



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ENSCHOTSESTRAAT 106



Vraagprijs

€ 365.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ENSCHOTSESTRAAT 106 TILBURG

Deze moderne, bijzondere, in 2022 geheel gerenoveerde starterswoning is gelegen aan de Enschtotsestraat op loopafstand van het gezellige stadscentrum, het Besterdplein, het NS plein en de Spoorzone, achter het Centraal Station. Met zijn nu al "wereldberoemde" LocHal en leuke restaurants zoals, Mood, De Houtloods, De Wagon en Raw. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners en is populair vanwege de perfecte ligging. Heb je even behoefte aan rust, wanneer je het Wilhelminakanaal oversteekt en je loopt richting het zuiden dan zit je zo in natuurgebied Moerenburg waar je heerlijk kunt wandelen! Je vindt er ook meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. 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 TOPplek!

De woning is officieel een appartement, maar heeft alle gemakken van een 'normale' woning. Een ruime tuin, zeer veel ruimte op de begane grond en twee slaapkamers, waarvan een op de eerste verdieping.

BEGANE GROND

Entree: Via de hal kom je de woning binnen en de strakke en moderne afwerking van de woning valt hier meteen op. De lichte tegelvloer, welke over de gehele beneden verdieping ligt en de lichtgrijs gesausde muren vormen een mooi geheel. Er is voldoende ruimte voor een garderobe en je vindt er een bergkast. De trendy zwart stalen glazen deur geeft toegang tot de woonkamer.

Woonkamer: De woonkamer is ruim opgezet en ook hier ademt de ruimte een strakke stijl. Hier hoef je niks meer te doen, alleen je eigen meubels erin zetten! Aan de voorzijde van de woning kan gemakkelijk een royale zithoek geplaatst worden en aan de achterzijde een ruime eettafel. Aan beide zijden zorgen de raampartijen voor voldoende lichtinval. De woonkamer is voorzien van airco, welke zowel kan dienen als verkoeling in de zomer maar ook kan verwarmen in de winter. De gehele beneden verdieping is daarnaast ook voorzien van vloerverwarming.

Keuken: De echte eye-catcher van deze woning is toch wel de keuken, geplaatst in 2022. De mat witte greeploze fronten en het marmer look composieten aanrechtblad stelen de show. Met de stijlvolle PITT cooking op het kookschiereiland tover jij de lekkerste gerechten op tafel, vergezeld door je eters aan de gezellige bar. Daarnaast is hij van alle gemakken voorzien zoals een Miele vaatwasser, koelkast met vriezer en een multifunctionele oven. Verder zit boven de PITT cooking een RVS ingebouwde afzuigunit en aan de wand een RVS spoelbak en kraan. De keuken beschikt over voldoende kastruimte.

Aanbouw: Via een zwart stalen glazen schuifdeur heb je toegang tot de ruime/diepe aanbouw. Hier heb je toegang tot het toilet, badkamer, trappenkast met CV-ketel, eerste slaapkamer en trap naar de tweede slaapkamer op de eerste verdieping.

Badkamer: Zowel het toilet als de badkamer zijn deels gestuct en deels betegeld met grote donkere tegels. De glazen douchewand van de grote inloop douche zorgt voor ruimtelijkheid. Door de dubbele wastafel is er ook genoeg plek voor iedereen in de ochtendspits. De grote lades zorgen voor fijne opbergruimte.



Trapkast: De ruime trapkast biedt genoeg bergruimte. Tevens hangt hier de CV-ketel welke in 2022 ook nieuw is geplaatst.

Eerste slaapkamer: De in 2022 nieuwe aanbouw vormt de eerste slaapkamer van een ruim formaat welke uiteraard ook in te richten is als werk-/kastenkamer. Genoeg mogelijkheden, want de ruimte is er! Op deze aanbouw liggen ook 4 zonnepanelen.

Tweede slaapkamer: Naast de grote unieke aanbouw bij deze woning is de opgebouwde tweede slaapkamer ook vrij uniek. Middels de vaste trap bereik je de ruime slaapkamer, welke voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een grote kast. Op de vloer ligt een zachte donkere tapijtvloer en ook deze kamer is voorzien van een airco.

Tuin: De zeer ruime tuin is net zo strak als de binnenkant van de woning. Deze is bijna geheel betegeld met grote lichtgrijze keramische tegels. De borders zorgen wenselijk voor het nodige groen en de kiezelstenen border met ingebouwde grondspots geven het geheel een mooie strakke uitstraling. Om de hoek staat een zwarte aluminium overkapping welke zowel open als dicht kan. Dus in de zomer kun je lekker in de zon buiten eten, tegelijkertijd blijven zitten tijdens een kleine regenbui. Ook in de tuin voel je dat er aandacht is besteed aan de kwaliteit en uitstraling van het geheel.

Berging: Ook wel een motor/fietsen garage te noemen. Deze is in 2022 geheel nieuw gerealiseerd en voorzien van een elektrische deur. Het achterom en de deur maken de ruimte daarom ook geschikt om een motor te stallen.

