



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KRUISSTRAAT 42



Vraagprijs  
€ 330.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## KRUISSTRAAT 42 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze sfeervolle eengezinswoning. De woning is gelegen in de buurt Loven-Besterd. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op loopafstand bevinden zich meerdere supermarkten, een basisschool en het gezellige Besterdplein met verschillende winkels en een weekmarkt. Het centrum van Tilburg, de hippe Spoorzone en het centraal station bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden. Kortom een Topplek!

### BEGANE GROND:

**Entree:** Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Door het venster boven de voordeur en het venster in de voordeur, valt veel daglicht de entree binnen. Je vindt hier de toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De tegelvloer, met vloerverwarming, loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer, de keuken en de bijkeuken.

**Woonkamer:** De woonkamer is van een fijn formaat, door de uitbouw aan de achterzijde van de woning is deze woonkamer extra ruim. Je plaatst er met gemak een royale zithoek en een grote eettafel. De wanden zijn strak afgewerkt en het plafond is voorzien van inbouwspots met dimmers. Tevens heb je toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

**Keuken:** De moderne keuken is opgesteld aan de achterzijde van de woning en beschikt over een 5-pits gaskookplaat met een RVS afzuigkap en een vaatwasser. De keuken beschikt over boven- en

onderkasten, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier bevindt zich de toegang tot het toilet, de badkamer en je vindt er de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Daarnaast bevindt zich hier de deur naar de tuin.

**Badkamer:** De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een royale inloopdouche, een designradiator en een brede wastafel met ondermeubel.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een ruime inbouwkast. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning over de gehele breedte van de verdieping. Hier is ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed. De slaapkamer beschikt tevens over een inbouwkast. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer die doorloopt naar de overloop. Via de overloop heb je ook toegang tot het plat dak van de aanbouw van de begane grond.

### ZOLDER:

De woning beschikt tevens over een ruime zolder. Deze is bereikbaar via de Vlizotrap vanuit de overloop op de eerste verdieping. Deze zolderverdieping is ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen.



## TUIN:

De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt dus al voor in de ochtend over de eerste zonnestralen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels en grind en beschikt over een royale berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Via deze overkapping naast de berging kun je gemakkelijk met je fiets achterom.

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlak 132 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 92 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 344 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- 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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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.

