



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

JAN MAURITS VAN NASSAUSTRAT 42



Vraagprijs
€ 450.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN MAURITS VAN NASSAUSTRAT 42 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 hoeft 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 straat is een oplaadplek voor 4 elektrische auto's! Gemak dient de mens! Kortom een TOP plek.

BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur betreed je de woning. Door het glas in lood venster boven de deur valt veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de meterkast.

Woonkamer: Door de aanbouw achter de woning en de erker aan de voorzijde, is er een ruime living ontstaan. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor lekker veel lichtinval en een heerlijk contact met de achtertuin. De houten vloer(delen) zorgen voor een warm en behaaglijk gevoel en vormen een mooi contrast met de strakke lichte wanden en het plafond.

Keuken: De keuken bevindt zich in de ruime aanbouw aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over een koelkast, een spoelbak, een 4-pits gaskookplaat met daarboven een geïntegreerde afzuigkap en eronder een brede oven.

Bijkeuken: De bijkeuken, achter de keuken, geeft toegang tot het toilet en de achtertuin. Je plaatst er met gemak een tweede grote koelkast. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger bevinden zich in de bijkeuken.

EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de drie slaapkamers op deze verdieping en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de "master bedroom". Deze beschikt over een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop en de andere slaapkamers. De beide slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een wastafel. De badkamer



achterzijde beschikken over een wastafel. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, een toilet, een wastafel en een ligbad.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime overloop met dakkapel en grote kastenwand, geeft toegang tot slaapkamer op deze verdieping. Doordat de achtergevel geen schuine kap heeft is de slaapkamer royaal en is deze verdieping meer dan volwaardig te noemen.

TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd met sierbestrating en een haag. De tuin ligt op het zuidoosten en heeft dus gedurende de dag en al vroeg in de ochtend veel zonuren. Achterin de tuin bevinden zich een 4 stenen bergingen. De bergingen zijn multifunctioneel en ideaal voor het opbergen van allerlei spullen en het parkeren van je fietsen. Via een van de bergingen, kun je met je fiets gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 143 m²;
- Woonoppervlak 121 m²;
- Inhoud 427 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- 4 slaapkamers;
- Diepe tuin op het zuidoosten;
- 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.

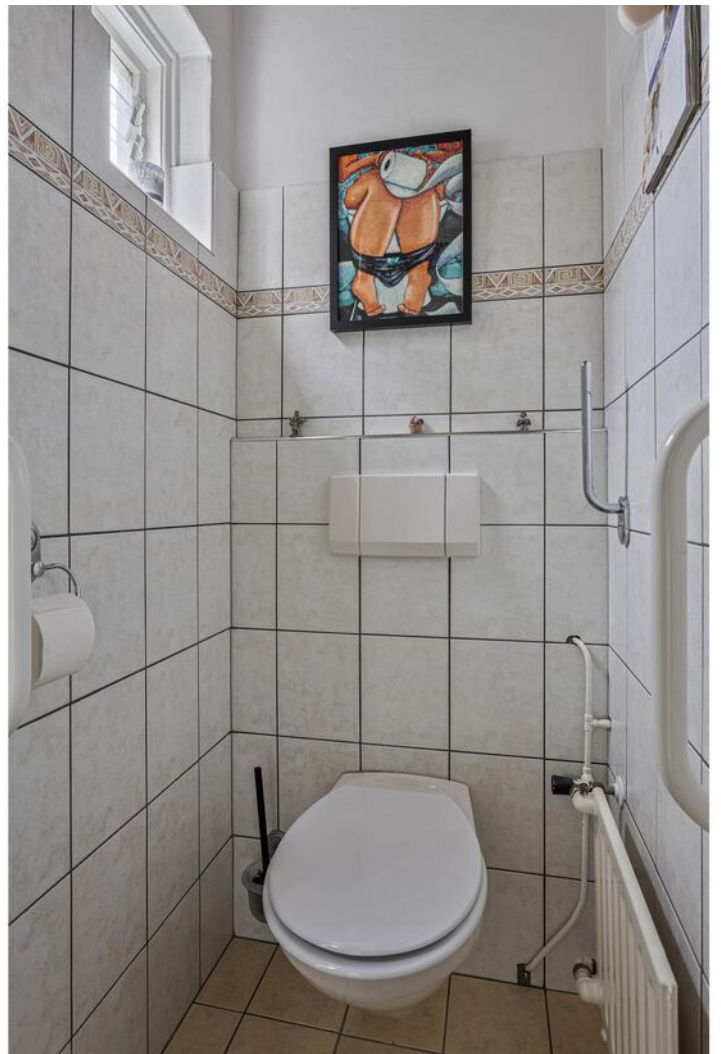
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	427 m ³
Bouwjaar	1931

























