



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KNEGSELSTRAAT 2



Vraagprijs
€ 385.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KNEGSELSTRAAT 2 TILBURG (REESHOF)

Deze mooie, keurig onderhouden hoekwoning, met eigen oprit, is gelegen aan de Knegselstraat 2 en zou zo maar in een blad als Stijlvol Wonen kunnen staan..... WOW..... Alle ruimtes zijn werkelijk tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van de kleuren volgens de allerlaatste trends!! Ook wat locatie betreft kun je het niet beter treffen. De woning is namelijk gelegen in een super kindvriendelijke wijk tegen het Reeshofbos aan. Ook voor de dagelijkse boodschappen loop je binnen enkele minuten naar het ruim opgezette en gezellige winkelcentrum "de Heyhoef". De kleuterschool, de lagere school maar ook de middelbare school liggen vlakbij. En ben je een keer afhankelijk van het openbaar vervoer....dan is de bus of de trein te voet of met de fiets te bereiken. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, hierdoor is de ontsluiting naar de snelwegen perfect en ben je met de auto zo richting zowel Breda, Den Bosch als Eindhoven. Wat wil je nog meer?

BEGANE GROND:

Entree: In de ruime entree vind je het toilet, de meterkast en de toegang tot de berging aan de voorzijde van de woning. Er ligt een warme eiken houtenvloer die mooi doorloopt naar de woonkamer.

Woonkamer: Door de grote raampartijen aan de achterzijde valt veel daglicht de woonkamer binnen. Vanuit de zithoek heb je een heerlijk contact met de tuin. De woonkamer heeft een vaste kastenwand en er is ruimte genoeg voor een royale zithoek en een grote eettafel. Tevens vind je er een ruime trapkast, waar je lekker veel voorraad en extra keukenspullen in kwijt kunt.

Keuken: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de half open keuken. De keuken is aan twee zijden voorzien van een aanrecht met granieten werkblad en is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een inductie kookplaat, een vaatwasser, een koelkast en een ingebouwde oven op ooghoogte.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping vind je 3 slaapkamers en de badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed en een royale garderobekast. Aan de voorzijde en de achterzijde van de woning bevinden zich nog 2 ruime slaapkamers. De badkamer is volledig betegeld en heeft een ruime inloopdouche, een wastafel en een toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je nog een volwaardige zolder met een vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is nu ingericht als thuiswerkplek/kantoorruimte en beschikt over een groot Velux dakraam. Op de zeer ruime voorzolder (met bergruimte), vind je de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

TUIN:

De tuin ligt op oosten en heeft dus al vroeg in de ochtend de zon te pakken. Ook tijdens een regenbuitje kun je heerlijk genieten van je tuin onder de grote glazen overkapping die zich bevindt aan de achterzijde van de woning. En wat ook absoluut heerlijk is, is het



fantastische terras aan het water. Hoe gezellig moet het zijn om op een zomerse dag hier te genieten van een verkoelend drankje, terwijl je uitkijkt over het water en het groen.

- Bouwjaar 1991;
- Perceeloppervlak 218 m²;
- Woonoppervlak 98 m²;
- Inhoud 360 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Terras aan de achterzijde, gelegen aan het water;
- Schilderwerk binnen gedaan in 2020;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Eigen oprit voor het parkeren van de auto;
- Stenen berging aan de voorzijde;
- NS station op loopafstand;
- Lagere school en middelbare school dichtbij;
- Winkelcentrum De Heyhoef en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

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	98 m ²
Perceeloppervlakte	218 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	1991















