



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KRUISVAARDERSSTRAAT 32 01



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

OMSCHRIJVING

KRUISVAARDERSSTRAAT 32 01 TILBURG

Instapklaar wonen met karakter en comfort

Een verrassende maisonnette waar je je direct thuis voelt. Sommige woningen hebben vanaf het eerste moment een fijne uitstraling. Dit instapklare 3-kamer hoekappartement van het type maisonnette is daar een prachtig voorbeeld van. Verdeeld over twee woonlagen biedt deze woning niet alleen een praktische indeling, maar vooral een sfeervolle woonbeleving waarin licht, ruimte en comfort centraal staan.

Gelegen op de eerste en tweede verdieping van het kleinschalige appartementencomplex "Fraterhuis Saint-Denis" geniet je hier van een prettige balans tussen privacy, gezelligheid en het gemak van appartement wonen. Het gebouw is gebouwd in 1953 en kent zijn karakteristieke elementen zoals de prachtige raampartijen. Helemaal omgebouwd met alle comfort van nu en de charme van toen.

Een appartement waar alles al voor je gedaan is. Het appartement werd in 2016 volledig gerenoveerd en opnieuw opgebouwd binnen het complex. Hierdoor voelt de woning verrassend modern en eigentijds aan. Strakke afwerkingen, vernieuwde installaties en een verzorgde uitstraling zorgen ervoor dat je hier zonder verbouwingen direct kunt beginnen met genieten.

De vernieuwde elektra, waterleidingen en HR-combiketel dragen bovendien bij aan het comfortabele woongevoel dat in iedere ruimte aanwezig is.

Licht, lucht en leefruimte

Zodra je de woonkamer binnenstapt valt direct de prettige lichtinval op. Dankzij de hoekligging profiteert

het appartement van extra ramen en daarmee van een aangenaam lichte sfeer gedurende de dag.

De living vormt een heerlijke plek om thuis te komen. Een ruimte waar je na een drukke werkdag kunt ontspannen, vrienden ontvangt voor een gezellige avond of simpelweg geniet van een rustig moment voor jezelf. Het natuurlijke licht geeft de ruimte een open en uitnodigend karakter dat direct prettig aanvoelt. De afwerking van de gietvloer zorgt voor een strakke uitstraling.

Het hart van het appartement

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt een centrale plek binnen het appartement. Terwijl je staat te koken blijf je altijd verbonden met de woonkamer, waardoor koken, eten en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. Of je nu een snelle maaltijd bereidt of uitgebreid kookt voor vrienden en familie, deze keuken biedt alle comfort die je daarbij mag verwachten. De moderne uitstraling en praktische indeling maken het een ruimte waar functionaliteit en sfeer perfect samenkomen.

Slapen in alle rust

Op de tweede verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers die ieder hun eigen karakter hebben. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en garderobe, terwijl de tweede kamer zich uitstekend leent als logeerkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of kinderkamer.

Doordat de slaapkamers zich op een afzonderlijke verdieping bevinden ontstaat een prettige scheiding tussen wonen en slapen. Dat zorgt voor extra rust en privacy binnen de woning. De houten vloer zorgt voor een gemoedelijke warme sfeer op deze verdieping.



Een badkamer met een frisse uitstraling

De badkamer sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van het appartement. Strak uitgevoerd en praktisch ingericht biedt deze ruimte alles wat nodig is voor een ontspannen start van de dag of een comfortabel moment van rust in de avond. De neutrale afwerking zorgt voor een tijdloze uitstraling die jarenlang aantrekkelijk blijft.

Buiten genieten in een groene oase

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de ruime gezamenlijke binnentuin die exclusief toegankelijk is voor bewoners van het complex. Hier ervaar je een verrassend rustige en groene omgeving midden in de stad. Daarnaast beschikt het appartement over een gedeelte van de rustige tuin aan de achter- en zijkant van het gebouw, waardoor je altijd een fijne plek vindt om even buiten te zitten, te genieten van de zon of een boek te lezen in alle rust. Het groene karakter van de buitenruimte vormt een prachtig contrast met de levendige omgeving van de Piushaven en maakt het wonen hier extra aantrekkelijk.

