



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BESTERDRING 52



Vraagprijs
€ 385.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

BESTERDRING 52 TILBURG

Deze woning, met zijn prachtige gevel ontworpen door architect Jos Donderds, is gelegen in het gezellige stadscentrum en op loopafstand van het Besterdplein en het NS-plein. Binnen een paar minuten fietsen ben je in de Spoorzone, achter het Centraal Station, met de wereldberoemde LochHal en gezellige restaurants zoals, Mood, De Houtloods, De Wagon en Raw. Bovendien bevindt de dichtstbijzijnde uitvalsweg zich op slechts 5 minuten rijden. Kortom een TOPplek.....!!

BEGANE GROND:

Entree: Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het vensters in en boven de voordeur, valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt er de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De lichte tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door naar deze woonkamer en de keuken.

Woonkamer: De woonkamer is van een fijn formaat. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De ramen in de voorgevel lopen tot aan het plafond en geven de living een nog ruimtelijker effect. De houtkachel, tegen de lange muur van de woonkamer, geeft het zitgedeelte meteen een cosy uitstraling.

Keuken: De moderne keuken is opgesteld aan de achterzijde van de woning en beschikt over een 5-pits gaskookplaat met daarboven een RVS afzuigkap. De keuken beschikt verder over een vaatwasser en een oven op ooghoogte. Er is een tweede aanrecht met berglades en kasten onder het raam, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte.

Vanuit de keuken heb je toegang tot het portaal achter de keuken. Hier bevindt zich het toilet, een berging met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en de deur naar de tuin. Maar de echte verrassing is de tuinkamer die vanuit dit portaal bereikt. Deze tuinkamer heeft een grote schuifpui, openslaande tuindeuren en is voorzien van vloerverwarming. Hier kun je heerlijk genieten van je achtertuin. Deze ruimte is multifunctioneel en ook in te richten als thuiswerkplek, atelier of praktijkruimte.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap 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. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een ruime slaapkamer deze beschikt over een inbouwkast. De royale badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, twee wastafels en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. Via de overloop heb je tevens toegang tot de trapkast onder de trap naar de zolderverdieping.

ZOLDER VERDIEPING:

Via de vaste trap, vanuit de achterste slaapkamer van de eerste verdieping, bereik je de zolderverdieping. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstpullen.



TUIN:

De achtertuin ligt op het oosten en heeft dus al vroeg in de ochtend de zon te pakken. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd met sierbestrating en groene borders. Achter in de tuin vind je een royale berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via de poort aan de voorzijde kun je gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1919;
- Perceeloppervlak 172 m²;
- Woonoppervlak 104 m²;
- Inhoud 386 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Multifunctionele tuinkamer;
- Diepe achtertuin;
- Centraal Station Tilburg op loopafstand;
- 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	104 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	386 m ³
Bouwjaar	1919



