



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BOSSCHEWEG 202



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

OMSCHRIJVING

BOSSCHEWEG 202 TILBURG

Deze ruime eengezinswoning is gelegen nabij het centrum van Tilburg. De ligging is zeer gunstig. Op korte afstand van zowel het centrum van Tilburg als Berkel-Enschot. Zowel met de auto als met de fiets ben je er binnen een paar minuten. De bruisende Piushaven, het station en de winkels van de AaBe Fabriek liggen op loop- en fietsafstand. Ook het karakteristieke Oisterwijk en de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda zijn binnen handbereik. Als je van natuur houdt dan zit je hier ook op een toplocatie. Natuurgebied Moerenburg bevindt zich op loopafstand achter het huis en de Oisterwijkse bossen en vennen bereik je gemakkelijk per auto of fiets. Deze woning is zeker het bezichtigen waard.

BEGANE GROND:

Entree: Via de voortuin bereik je de entree van deze woning. Door de vensters in de voordeur, valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt er de toegang tot de eetkamer en op de vloer liggen tegels met vloerverwarming die mooi doorlopen over de gehele begane grond.

Eetkamer: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eetkamer. De troeven van deze eetkamer zijn: een fijne lichtinval door de grote raampartij en een zeer prettig, royaal formaat. De eetkamer geeft tevens toegang tot de aparte hal met het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer: De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en daarnaast is er voldoende ruimte voor een thuiswerkplek

of een speelplek voor kinderen. De grote raampartij in de achtergevel zorgt voor een heerlijk contact met de achtertuin. Via de openslaande tuindeuren loop je met lekker weer zo de zonnige tuin in. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de ruime bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De moderne, hoogglans keuken bevindt zich in het hart van de woning. De keuken beschikt over een vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat met daarboven een RVS afzuigkap. In de kastenwand vind je een koelkast en een combi-oven/combimagnetron op ooghoogte. Aan het gezellige barretje begin je de dag in de ochtend met een heerlijk kopje koffie.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in het aparte halletje naast de woonkamer en het toilet, bereik je de eerste verdieping. Hier vind je twee ruime slaapkamers, de badkamer en een berging met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning over de gehele breedte van de verdieping. Hier is genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en de slaapkamer beschikt tevens over een grote inbouwkast met schuifwanden. De tweede royale slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze slaapkamer geeft toegang tot het plat dak van de aanbouw op de begane grond en heeft een speelse doorkijk naar de woonkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een dubbele wastafel met ondermeubel, een ruime douche, een designradiator, een toilet en een ligbad. Hierin kun je heerlijk ontspannen na een drukke dag.



TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime overloop met grote dakkapel geeft toegang tot de twee slaapkamers op deze verdieping. Doordat de achtergevel geen schuine kap heeft zijn de slaapkamers royaal en is deze verdieping meer dan volwaardig te noemen. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. Vanuit de slaapkamers heb je een mooi uitzicht op het groene sedumdak, dat tevens dient als isolatie voor de slaapkamer op de eerste verdieping.

TUIN:

De recent aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en beschikt dus over veel zonuren. Zelfs bij een winterzonnetje is het al heerlijk toeven in deze tuin. Even niet in de zon dan zit je heerlijk in de schaduw onder het grote zonnescherm dat zich bevindt aan de achtergevel. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote vierkante tegels en groene borders. Achter in de tuin bevindt zich een grote stenen berging waarvan het dak in 2024 is vernieuwd. Deze berging is ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via deze berging kun je ook gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1928 (uitbouw 2006/opbouw 2012);
- Perceeloppervlak 163 m²;
- Woonoppervlak 145 m²;
- Inhoud 512 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- 7 Zonnepanelen;
- Schilderwerk buiten gedaan in 2024;

- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- De uitbouw op de eerste verdieping is voorzien van een groen sedumdak;
- Schuur voorzien van nieuw dak in 2024;
- 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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Inhoud	512 m ³
Bouwjaar	1928

