



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

OUTSHOORNSTRAAT 89



Vraagprijs

€ 289.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

OUTSHOORNSTRAAT 89 TILBURG

Aan de Outshoornstraat 89 in Tilburg woon je op een plek waar het beste van twee werelden samenkomt. Deze charmante straat, gelegen in een karaktervolle vooroorlogse wijk, ademt een warme en vertrouwde sfeer. Hier groet je de burens nog op straat en voel je direct de gemoedelijkheid die zo typerend is voor deze omgeving. Tegelijkertijd ligt de levendigheid van de stad binnen handbereik. Op redelijke afstand van het centrum van Tilburg geniet je van alle voorzieningen zonder in te leveren op rust.

Om de hoek vind je het geliefde Spoorpark: dé plek voor een ontspannen wandeling, een sportieve middag of een zonnige picknick. De nabijheid van de Spoorzone en het Centraal Station maakt deze locatie extra aantrekkelijk voor wie graag centraal woont. Daarnaast liggen dagelijkse voorzieningen letterlijk binnen handbereik, met onder andere een AH XL, Kruidvat, Action en Etos om de hoek.

De woning zelf is een ideale starterswoning – een knus huisje voor starters dat klaarstaat om een nieuw hoofdstuk te beginnen. Met een diepe achtertuin op het westen biedt het huis een heerlijke plek om na een drukke dag tot rust te komen en te genieten van de avondzon. Gelegen in een rustige wijk, maar met alle stadse dynamiek dichtbij, is dit een plek waar je je direct thuis voelt.

Een warm welkom

Via de entree stap je binnen in een huis dat direct een fijne indruk achterlaat. De hal leidt je naar de woonkamer, waar strak gestucte wanden en een warme houtlook laminaatvloer zorgen voor een eigentijdse, maar tegelijkertijd huiselijke uitstraling.

Leven in het licht

De woonkamer voelt ruim en licht aan, mede dankzij de slimme indeling en de rustige afwerking. Dit is een plek waar je moeiteloos schakelt tussen ontspannen avonden op de bank en gezellige etentjes met vrienden.

Koken met gemak

De keuken is praktisch en verzorgd uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en verdeeld over twee opstellingen, wat zorgt voor een prettige werkruimte en een natuurlijke loop in het dagelijks gebruik. Hier kook je met plezier, terwijl je alle apparatuur binnen handbereik hebt, zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron op comfortabele ooghoogte. De aangrenzende bijkeuken versterkt dit comfort en vormt een praktische schakel tussen de keuken, de tuin en de badkamer.

Fris en functioneel

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de nette afwerking en de aanwezigheid van een designradiator voelt deze ruimte verzorgd en comfortabel aan – een fijne plek om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Rust en comfort boven

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met hun eigen charme. Dankzij de dakkapellen en rolluiken zijn de ruimtes licht, comfortabel en praktisch ingericht. Of je nu een slaapkamer, werkplek of hobbyruimte nodig hebt – hier kan het allemaal.

Extra bergruimte met potentie

Middels een vlizotrap bereik je de bergzolder over de



volle breedte van de woning. Deze verdieping biedt verrassend veel opslagruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of archief. Dankzij de lengte van de woning is dit een praktische en goed bruikbare ruimte die het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

Genieten in de zon

De grote tuin op het westen is zonder twijfel een van de absolute pluspunten van deze woning. Hier geniet je tot in de late uurtjes van de zon, terwijl de onderhoudsvriendelijke inrichting zorgt dat je vooral bezig bent met ontspannen in plaats van onderhouden. Achterin de tuin vind je een ruime stenen berging – ideaal voor fietsen en extra opslag.

Een plek om te starten én te blijven

Dit huis is bij uitstek geschikt als starterswoning. Een knus en sfeervol thuis in een rustige wijk, maar met alle gemakken van de stad binnen handbereik. Van een ochtendwandeling in het Spoorpark tot een snelle boodschap bij de winkels om de hoek – hier woon je comfortabel, centraal en met een gevoel van thuishkomen.