- Bouwjaar 1919;
- Woonoppervlak: 98 m²;
- Woning inhoud: 323 m³;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig*;
- Geheel gerenoveerd in 2022!;
- 2 slaapkamers;
- 2 airconditioners;
- 4 zonnepanelen;
- Ruime en moderne tuin;
- 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.



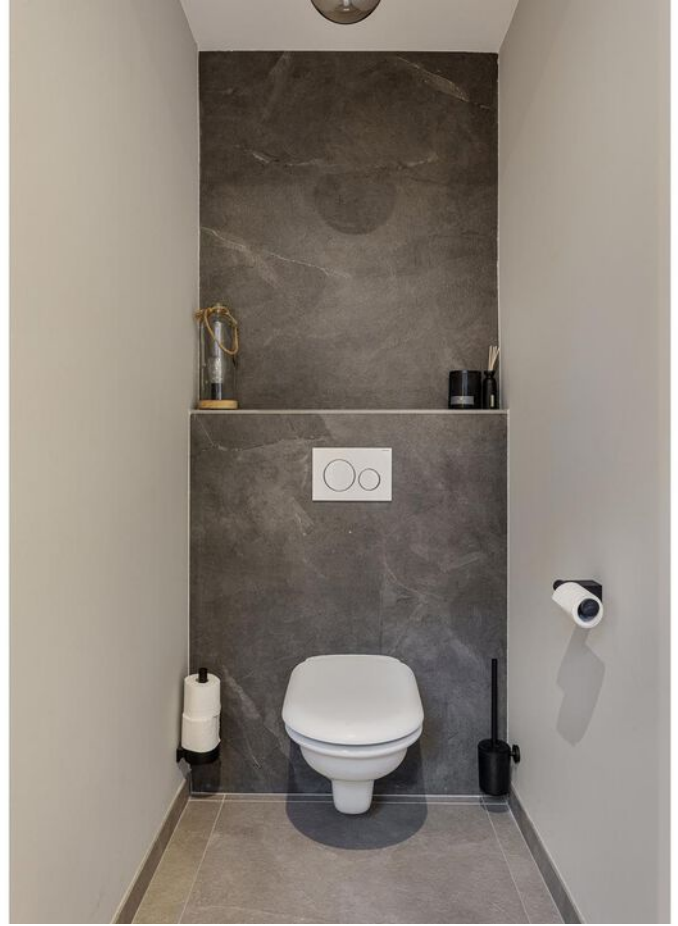
KENMERKEN

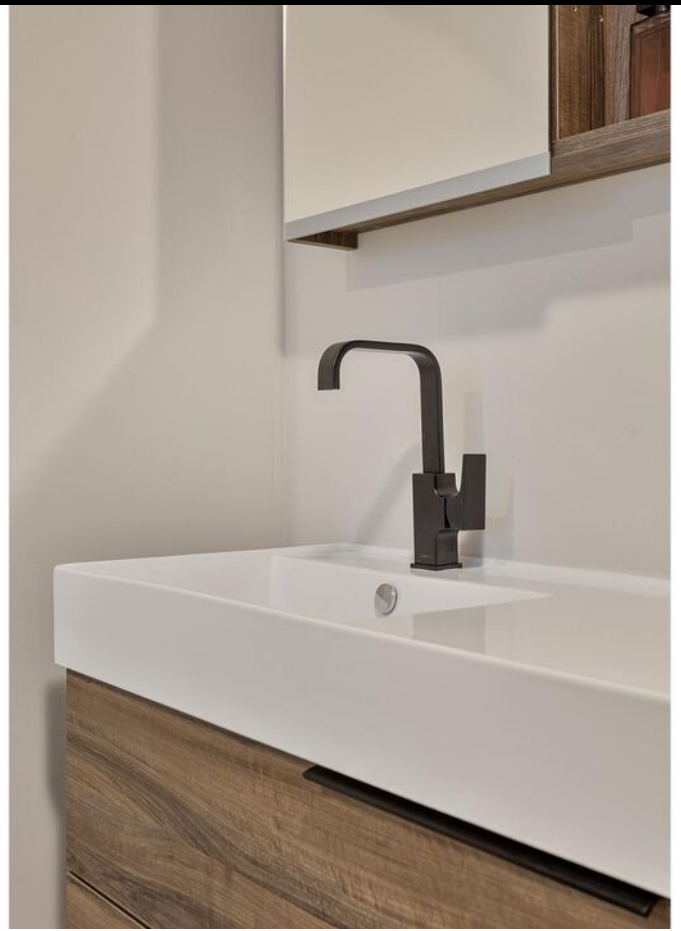
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	232 m ³
Bouwjaar	1919













