



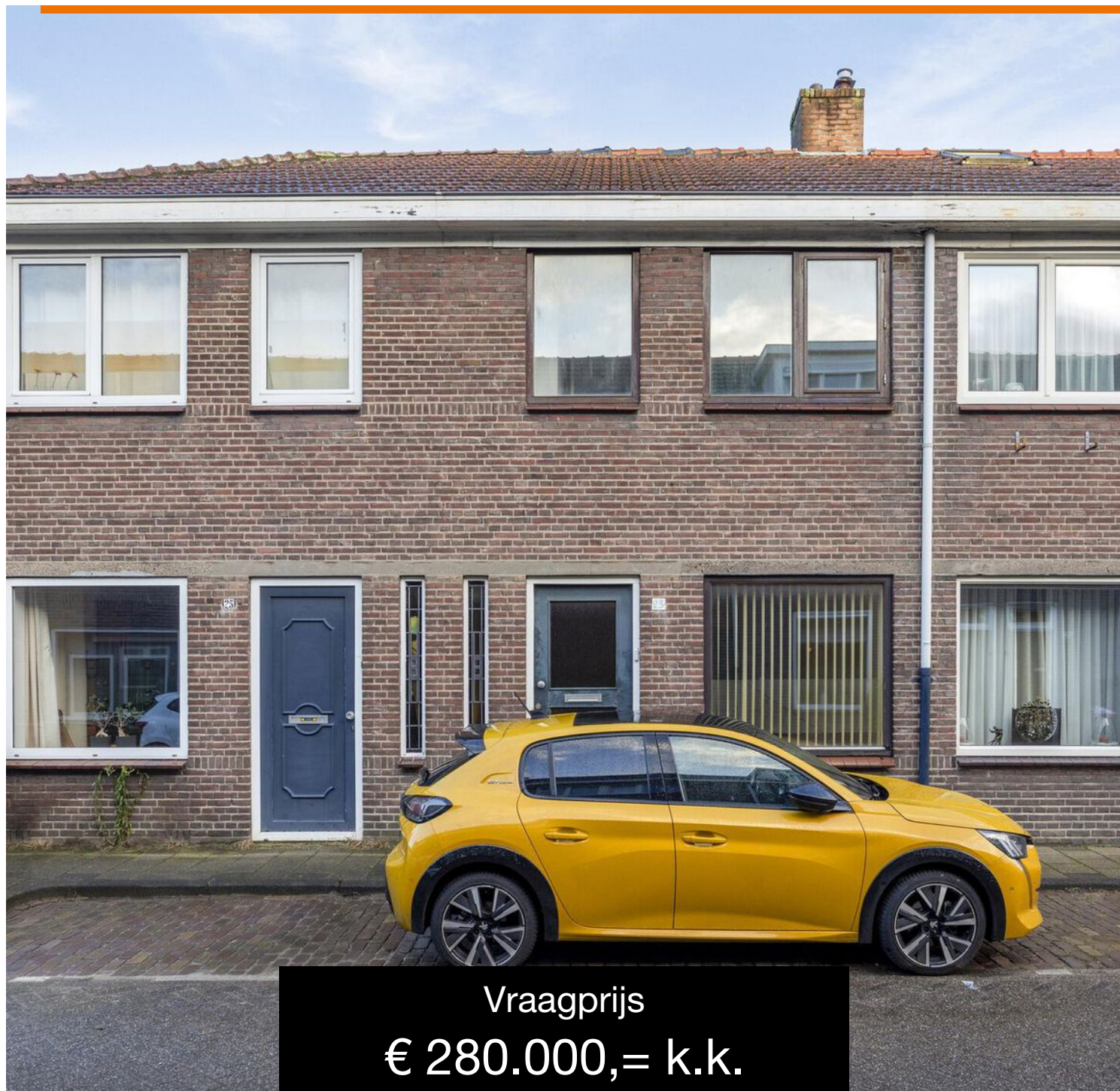
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