Kenmerken van de woning op een rijtje:

- Bouwjaar: 1931;
- Woonoppervlak: 66 m²;
- Perceeloppervlak: 125 m²;
- Inhoud: 240 m³;
- Energielabel F geldig tot en met 31-12-2030;
- 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

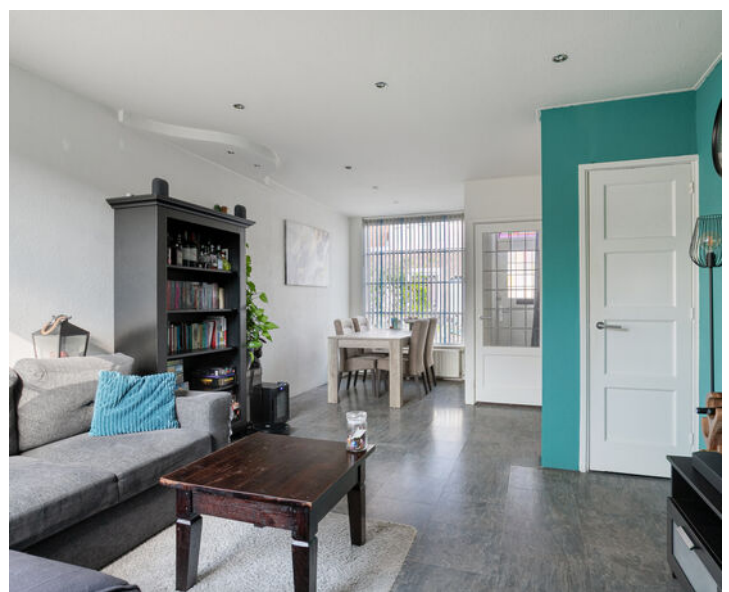
Via wie?

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 totale 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.

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	66 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	240 m ³
Bouwjaar	1931



















