



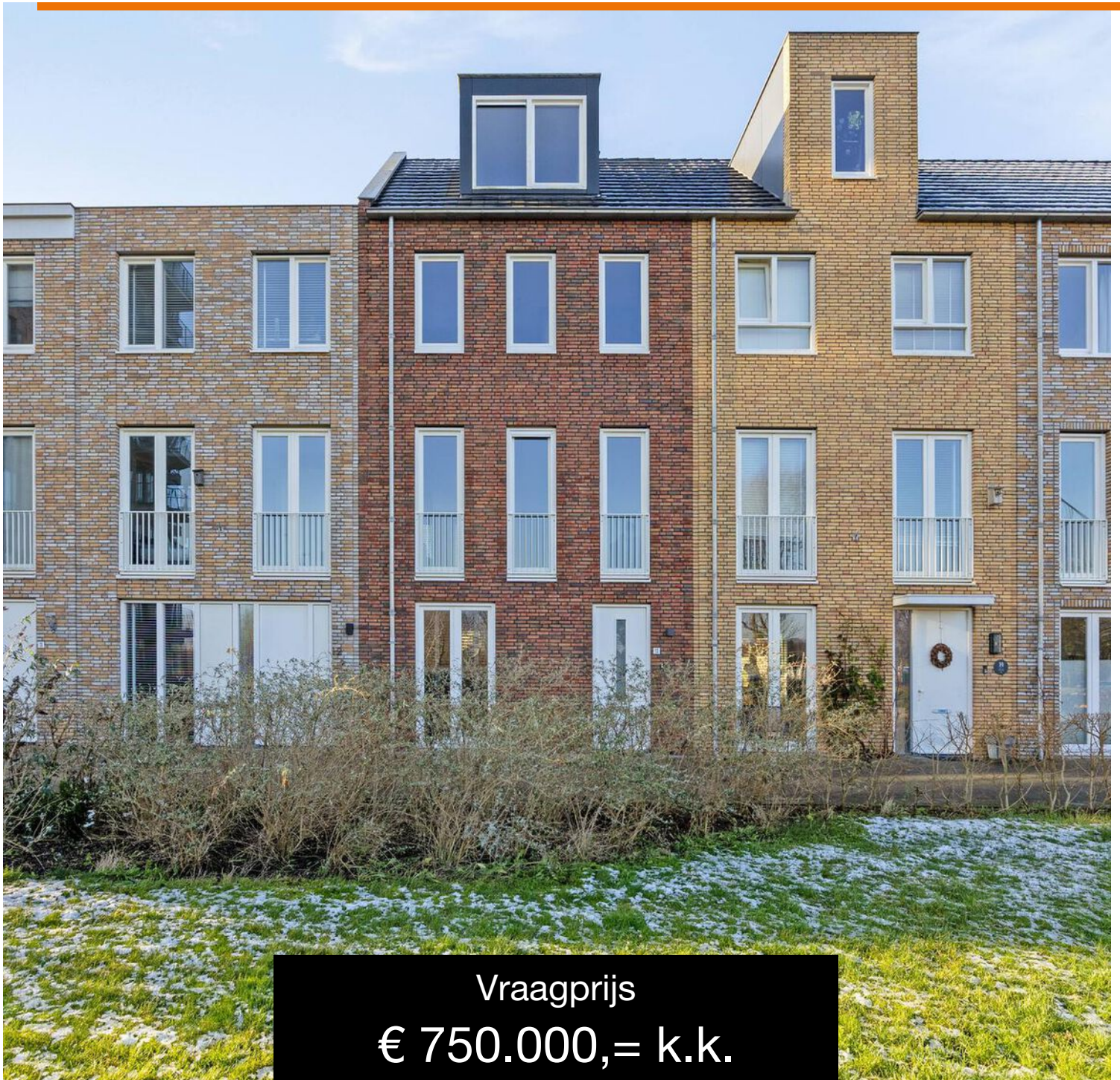
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

CASPAR HOUBENPLEIN 13



Vraagprijs

€ 750.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

CASPAR HOUBENPLEIN 13 TILBURG

Deze unieke woning ligt werkelijk op een schitterende locatie, aan de rand van natuurgebied Moerenburg, direct grenzend aan het Wilhelminakanaal en op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied. Hier bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina, Restaurant Te Koop. En met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Groot voordeel van de wijk is dat je wel de lusten maar niet de lasten hebt van de binnenstad. En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. Via de "Ringbaan-Oost" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Den Bosch, Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken. Kortom een Top plek.

BEGANE GROND:

Entree: In de ruime entree bevindt zich de toiletruimte en de meterkast. De tegelvloer, met vloerverwarming, loopt mooi door naar de woonkeuken.

