



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BUYS BALLOTSTRAAT 2



Vraagprijs
€ 275.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

BUYS BALLOTSTRAAT 2 TILBURG

Deze jaren '30 hoekwoning ligt nabij het centrum in de wijk Korvel. Een gezellige wijk met alle voorzieningen. Wat te denken van een kinderopvang en basisschool op loopafstand van de woning! Maar dat is nog niet alles want ook de winkelvoorzieningen liggen werkelijk om de hoek. Via de Korvelseweg ben je in een mum van tijd in het centrum van Tilburg met zijn vele winkels en gezellige restaurants. Maar ook onderwijs, sport en recreatie bevindt zich op korte afstand van de woning in het recreatie- en onderwijsgebied Stappegoor (hier bevindt zich overigens ook een zeer grote Jumbo). Ga je liever met de trein naar je werk? Ook dat is geen probleem. Het Centraal Station ligt op fietsafstand. En wil je de stad uit....? Door de centrale ligging nabij de Ringbaan-Zuid is er een snelle ontsluiting naar verschillende uitvalswegen, onder andere richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen. Ook het centrum van Goirle is makkelijk te bereiken. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Stap binnen in deze karakteristieke jaren '30 hoekwoning en laat je verrassen door de authentieke details en warme sfeer. De woning ademt historie, met prachtige paneeldeuren, originele jaren '30 tegels in de entree en keuken, en stijlvolle en suite deuren met glas-inloodramen die de eetkamer en zitkamer subtiel van elkaar scheiden.

Woonkamer/eetkamer: De ruime woonkamer is het hart van het huis: een fijne plek om te ontspannen bij de houtkachel of om via de openslaande deuren direct in de tuin te genieten van de buitenlucht. De eetkamer biedt

ruimte voor lange diners en gezellige avonden met vrienden of familie. De ruimtes zijn mooi aan elkaar verbonden met een warme houten vloer.

Keuken: De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Je hebt er de beschikking over een 4 pits gasfornuis met oven en een RVS afzuigkap. Onder het keukenraam vind je het aanrecht met spoelbak en vaatwasser. Je hebt er tevens toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de royale bijkeuken met toegang tot het toilet, de achterdeur en volop praktische voorzieningen zoals de wasmachine aansluiting en ruimte voor een extra koelkast of vriezer.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste aan de voorzijde ligt en is voorzien van een kastenwand en een fraaie vide — een bijzonder detail dat zorgt voor extra licht en ruimte. De tweede slaapkamer is van een intiemer formaat en bevindt zich aan de achterzijde. De moderne badkamer, gerenoveerd in 2015, is royaal van opzet en voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een porseleinen waskom op een stijlvol houten blad en een toilet. In deze badkamer kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

TUIN:

De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop zon gedurende de dag. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een grote houten vlonder — perfect om buiten te ontspannen of te



genieten van een maaltijd in de zon. Dankzij de ligging op de hoek is er een achterom via de zijkant van de woning, bereikbaar via een poort aan de straatzijde. Bovendien biedt de tuin veel privacy.

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 100 m²;
- Woonoppervlak 73 m²;
- Inhoud 270 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Starterswoning;
- Voorzien van authentieke details;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- 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	73 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Inhoud	270 m ³
Bouwjaar	1931















