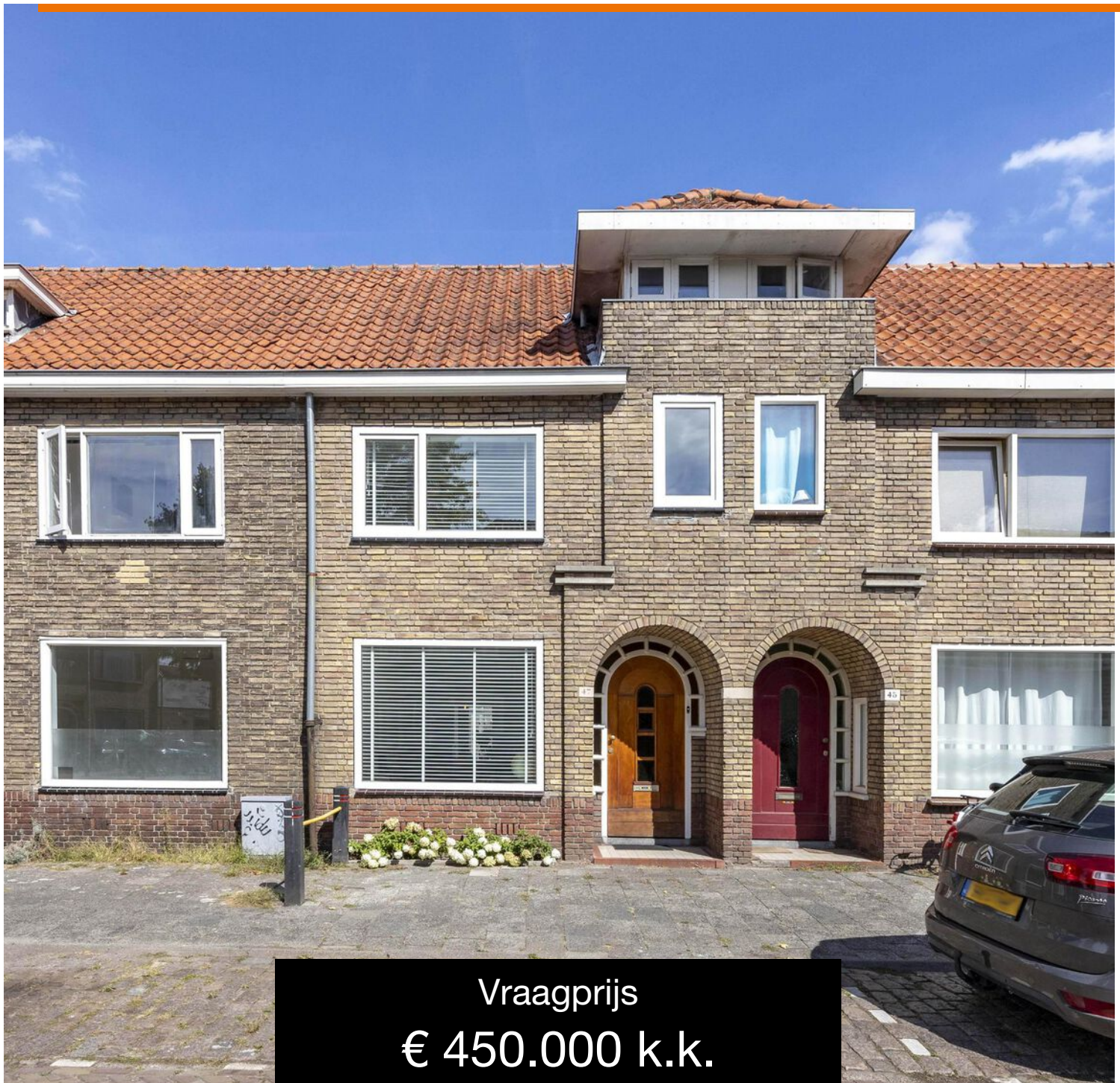




013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GILDEBROEDERSSTRAAT 47



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GILDEBROEDERSSTRAAT 47 TILBURG

Deze sfeervolle jaren 30 woning, ligt in het populaire Piushavengebied. Je loopt vanuit de woning zo naar de haven. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen zoals restaurant RAK, Jaxx en de Pulcino's. Loop je wat verder richting de draaibrug dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vitorio tegenkomt waar je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs ! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg wat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Als je de Gildebroedersstraat uitloopt ben je zo midden op het Piusplein met ook hier weer vele leuke restaurantjes. En zoek je eens wat anders dan loop je via de Heuvelstraat zo naar het gezellige dwaalgebied, de Korte Heuvel of de Spoorzone. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Albert Heijn op het Piusplein en voor onderwijs hoeft je niet ver weg want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit (wij kunnen ons dat niet voorstellen).....geen probleem, via "De Ringbaan Oost" en "De Ringbaan Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken ! Kortom een TOP plek !

