



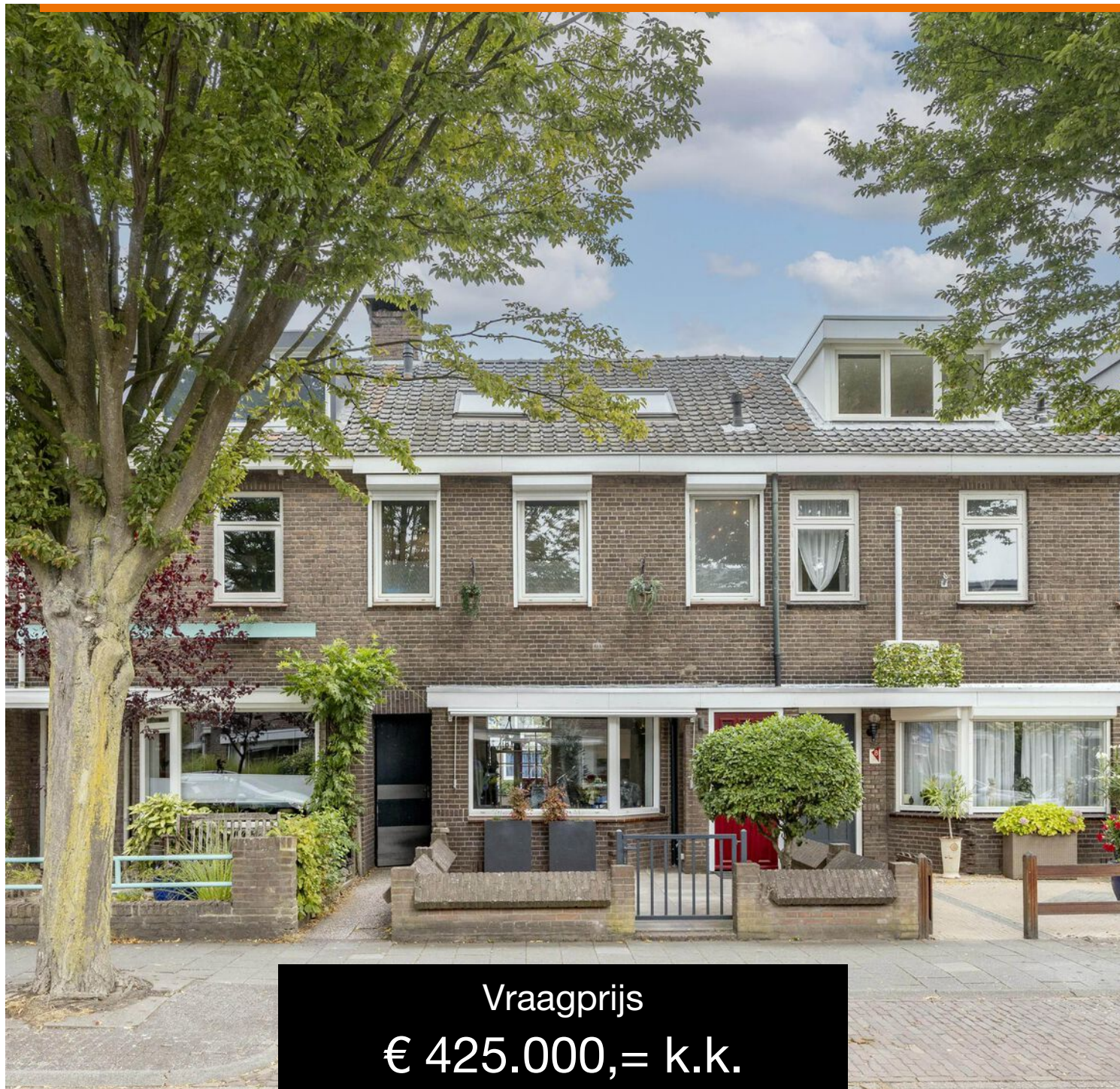
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DEKEN BOTSSTRAAT 6



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DEKEN BOTSSTRAAT 6 TILBURG

Sfeervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte en fijne tuin

In een levendige, gezellige buurt vlak bij het Wilhelminapark en op fietsafstand van de Spoorzone, staat deze verrassend ruime jaren '30 woning. Een huis met karakter, licht en warmte, en een fijne tuin waar je direct kunt genieten.

