



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LAMBERT DE WIJSSTRAAT 35



Vraagprijs  
€ 439.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## LAMBERT DE WIJSSTRAAT 35 TILBURG

Wonen aan de Lambert de Wijsstraat in Tilburg betekent het beste van twee werelden: de rust van een charmante woonstraat én de levendigheid van de stad op loopafstand. Als zijstraat van de karakteristieke Goirkestraat ademt deze locatie een unieke mix van historie, sfeer en stedelijke dynamiek. Hier wandel je binnen enkele minuten naar het bruisende centrum van Tilburg, met haar gezellige terrassen, boetiekjes en culturele hotspots, terwijl je thuis geniet van een verrassend rustige en gemoedelijke woonomgeving. De buurt kenmerkt zich door een prettige, betrokken sfeer waar burens elkaar nog kennen en waar het dagelijks leven zich in alle comfort en ontspanning afspeelt. Een plek waar thuiskomen elke dag weer als een luxe voelt.

### Sfeervol wonen met ruimte, licht en mogelijkheden

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde en stijlvolle afwerking van deze goed onderhouden eindwoning. De hal vormt een elegante entree naar de royale leefruimte, waar licht, ruimte en comfort naadloos samenkomen.

### Leven in luxe en licht

De woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin baadt de ruimte in natuurlijk licht. De strakke wandafwerking in combinatie met de warme eikenhouten vloer zorgt voor een moderne, maar tegelijkertijd uitnodigende sfeer waar je je direct thuis voelt.

### Culinair genieten in stijl

De open keuken is een absolute eyecatcher en uitgevoerd in luxe hoogglans met een fraai composieten werkblad. Hier kook je met plezier dankzij de

hoogwaardige Bauknecht apparatuur, waaronder een combi-oven, combi-stoomoven, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en zelfs twee koelkasten en een vriezer. Deze keuken is niet alleen functioneel, maar ook een stijlvolle ontmoetingsplek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

### Praktisch en comfortabel

Aansluitend vind je de bijkeuken met wasmachineaansluiting en een praktische tegelvloer – ideaal voor het dagelijks gemak. De moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein maakt het geheel compleet.

### Rust en ruimte op de eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee royale slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een rustige uitstraling. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een houtlook laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is verzorgd en volledig betegeld tot aan het plafond, voorzien van een ligbad, wastafel en vrijhangend toilet – een plek om heerlijk tot rust te komen.

### Flexibiliteit en luxe op de tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met haar veelzijdigheid. De ruime slaapkamer is momenteel opgedeeld in een slaap- en werkgedeelte, maar kan eenvoudig worden aangepast naar twee volwaardige slaapkamers. Ideaal voor gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte wenst. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met dubbele wastafel en douchecabine – perfect voor gasten of grotere huishoudens. Het dakterras biedt een fijne, beschutte buitenruimte waar je in alle privacy kunt genieten.



### Zonnig buitenleven

De op het zuiden gelegen achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier volop van de zon. De tuin is bereikbaar via de bijkeuken én via de schuifpui in de woonkamer, wat zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten. Achterin de tuin bevindt zich een royale berging, ideaal voor opslag of hobbyruimte.

Als kers op de taart beschikt de woning over een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein – comfortabel en veilig.

### Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 2002;  
Woonoppervlak: 137 m<sup>2</sup>;  
Perceeloppervlak: 105 m<sup>2</sup>;  
Inhoud: 484 m<sup>3</sup>;  
Energie label B geldig tot en met 17-07-2029;  
CV-ketel 2023;  
Eigen parkeerplaats;  
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](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

