



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# WAGENAARSTRAAT 52



Vraagprijs

€ 275.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## WAGENAARSTRAAT 52 TILBURG

Deze starterswoning met veel mogelijkheden ligt nabij het Centrum van Tilburg. 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 binnen een paar minuten in het centrum van Tilburg en in de Spoorzone, achter het Centraal Station, met zijn nu al "wereldberoemde" LochHal en leuke restaurants zoals, EVE, De Houtloods, De Wagon en Raw. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. Kortom een TOP plek!!

### BEGANE GROND:

**Entree:** Via de karakteristieke voordeur met venster betreed je de woning. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De tegelvloer, met vloerverwarming, loopt vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond.

**Woonkamer:** Door de aanbouw achter de woning is er een ruime living ontstaan. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek. In het voorste gedeelte is een eetkamer gerealiseerd. De openslaande tuindeuren in de achtergevel zorgen voor een heerlijk contact met de achtertuin. In de zomer loop je zo door naar buiten. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de trapkast onder de trap naar de eerste verdieping. Met uitzondering van de hal ligt op de gehele beneden verdieping vloerverwarming.

**Keuken:** De ruime keuken is opgesteld in een hoekvorm en van vele gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een 4 pits gaskookplaat met RVS afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast.

**Bijkeuken:** Achter de keuken bevindt zich een portaal dat toegang geeft tot het aparte toilet, de badkamer en de inpandige berging. In deze berging bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

**Badkamer:** De moderne badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime inlopdouche en een wastafel met wandmeubel.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers. De "masterbedroom" ligt aan de achterzijde van de woning en geeft tevens toegang tot het plat dak van de begane grond. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel. Beide kamers zijn ruim genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. Via de grote raampartijen valt lekker veel licht naar binnen.

De woning beschikt ook over een ruime zolderverdieping bereikbaar via de overloop van de eerste verdieping. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.

### TUIN:

De heerlijke stadstuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. De tuin beschikt over een ruime berging, ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Naast de berging vind je een overkapping, dus ook tijdens een regenbuitje kun je blijven genieten in deze tuin. Via de achterom is de tuin gemakkelijk te bereiken.



- Bouwjaar 1933;
- Perceeloppervlakte: 88 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak: 69 m<sup>2</sup>;
- Woning inhoud: 272 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Fraaie stadstuin op het zuiden met een overkapping;
- 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?

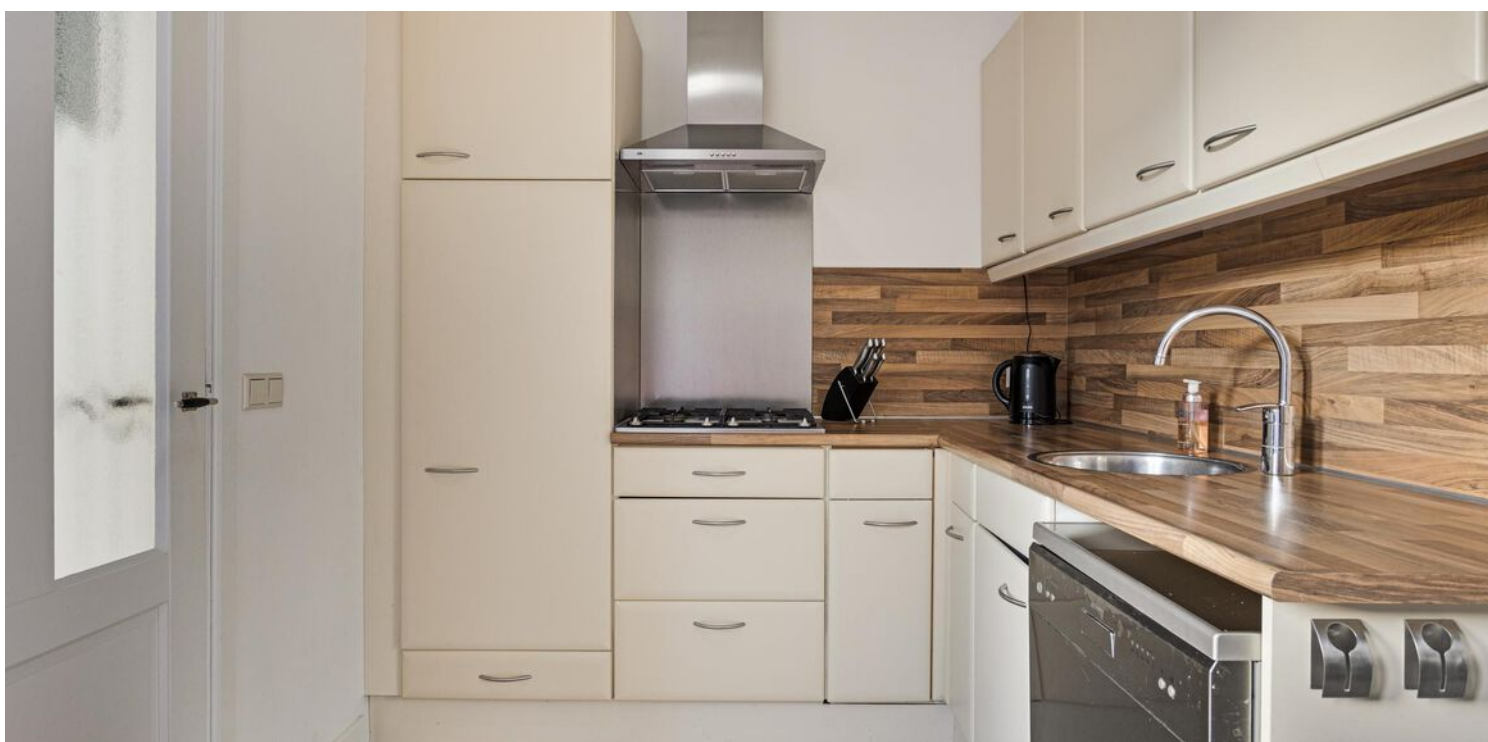
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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.



