



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 77



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

OMSCHRIJVING

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 77 TILBURG

Deze sfeervolle 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! Heerlijk! 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 hoef 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! Kortom een TOP plek.

BEGANE GROND:

Entree: Je stapt de woning binnen in een ruime hal met authentieke terrazzo vloer. Door de vensters in (glas in lood) en naast de voordeur, valt veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de keuken, de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de trapkast onder de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is zeer fraai afgewerkt met mooie wand- en vloertegels en een prachtig behang, helemaal leuk!

Woonkamer: De woonkamer is ruim opgezet en heeft aan de voorzijde een erker. Dit geeft de woonkamer een ruimtelijk effect. Centraal is de open haard in schouw, dit past perfect bij dit type woning en is recent nog geveegd. Op de vloer ligt een mooie houten vloer die doorloopt naar eetgedeelte en keuken. Aan de achterzijde heb je toegang tot de tuin middels openslaande tuindeuren.

Keuken: De ruime keuken is opgesteld aan de achterzijde van de woning en beschikt over een SMEG gasfornuis met oven, een spoelbak, afzuigschouw, vaatwasser(2025) en koelkast. Via de keukendeur is de tuin ook bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING:

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. De "master bedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze beschikt over een wastafel en een inbouwkast onder de trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers.



De badkamer is net als het toilet voorzien van eigentijdse betegeling en voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel in meubel.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Deze verdieping is onderverdeeld in een ruime voorzolder met aansluiting wasapparatuur en twee slaapkamers, een met Velux raam en een met dakkapel.

TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin biedt ruimte om een grote tafel te plaatsen. Een ideale plek om zomers te tafelen met vrienden en familie. Via de poort kun je de achtertuin makkelijk met de fiets bereiken. Achter de woning bevindt zich een berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets.

- Bouwjaar 1930;
- Perceeloppervlak: 83 m²;
- Woonoppervlak: 129 m²;
- Woning inhoud: 470 m³;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig*;
- Voorzien van authentieke details;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Alle inbouwapparatuur is van Smeg, behalve de nieuwe (2025) vaatwasser is van Siemens;
- 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.

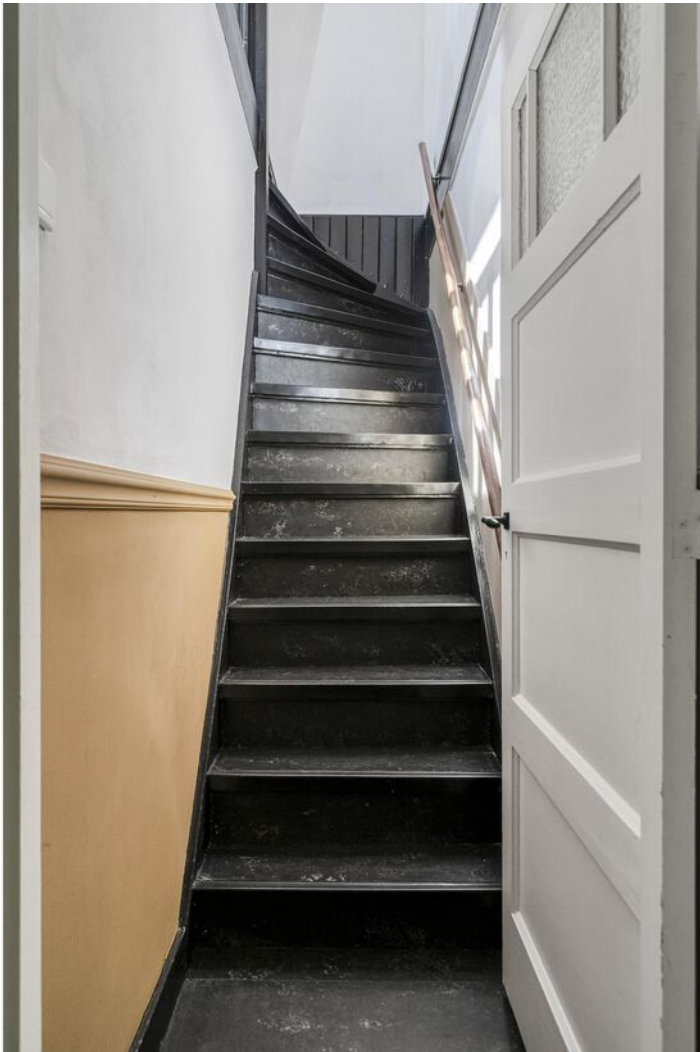


KENMERKEN

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	83 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	1930





















