



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MAHONIESTRAAT 16



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MAHONIESTRAAT 16 TILBURG

Deze eengezinswoning met GARAGE ligt op een steenworp afstand van de Universiteit van Tilburg en vlakbij de winkels en het mooie bos de Oude Waranda. De woning ligt in de gezellige wijk De Reit welke centraal is gelegen. Je loopt vanuit deze wijk zo naar de Warande voor een heerlijke groene wandeling of naar de Westermarkt voor je dagelijkse boodschappen. En moet je met de trein naar je werk ook geen probleem, Station Universiteit ligt namelijk op loopafstand. Je bent tevens binnen een aantal minuten met de fiets in het centrum. Wil je de stad uit met de auto....? Via de Ringbaan West, de Conservatoriumlaan en de Baroniebaan zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via de vensters in en naast de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. Mooi detail is het glas-in-lood raam in de voordeur. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de kelder en de trap naar de eerste verdieping. De marmeren tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. Tegen de lange muur van de living vind je de houtkachel die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft. Hoe lekker moet het zijn, om op koude winteravonden, naast deze warmtebron op de bank te ploffen en te genieten van een romantische film. Deze houtkachel kan tegen meerprijs worden overgenomen.

Keuken: De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, is opgesteld in een hoekvorm en beschikt over een 4 pits gaskookplaat met een afzuigkap, een oven en een koelkast.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, een badkamer en een ruime overloop met berging en grote inbouwkast. Aan de voorzijde van de woning ligt de "master bedroom". Deze heeft genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Aan de achterzijde bevindt zich nog een royale slaapkamer. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met wandmeubel, een douche, een toilet en een ligbad. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

TUIN:

Dit perceel heeft een voor- en achtertuin met sierbestrating en beplante borders. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en ligt op het oosten. Hier kun je dus al vroeg in de ochtend van de zon genieten. Achter in de tuin vind je ook de berging. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de overkapping naast de berging kun je tevens achterom.

GARAGE:

Je auto kun je parkeren in je eigen garage, deze is toegankelijk via de Limbastraat 12



Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. Bepaalde ruimtes van de woning zijn gedateerd, maar met de nodige modernisering kun je er een fijn thuis van maken. Bijkomend voordeel is dat je helemaal de vrije hand hebt om deze woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1963;
- Perceeloppervlak 150 m²;
- Woonoppervlak 87 m²;
- Garage 14 m²;
- Inhoud 307 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel B;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Op loopafstand van het Warandebos, de Westermarkt en Station Universiteit;
- Het centrum is op steenworp afstand;
- 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

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.