Keuken: De moderne greeploze keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een spoel/kookeiland met daarin een vaatwasser, een Quooker (2023) en een Bora inductiekookplaat met afzuiging. In de royale kastenwand bevinden zich een Liebherr koel-vriescombinatie, NEFF combi-oven en warmhoudlade en NEFF oven beiden op ooghoogte. Via de openslaande tuindeuren loop je in de zomer vanuit de keuken zo de achtertuin in. Aan de voorzijde vind je de

eetkamer. Terwijl jij in de keuken de lekkerste gerechten bereidt, kunnen je vrienden en/of familie daar al genieten van een heerlijk drankje. De openslaande deuren aan de voorzijde zijn aan de binnenkant af te sluiten met antraciete shutters.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping is een hele bijzondere, hier bevindt zich de woonkamer en de raampartijen aan de voorzijde bestaan uit openslaande deuren met Franse balkons. Dit zorgt voor een heerlijk contact met buiten. De woonkamer strekt zich uit over de volledige eerste verdieping (44 m2!) en is luxe afgewerkt met strakke wanden en een houten visgraat parketvloer.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich over de volledige breedte aan de voorzijde van de woning. Met een breedte van maar liefst 5,4 meter is dit een heerlijke slaapkamer waar met gemak een tweepersoons bed kan worden geplaatst. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook royaal. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een mooie ruime inloofdouche, een dubbele wastafelcombinatie met ondermeubel, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

DERDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de derde verdieping. Hier blijkt nogmaals hoe ruim deze woning is. Via de



overloop heb je toegang tot een ruime slaapkamer en een berging. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De dakkapel in de slaapkamer zorgt voor een volwaardige derde verdieping.

TUIN:

De tuin ligt zeer gunstig op het zuid westen waardoor je gegarandeerd veel van de zon kunt genieten. Even niet in de zon? Dan kun je in de schaduw zitten onder het luxe zonnescerm met ingebouwde verlichting. De tuin is fraai afgewerkt en voorzien van grote vierkante tegels. Voor de fietsen en het tuinmeubilair staat rechts achterin de tuin een houten vrijstaande berging. Achter de tuin beschikt de woning over twee eigen parkeerplaatsen.

Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT..... We willen je alvast waarschuwen, want de kans dat dit gebeurt bij deze bijzondere woning is ontzettend groot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 2017;
- Perceeloppervlakte 173 m²;
- Woonoppervlakte 159 m²;
- Inhoud 563 m³;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van (losse) horren/rolhorren;
- Voorzien van een luxe zonnescerm met ingebouwde verlichting;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Vrij uitzicht over natuurgebied en Wilhelminakanaal;
- Twee parkeerplaatsen achter de woning.

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.



