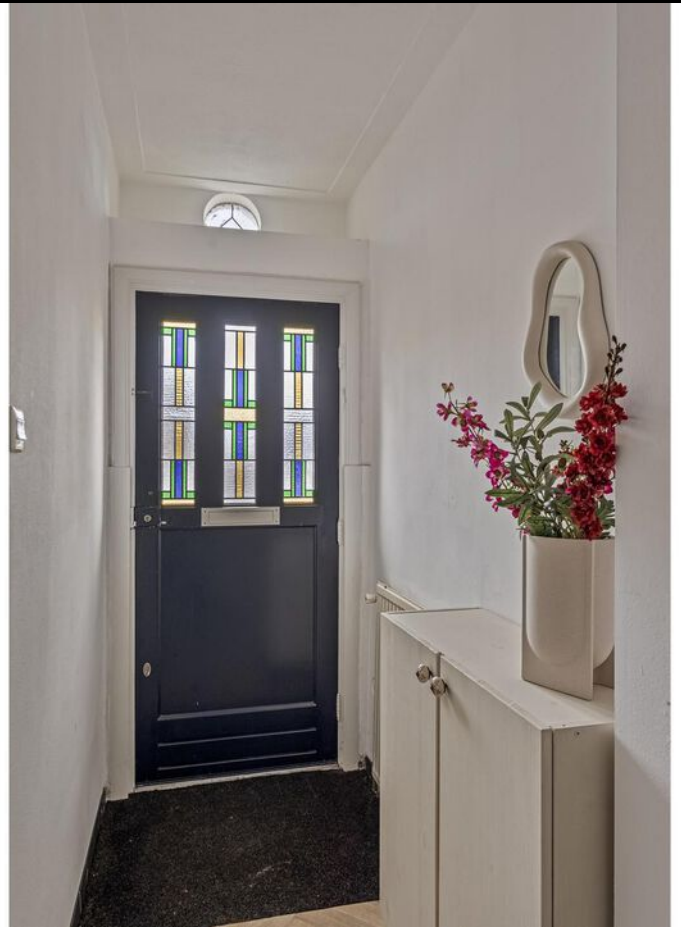


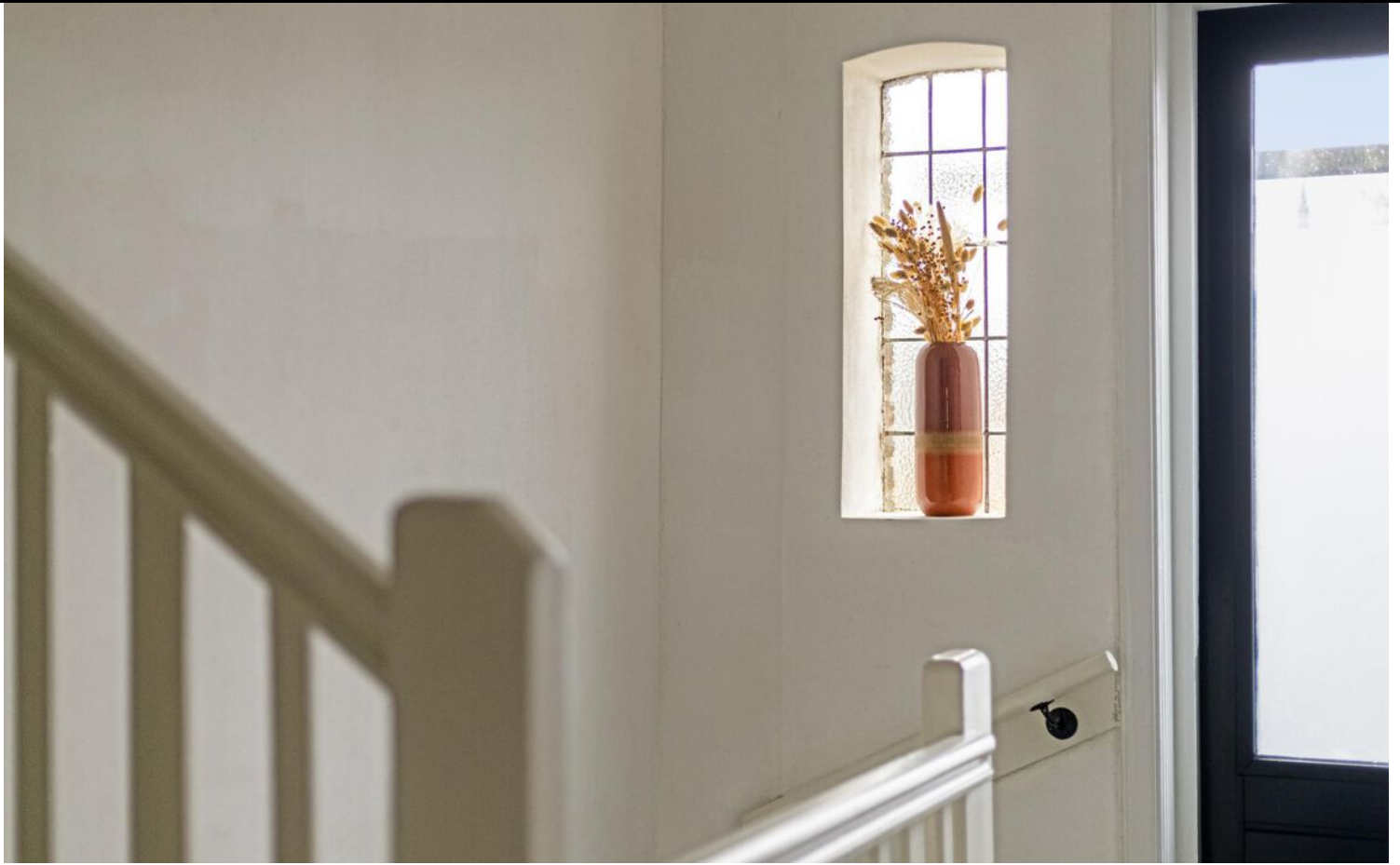
# KENMERKEN

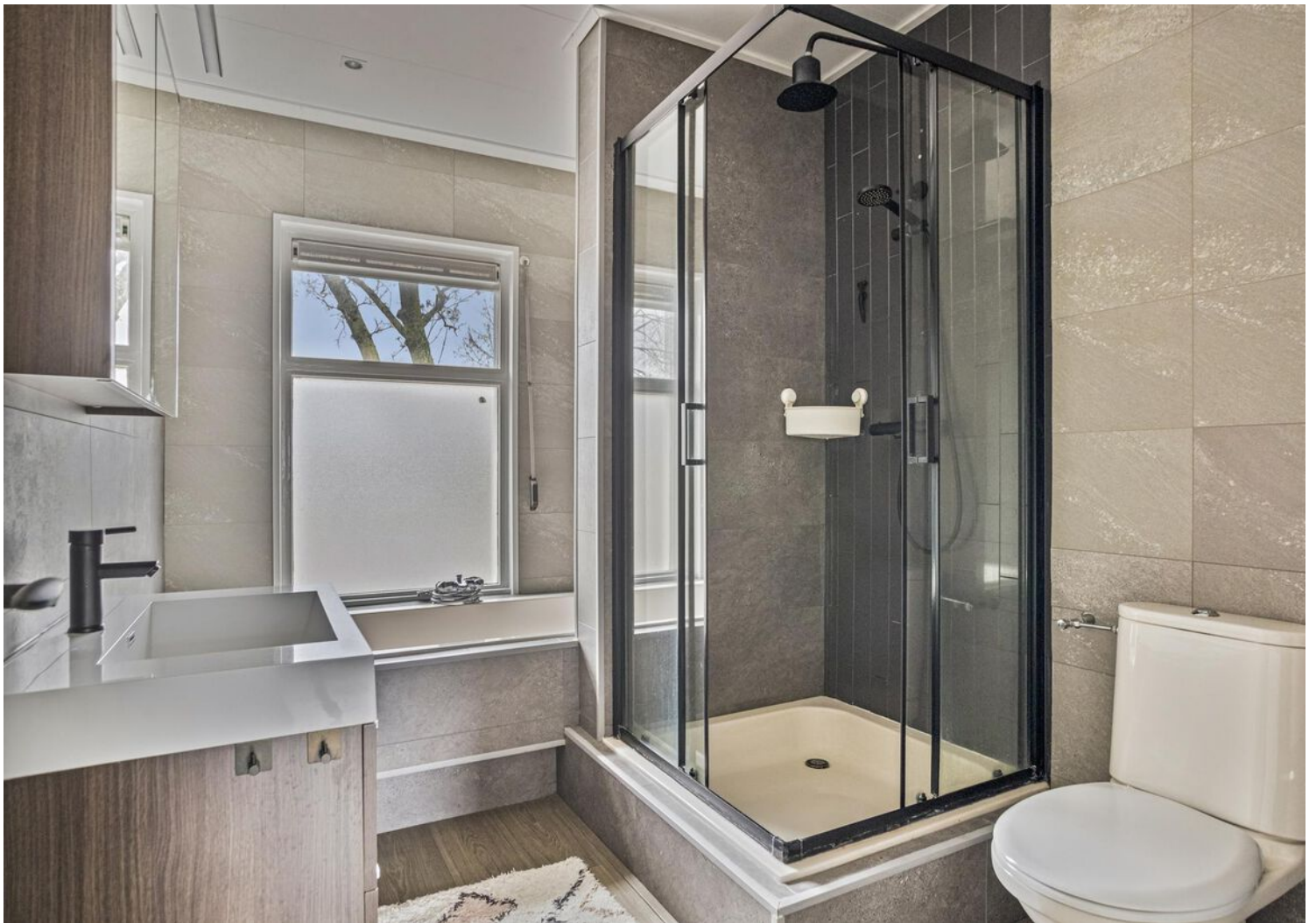
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Inhoud	451 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941



