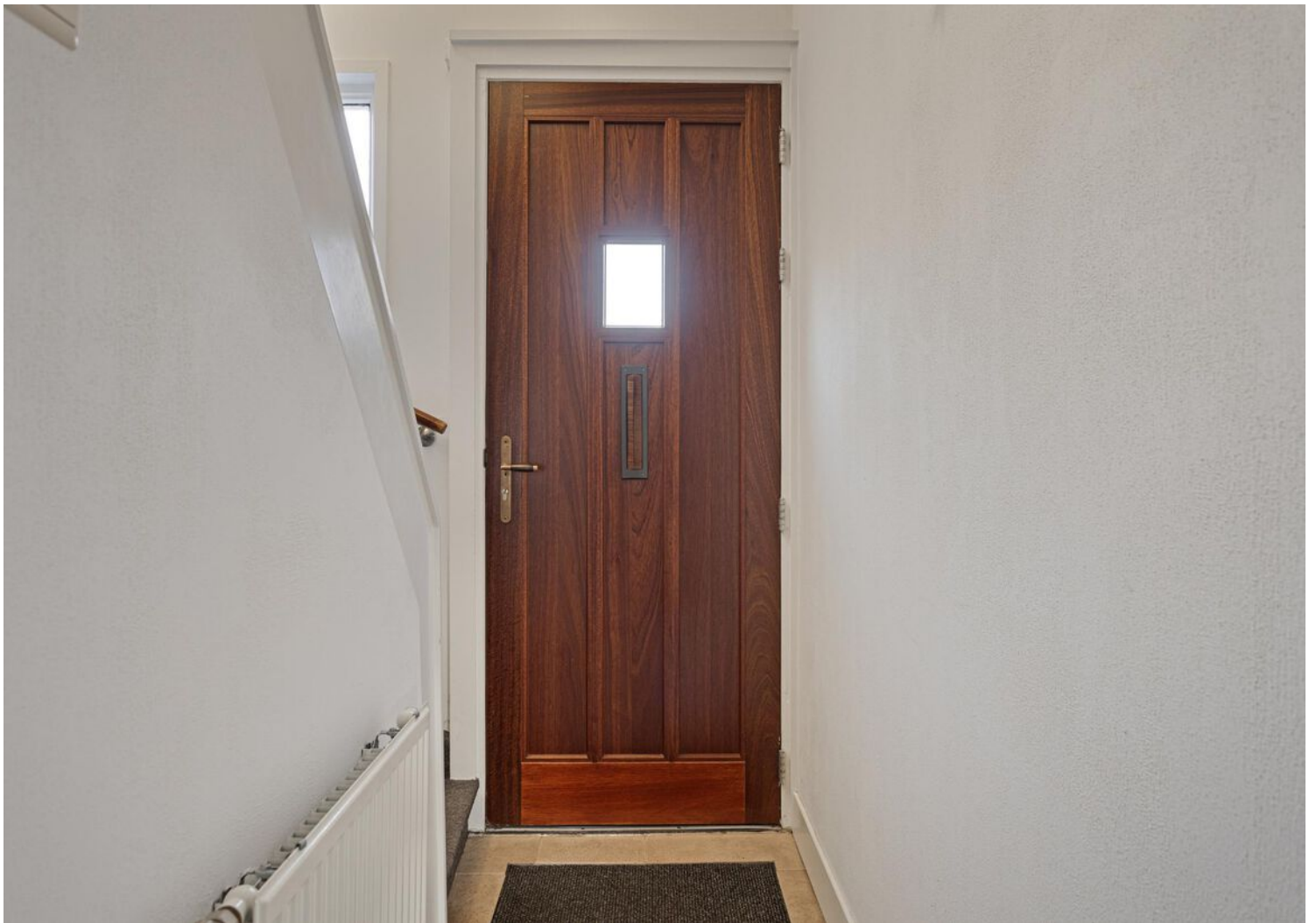
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	69 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	88 m <sup>2</sup>
Inhoud	272 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1933