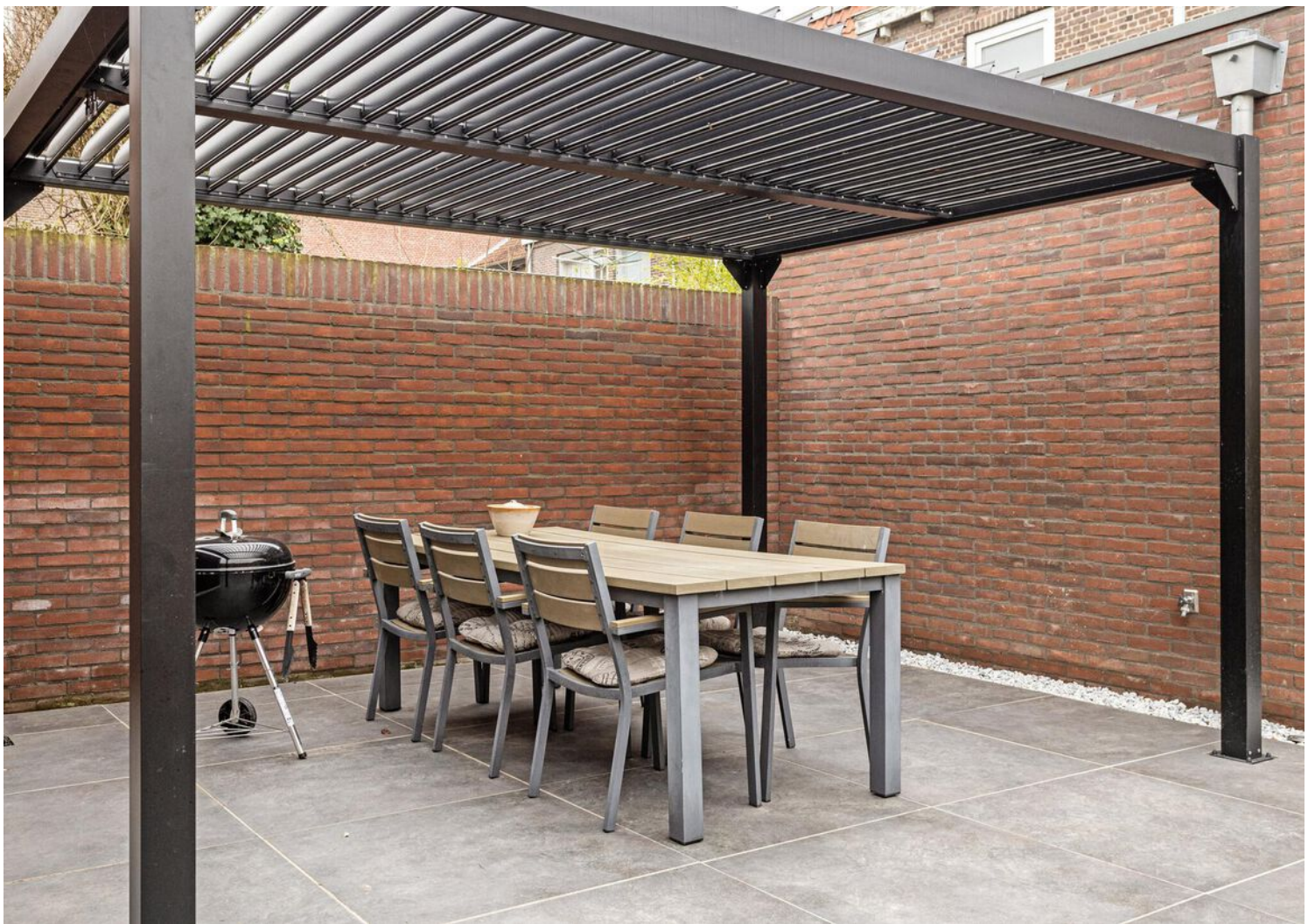