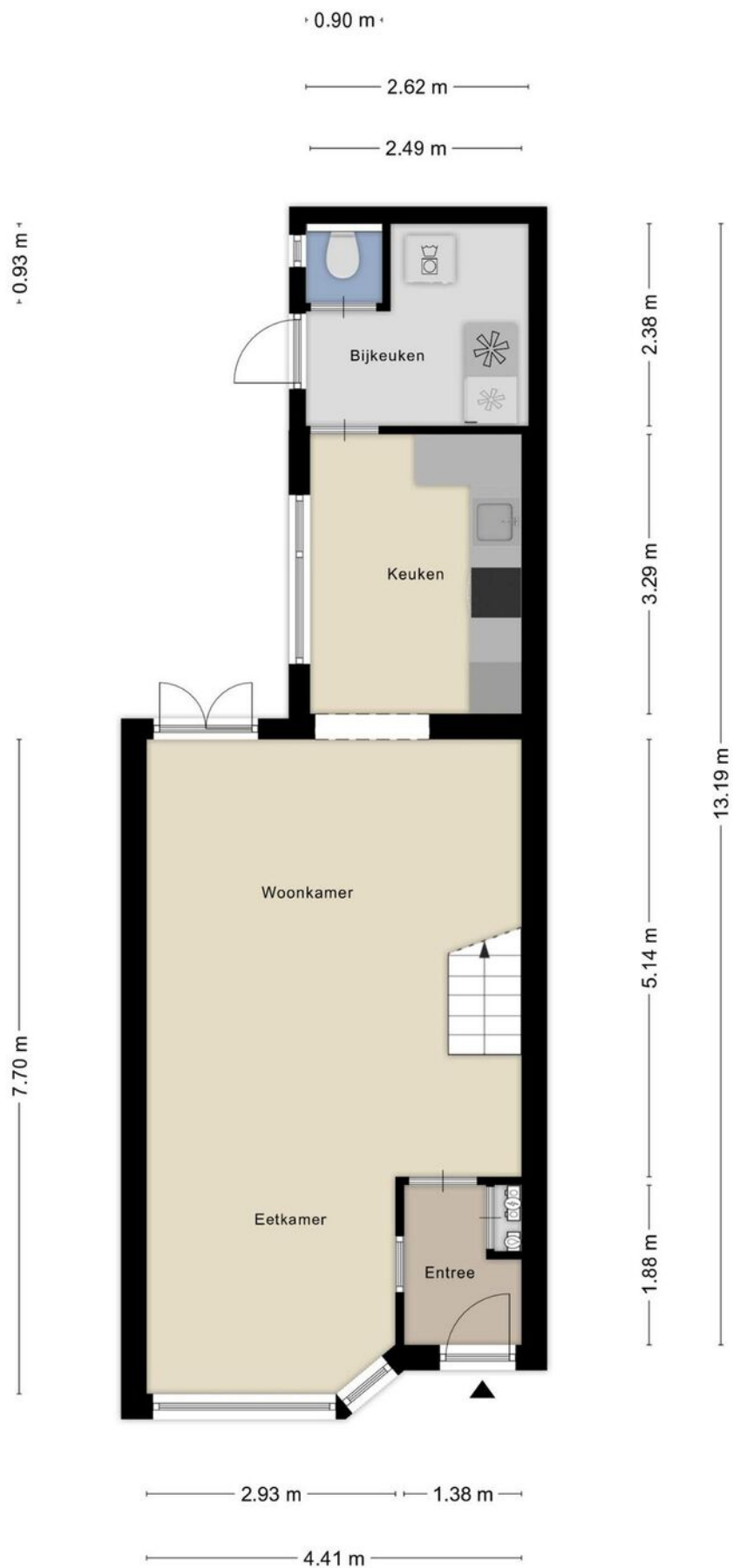








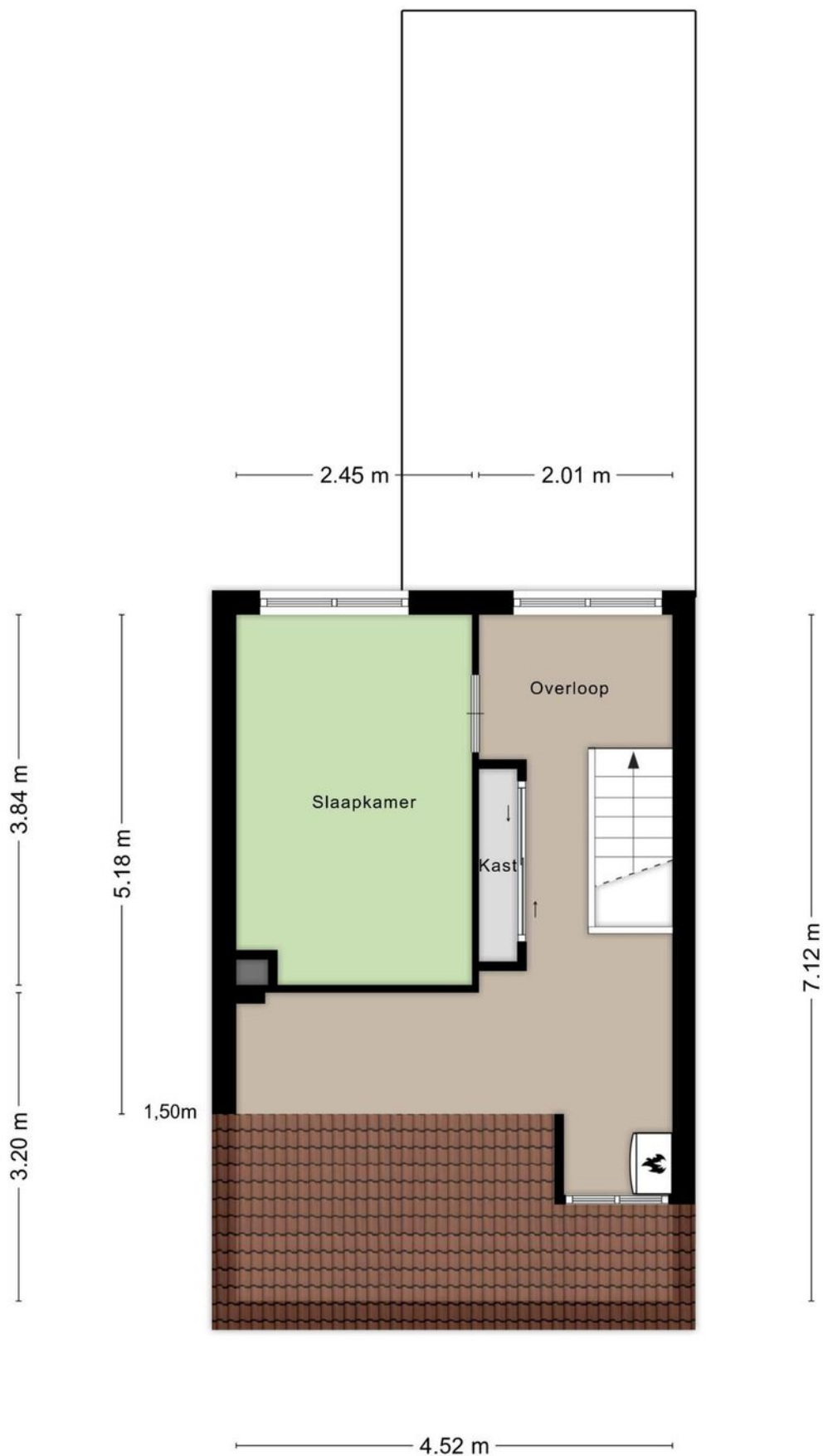