FOTO'S

























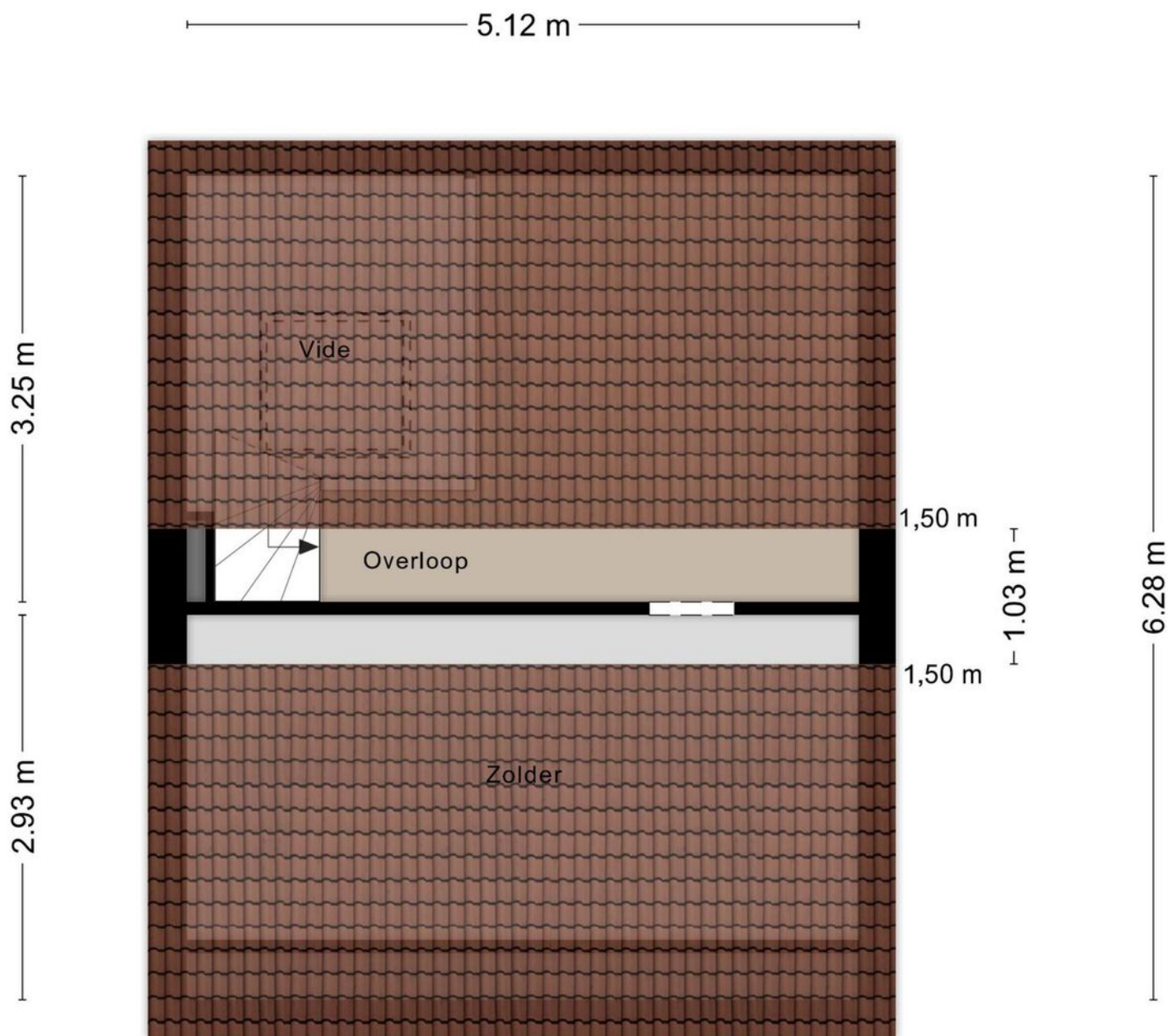
PLATTEGROND



PLATTEGROND

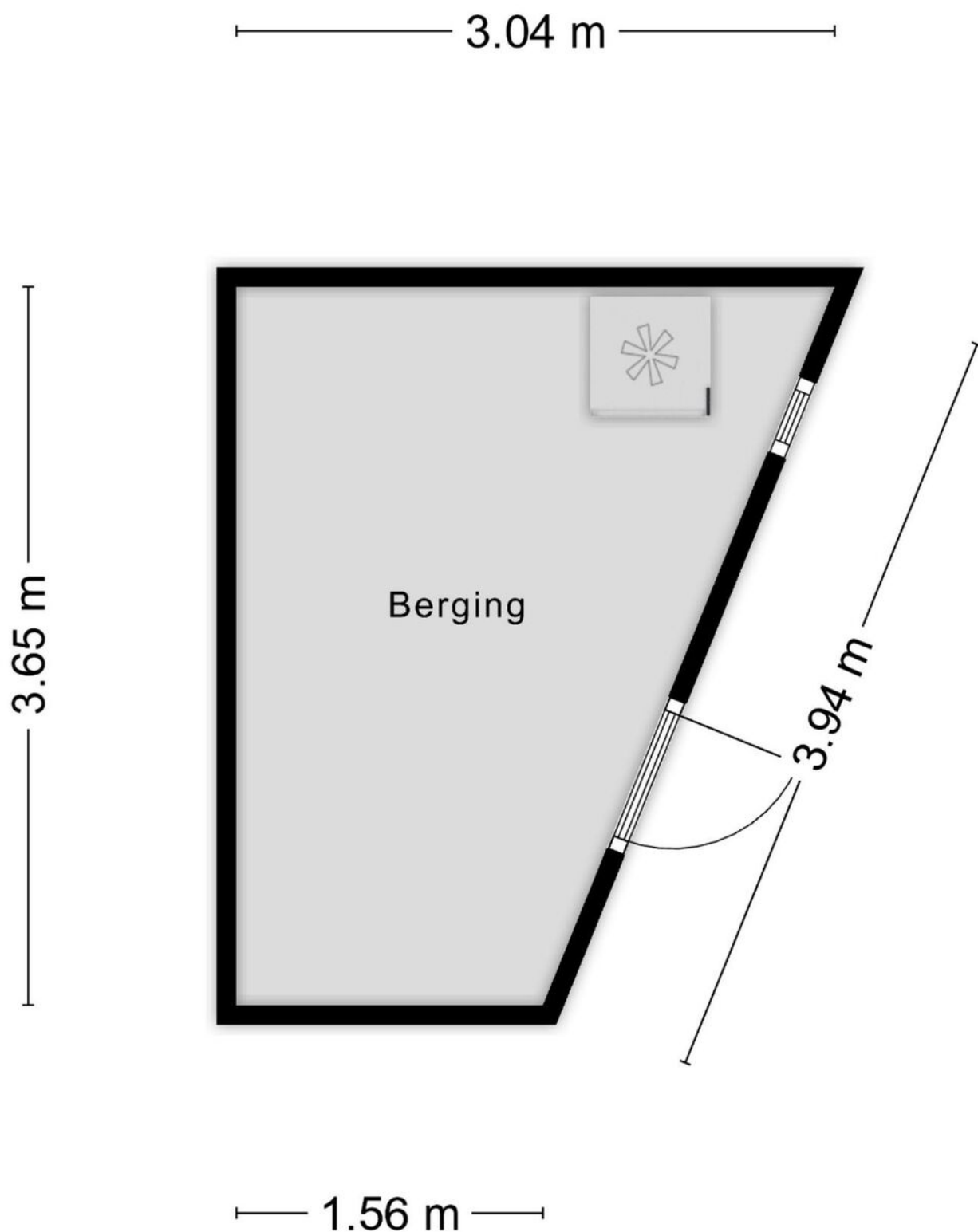


PLATTEGROND