Licht en warmte in balans

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Binnengekomen in de hal word je direct doorgeleid naar de woonkamer. Hier valt meteen de charmante erker aan de voorzijde op, die zorgt voor een prettige lichtinval. De woonkamer is modern afgewerkt met strak gestucte wanden, een tegelvloer met vloerverwarming en een sfeervolle gashaard als middelpunt. Aan de achterzijde zorgen de schuifpui en de verbinding met de tuin voor nog meer licht en een gevoel van ruimte. Een praktische trapkast biedt extra opbergruimte.

Een keuken met karakter

Vanuit de woonkamer loop je zo de keuken in. Deze is uitgevoerd in een tijdloze witte hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, elektrische oven, vaatwasser en afzuigkap. Direct naast de keuken bevindt zich het portaal dat toegang geeft tot de toiletruimte, met wandcloset en fonteintje en de berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook heb je vanuit dit portaal toegang tot de achtertuin.

Slim ingedeeld en verrassend ruim

Op de eerste verdieping is een opbouw aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor er extra woonruimte is ontstaan. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, ligbad, wandcloset en een wastafel met ombouwkast.

De tweede verdieping verrast met een royale master bedroom. Dankzij de drie Velux-dakramen is dit een lichte ruimte, compleet met meerdere inbouwkasten. Achter de knieschotten vind je bovendien handige bergruimte. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

Een extra plek om te genieten

Via de achterste slaapkamer op de eerste verdieping bereik je het dakterras. Dit terras ligt op het oosten en vangt in de ochtend en vroege middag heerlijk de zon. Een ideale plek voor een kop koffie in alle rust, of juist om de dag ontspannen te beginnen met uitzicht op de achtertuinen van de buurt. Het dakterras maakt deze woning nóg veelzijdiger: binnen heb je volop ruimte en buiten meerdere plekken om te genieten.

Buiten genieten

De voortuin is netjes aangelegd, heeft een waterpunt en leidt u naar de voordeur. De achtertuin ligt op het oosten en biedt een prettige combinatie van groen en bestrating, ideaal voor een ontbijt in de ochtendzon.



Dankzij de wateraansluiting en schrobputje is de tuin praktisch in gebruik. Achterin staat een vrijstaande stenen berging met elektra, perfect voor fietsen, gereedschap of hobby's.

Wonen in een bruisende wijk

Deze woning ligt in de wijk Goirke, een buurt met veel jonge bewoners en een levendige sfeer. Supermarkten, gezellige restaurants, de Spoorzone en de iconische LocHal liggen op fietsafstand. Ook het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast zijn uitvalswegen binnen vijf minuten bereikbaar.

In het kort:

- Charmante jaren '30 woning met authentieke sfeer;
- Lichte woonkamer met erker, vloerverwarming en schuifpui;
- Half open keuken met moderne inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping;
- Royale master bedroom op de tweede verdieping;
- Voor- en achtertuin, plus stenen berging met elektra;
- Grotendeels kunststof kozijnen en rolluiken;
- Gelegen in een levendige en kindvriendelijke wijk.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1931;
- Perceeloppervlak 197 m²;
- Woonoppervlak 124 m²;
- Inhoud 433 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;

Een woning waar sfeer, ruimte en praktische indeling samenkomen – klaar om ontdekt en bewoond te worden.

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: goirle@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 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	124 m ²
Perceeloppervlakte	197 m ²
Inhoud	433 m ³
Bouwjaar	1931