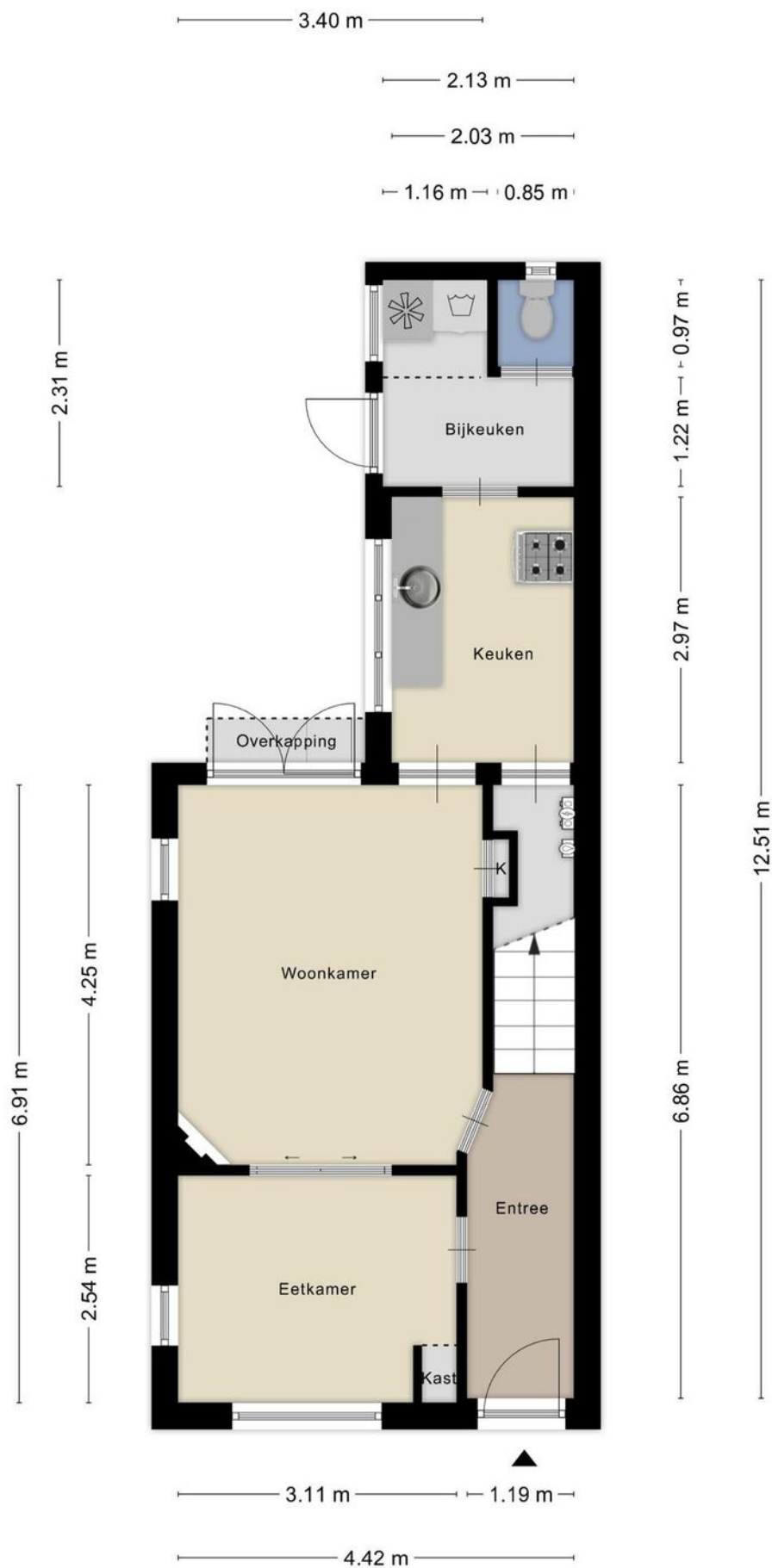




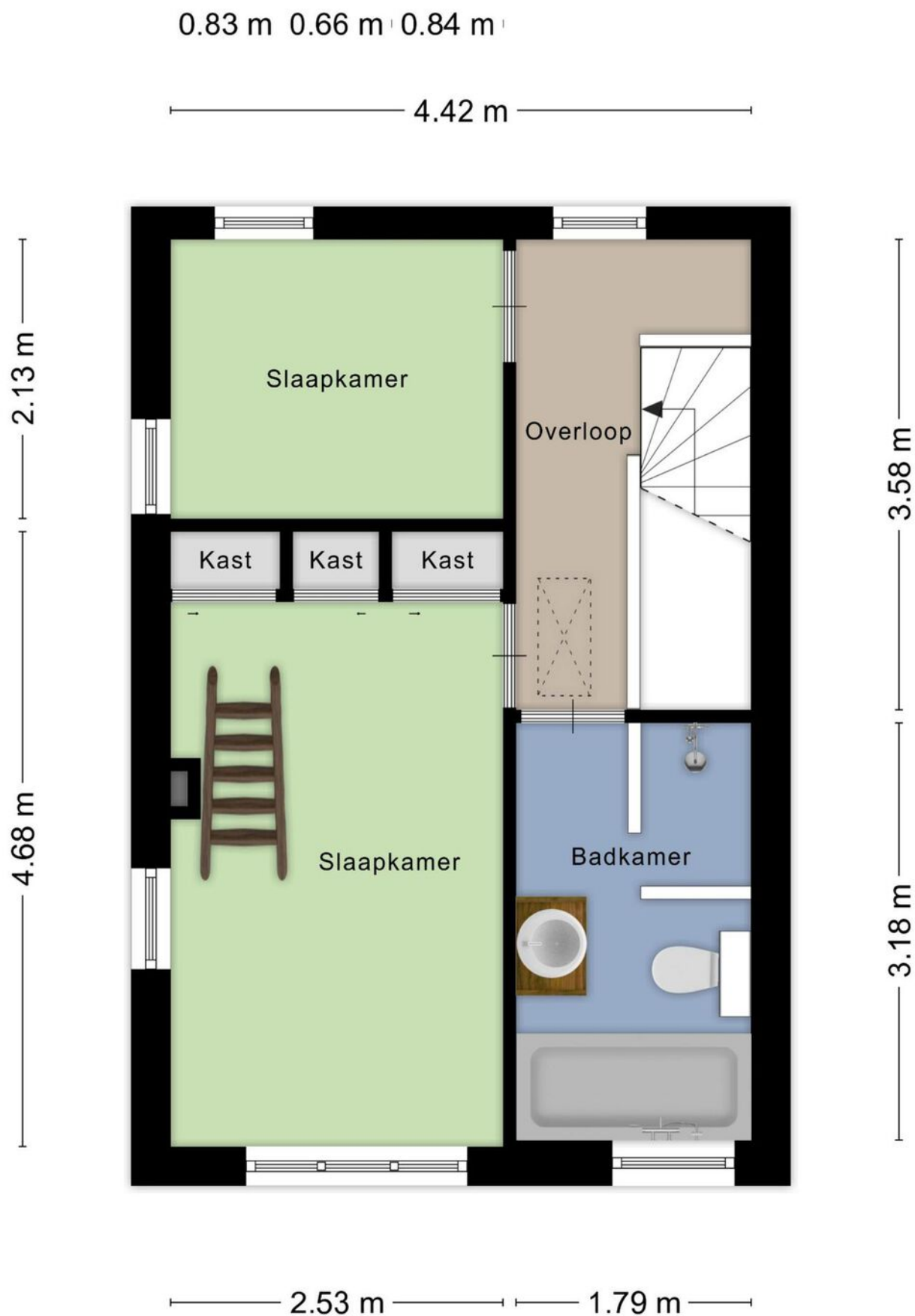