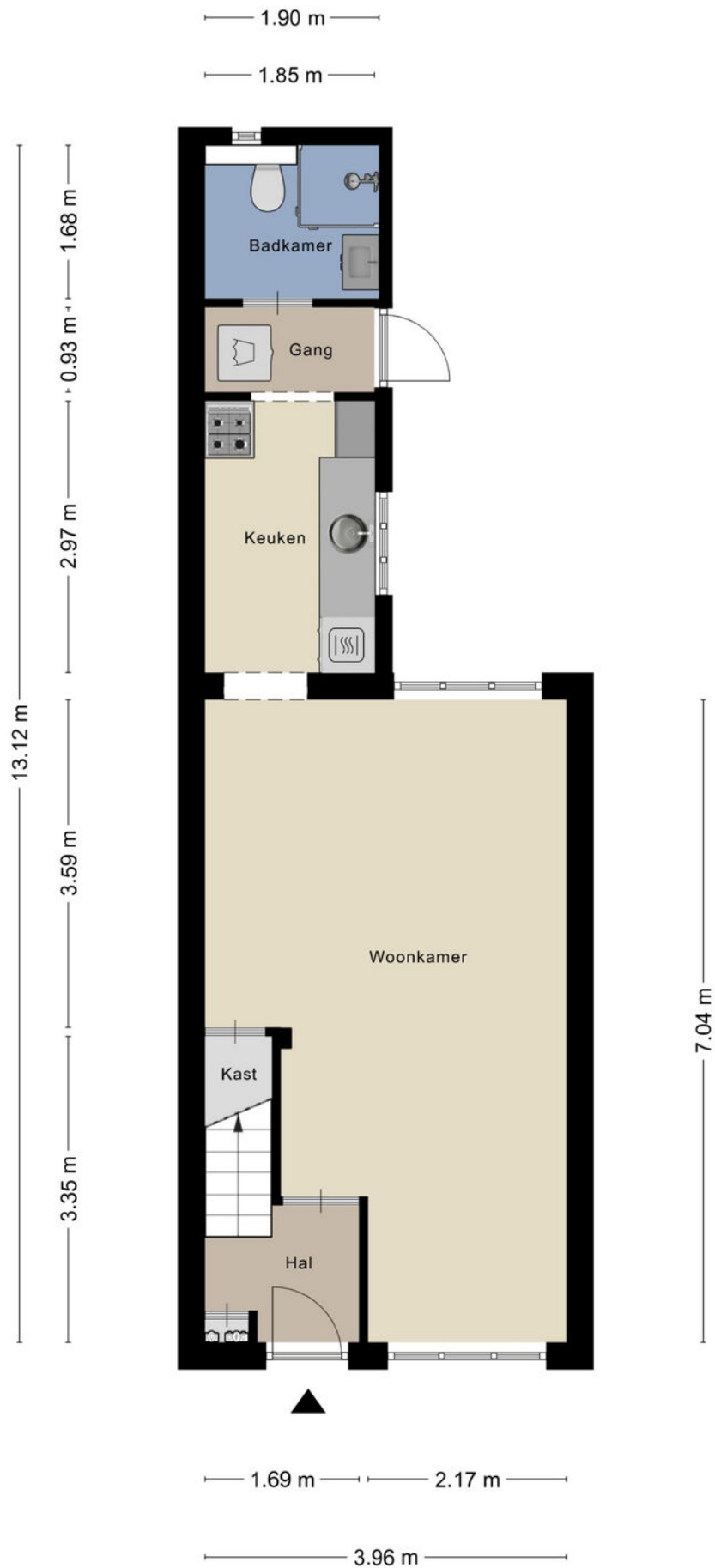




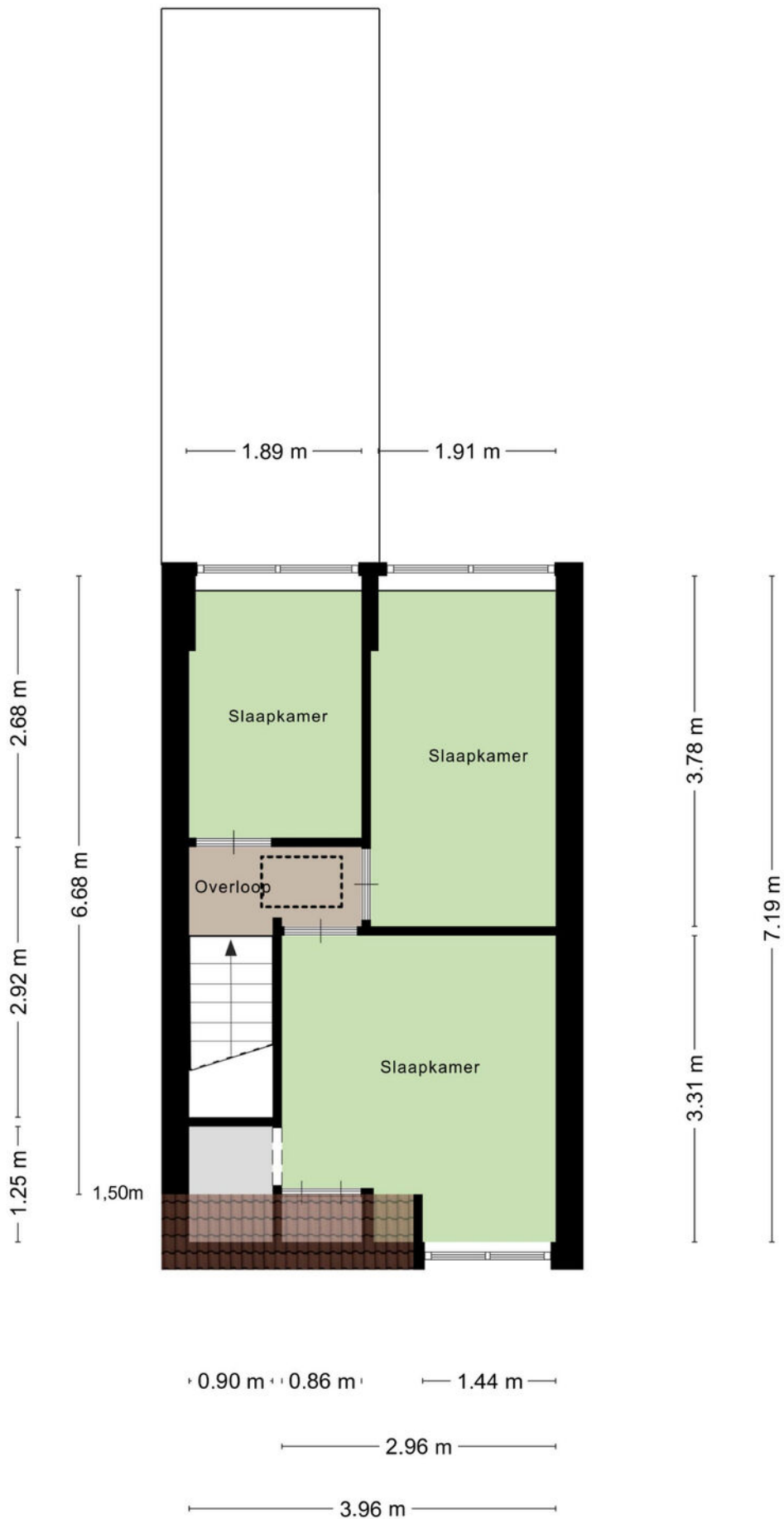