PLATTEGROND



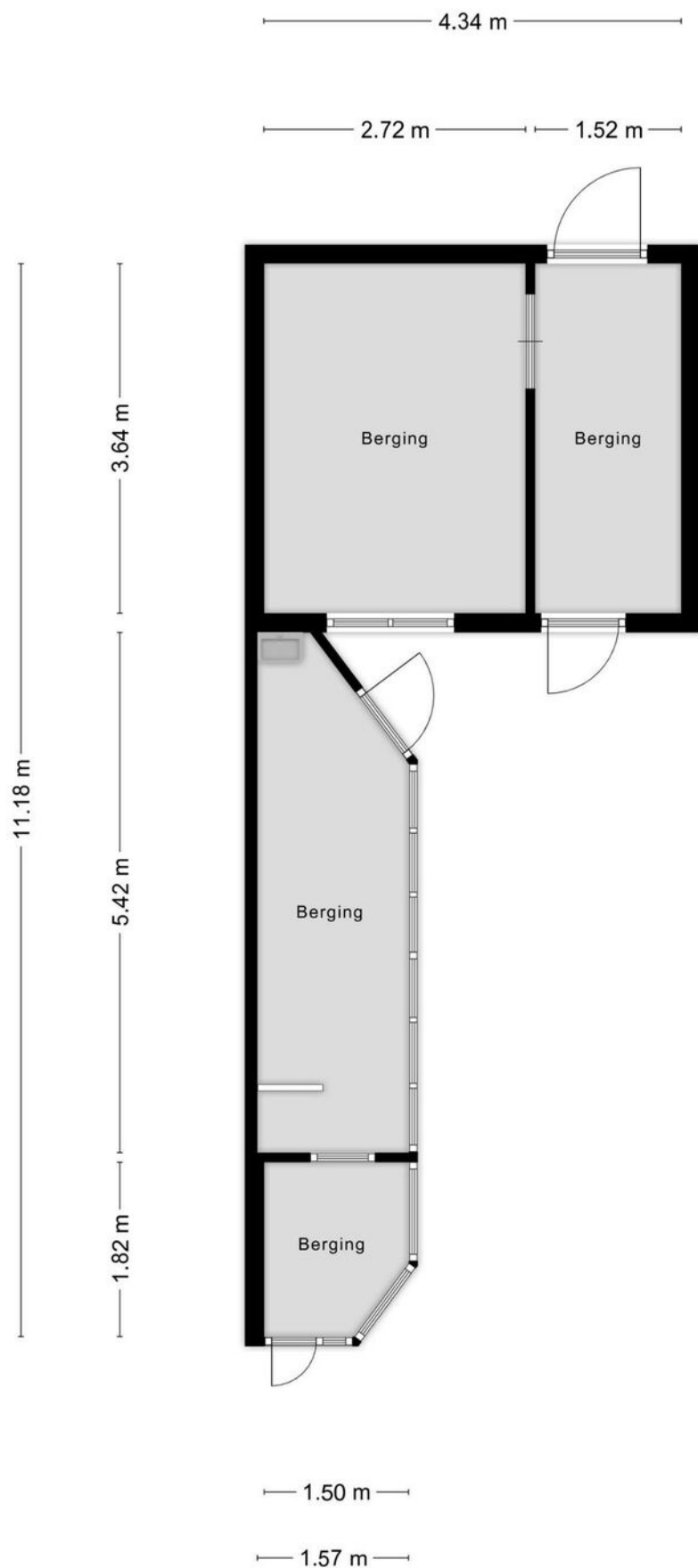
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 20 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

