



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GROENSTRAAT 77



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GROENSTRAAT 77 TILBURG

Wonen aan de Groenstraat betekent wonen op een plek waar alles samenkomt. Hier ervaar je de charme van een karaktervolle jaren '30-straat in de geliefde wijk Broekhoven I, terwijl het bruisende stadsleven letterlijk op loopafstand ligt. Om de hoek wandel je zó het groen in van het Leijpark – een plek waar je 's ochtends hardloopt tussen de bomen, 's middags met de kinderen speelt in de speeltuin en 's avonds nog een rondje maakt in de avondzon. Loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten aan de levendige Plushaven. Hier geniet je van het water, gezellige terrassen en een ontspannen sfeer die Tilburg zo eigen maakt. De combinatie van groen, water en stad zorgt voor een unieke woonbeleving: zo in het centrum voor een spontane lunch of avond uit, en net zo makkelijk weer thuis in je eigen rustige straat. Met de uitvalswegen via de Ringbanen binnen handbereik, scholen, kinderopvang, speeltuinen en een supermarkt om de hoek, biedt de Groenstraat een zeldzame balans tussen comfort, bereikbaarheid en leefkwaliteit. Dit is zo'n plek waar je niet alleen woont, maar écht leeft.

Een warm welkom – een huis dat je omarmt vanaf het eerste moment

Achter de karakteristieke gevel van deze uitgebouwde jaren '30-erkerwoning schuilt een verrassend ruime en stijlvolle woning. Via de overdekte entree stap je binnen in de lange hal, waar direct de sfeer voelbaar is: strak gestuukte wanden, een moderne antracietkleurige tegelvloer en subtiele inbouwspots die zorgen voor een rustige, luxe basis. De woning is volledig afgewerkt en instapklaar, waardoor er geen onderhoud of aanvullende werkzaamheden meer nodig zijn.

Licht, ruimte en gezelligheid

De woonkamer is een plek waar je direct wilt neerploffen. De erker aan de voorzijde vangt het daglicht prachtig op en laat het rijkelijk door de ruimte stromen. Over de volledige lengte profiteer je van een aangename lichtinval. De elektrische haard in de schouw vormt het warme hart van de kamer – perfect voor knusse winteravonden. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde (2016) is er een royale leefruimte ontstaan waarin wonen en koken naadloos in elkaar overlopen.

De leefkeuken: het kloppend hart van het huis

De grote leefkeuken is zonder twijfel dé plek waar herinneringen worden gemaakt. De lichtkoepel zorgt voor een zee aan daglicht en een open sfeer. De moderne hoekopstelling (2016) met diverse inbouwapparatuur – waaronder een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast – maakt koken hier een feestje. Dit is een keuken waar lange diners vanzelf ontstaan, waar vrienden aanschuiven en waar kinderen hun huiswerk maken aan de tafel terwijl jij staat te koken.

Luxe en comfort, elke dag opnieuw

Grenzend aan de keuken vind je het moderne sanitair (2016). De badkamer is stijlvol en compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en heerlijk ligbad. Alles is strak afgewerkt en praktisch ingericht. Daarnaast is er een aparte toiletruimte én een separate wasruimte waar wasmachine en droger netjes uit het zicht zijn weggewerkt.

Drie slaapkamers en een droomzolder

Op de eerste verdieping bevinden zich drie, lichte slaapkamers. Keurig afgewerkt met laminaatvloeren en



strak stucwerk, bieden ze volop mogelijkheden: kinderkamers, werkkamer of logeerkamer – hier kan het allemaal.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een royale open zolder met dakkapel aan de voorzijde en dakraam aan de achterzijde. Momenteel ingericht als master bedroom, maar net zo geschikt als studio, werkruimte of tienerkamer. Achter de knieschotten vind je bovendien verrassend veel bergruimte.

Buitenleven in alle privacy

De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noorden is recent aangelegd (2018) en voelt als een beschutte oase. Hier geniet je van veel privacy. Onder de overkapping zit je heerlijk droog tijdens lange zomeravonden. De vrijstaande stenen berging met elektra en roldeur biedt ruimte voor fietsen – zelfs een motor – en al je gereedschap.