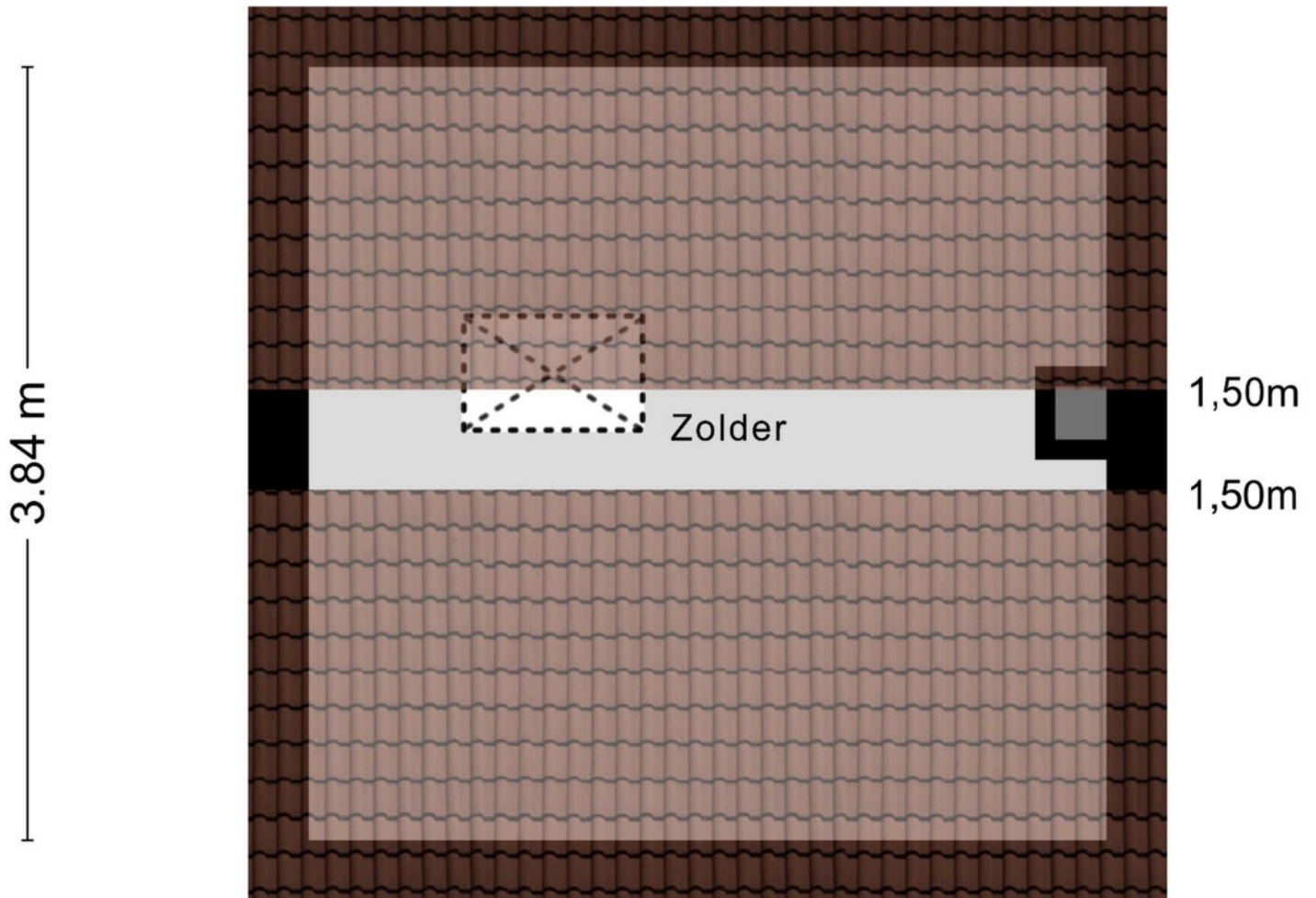
PLATTEGROND



PLATTEGROND



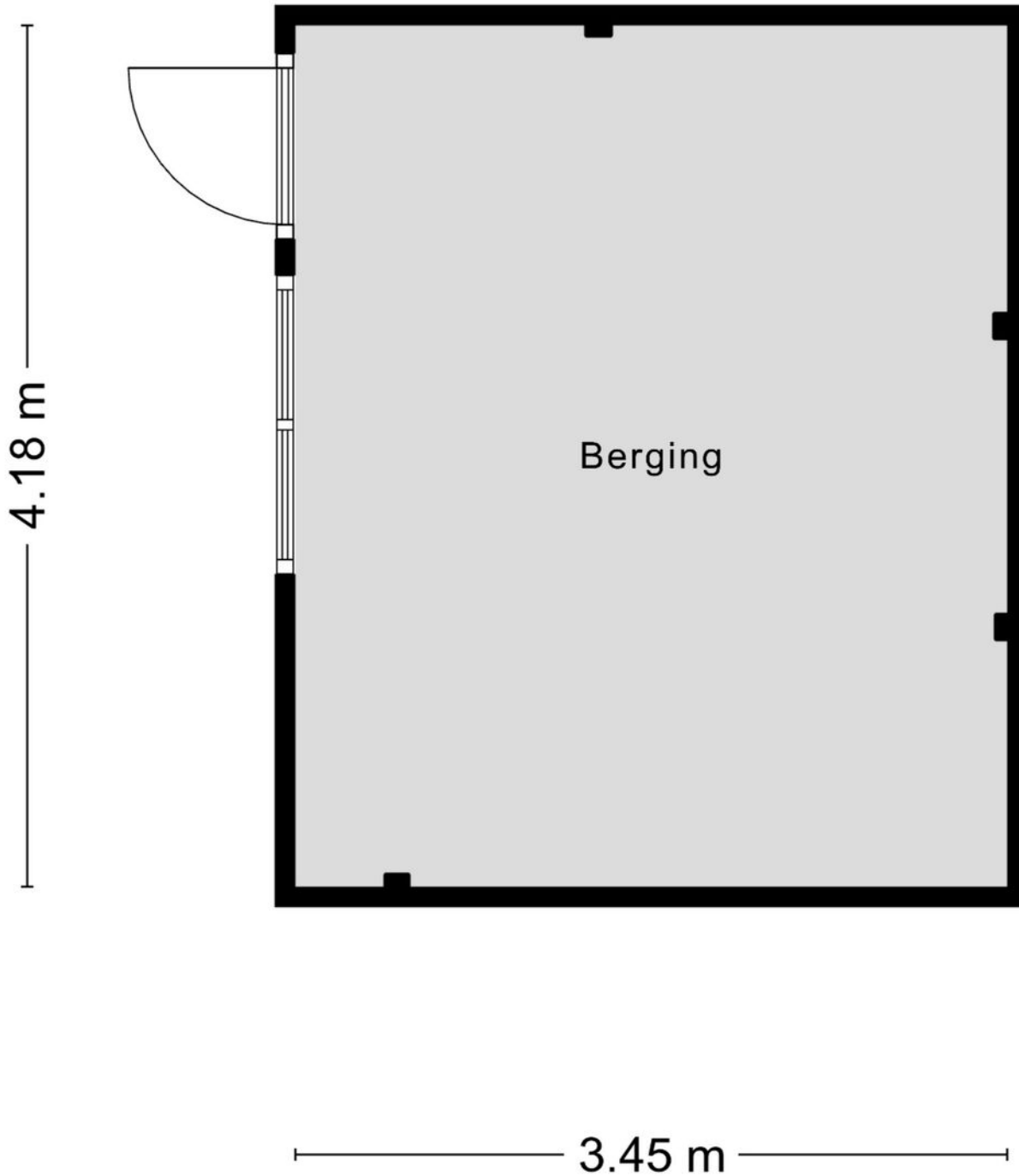