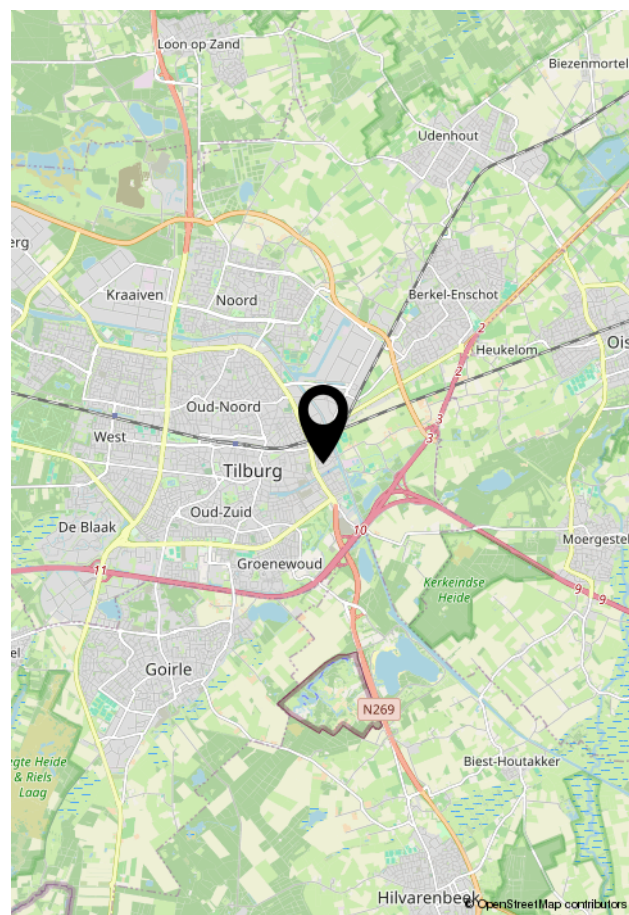
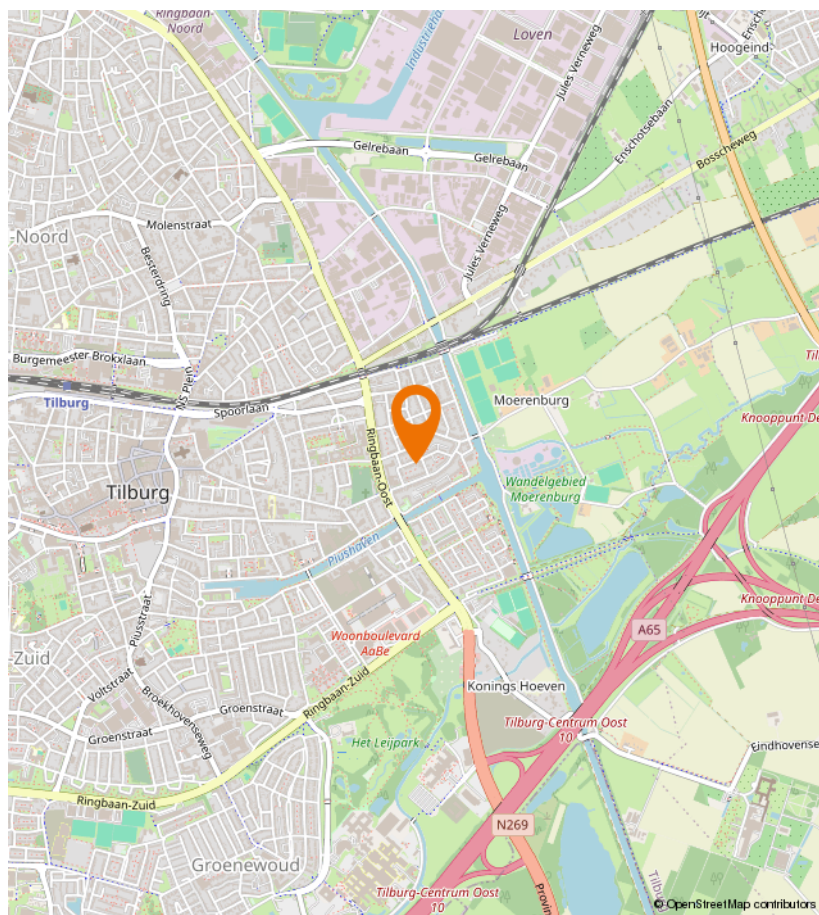
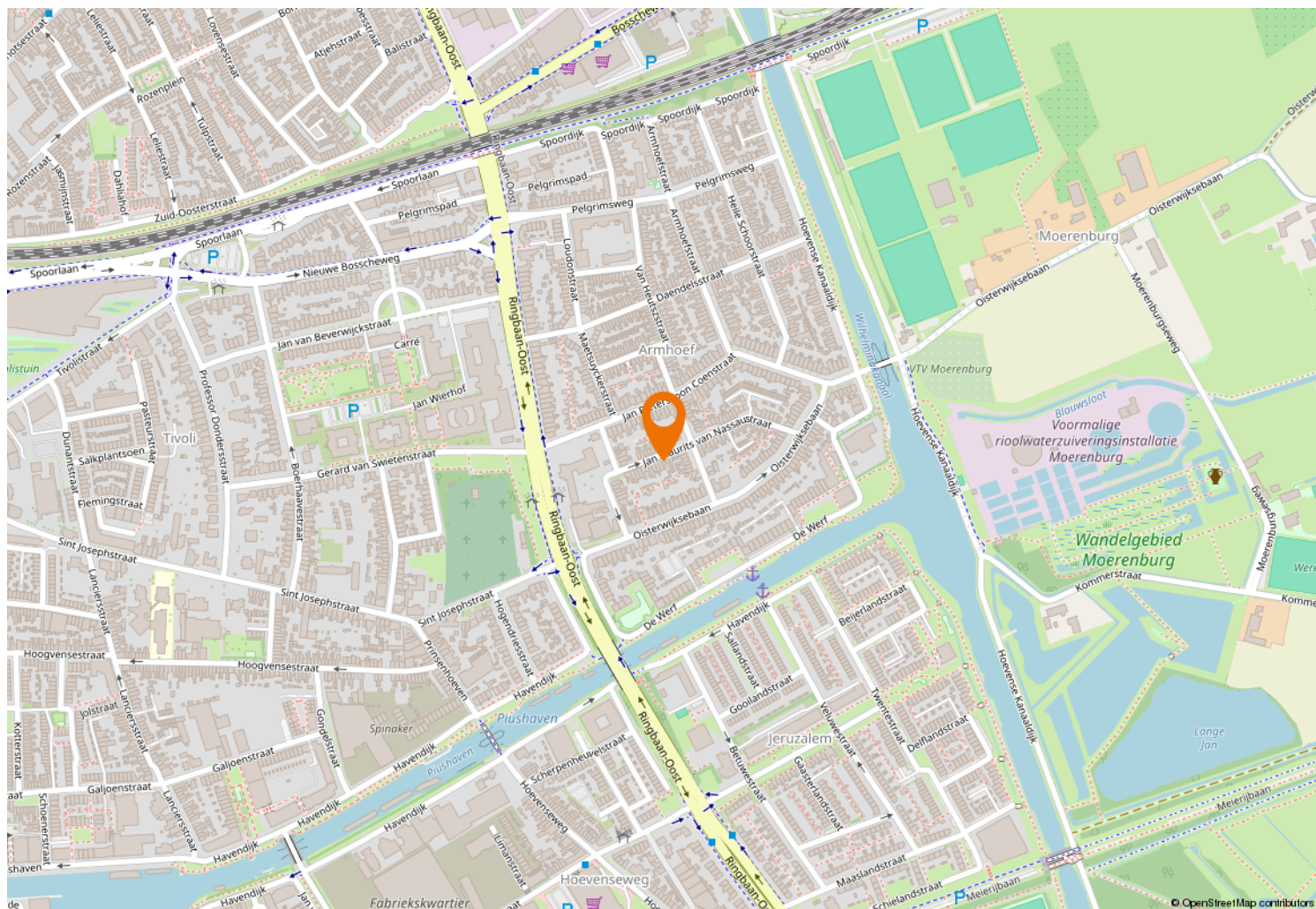
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 6106

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.