FOTO'S



















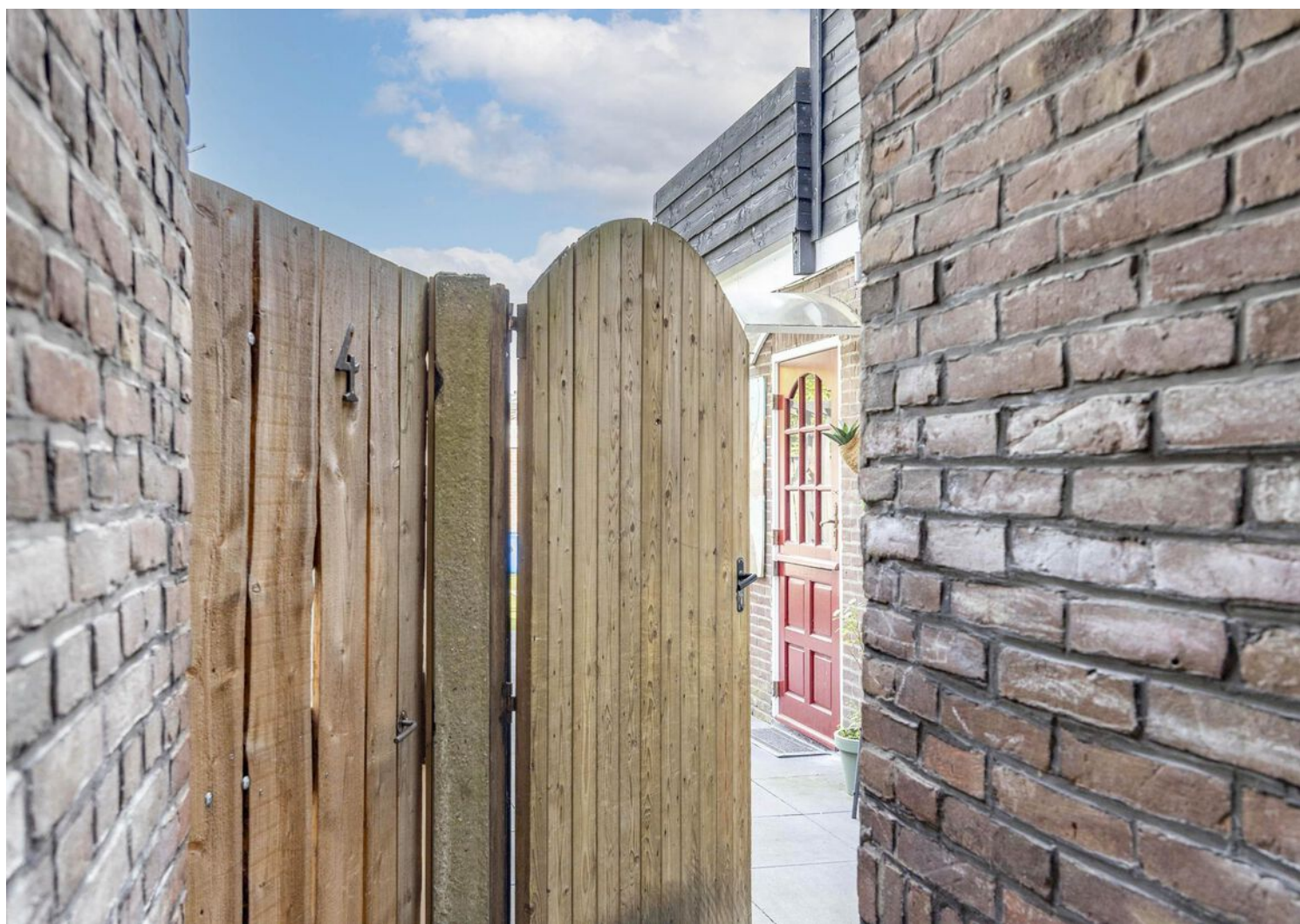










