



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# SINT JOSEPHSTRAAT 74



Vraagprijs  
€ 410.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## SINT JOSEPHSTRAAT 74 TILBURG

Wonen op loopafstand van het bruisende centrum van Tilburg en dus genieten met een hoofdletter G van alles dat Tilburg te bieden heeft? Dat kan met deze authentieke en sfeervolle woning. Binnen enkele minuten sta je midden op de Korte Heuvel met haar vele leuke restaurantjes. Daarnaast is de bruisende Piushaven ook om de hoek. Even geen zin in drukte, dan ben je ook zo in het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Voor de dagelijkse boodschappen vind je in de nabije omgeving voldoende supermarkten. Ook voor onderwijs hoef je niet ver weg want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen en middelbare scholen. 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.

### BEGANE GROND:

Entree: Via het authentieke glas-in-lood venster boven de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de garderobe en de toegang tot de woonkamer.

Woonkamer/Kamer en Suite: Ook in de woonkamer vallen de karakteristieke elementen aan deze woning meteen op. De paneeldeuren, de warme houten vloer, de schuifdeuren naar de kamer en suite en de kasten ernaast zijn allemaal nog origineel. Door deze deuren open te schuiven betrek je meteen de woonkamer bij de kamer en suite. Die bevindt zich aan de achterzijde van de woning en wordt nu gebruikt als eetkamer. Hoe heerlijk moet het zijn om hier met je vrienden en familie te genieten van lekkere etentjes. Het raam in de achtergevel zorgt voor lekker veel licht in deze ruimte.

Ideaal voor het opbergen van servies en andere spullen zijn de twee inbouwkasten. Onder de trap naar de eerste verdieping is een thuiswerkplek gerealiseerd.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken met RVS aanrechtblad. Deze is van alle gemakken voorzien en beschikt over een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een RVS afzuigkap, een heteluchtoven en een koelkast. Speelse details zijn de inbouwkast en de opkamer aan de achterzijde, waaronder zich de kelder bevindt. Via de keuken heb je tevens toegang tot de achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING

Via de tweede hal, waar zich ook het toilet bevindt, bereik je de vaste trap naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van twee inbouwkasten en een wastafel. Naast deze kamer zit een kleine kamer die kan dienen als babykamer, maar ook als bijvoorbeeld een werk- en/of studeerkamer. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een wastafel, een toilet en een zeer ruime inloofdouche. Op deze verdieping vind je ook overal weer de karakteristieke paneeldeuren en de houten vloeren.

### TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap heb je toegang tot de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime volwaardige verdieping die is voorzien van dakraam en een dakkapel. Hier is de "master bedroom" gerealiseerd. De verdieping



heeft extra sfeer vanwege de spantenconstructie die vrij in de ruimte staat. De slaapkamer beschikt tevens over een grote kastenwand.

#### TUIN:

De heerlijke stadstuin ligt op het zuiden en heeft dus veel zonuren. Wonen in de stad maar toch je eigen heerlijke stukje groen aan huis is alles wat je wilt. De tuin heeft een mooi balans tussen tegels en groen. Achter de woning vind je aangrensend de stenen berging. Ideaal voor het opbergen van je gereedschap, tuinspullen en de fietsen. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Via een vlizotrap bereik je vanuit de berging, de zolder boven de berging en de keuken. Middels de houten poort naast de berging kun je gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1904;
- Perceeloppervlak 112 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 106 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 416 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Veel prachtige authentieke details;
- Heerlijke stadstuin;
- Gelegen in het bruisende centrum, in één van de meeste geliefde woonwijken van Tilburg;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze mooi karakteristieke woning bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak

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	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Inhoud	416 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1904































