013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GROENSTRAAT 168



Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GROENSTRAAT 168 TILBURG

Wonen waar karakter, comfort en modern woonplezier samenkomen

Aan de karakteristieke Groenstraat, op een centrale en geliefde locatie in Tilburg, staat deze verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning die de perfecte balans biedt tussen sfeervol wonen en hedendaags comfort. Hier woon je in een levendige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het bruisende stadscentrum en diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn.

Achter de verzorgde gevel schuilt een woning die de afgelopen jaren met veel aandacht is gemoderniseerd. Dankzij de royale uitbouw, vijf slaapkamers, een stijlvolle woonkeuken, moderne afwerking en een zonnige achtertuin op het zuiden is dit een woning waar het hele gezin jarenlang met veel plezier kan wonen. Alles ademt ruimte, warmte en een eigentijdse sfeer waarin direct een gevoel van thuiskomen ontstaat.

Een woning waar het leven centraal staat

Een warm welkom
Via de entree kom je in een verzorgde hal met modern toilet, praktische trapkast, trapopgang en toegang tot het leefgedeelte. Al bij binnenkomst ervaar je de open verbinding tussen de woonkamer en de royale woonkeuken. De indeling zorgt ervoor dat iedere ruimte op natuurlijke wijze in elkaar overloopt, waardoor een gezellige en uitnodigende leefomgeving ontstaat.

De woonkeuken als kloppend hart van het huis
Het absolute middelpunt van deze woning is de prachtige woonkeuken, die de afgelopen jaren volledig is vernieuwd. Hier draait alles om samen zijn. Terwijl de één staat te koken, is er volop ruimte voor familie of vrienden om aan te schuiven voor een goed gesprek of een gezellige borrel.

Het stijlvolle kook- en spoeleiland vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de woning. De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron, ingebouwd koffiezetapparaat en volop praktische bergruimte die fraai is verwerkt in de maatwerkkastenwand. Ook de aansluiting voor de wasmachine is hier netjes geïntegreerd.

De uitbouw zorgt voor een royale leefruimte waarin licht en ruimte de hoofdrol spelen. Dankzij de schuifpui en de aparte loopdeur ontstaat een prachtige verbinding met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Strak afgewerkt met oog voor comfort
De woonkamer straalt rust en luxe uit dankzij de moderne afwerking, fraaie inbouwspots en het vele daglicht. Het is een heerlijke plek om samen te ontspannen na een drukke dag of juist uitgebreid te genieten van lange avonden met familie en vrienden.

Op de gehele begane grond zorgt comfortabele vloerverwarming voor een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast beschikt de woning over grotendeels kunststof kozijnen, deels rolluiken en maar liefst drie airconditionings, waarvan de nieuwste in 2025 is geplaatst. Hierdoor geniet je het hele jaar door van een aangename temperatuur.





Een verdieping vol rust en privacy
De eerste verdieping biedt ruimte aan drie comfortabele slaapkamers die stuk voor stuk een prettige en rustige uitstraling hebben. De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een eigen airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomernachten optimaal slaapcomfort gegarandeerd is.

Twee slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten, waardoor de ruimtes optimaal benut worden zonder in te leveren op uitstraling of leefruimte.

De moderne badkamer, die slechts twee jaar geleden volledig is vernieuwd, vormt een stijlvolle plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Verrassend veel ruimte op de tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Dankzij de brede dakkapel is hier een lichte en verrassend ruime verdieping ontstaan.

De overloop beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier nog twee (slaap)kamers, waardoor de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers telt. De grootste kamer is eveneens voorzien van airconditioning en leent zich uitstekend als master bedroom, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Genieten van de zon
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. Een heerlijke plek om in alle rust te ontbijten, gezellig te barbecueën of simpelweg te ontspannen met een goed boek.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra van circa 3,48 x 2,61 meter. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinmateriaal of als praktische hobbyruimte.