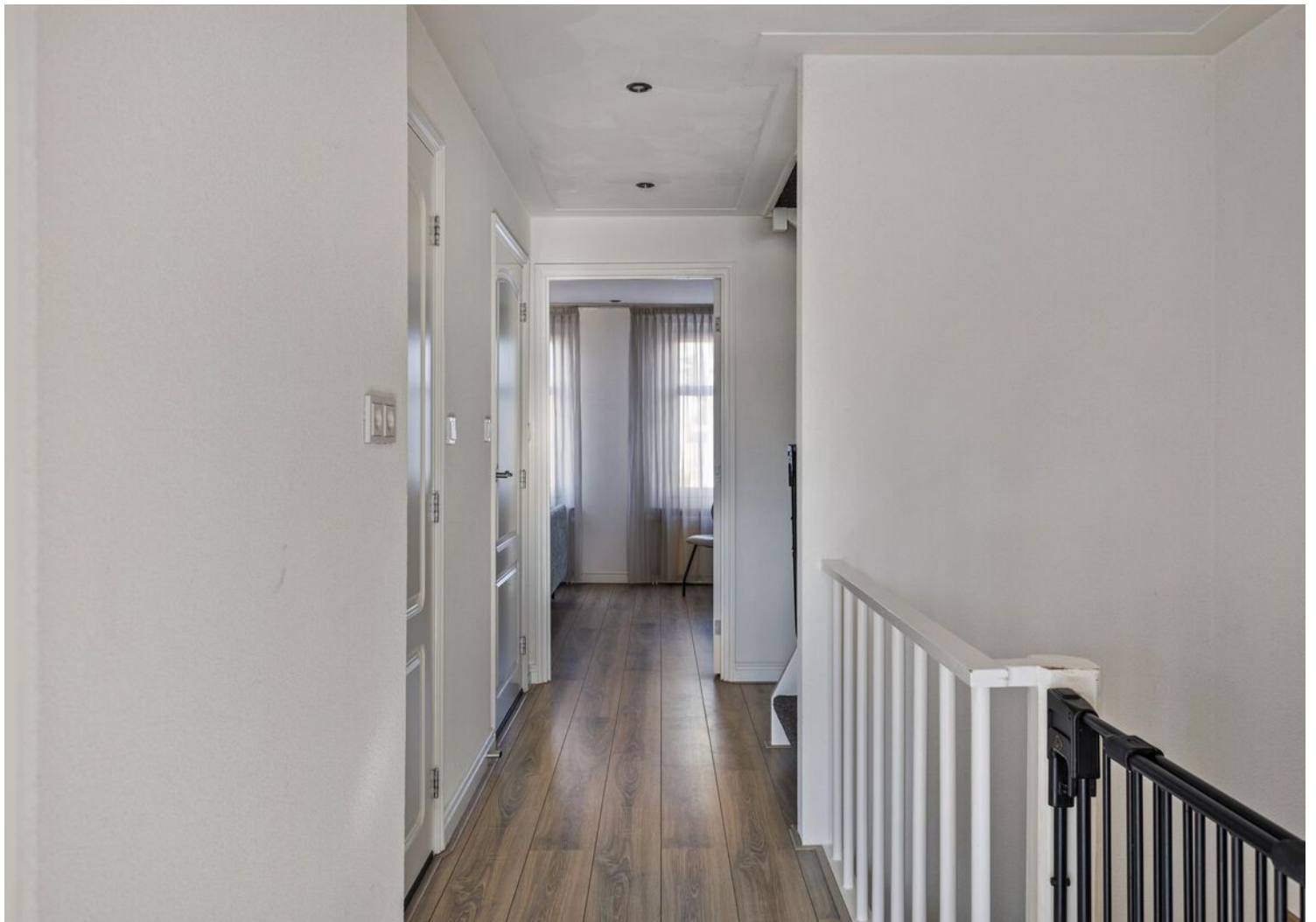
















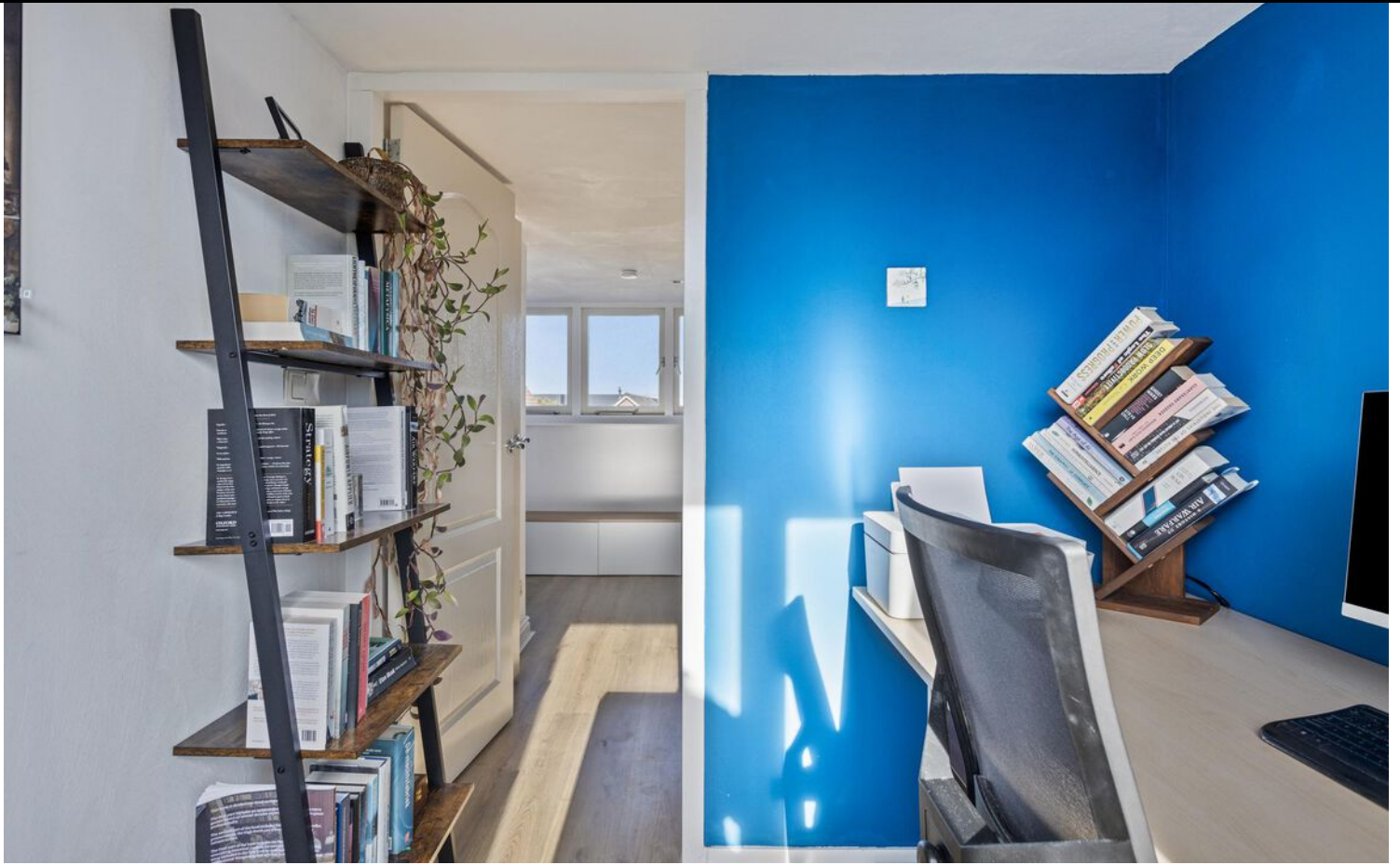