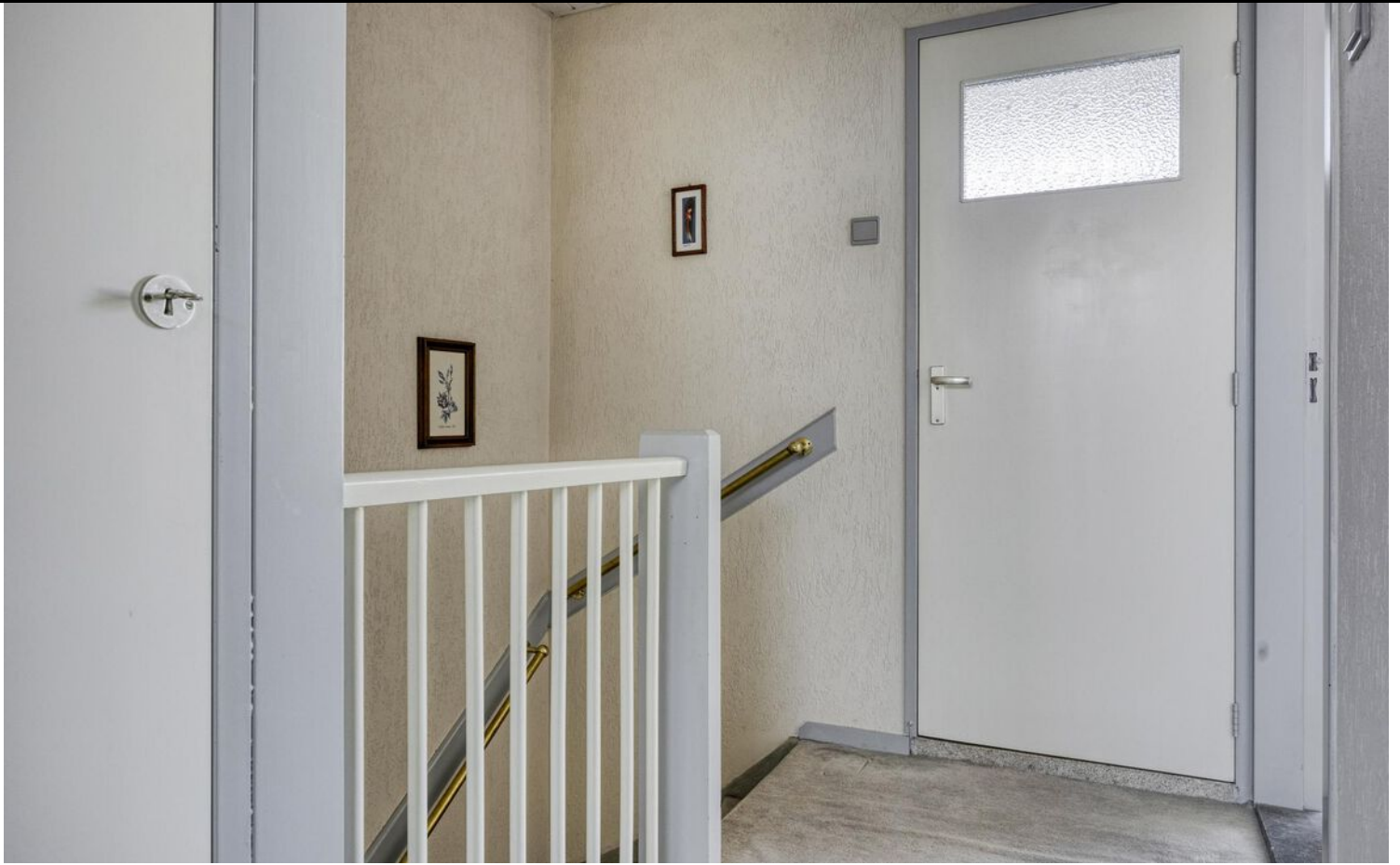


KENMERKEN

Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	306 m ³
Bouwjaar	1963

