Indeling

BEGANE GROND:

Entree: Door het venster en het bovenlicht van de karakteristieke ronde voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De natuurstenen tegelvloer, met vloerverwarming, loopt mooi door over de gehele begane grond.

Woonkamer: De woning heeft een heerlijke ruime en sfeervolle living. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel.

Leuk detail is het venster in de zijgevel aan de voorzijde van de living. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot de berging onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De strakke lichte keuken beschikt over een inductie kookplaat met een moderne RVS afzuigkap, een extra grote oven, een vaatwasser(2021) en een koelkast met vriezer. De grote lichtstraat zorgt voor heel veel daglicht. Terwijl je gasten genieten van een drankje aan de keukenbar, tover je hier binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn. Het portaal achter de keuken geeft toegang tot de badkamer, de achtertuin en de bergkast met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime inloofdouche, en een brede wastafel, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een inbouwkast. Alle slaapkamers zijn strak afgewerkt en zijn voorzien van paneeldeuren en een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. Vanuit de overloop op de eerste verdieping heb je ook toegang tot het plat dak van de aanbouw.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door de grote dakkapel aan de achterzijde is deze verdieping extra ruimtelijk. Er is hier een volwaardige vierde



slaapkamer gerealiseerd. Op deze slaapkamer hangt ook een airco, deze koelt de slaapkamer in de zomer terug naar een aangename temperatuur. Ook deze verdieping beschikt over een inbouwkast en is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van tegels. Via de houten poort kun je gemakkelijk met je fiets achterom. Achter in de tuin bevindt zich een berging. Ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en hierin kun je meteen je fiets parkeren.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 90 m²;
- Woonoppervlak 110 m²;
- Inhoud 393 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van vloerisolatie op de begane grond en alle verdiepingen;
- Voorzien van volledige dakisolatie;
- Muurisolatie t.a.v. de aanbouw
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- In rustige woonwijk gelegen;
- 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.

-

-

-



KENMERKEN

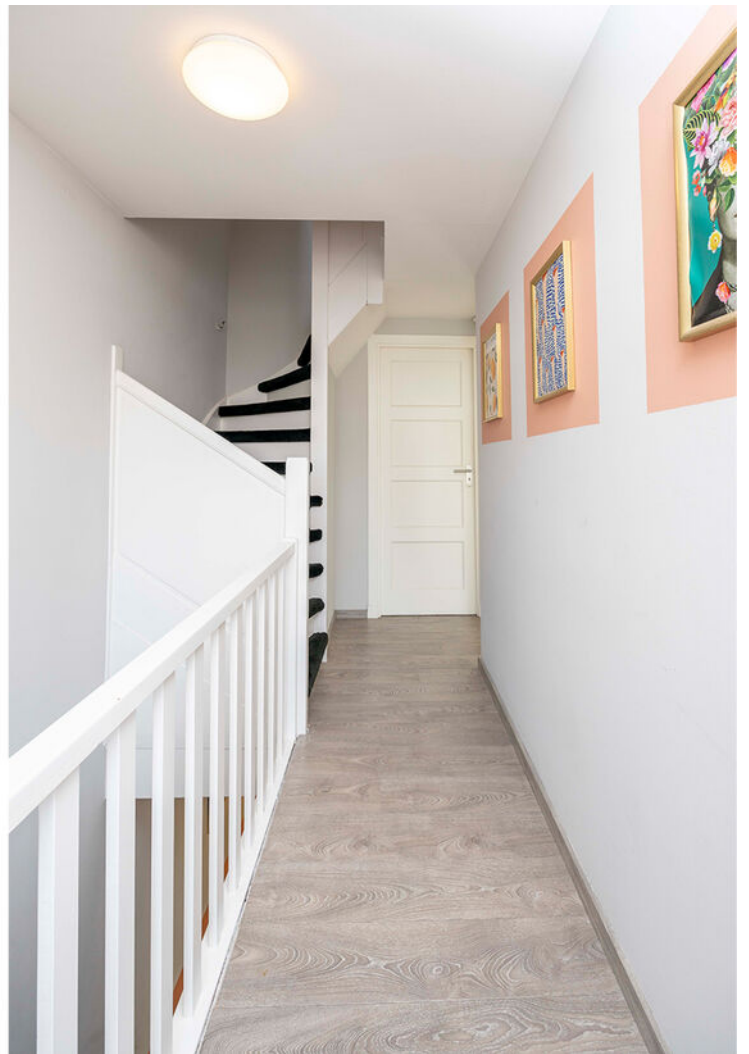
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	90 m ²
Inhoud	386 m ³
Bouwjaar	1936