Duurzaam wonen met oog op de toekomst
Naast sfeer en comfort is ook gedacht aan duurzaamheid. De woning beschikt over drie zonnepanelen en is voorzien van diverse energiebesparende voorzieningen, waardoor je profiteert van lagere energielasten én een comfortabele woonomgeving.

Bouwjaar: 1954;
Woonoppervlak: 118 m²;
Perceeloppervlak: 129 m²;
Inhoud: 417 m³;
Energielabel C geldig tot en met 29-06-2036;
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

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
* wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 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	118 m²
Perceeloppervlakte	129 m²
Inhoud	417 m³
Bouwjaar	1954







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



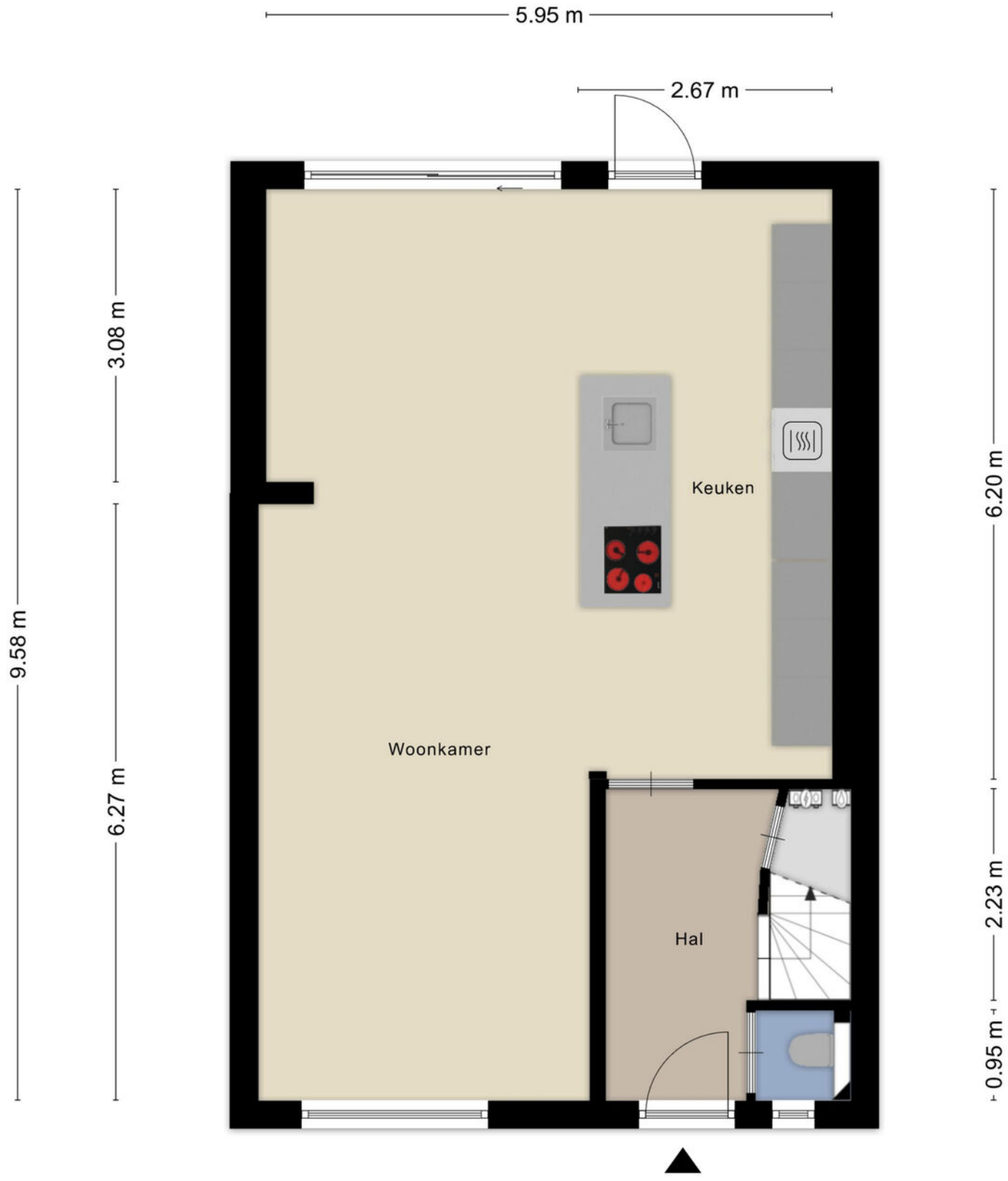


FOTO'S





PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

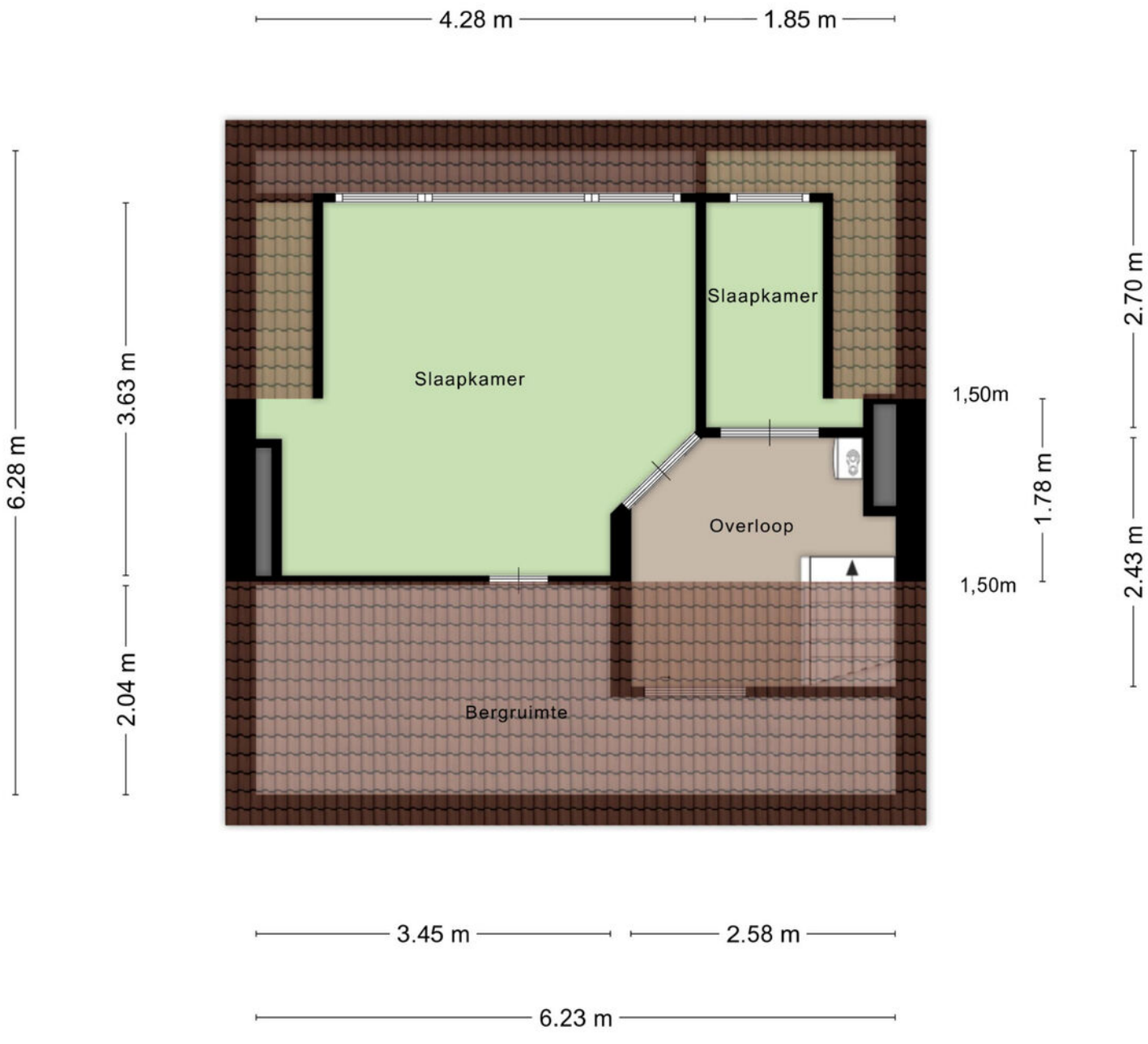
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