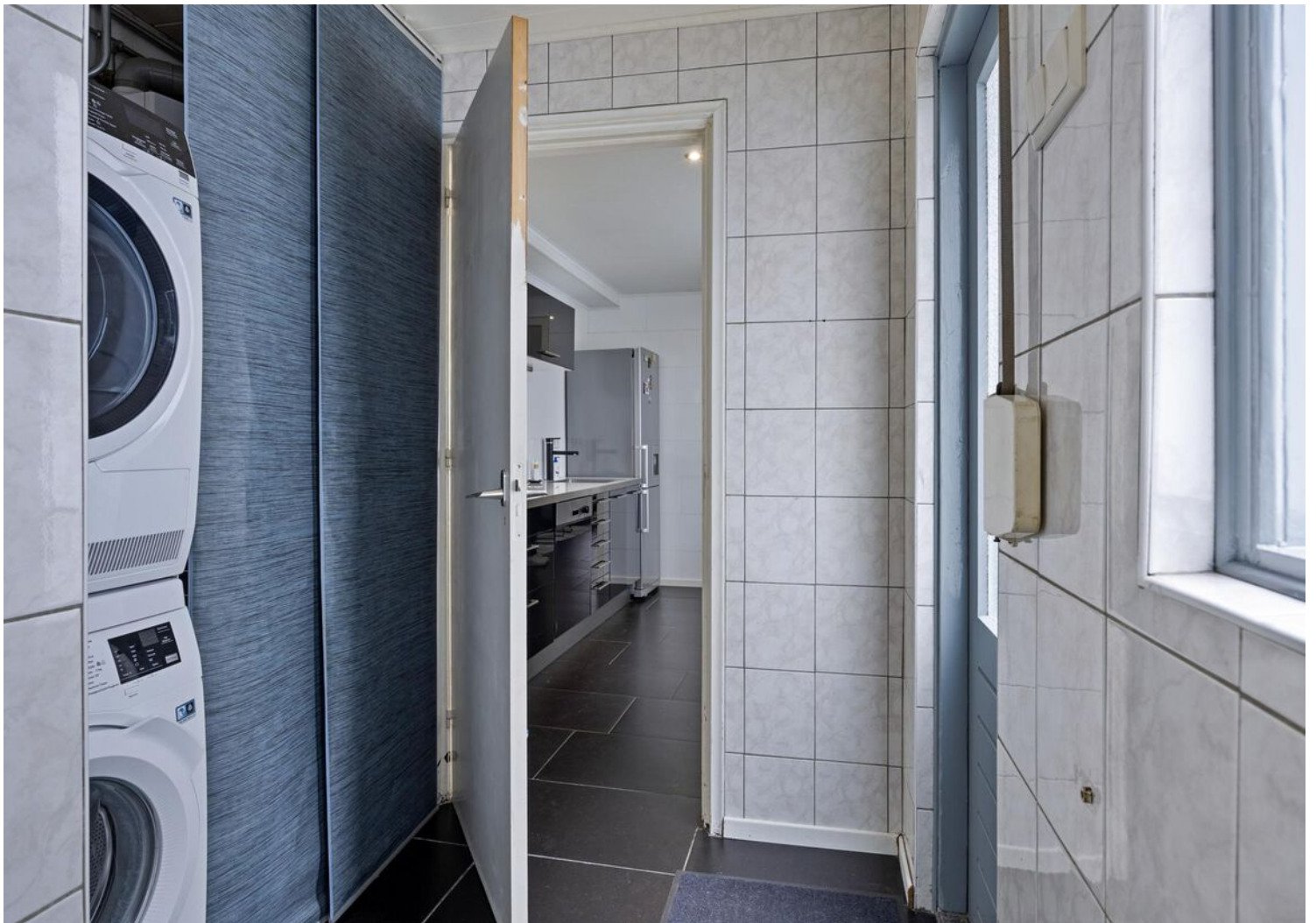
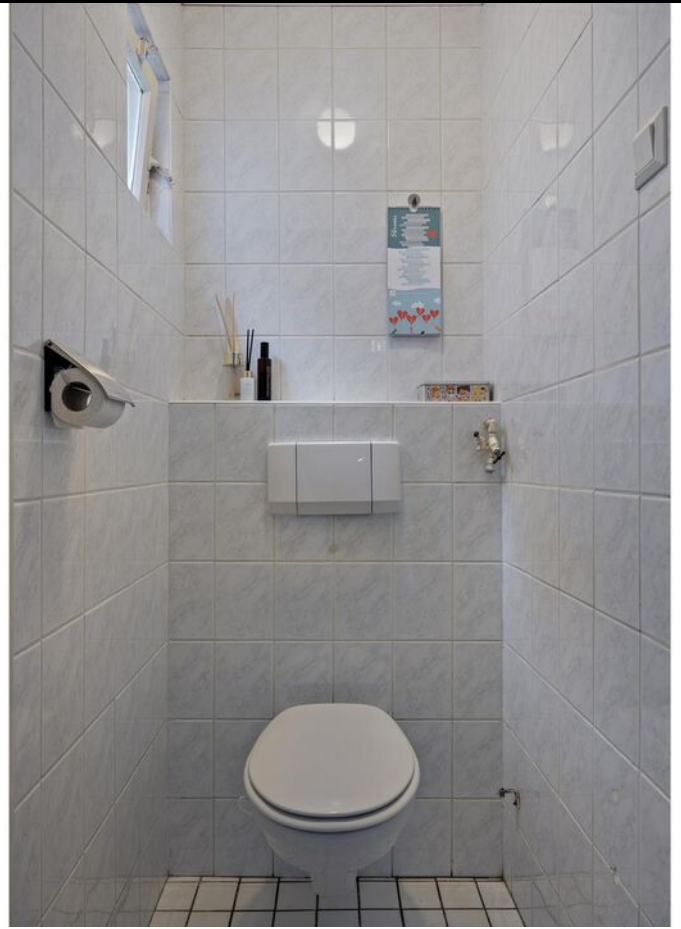


# KENMERKEN

Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	344 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1905