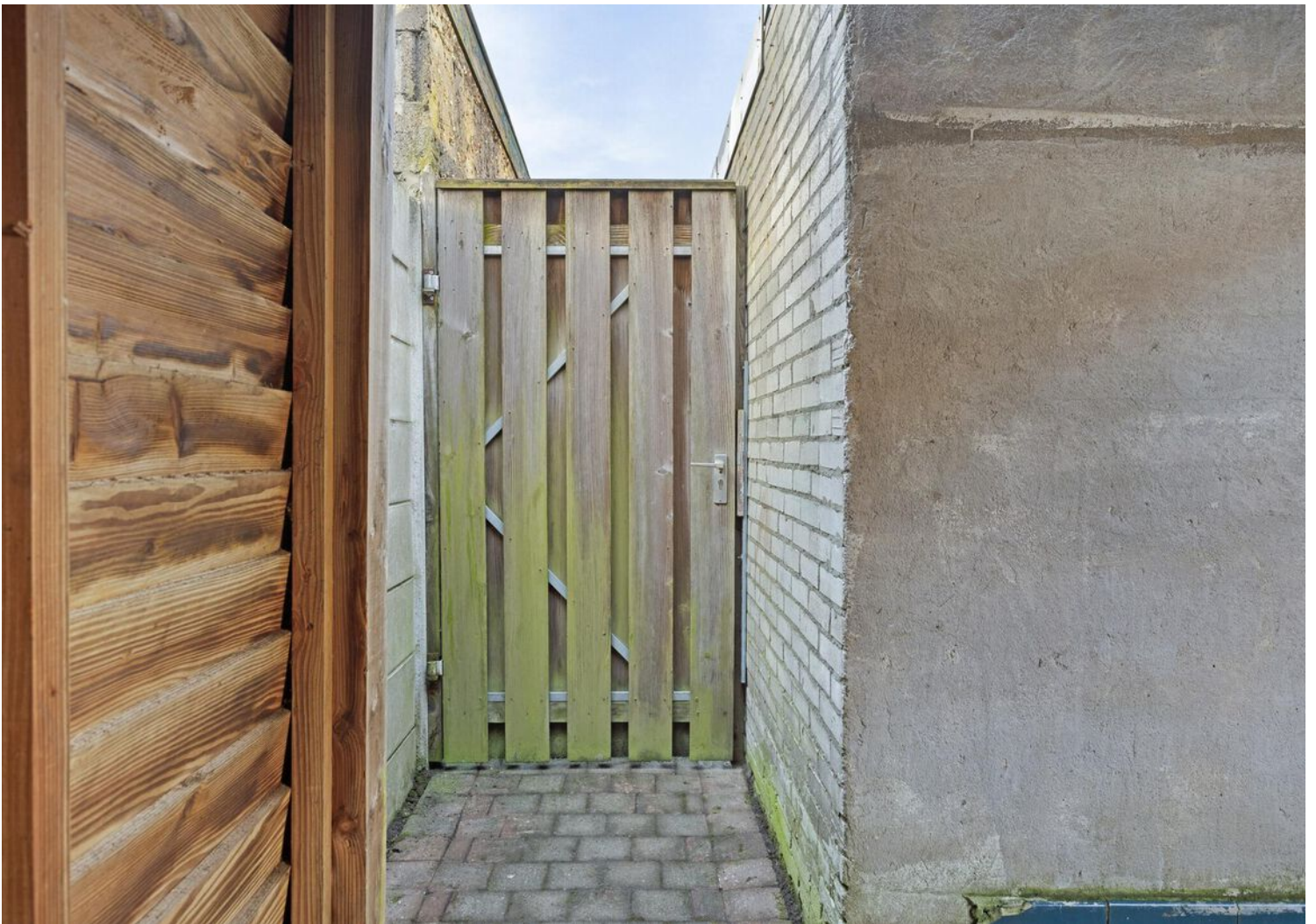








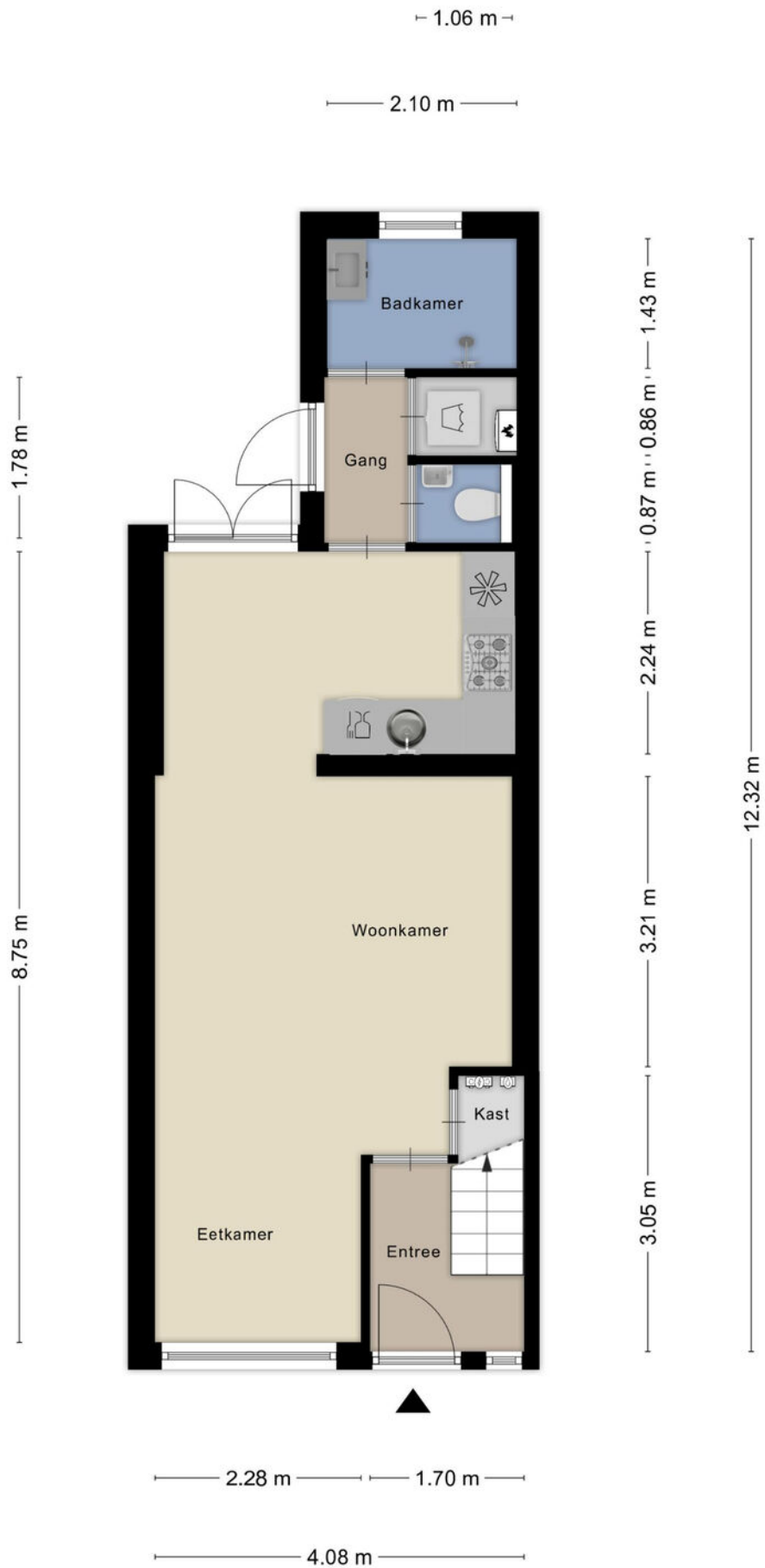




