



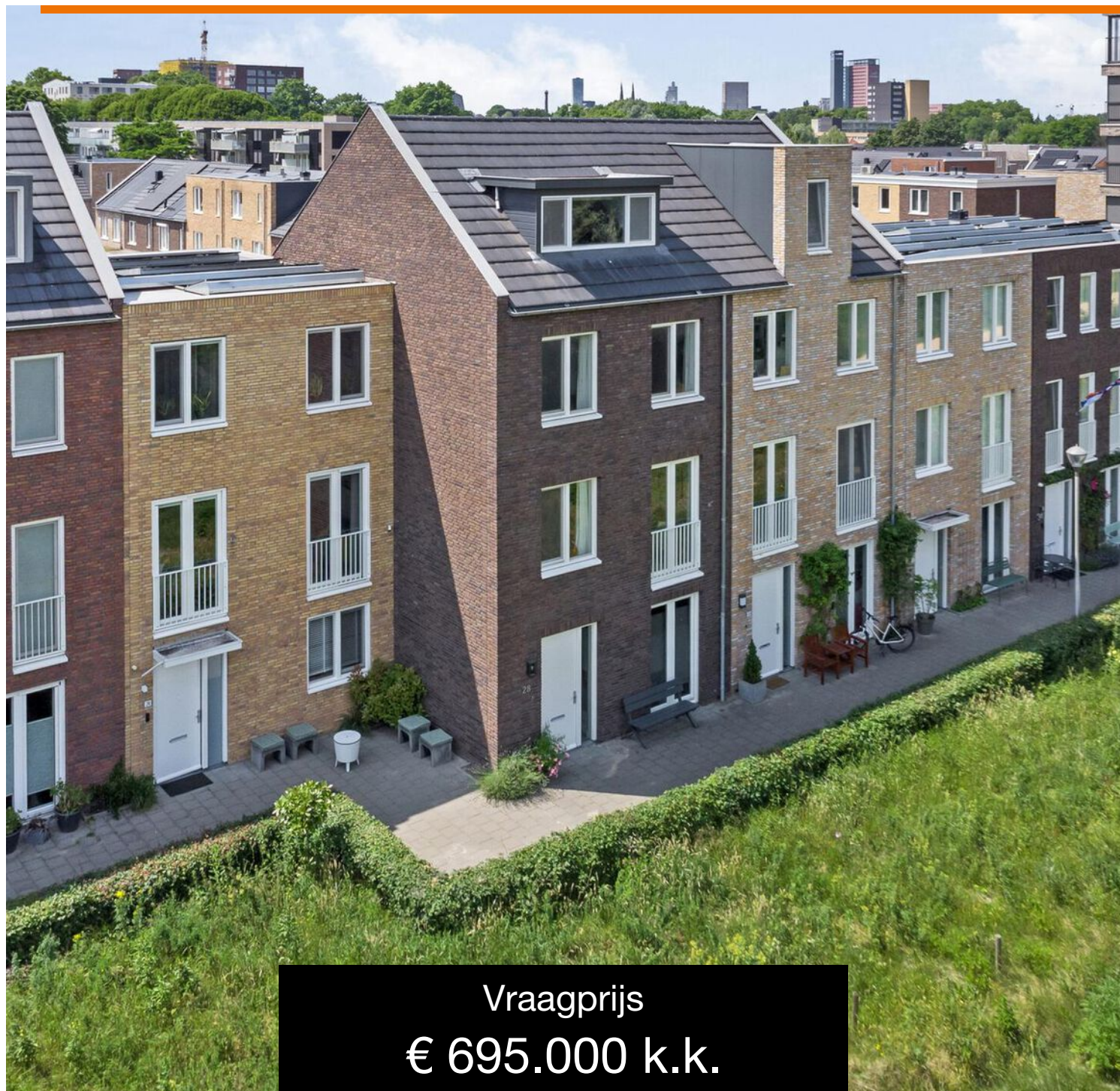
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DELFLANDSTRAAT 26