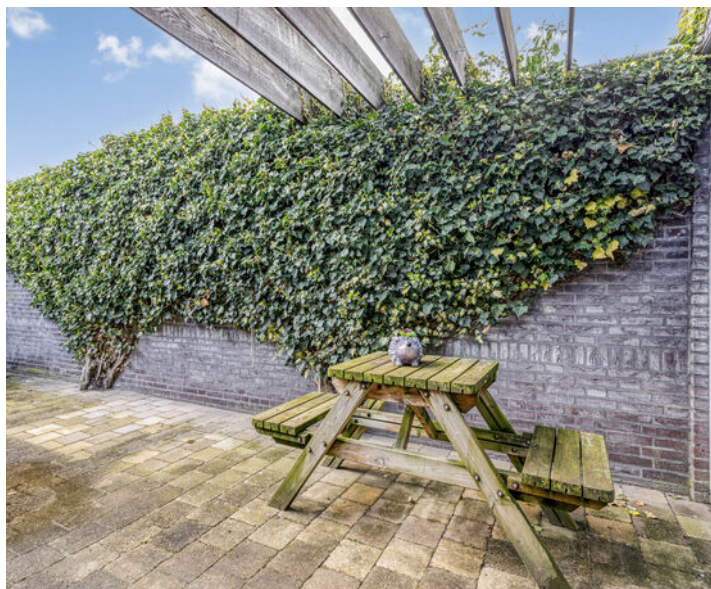
Via wie?

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	137 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Inhoud	484 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2002