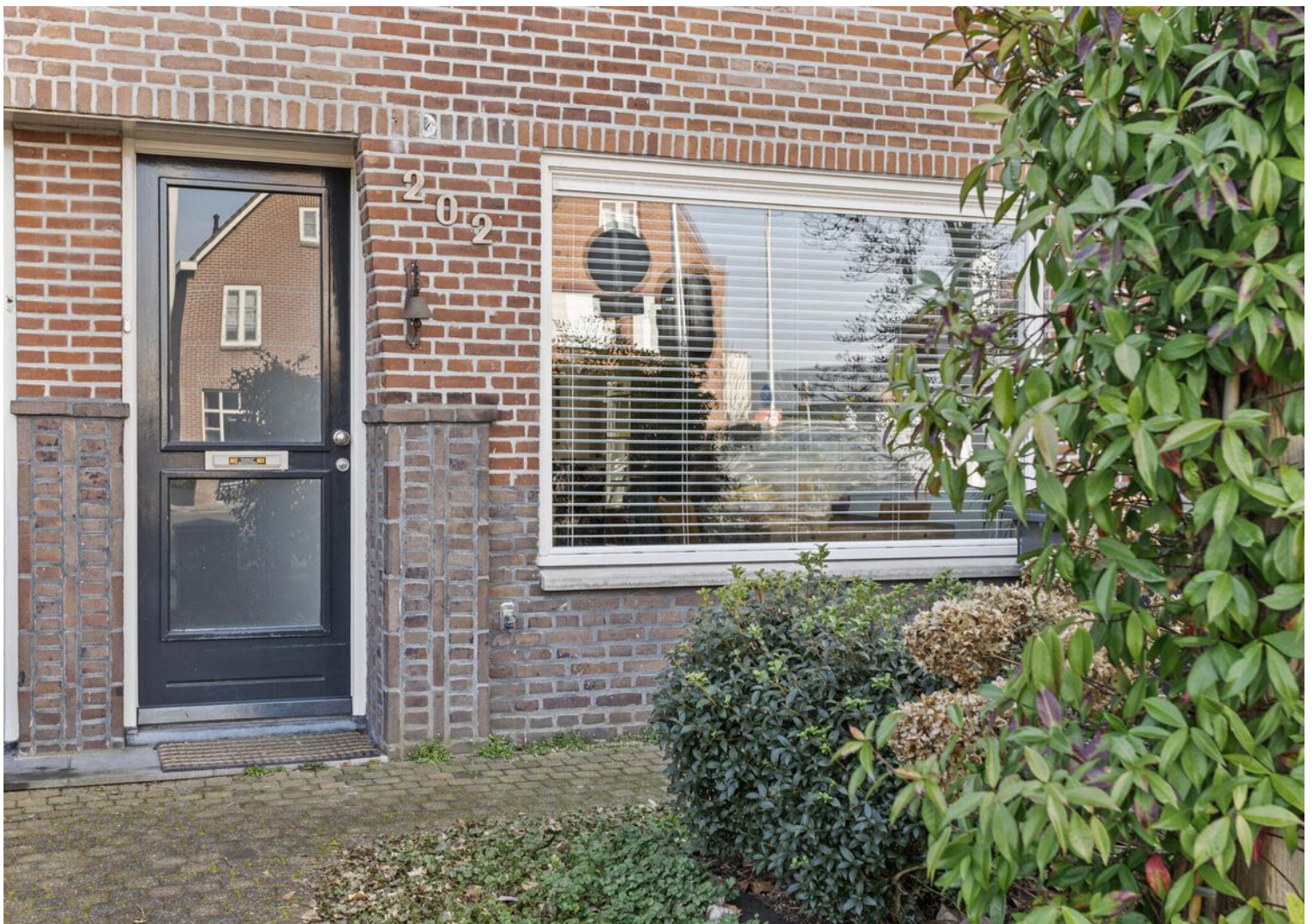














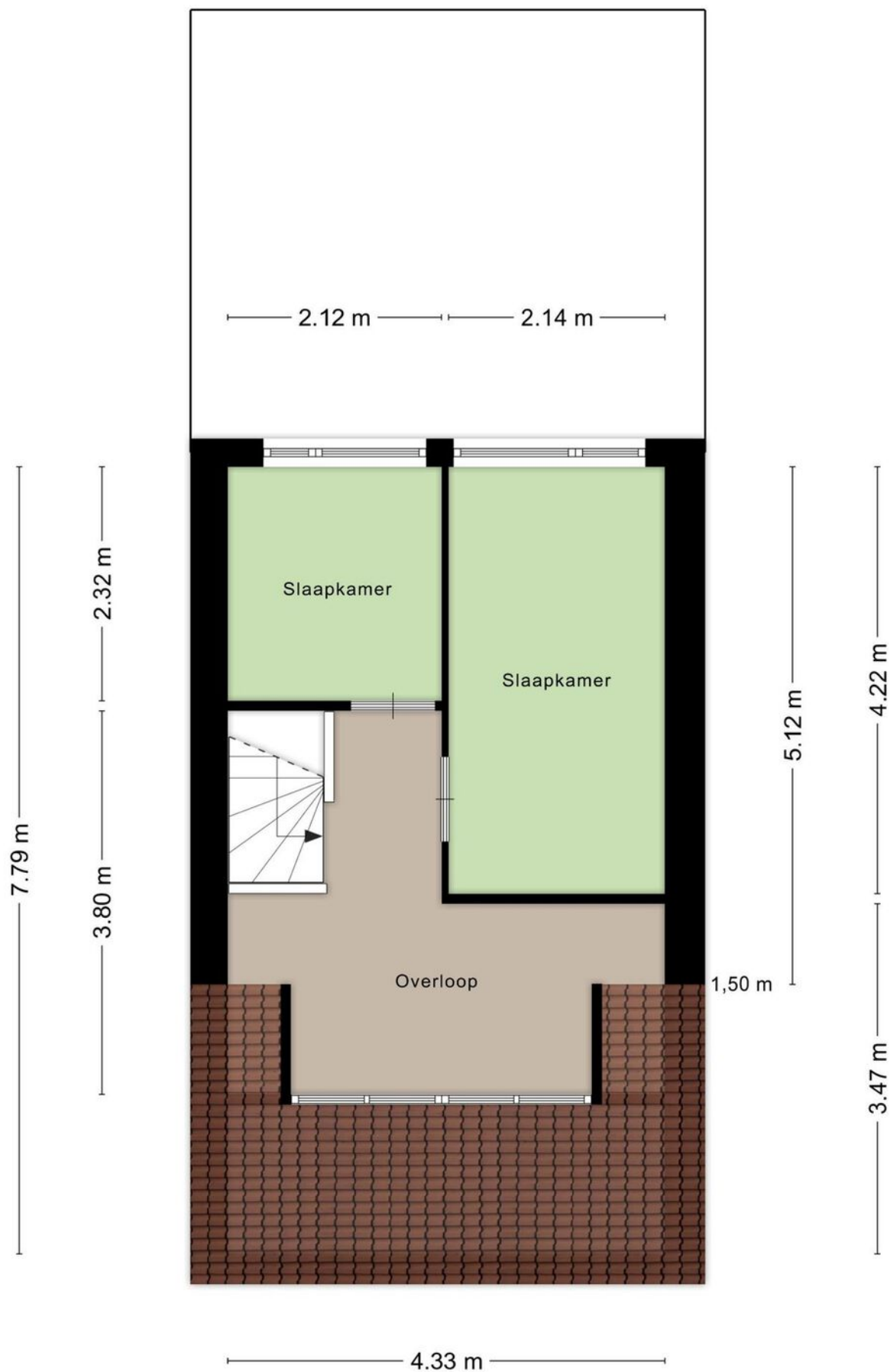
