



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VLIJMENSTRAAT 34



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VLIJMENSTRAAT 34 TILBURG (KOOLHOVEN)

Aan de mooie, met brede groenstrook uitgevoerde, Vlijmenstraat 34 ligt deze modern uitgevoerde woning. Deze instapklare woning is gebouwd in 2009 en is een waar ruimtewonder. De woning ligt in de populaire wijk Koolhoven. Kenmerkend voor deze wijk is de jaren dertig stijl en de ruimte die is gecreëerd tussen de woningen onderling en de natuur, het voelt daardoor op elke willekeurige plek in de wijk zeer goed en prettig aan! Wil je de wijk uit dan is dat ook geen probleem. In een mum van tijd zit je namelijk op de Randweg van Tilburg of op de A58 richting Breda of Eindhoven. Wil je met de trein of openbaar vervoer? Ook dat is geen probleem, Station Reeshof ligt vlakbij. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum de Heyhoef en de Dalempromenade dichtbij gelegen.....niet gek dat Koolhoven dus zo populair is!

BEGANE GROND:

Entree: Via de lichte entree met lekker veel daglicht betreed je deze woning. Je vindt er de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer ligt een warme houten parketvloer die doorloopt naar de woonkamer.

Woonkamer: Wanneer je de woonkamer binnenstapt, word je verwelkomd in een grote, lichte ruimte, die uitnodigt om te ontspannen en te genieten. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht op de achtertuin. In de zomer loop je via de openslaande tuindeuren zo door naar buiten. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek, waardoor het een perfecte plek is om samen te komen met vrienden en familie. Zowel de wanden als het plafond zijn voorzien

van glad stucwerk. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De moderne keuken is aan de voorzijde van de woning in een L-vorm gesitueerd. Deze keuken beschikt met o.a. een vaatwasser, grote inbouwoven op ooghoogte, een inductiekookplaat met RVS afzuigkap en een koelkast, over alles wat je nodig hebt. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een overloop, twee slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de woning is een ruime slaapkamer met een dakterras. De tweede slaapkamer loopt van de voorzijde helemaal door naar de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer beschikt over een inbouwkast en heeft voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale inloopdouche, een brede wastafel, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

TWEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je nog twee ruime slaapkamers en een berging aantreft. De "master bedroom" loopt ook op deze verdieping van de voorzijde helemaal door naar de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn beide netjes afgewerkt en de "master bedroom" beschikt over een grote kastenwand. De aansluitingen voor de wasmachine en de droger bevinden zich in de royale berging aan de voorzijde van de woning.



TUIN:

De achtertuin ligt op het oosten en heeft dus meteen in de ochtend al de zon te pakken. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd met grote vierkante tegels. Achterin de tuin bevindt zich een royale berging voor al uw fietsen en tuingereedschap. Tevens kun je via deze berging gemakkelijk achterom. Door de diepte van de tuin kun je hier de gehele dag genieten van de zon.

- Bouwjaar 2009;
- Perceeloppervlak 135 m²;
- Woonoppervlak 131 m²;
- Inhoud 463 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- 2 zonnepanelen ter overname aangeboden;
- Ligging in de gewilde wijk Koolhoven;
- 4 slaapkamers;
- 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

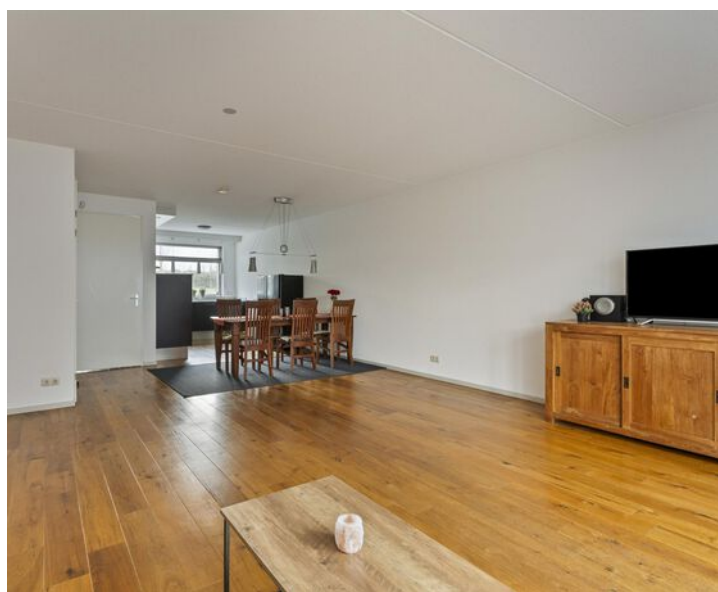
Via wie?