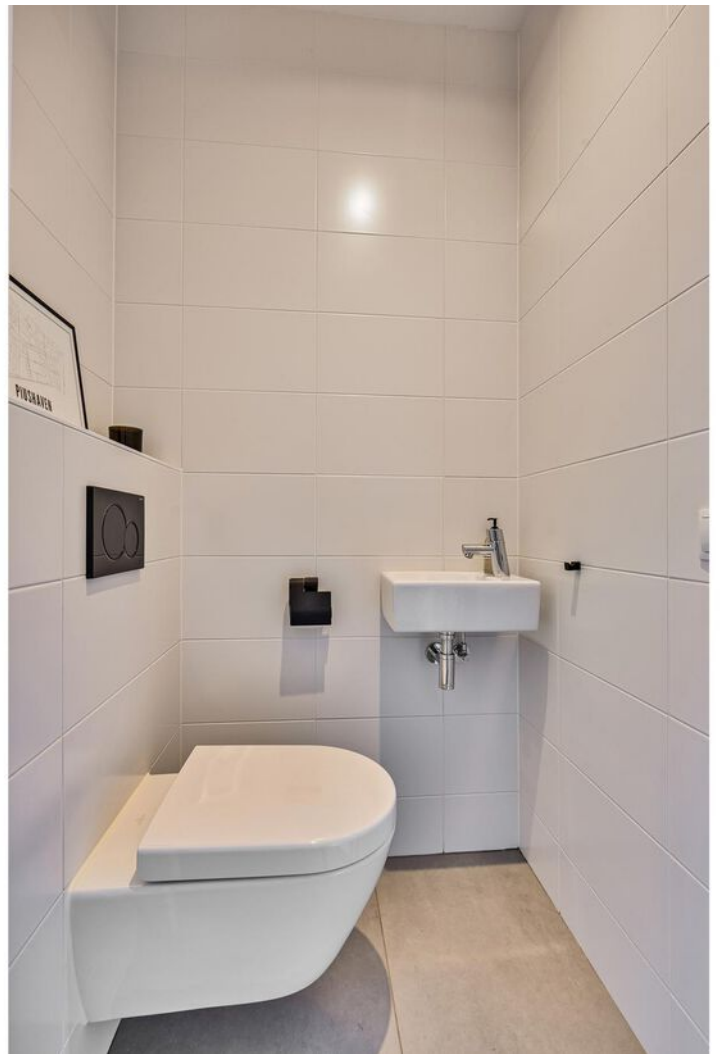
KENMERKEN

Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	563 m ³