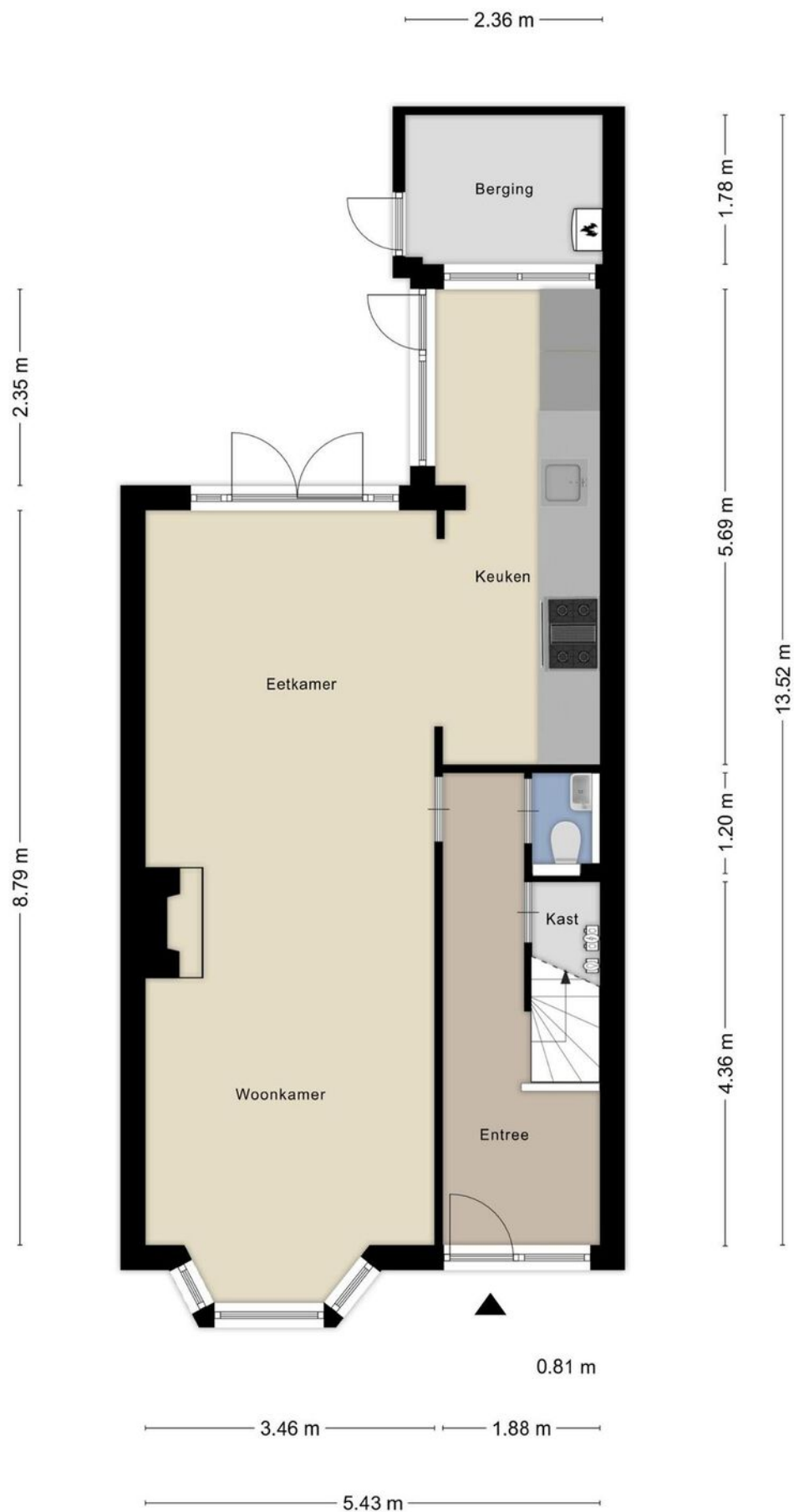




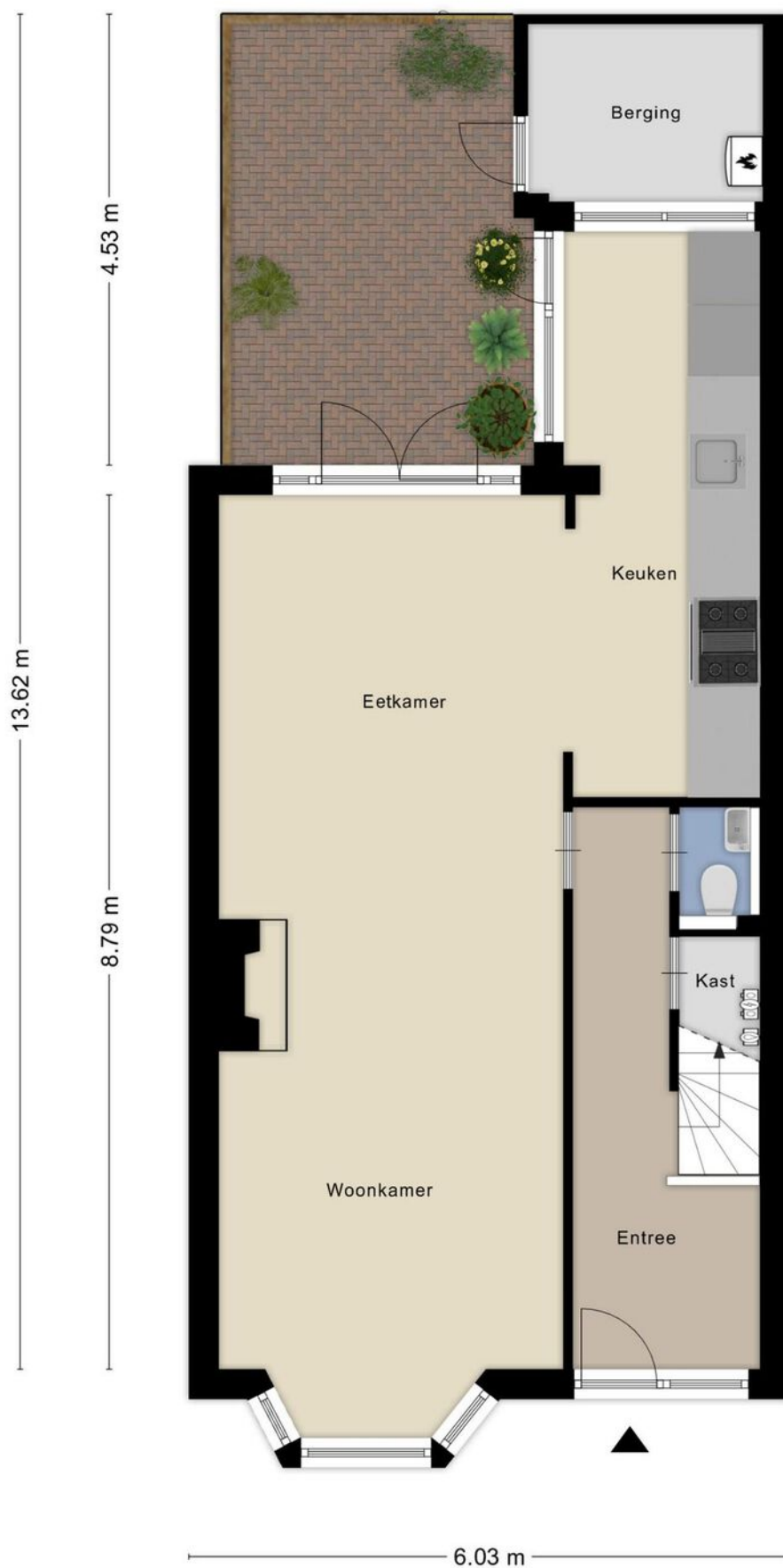