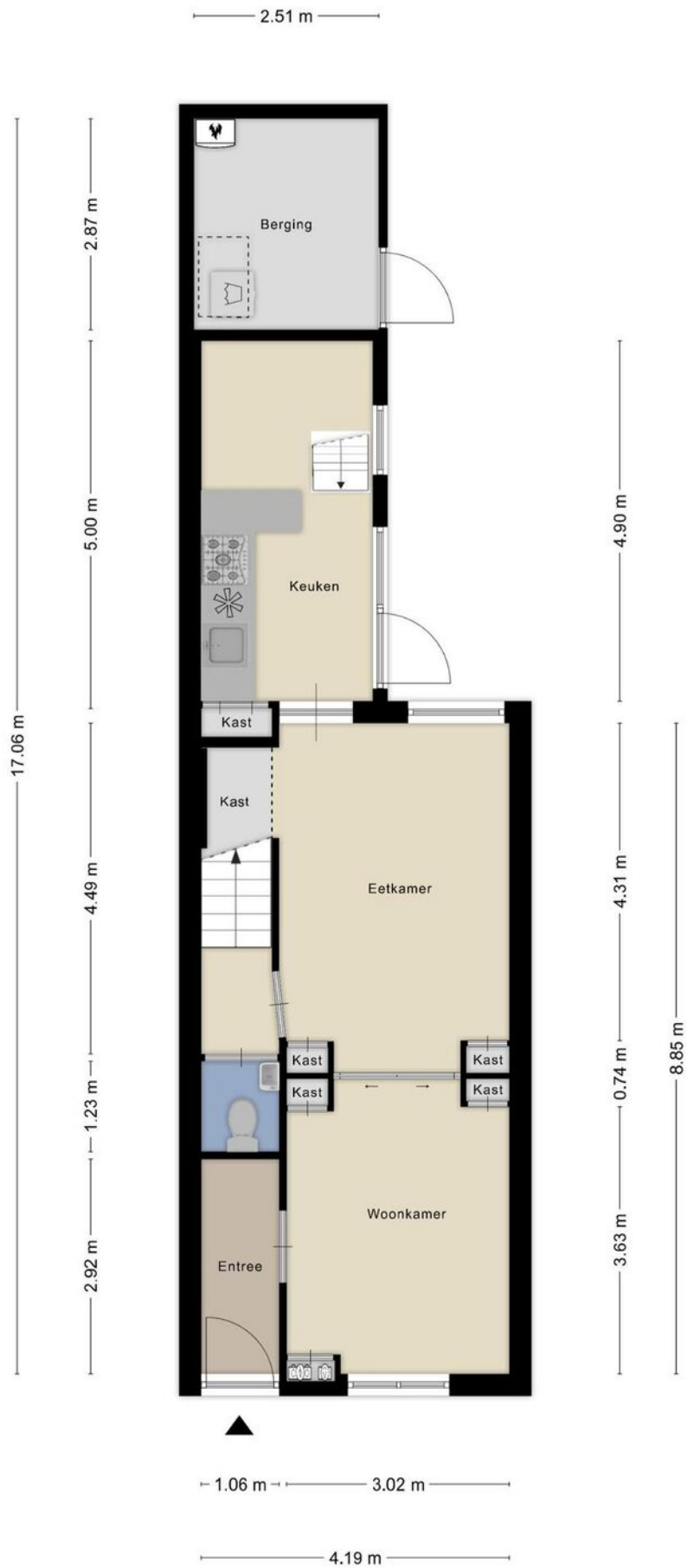


# FOTO'S