Bouwjaar	2017



















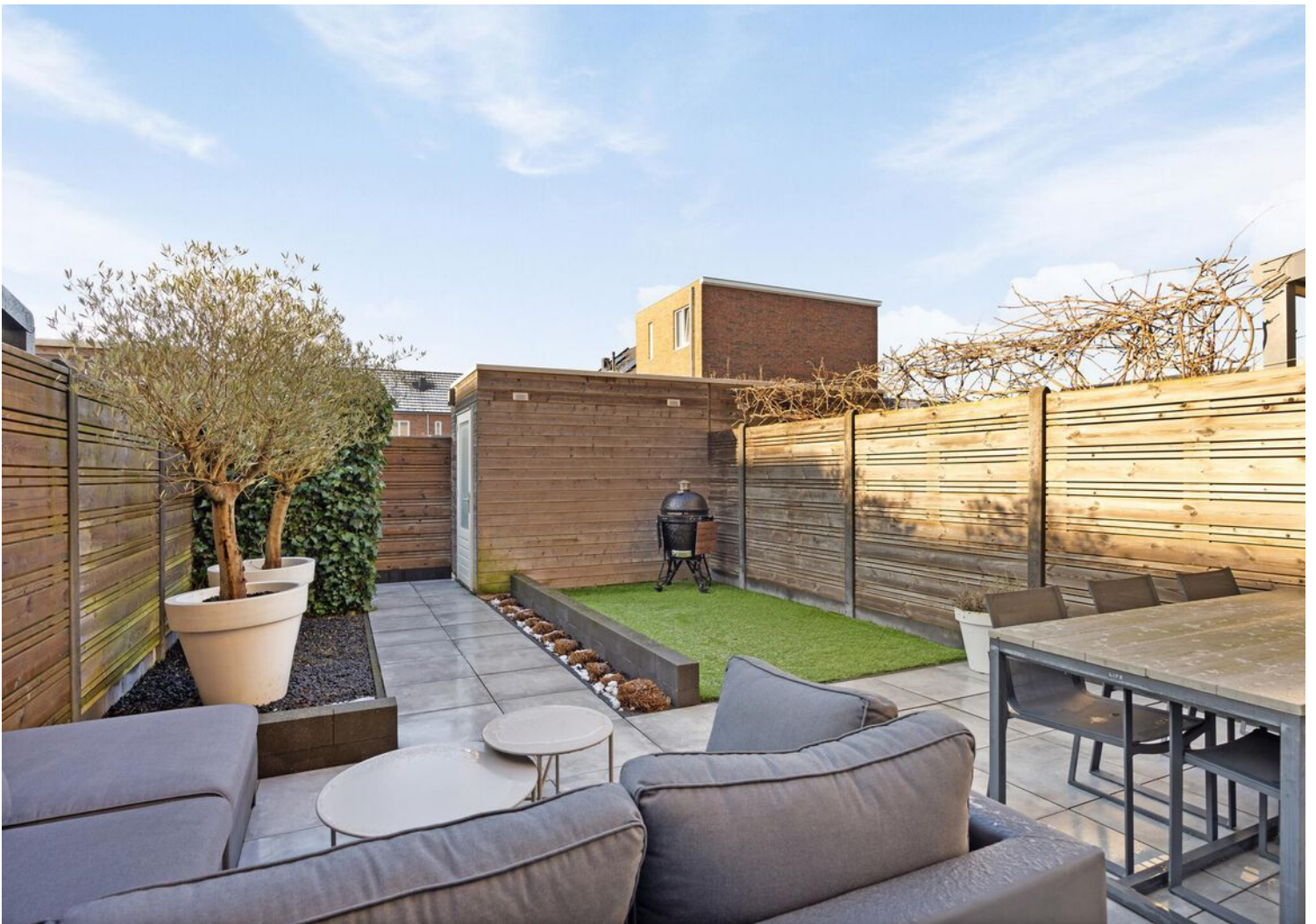




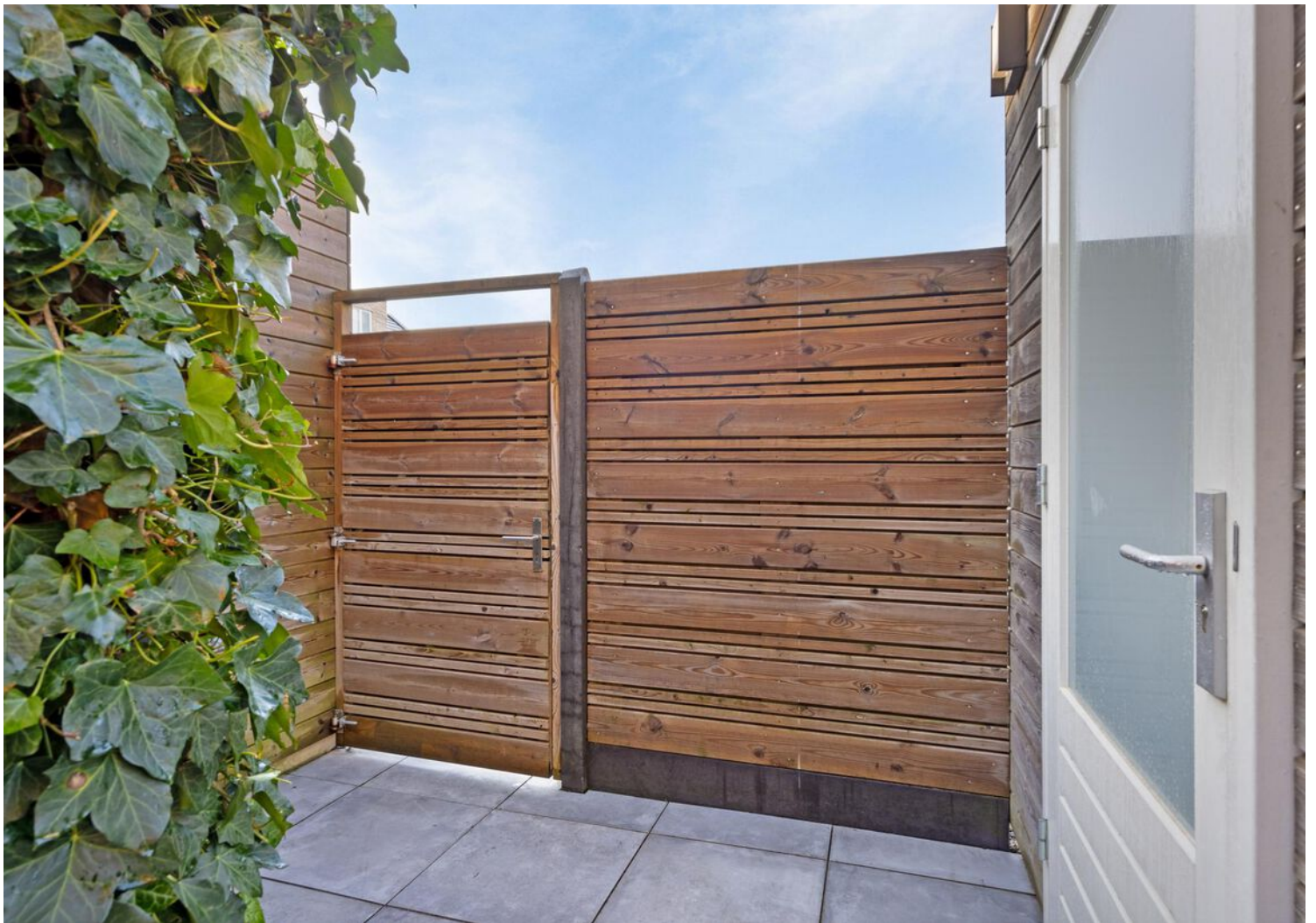