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

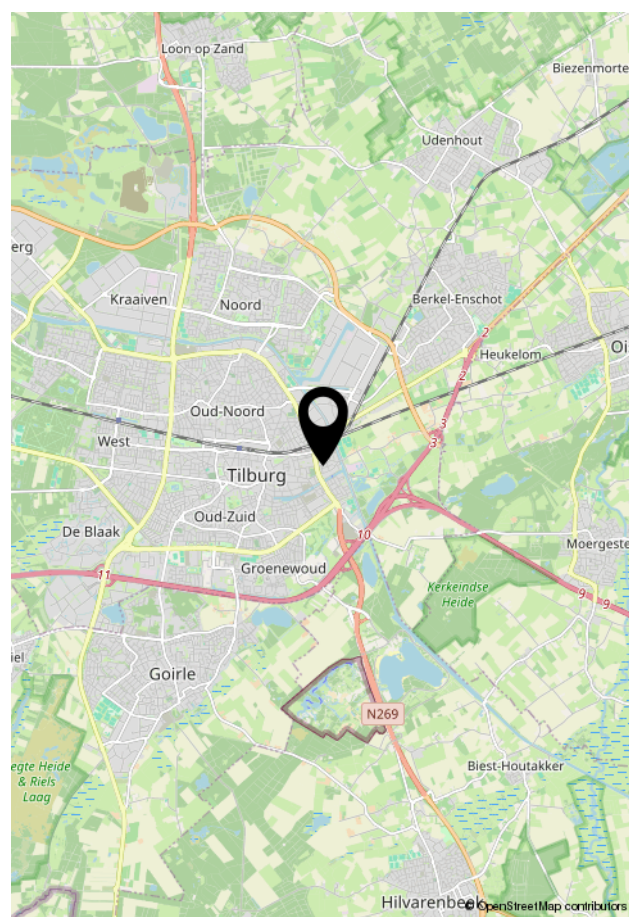