CORNELIS SPEELMANSTRAAT 23



Vraagprijs
€ 280.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

CORNELIS SPEELMANSTRAAT 23 TILBURG

Deze sfeervolle jaren dertig woning, ligt in de populaire Tilburgse wijk de Armhoefse Akkers. Deze wijk is niet alleen populair vanwege de typische karakteristieke jaren dertig woningen maar ook vanwege de TOP ligging! De wijk ligt namelijk op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied maar tegelijkertijd ook van het natuurgebied Moerenburg.....! Groot voordeel van de wijk is dat je voor het parkeren van je auto geen parkeervergunning nodig hebt, maar dat de wijk ook net buiten de drukte ligt. Je hebt dus wel de lusten van de binnenstad maar niet de bijbehorende lasten. In de wijk zelf maar ook in de nabijgelegen Piushaven bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Restaurant te Koop dat in de wijk zelf ligt maar wat te denken van: restaurant Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven.....je zou haast denken waar heb je een keuken voor nodig! En met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Als je het Wilhelminakanaal oversteekt, loop je direct al in natuurgebied Moerenburg waar je uren heerlijk kunt wandelen! Voor ieder wat wils dus.....! En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek maar ook voor de voetbalclub hoef je de wijk niet uit. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. En 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! En rijd je elektrisch.....? Ook dat is geen probleem want vlakbij in de straatstraat een oplaadplek voor 4 elektrische auto's! Gemak dient de mens! Kortom een TOP plek.

BEGANE GROND:

Entree: Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het glas-in-lood venster naast de voordeur en de vensters in de voordeur, valt veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Tevens heb je toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De woonkamer is van een fijn formaat en heeft een parketvloer. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een heerlijk contact met de achtertuin. Met de nodige modernisering tover je deze woonruimte om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

Keuken: De keuken is opgesteld aan de achterzijde van de woning en beschikt over een 4-pits gaskookplaat met een oven en daarboven een geïntegreerde afzuigkap. De keuken beschikt over boven- en onderkasten, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte. De huidige situatie is gedateerd maar er zijn voldoende mogelijkheden om hier een royale keuken te creëren.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de berging achter de keuken. Hier bevindt zich het toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Daarnaast bevindt zich hier de deur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier is ruimte genoeg voor een



tweepersoonsbed. De slaapkamer beschikt tevens over meerdere inbouwkasten. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een ruime slaapkamer ook deze beschikt over een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een douche, een wastafel en een ligbad.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier bevindt zich nog een derde slaapkamer en een ruime berging. Via de dakkapel aan de achterzijde valt lekker veel daglicht naar binnen. Hierdoor ontstaat een volwaardige tweede verdieping.

TUIN:

De achtertuin ligt op het noordwesten en beschikt over een royale berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinpullen en het parkeren van je fiets. Via deze berging kun je gemakkelijk met je fiets achterom.

De woning heeft wat extra aandacht nodig. Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. De woning moet gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 105 m²;
- Woonoppervlak 66 m²;
- Inhoud 268 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- STARTERSWONING;
- Kluswoning;
- 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	66 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Inhoud	268 m ³
Bouwjaar	1931

