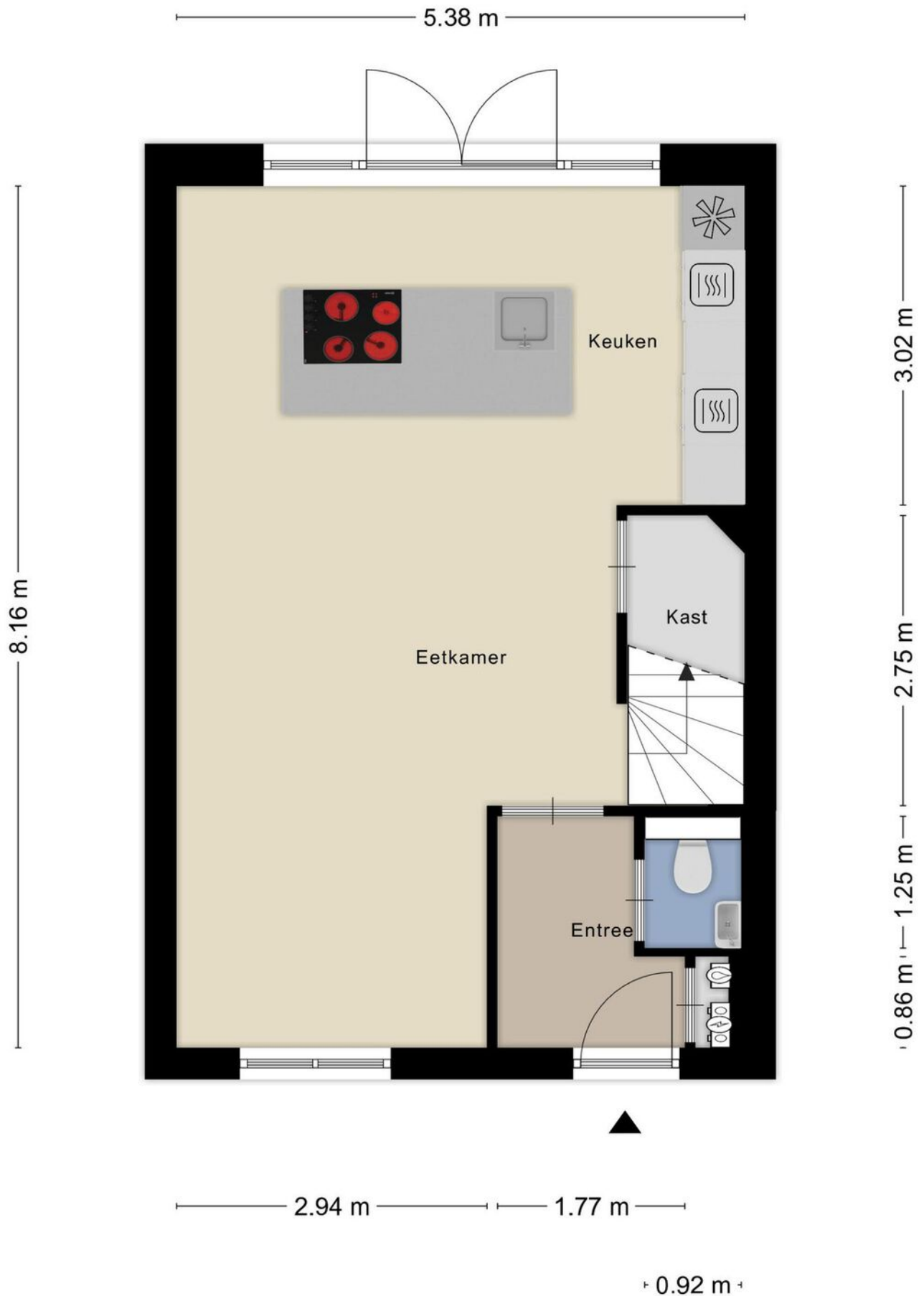




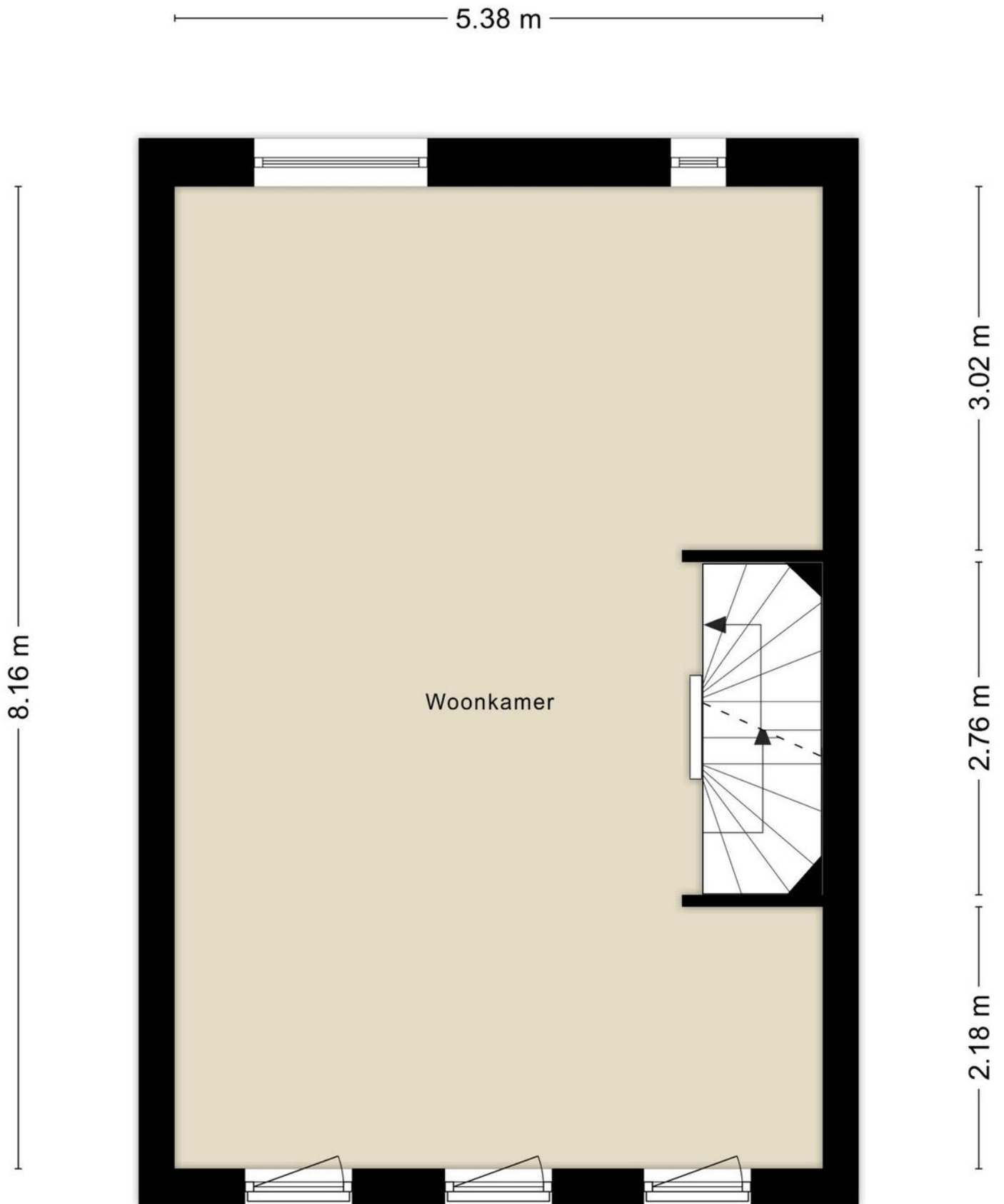