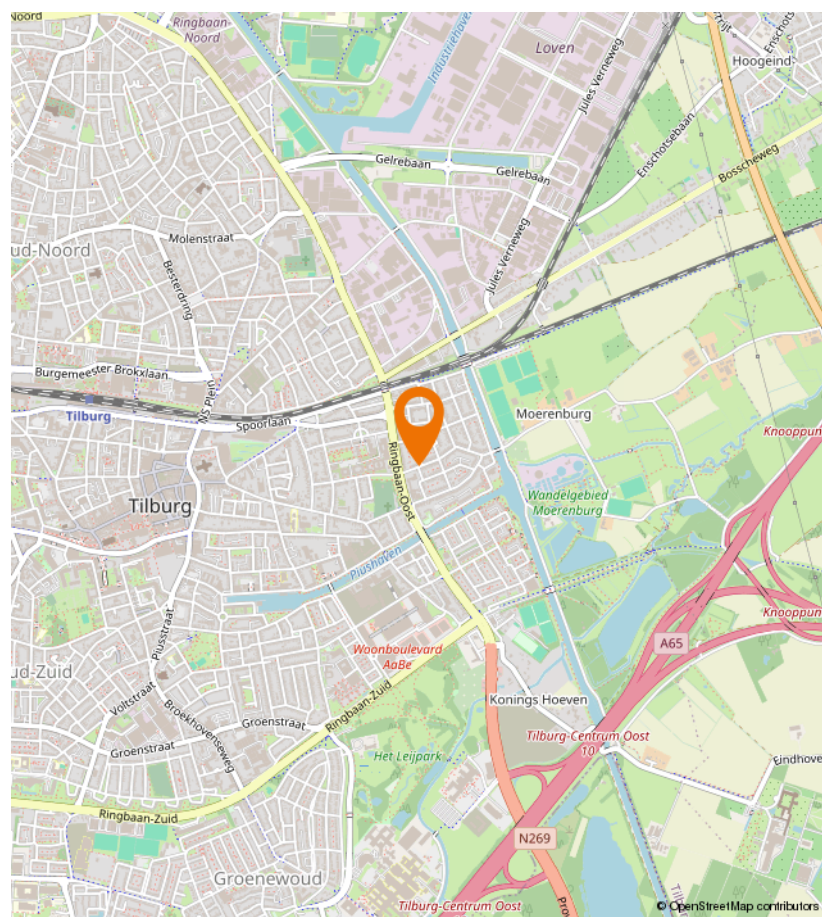
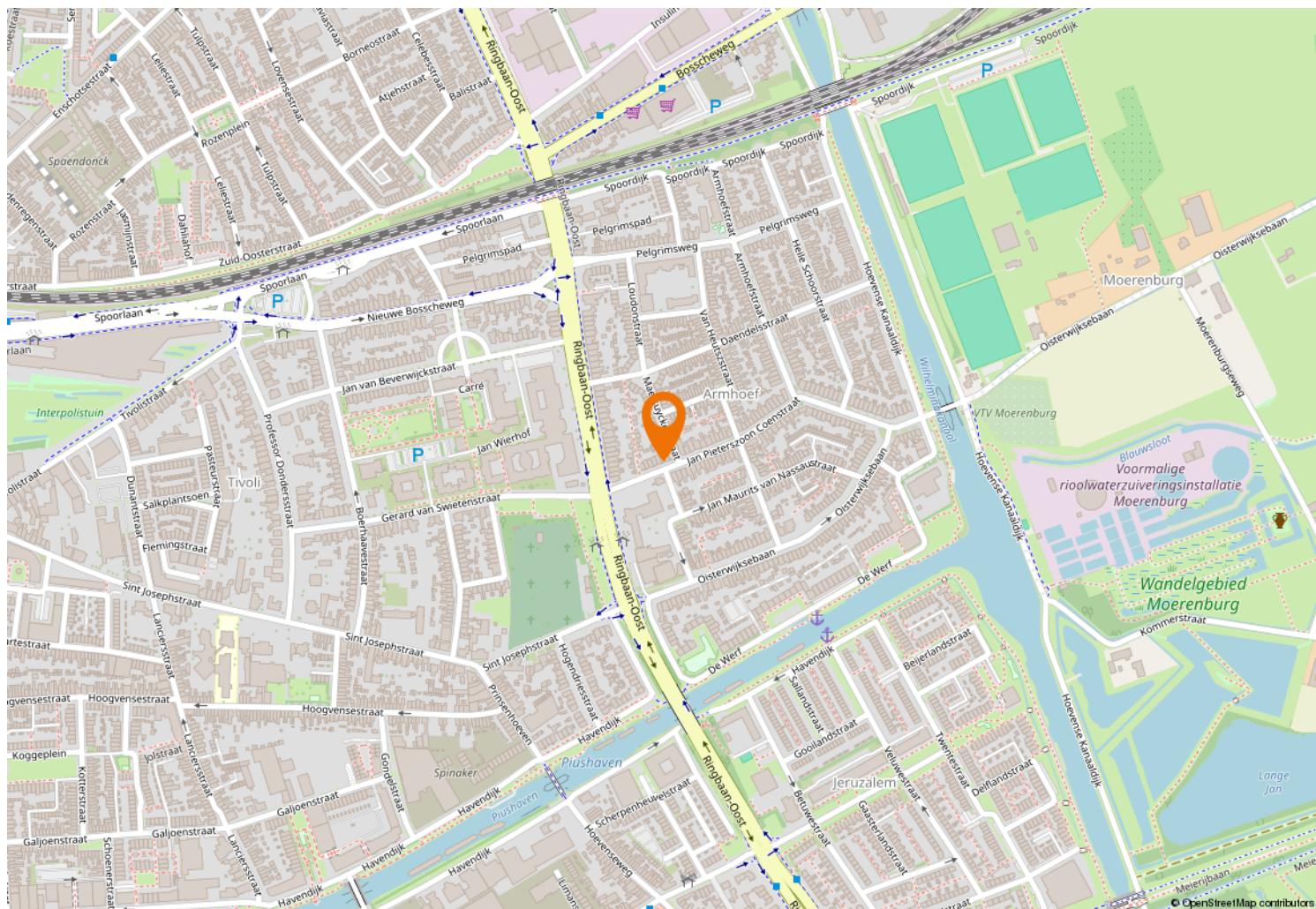
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie B
Perceel 7513

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.