Comfortabel wonen zonder zorgen

De woning is in 2016 niet alleen volledig gerenoveerd, maar ook voorzien van diverse duurzame verbeteringen. Dankzij de extra isolatie, dubbele beglazing en vernieuwde installaties geniet je hier van een aangenaam woonklimaat gedurende alle seizoenen. De eigen berging in het souterrain biedt daarnaast praktische extra opslagruimte voor fietsen, koffers of seizoensspullen.

Altijd een parkeerplaats dichtbij

Een luxe die in de stad steeds waardevoller wordt: gratis parkeren op het open eigen terrein van het complex. Hierdoor hoef je nooit lang te zoeken naar een parkeerplek en kom je altijd ontspannen thuis.

Wonen nabij de Piushaven

De ligging nabij de bruisende Piushaven geeft deze woning een extra dimensie. Hier geniet je van gezellige horeca, sfeervolle terrassen, wandelroutes langs het water en een levendige omgeving die toch verrassend dichtbij huis voelt.

Het maakt deze maisonnette bijzonder aantrekkelijk voor iedereen die houdt van het comfort van een instapklare woning én de energie van het stadsleven.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 1953

Woonoppervlak: 79,30 m²

VvE maandelijkse bijdrage is €237,- incl. €85,- inclusief g/l (verhoging van deze kosten staan op de planning)

Instap klaar 3-kamer hoek appartement (type maisonnette)

Gelegen op de 1e en 2e woonlaag

2 slaapkamers

Volledig gerenoveerd in 2016

HR-combiketel vernieuwd in 2016

Alle elektra vernieuwd in 2016

Waterleidingen vernieuwd in 2016

Extra geïsoleerd middels voorzetwanden

Voorzien van dubbele beglazing

Moderne open keuken

Strakke badkamer

Eigen berging in het souterrain

Ruime gezamenlijke binnentuin

Rustige tuin aan achter- en zijkant van het gebouw

Gratis parkeren op eigen terrein

Gelegen nabij de Piushaven

Energie label: A

NEN 2580 meetrapport*



Wil je deze bijzondere maisonette woning 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	80 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	262 m ³
Bouwjaar	1953