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.

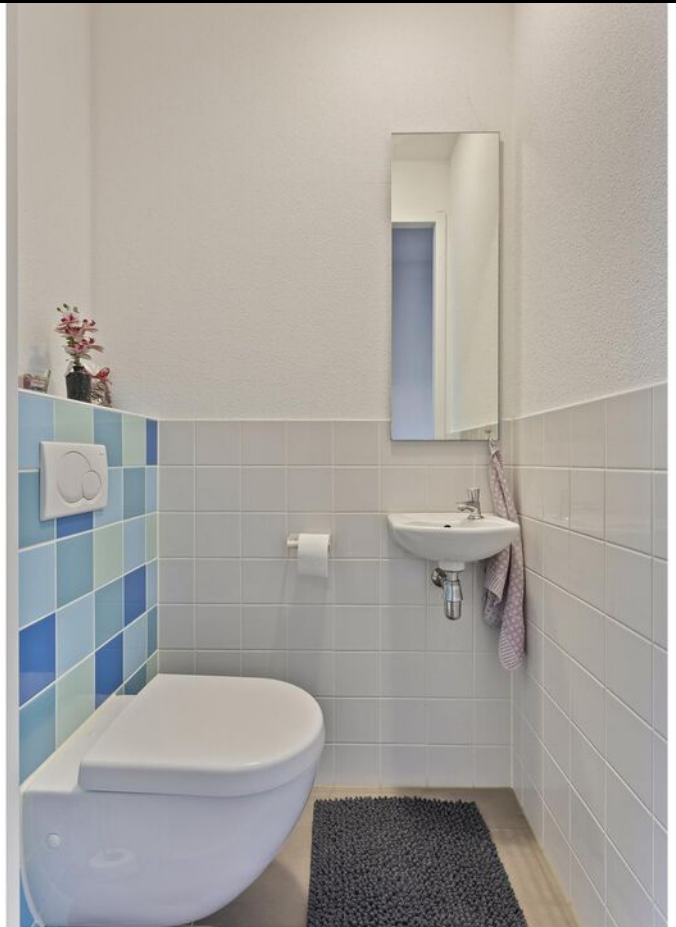
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	463 m ³
Bouwjaar	2009

















