



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# VALENTIJNSTRAAT 16 09



Vraagprijs

€ 250.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

VALENTIJNSTRAAT 16-09 TILBURG

Wie graag rustig wil wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen, voelt zich hier direct thuis. Dit fraaie driekamerappartement is gelegen in de geliefde wijk Hoefstraat, een fijne woonomgeving waar rust en levendigheid op een natuurlijke manier samenkomen. Het kleinschalige appartementencomplex beschikt over een lift en ligt op een uitstekende locatie op korte afstand van het Rosmolenplein, de Besterd, Ringbaan-Oost en het bruisende centrum van Tilburg. Binnen enkele minuten bereik je het winkelrijke stadshart met zijn gezellige terrassen, restaurants, culturele voorzieningen en de vele evenementen die Tilburg het hele jaar door te bieden heeft. Ook de dagelijkse boodschappen zijn eenvoudig dichtbij te doen en dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Zo geniet je iedere dag van het comfort van een rustige woonomgeving, terwijl alle denkbare voorzieningen binnen handbereik liggen. In de straat is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Bij aankomst ervaar je direct het verzorgde karakter van het appartementencomplex. De representatieve centrale entree is voorzien van een intercominstallatie, brievenbussen, een lift en een nette trappenhal. Via het afgesloten binnenterrein, dat toegankelijk is middels een elektrisch bedienbaar hekwerk, bereik je de eigen berging, de privéparkeerplaats en de gezamenlijke containerruimte. Een veilige en comfortabele woonomgeving waar gemak centraal staat.

Een woonkamer waar licht en sfeer samenkomen: Zodra je de woning binnenstapt, valt direct de prettige sfeer op. De woonkamer is smaakvol afgewerkt met een fraaie houtlook laminaatvloer, waardoor een warme en

eigentijdse uitstraling ontstaat. Grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht. De woonkamer vormt het hart van de woning; een plek waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke werkdag, gezellig kunt tafelen met vrienden of rustig kunt genieten van een goed boek.

Zonnig genieten op het balkon:

Via de schuifpui stap je het overdekte balkon op. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Of je nu de dag begint met een kop koffie, na het werk nog even buiten wilt ontspannen of op een warme zomeravond wilt genieten van de ondergaande zon: dit balkon biedt het hele seizoen een heerlijke buitenruimte die naadloos aansluit op de woonkamer.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en zorgt voor een ruimtelijk geheel. De moderne antracietkleurige hoekopstelling beschikt over volop kastruimte en is compleet uitgerust met onder andere een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een combi-oven/magnetron op ooghoogte.

Comfort in iedere ruimte:

Ook de badkamer is verzorgd en praktisch ingedeeld. De volledig betegelde ruimte beschikt over een douchecabine met thermostatische kraan, een wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier bevinden zich de Intergas HRE combiketel en de unit voor de mechanische ventilatie, netjes geïntegreerd in de ruimte.



Twee fijne slaapkamers:

De woning beschikt over twee keurig afgewerkte slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt alle ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast.

Zorgeloos wonen:

Naast de sfeervolle afwerking biedt deze woning ook volop praktisch wooncomfort. Het appartement is volledig geïsoleerd, voorzien van draai-/kiepramen, mechanische ventilatie en beschikt over energielabel A. Dankzij de eigen parkeerplaats, de privéberging en het afgesloten binnenterrein woon je hier veilig en onderhoudsvriendelijk.

Kortom gaat het hier om een appartement met een uitstekende locatie waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 2004;  
Woonoppervlak: 47 m<sup>2</sup>;  
Inhoud: 155 m<sup>3</sup>;  
Balkon: 4,5 m<sup>2</sup>;  
Energietabel A, geldig tot en met 02-07-2036;  
Volledig geïsoleerd;  
Kleinschalig appartementencomplex met lift;  
Twee slaapkamers;  
Zonnig overdekt balkon op het westen;  
Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein;  
Eigen berging op de begane grond;  
Afgesloten binnenterrein met elektrisch bedienbaar hekwerk;  
Intercominstallatie;  
Draai-/kiepramen;

Mechanische ventilatie;

Eigen Intergas HRE combiketel;

