



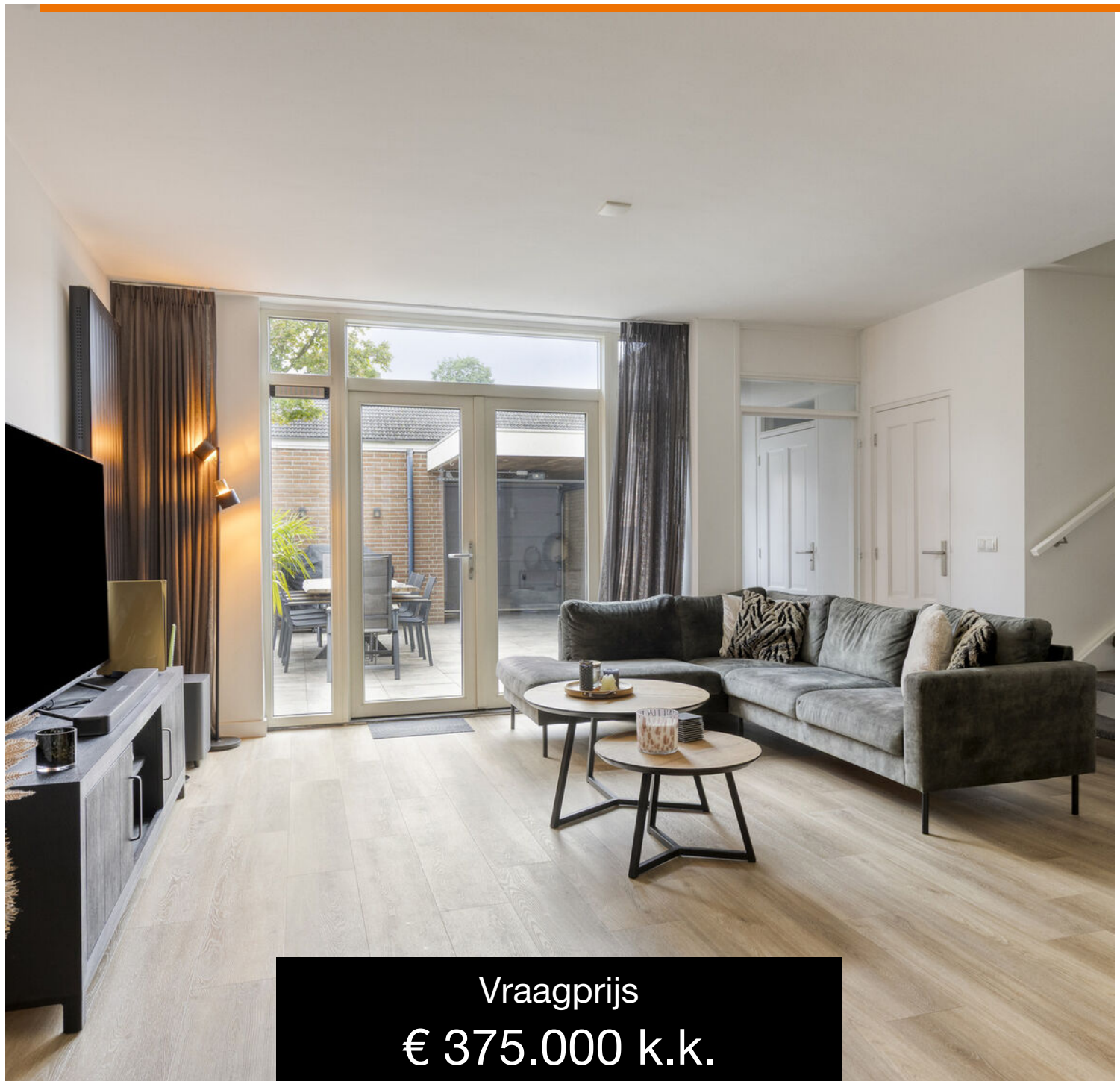
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

HEUBERGERSTRAAT 37



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Rustig wonen met alles binnen handbereik

Welkom aan de Heubergstraat 37 in Tilburg: een verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning op een rustige, groene woonlocatie. Hier woon je prettig en beschermt, terwijl alle voorzieningen voor het dagelijks leven binnen handbereik liggen. Denk aan winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting de omliggende steden zijn vlot bereikbaar.