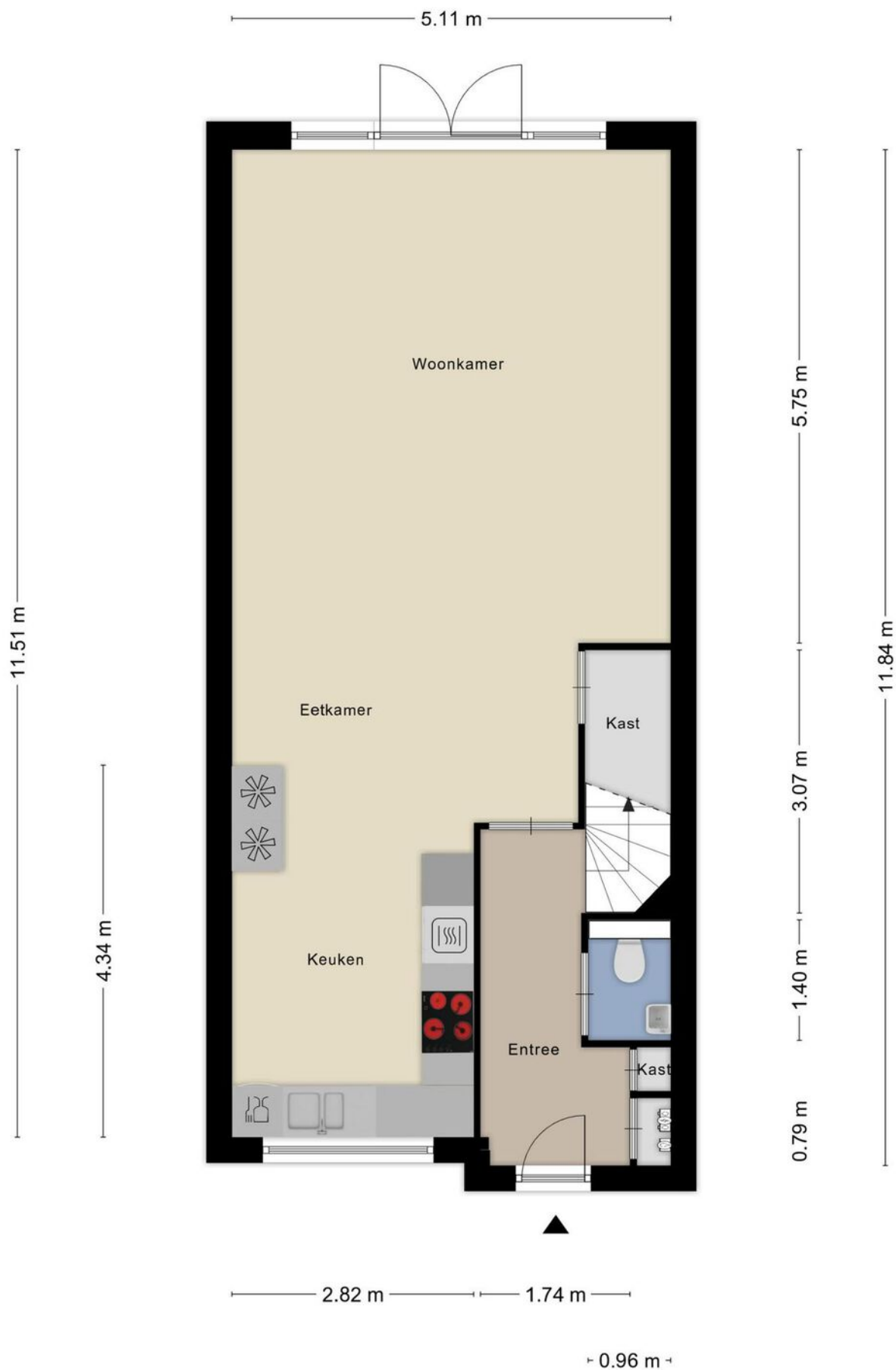








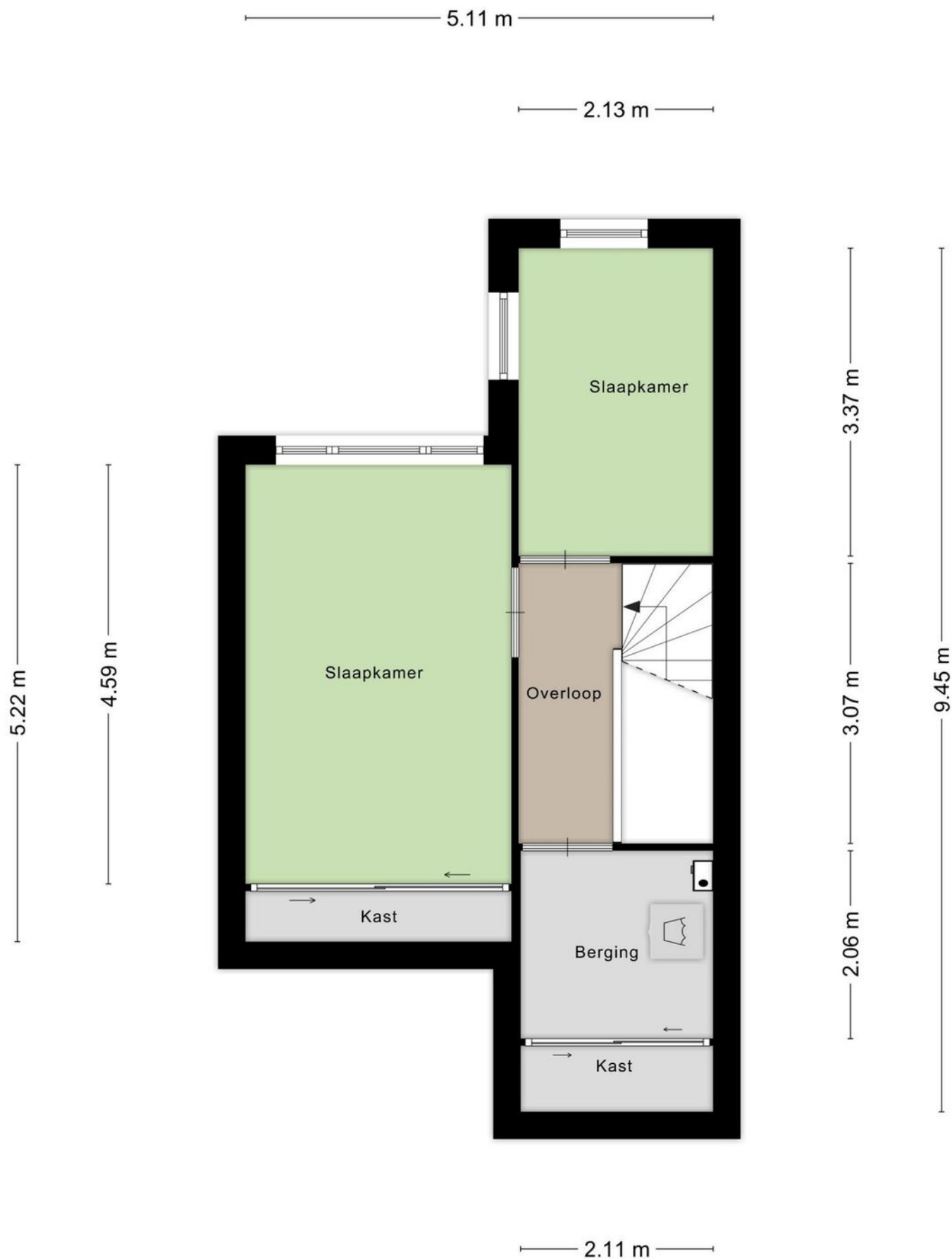
PLATTEGROND



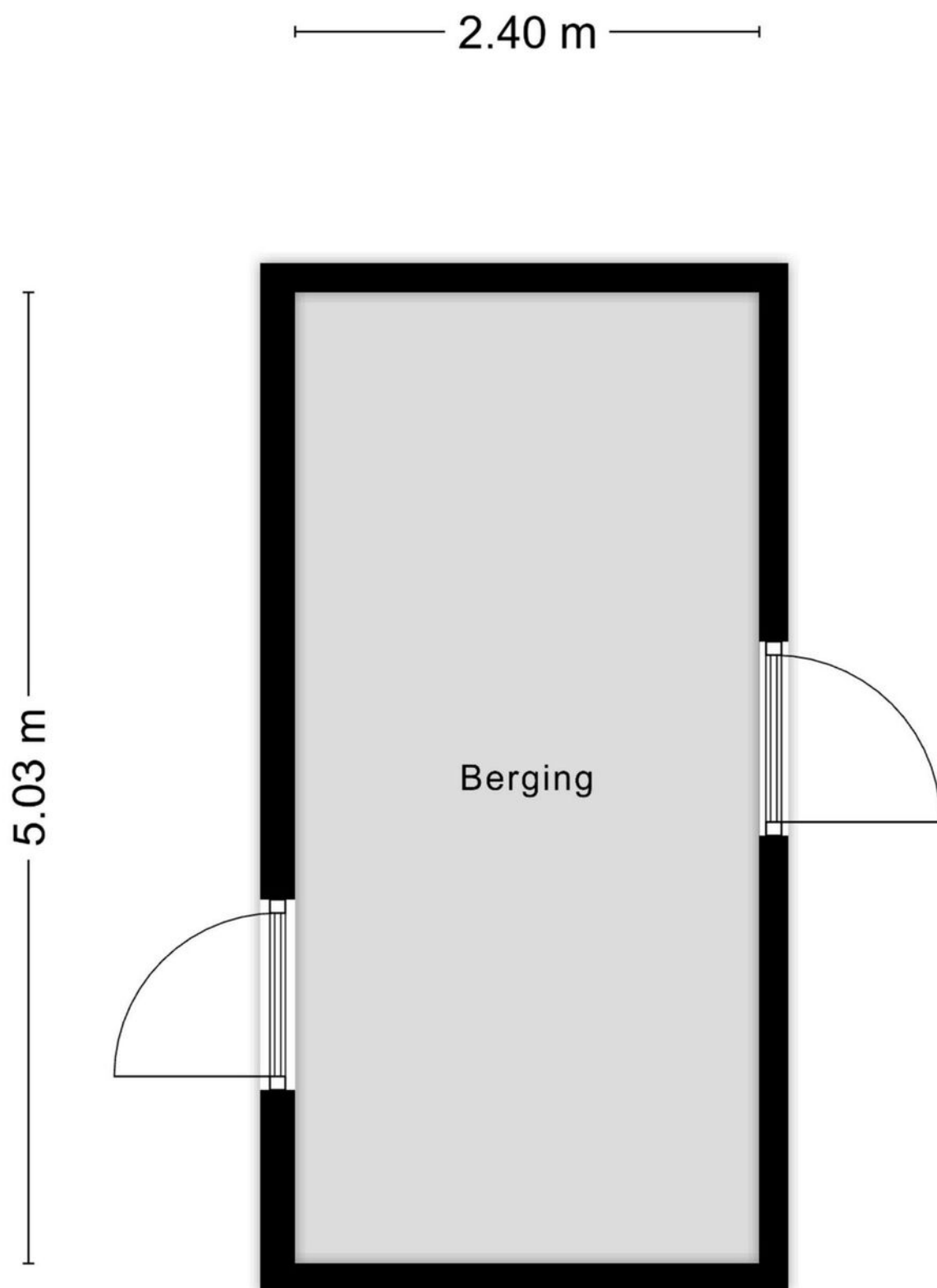
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 12 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