PLATTEGROND



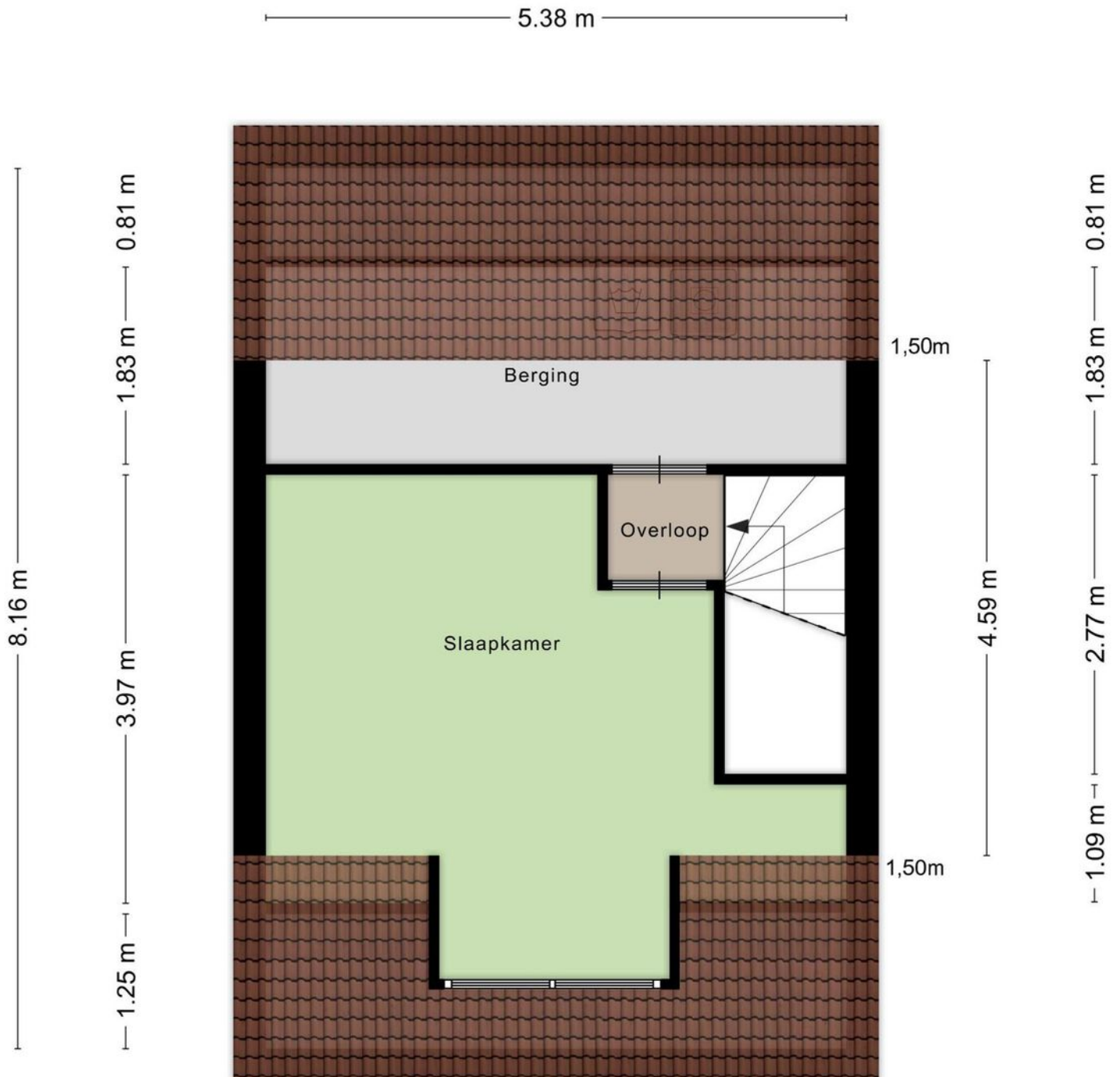
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