PLATTEGROND



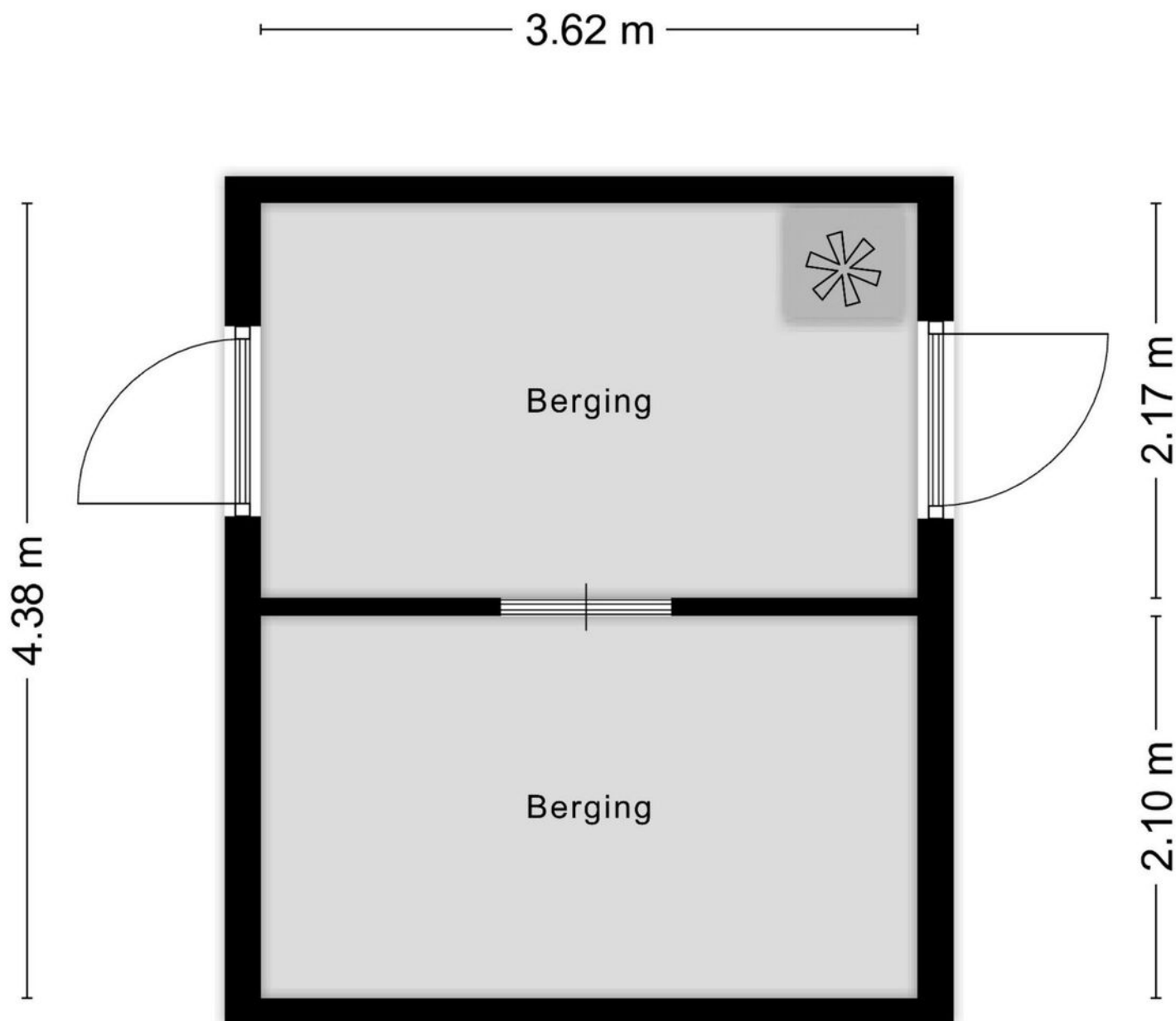
PLATTEGROND



PLATTEGROND