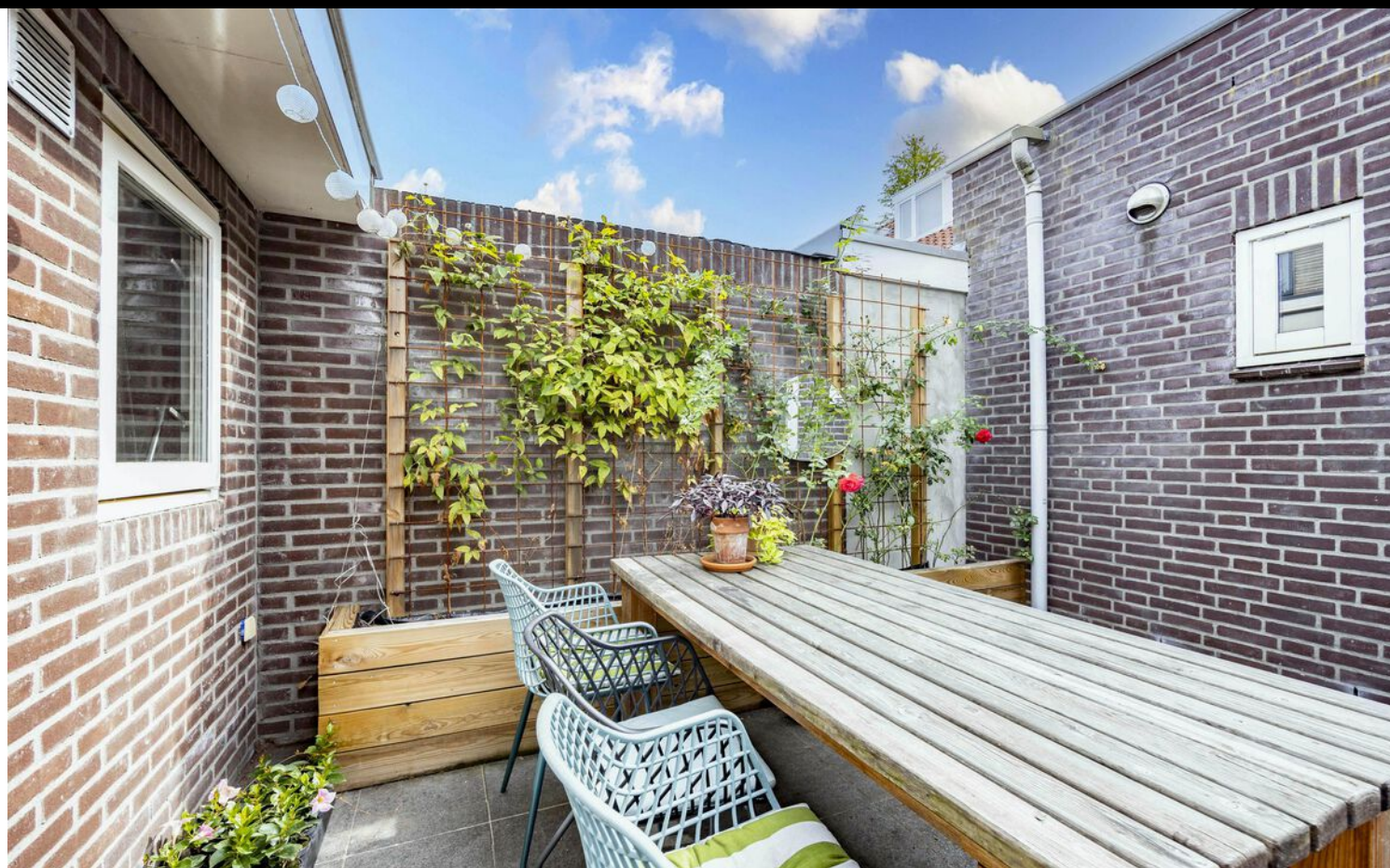










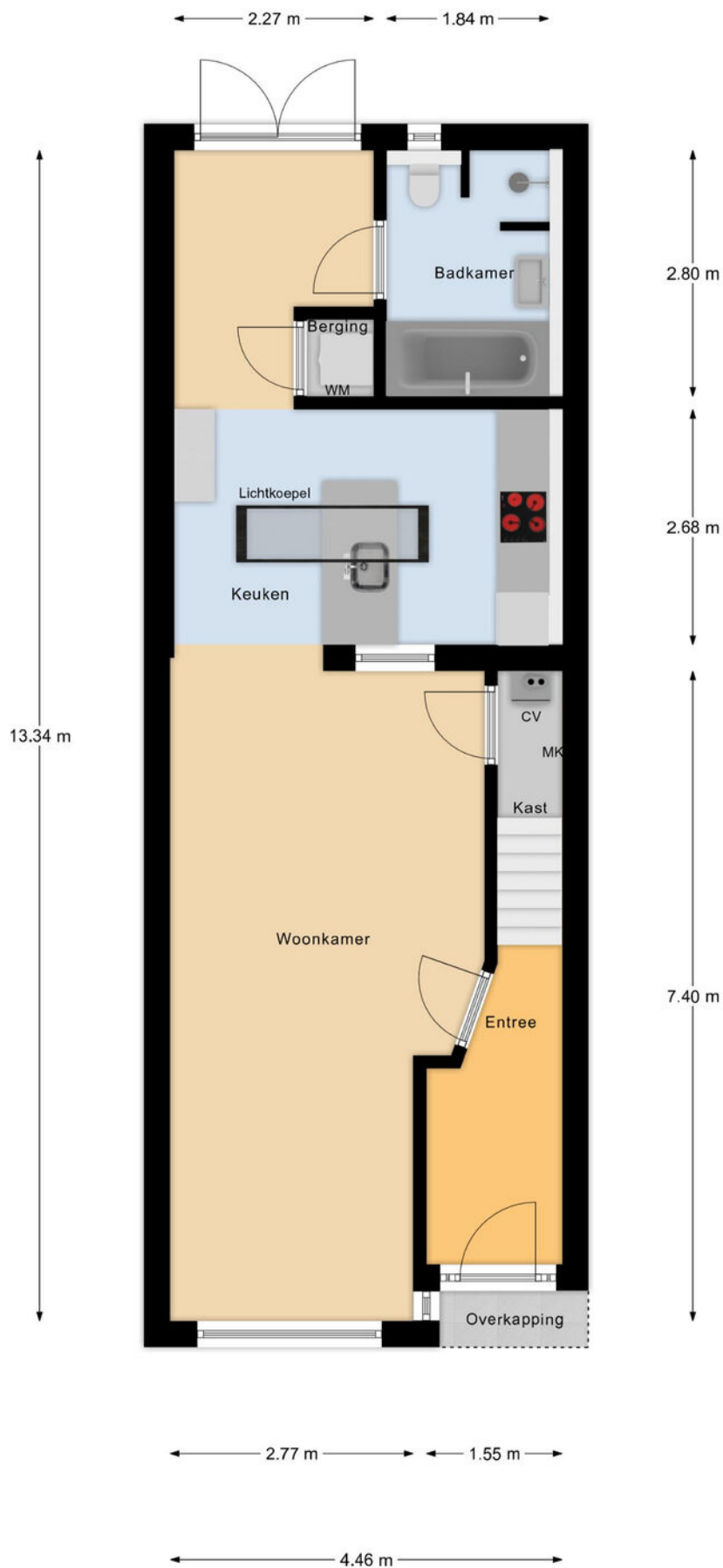