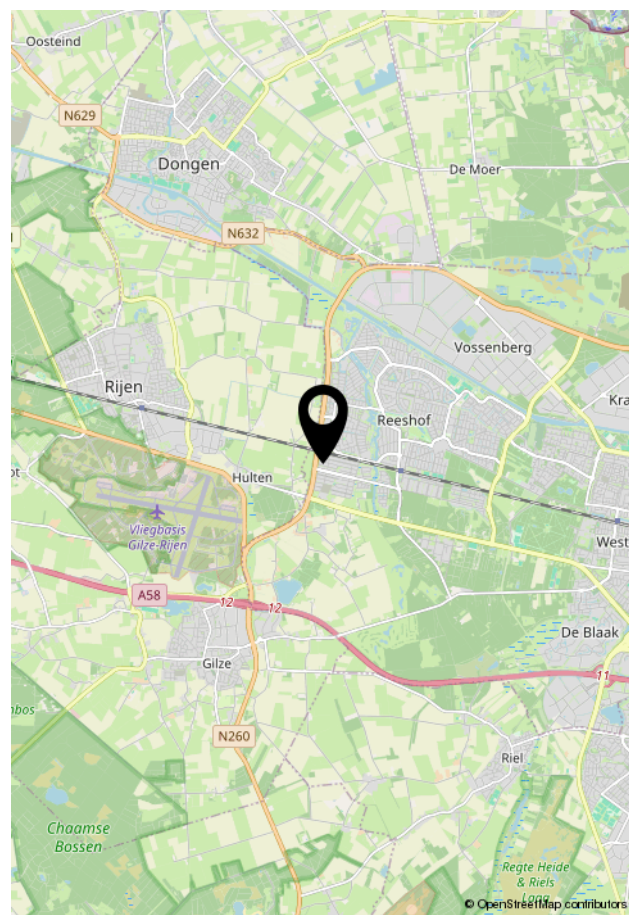
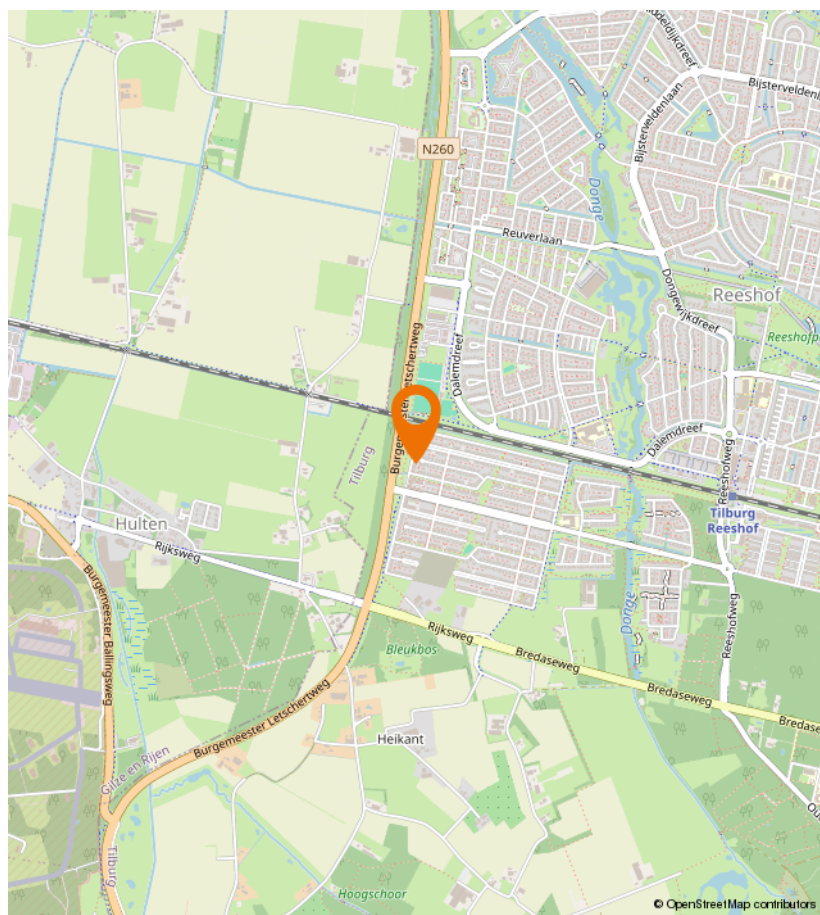
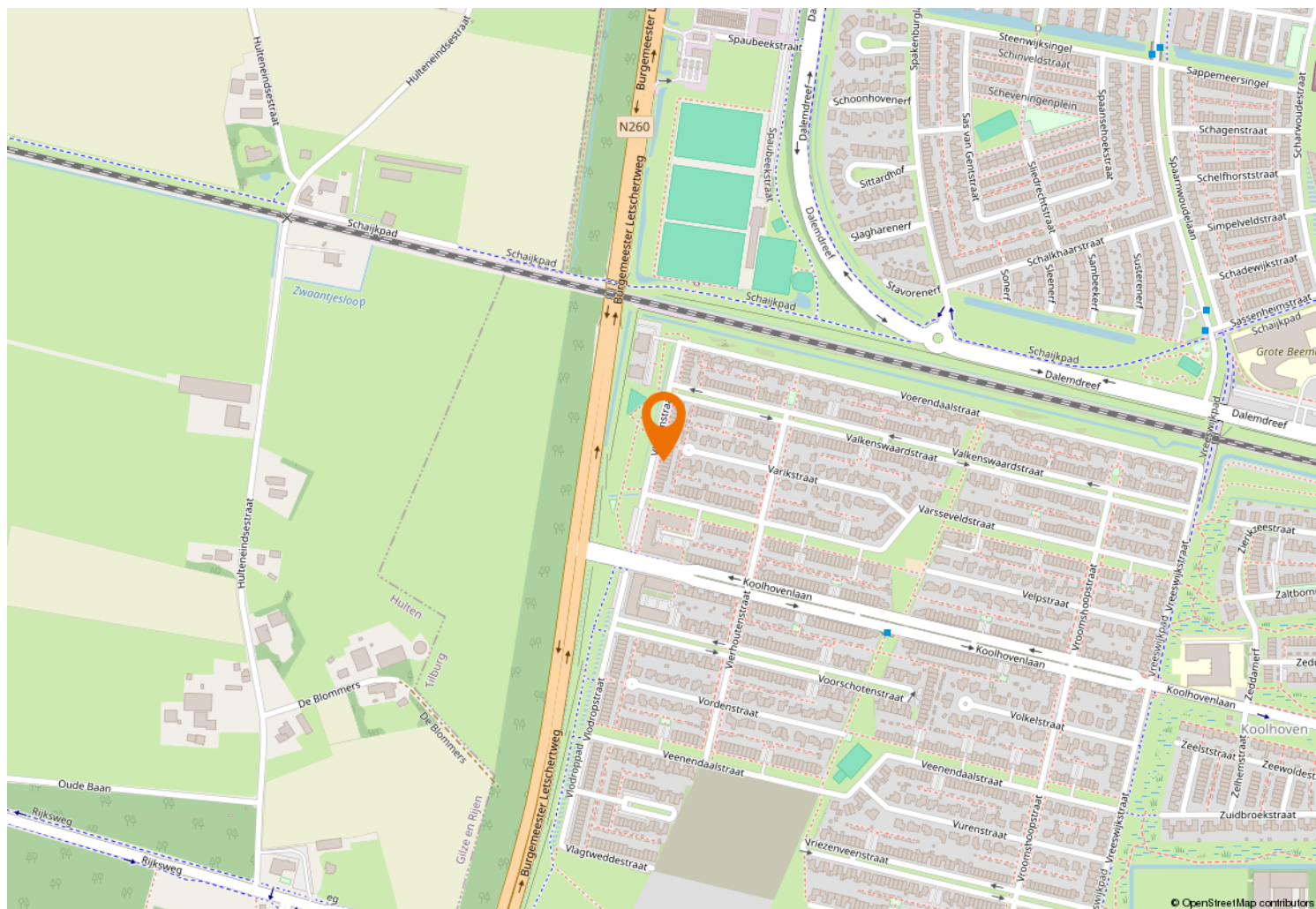
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AH
Perceel 1115

kadaster



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.