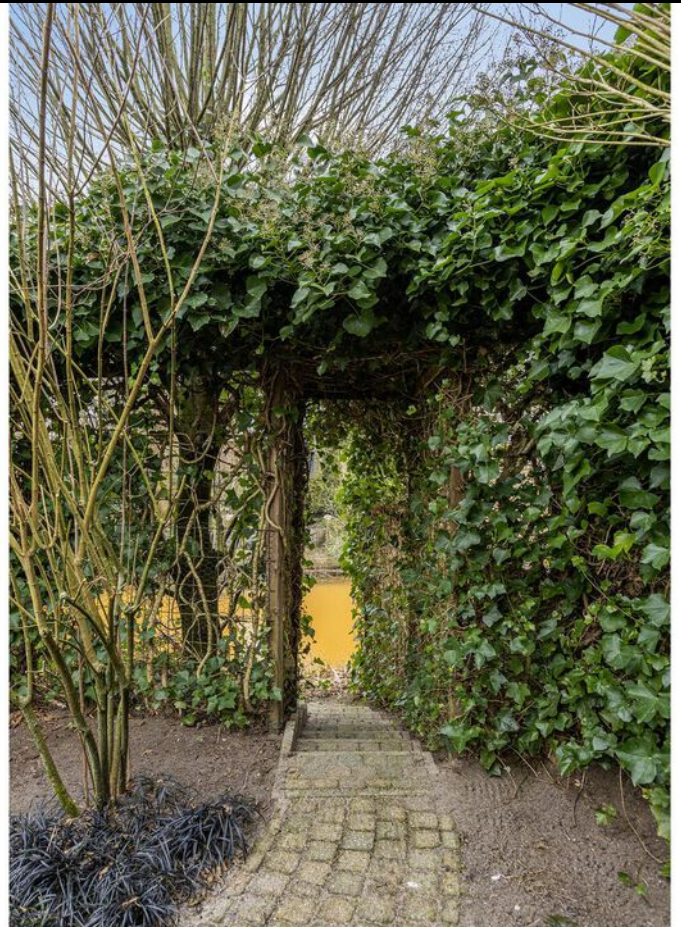
















PLATTEGROND

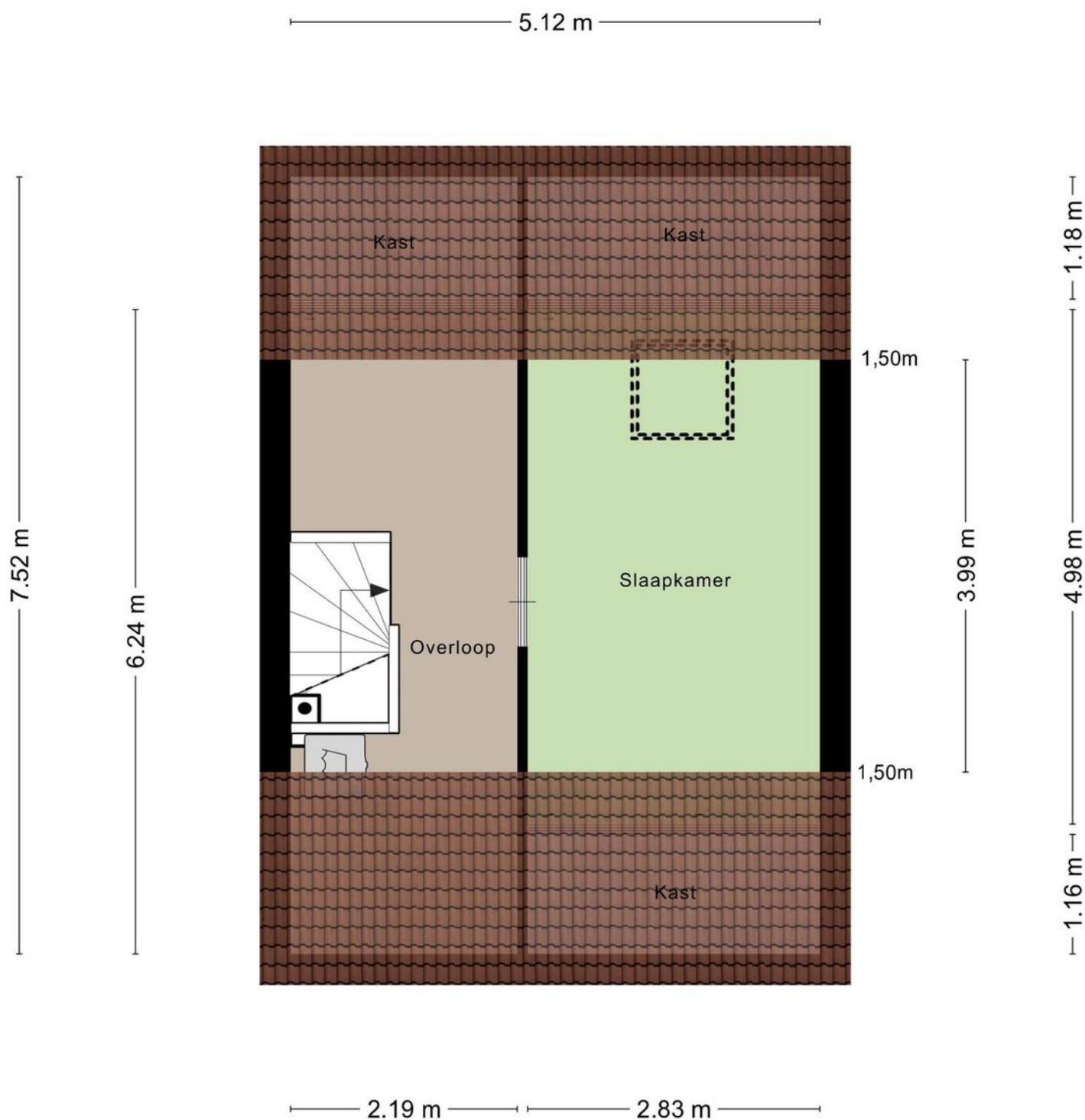


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 24 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