PLATTEGROND



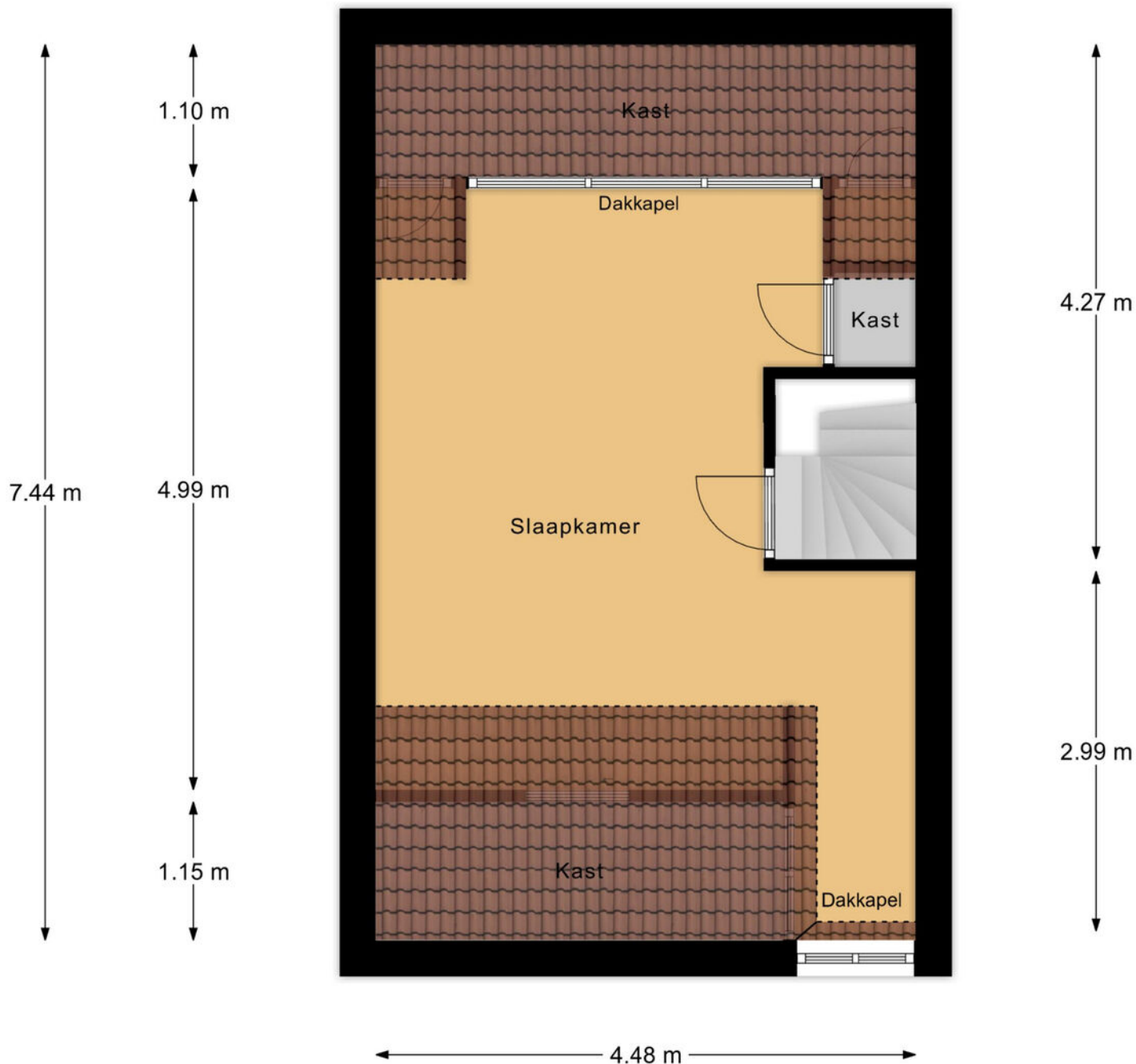
Begane Grond

PLATTEGROND