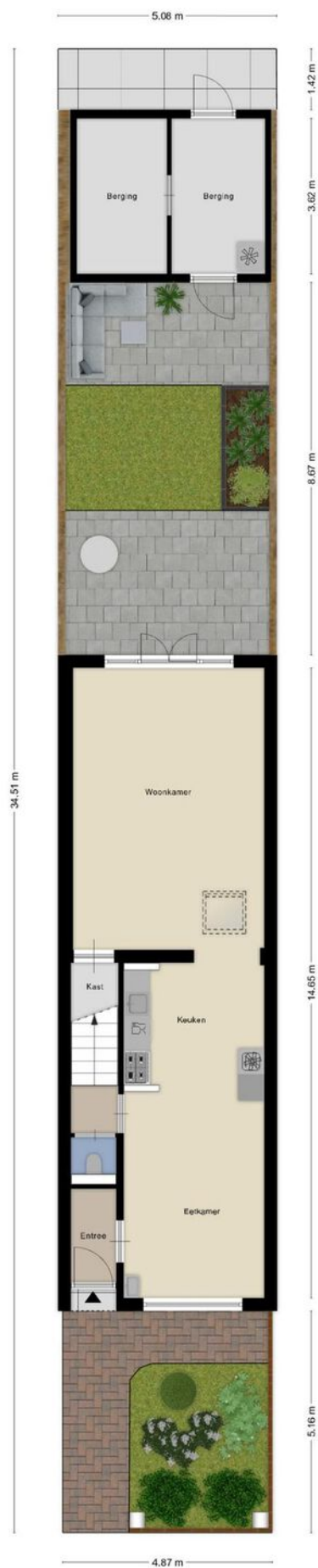


PLATTEGROND



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

