



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GENERAAL WINKELMANSTRAAT 43



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GENERAAL WINKELMANSTRAAT 43 TILBURG

Een instapklare woning met karakter. Deze comfortabele woning is voorzien van een diepe garage en ruime tuin met achterom. De gehele woning beschikt over een keurige afwerking met onder meer lichte wanden en plafonds, een fraaie visgraat vloer in de ruime woonkamer, een praktische tegelvloer en moderne inrichting in zowel de keuken als badkamer en een fraaie laminaatvloer ter plaatse van de overloop, de 4 slaapkamers en handige bergruimte. Een echte gezinswoning op een prettige locatie. Zo zijn uitvalswegen direct in de nabijheid gesitueerd en zijn het stadscentrum, de sportvoorzieningen en scholen goed bereikbaar. Op het achtergelegen Rooseveltplein is een speeltuin gerealiseerd waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen.

BEGANE GROND:

Entree: Via de entree betreedt je de hal met fraaie visgraat vloer, meterkast en deels betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Woonkamer:

De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer met dezelfde visgraat vloer, gestuukte wanden en plafond, een gezellige houthaard en een praktische bergkast. Vanuit de woonkamer heb je middels een afgesloten trapopgang toegang tot de verdieping.

Keuken:

Aan de achterzijde grenst over de gehele breedte de moderne woonkeuken met donkere tegelvloer, openslaande tuindeuren en een L-vormig interieur. Dit interieur bestaat onder meer uit diverse kastjes en laden,

een RVS spoelbak en als inbouwapparatuur een koelkast, vaatwasser, combioven/magnetron en een 5-pits gaskookplaat waarboven een RVS afzuigkap; allen van het merk Etna. Boven het werkblad ter hoogte van de spoelbak is een raampartij voorzien waardoor je een fijn zicht hebt op de tuin. Dit raam zorgt tezamen met de openslaande tuindeuren als de lichtkoepel voor een prettig lichtinval ter plaatse.

EERSTE VERDIEPING:

Vanuit de overloop met een klein niveauverschil heb je toegang tot vier slaapkamers, de moderne badkamer en een praktische berging met opstelling CV-ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Alle ruimtes, met uitzondering van de badkamer, zijn vergelijkbaar afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafonds.

De badkamer, gesitueerd boven de garage, is in neutrale kleuren afgewerkt, volledig betegeld en ingericht met een douche voorzien van thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafelmeubel met dubbele kraan en designradiator. Ter plaatse van het plafond zijn spots aangebracht. Het raam zorgt voor een natuurlijk lichtinval en ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING:

Middels een luik met vlizotrap is vanaf de overloop op de eerste verdieping de bergzolder bereikbaar. Een handige ruimte voor het opbergen van zaken die niet direct benodigd zijn.

BUITEN:

Achter de woning is een geheel omsloten en volledig betegelde tuin met achterom aanwezig. De tuin is op het noordwesten gesitueerd en is voorzien van houten



schuttingen. De garage, voorzien van water en elektra, is middels openslaande deuren vanuit de tuin toegankelijk; vanaf de straat via een stalen kanteldeur.

- De woning beschikt deels over kunststof (2020) en deels over aluminium (1999) kozijnen;
- Met uitzondering van de voordeur met bovenlicht, is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Daken zijn geïsoleerd waarbij de platte daken zijn vernieuwd (2020);
- Deels voorzien van gevelisolatie;
- Riolering vernieuwd tot aan de aansluiting (2020), vanuit daar aangesloten op de bestaande gresbuis;
- Elektra en meterkast volledig vernieuwd (2020). Meterkast bestaande uit 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en slimme meter;
- CV-ketel, merk Nefit, bouwjaar 2020;
- Keuken, toiletruimte en badkamer vernieuwd in 2020;
- Bouwjaar ca. 1905
- Perceeloppervlak 157 m²
- Woonoppervlak circa 115 m²
- Oppervlak garage circa 24m²
- Inhoud circa 500 m³
- Voorzien van ruime garage;
- Prettige kindvriendelijke woonomgeving;
- Voorzieningen, stadscentrum en uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar;