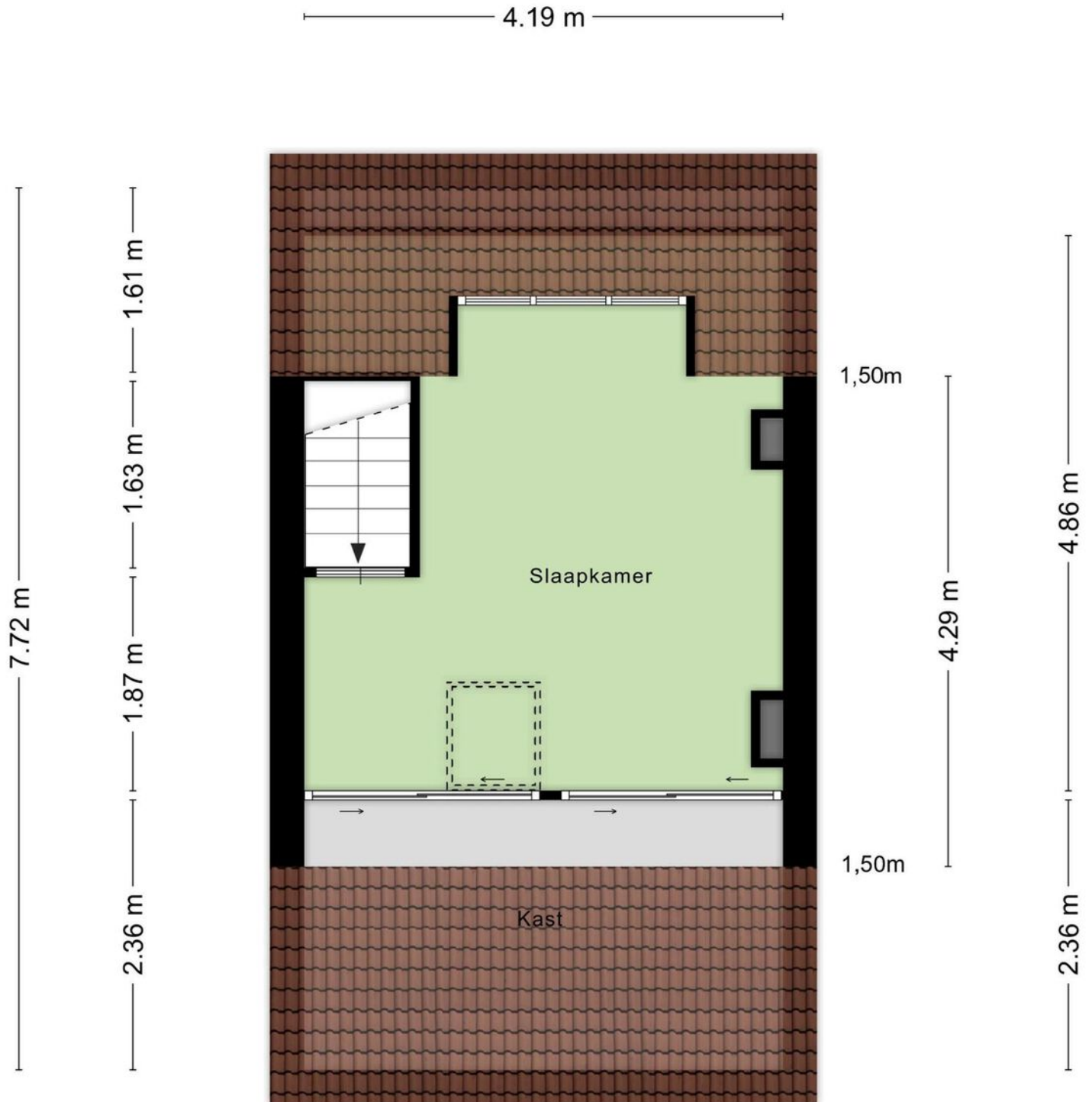
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