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

OMSCHRIJVING

DELFLANDSTRAAT 26 TILBURG

Deze unieke woning ligt werkelijk op een schitterende locatie, aan de rand van natuurgebied Moerenburg, direct grenzend aan het Wilhelminakanaal en op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piushavengebied. Gelegen in een jonge woonwijk, deel uitmakend van het oorspronkelijke nieuwbouwplan "Aan de Waterkant". Hier bevinden zich vele leuke restaurantjes zoals Villa la Vida, RAK, Pulcinos, Jaxx Marina, Restaurant Te Koop. En met de komst van het AaBe winkelcentrum is het doen van de dagelijkse boodschappen nog gemakkelijker. Groot voordeel van de wijk is dat je wel de lusten maar niet de lasten hebt van de binnenstad. En voor het sporten ligt de omnivereniging Were Di met onder andere hockey, beachvolleybal en tennis om de hoek. Voor kinderen liggen er meerdere lagere en middelbare scholen in de buurt. Via de "Ringbaan-Oost" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Den Bosch, Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken. Kortom een Top plek.

BEGANE GROND:

In de ruime entree bevindt zich de toiletruimte en de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond bestaat voornamelijk uit één grote leefkeuken met riant kookeiland, waar je gezellig kunt aanschuiven. Met de openslaande tuindeuren aan achterzijde is dit een geweldige leefruimte voor overdag, waarbij de ruimte binnen verbonden wordt met de buitenruimte en de natuur. De keuken werd tijdens de bouw ca. 1m20 uitgebreid en is voorzien van airconditioning. Verder beschikt de keuken over alle inbouwapparatuur en een groot vast blad waaraan het heerlijk tafelen is!

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping is een tweede, fijne, leefruimte - nu als woonkamer ingericht - en kijk je echt op het water en zie je een grote variatie aan boten langsvaren; van vele recreanten tot beroepsvaart. Op de 1e verdieping is ook een fijne bijkeuken voorzien van aansluiting wasmachine en droger, alsmede een uitstortgootsteen en een toilet. Tevens treft u hier de omvormer van de zonnepanelen (11 stuks), de mechanische ventilatie en de CV combiketel (Itho). De trappenhal beschikt over een handige en transparante schuifwand.

TWEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping treft u een moderne badkamer voorzien van hangcloset, inloopregendouche, twee waskommen in meubel, een spiegel met verwarming en een decorradiator. De badkamer is volledig betegeld. Verder treft u hier een hoofdslaapkamer met een open kastruimte en airconditioning. De tweede slaapkamer en de derde kamer in gebruik als kastenkamer zijn aan de voorzijde gelegen.

BUITEN:

De diepe, gezellige achtertuin is op het zuidwesten gericht en beschikt over een berging en een veranda, zodat je vaak en tot laat buiten kunt zitten. Maar ook aan voorzijde is het natuurlijk fantastisch genieten van de rust en uitkijkend over het water. In de ochtend daar de zon zien opkomen over de natuur en het water blijft een cadeau dat zeker niet vanzelfsprekend is!



Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT.....
We willen je alvast waarschuwen, want de kans dat dit gebeurt bij deze bijzondere woning is ontzettend groot!
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 2018;
- Perceeloppervlakte 164 m²;
- Woonoppervlakte 147 m²;
- Inhoud 520 m³;
- Energielabel A;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en er zijn maar liefst 11 zonnepanelen;
- Vrij uitzicht over natuurgebied en Wilhelminakanaal;
- Zonnescreens achterzijde;
- Verduisterende jaloezieën gehele woning;
- Alarm begane grond en eerste verdieping alsmede camerabeveiliging;