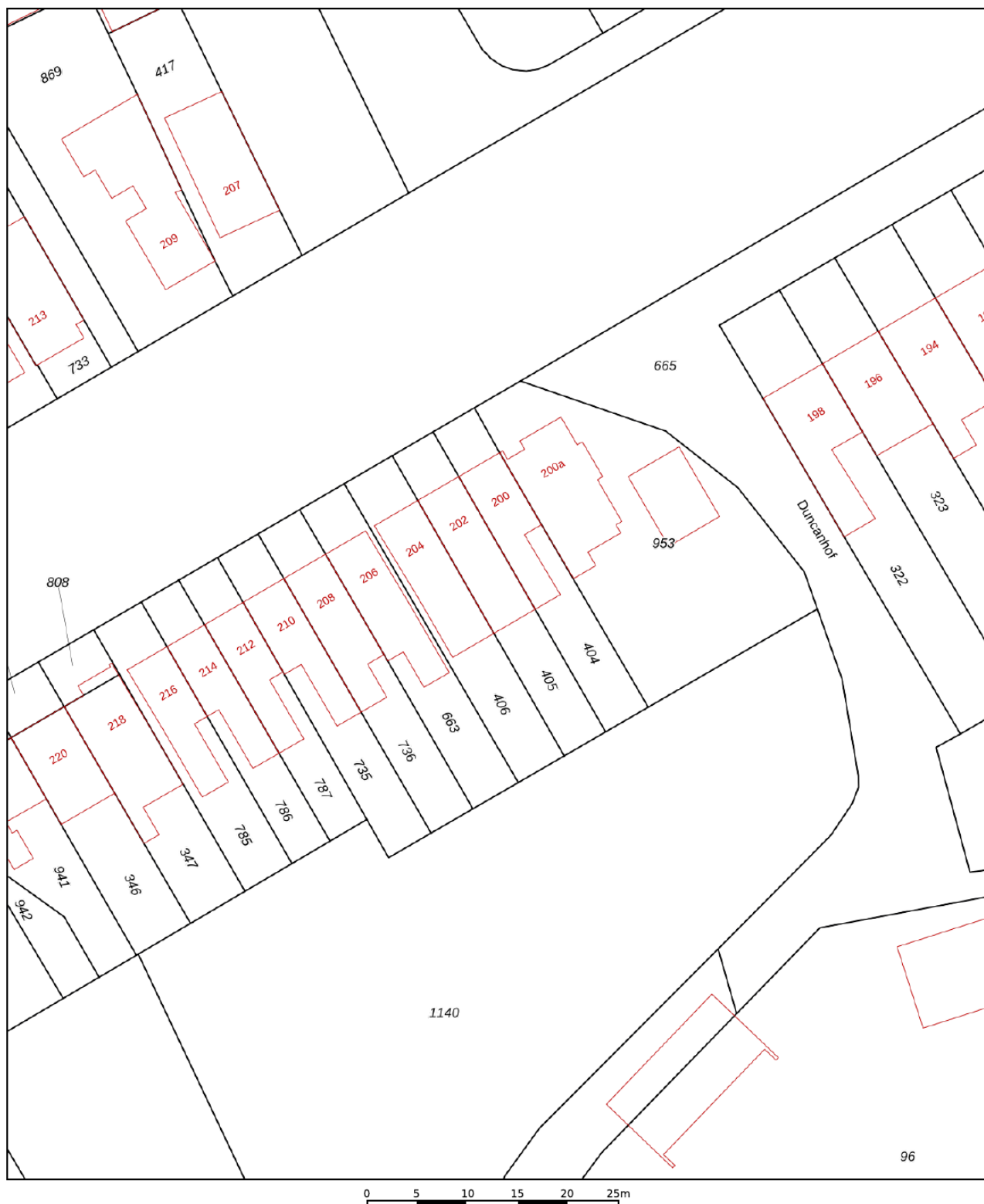
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