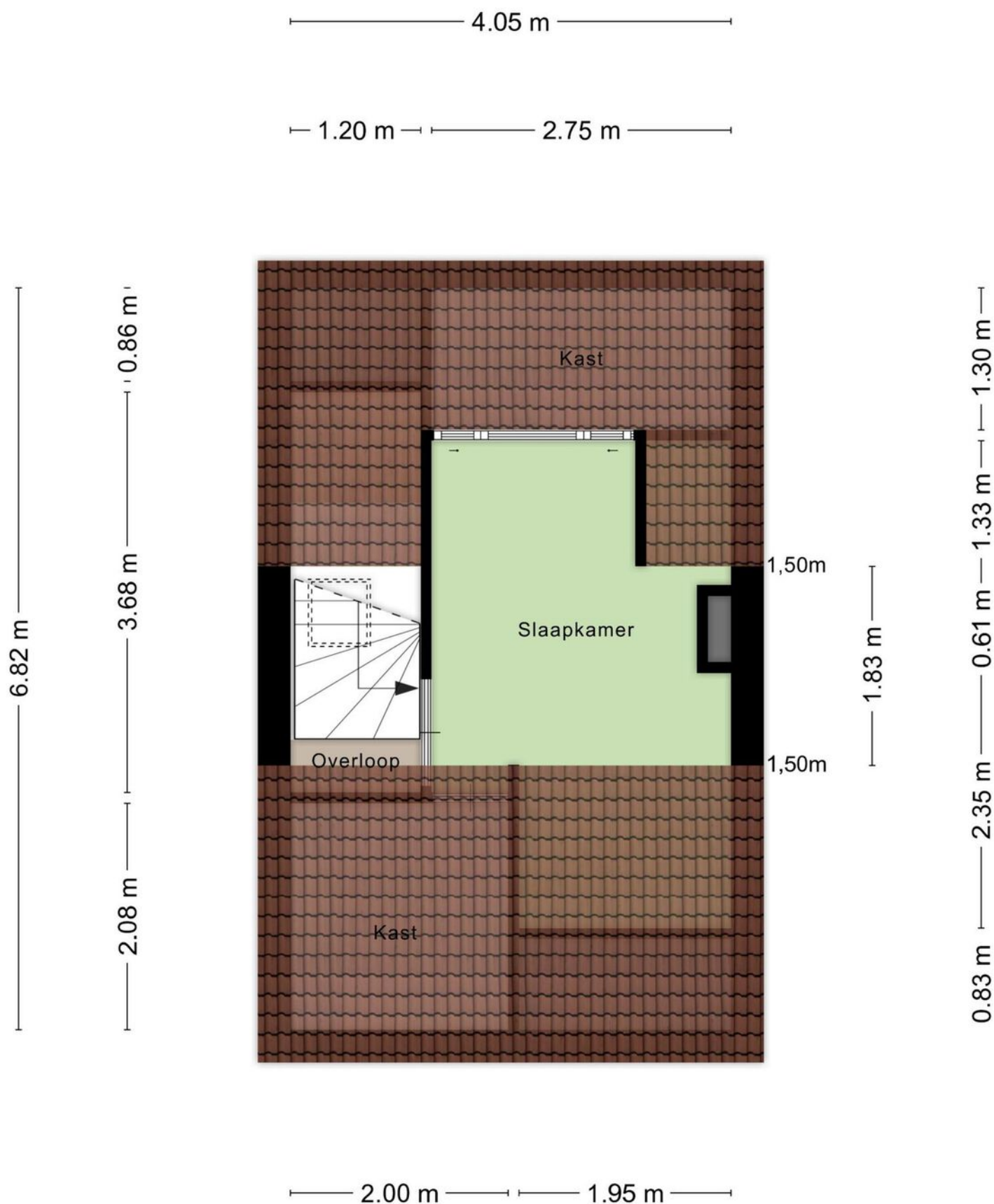
PLATTEGROND