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

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

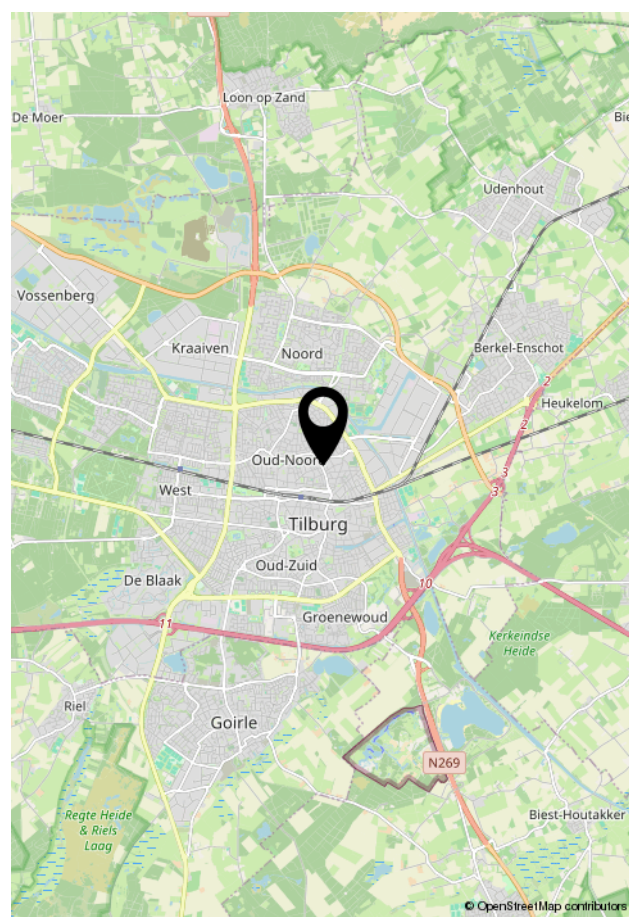
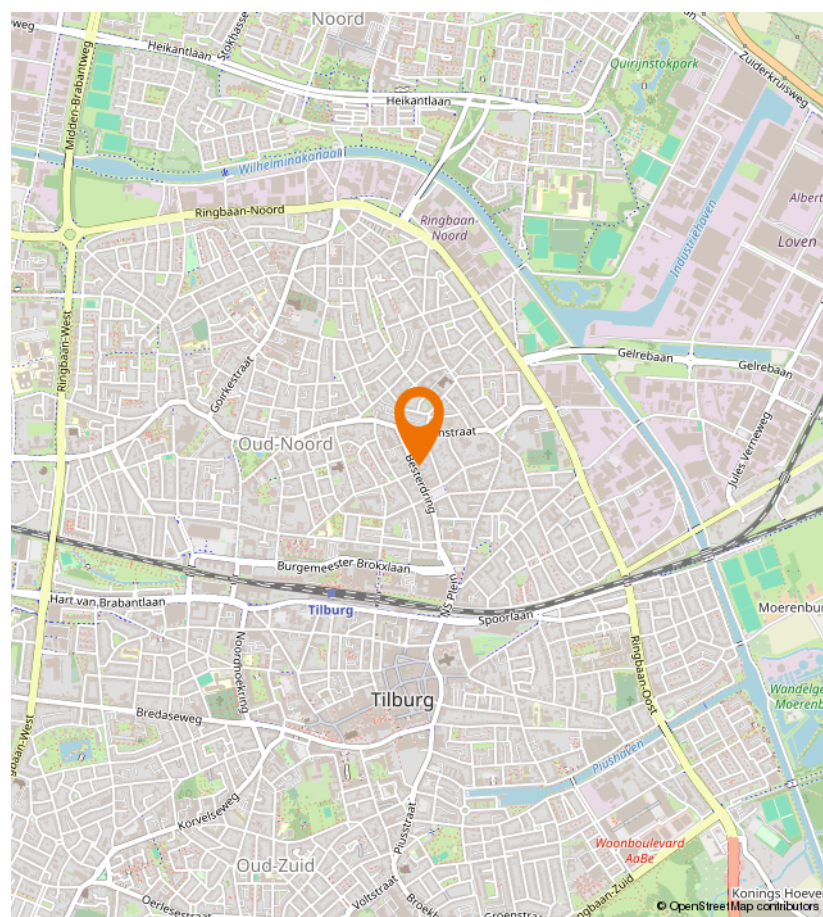