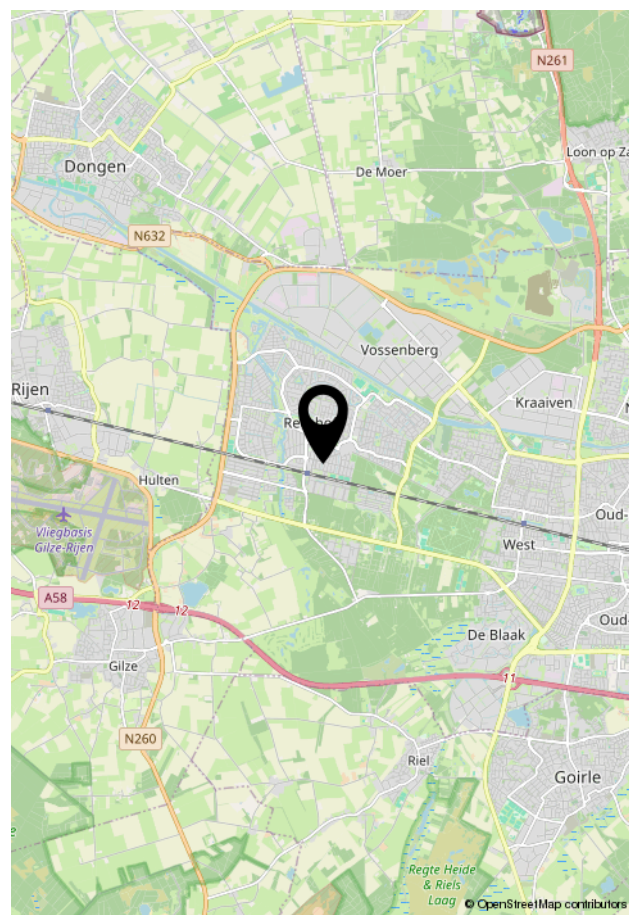
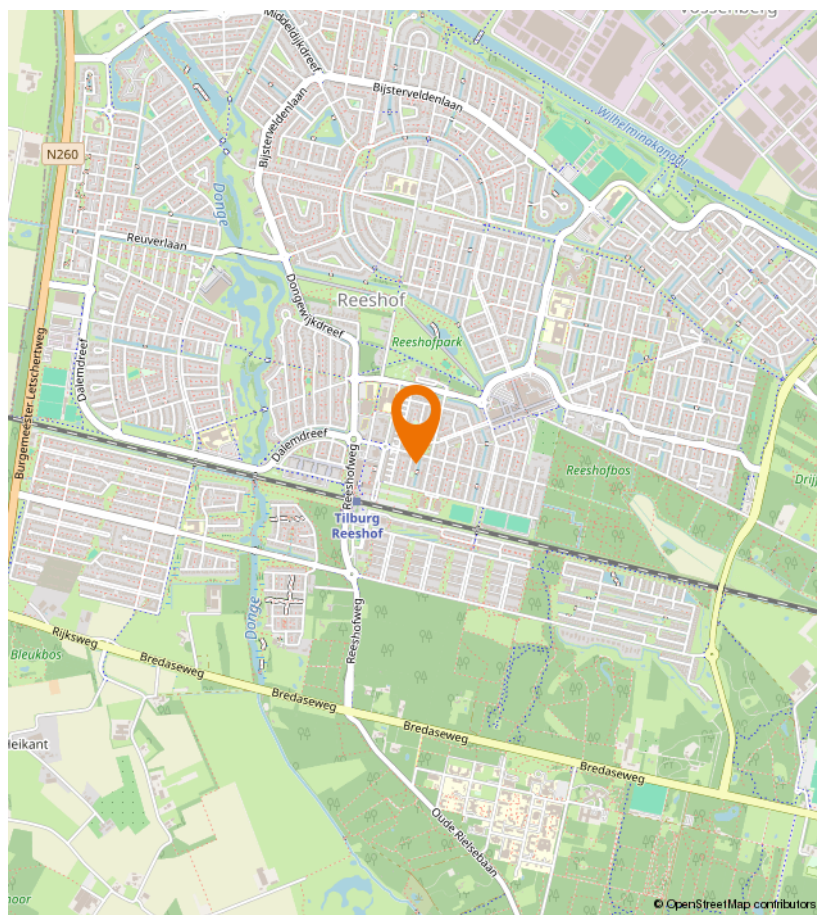
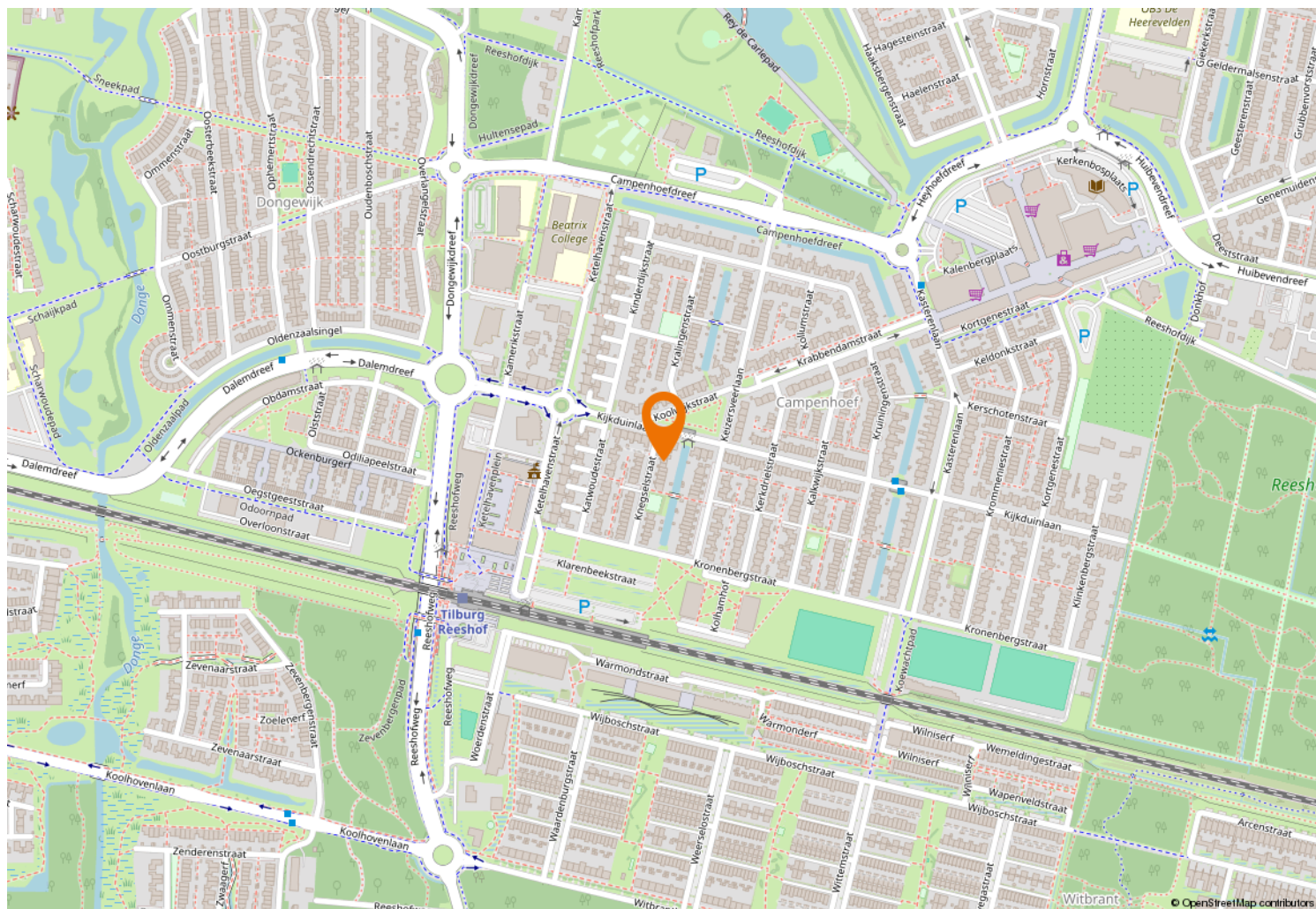
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 3880

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.