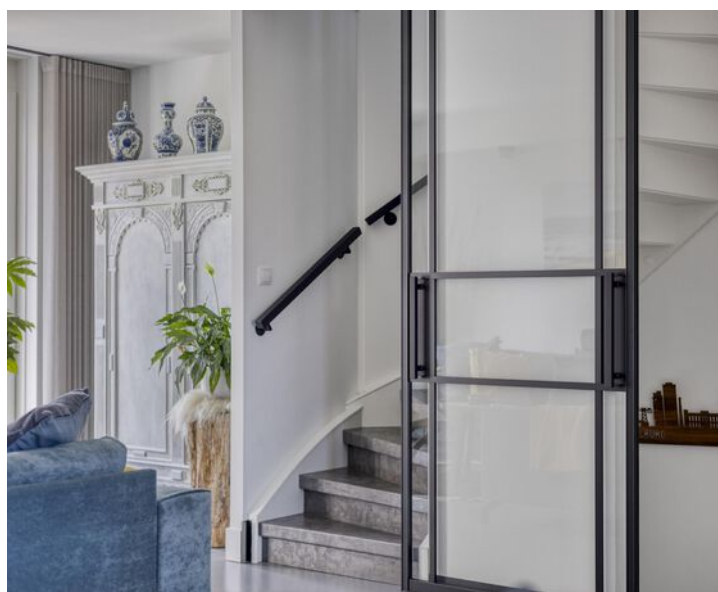
Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!
Bel of mail ons dan voor een afspraak:

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	147 m ²
Perceeloppervlakte	164 m ²
Inhoud	520 m ³
Bouwjaar	2018