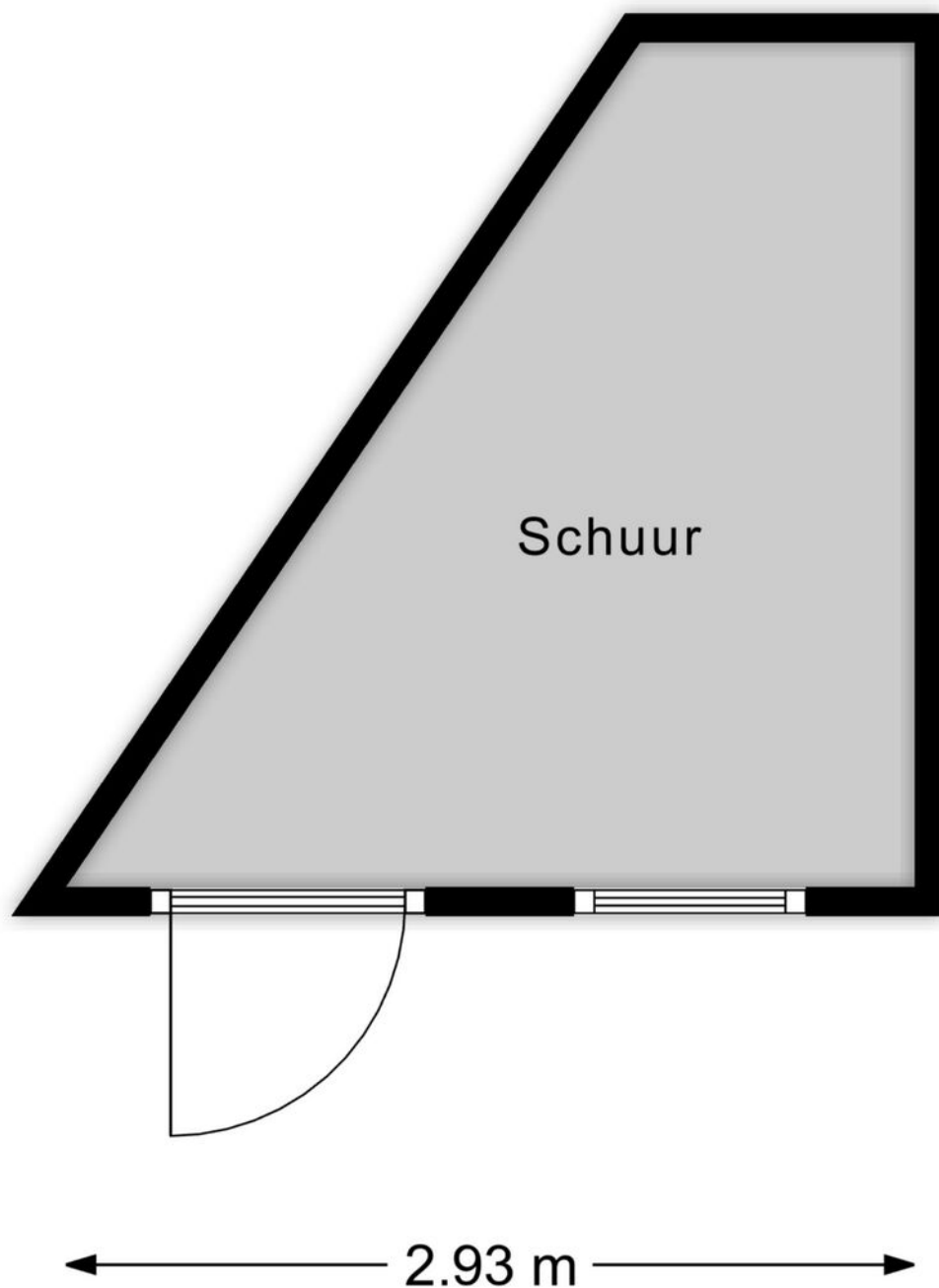
1e Verdieping

PLATTEGROND



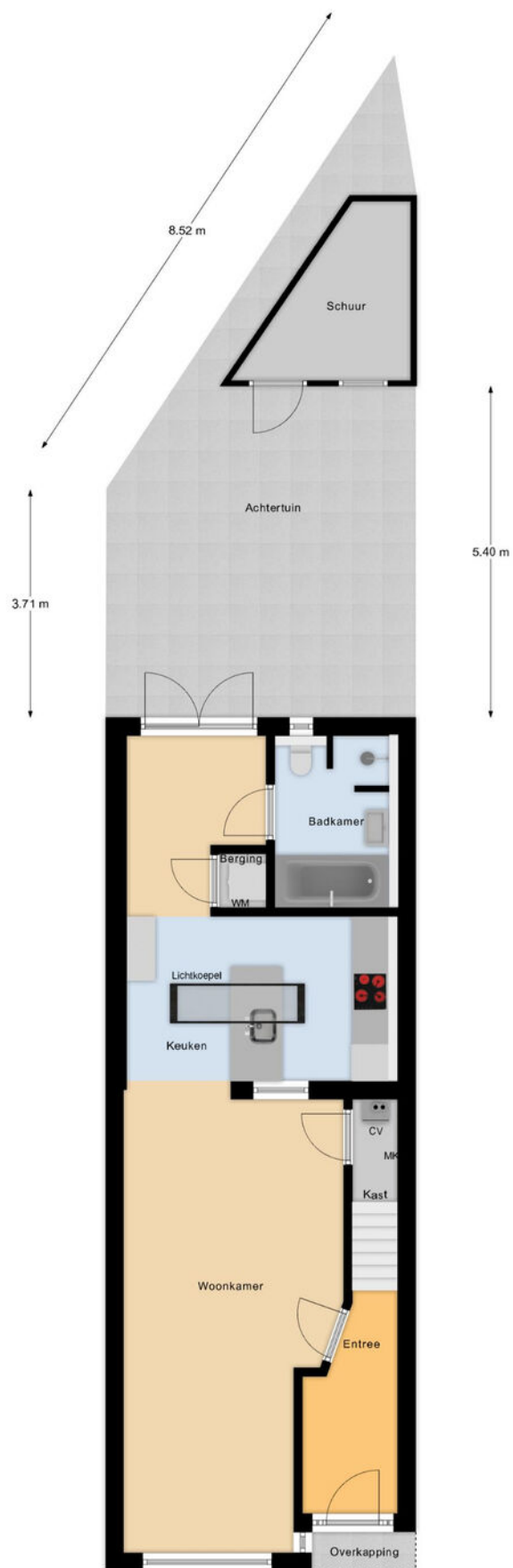