De brede straat, het vele groen en het beperkte doorgaande verkeer zorgen voor een ontspannen woonomgeving. Tegelijkertijd is het bruisende centrum van Tilburg eenvoudig per fiets bereikbaar. Zo geniet je thuis van rust en ruimte, zonder afstand te hoeven doen van de gezelligheid en voorzieningen van de stad.

Deze uitgebouwde woning uit 1974 is keurig onderhouden en biedt met een woonoppervlakte van circa 117 m² volop leefruimte. De royale woonkamer, complete keuken, drie slaapkamers, ruime badkamer en zonnige tuin maken dit een heerlijk huis voor wie comfortabel wil wonen.

Een huis dat je aangenaam verrast
Achter de beschutte voorzijde gaat een bijzonder ruime woning schuil. De combinatie van de praktische indeling, de royale uitbouw en de lichte afwerking zorgt ervoor dat het huis vanaf het eerste moment prettig aanvoelt. Een woning waarin samen leven, ontspannen en genieten moeiteloos samengaan.

Een fijne binnenkomst

Via de voortuin en de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast en de toegang tot de woning. Het separate toilet is praktisch gesitueerd en

uitgevoerd met een fonteintje. Zodra je verder loopt, ontvouwt zich de verrassend royale leefruimte.

Licht, ruimte en verbinding

De uitgebouwde woonkamer vormt het warme hart van het huis. Dankzij de royale lengte is er alle ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De strakke wandafwerking en lichte pvc-vloer geven het geheel een rustige, eigentijdse uitstraling. Een lichtstraat brengt extra daglicht diep de woning binnen en versterkt het open en ruimtelijke gevoel. Aan de tuinzijde zorgen openslaande deuren voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Zet ze op zonnige dagen heerlijk open en laat de tuin als vanzelf onderdeel worden van de leefruimte.

Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast: ideaal voor de stofzuiger, voorraad en andere spullen die je graag uit het zicht bewaart.

Koken met uitzicht op de tuin

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit mooi aan op het leefgedeelte. Hierdoor blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan tafel of in de zithoek gebeurt. Via de ramen en openslaande deuren kijk je uit over de tuin.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, BORA kookplaat, koelkast, vriezer, oven en magnetron. Daarmee is alles aanwezig om zowel een snelle doordeweekse maaltijd als een uitgebreid diner op tafel te zetten.

Drie slaapkamers en een ruime badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. De kamers hebben ieder een prettig



formaat en zijn flexibel in te delen. Denk aan een comfortabele hoofdslaapkamer, fijne kinderkamers of een rustige thuiswerkplek.

De royale badkamer (2022) is een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Deze ruimte is voorzien van een ruime inloofdouche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. Dankzij het formaat voelt de badkamer comfortabel en luchtig aan.

Genieten van de zon

De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin is volledig voorzien van bestrating en ligt op het zonnige zuiden. Hier vind je eenvoudig meerdere zitplekken: een fijne eettafel bij de woning, een comfortabele loungeset of juist een zonnige plek om met een kop koffie van de dag te genieten.

Voor in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De carport zorgt daarnaast voor een praktische, overdekte plek voor de auto. Zo is niet alleen de woning zelf ruim opgezet, maar is ook rondom het huis aan comfort en bergruimte gedacht.

Kenmerken van de woning

- Bouwjaar 1974;
- Woonoppervlakte circa 117 m²;
- Externe bergruimte 8 m²;
- Perceeloppervlakte 151 m²;
- Inhoud 414 m³;
- Uitgebouwde en uitstekend onderhouden woning;
- Verrassend royale en lichte woonkamer;
- Carport;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Rolluiken aanwezig;
- Energielabel C, geldig tot en met 09-09-2036;

- NEN 2580-meetrapport aanwezig.*

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 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.