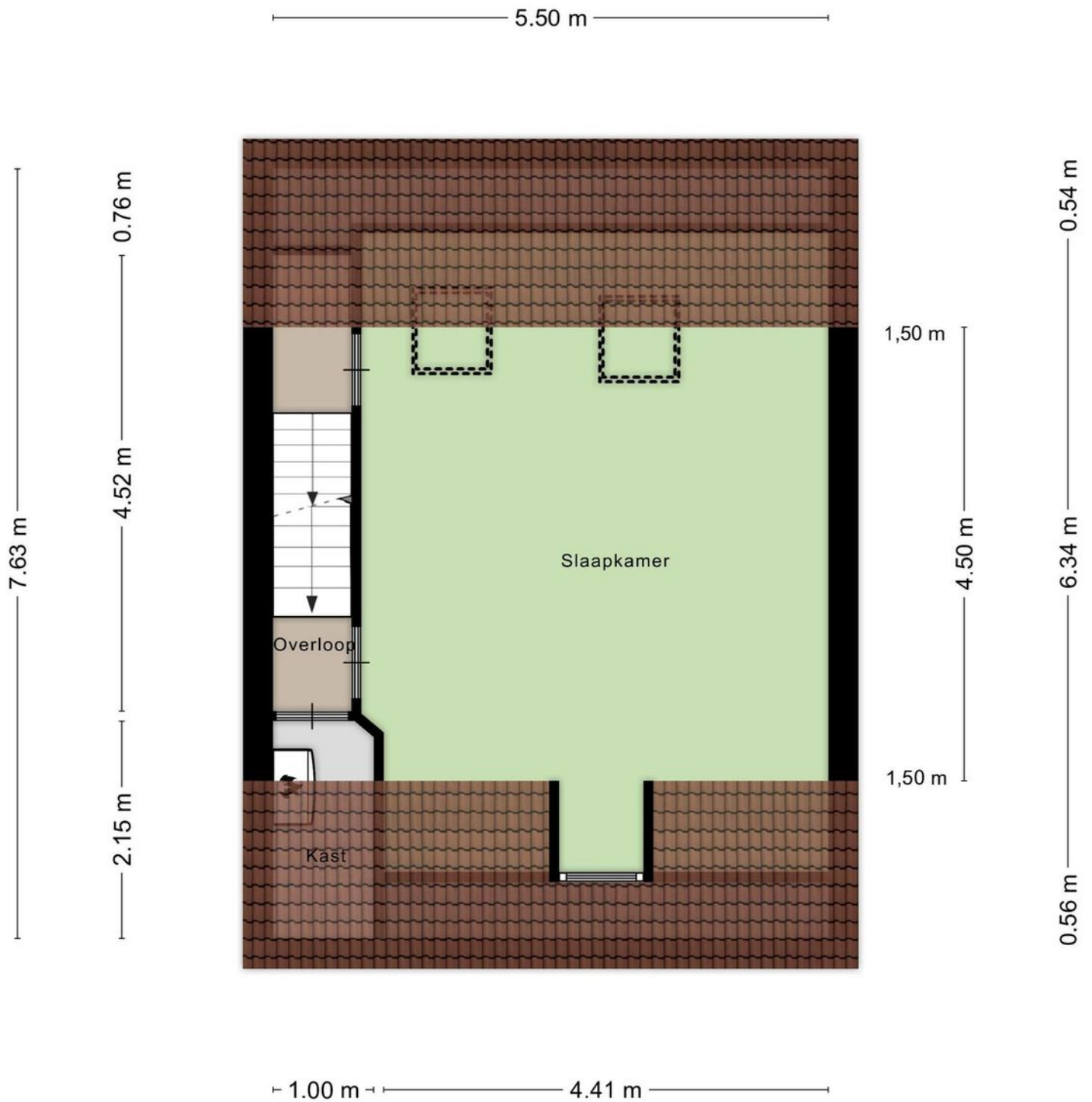
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