PLATTEGROND

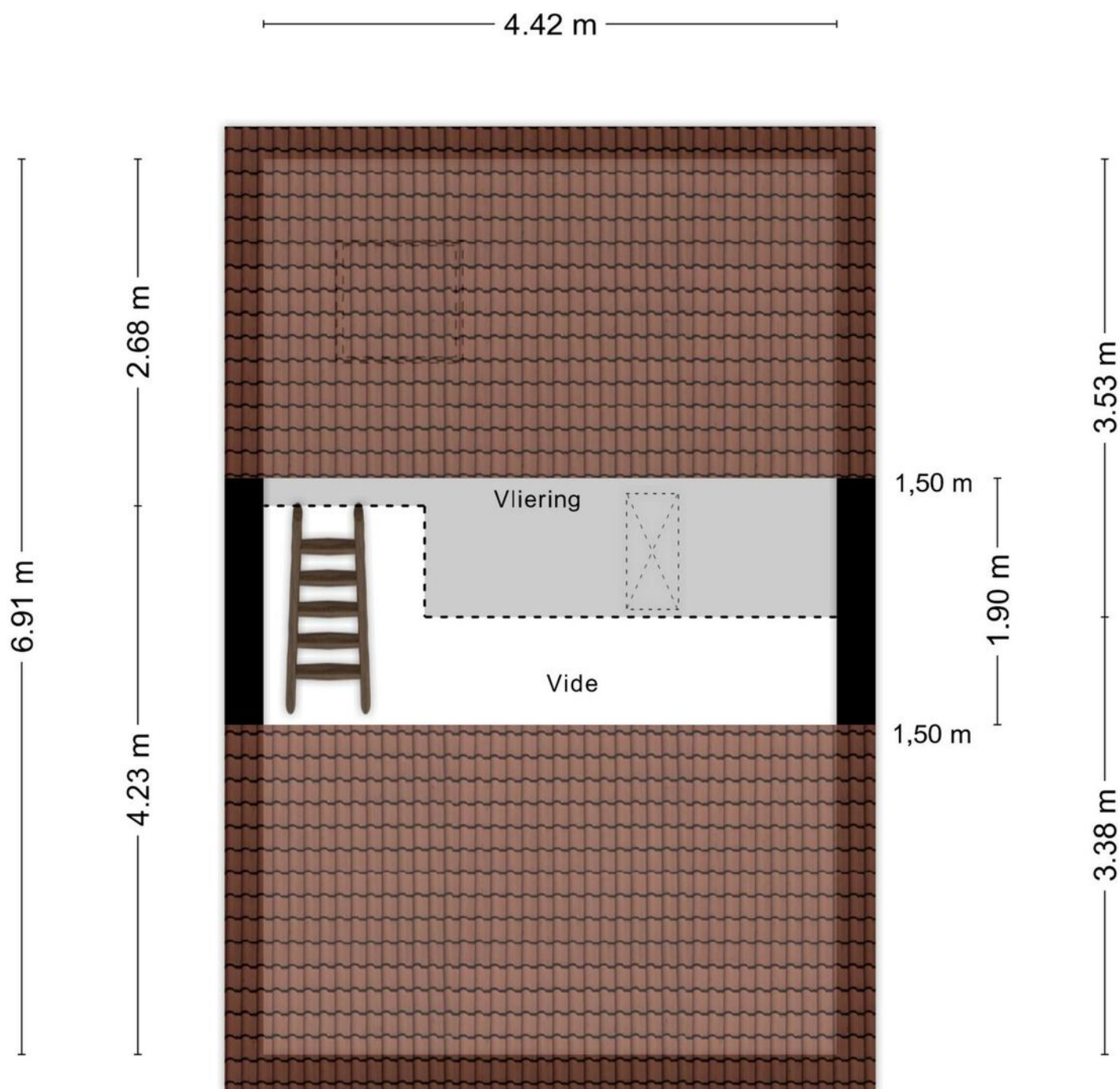


PLATTEGROND



