Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Nicolaas Pieckstraat 12, 5014 HE Tilburg

Vraagprijs € 600.000,00 kosten koper

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Omschrijving

Een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen én direct rendement zoekt! Op slechts enkele minuten lopen van het bruisende stadscentrum en de hippe Spoorzone staat dit karakteristieke pand in een brede, sfeervolle straat met monumentale gevels en volwassen bomen. Achter de statige voorgevel schuilen twee zelfstandige bestemmingen: een charmant woonhuis met eigen entree én een succesvolle, al jarenlang één van de best lopende kapperszaak van Tilburg.
Ideaal voor wie centrumwonen wil combineren met stabiele huurinkomsten. De huidige huurder blijft bovendien nog minimaal twee jaar met de intentie om wederom te verlengen – wel zo prettig voor investeerders!

Algemeen:
Bouwjaar: 1906
Inhoud: 752 m³
Perceeloppervlakte: 192 m²
Woonoppervlakte: 130 m²
Oppervlakte salon: 61 m²

Woning (Nicolaas Pieckstraat 12)
Begane grond
Via dezelfde portiek stap je de woning binnen. De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer met uitzicht op de groene, rustige straat. Aan de achterzijde ligt de moderne open woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.
Via een tussenportaal bereik je het toilet (zwevend closet) en een ruime bergkast waar voorheen de douche zat. Aansluitingen zijn nog aanwezig, waardoor deze ruimte eenvoudig kan worden ingericht als wasmachineruimte (huidige aansluitingen bevinden zich op zolder).

Eerste etage
De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers (twee van ca. 16 m², één ca. 11 m² en één ca. 10 m²). Twee kamers beschikken over een vaste wastafel; de grootste slaapkamer heeft een praktische vaste kastenwand.
De badkamer is royaal, compleet ingericht met douchecabine, ligbad, zwevend toilet en wastafel, volledig betegeld en mechanisch geventileerd. Vanuit de badkamer loop je zo het zonnige dakterras op – een heerlijke plek om te ontspannen.

Tweede etage
Een vaste trap leidt naar de ruime bergzolder met volop opbergmogelijkheden en de aansluitingen voor wasmachineapparatuur.

Buiten
De brede, privacy biedende achtertuin (ligging oosten) biedt dankzij de 9 meter breedte talloze mogelijkheden voor meerdere zitplekken in zon én schaduw. De tuin beschikt over een buitenkraan, achterom naar de openbare weg en een stenen berging van 8 m² met elektra en de opstelling van de nieuwe cv-combiketel.

Kapsalon (Nicolaas Pieckstraat 10)
Begane grond
Via een overdekte portiek bereik je de nette en representatieve kapsalon (ca. 54 m²). De ruimte is modern afgewerkt met een systeemplafond inclusief inbouwverlichting, een onderhoudsvriendelijke PVC-vloer en royale raampartijen die zorgen voor volop daglicht.
Aansluitend bevindt zich een praktische pantry/bijkeuken met tegelvloer, keukenblokje en deels betegelde wanden. Verder is er een verzorgde toiletruimte met closet en fonteintje. Een instapklare bedrijfsruimte met een bewezen trackrecord.

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Bijzonderheden

- Uniek combinatieobject: wonen én beleggen;
- 15 Zonnepanelen;
- Stabiele, betrouwbare huurder (contract loopt nog 2 jaar);
- Toplocatie: 5 minuten van stadscentrum, Besterdplein en Spoorzone;
- Vier ruime slaapkamers, mogelijkheid tot meer
- Slechts 5 fietsminuten van Station Tilburg;
- Alle voorzieningen op loopafstand;
- Charmante, gewilde straat met volwassen bomen;
- Daken gedeeltelijk vernieuwd;
- Jonge cv-combiketel aanwezig.

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Kenmerken

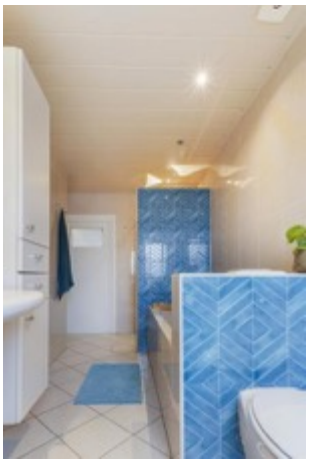
Vraagprijs	: € 600.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 752 m^3
Perceel oppervlakte	: 192 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1906
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 3.500 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam
C.V.-ketel	: Nefit (Gasgestookte combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Nicolaas Pieckstraat 12
5014 HE TILBURG

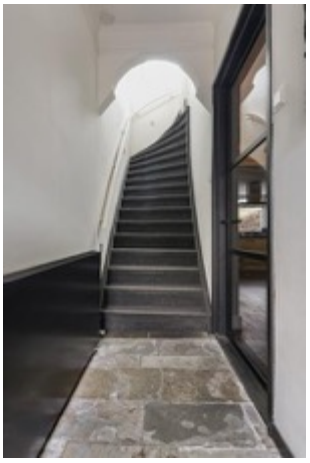
Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