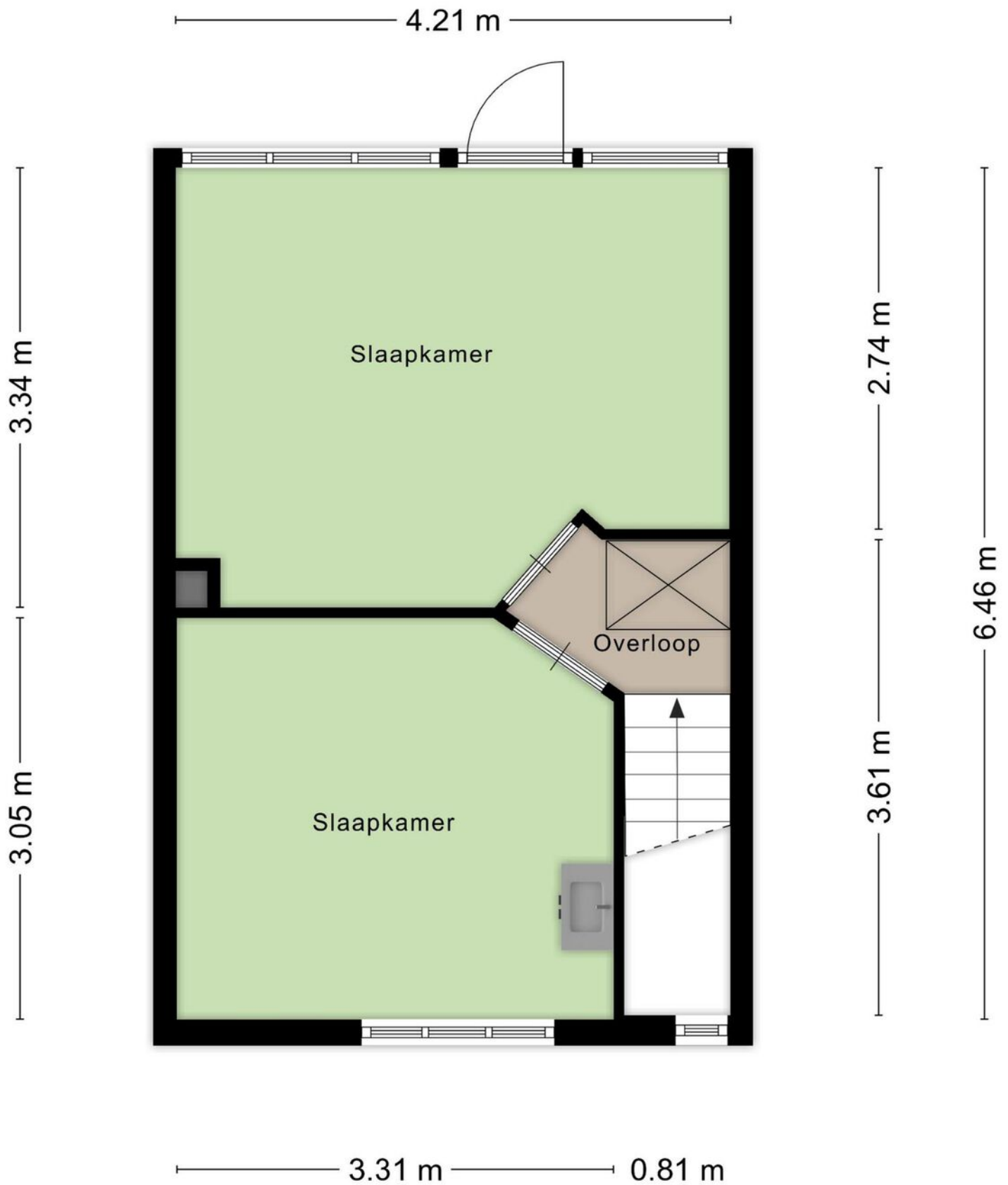




# PLATTEGROND



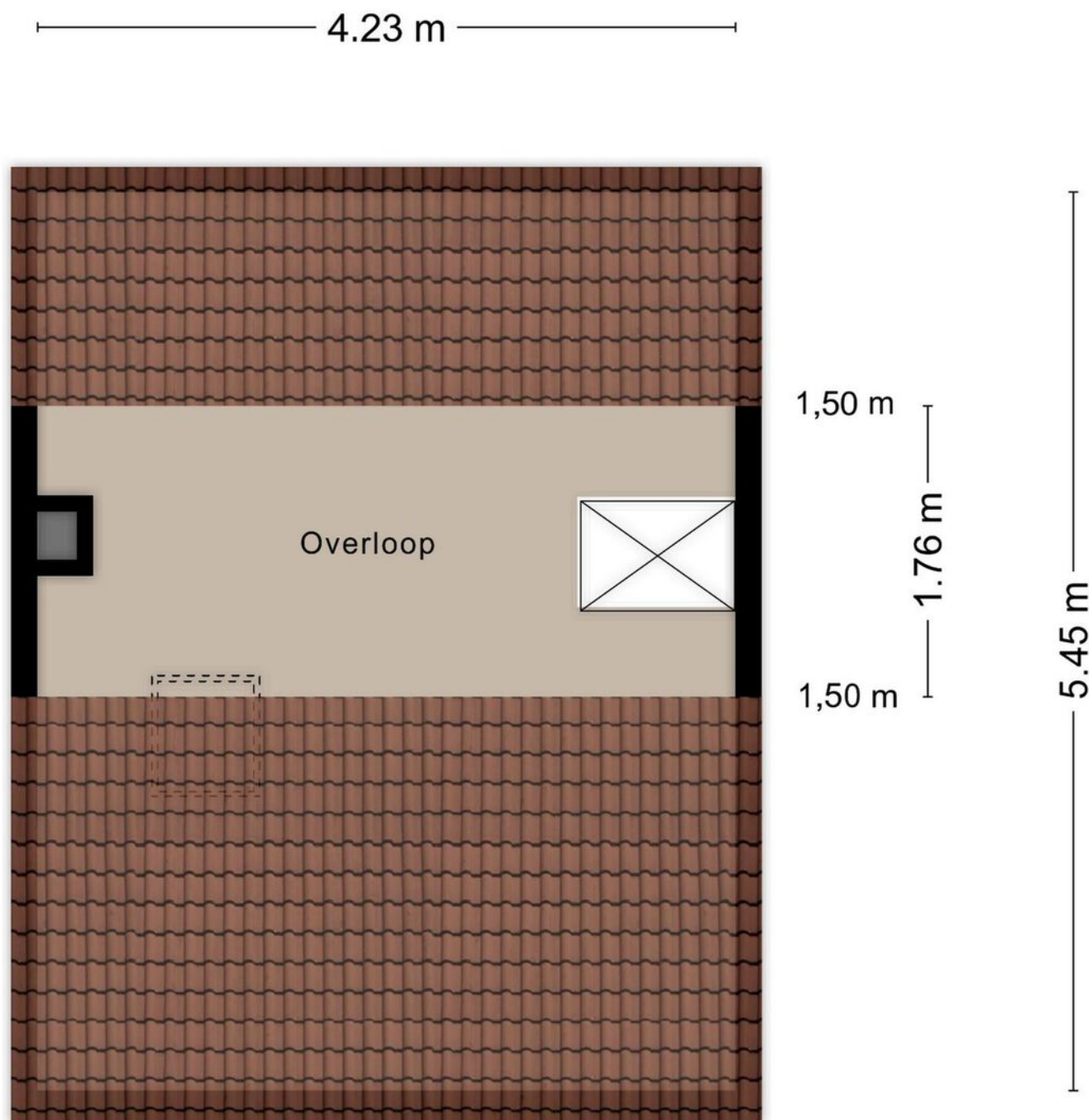
# PLATTEGROND