FOTO'S



















FOTO'S









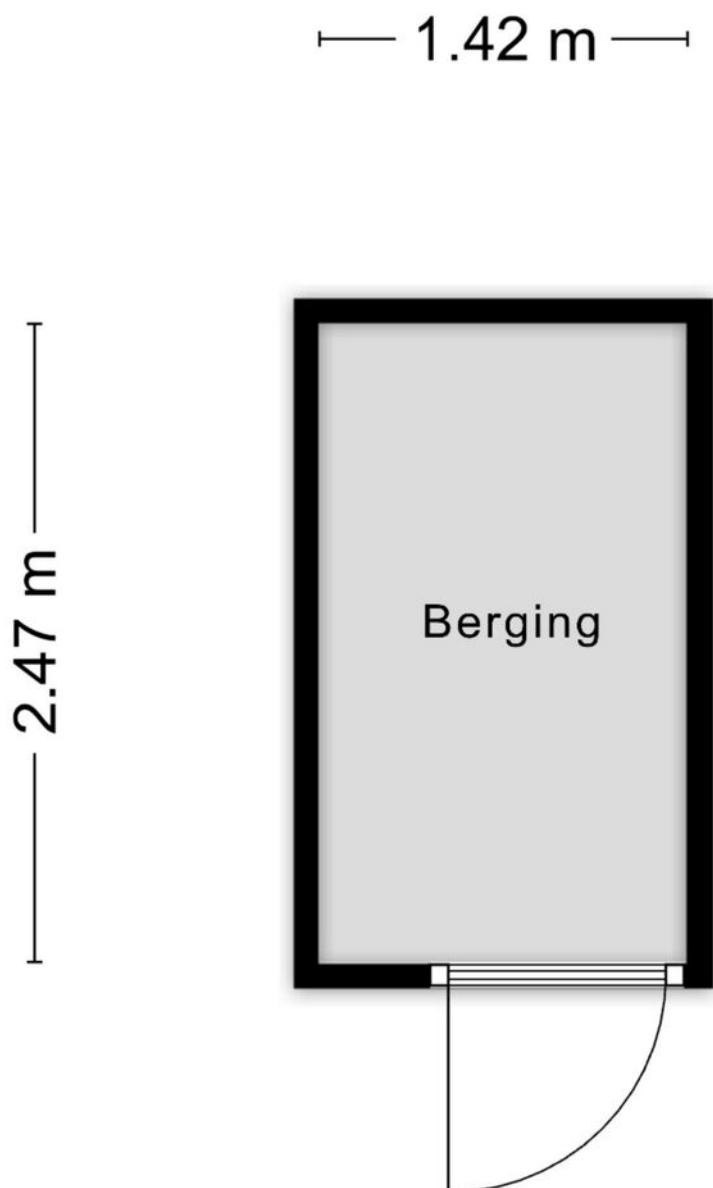




PLATTEGROND