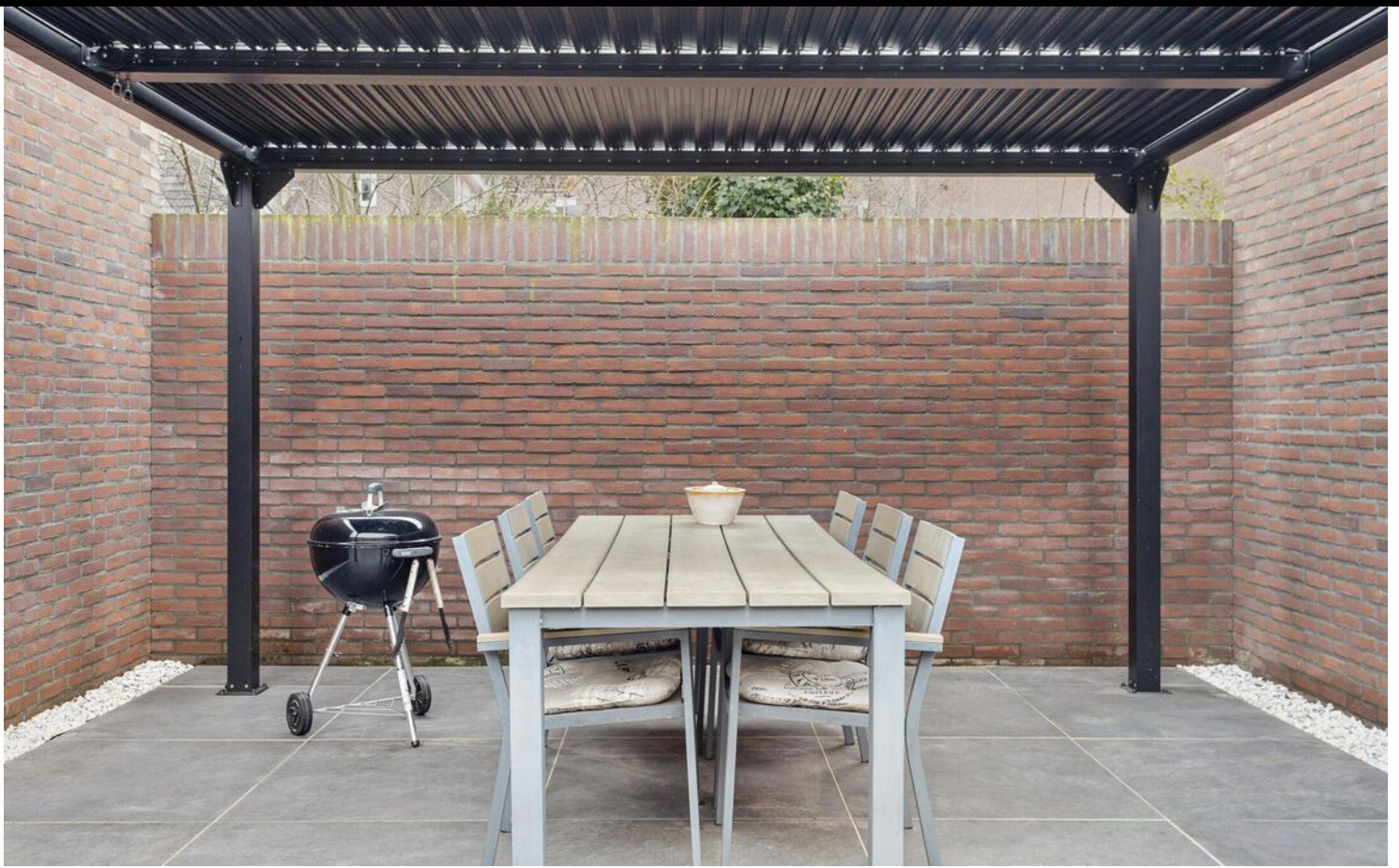
















