



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALKENIERSTRAAT 4



Vraagprijs  
€ 225.000.= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VALKENIERSTRAAT 4 – TILBURG

Karakteristieke eindwoning op toplocatie in het populaire Piushavengebied

Deze charmante woning uit 1941 ligt op een zeer gewilde, rustige woonlocatie op loopafstand van het stadscentrum én aan de zuidzijde van de levendige Piushaven. Een unieke kans voor wie graag een woning volledig naar eigen smaak wil renoveren. Dit is een échte kluswoning: bouwkundig, installatietechnisch én qua afwerking dient alles aangepakt te worden. Bovendien is er géén verwarmingsinstallatie aanwezig. Maar juist dat maakt het mogelijk om deze ruime woning volledig naar eigen wens en comfortniveau te moderniseren.

Met minimaal drie slaapkamers, een fijne tuin en de karaktervolle uitstraling van de vooroorlogse wijk, vormt dit huis de perfecte basis om een sfeervolle, eigentijdse woning te creëren.

Wonen op een van de leukste plekken van Tilburg  
De Piushaven is dé plek waar stadse levendigheid en ontspannen wonen samenkomen. Geniet aan het water op de terrassen van o.a. RAK, Villa la Vida, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven of haal vers brood bij Bikken & Bakken.

Voor dagelijkse boodschappen ligt het AaBe-winkelcentrum op korte afstand.

De wijk kenmerkt zich door vooroorlogse bebouwing met veel karaktervolle woningen. Voor ontspanning wandel je zo naar het Leijpark of fiets je richting natuurgebied Moerenburg. Via de Ringbaan-Zuid ben je bovendien snel op de A58 richting Den Bosch, Eindhoven of Breda.

## INDELING

### BEGANE GROND

#### Entree / hal

De hal geeft toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. In de muur bevindt zich een nis die nu is ingericht met een kast.

#### Woonkamer

Een lichte living die – na modernisering – eenvoudig om te toveren is tot een warme, uitnodigende leefruimte.

#### Keuken

De woonkeuken ligt aan de achterzijde van de woning. Hier is ruimte om een prachtige, moderne keuken te realiseren. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast, bereikbaar vanuit de keuken.

#### Bijkeuken

Achter de keuken ligt de bijkeuken met:

- toilet
  - douche
  - aansluitingen voor wasmachine en droger
- Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de serre/achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over:

- drie slaapkamers
- een overloop

### TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder en een (slaap)kamer.



## TUIN

De achtertuin ligt op het Oosten en beschikt over een achterom. Een fijne plek om naar eigen inzicht opnieuw in te richten.

## BELANGRIJKE KENMERKEN

- Bouwjaar 1941
- Perceeloppervlak 137 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak 80 m<sup>2</sup>
- Inhoud 329 m<sup>3</sup>
- NEN 2580 meetrapport
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen
- Gelegen in het populaire Piushavengebied
- Rustige woonwijk
- Winkels, scholen en uitvalswegen op korte afstand
- Kluswoning: volledige renovatie noodzakelijk (bouwkundig, installatie, afwerking)

## Bezichtiging

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 totale 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.

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	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Inhoud	329 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1941



