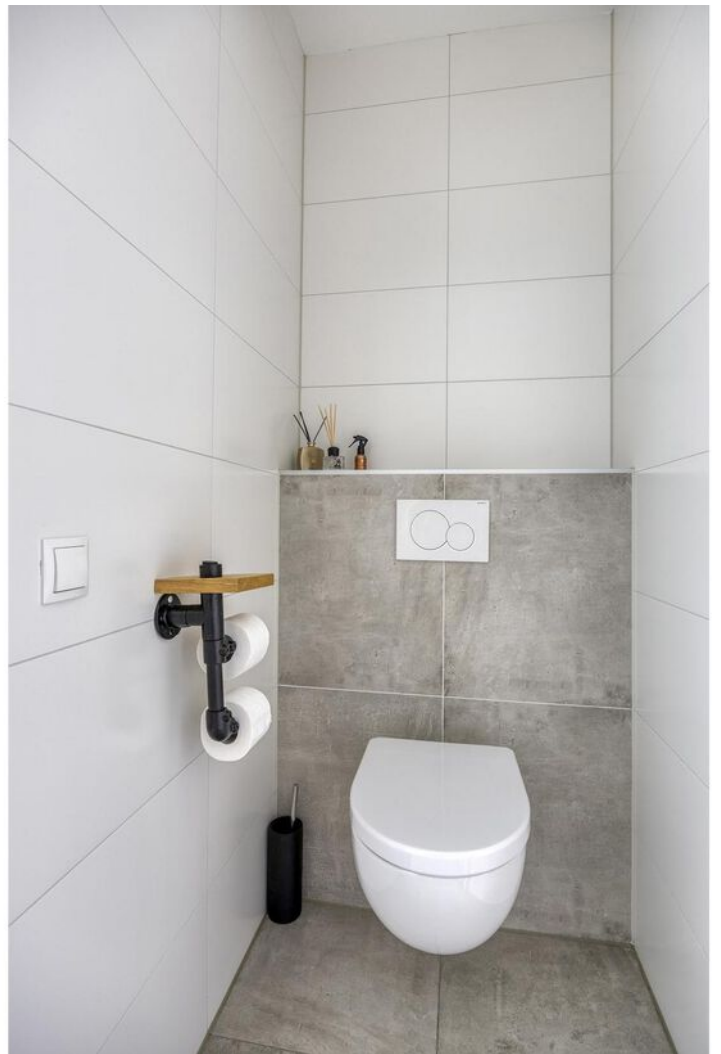


























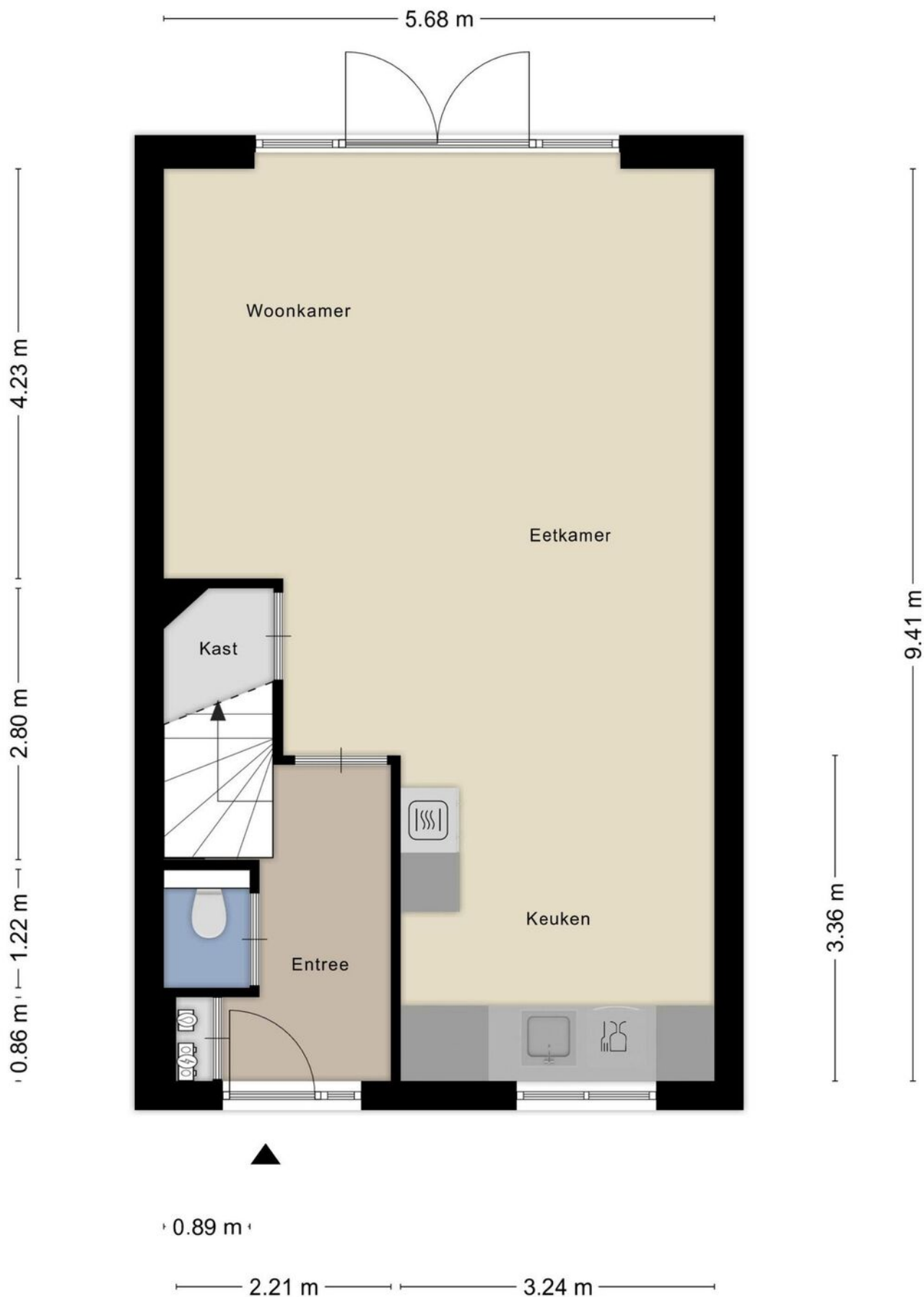




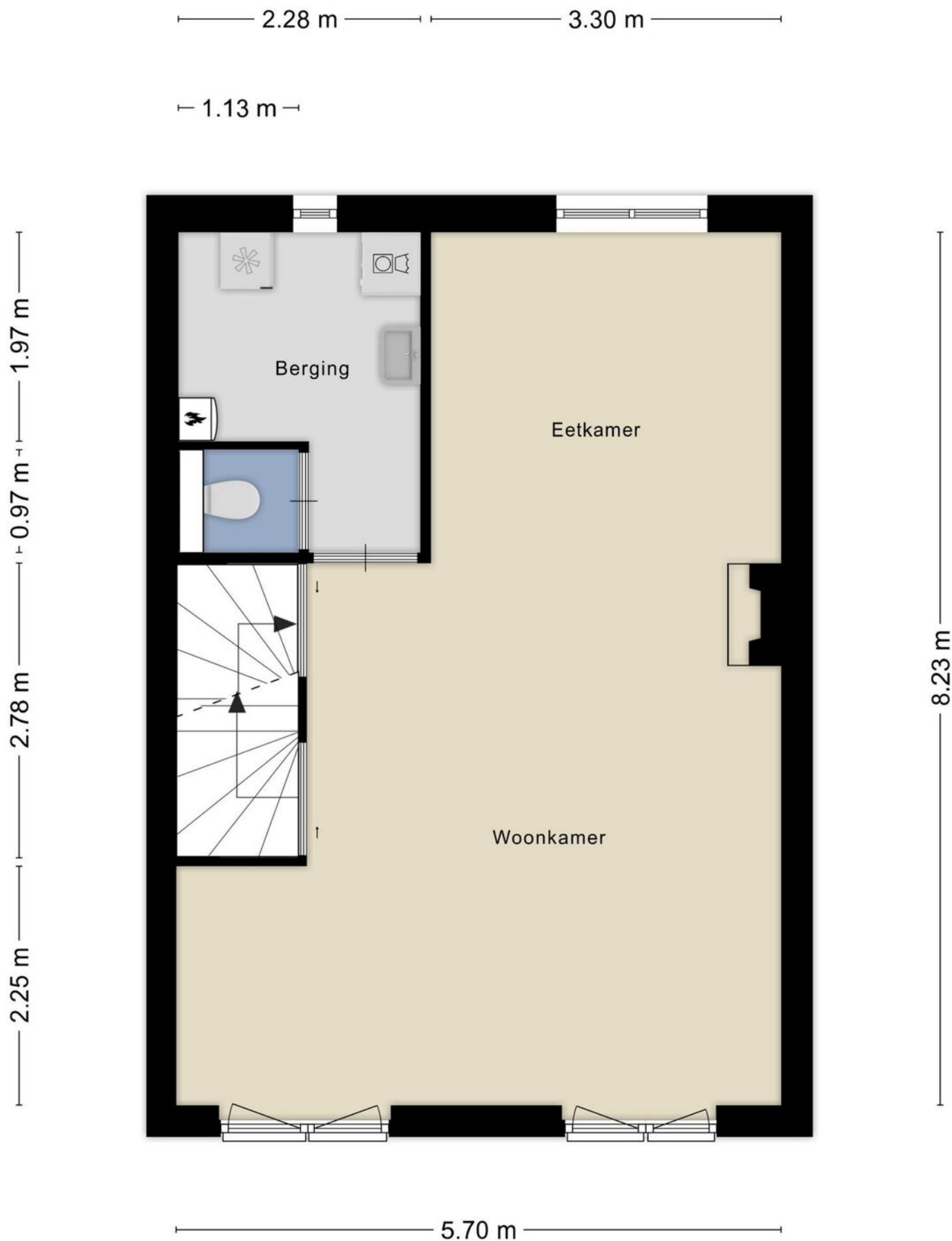