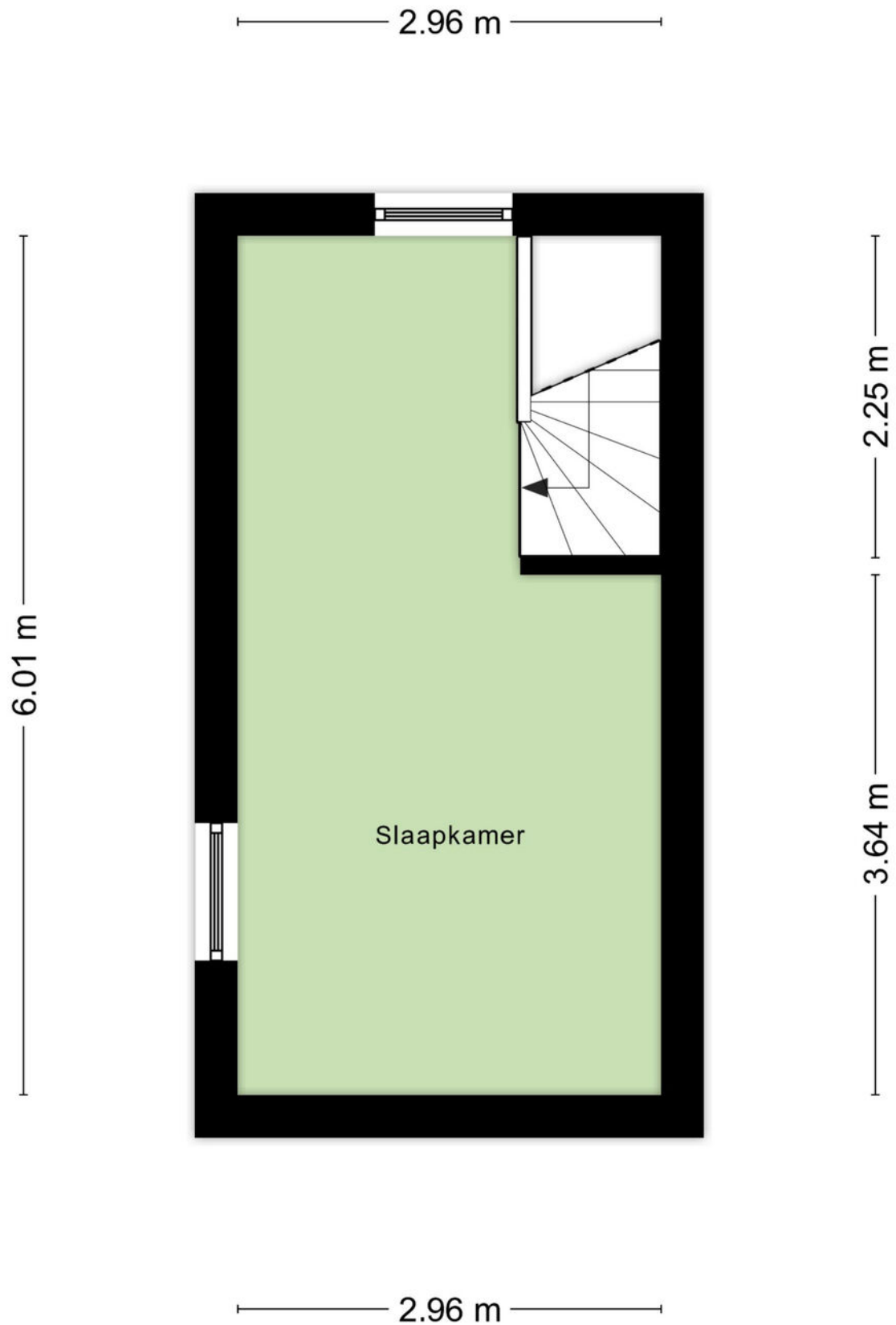




PLATTEGROND



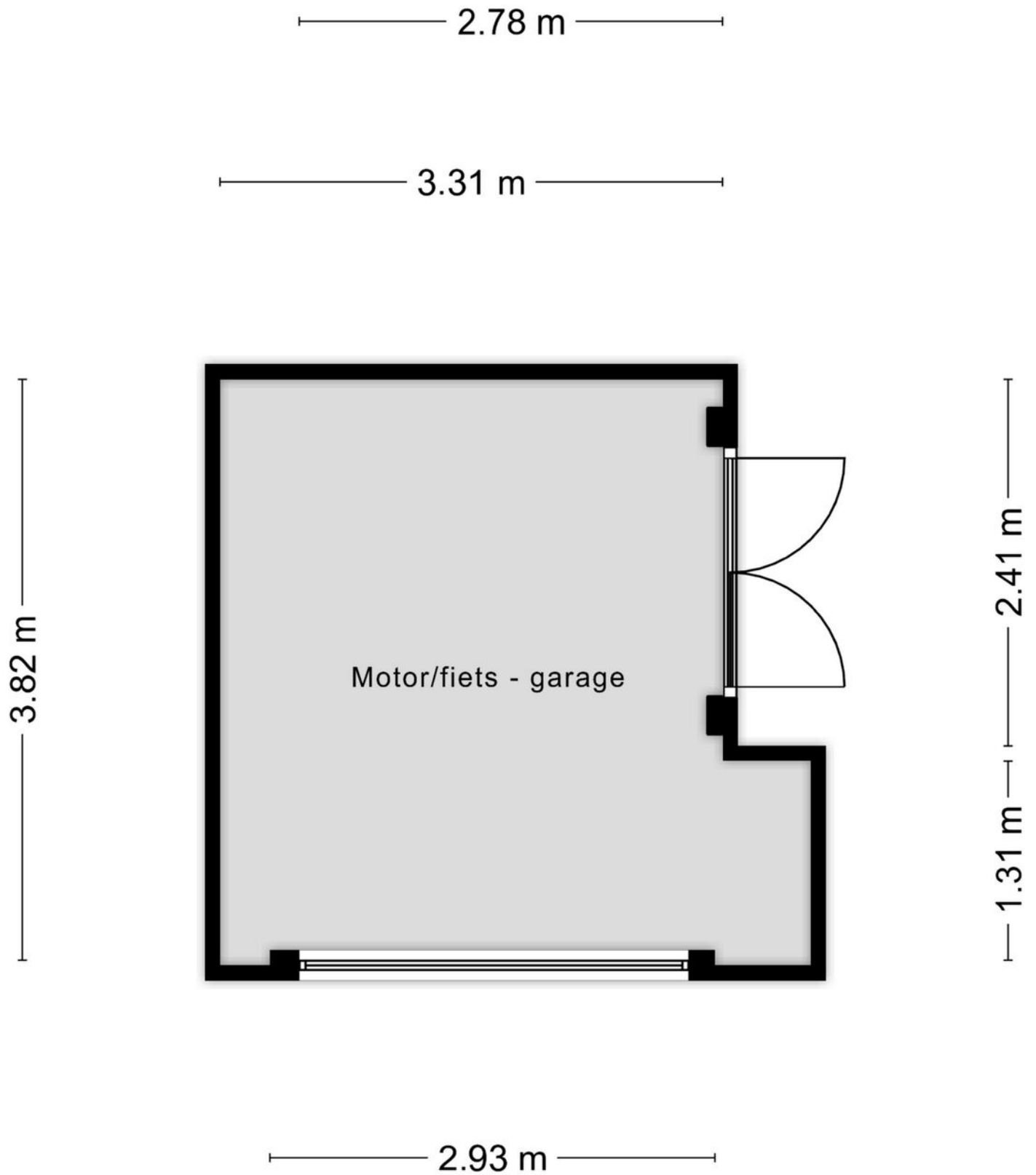