Bijdrage Vereniging van Eigenaren: € 101,66 per maand;  
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	47 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	155 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2004





















# FOTO'S



# FOTO'S

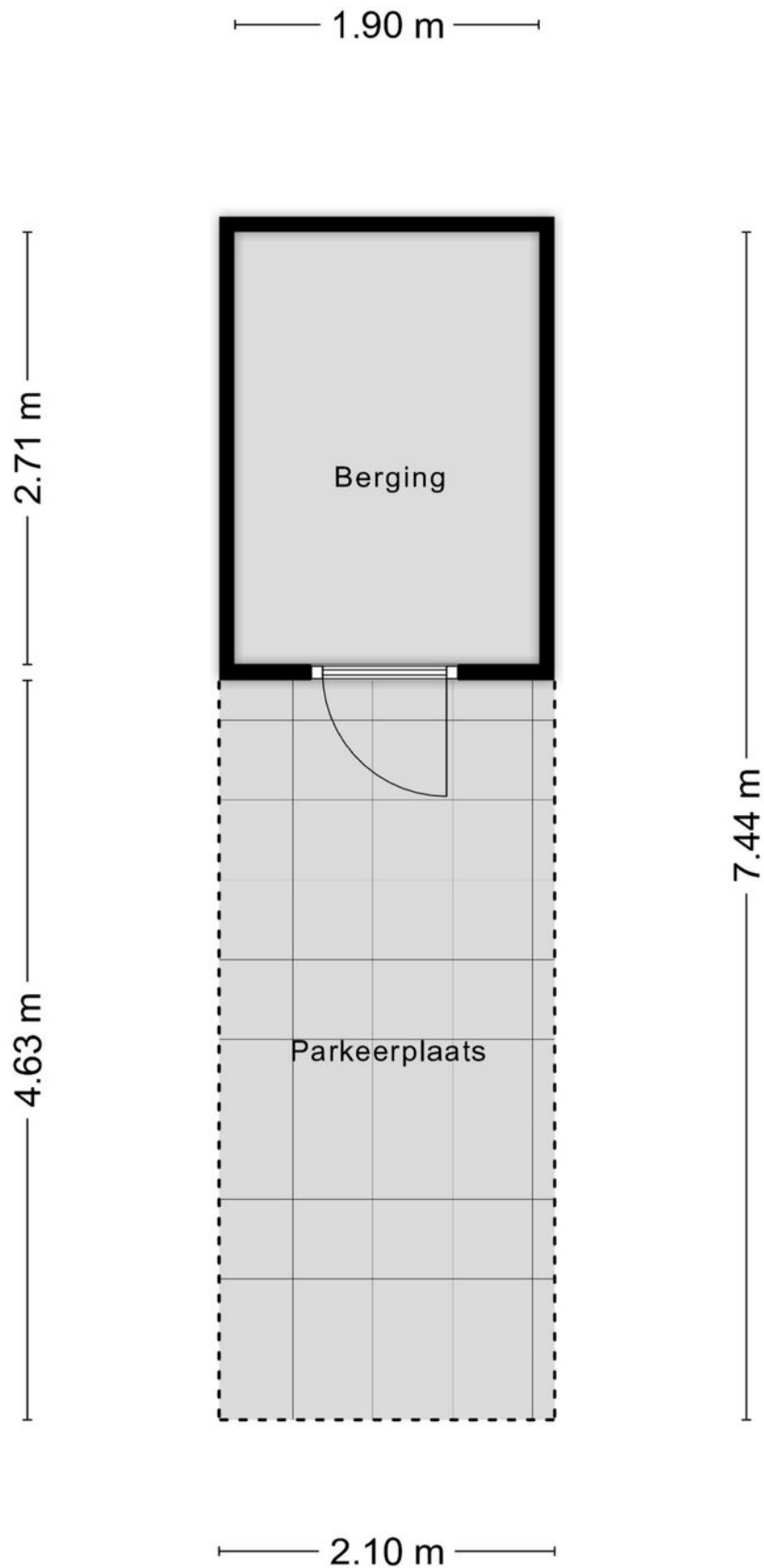




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

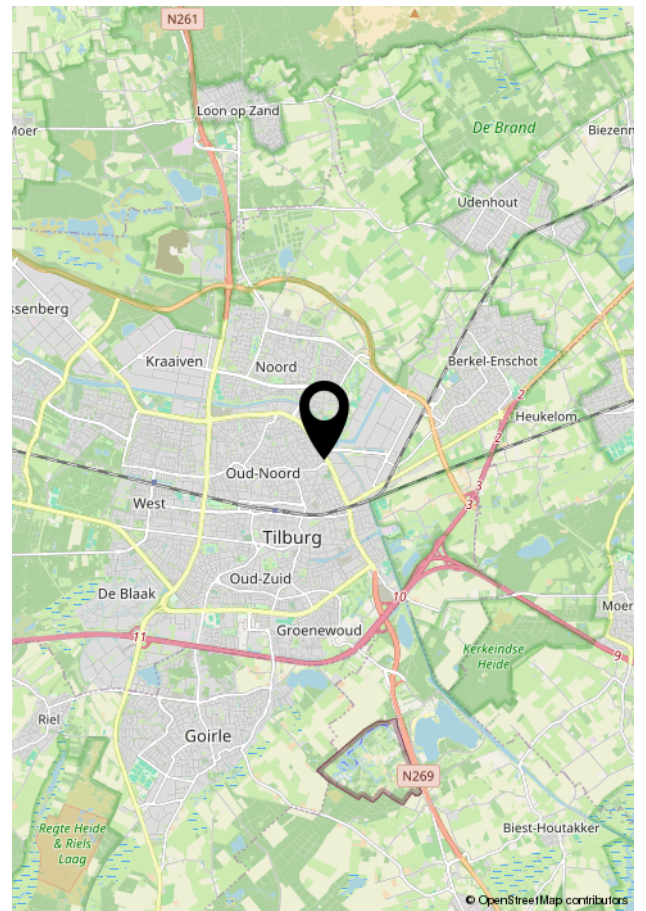
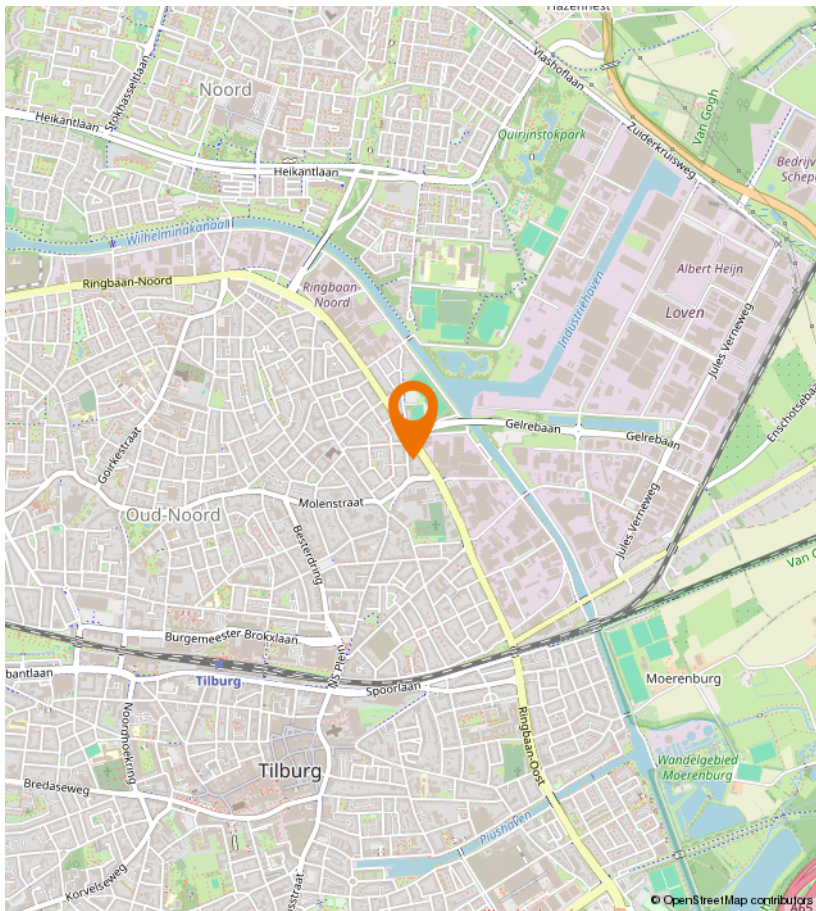