PLATTEGROND

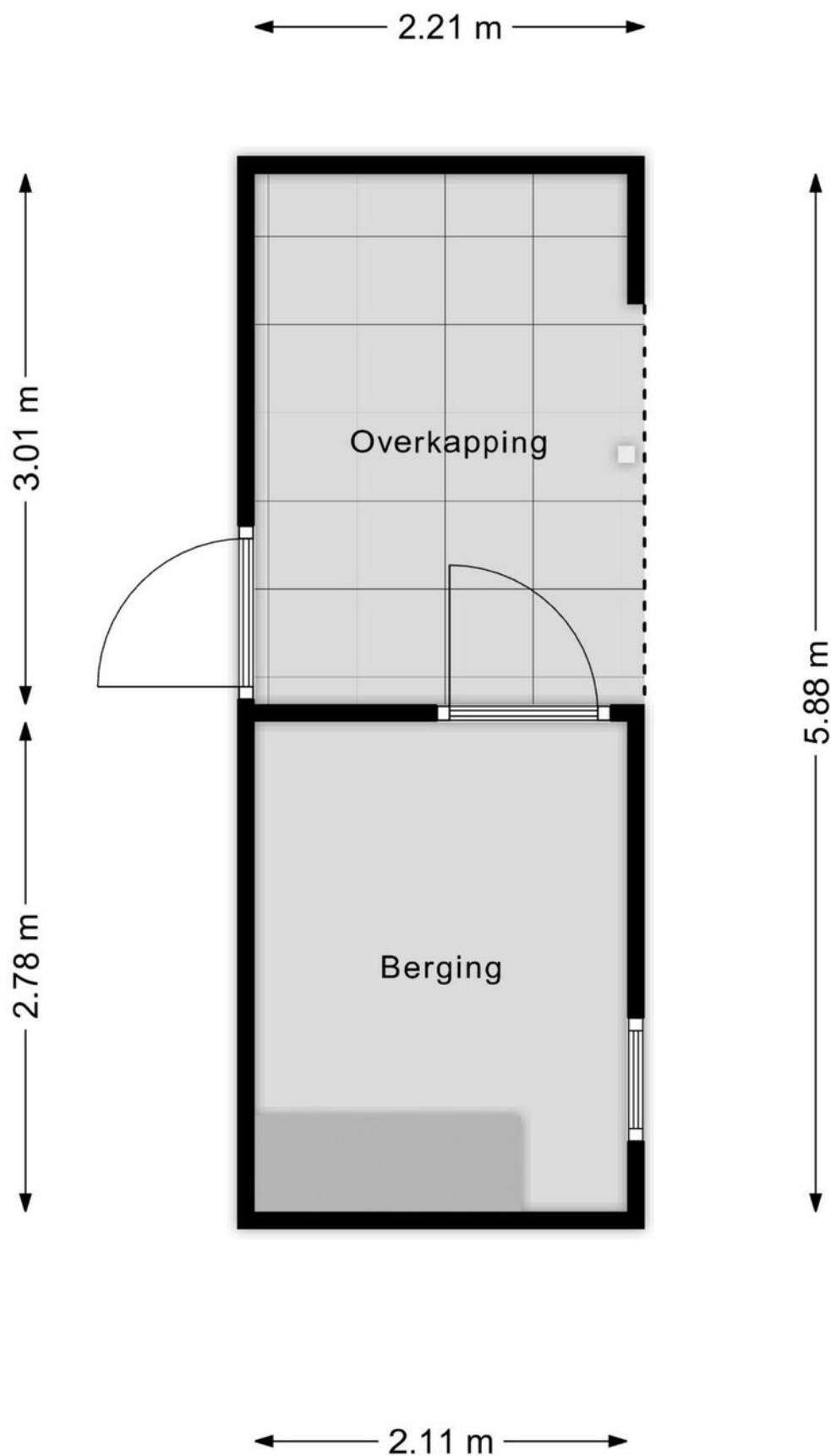


PLATTEGROND



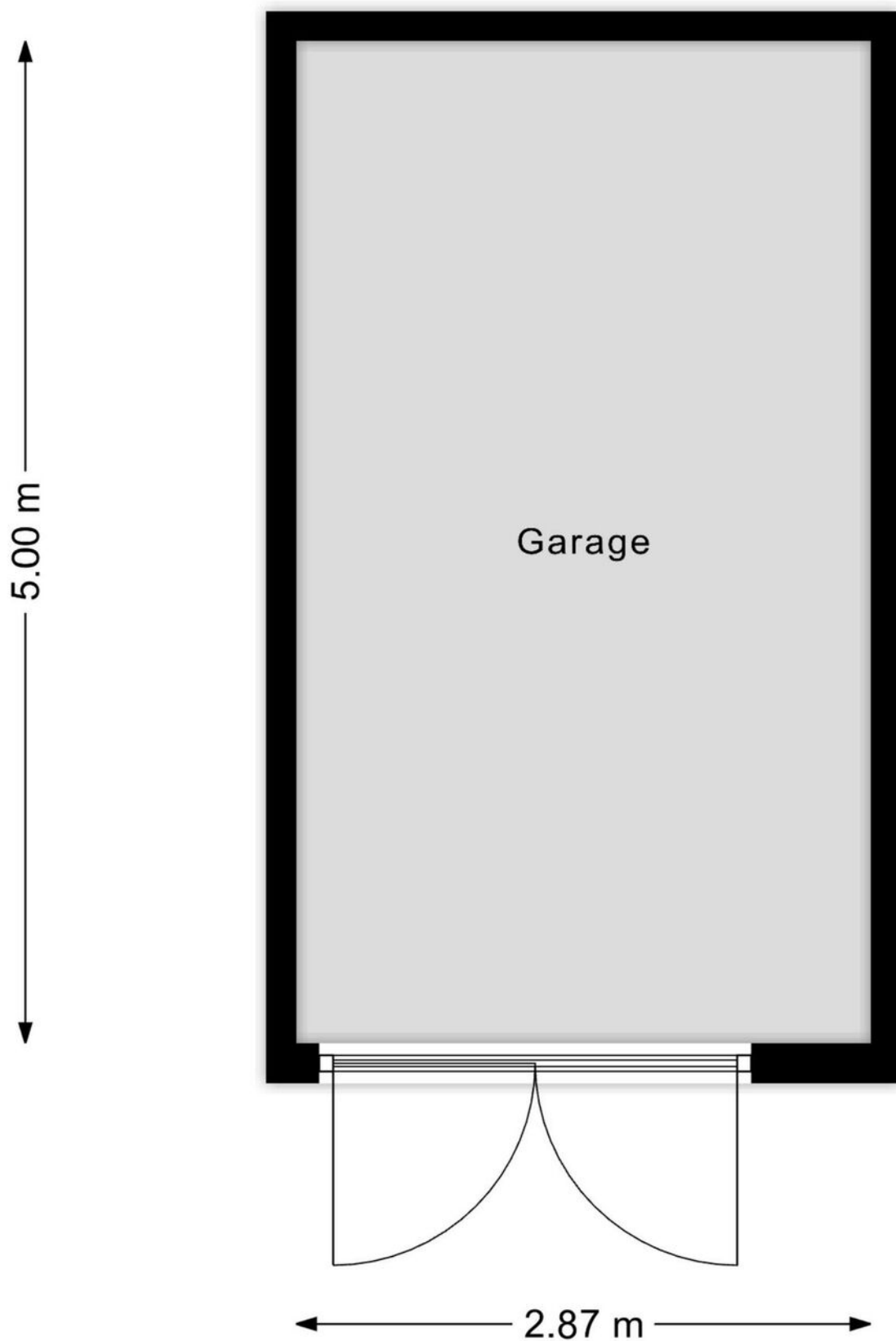
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