PLATTEGROND



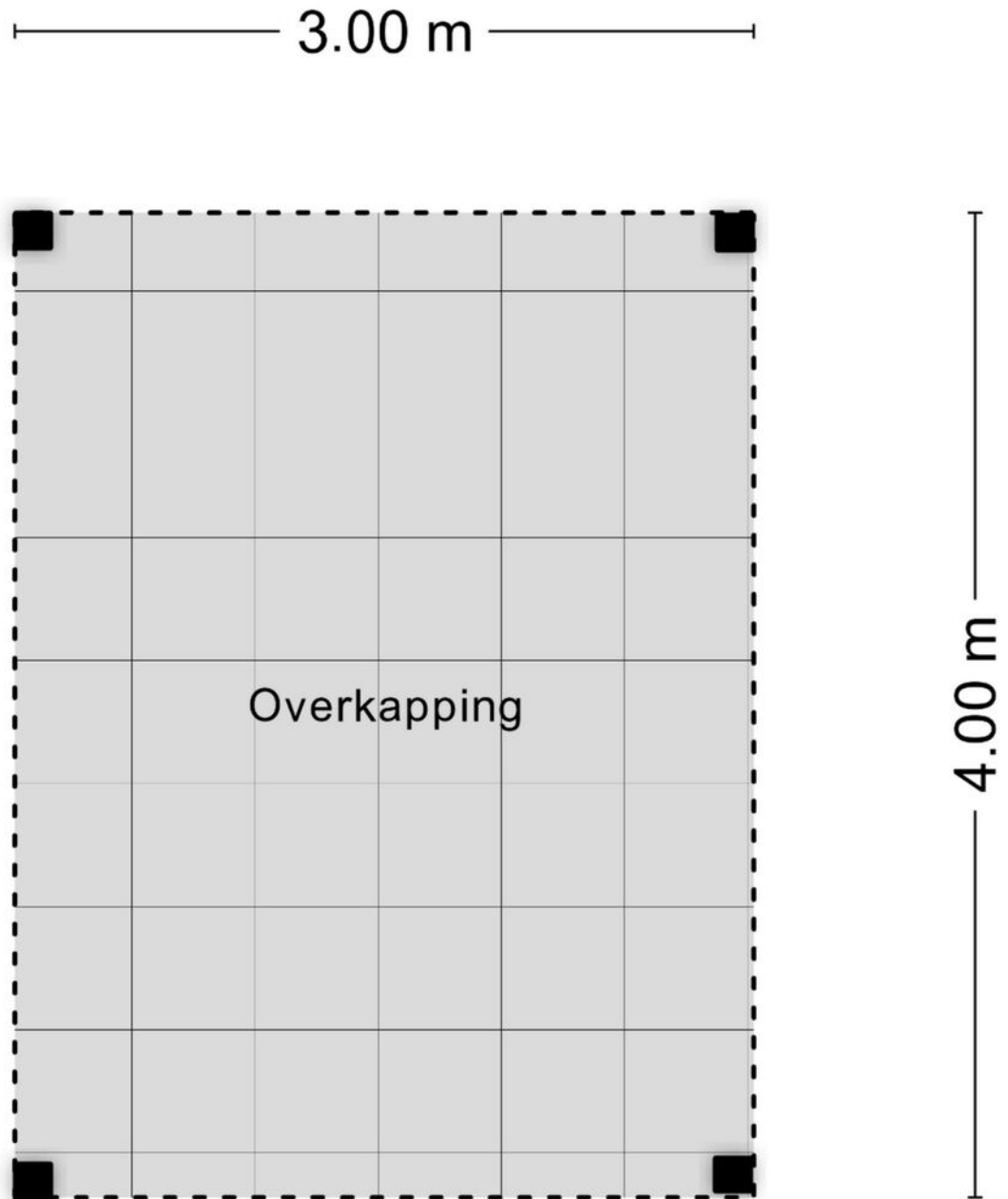
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