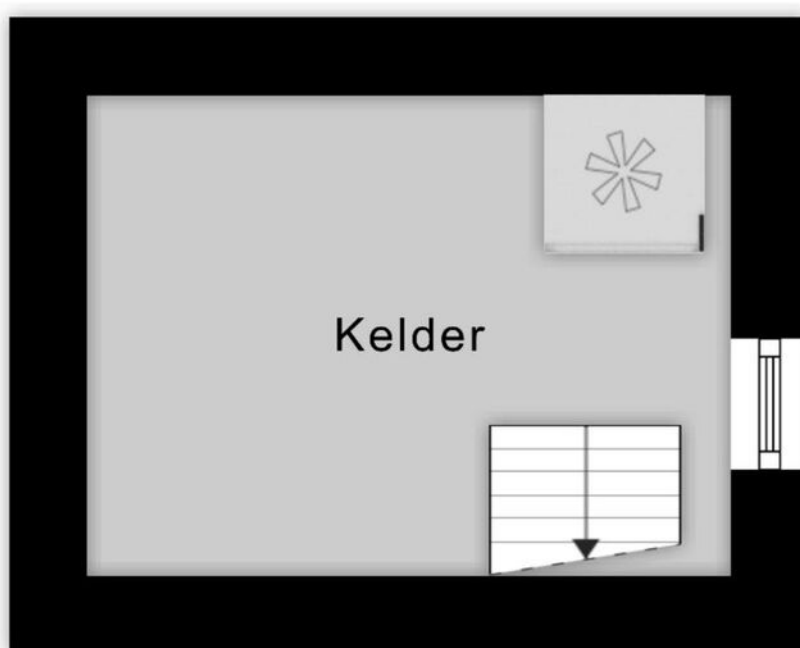


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

2.49 m

1.86 m



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

# PLATTEGROND






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

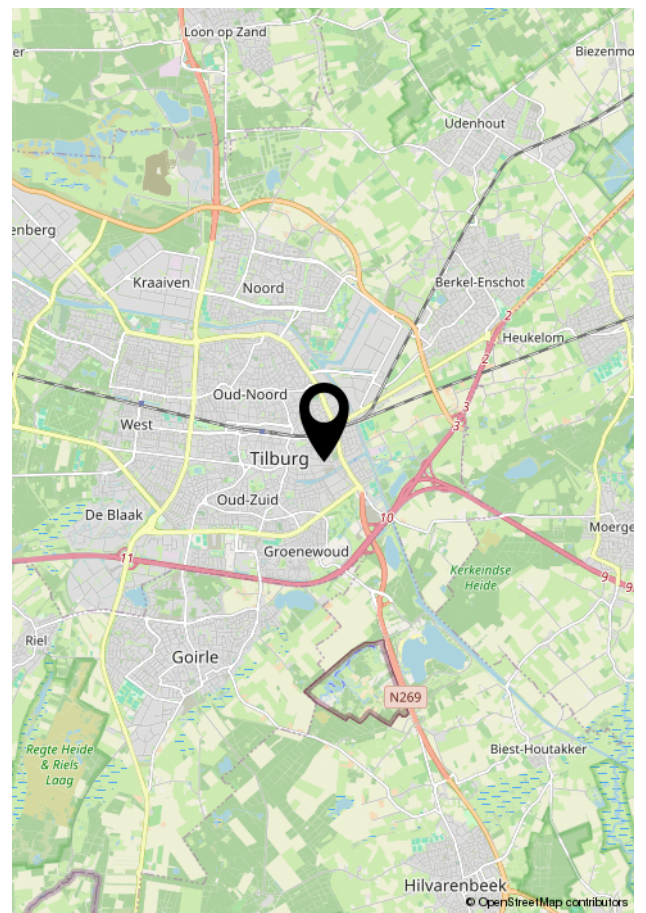
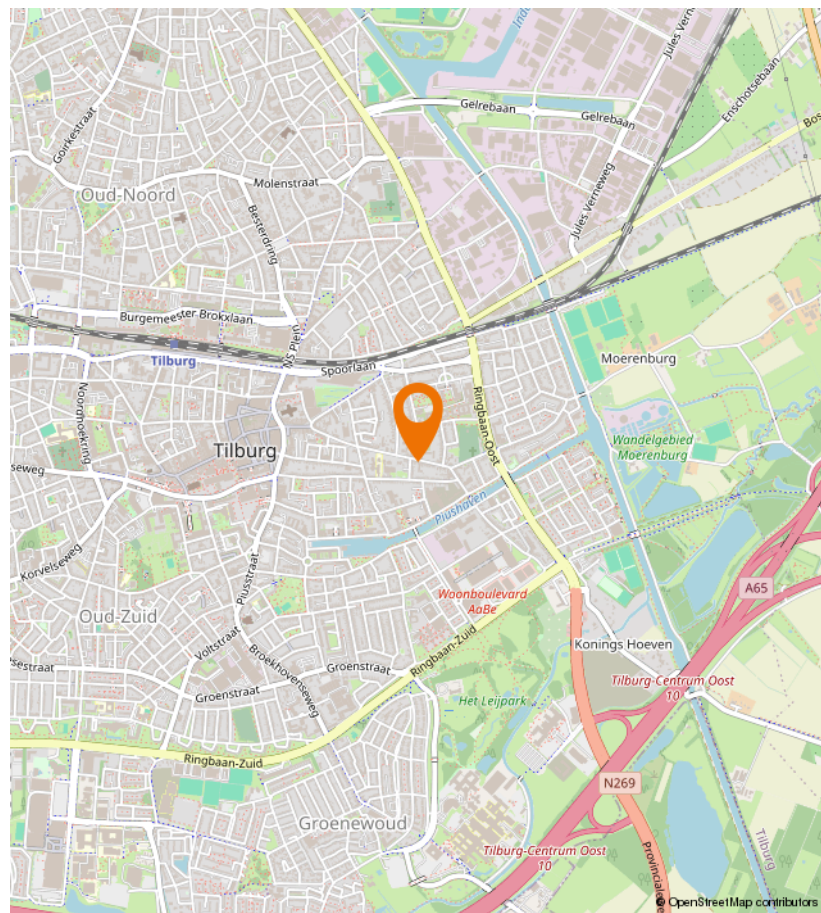