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

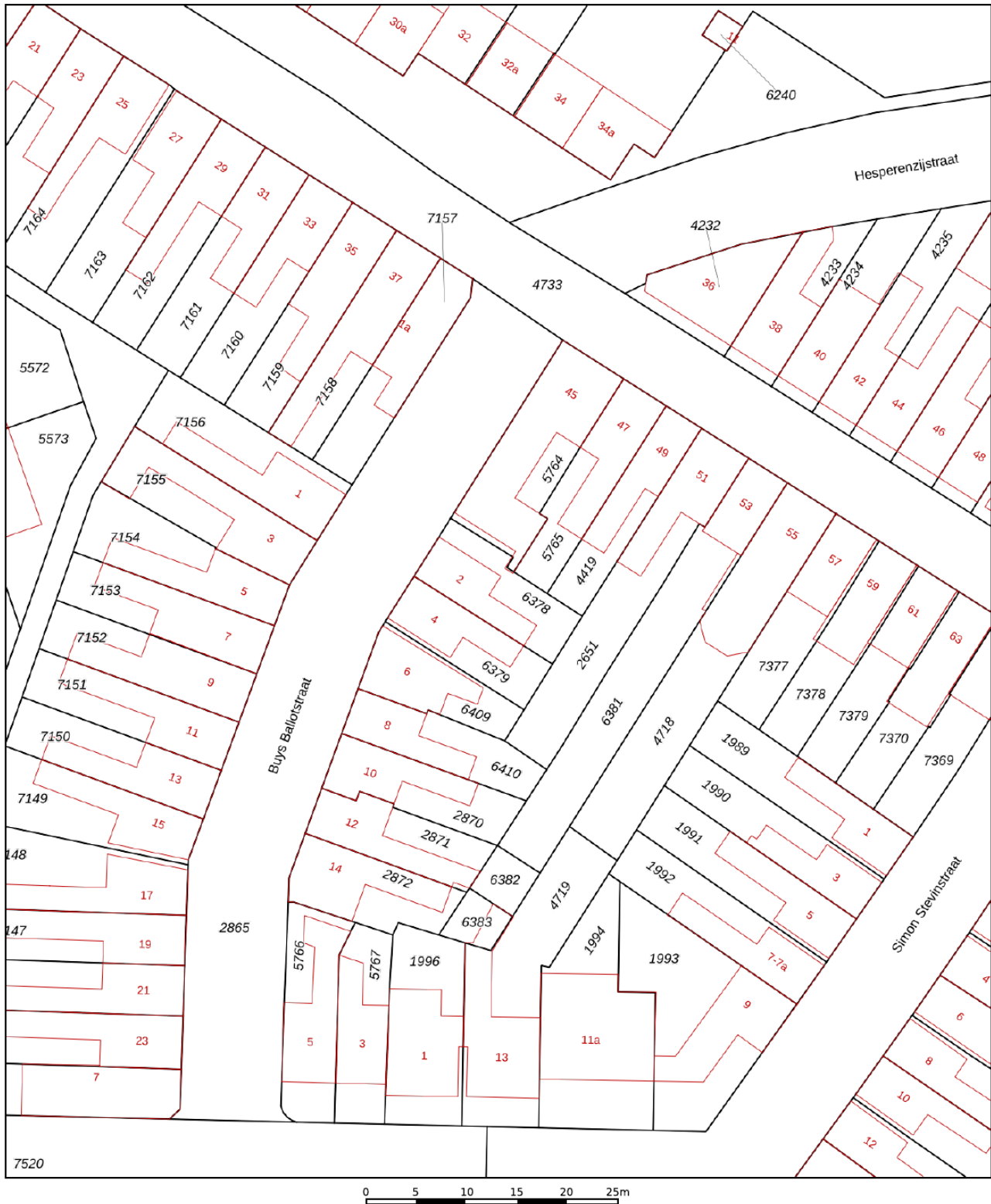
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