PLATTEGROND



3.96 m

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

PLATTEGROND

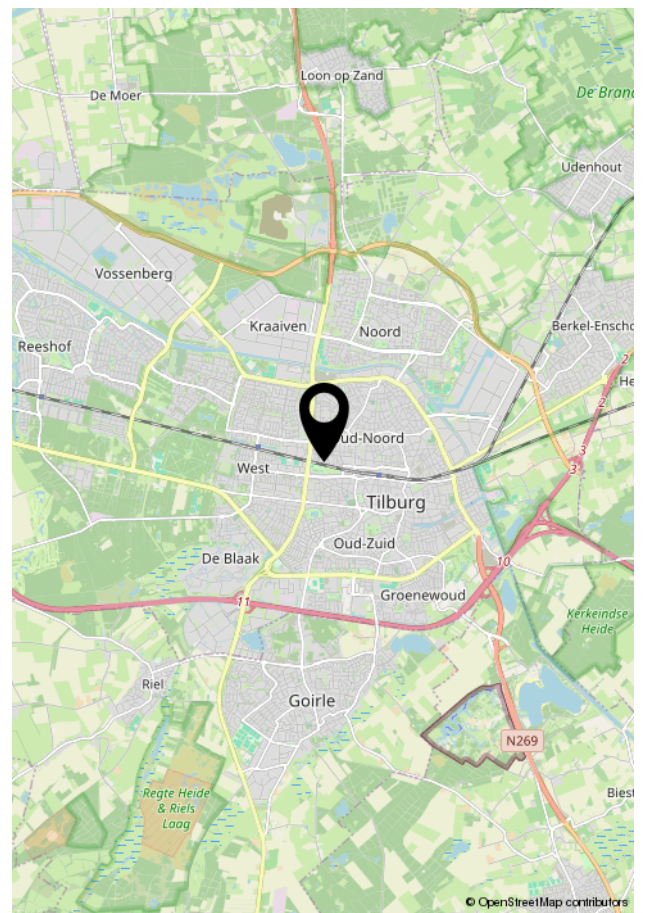
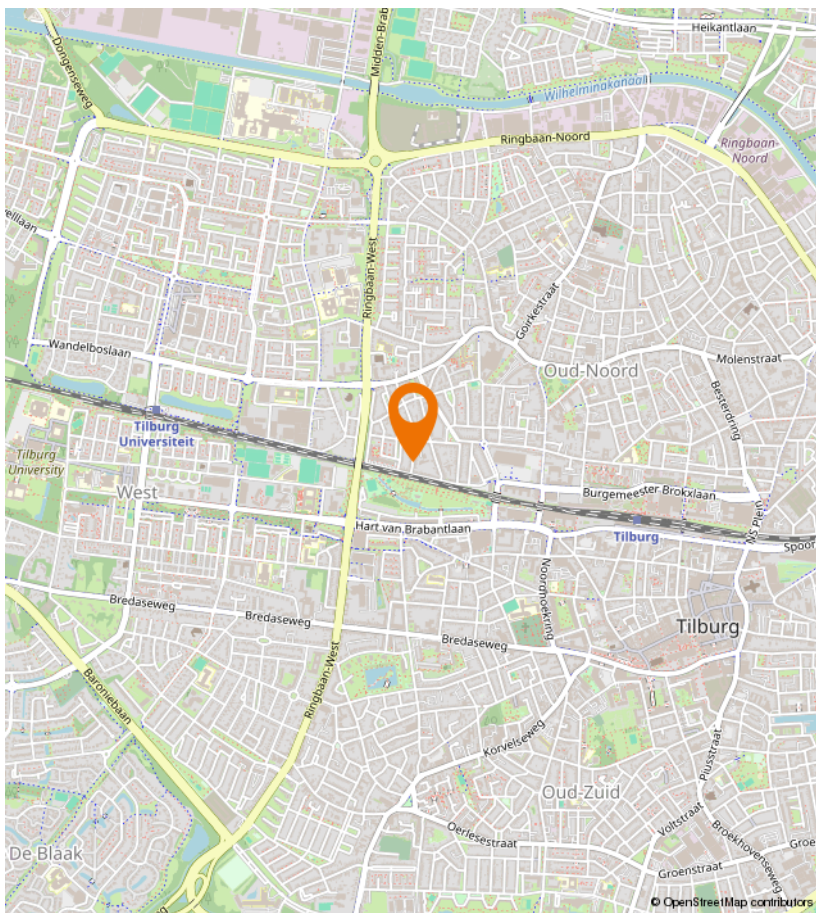