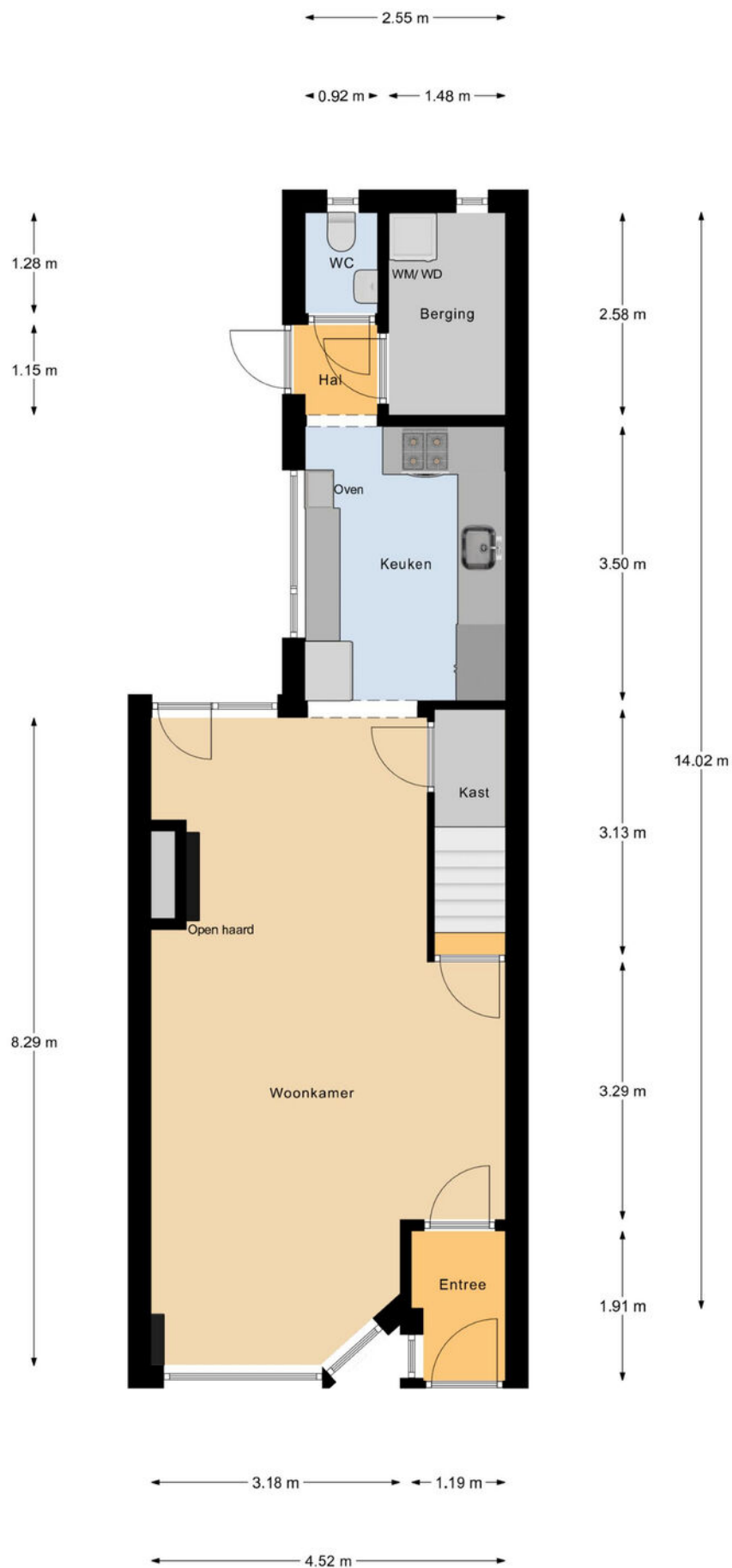






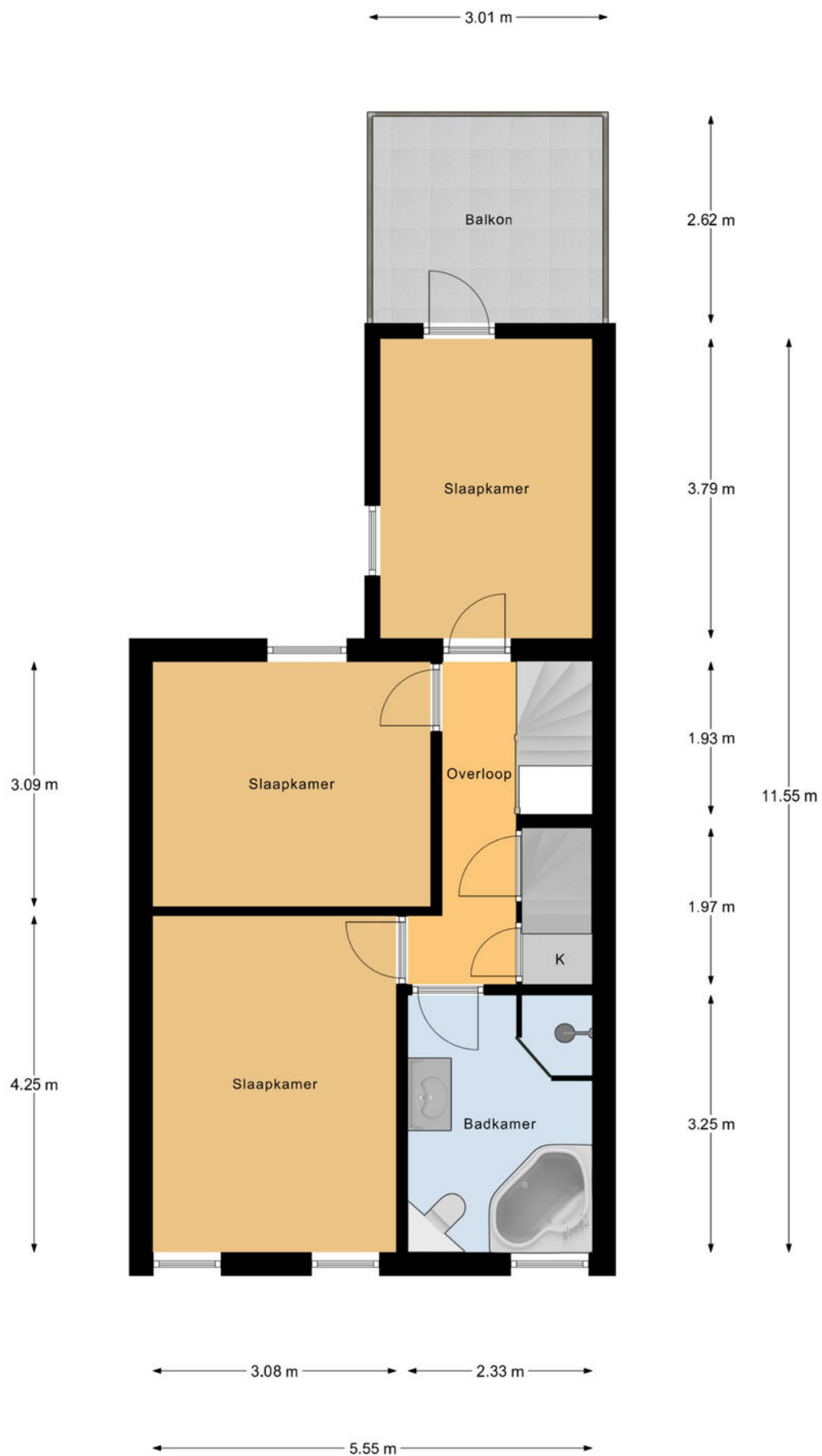


PLATTEGROND