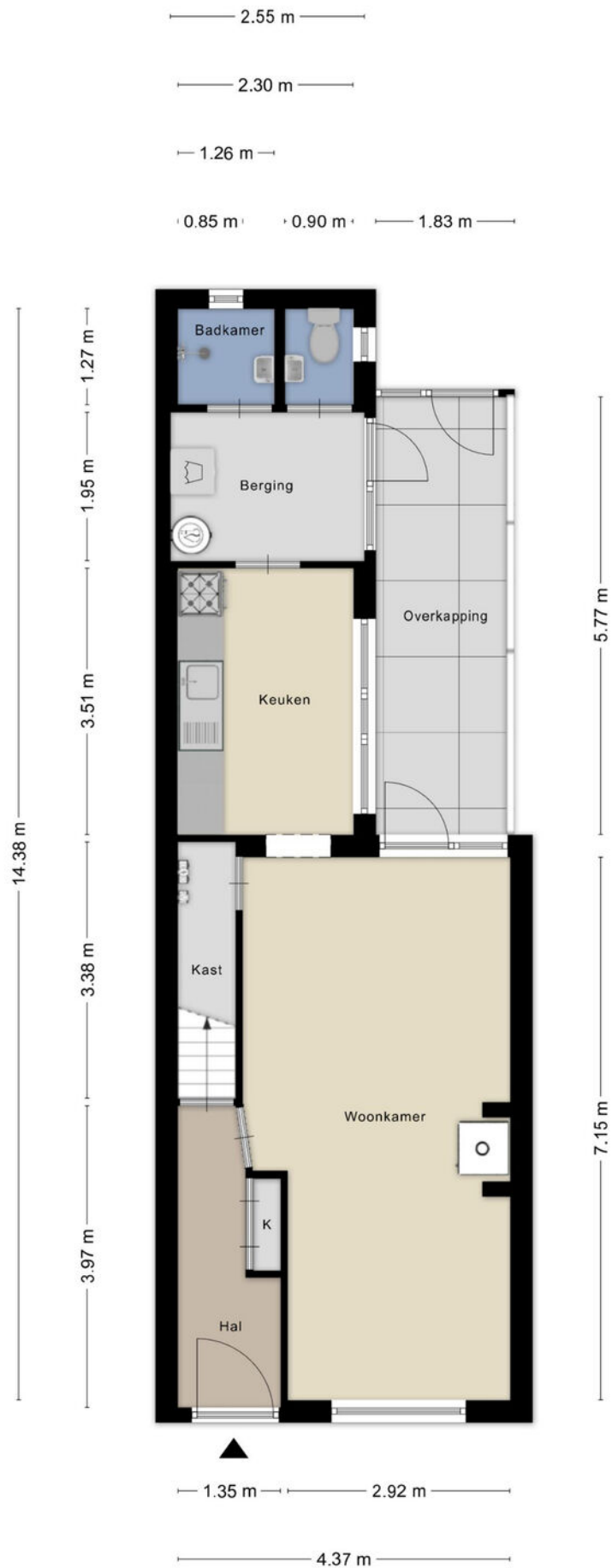


# FOTO'S

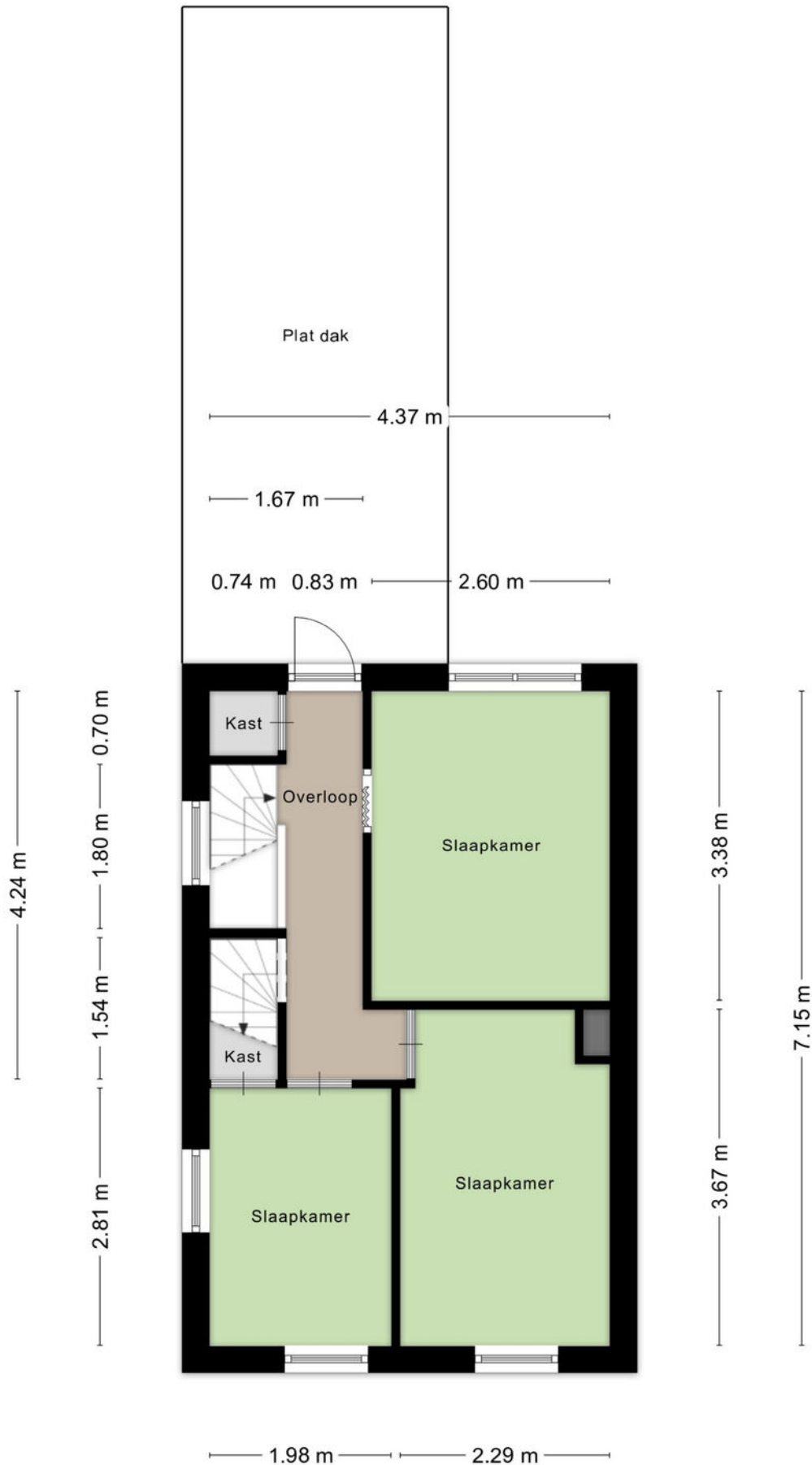