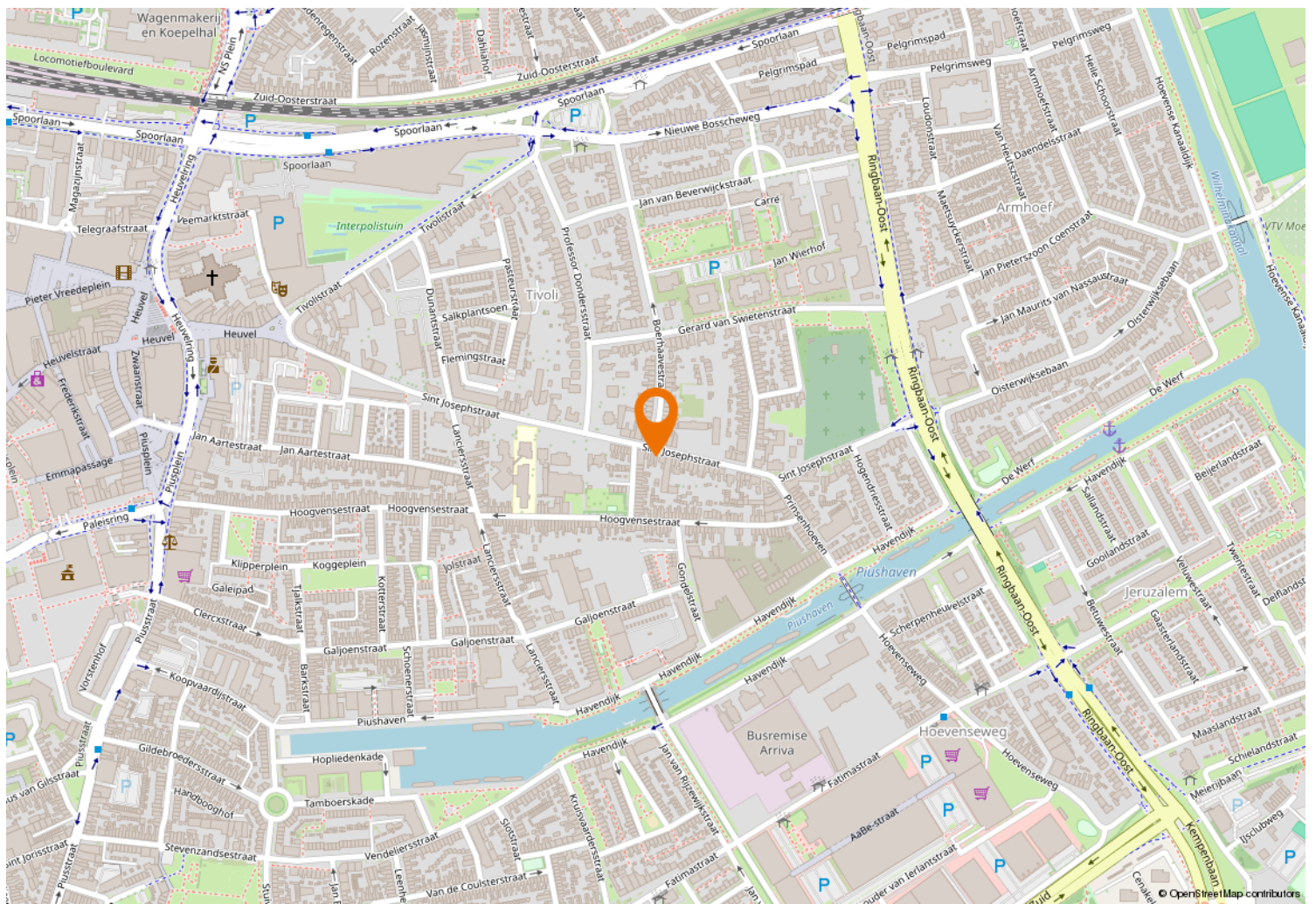


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administrative kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie X</p> <p>Perceel 174</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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.