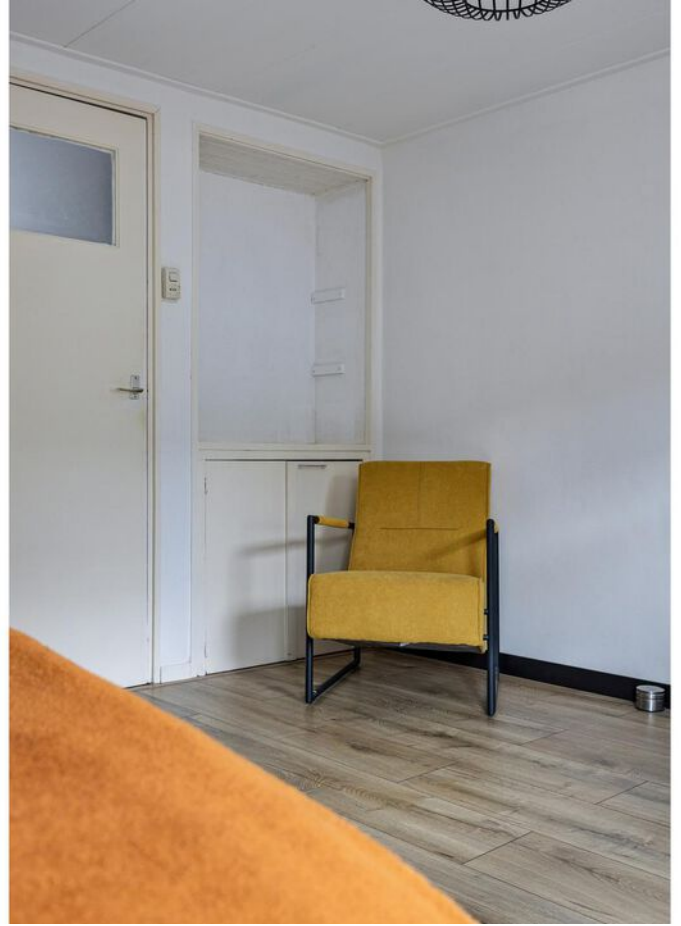












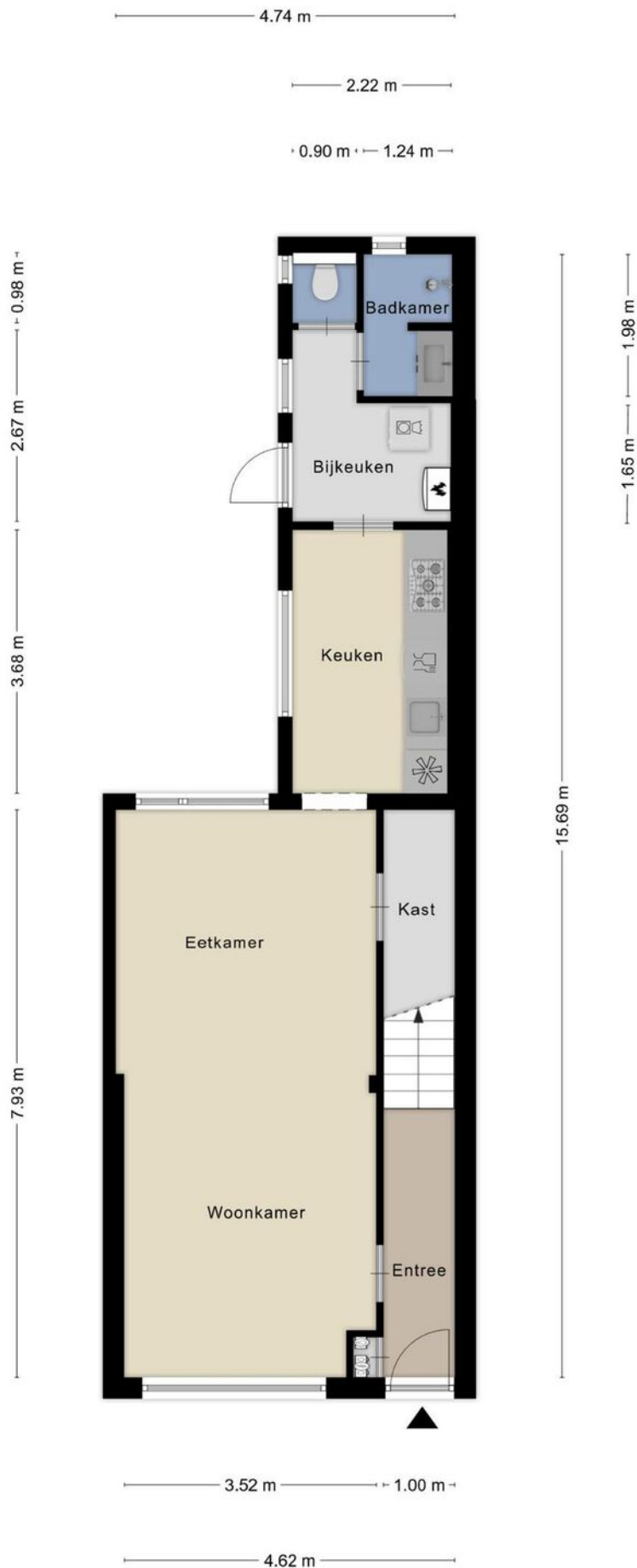