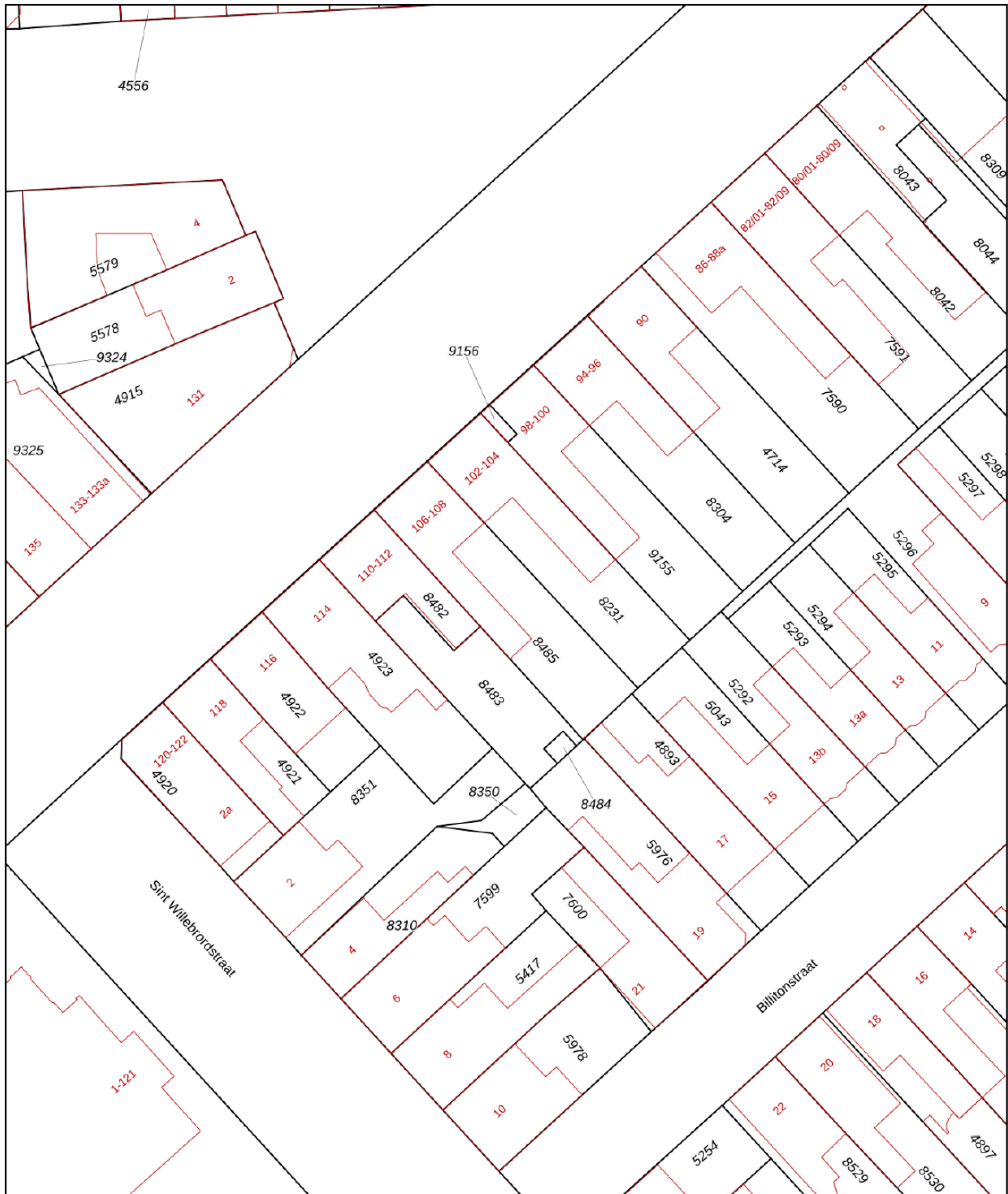


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 8485

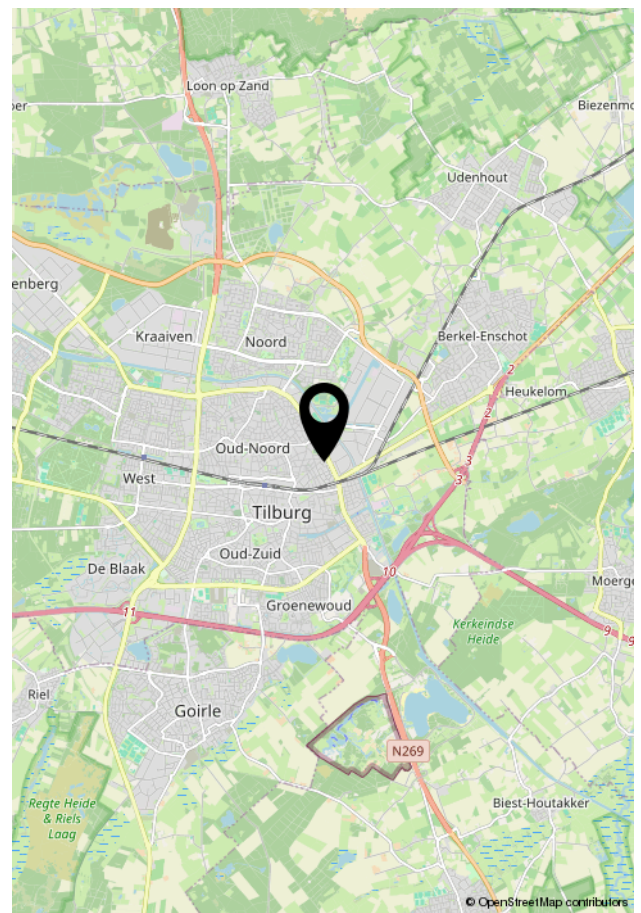
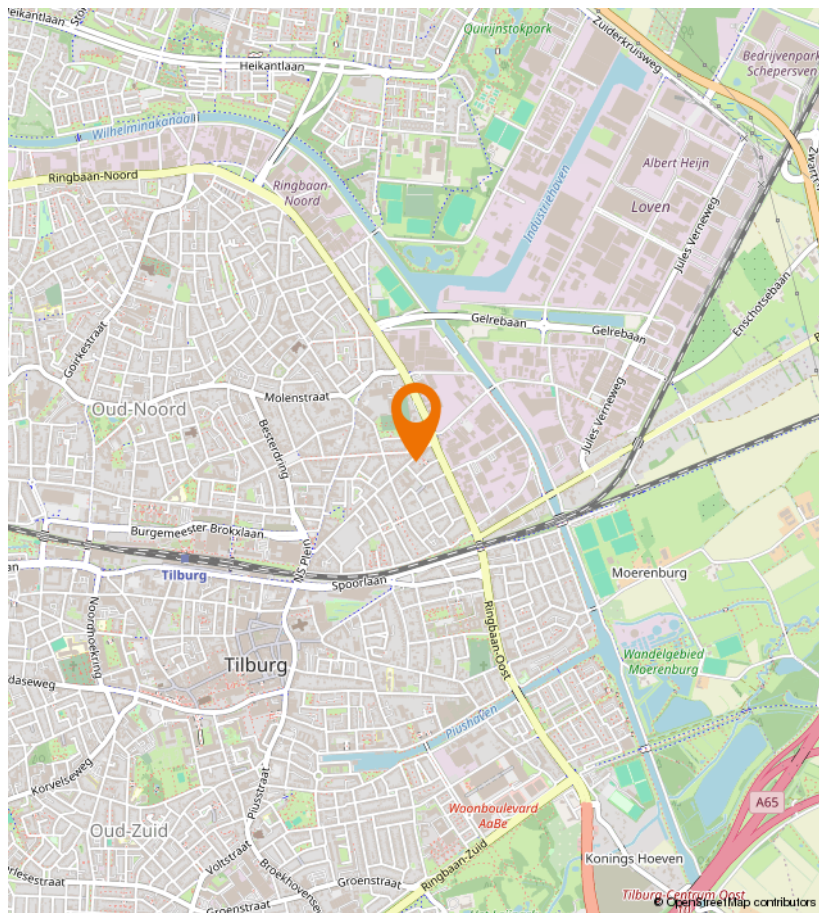