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

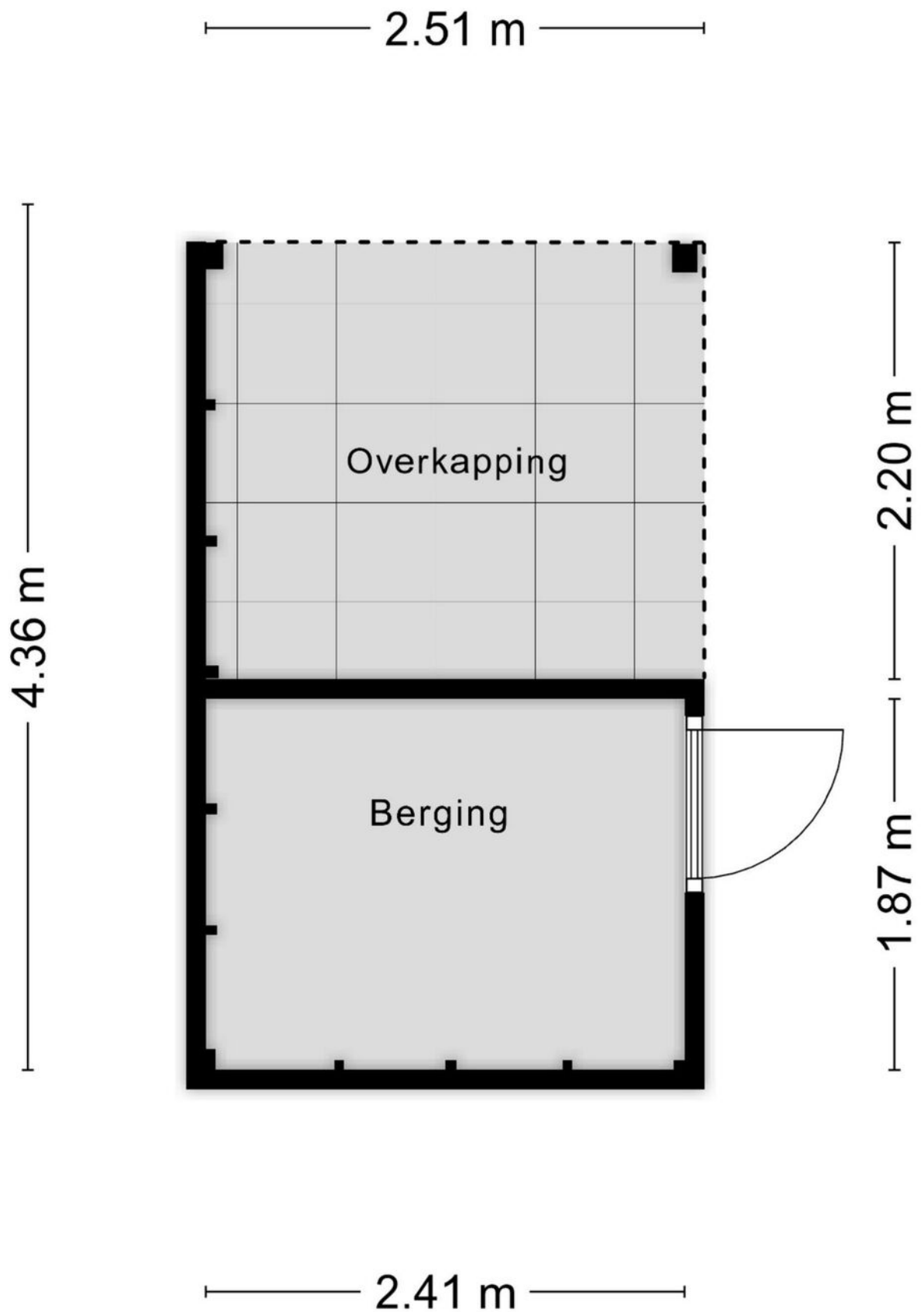


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