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

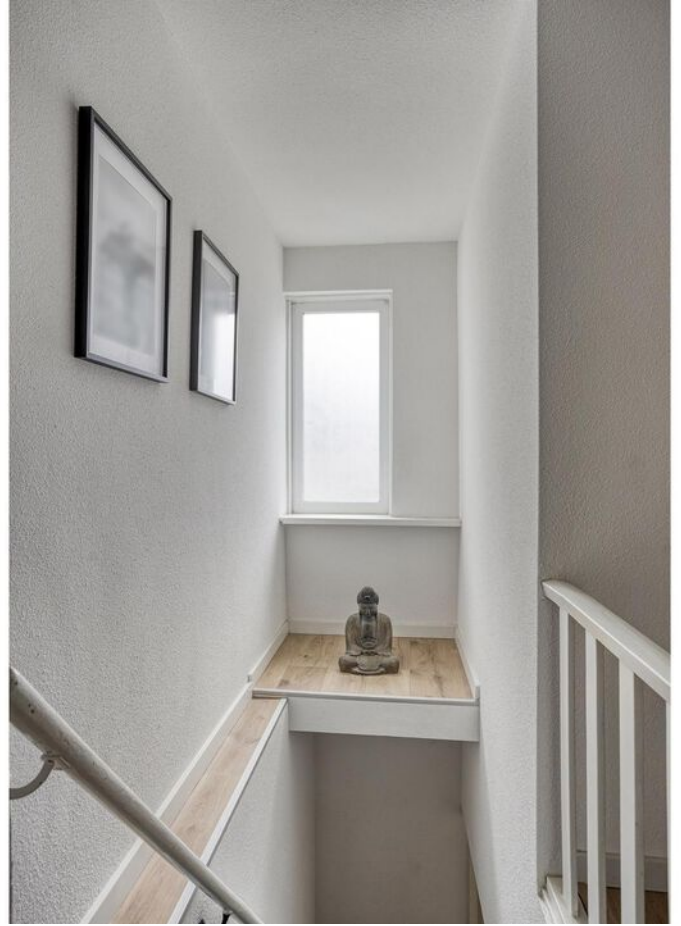
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Inhoud	500 m ³
Bouwjaar	1905

