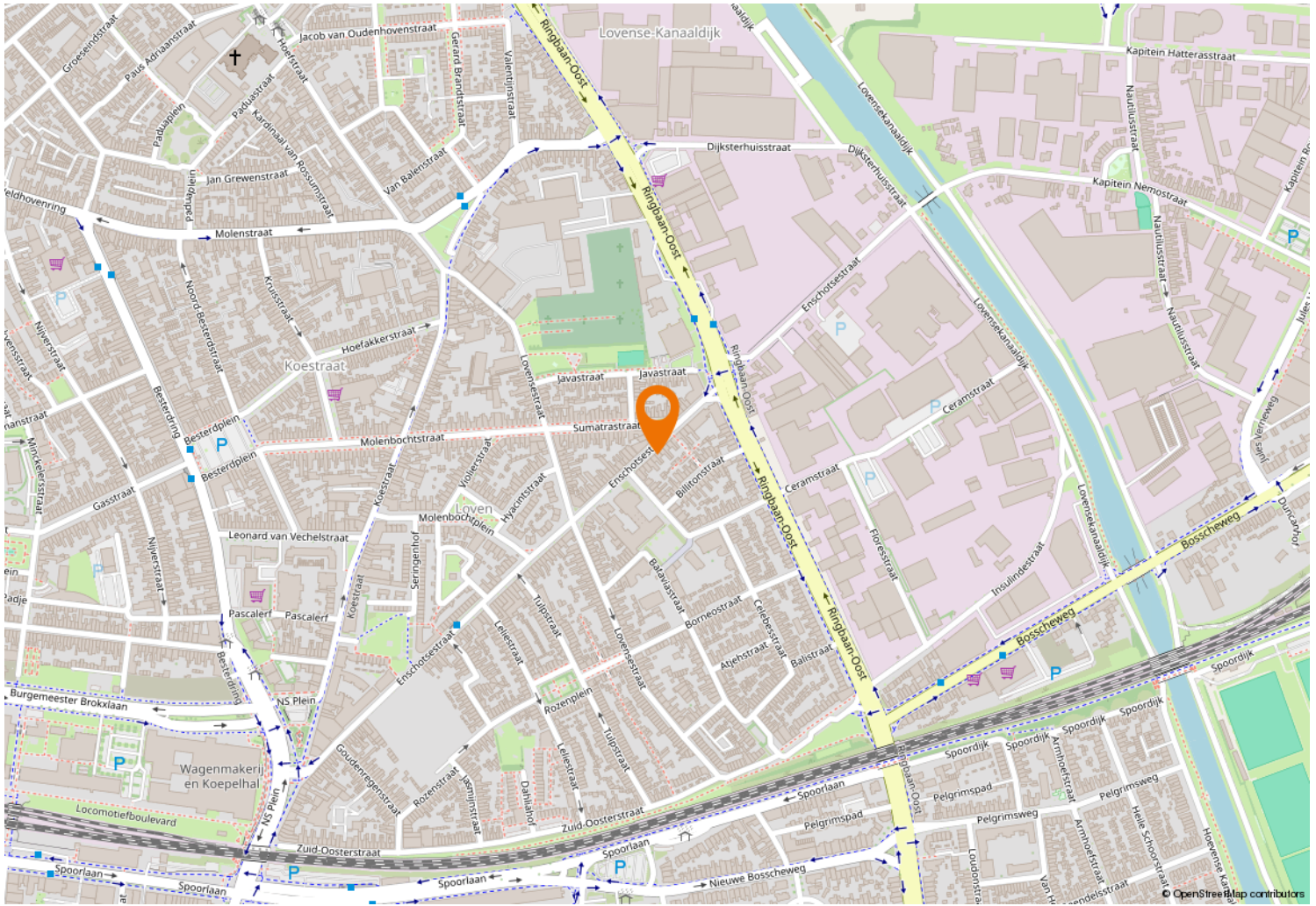
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 december 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.