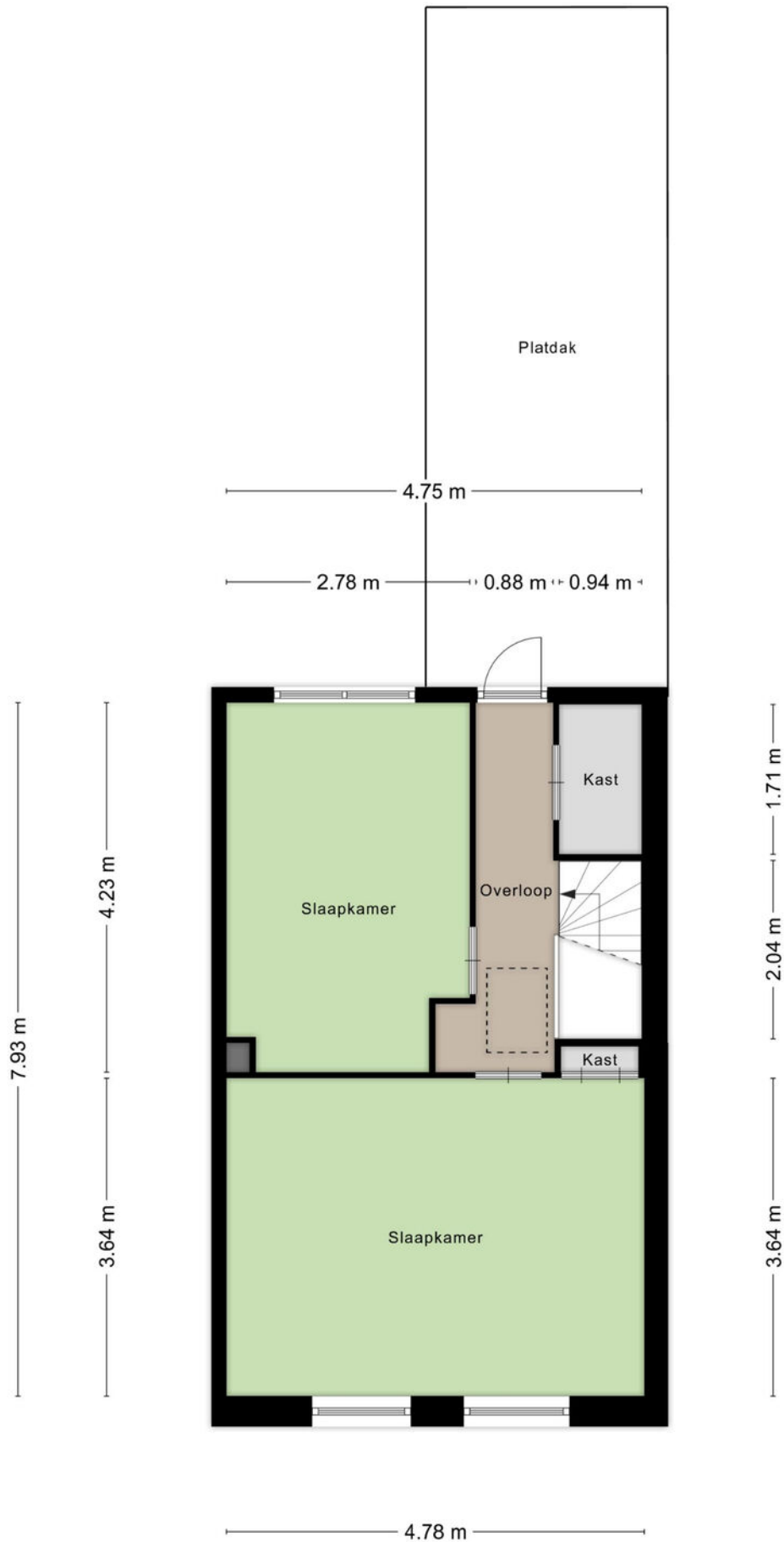