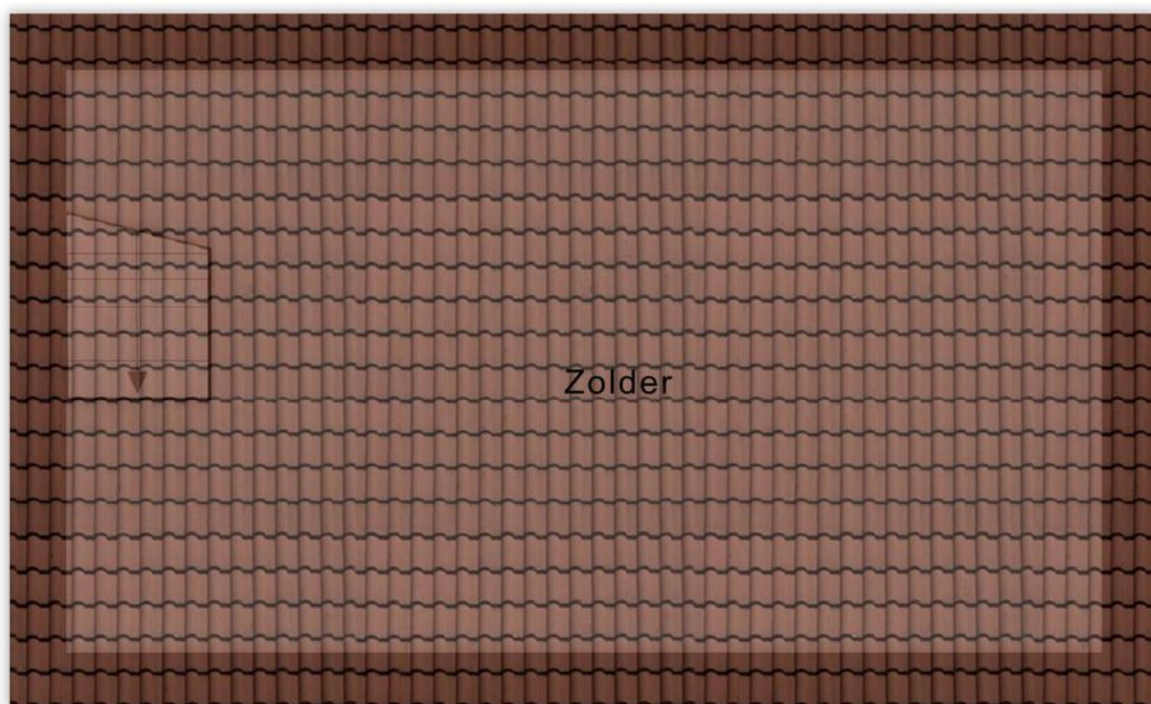


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

5.50 m