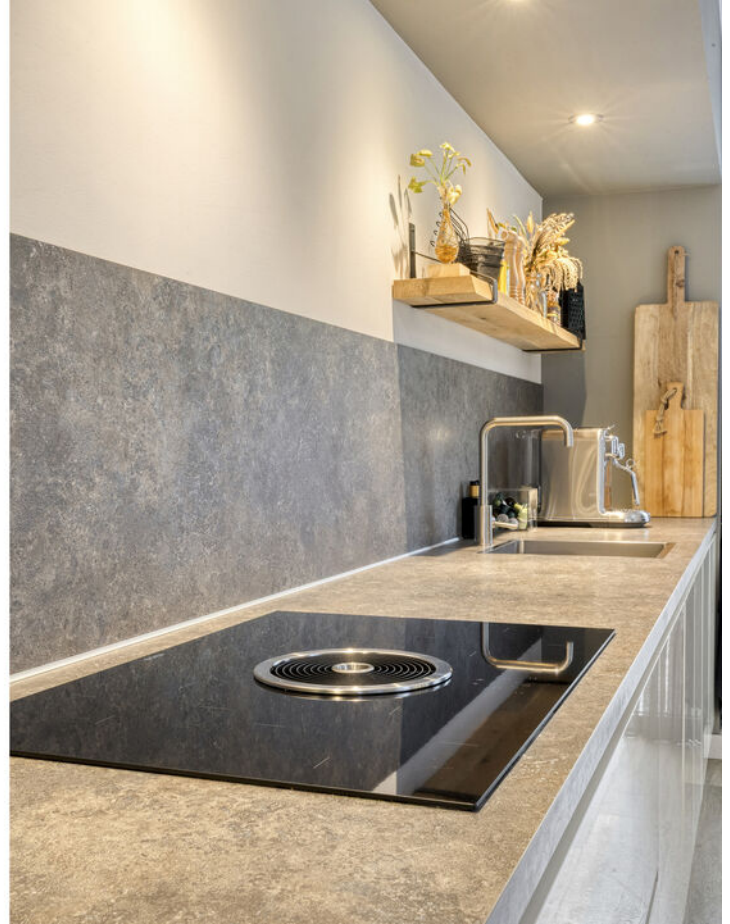


KENMERKEN

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	414 m ³