2e Verdieping

PLATTEGROND



Schuur

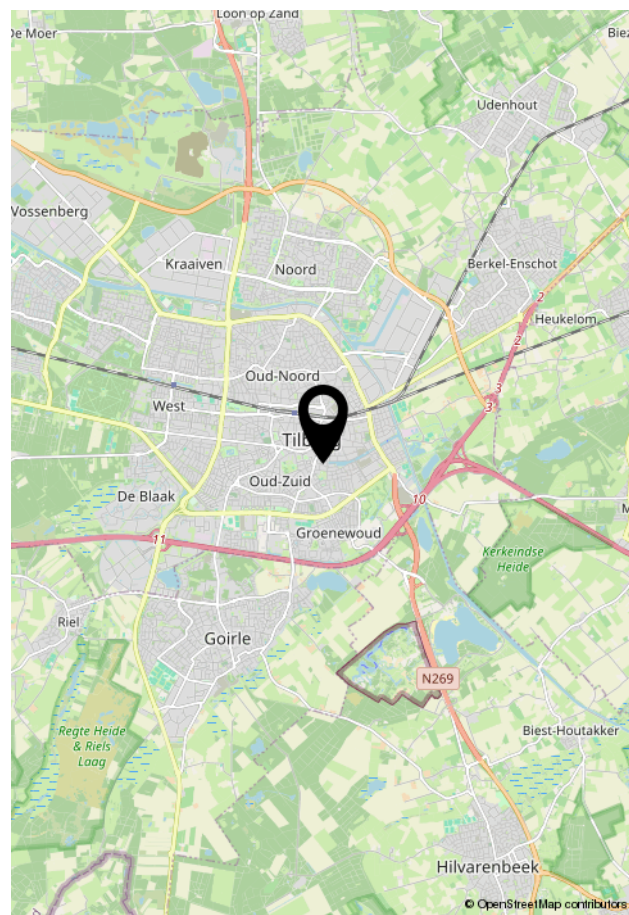