3.10 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

Perceel 15572

kadaster

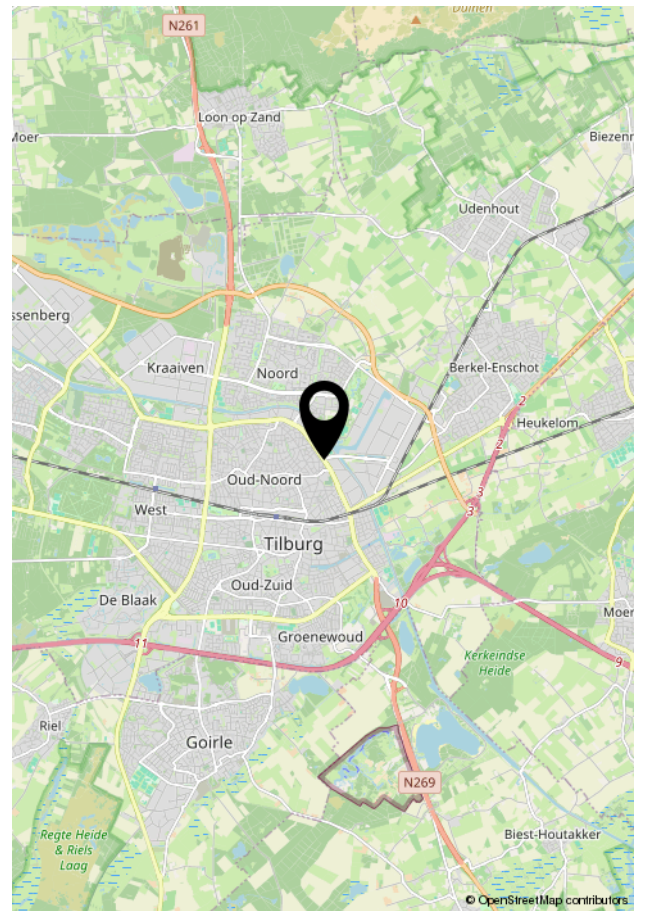