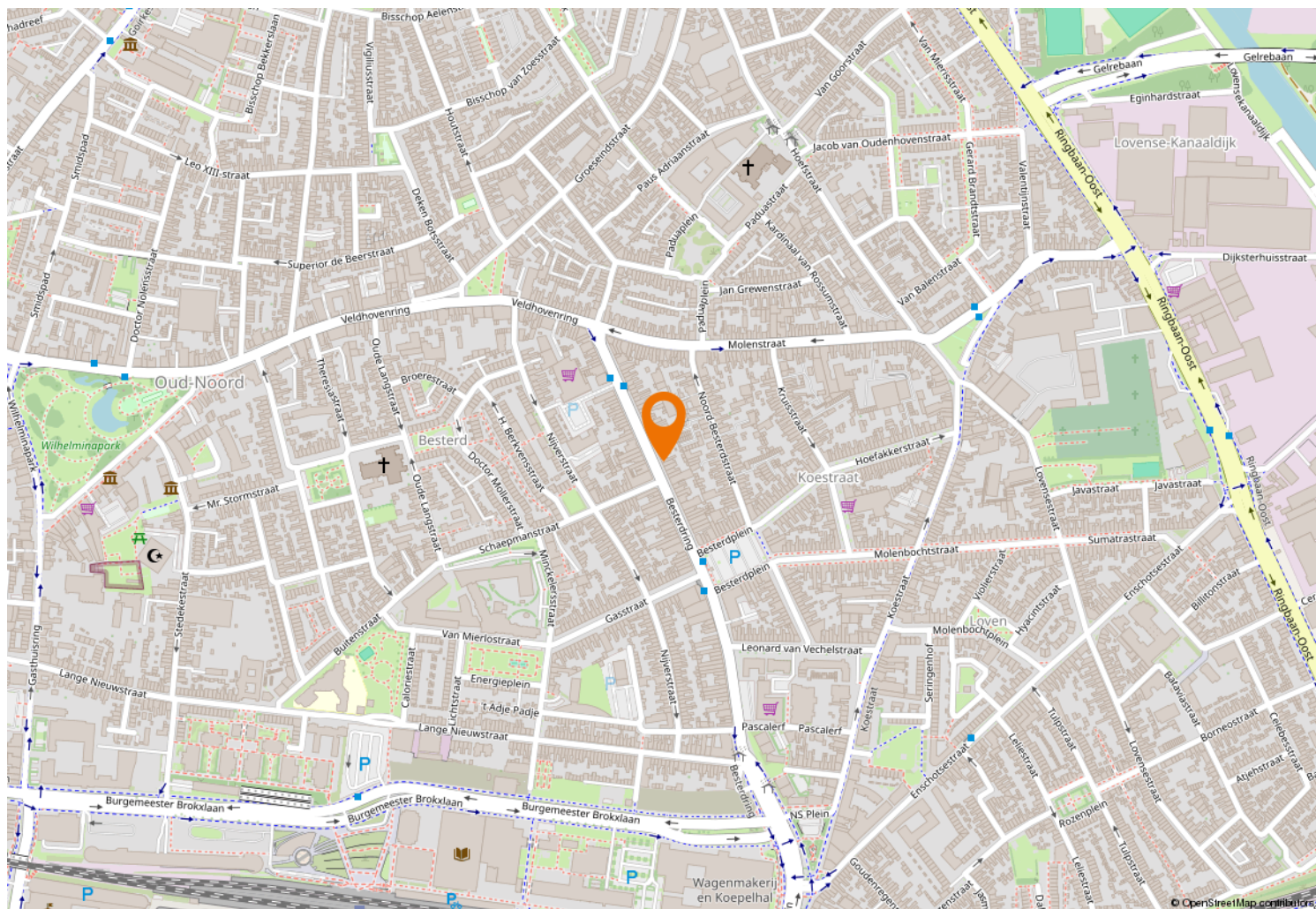
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 7172

kadaster



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.