De perfecte balans

Parkeren doe je eenvoudig voor de deur. De supermarkt ligt om de hoek, net als kinderopvang, basisscholen en talloze speeltuintjes. Dit is een huis waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar je als ouder geniet van ultiem gemak. Hier woon je op een toplocatie: om de hoek van het Leijpark, nabij de Piushaven, dicht bij winkels en het stadscentrum – en toch in een rustige, karaktervolle straat. Zo in de stad, zo uit de stad. Een instapklare woning met karakter, ruimte en sfeer. Een plek waar je je direct thuis voelt.

Kenmerken van de woning:

- Volledig afgewerkte woning;
- Instapklaar;
- Geen onderhoud of aanvullende werkzaamheden meer nodig;

- Energielabel B geldig tot en met 20-02-2036;
- NEN 2580 meetrapport*.

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 heeft toegepast. 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 de 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	121 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Inhoud	429 m ³
Bouwjaar	1936





















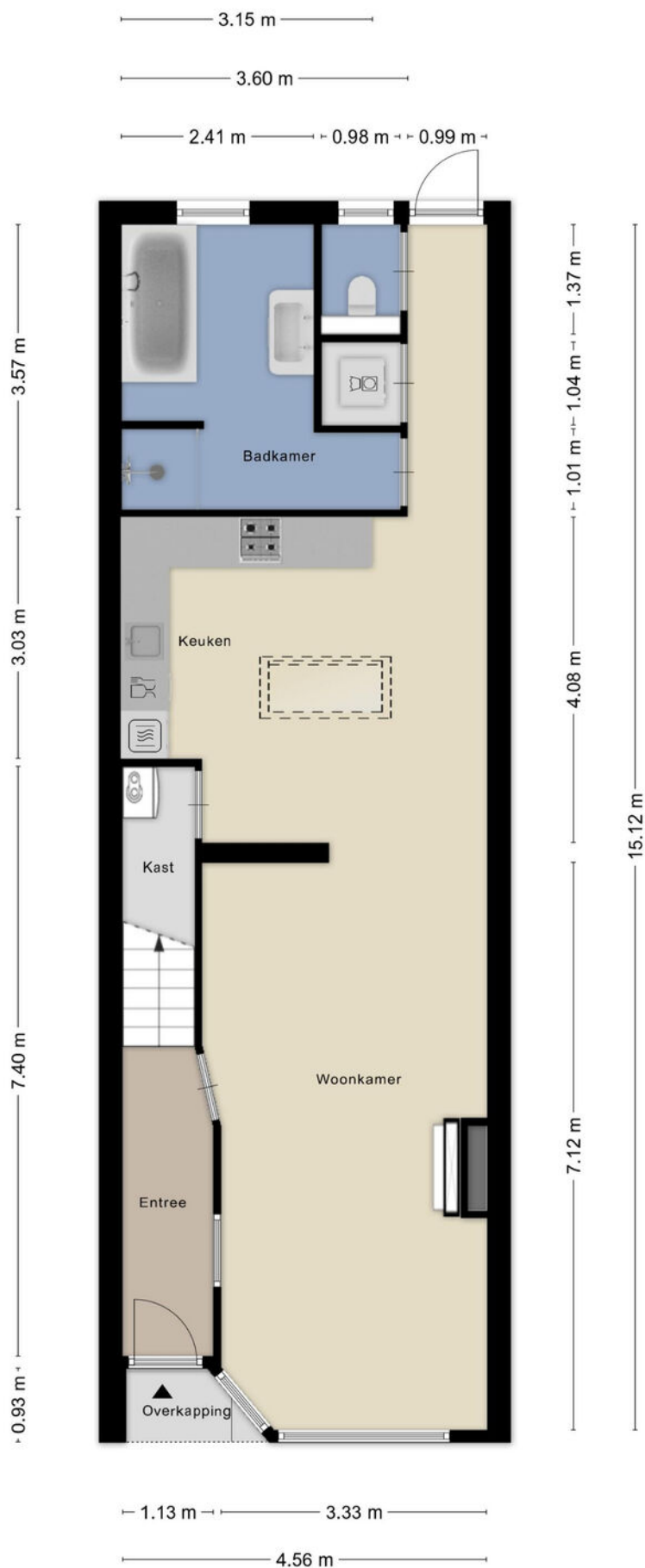




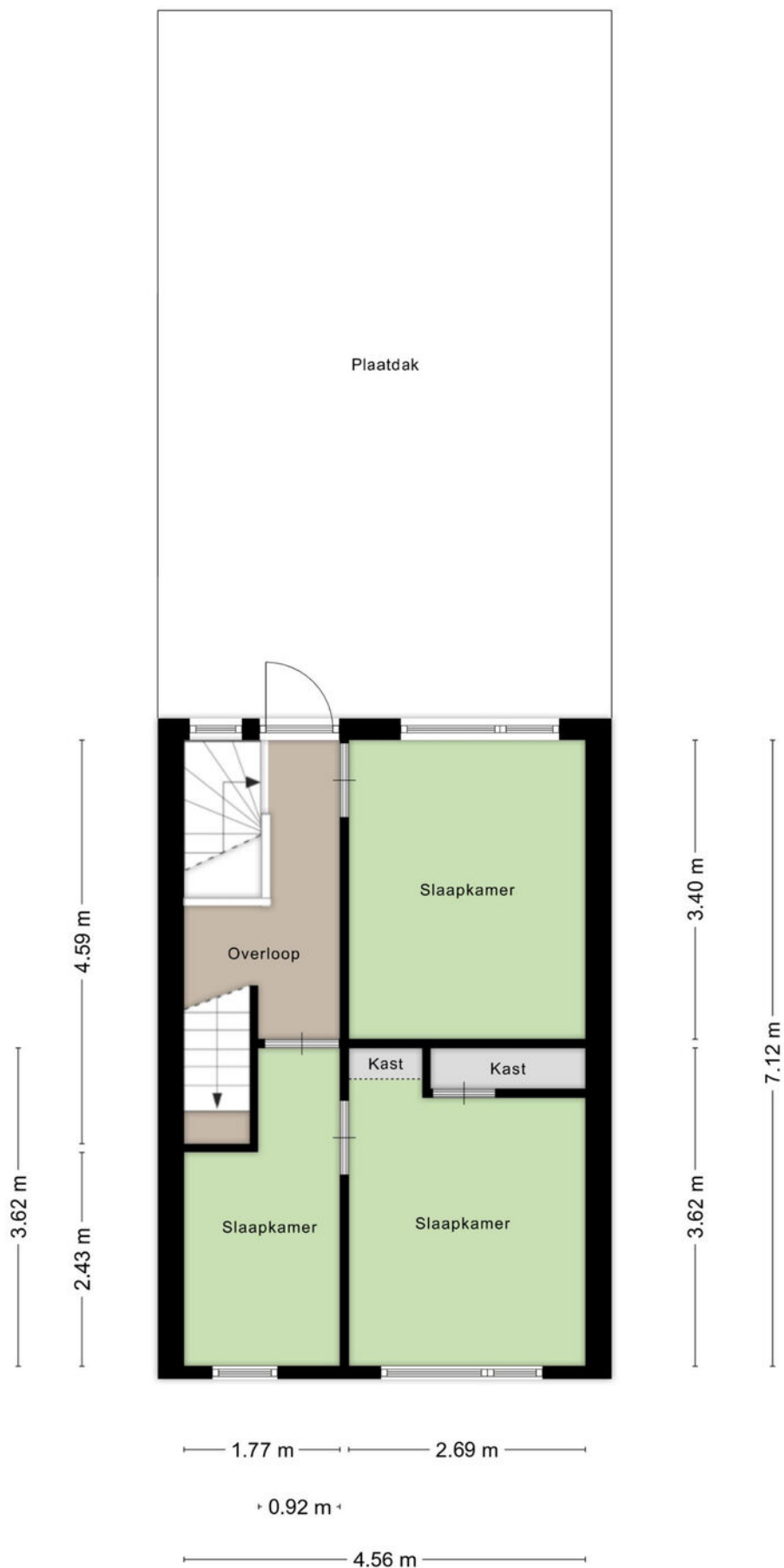




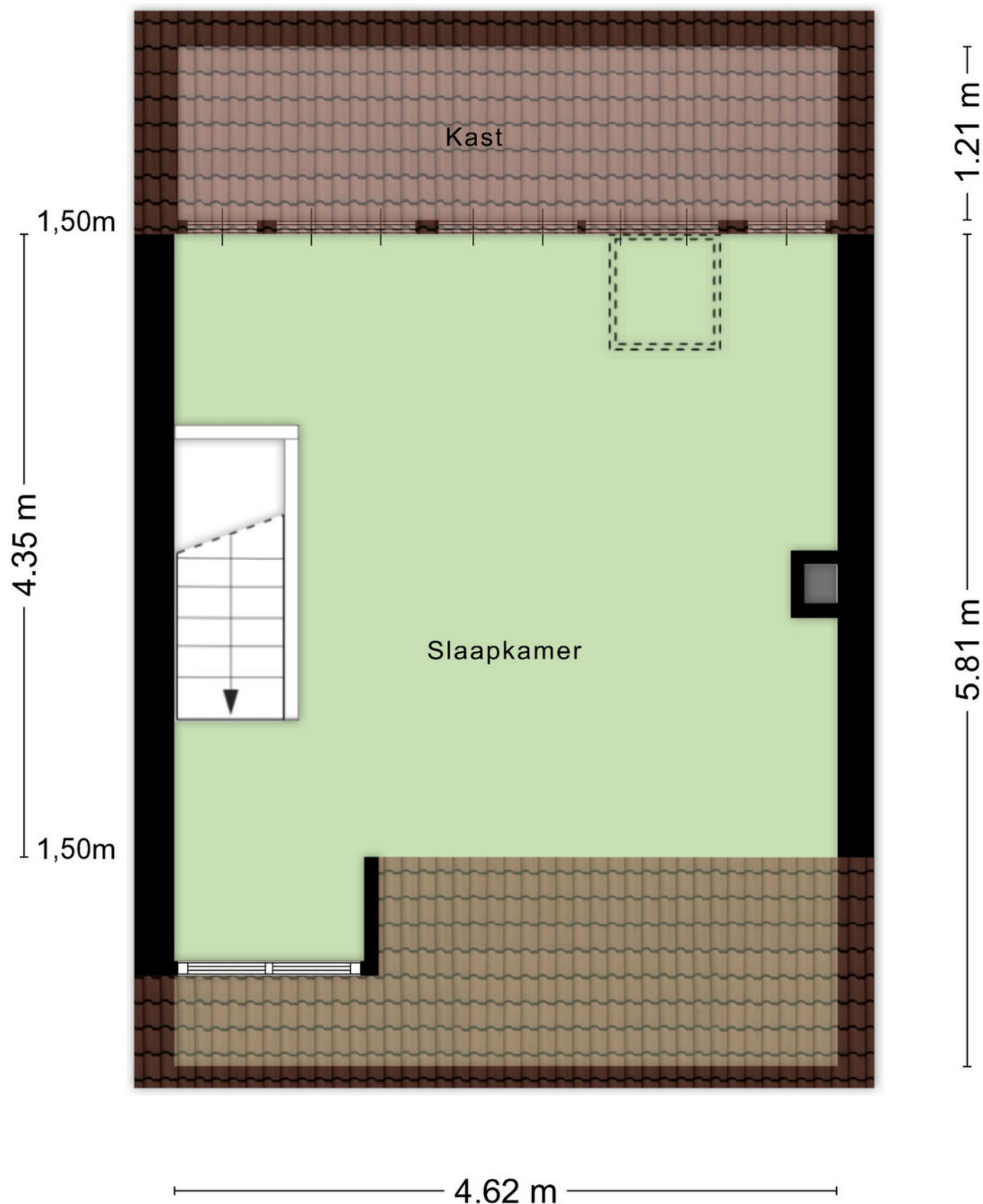
PLATTEGROND



PLATTEGROND

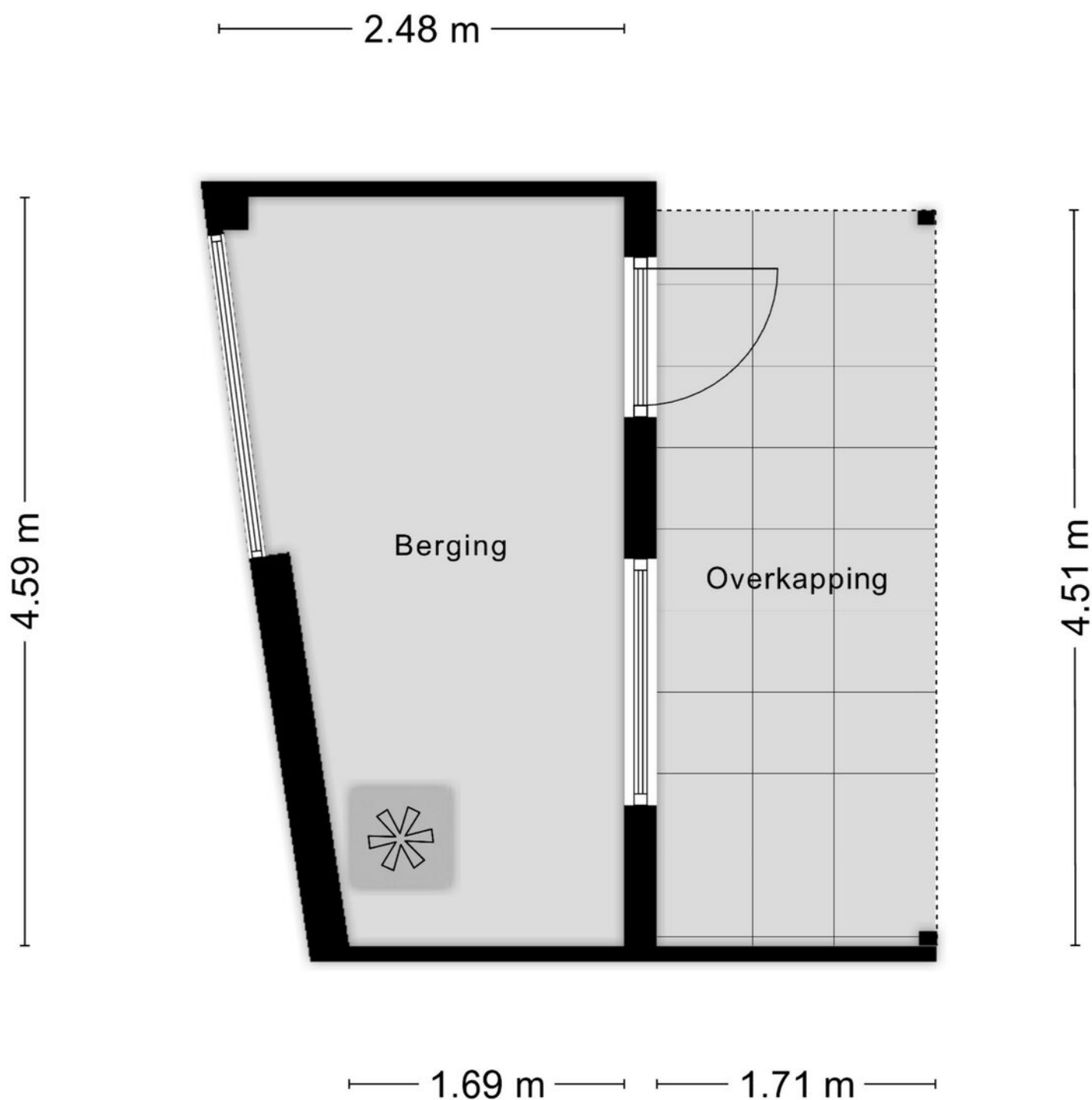


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



