



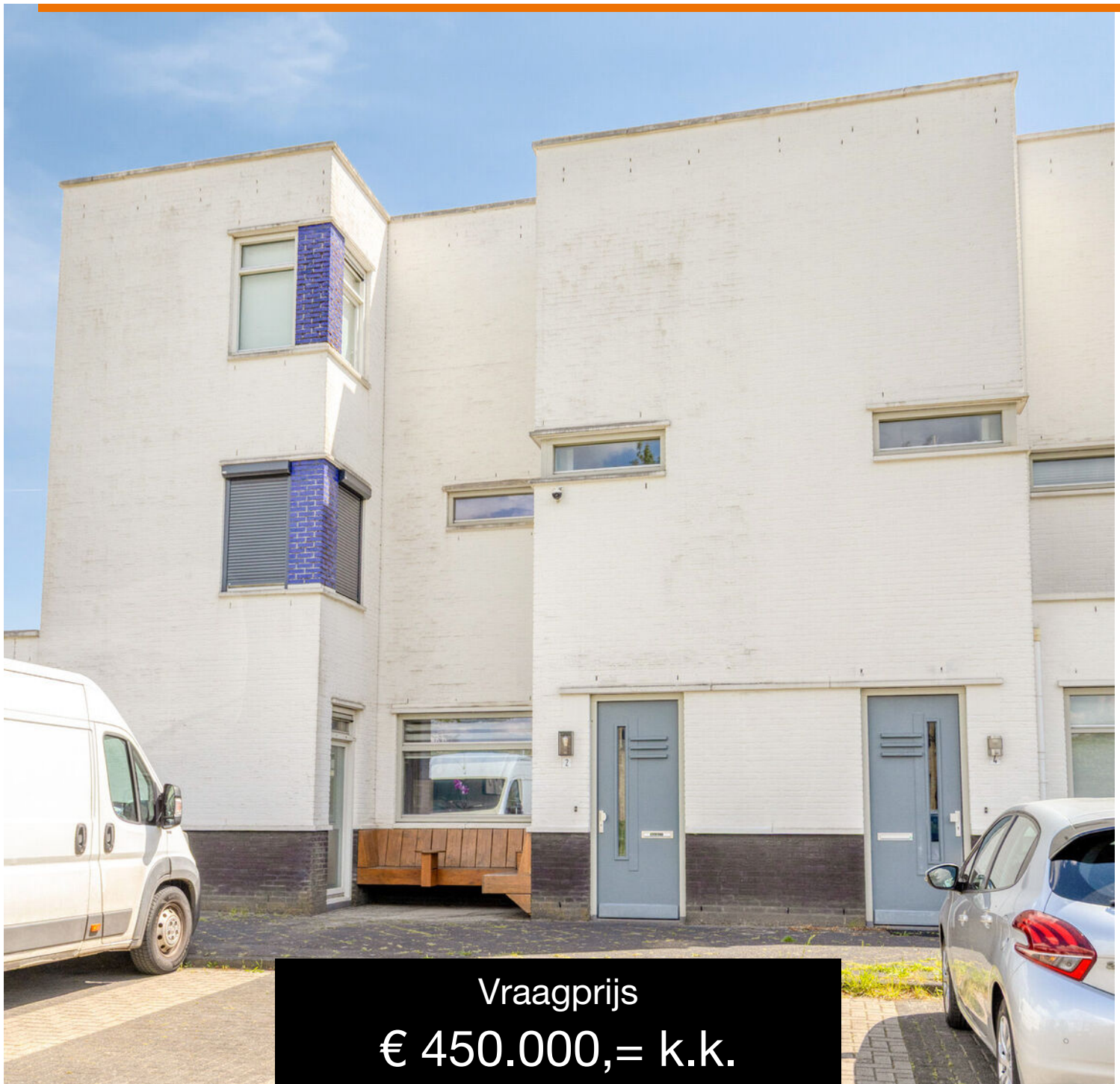
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

## VLIJMENSTRAAT 2



Vraagprijs  
€ 450.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## VLIJMENSTRAAT 2 TILBURG

Instapklare tussenwoning met vrij uitzicht, vier slaapkamers en stenen berging in de gewilde wijk “Koolhoven”