1.91 m



2.88 m

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

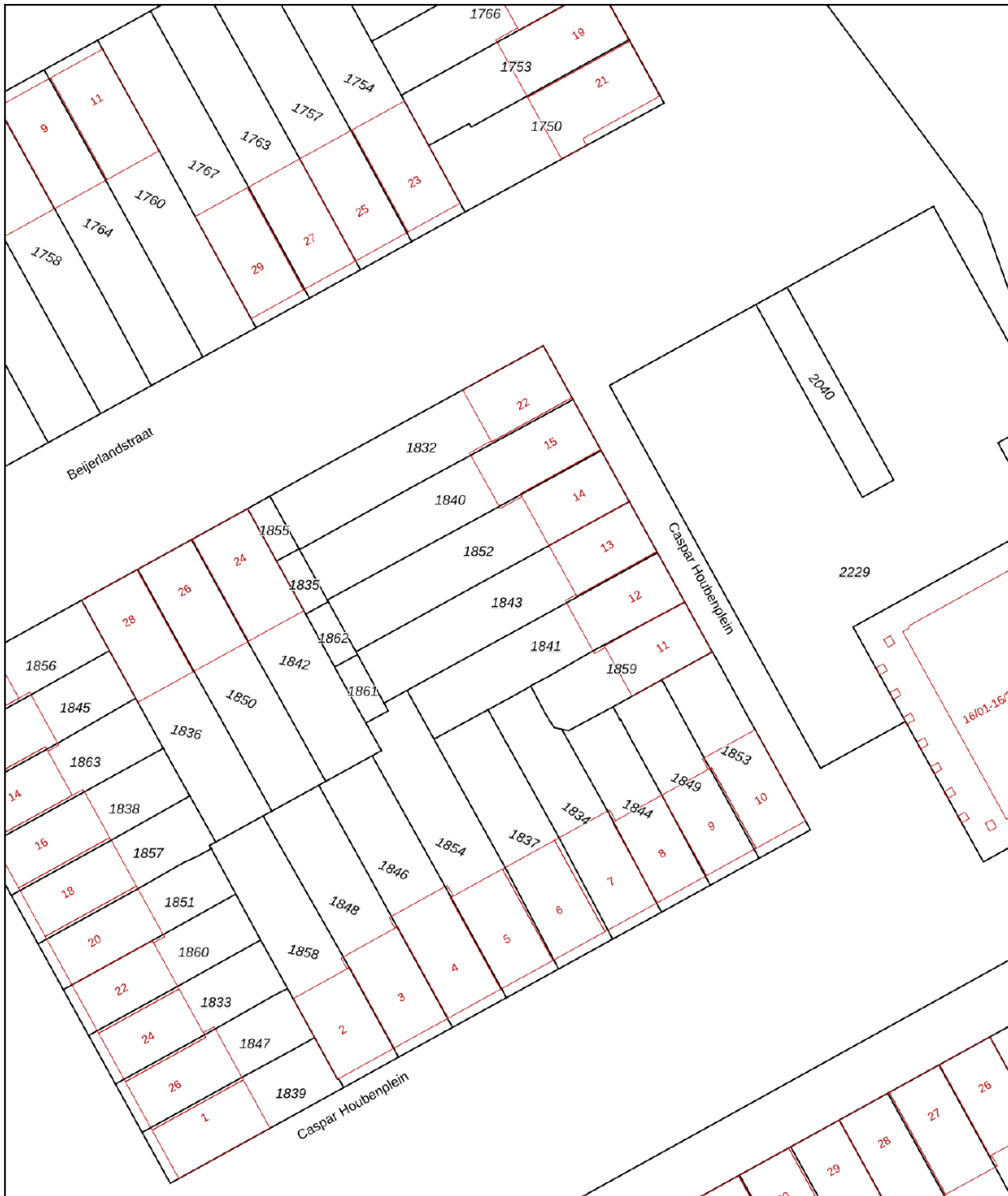
PLATTEGROND



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 X

Perceel 1843