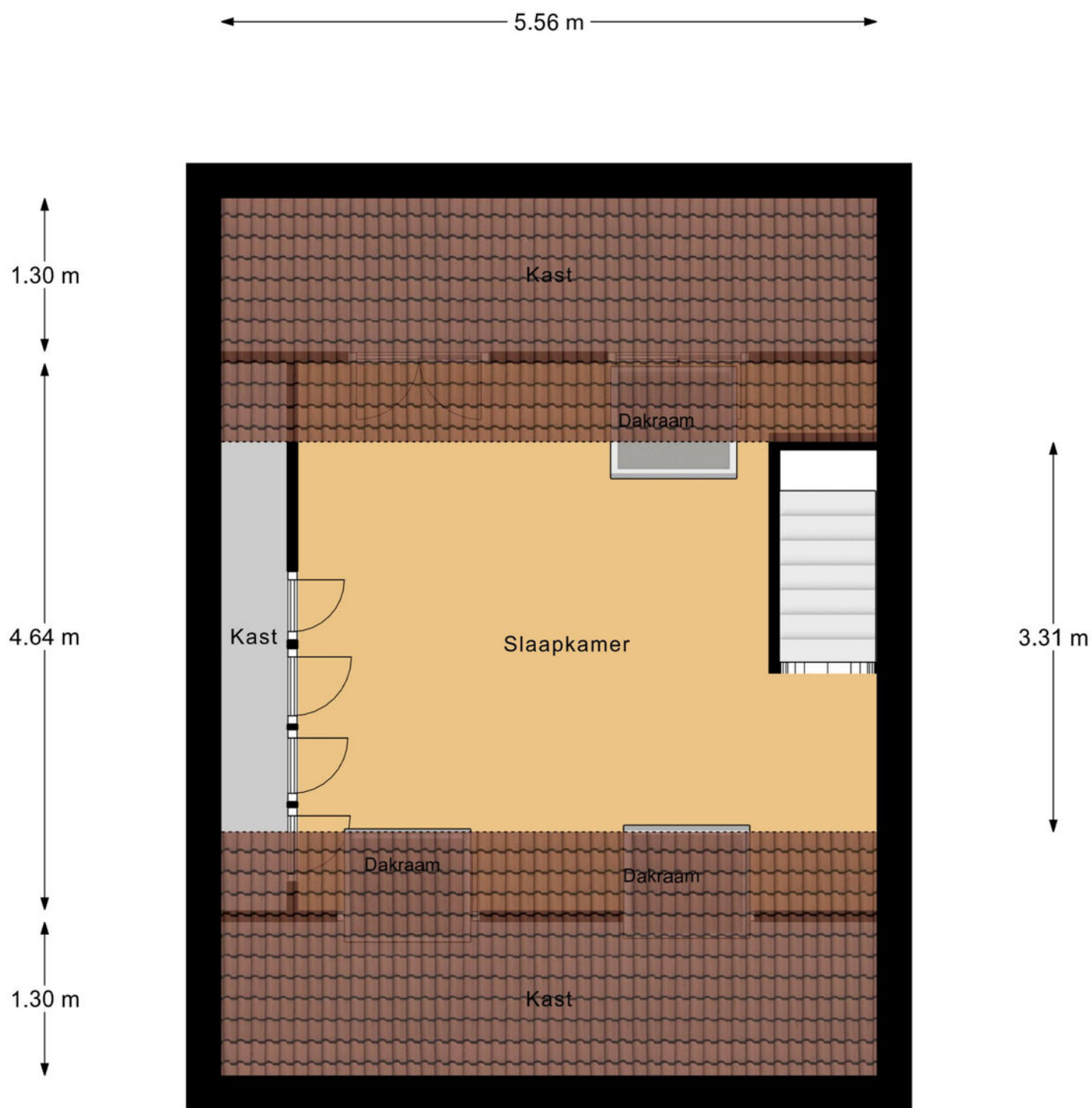
Begane Grond

PLATTEGROND