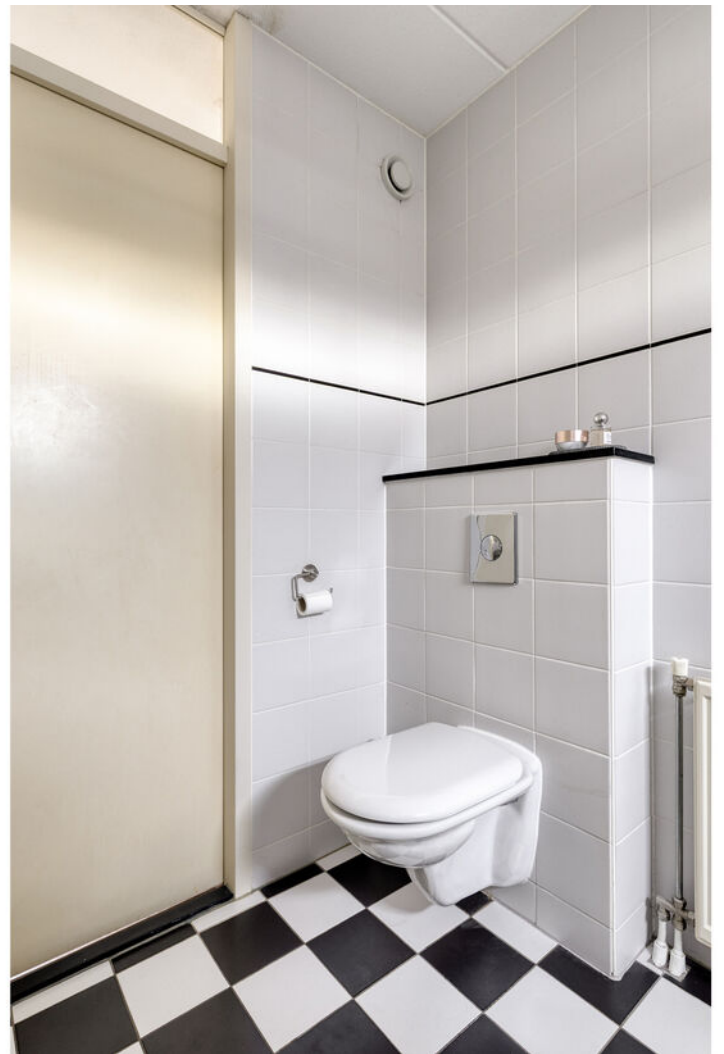






# FOTO'S

























# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

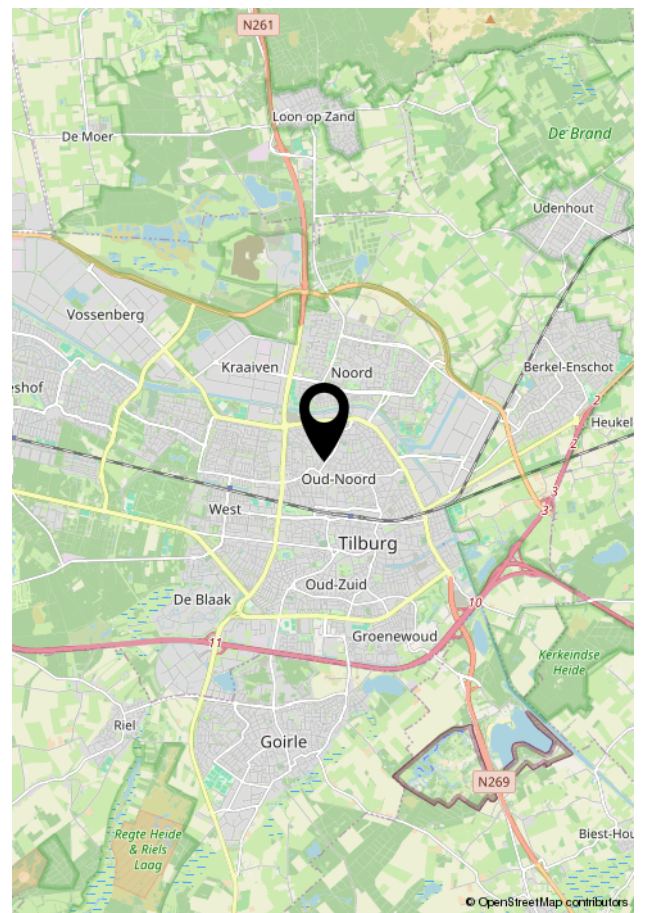