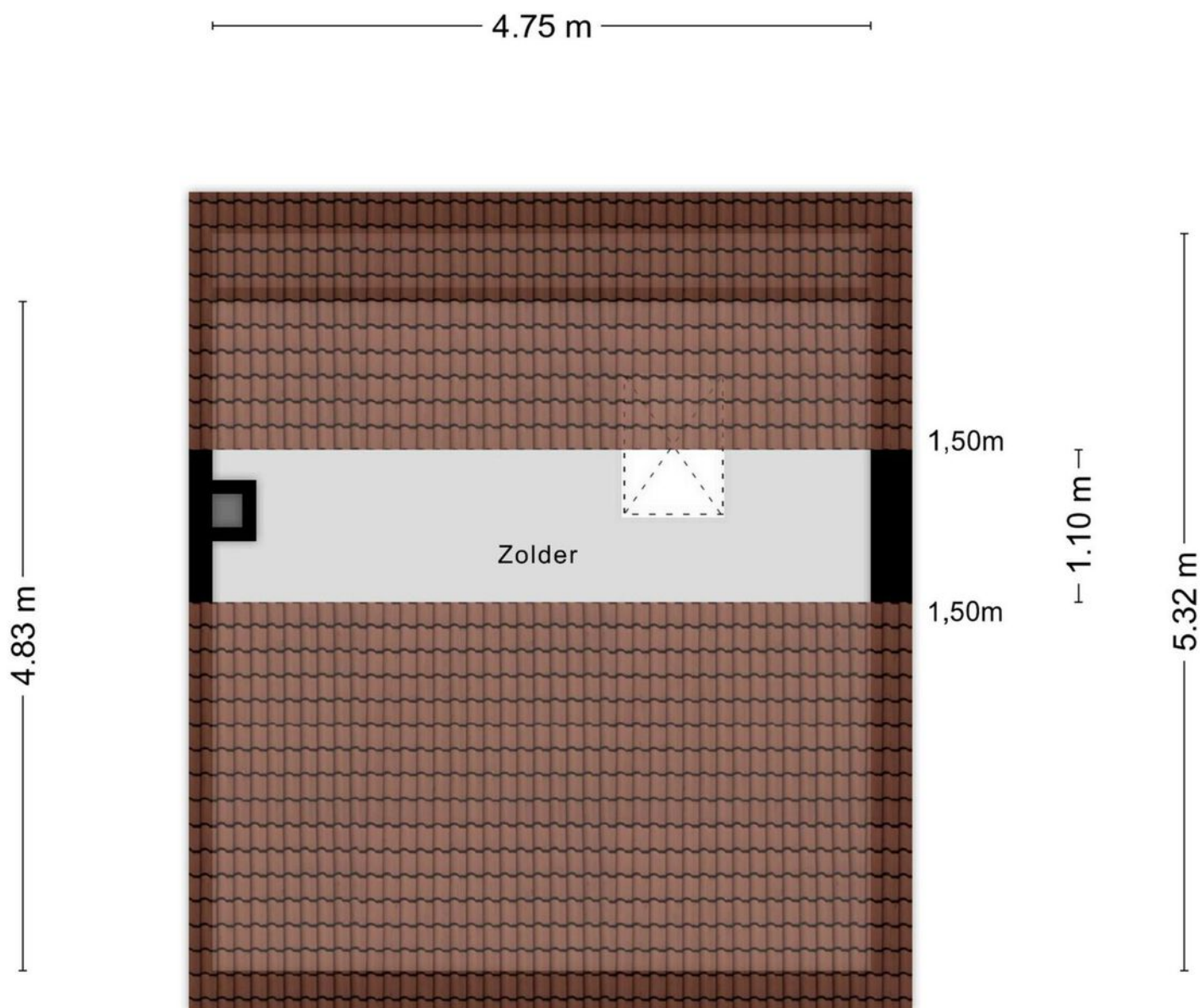
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