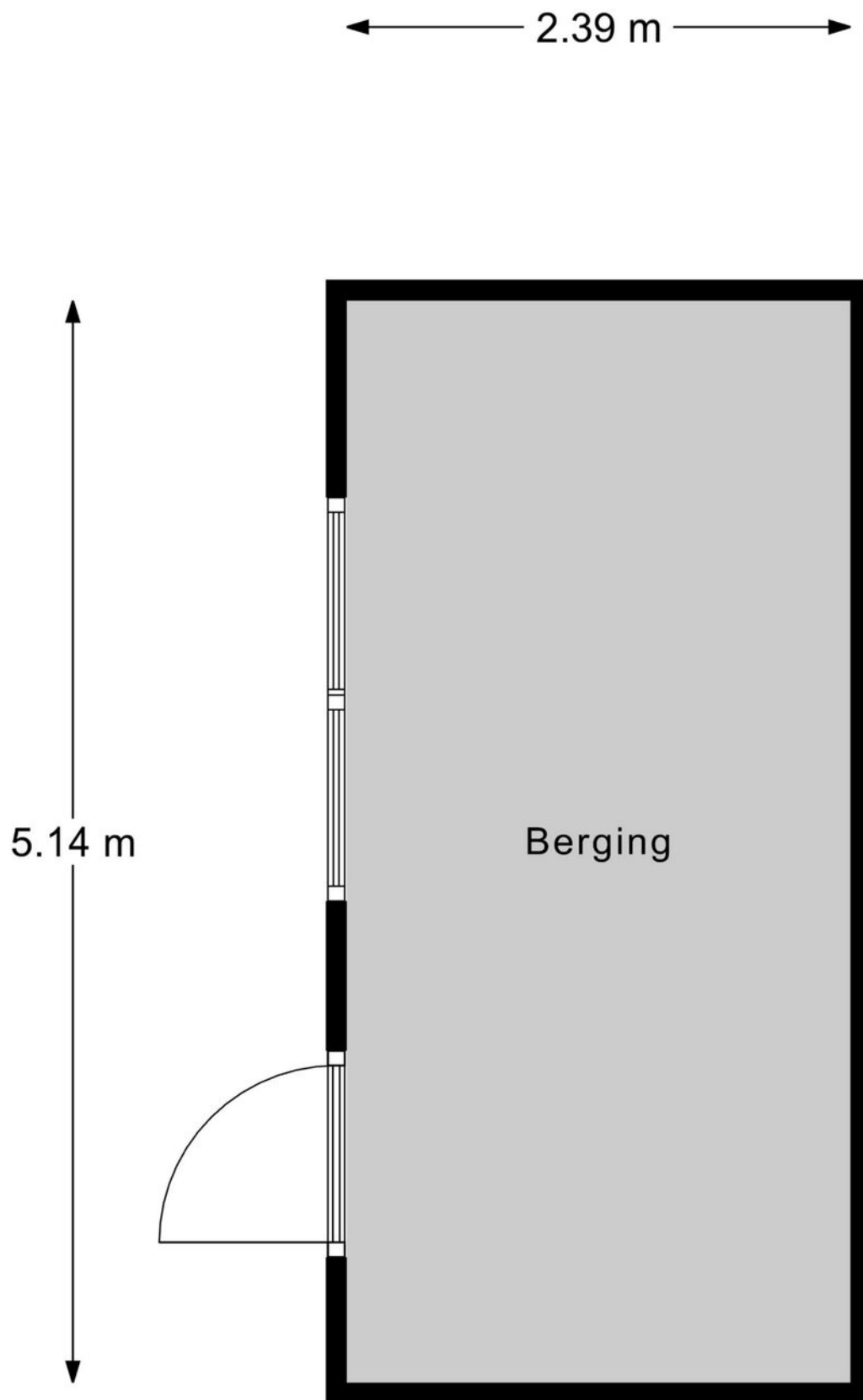
1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND