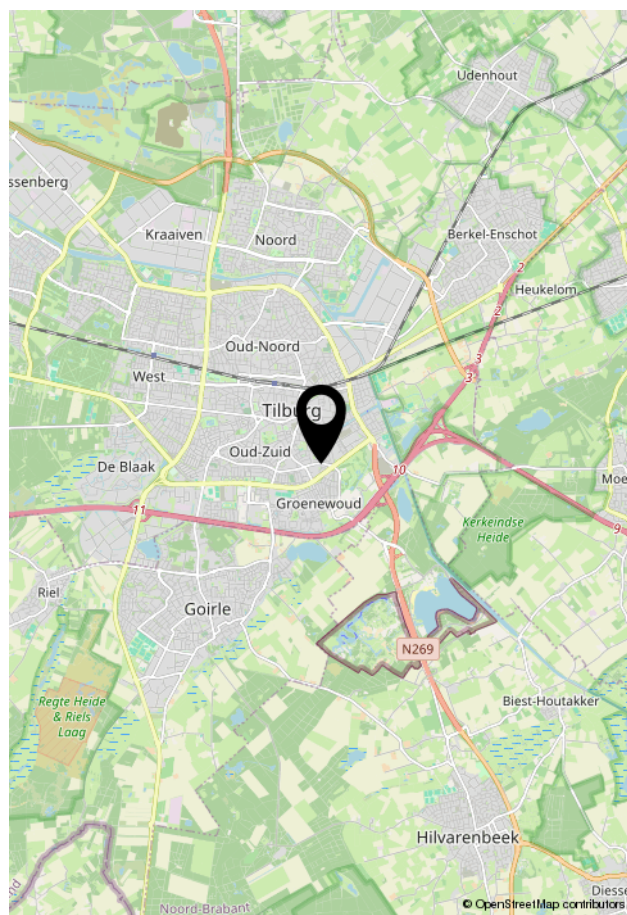
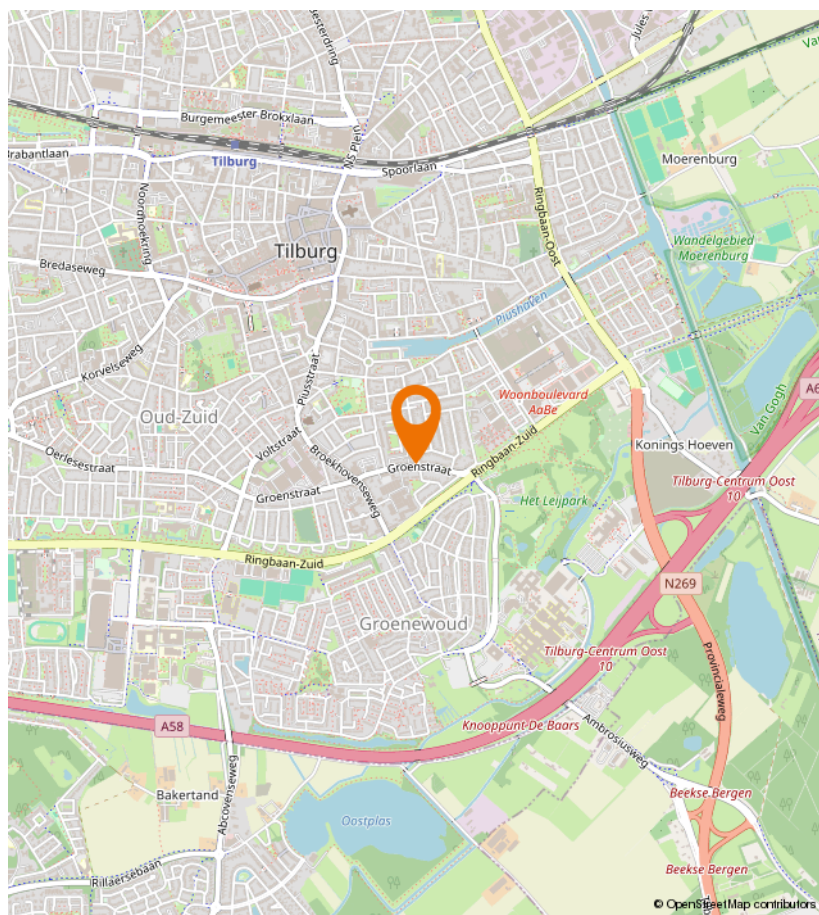
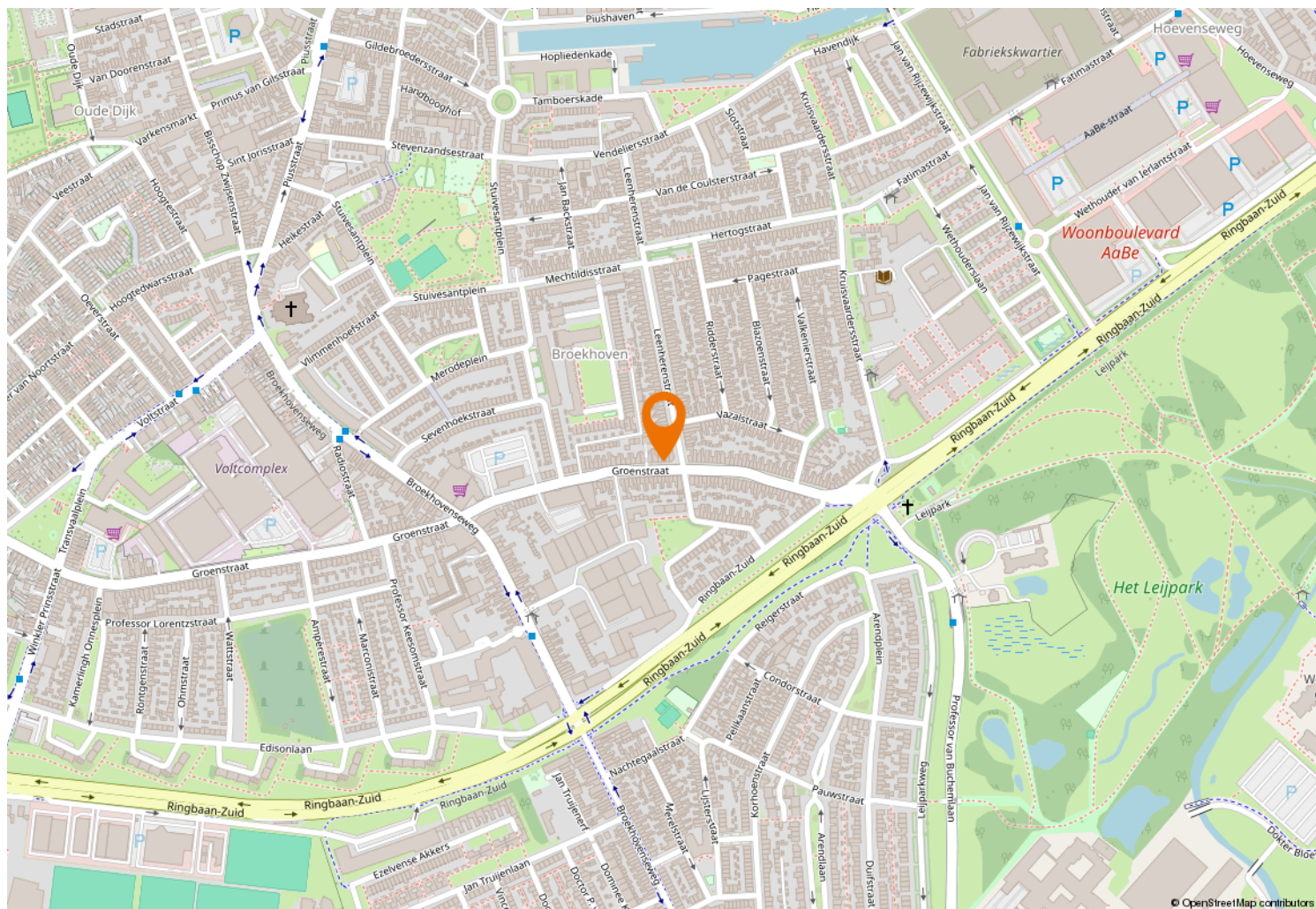
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND





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.