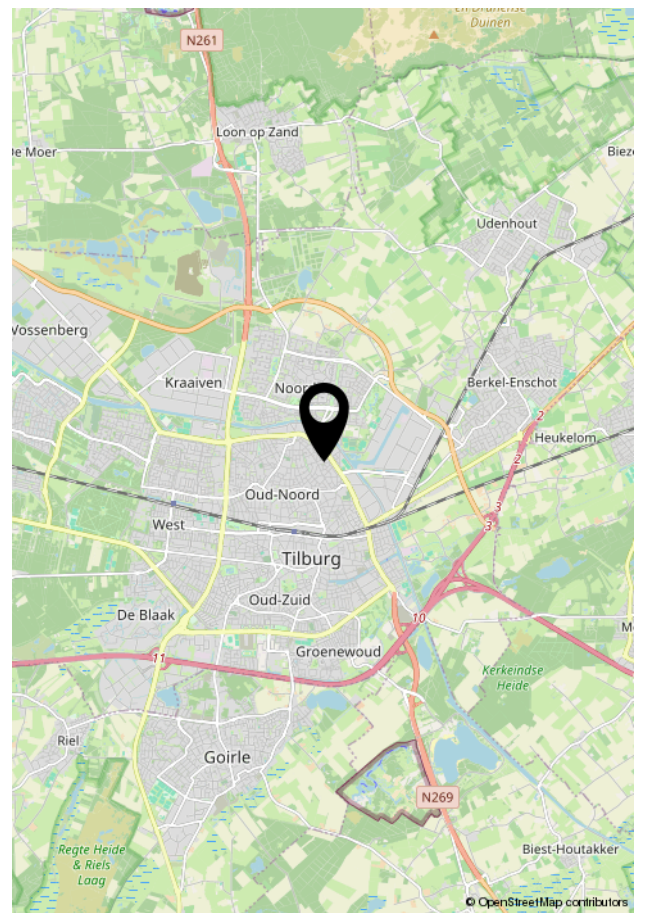
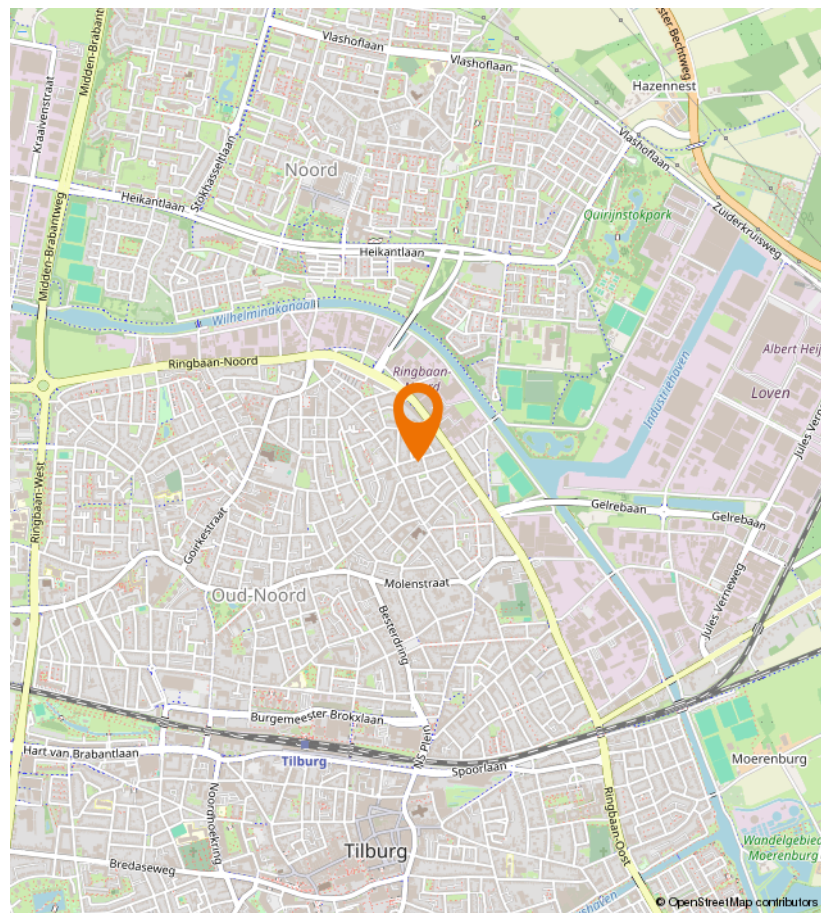