Berging

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

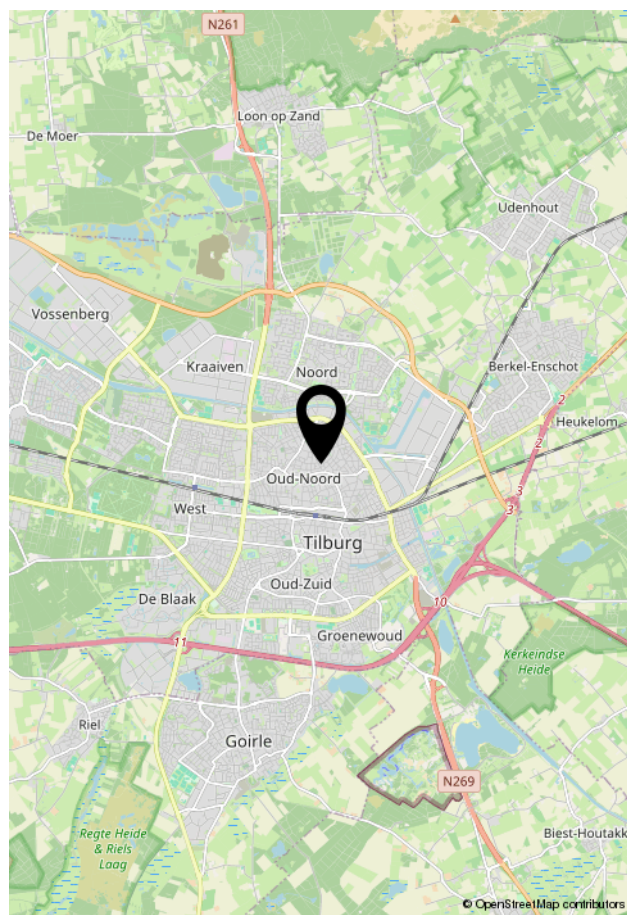
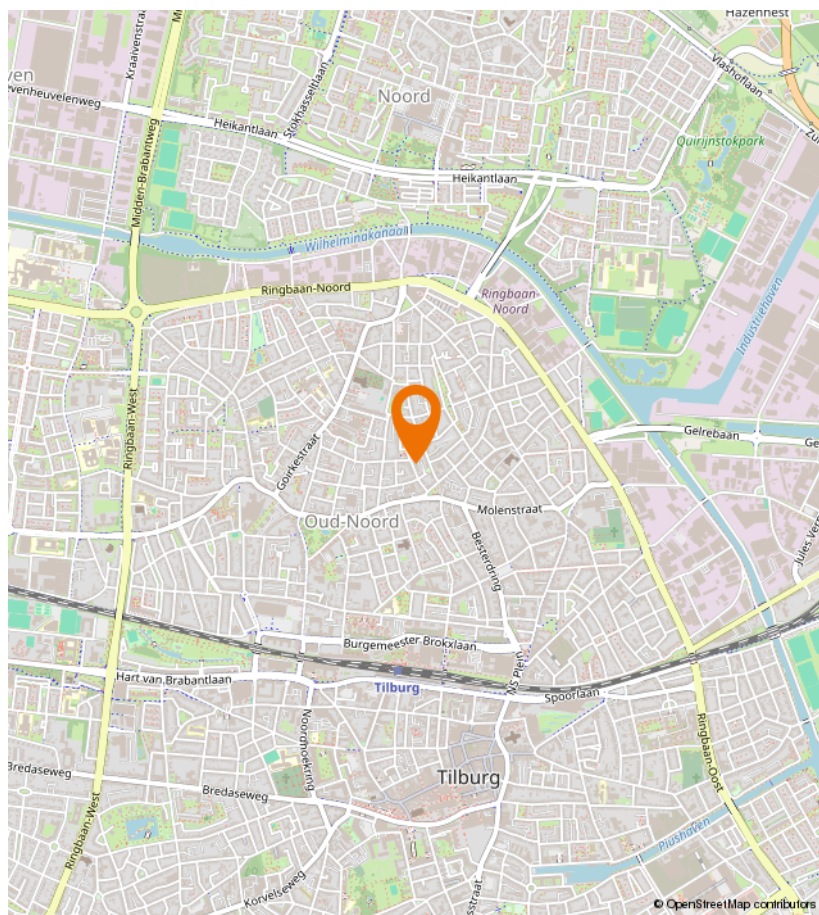