PLATTEGROND

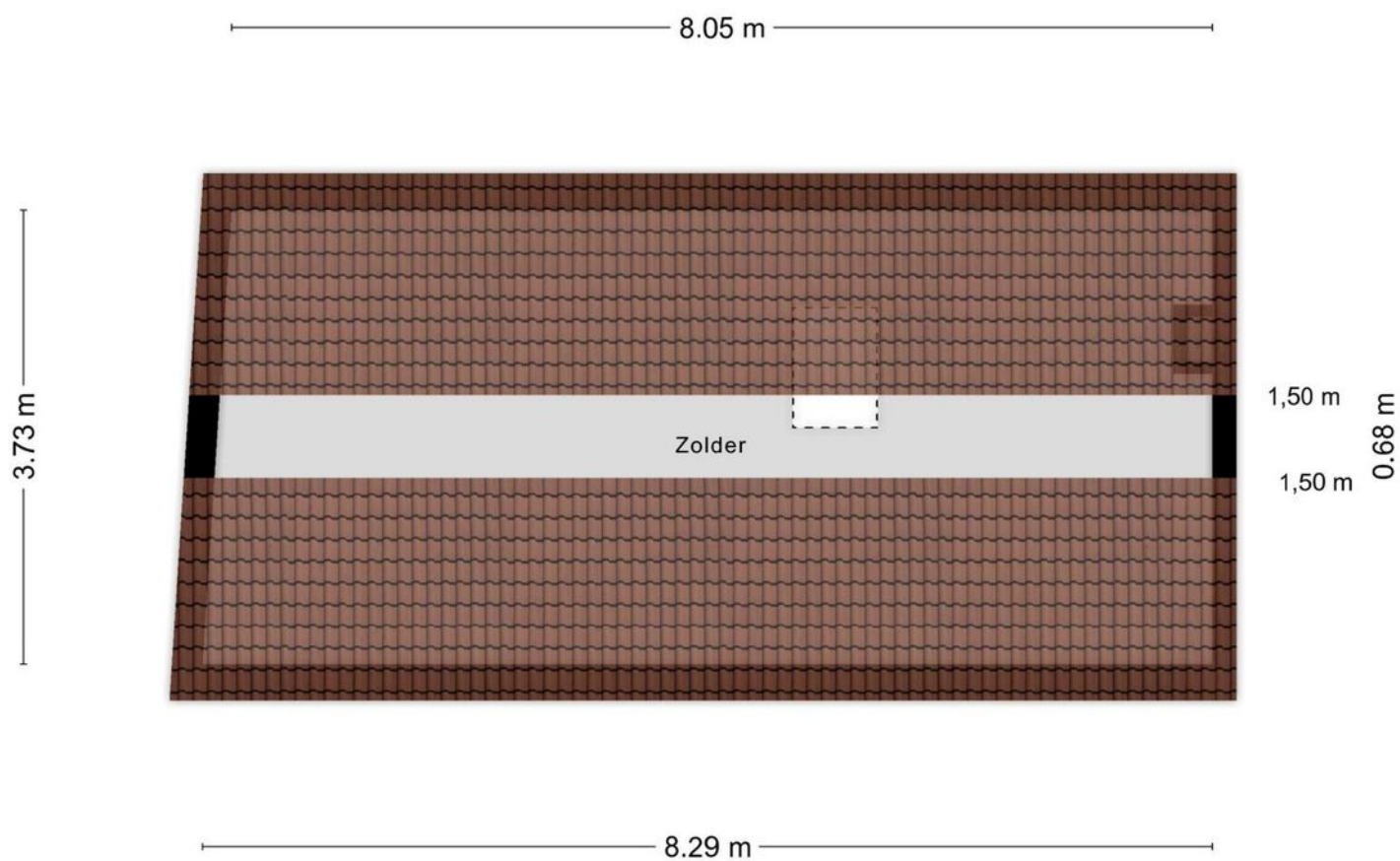


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

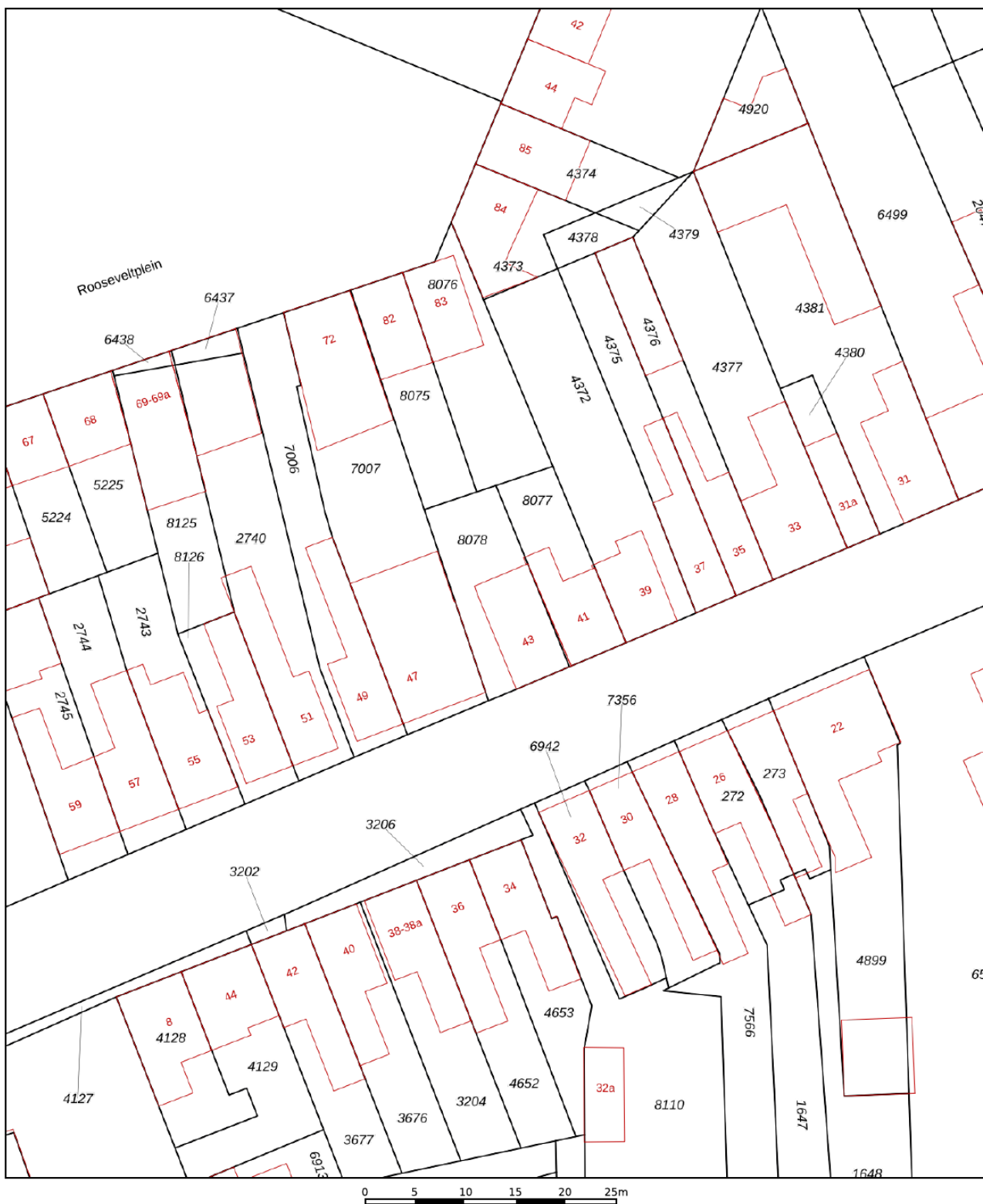