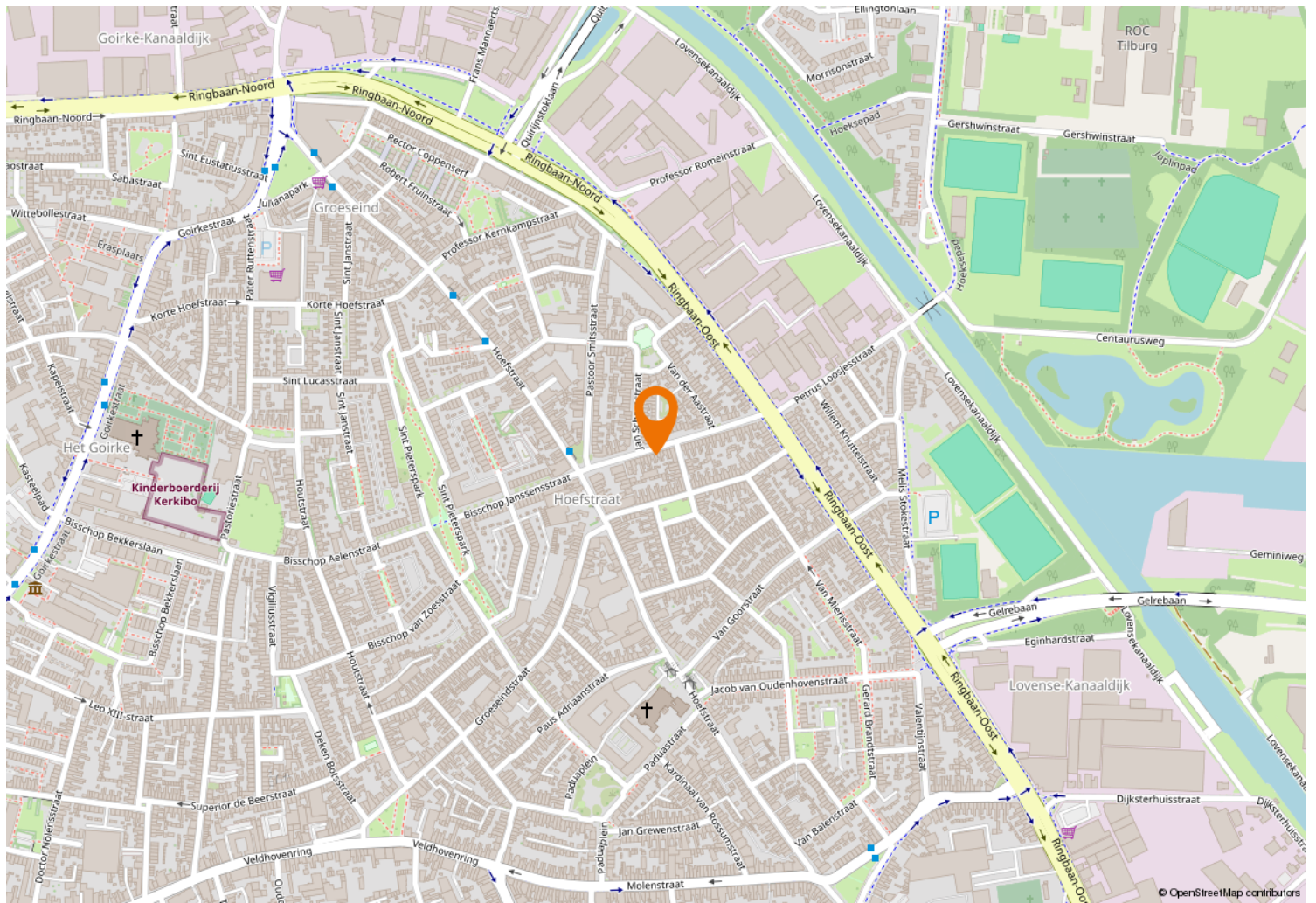


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Stectie N</p> <p>Perceel 14637</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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.