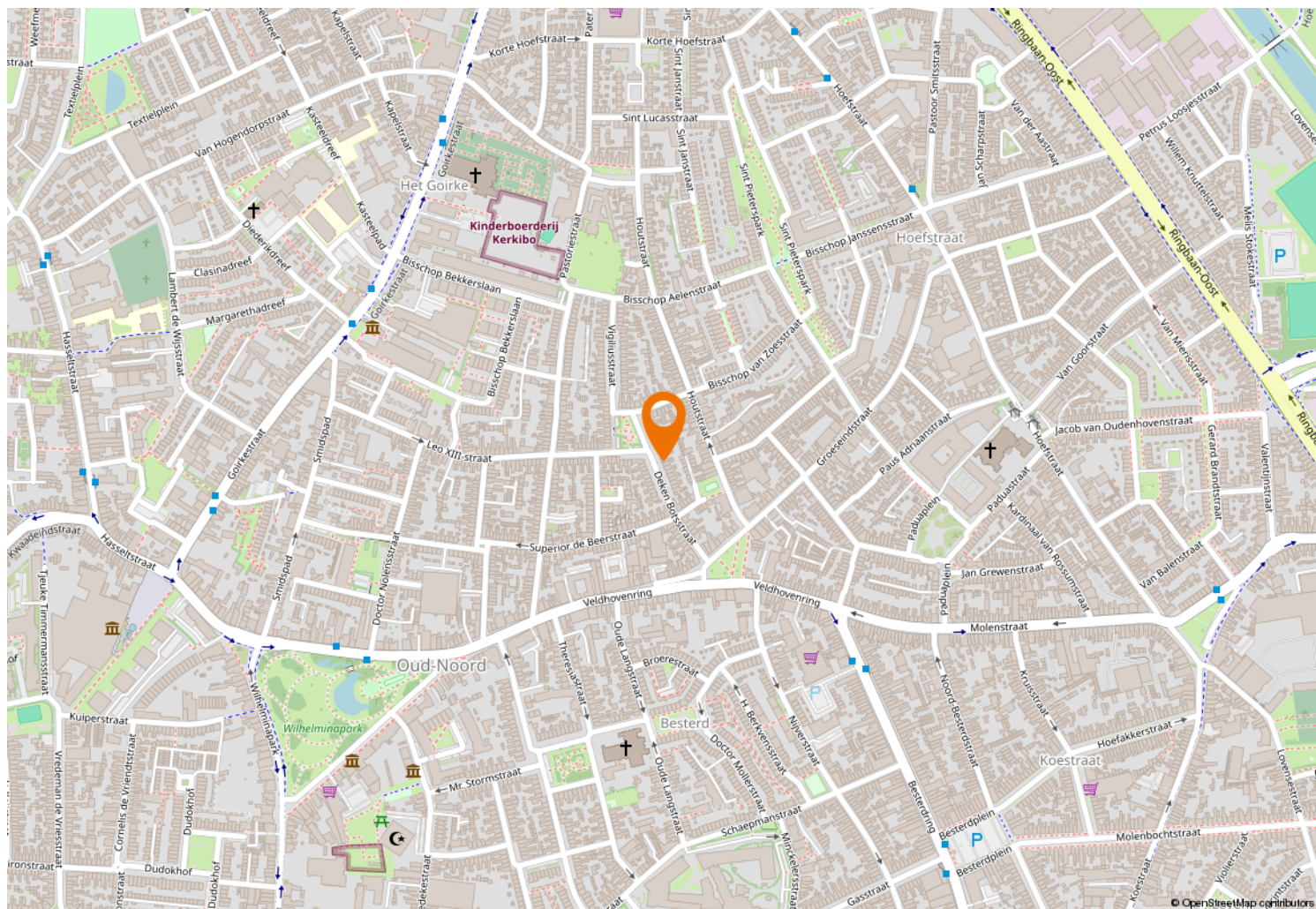
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 15369

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