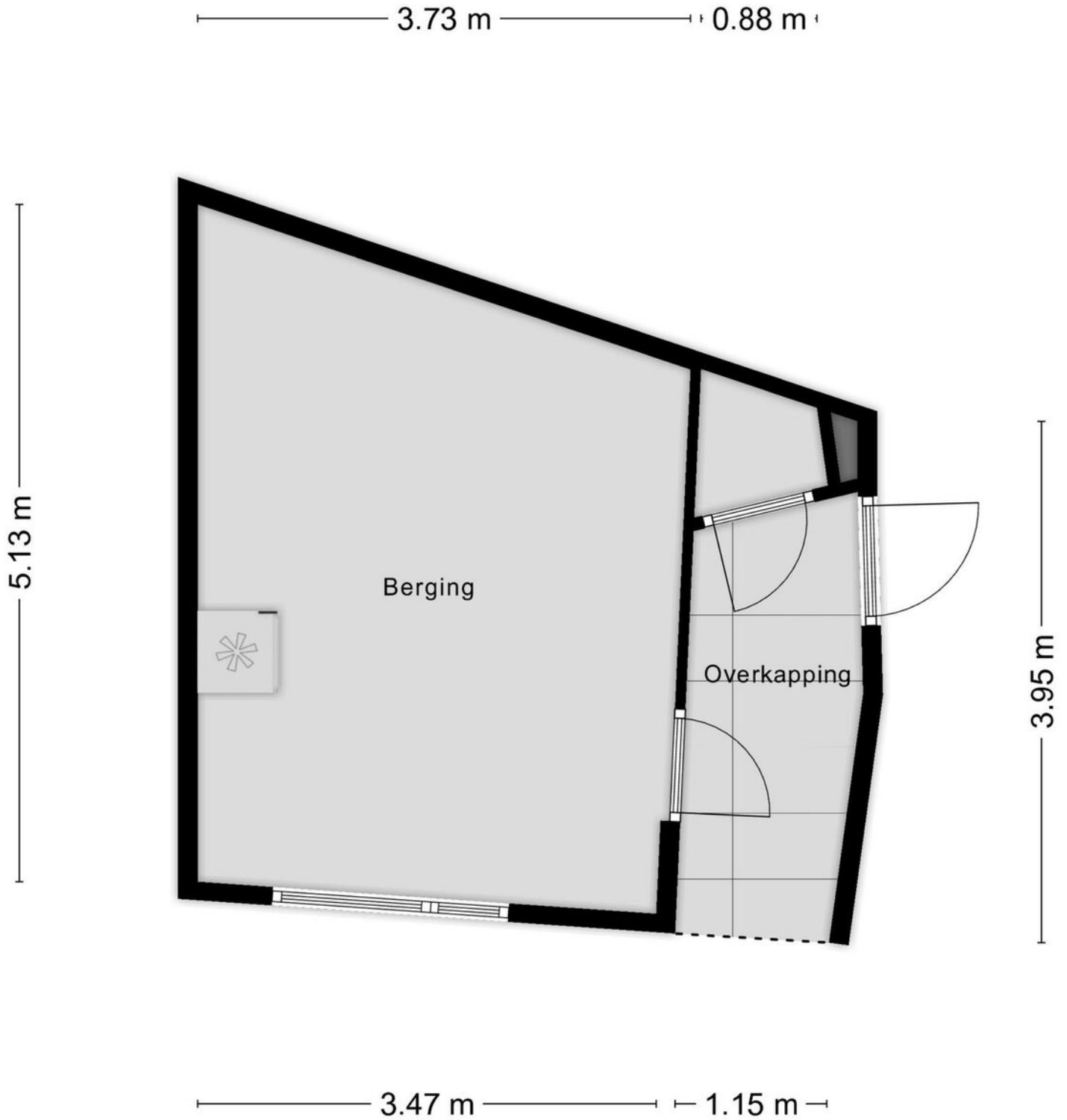


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