Bouwjaar	1974



















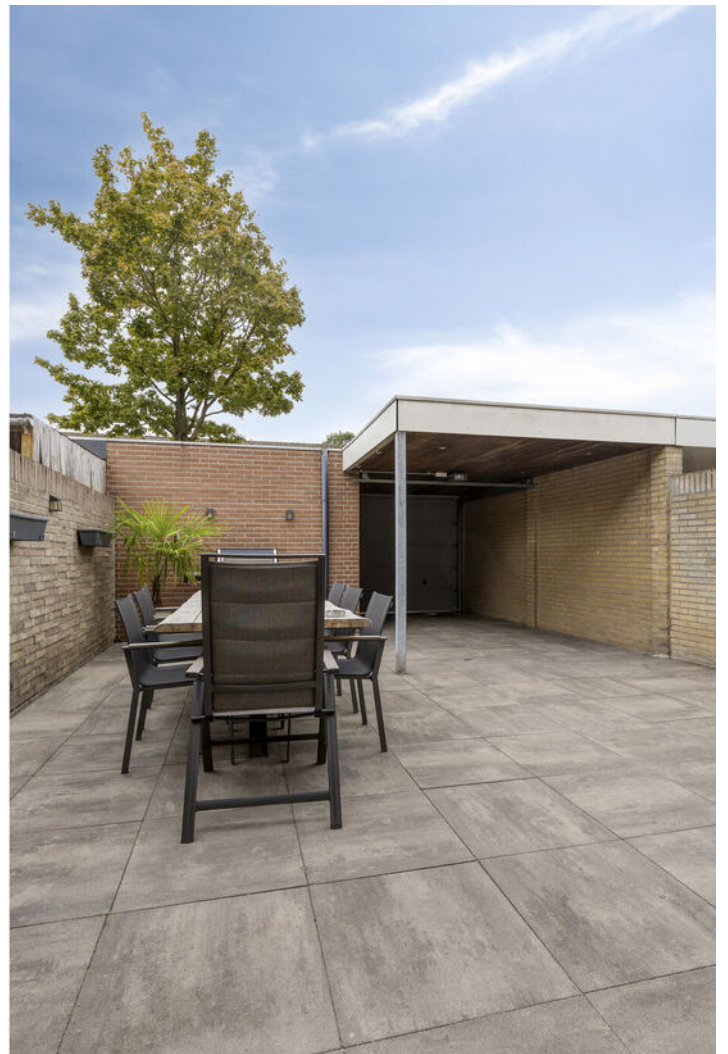










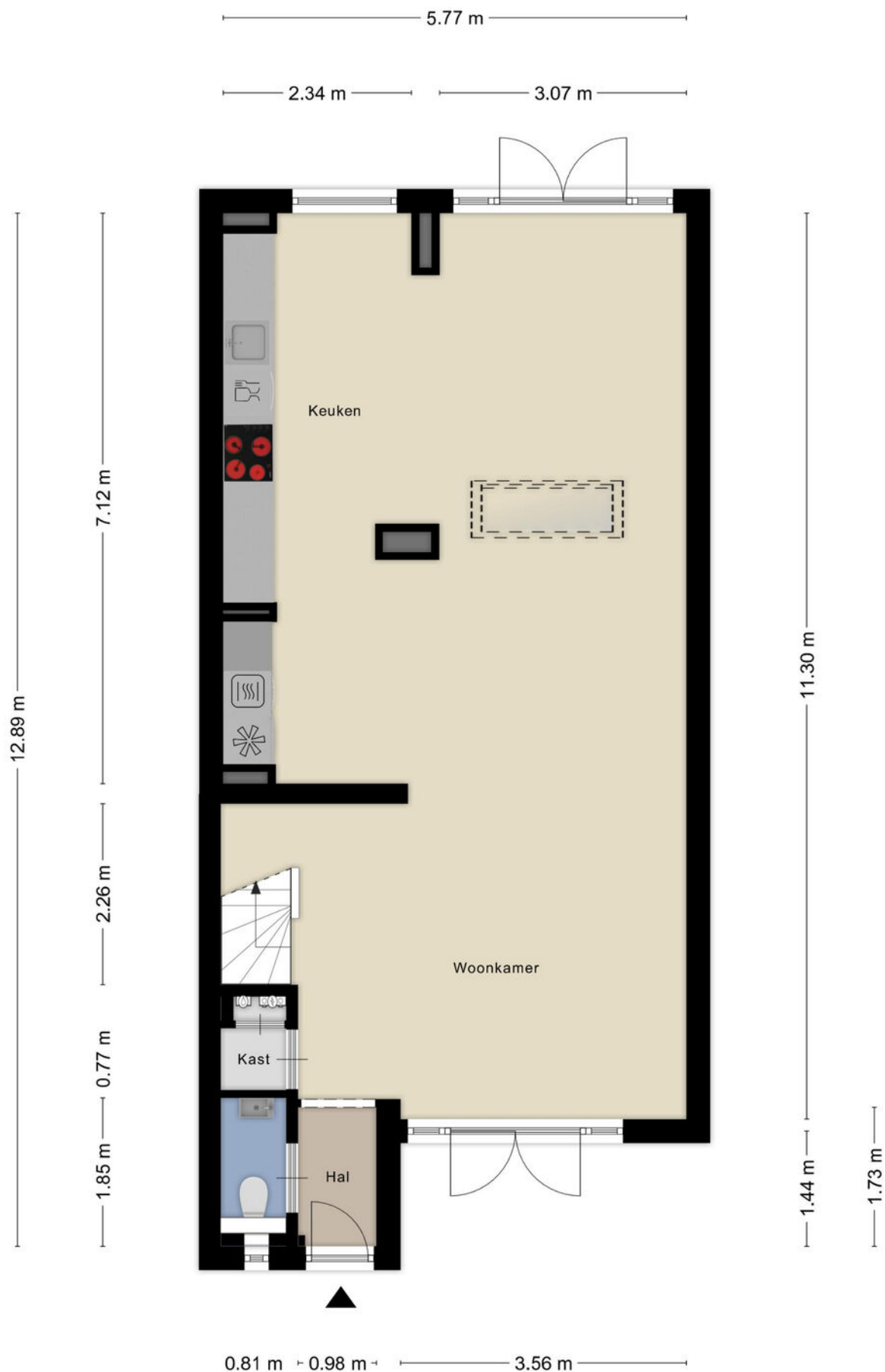