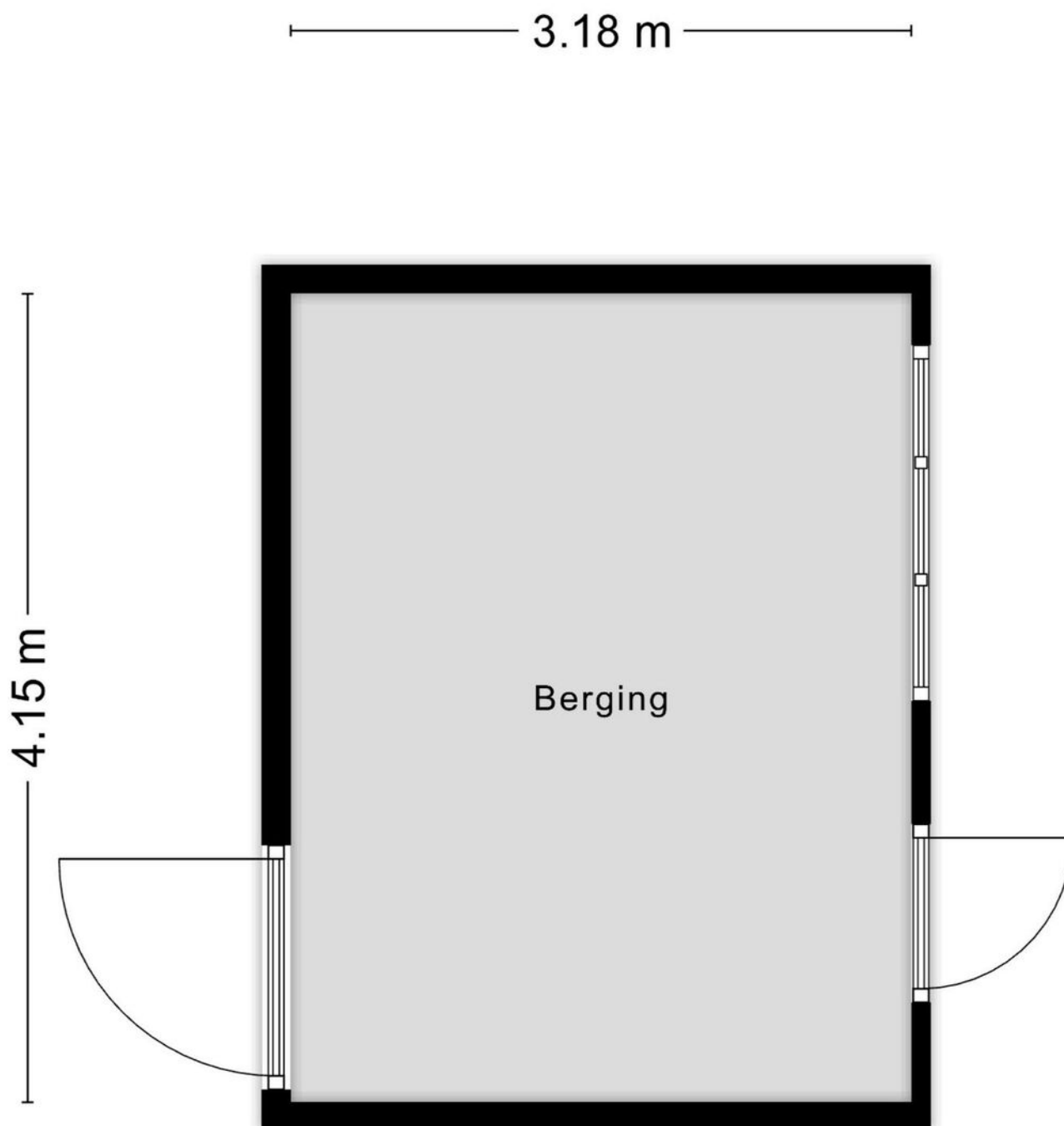
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