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

29

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

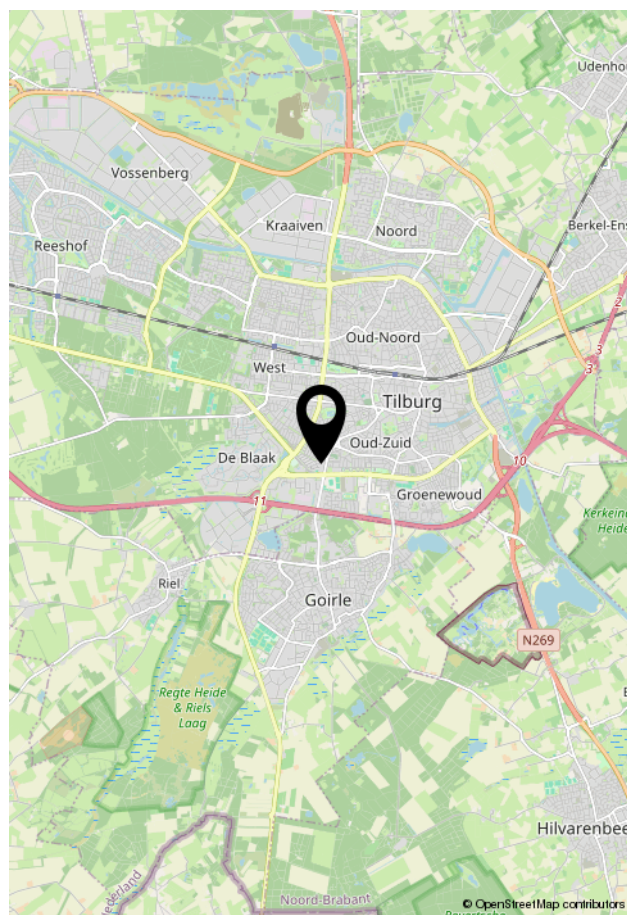
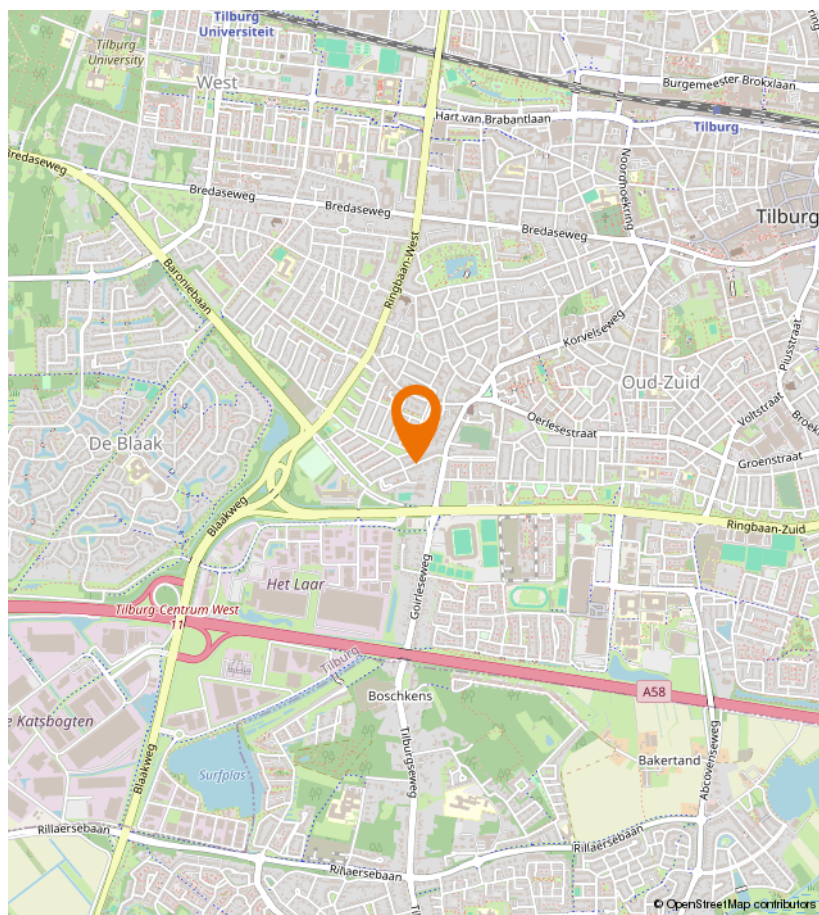