PLATTEGROND



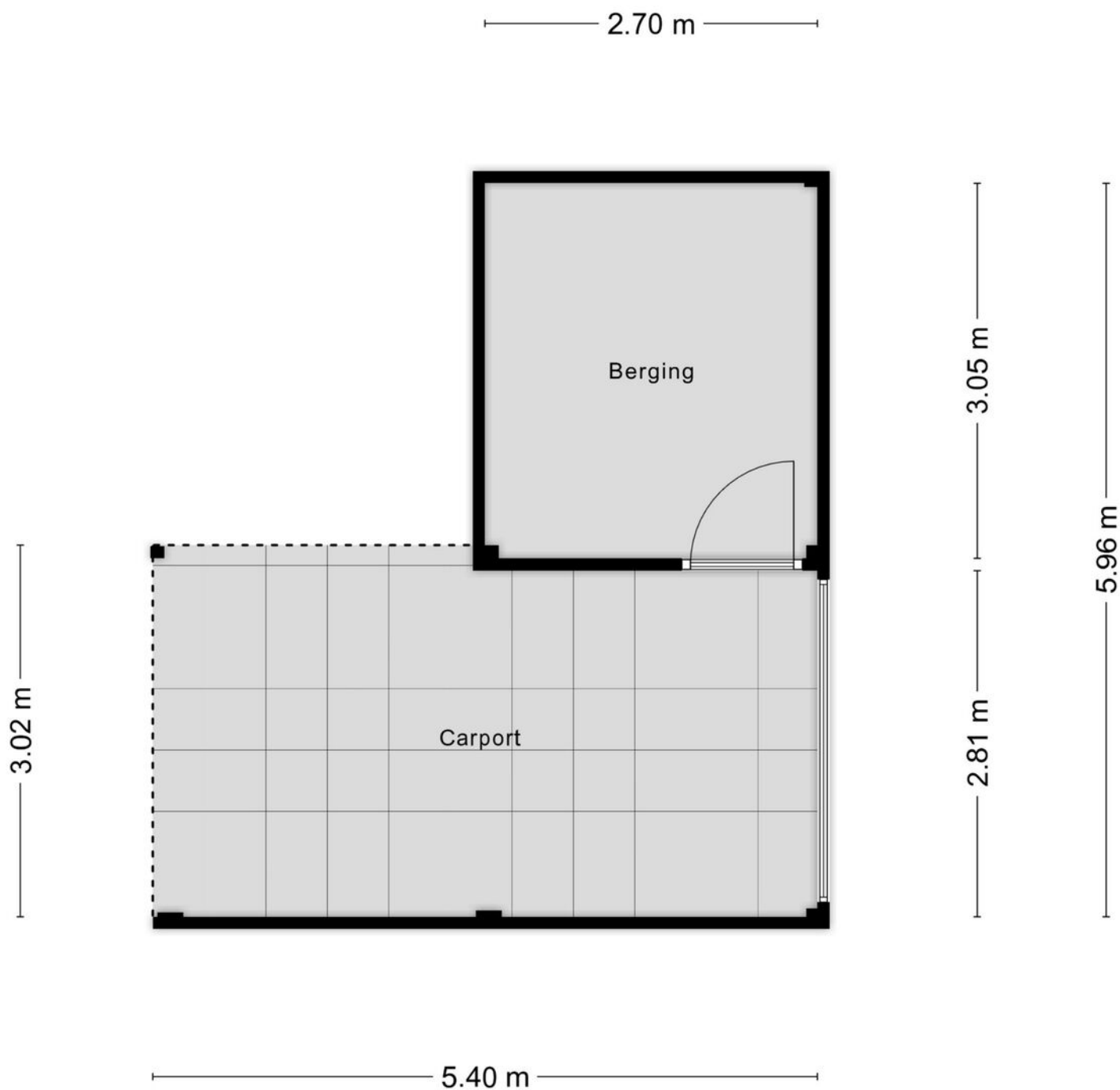
PLATTEGROND



PLATTEGROND