Aan een rustige, autoluwe straat in het jonge en populaire Koolhoven ligt deze instapklare tussenwoning met vier volwaardige slaapkamers, houten berging, eigen zonnepanelen en een praktische indeling met veel leefruimte. De woning is ideaal gesitueerd met vrij uitzicht aan de voorzijde, een zonnige achtertuin op het Oosten en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Koolhoven is één van de meest geliefde woonwijken van de Reeshof, met een kindvriendelijke opzet, veel groen en uitstekende bereikbaarheid. Scholen, kinderopvang, speelgelegenheden, een huisartsen- en tandartsenpraktijk, winkelcentrum, busverbindingen en het treinstation liggen op korte afstand. Ook de uitvalswegen — waaronder de A58 — zijn snel bereikbaar.

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 104 m<sup>2</sup>

Inhoud: 451 m<sup>3</sup>

Zonnepanelen: 9 stuks (eigendom)

Indeling

Begane grond

Via de entree/hal bereik je de meterkast, met de unit voor stadsverwarming en de groepenkast, de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking en het plafond is voorzien van spuitwerk. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin geniet je van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast.

Aan de voorzijde ligt de keuken in U-opstelling, uitgerust met complete inbouwapparatuur:

- combi-oven/magnetron
- koelkast
- Bosch vaatwasser
- inductiekookplaat
- recirculatiekap

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De geheel betegelde badkamer beschikt over: douche, ligbad, wandcloset, wastafel met planchet en een mechanische ventilatie

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot een slaapkamer en twee extra kamers; een ruime berging/speelkamer en een aparte waskamer.

De slaapkamer beschikt over een garderobe-inbouwkast over de volle breedte.

De wasruimte is voorzien van aansluitingen voor was- en droogapparatuur en herbergt tevens de unit voor mechanische ventilatie.



De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer; de waskamer heeft een tegelvloer.

#### Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het Oosten, is volledig bestraat en voorzien van buitenverlichting. Achterin staat een ruime houten berging met elektra en hier is tevens de achterom.

#### Kenmerken

- Gelegen in een kindvriendelijke en jonge wijk
- Vier slaapkamers + extra berging/speelkamer
- 9 zonnepanelen (eigendom)
- Autoluwe straat met veel parkeergelegenheid
- Nabij scholen, winkels, OV, zorgvoorzieningen en uitvalswegen

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	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Inhoud	451 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2009