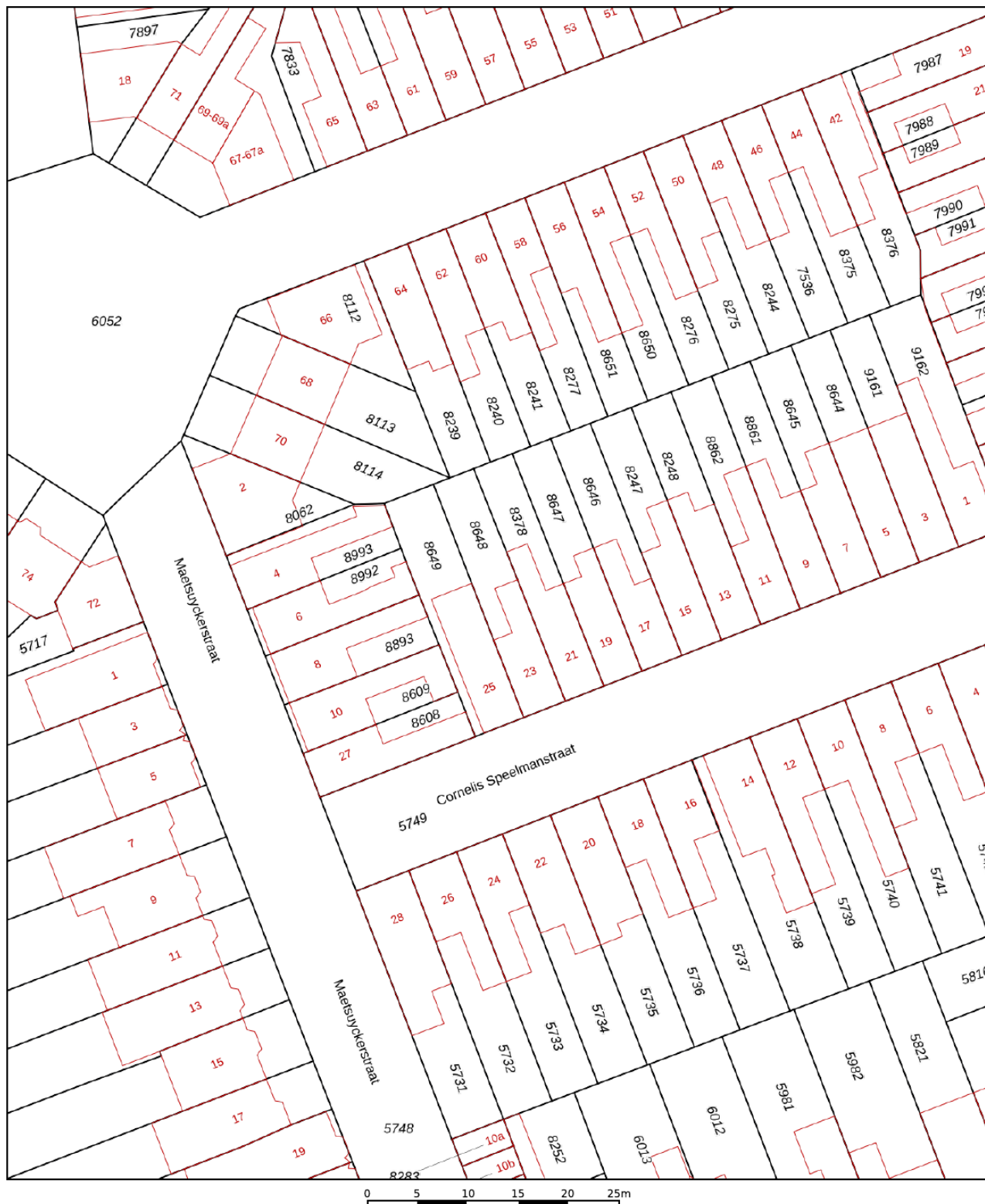
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