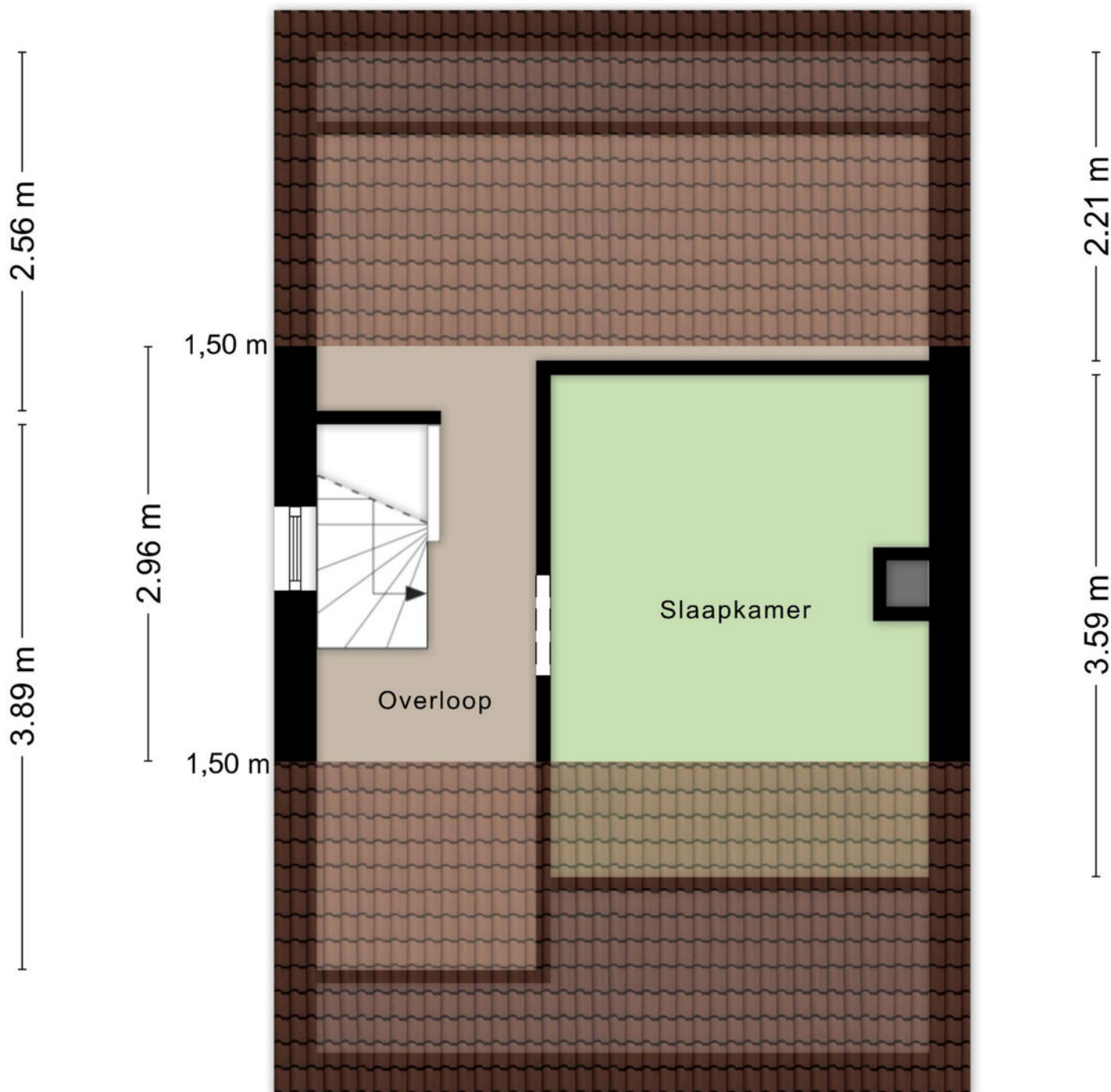
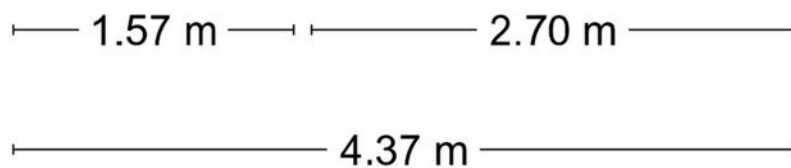
# PLATTEGROND