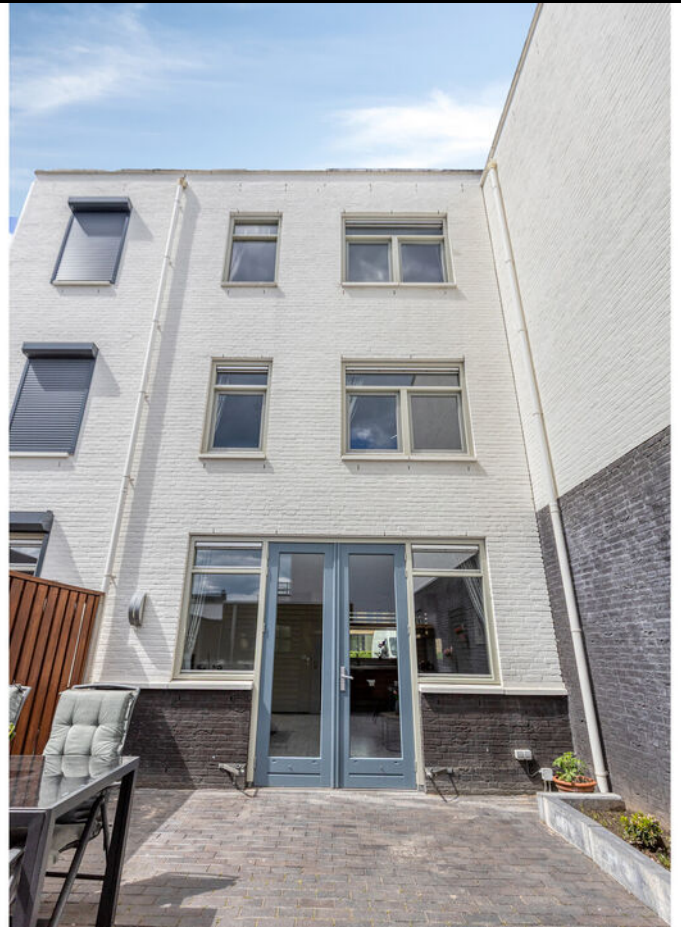




















# PLATTEGROND



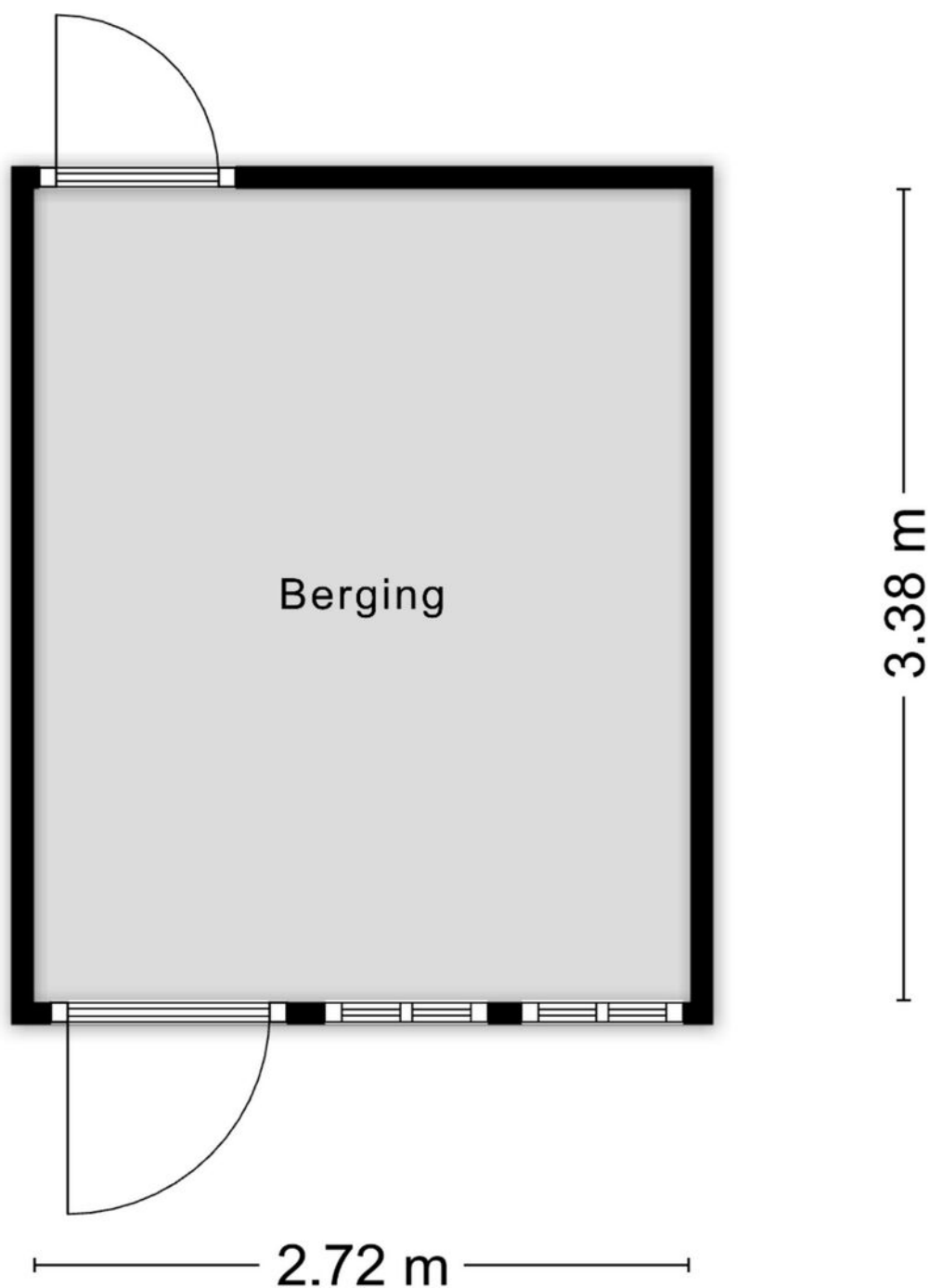
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