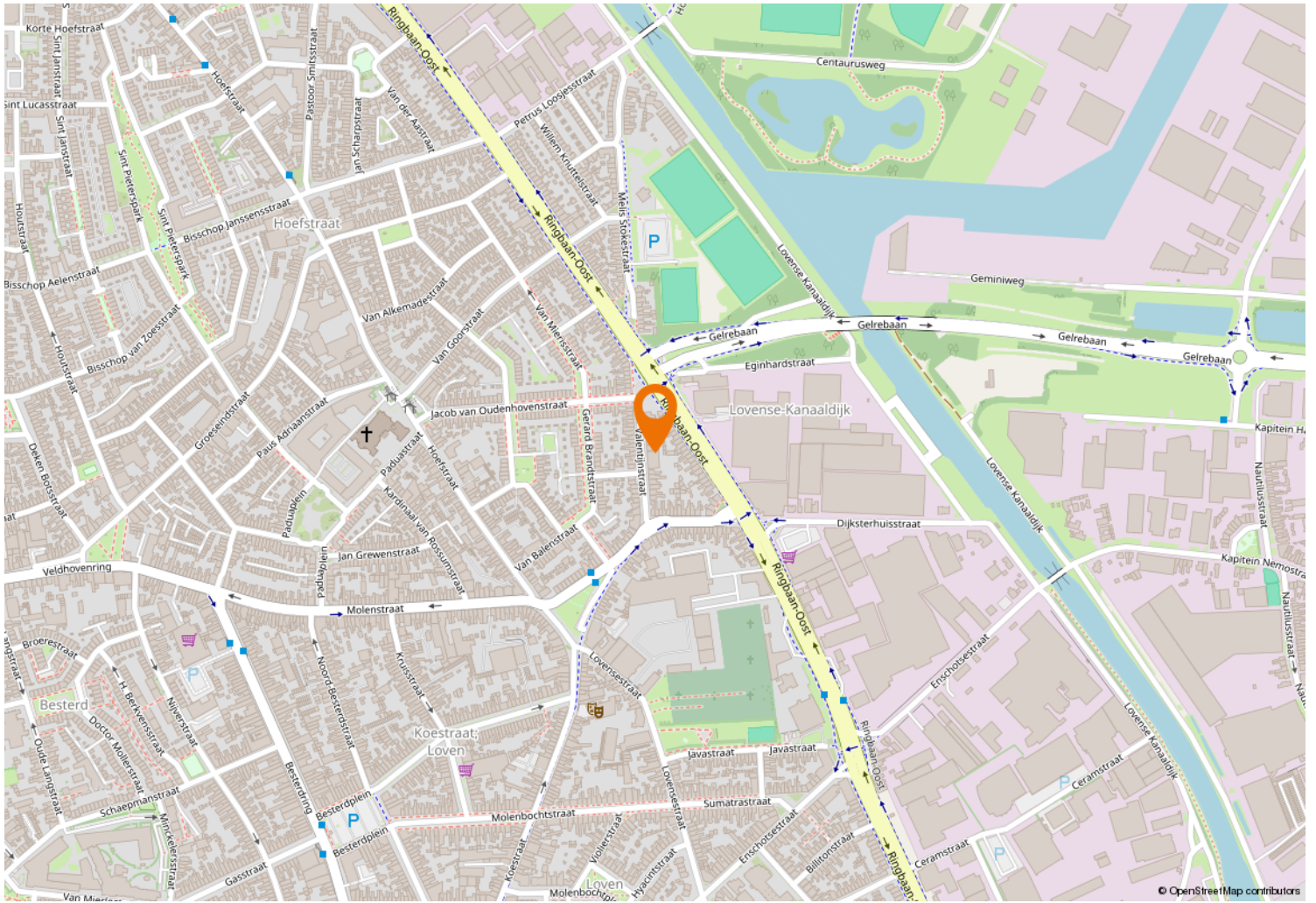
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie B</p> <p>Perceel 6992</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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.