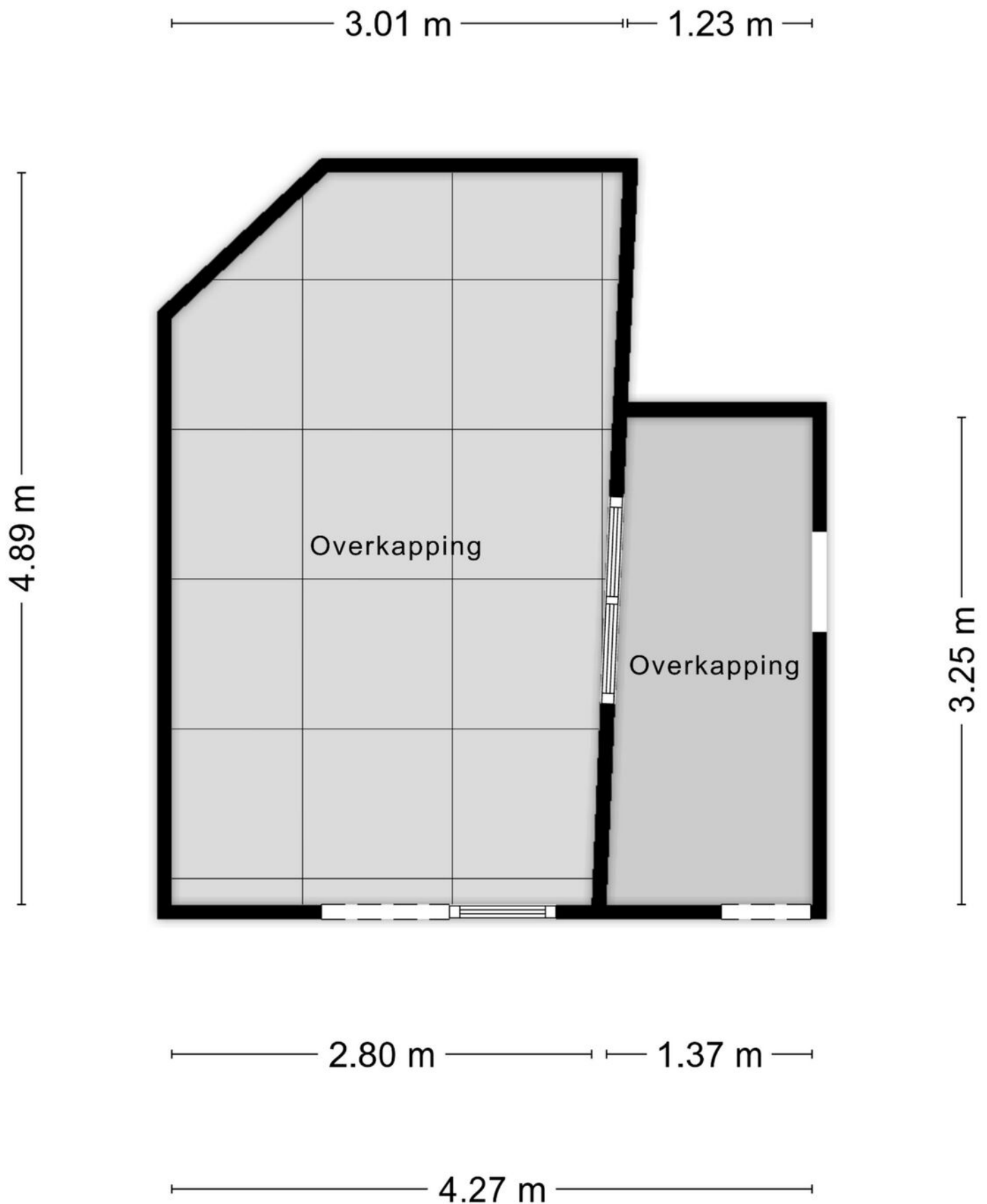
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