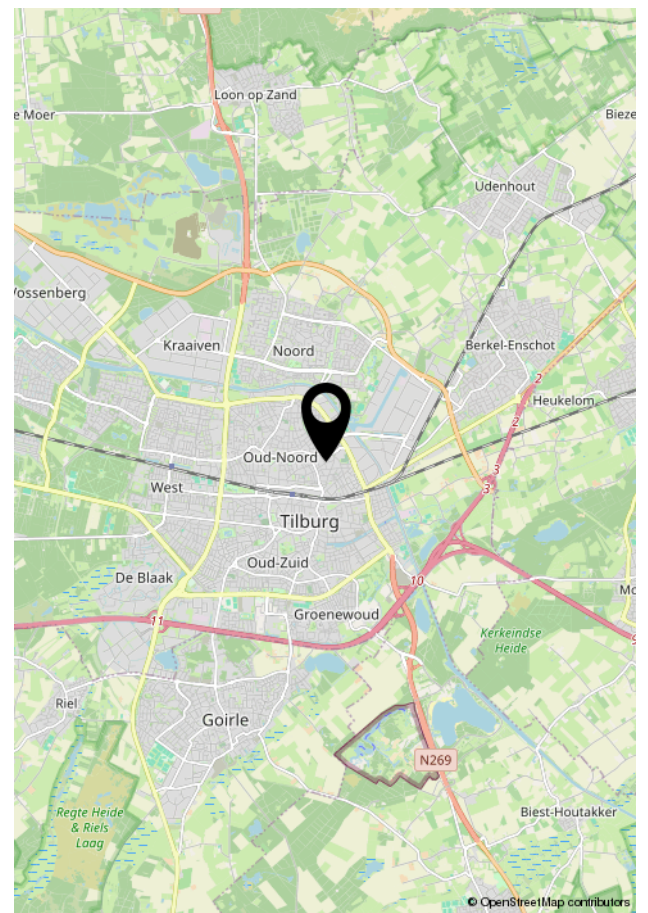
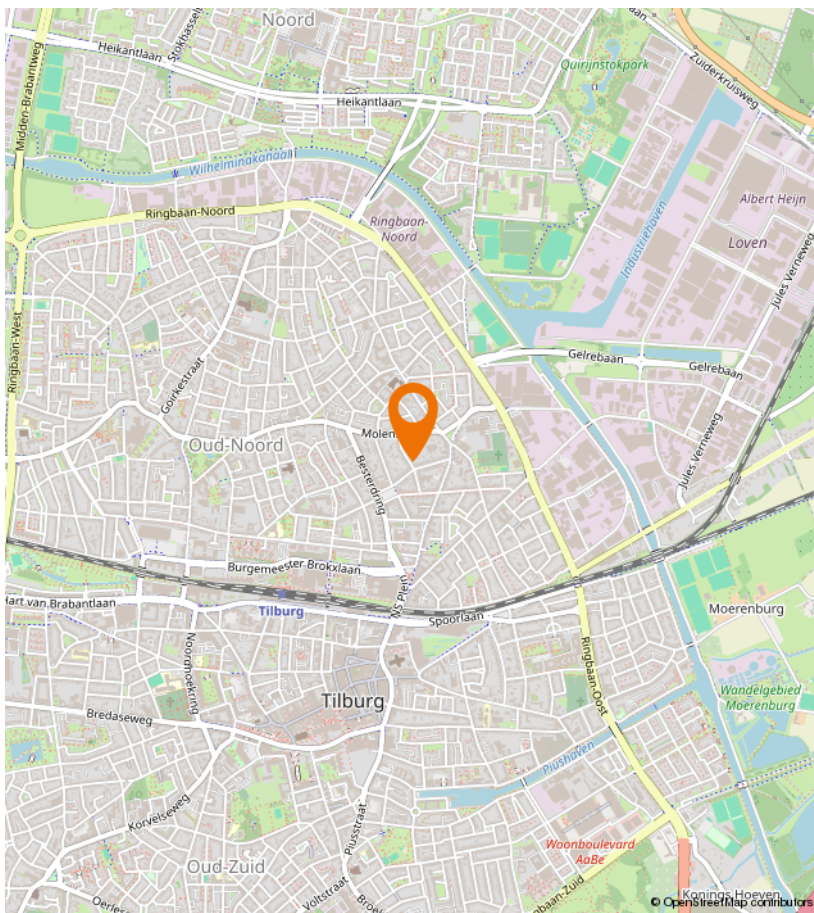
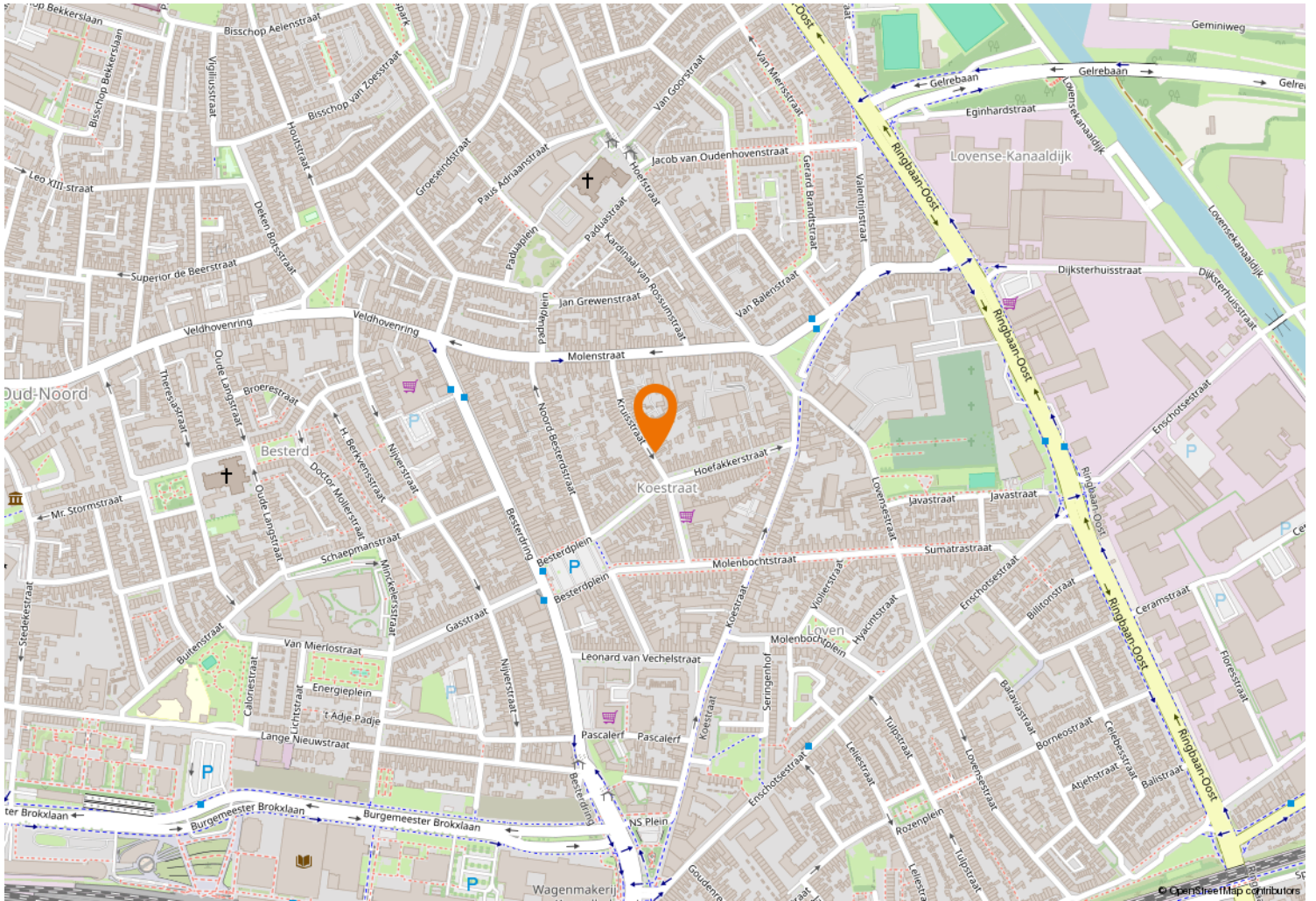
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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.