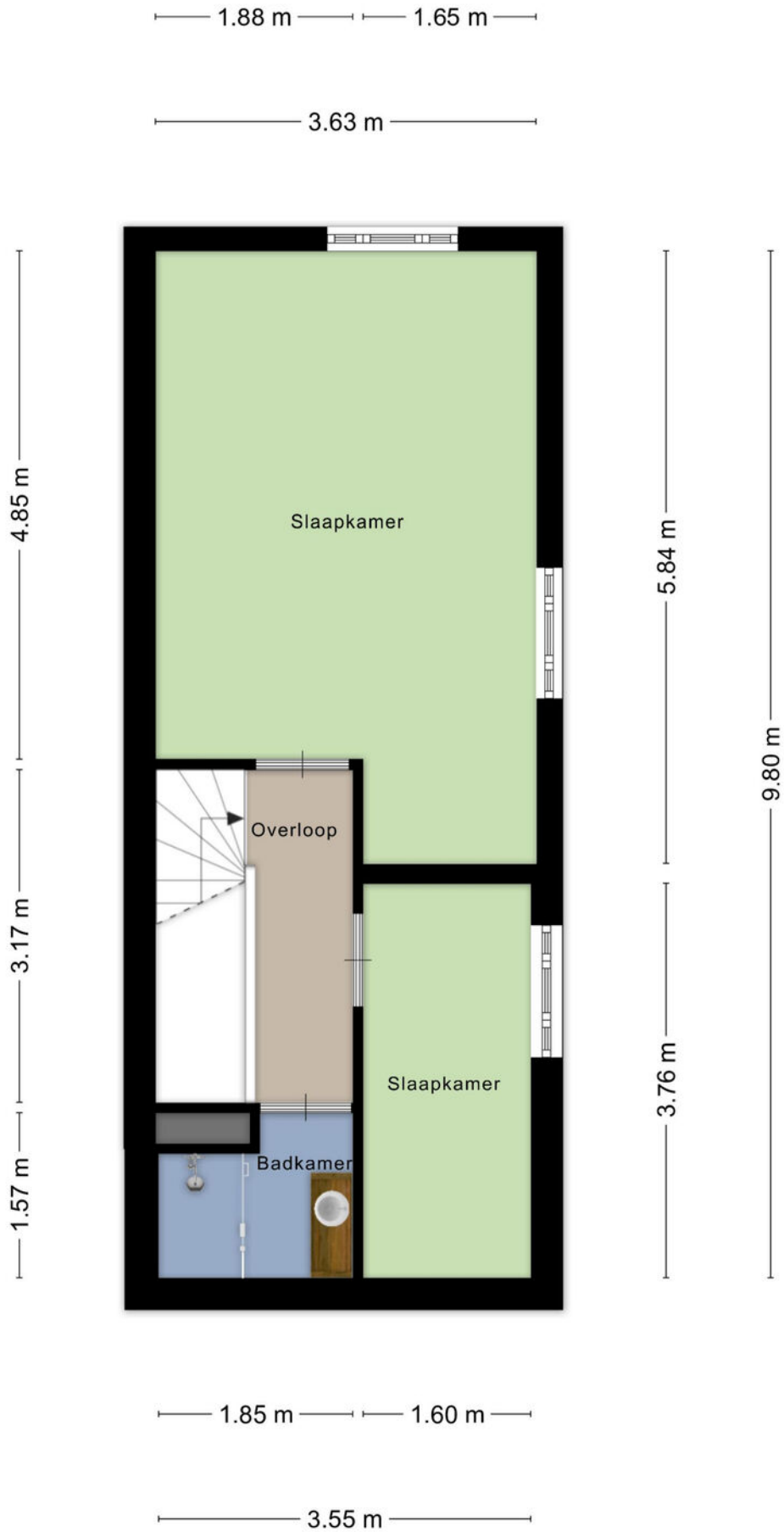


PLATTEGROND

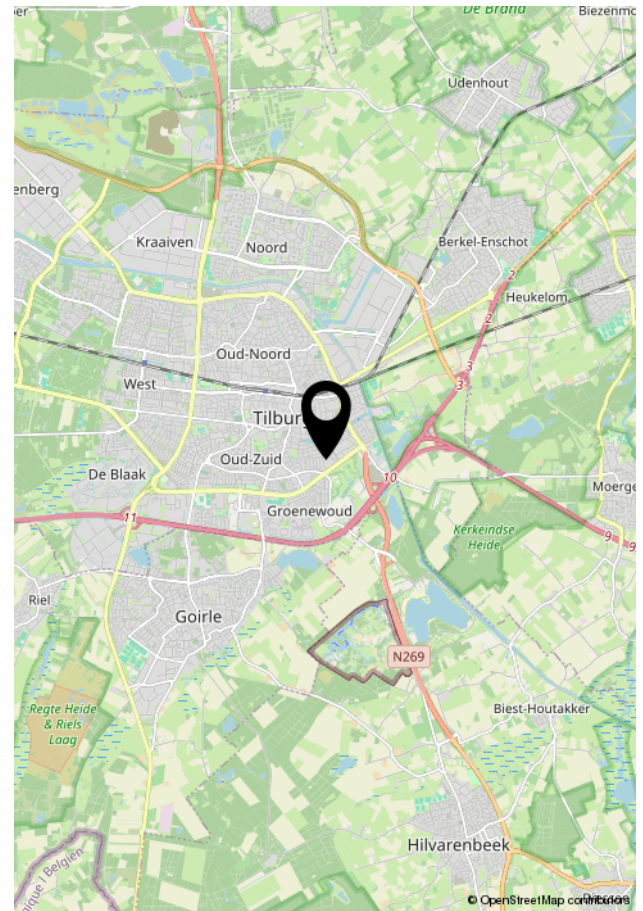
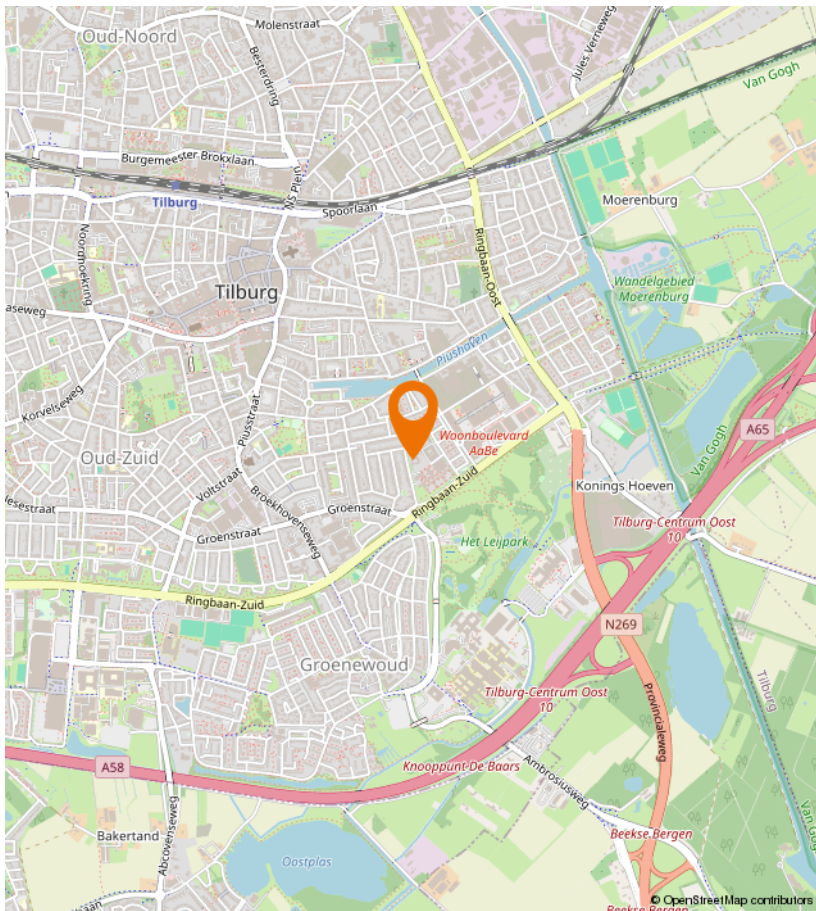