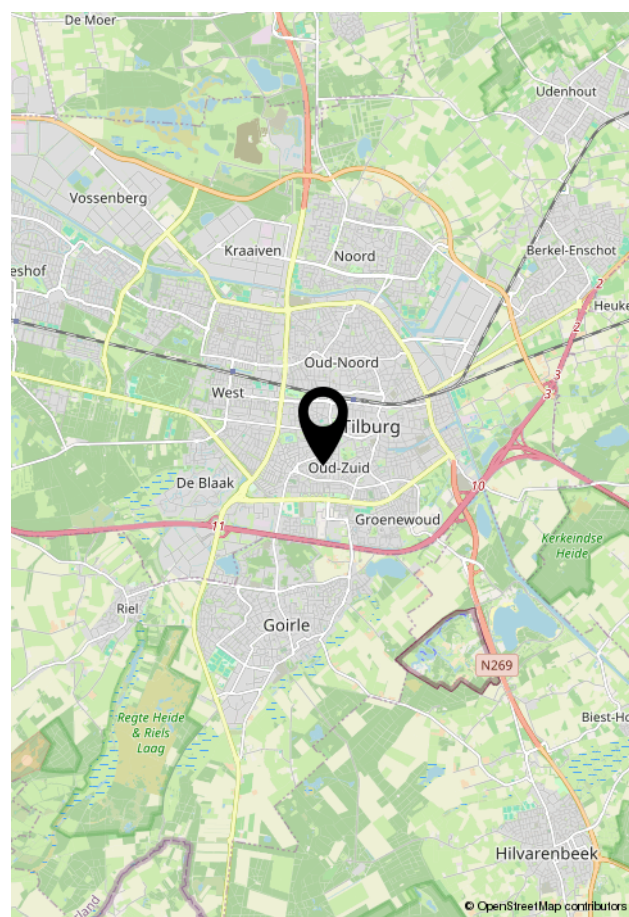
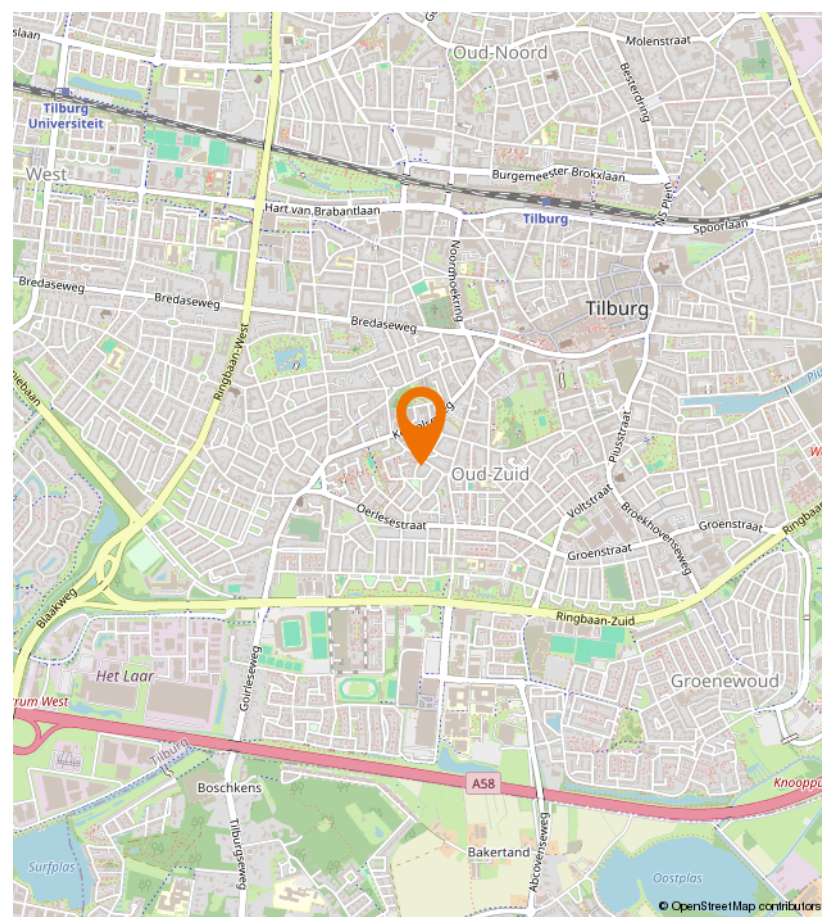
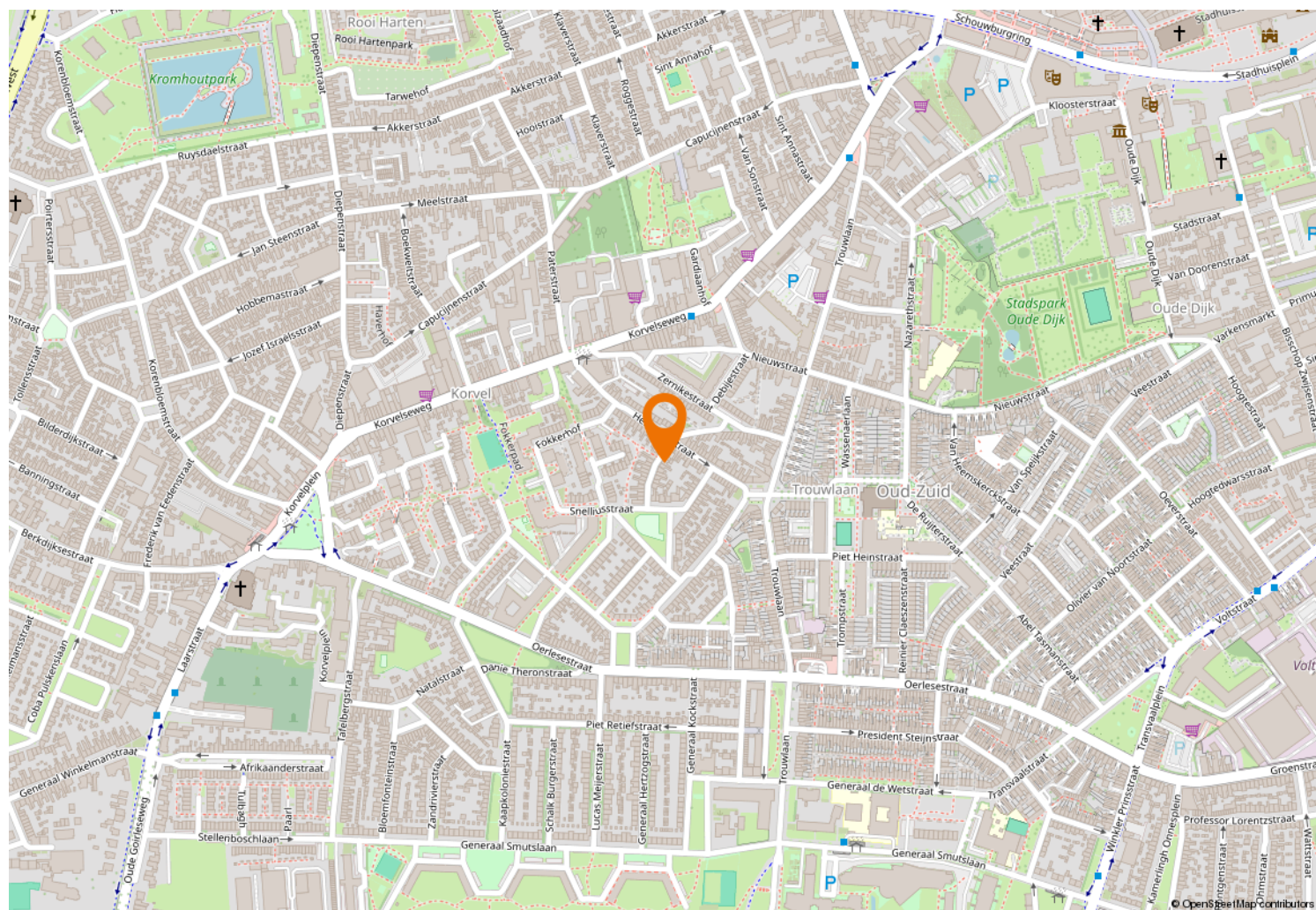
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Q
Perceel	6378

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.