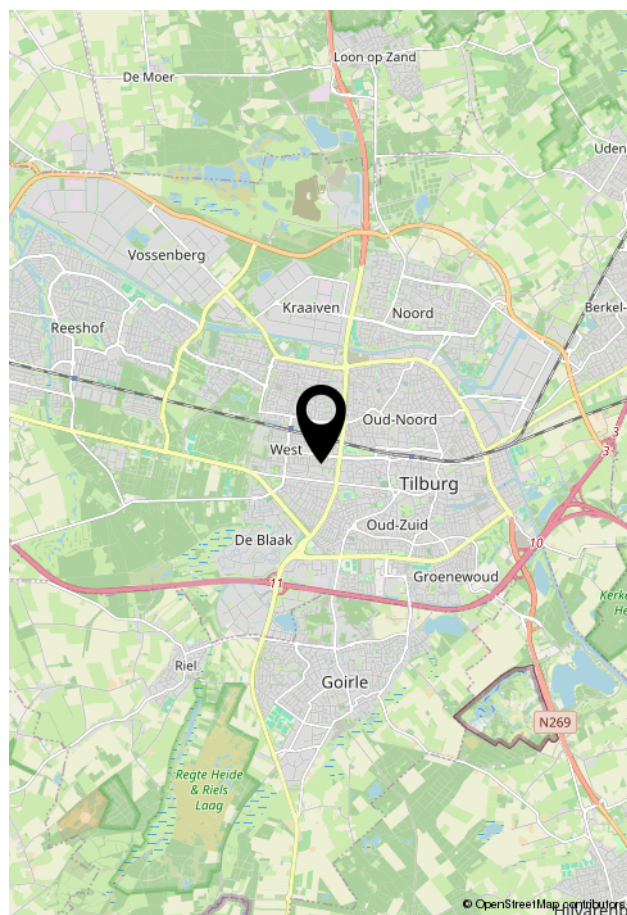
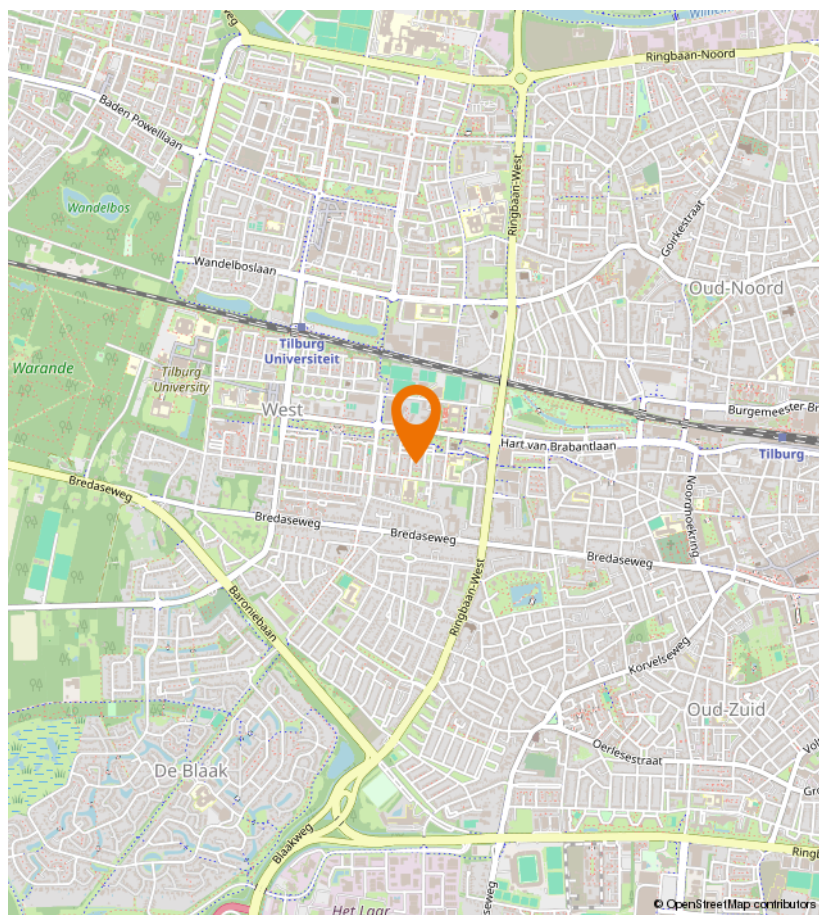
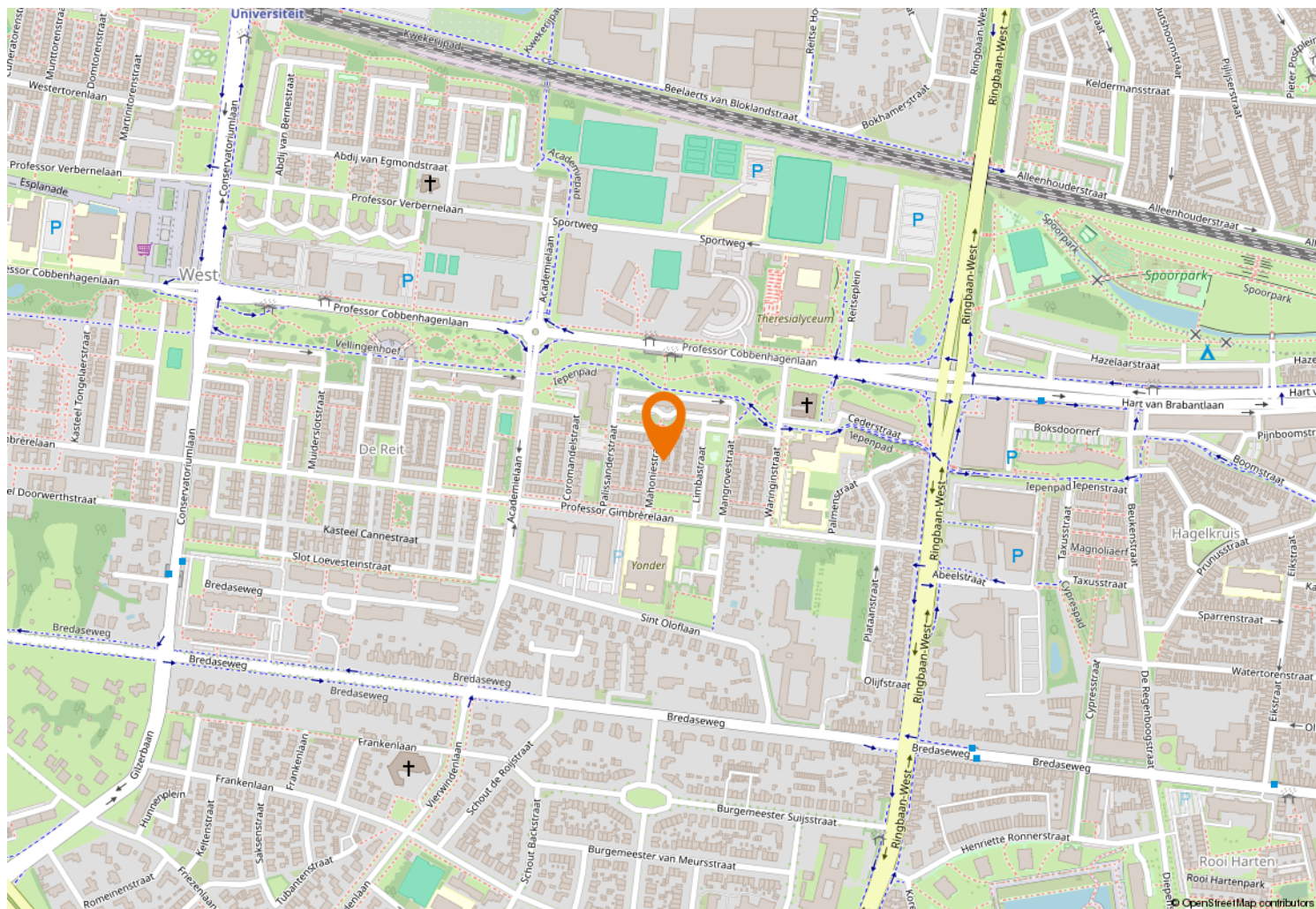
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 5200

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 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