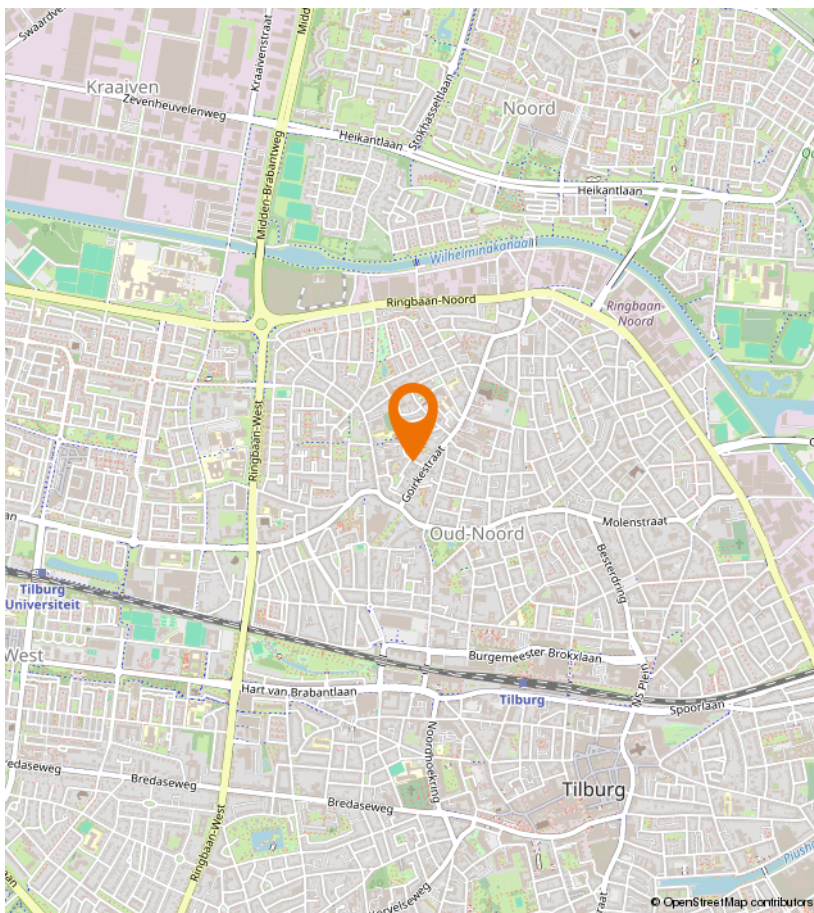
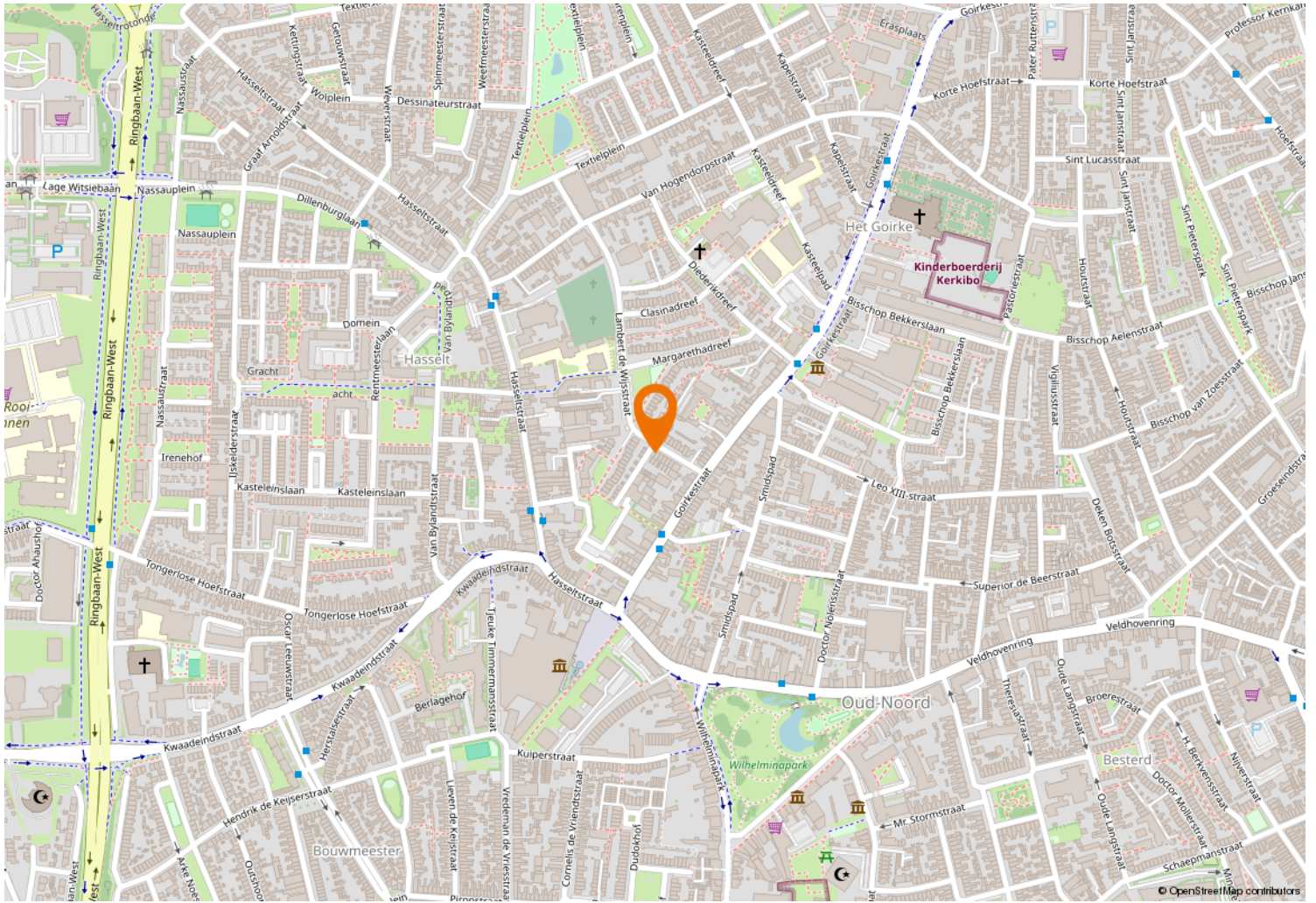


# PLATTEGROND





# 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.