PLATTEGROND



PLATTEGROND

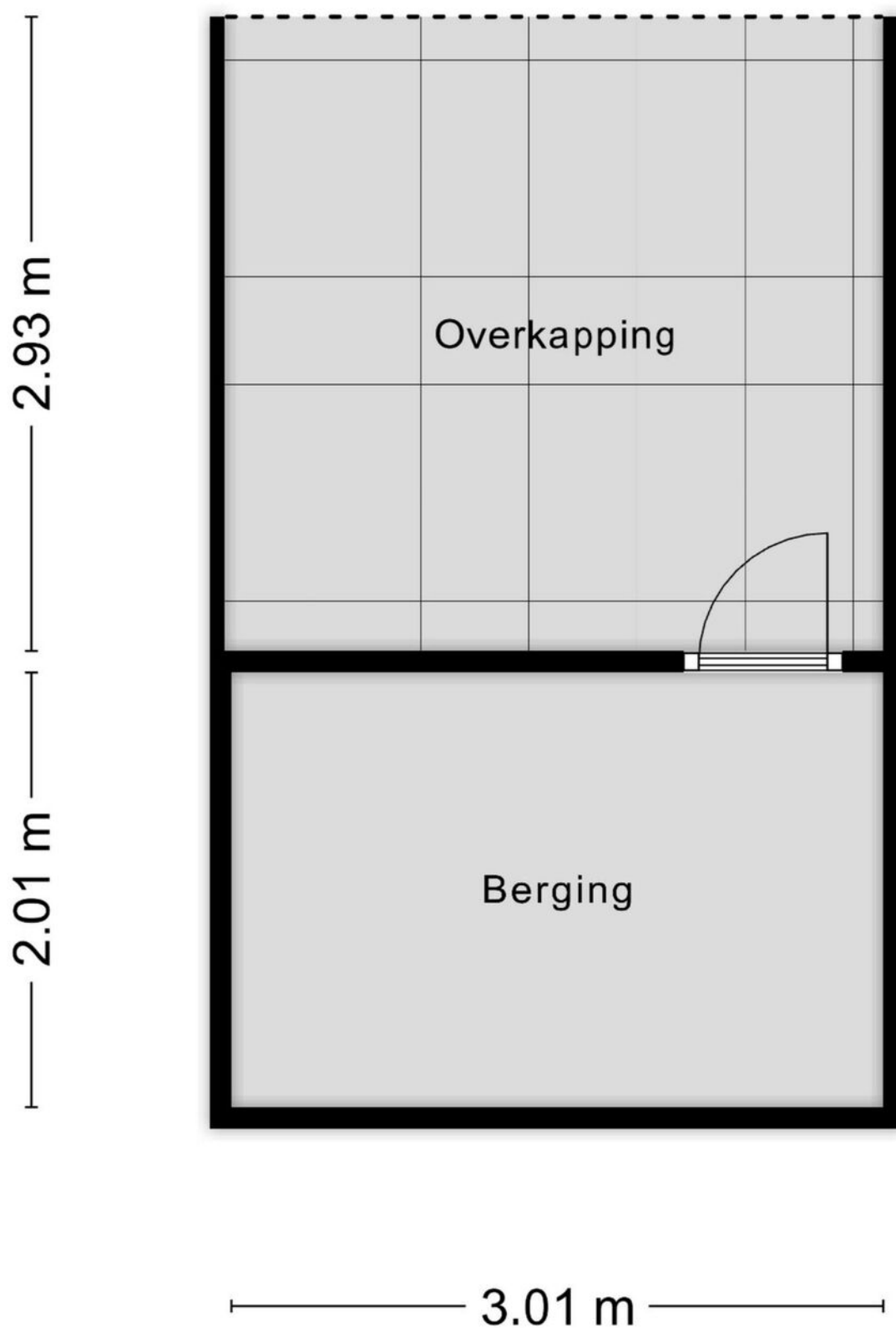


PLATTEGROND



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

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 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