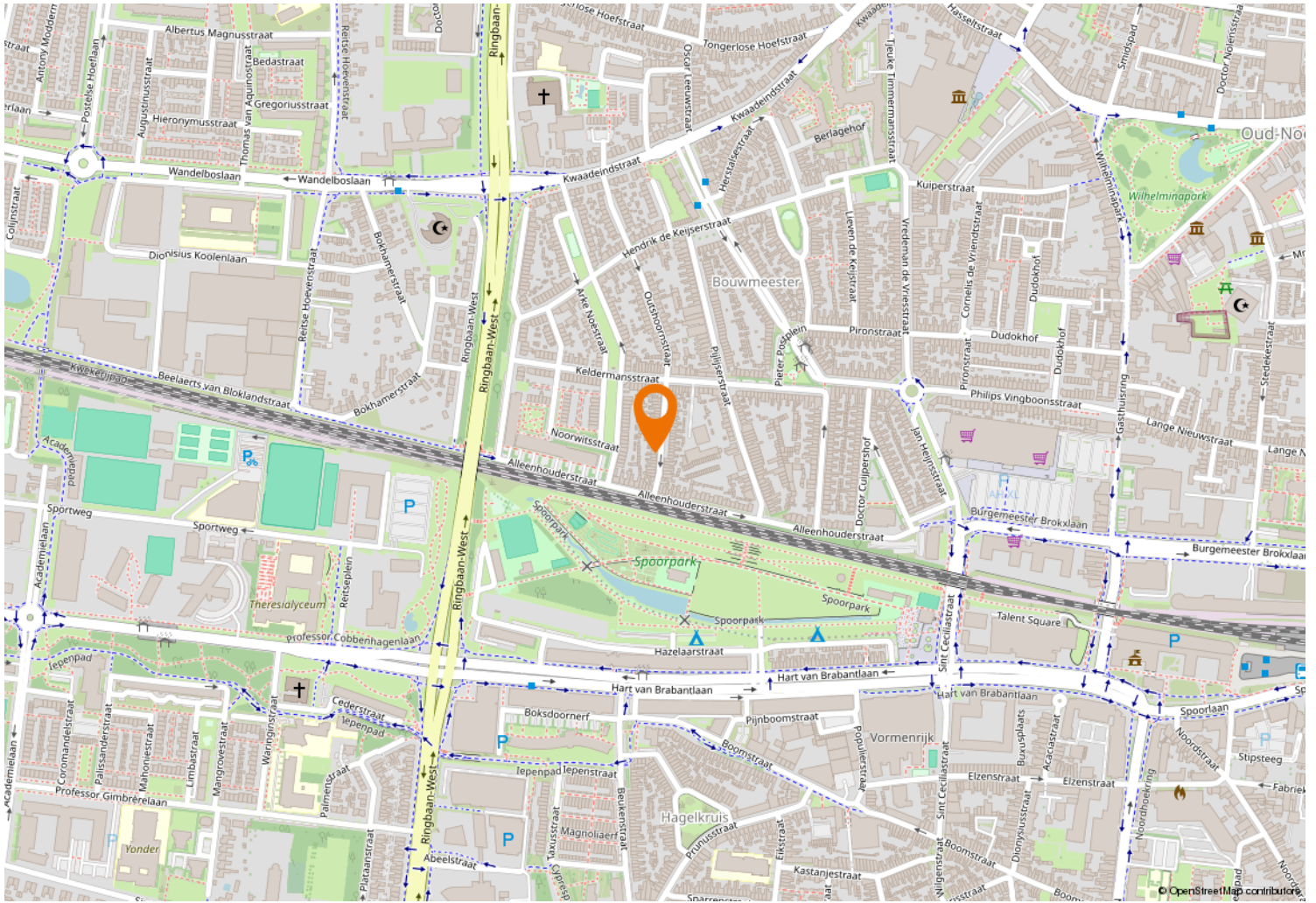


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