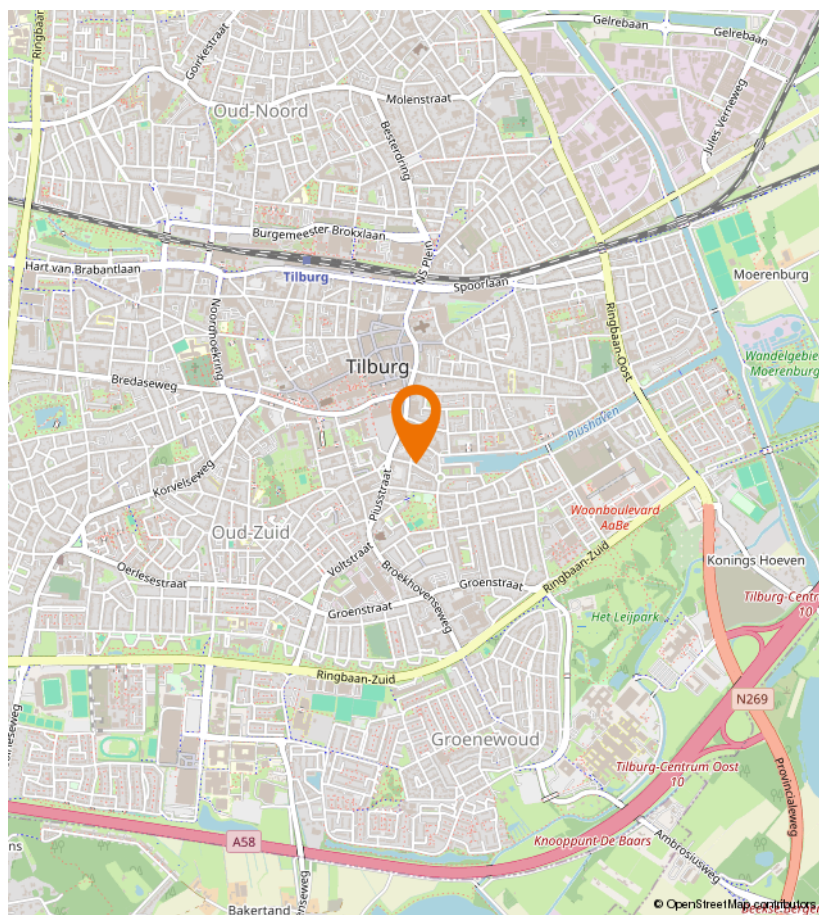
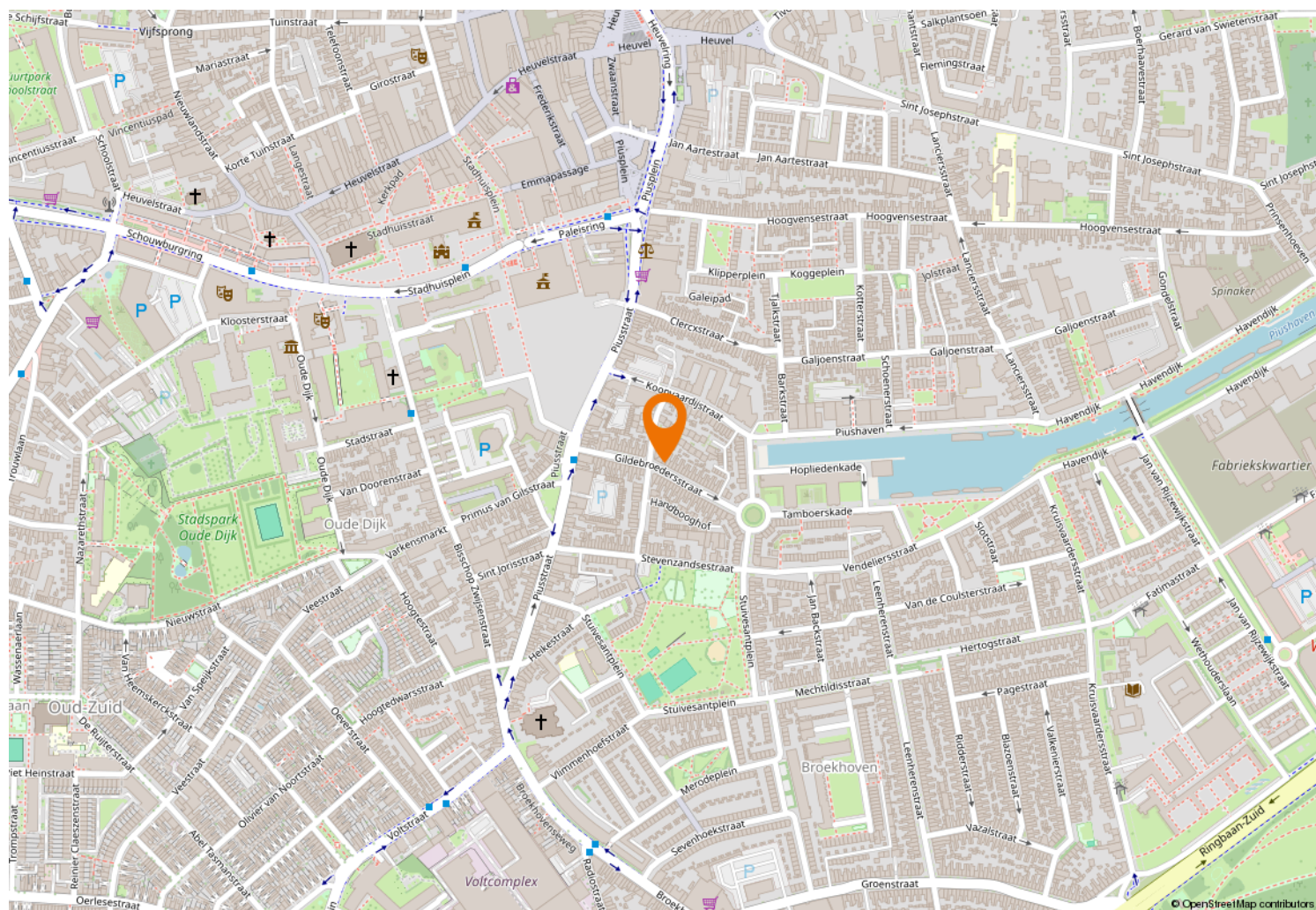
PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

KADASTRALE KAART

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.