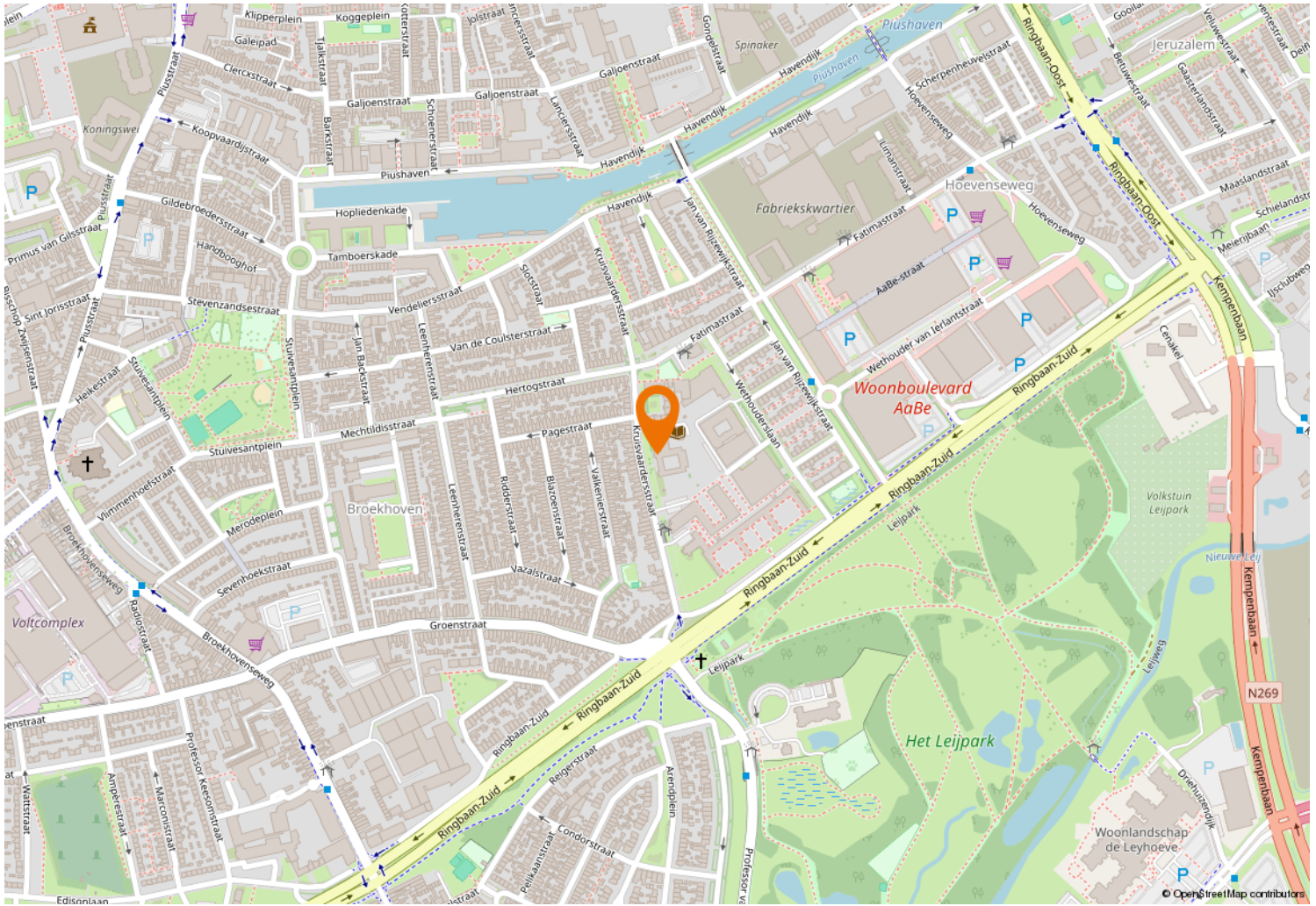


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