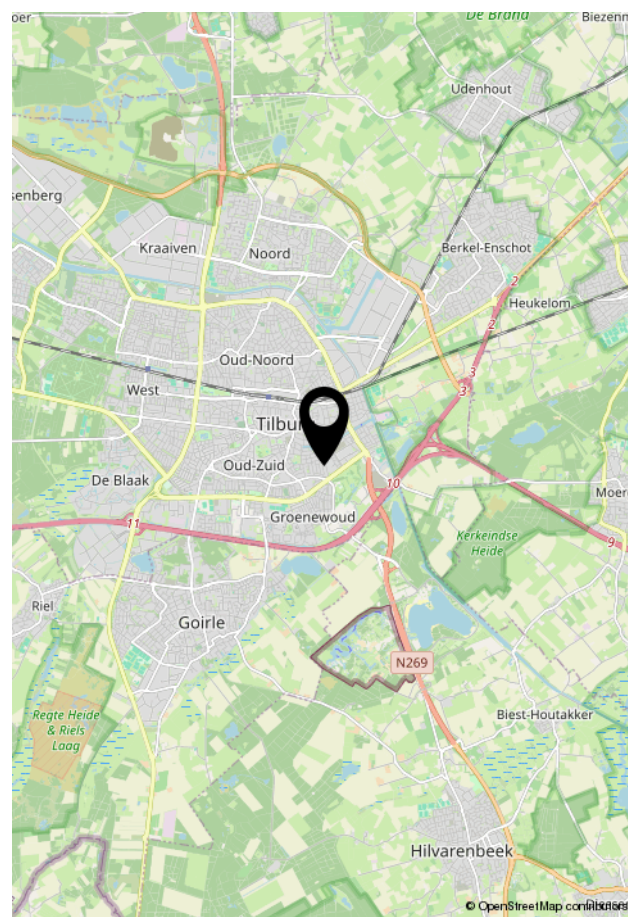
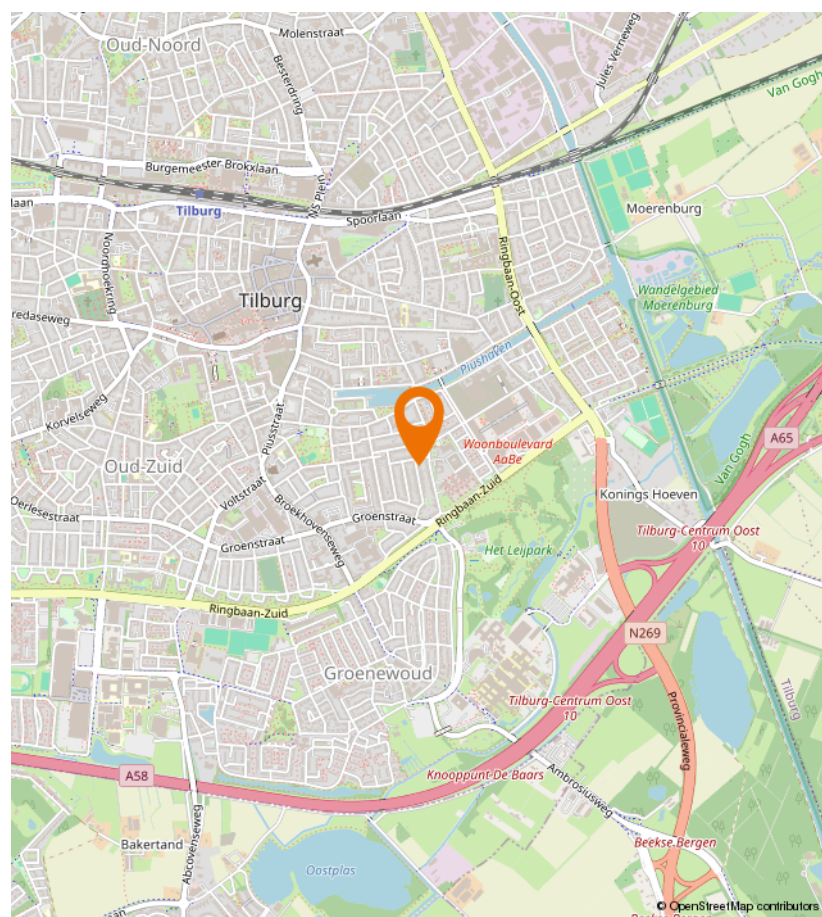
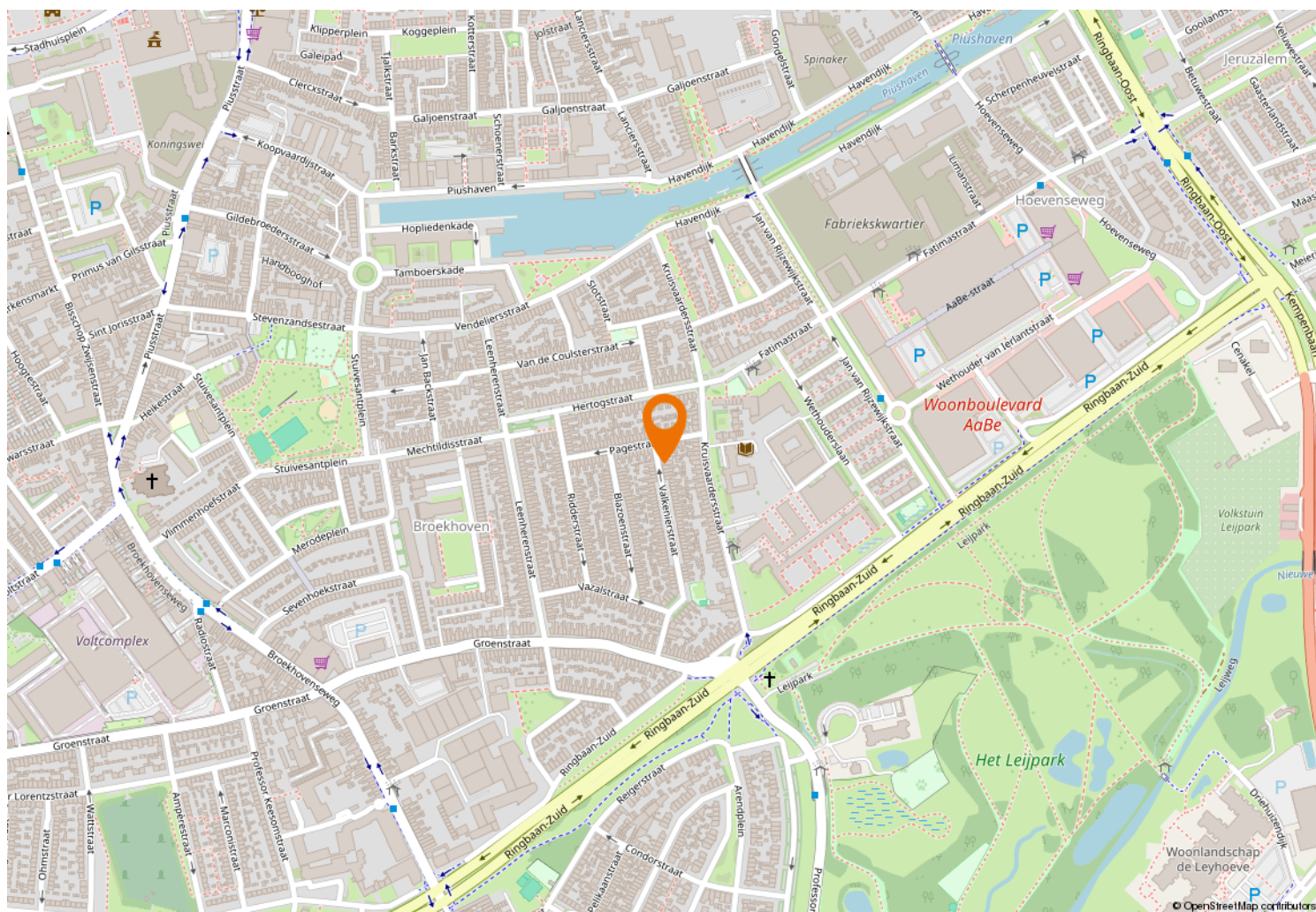
# PLATTEGROND



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



# 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.