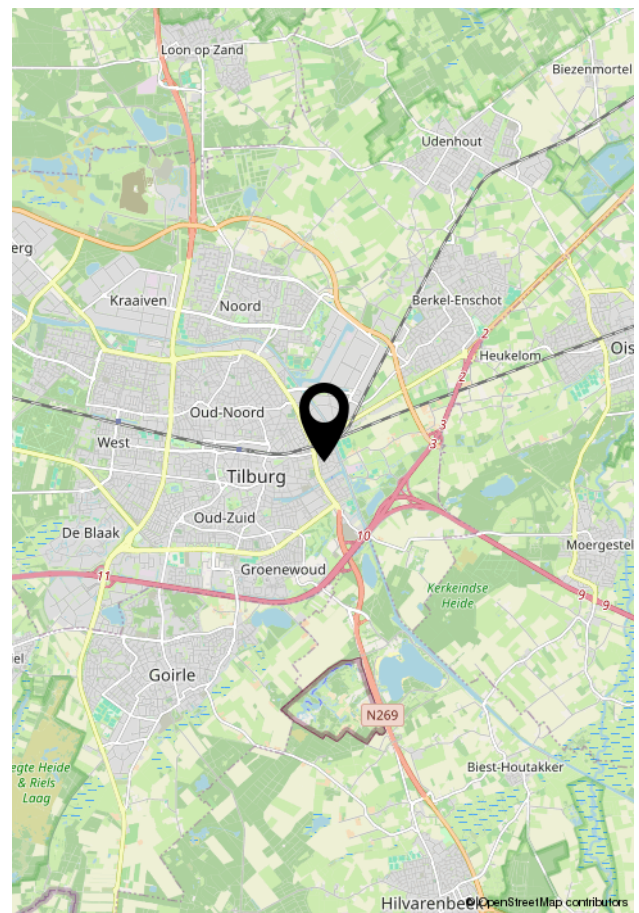
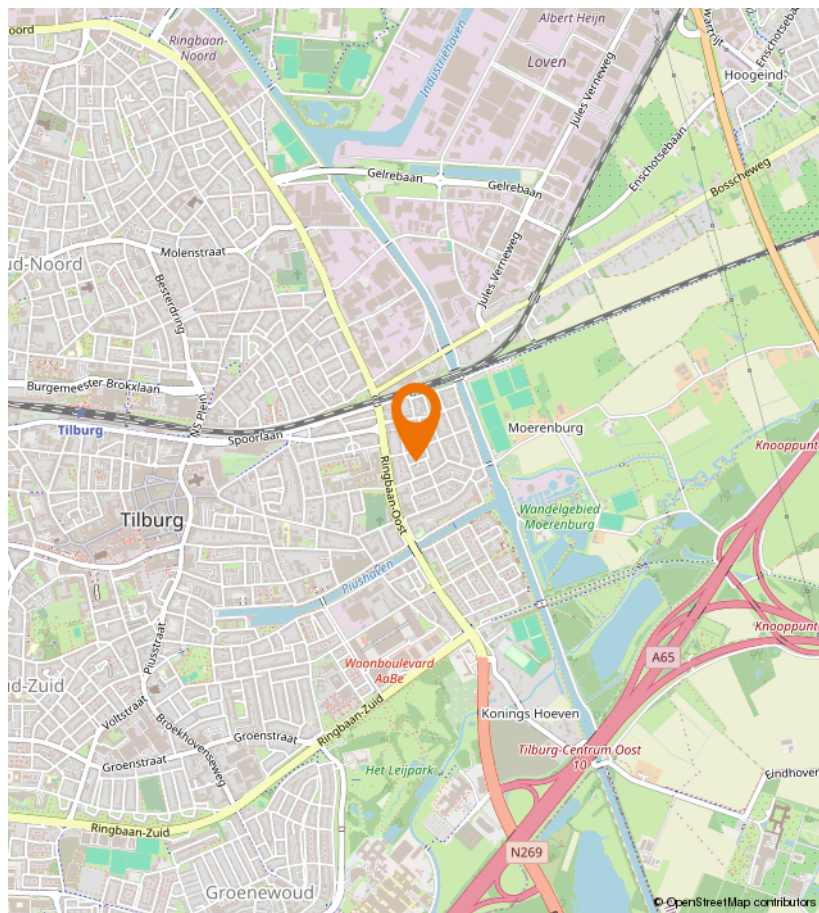
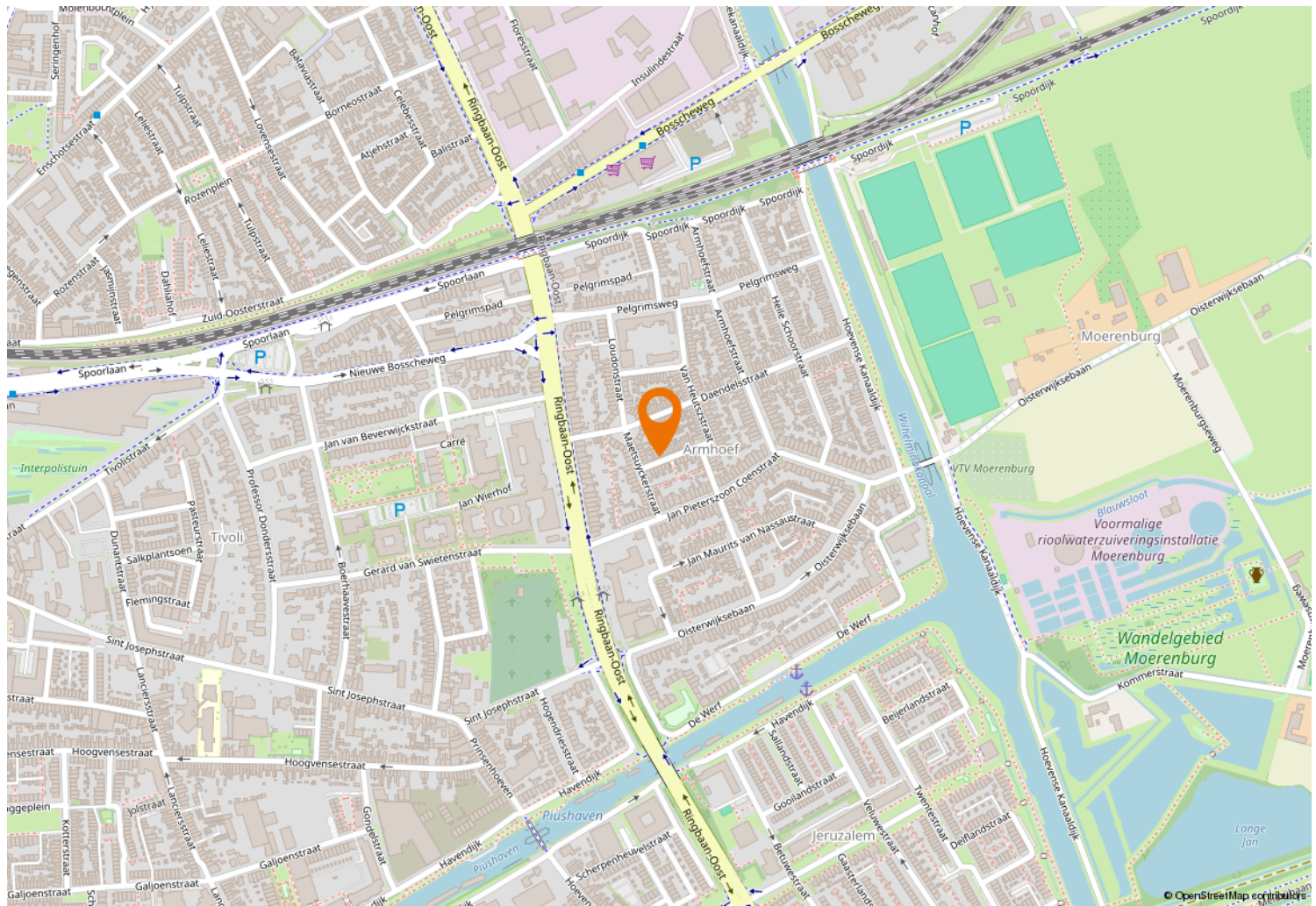
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 8648

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.

kadaster



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.