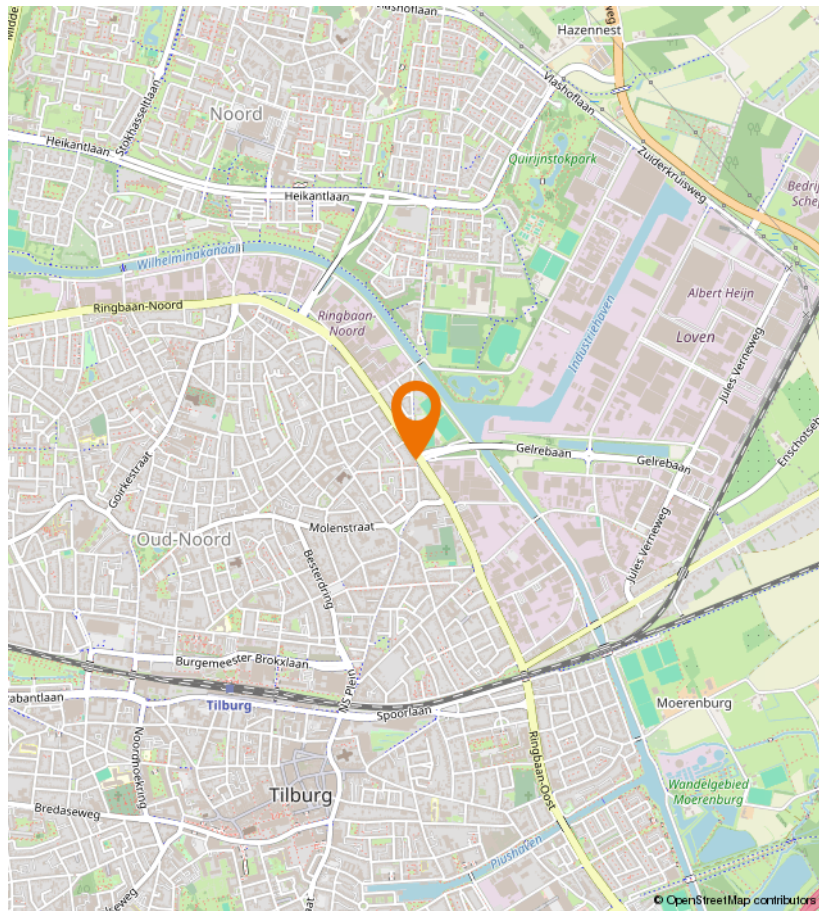
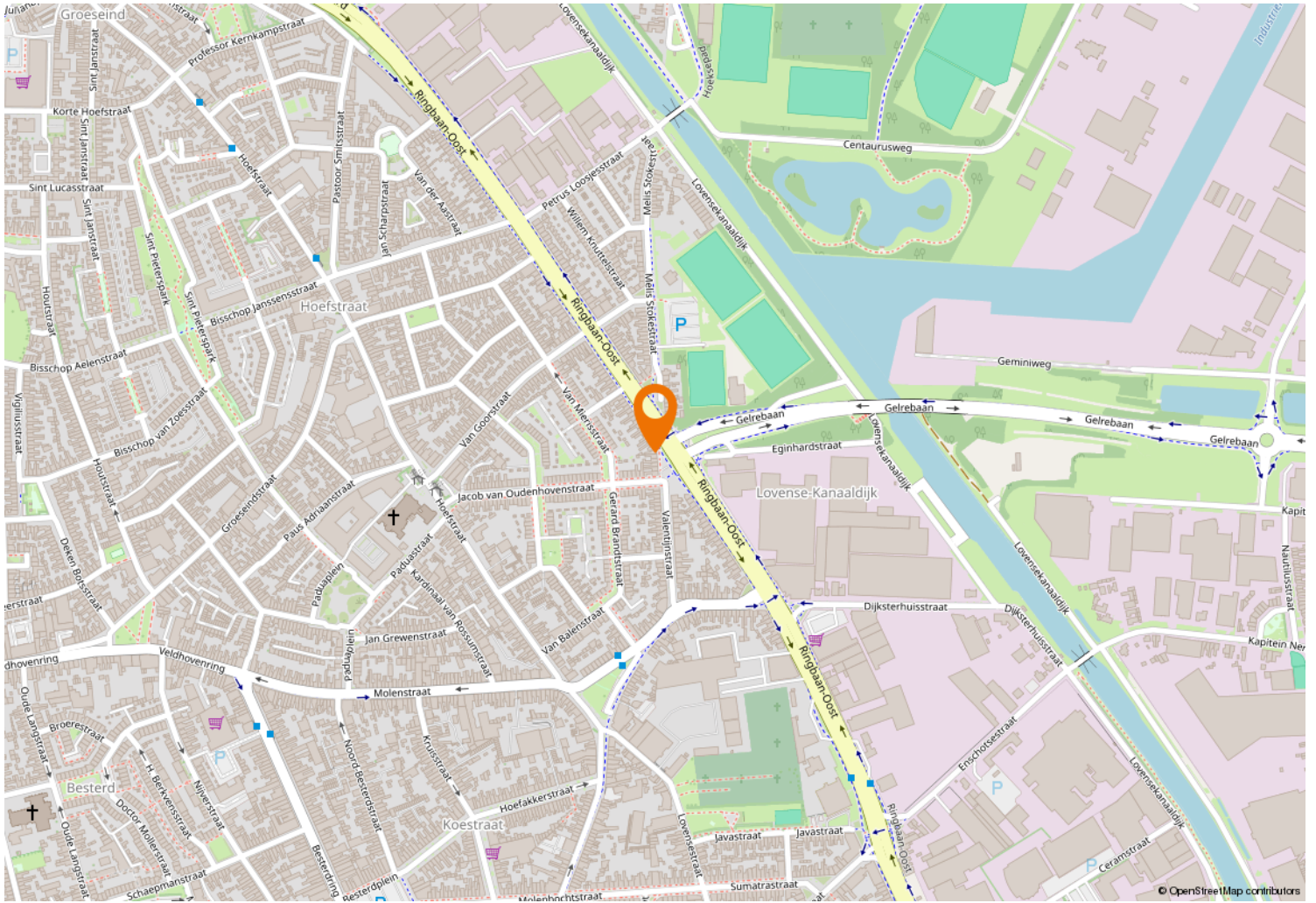


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