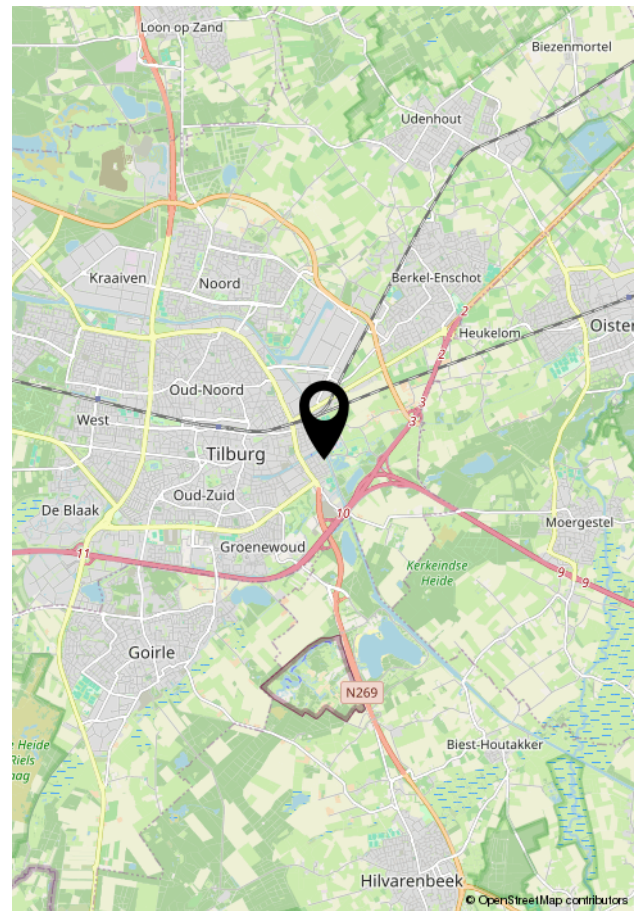
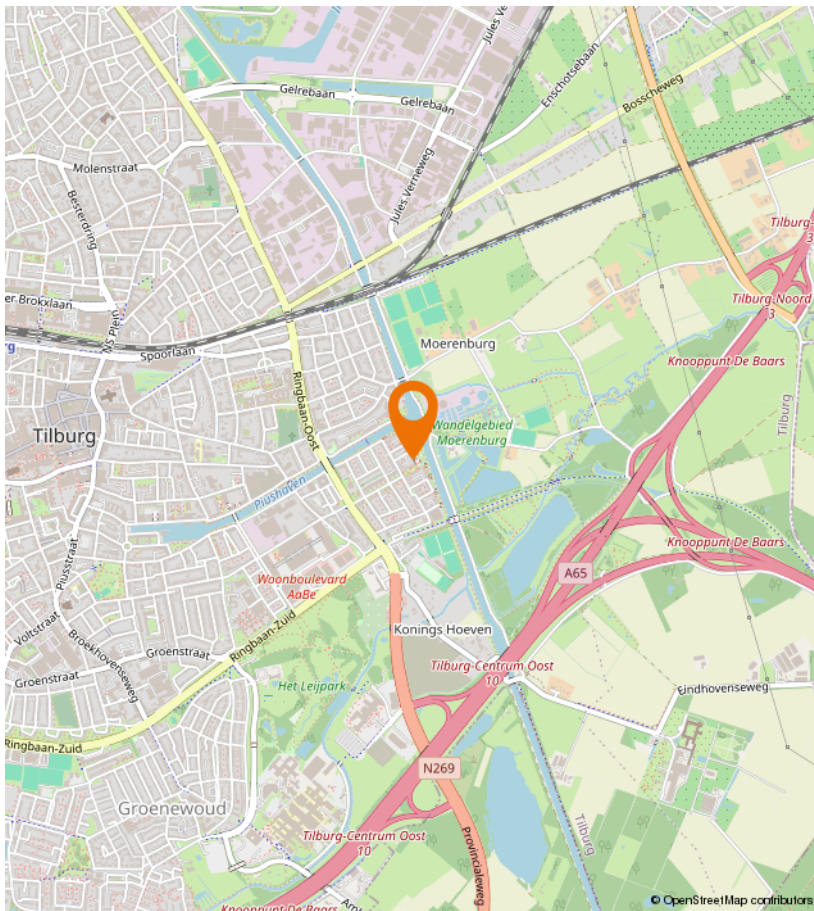
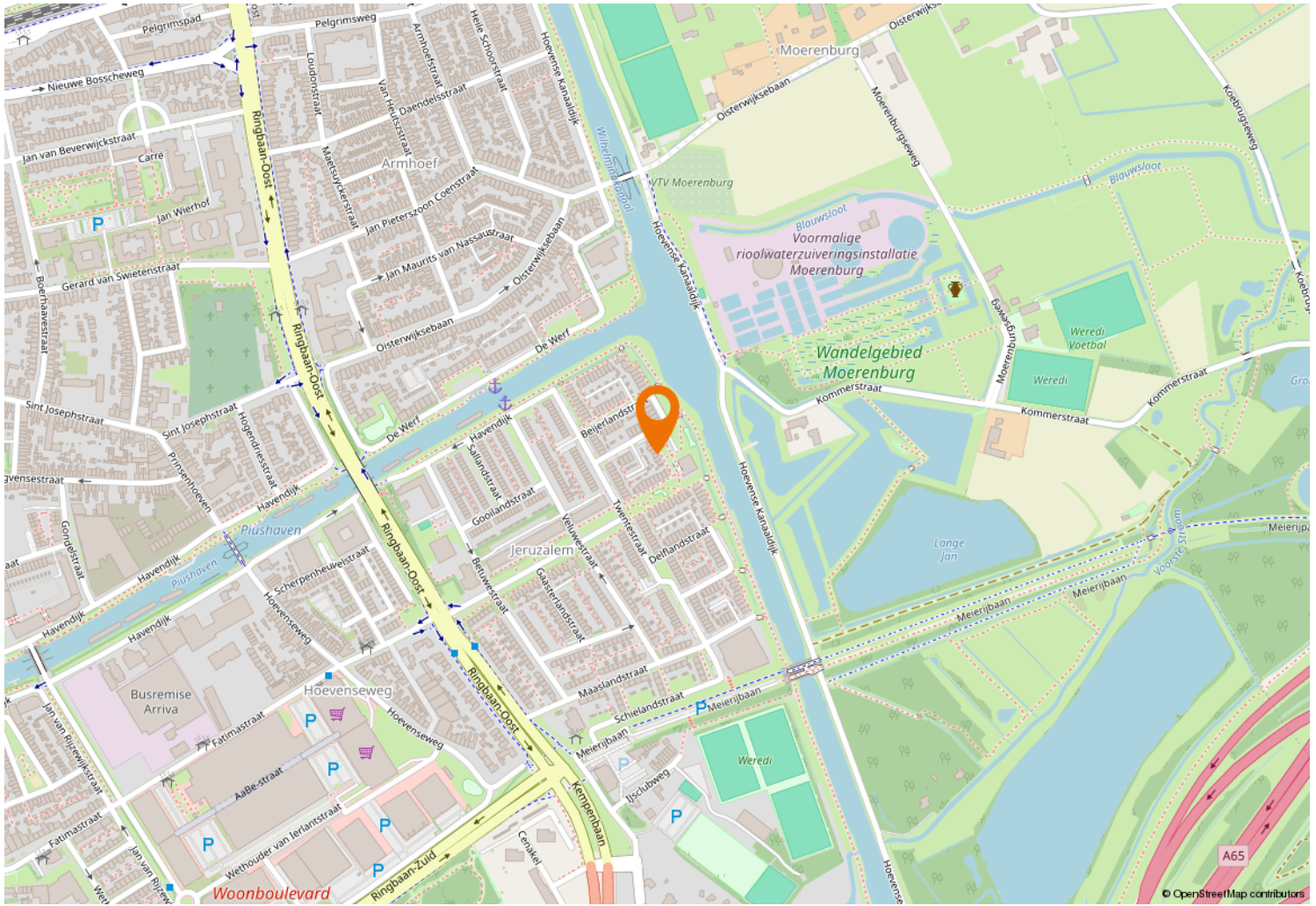
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025
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.