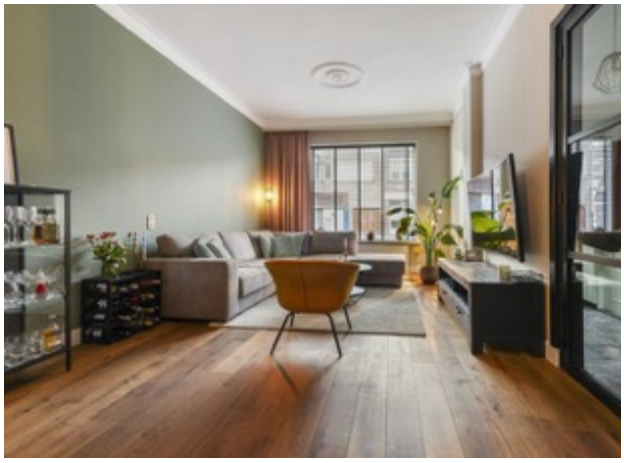
Foto's



Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's



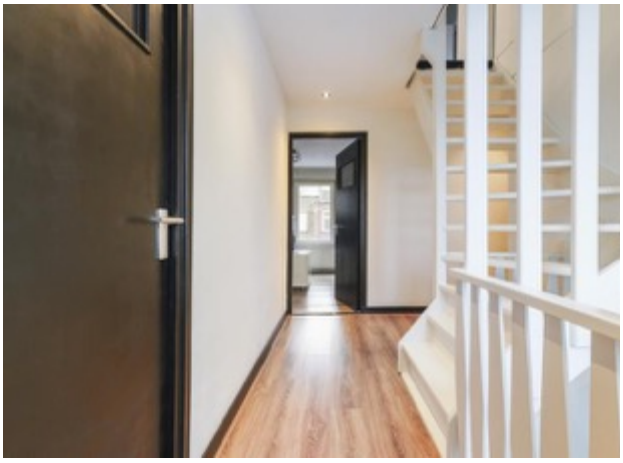


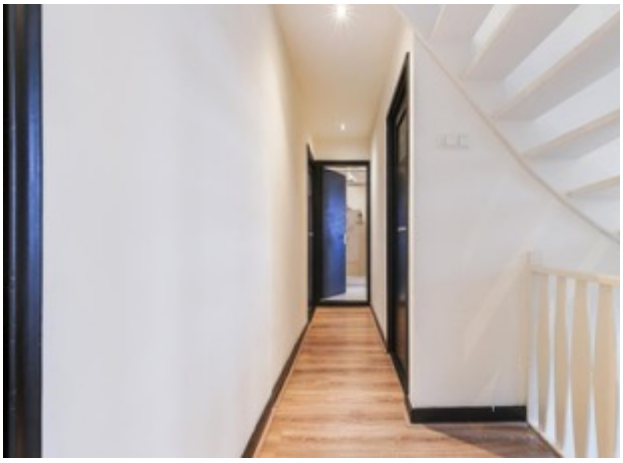
Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's



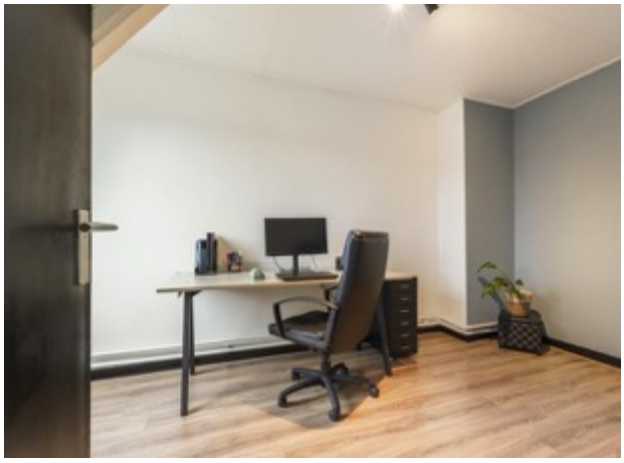
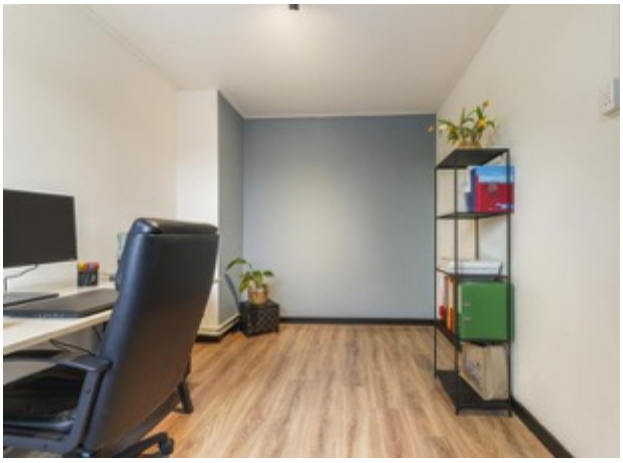


Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's

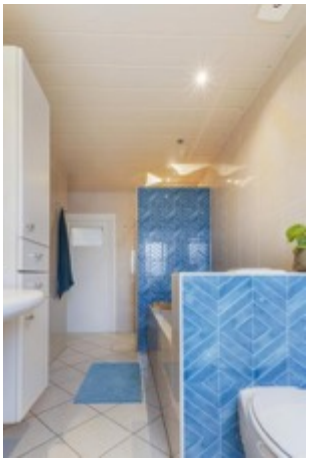
Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

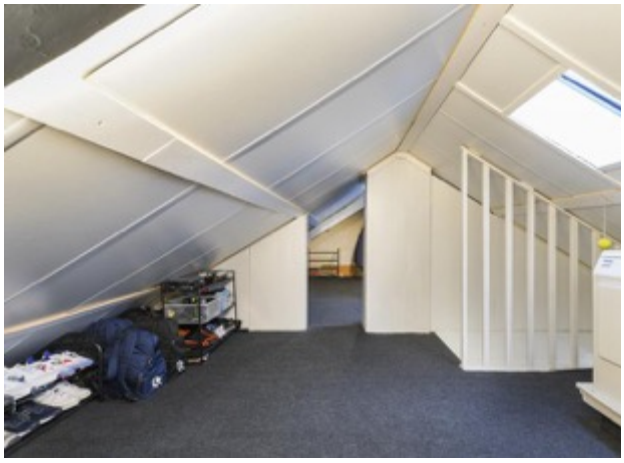
Foto's

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's





Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Foto's

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Plattegrond

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

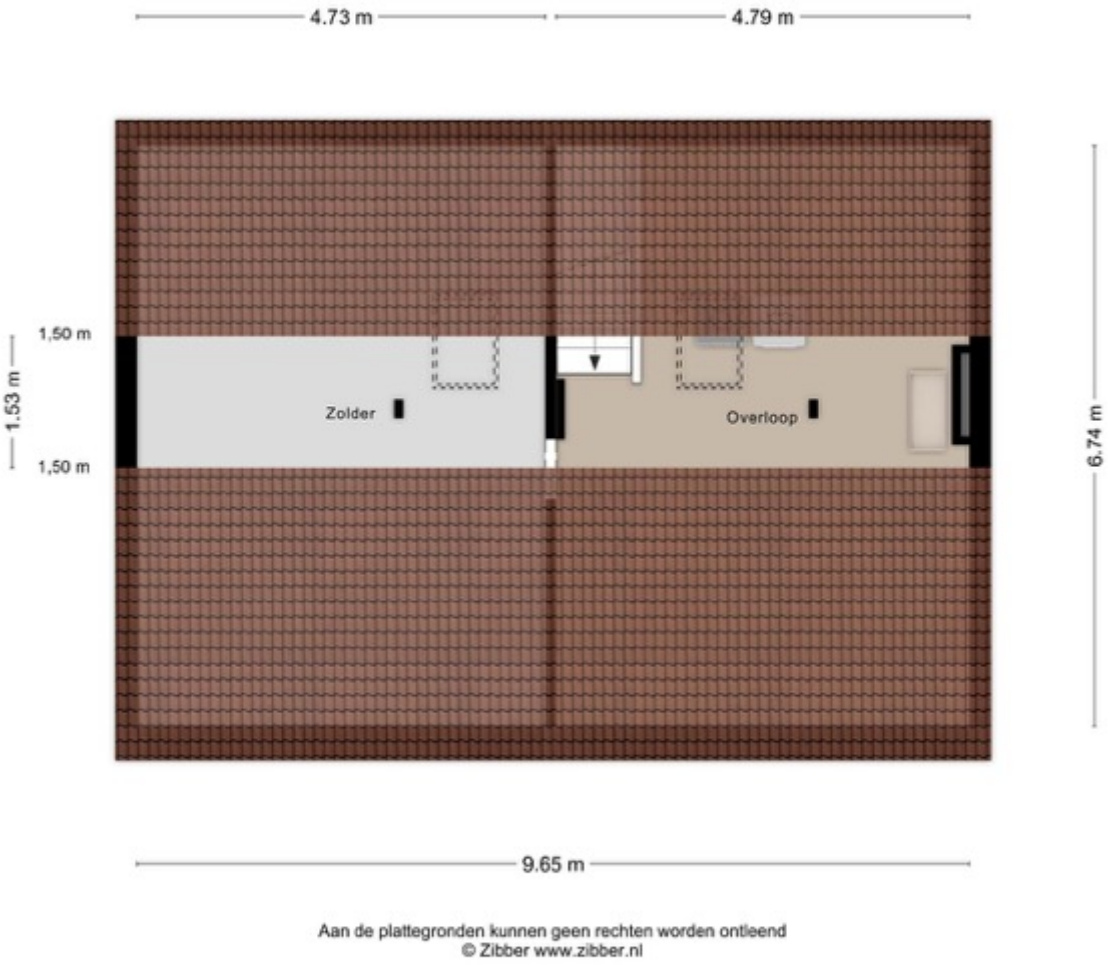
Begane grond

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Eerste etage

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Tweede etage



Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700

E-mail: info@naber.nl