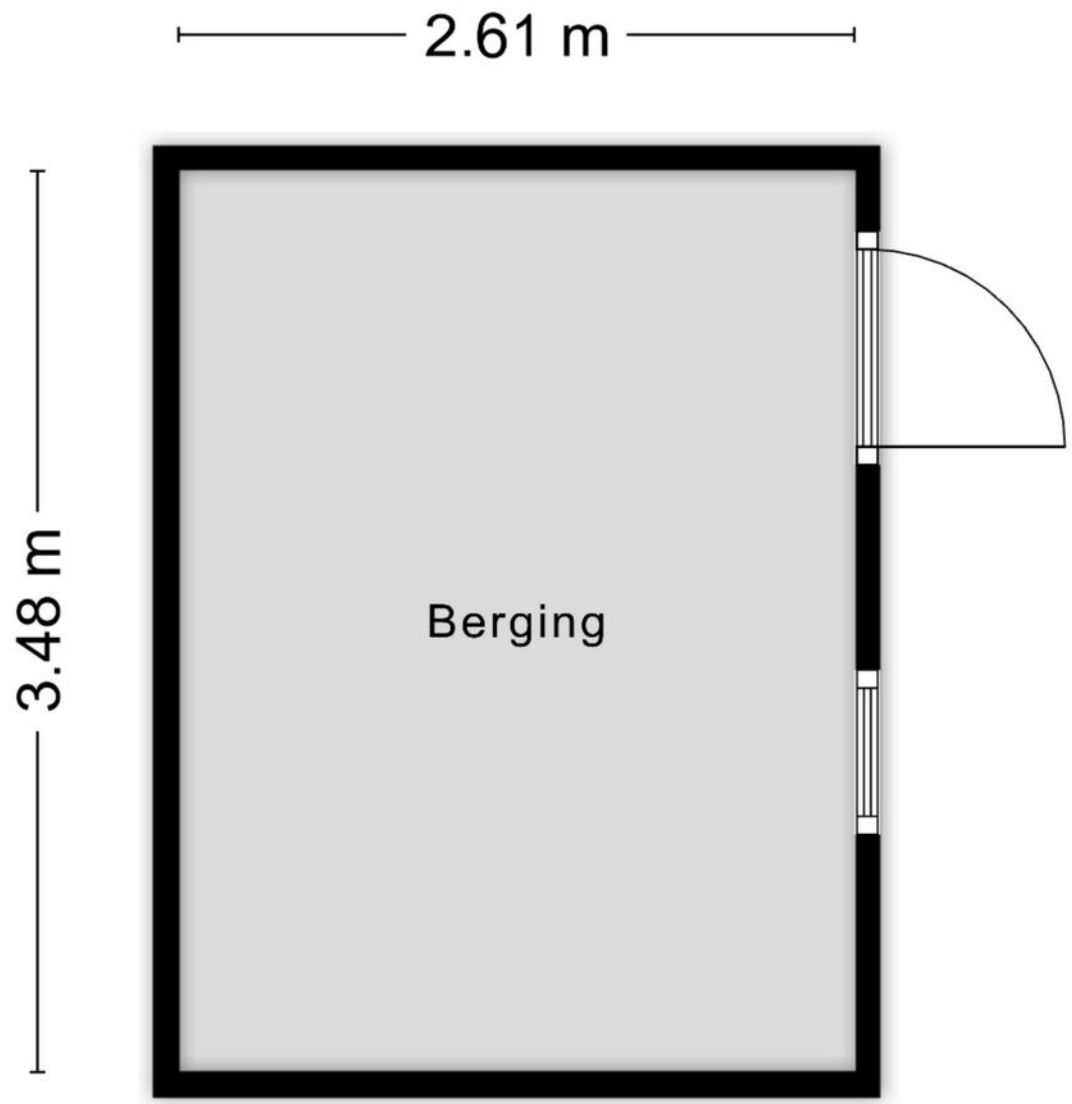
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