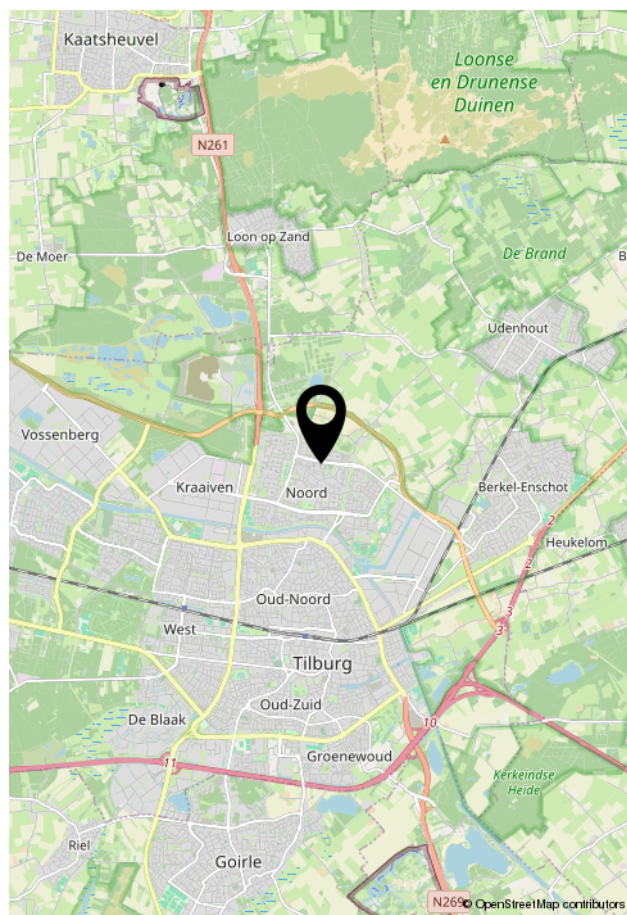
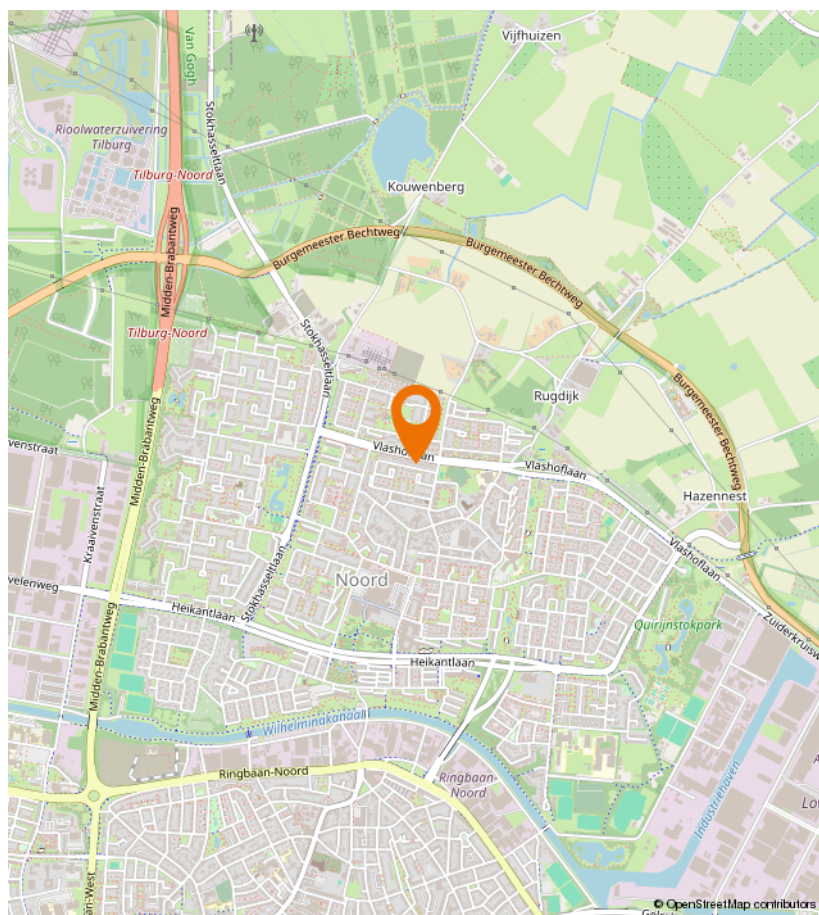
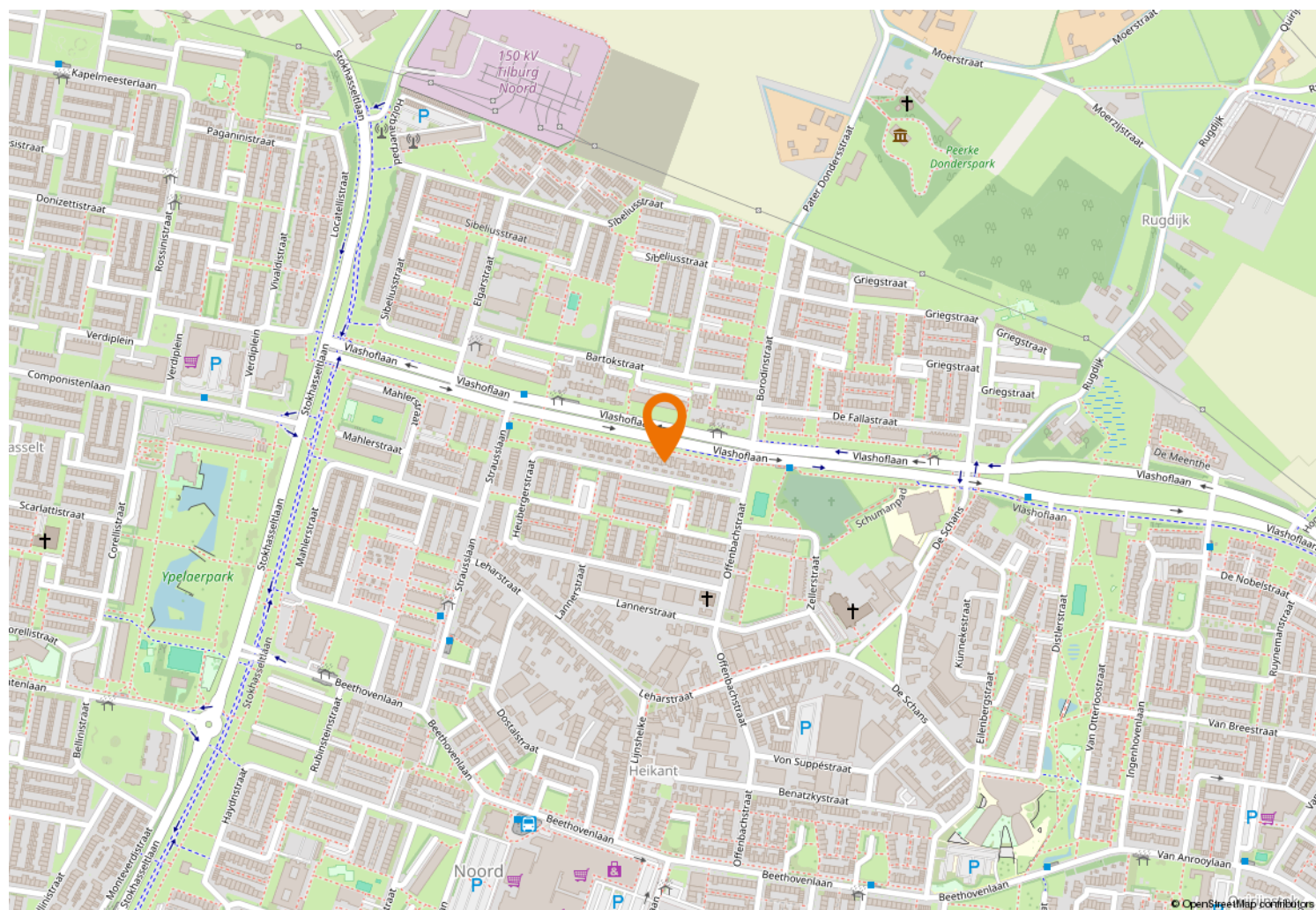


PLATTEGROND



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

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.