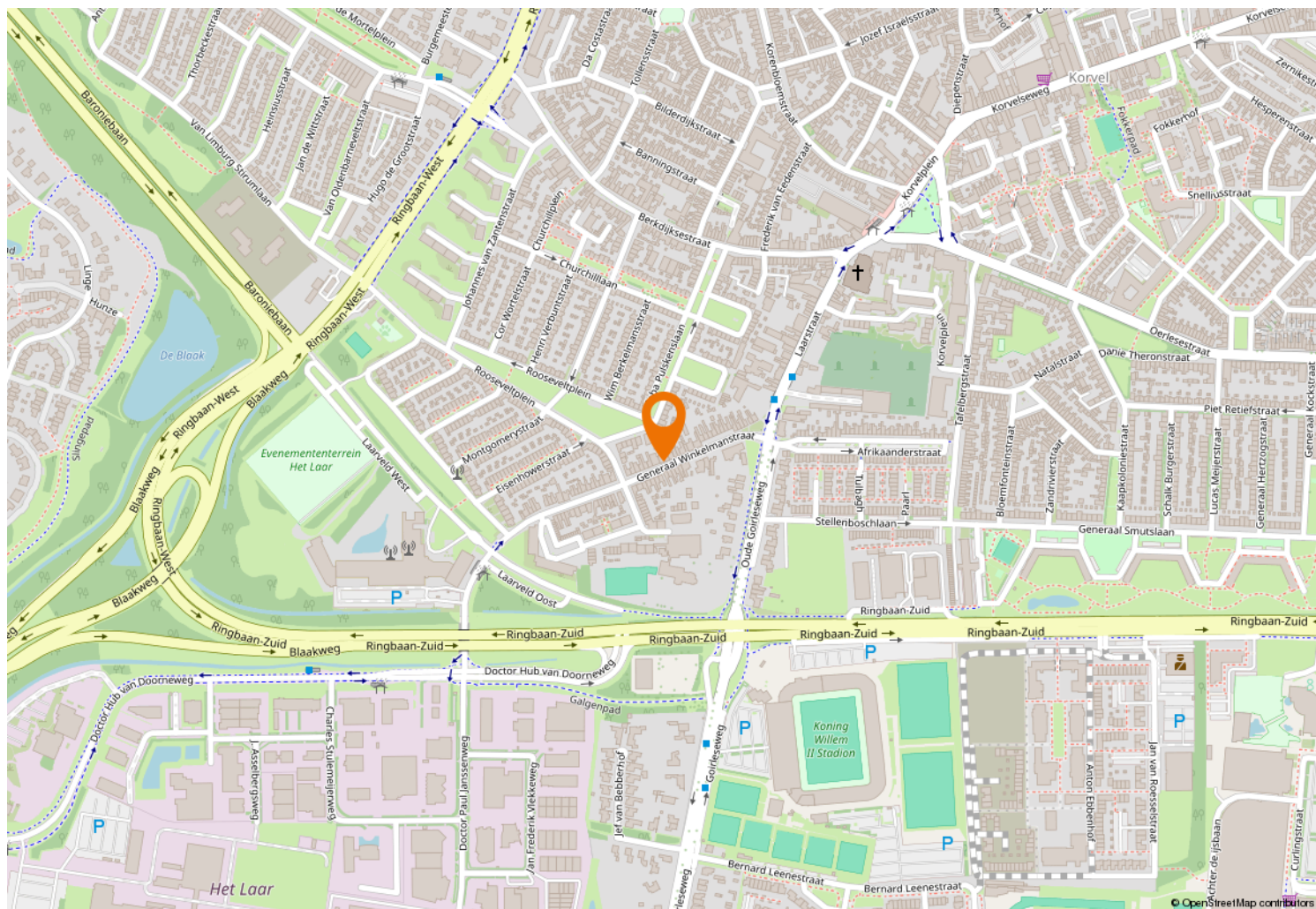
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Q
Perceel	8078

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.