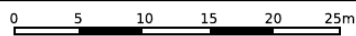
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AH

Perceel 1095

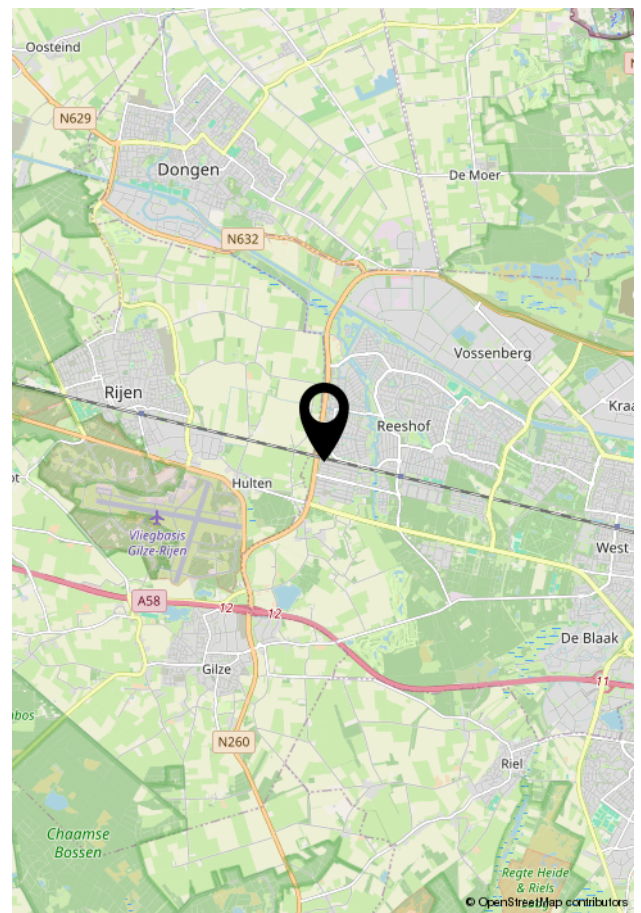