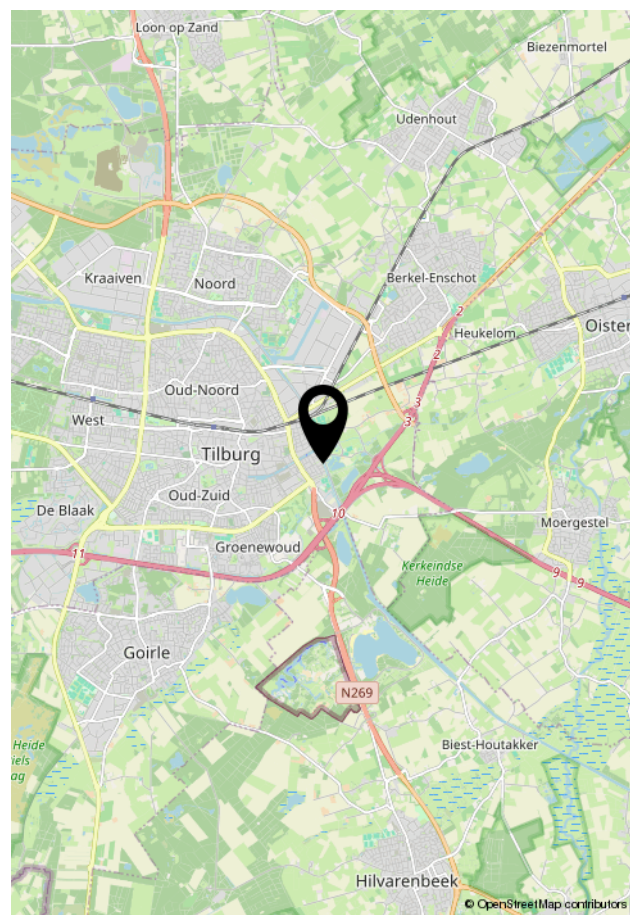
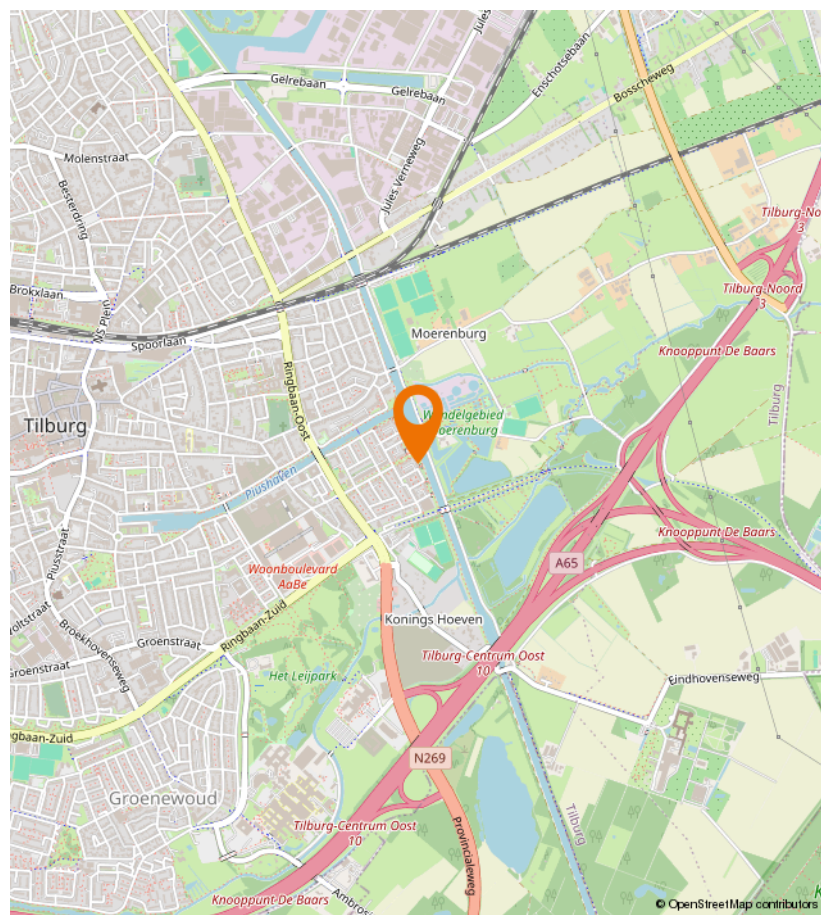
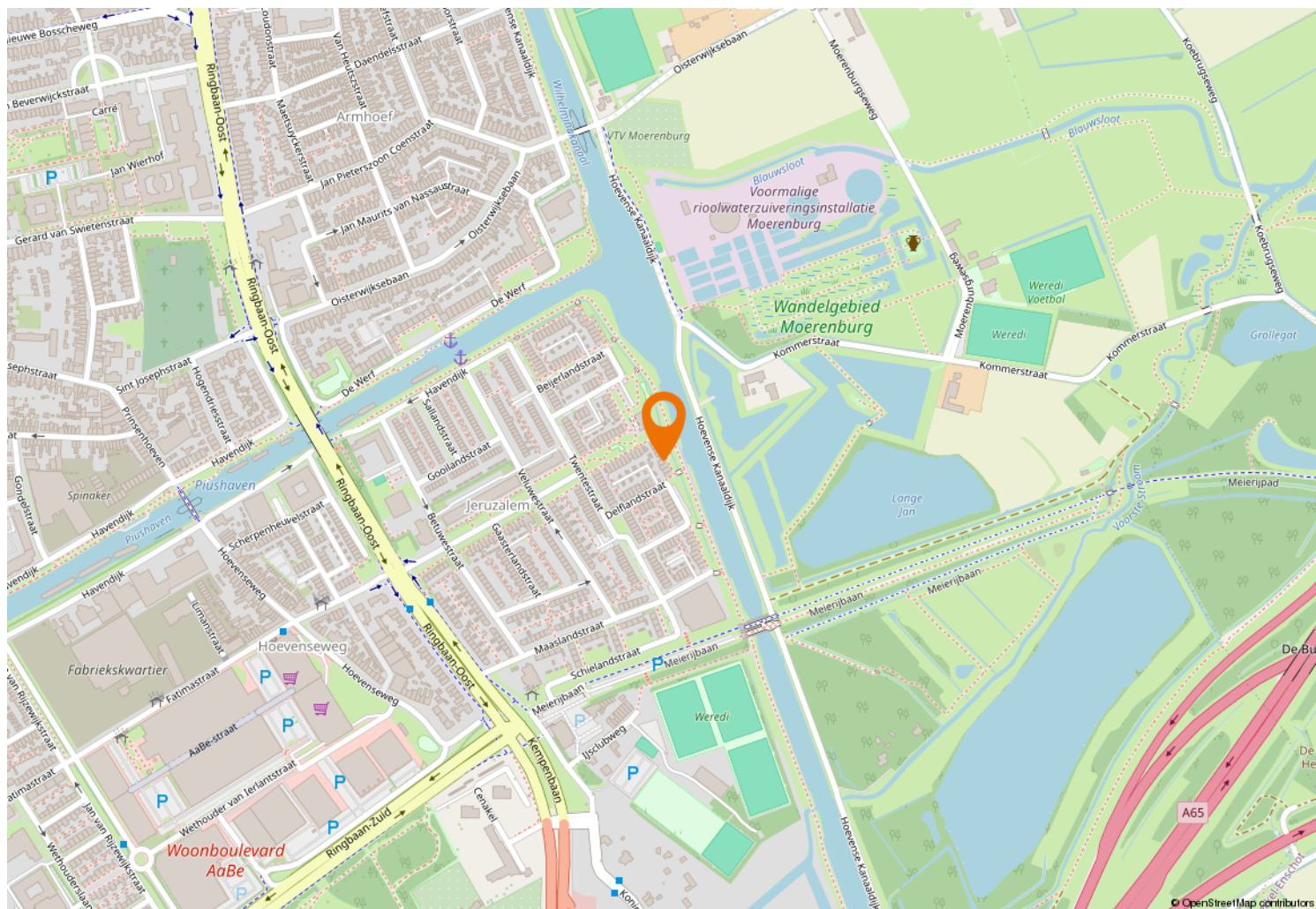
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie X
Perceel 1944

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.