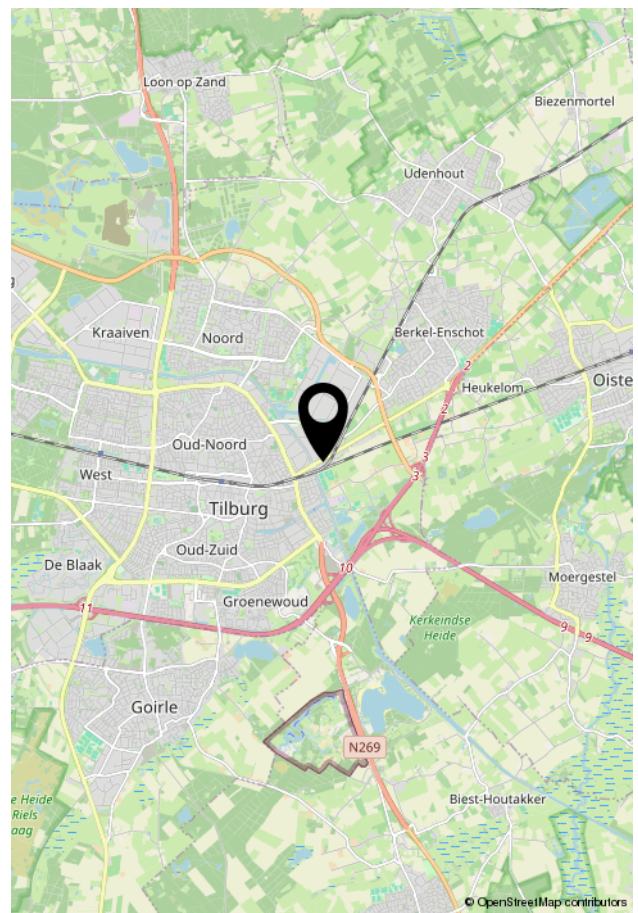
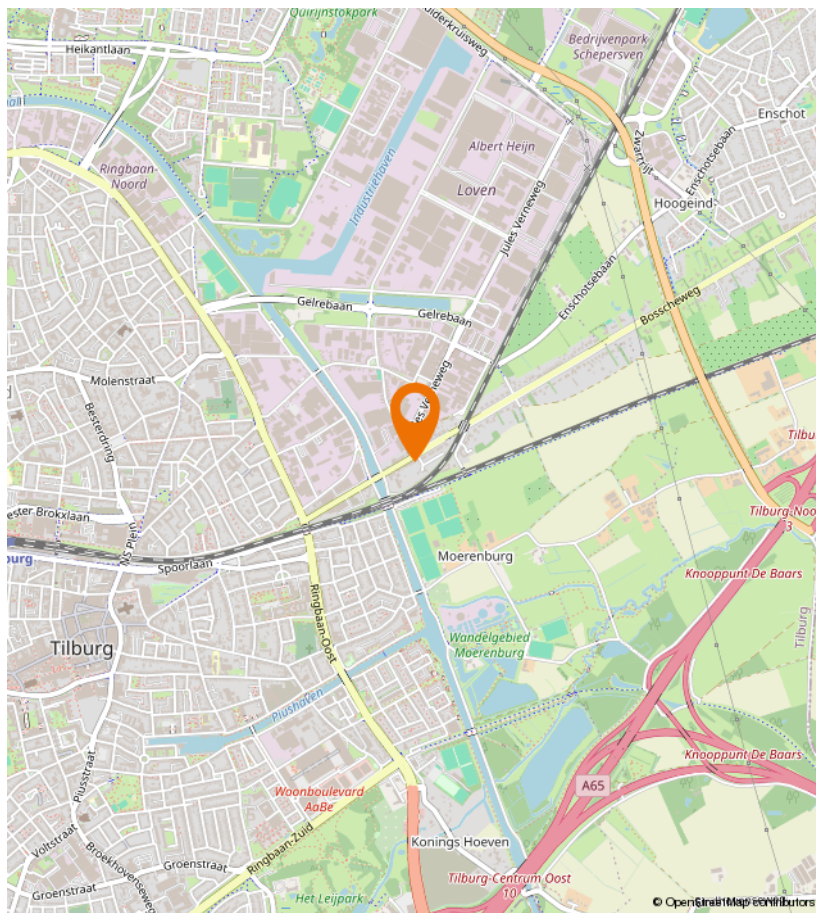
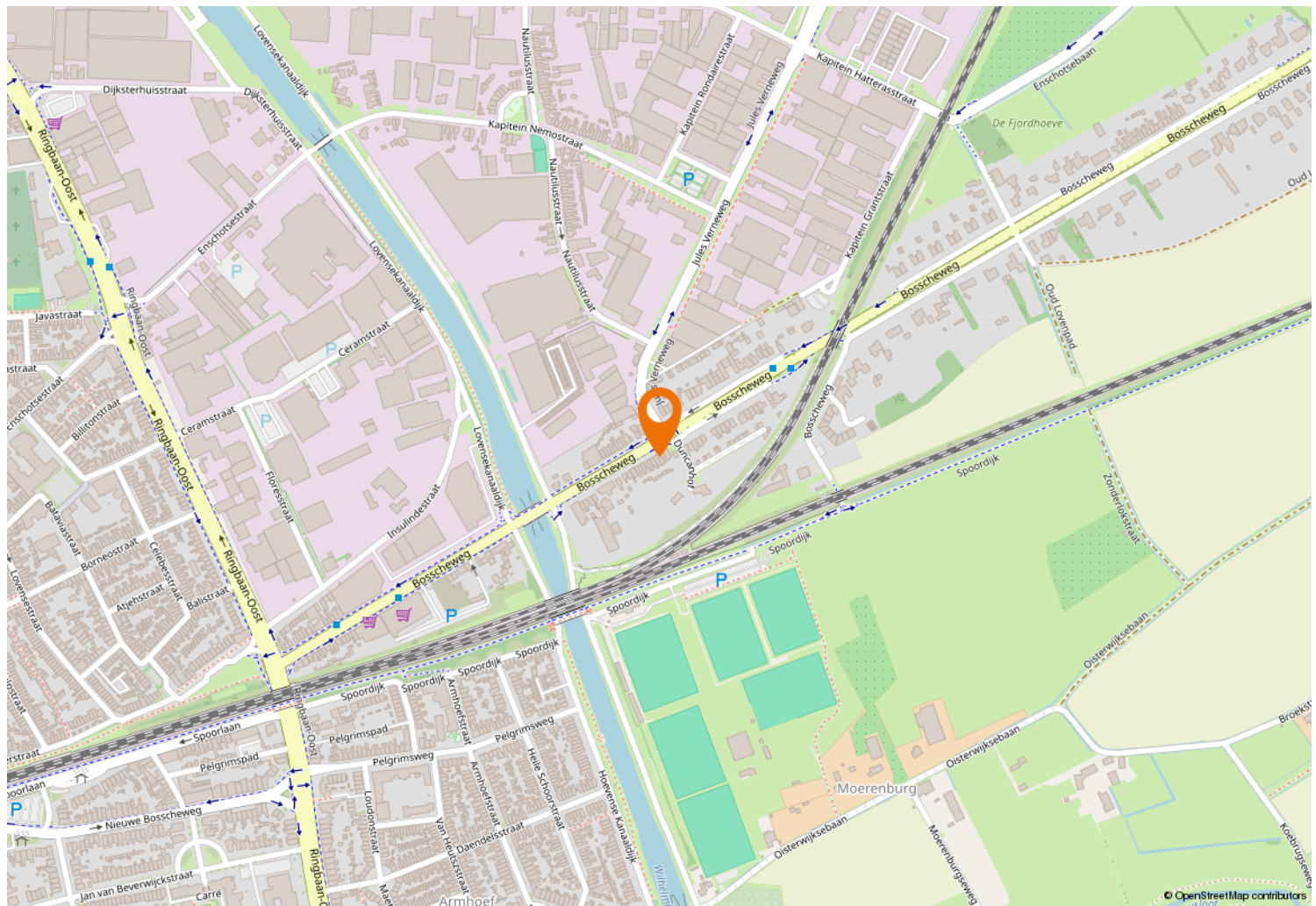
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie V
Perceel 405

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.