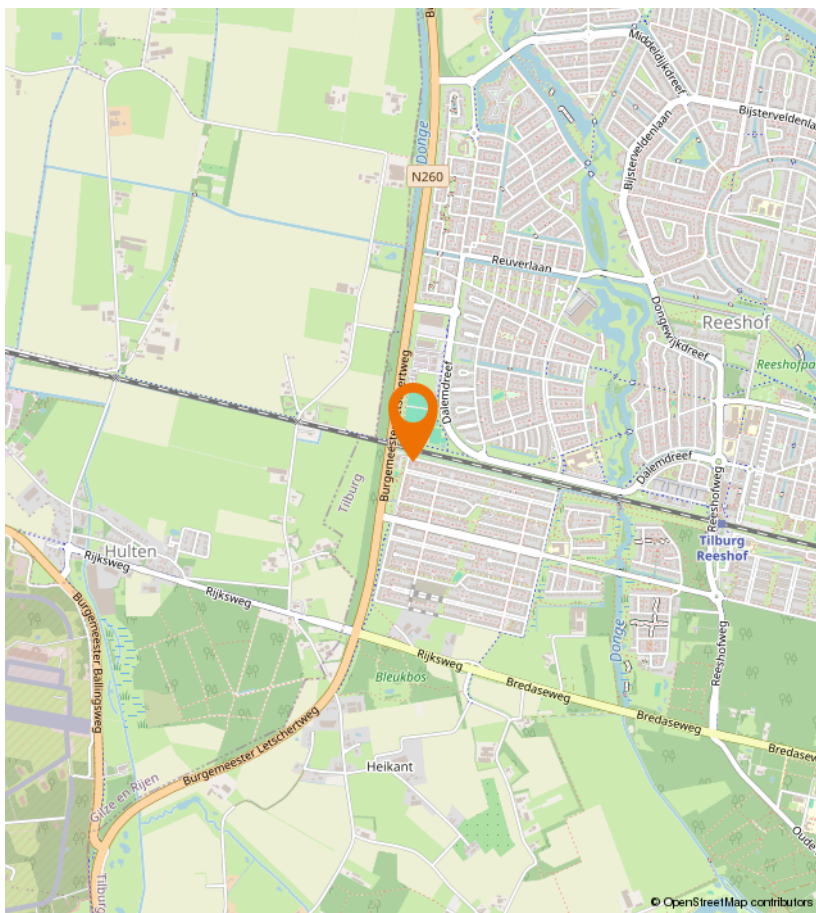
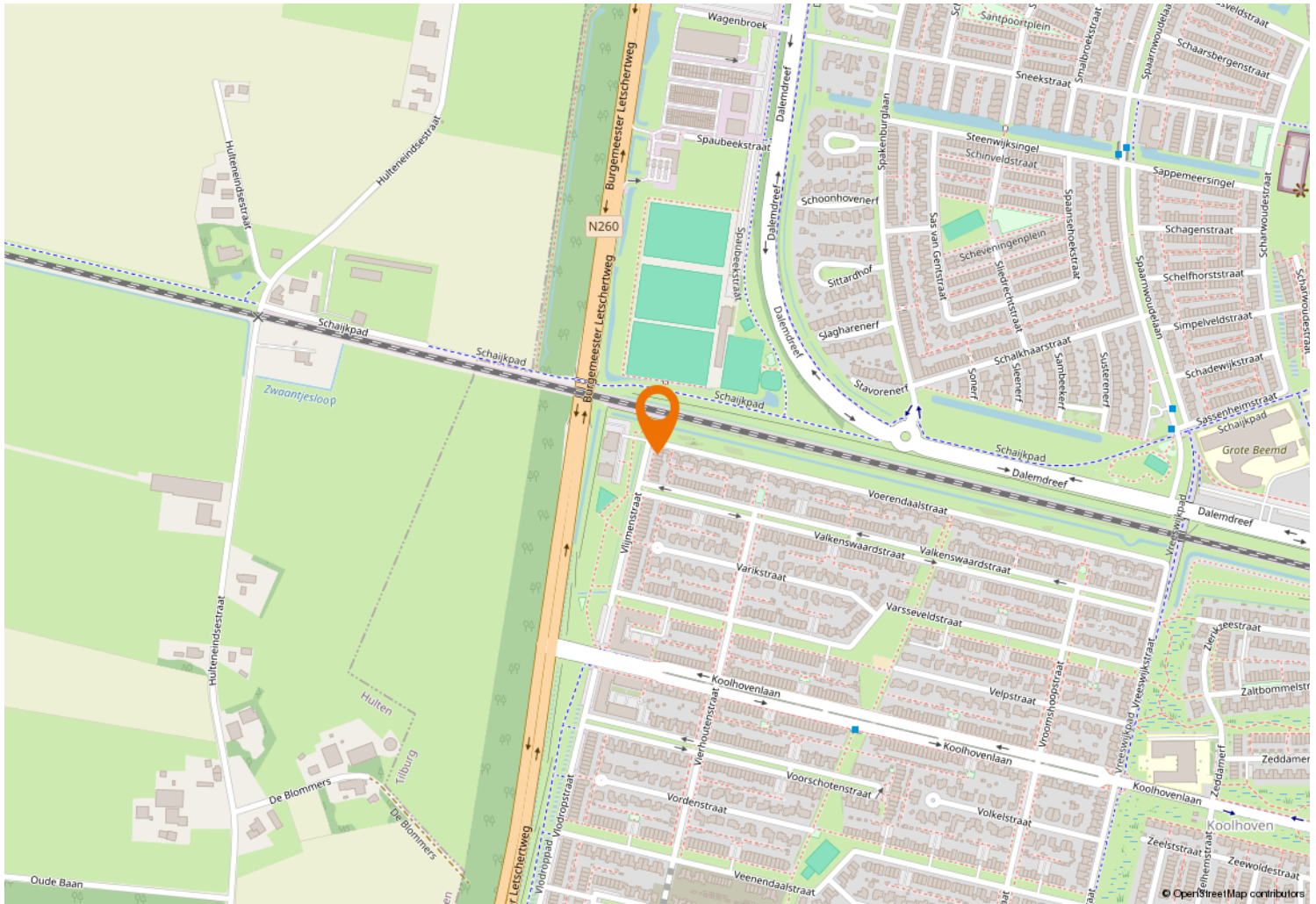
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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.