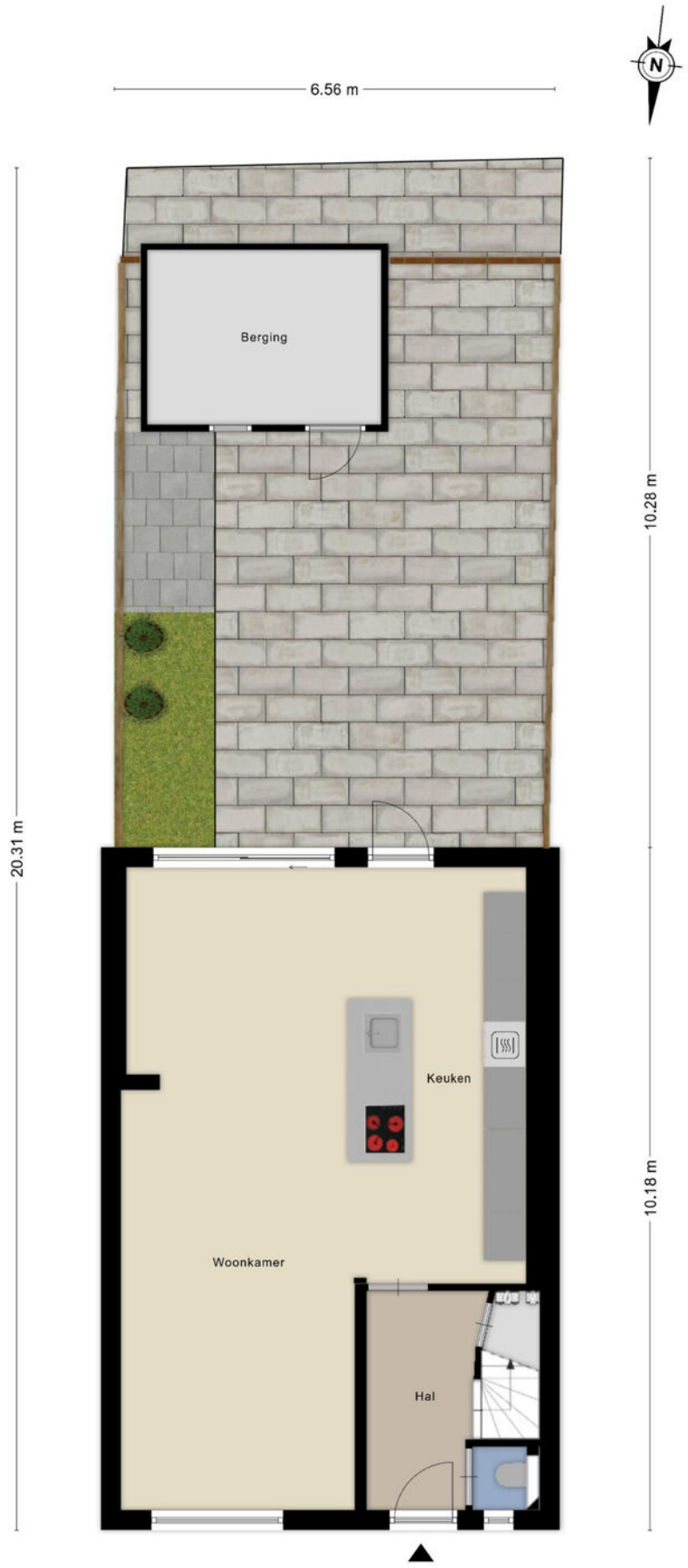
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

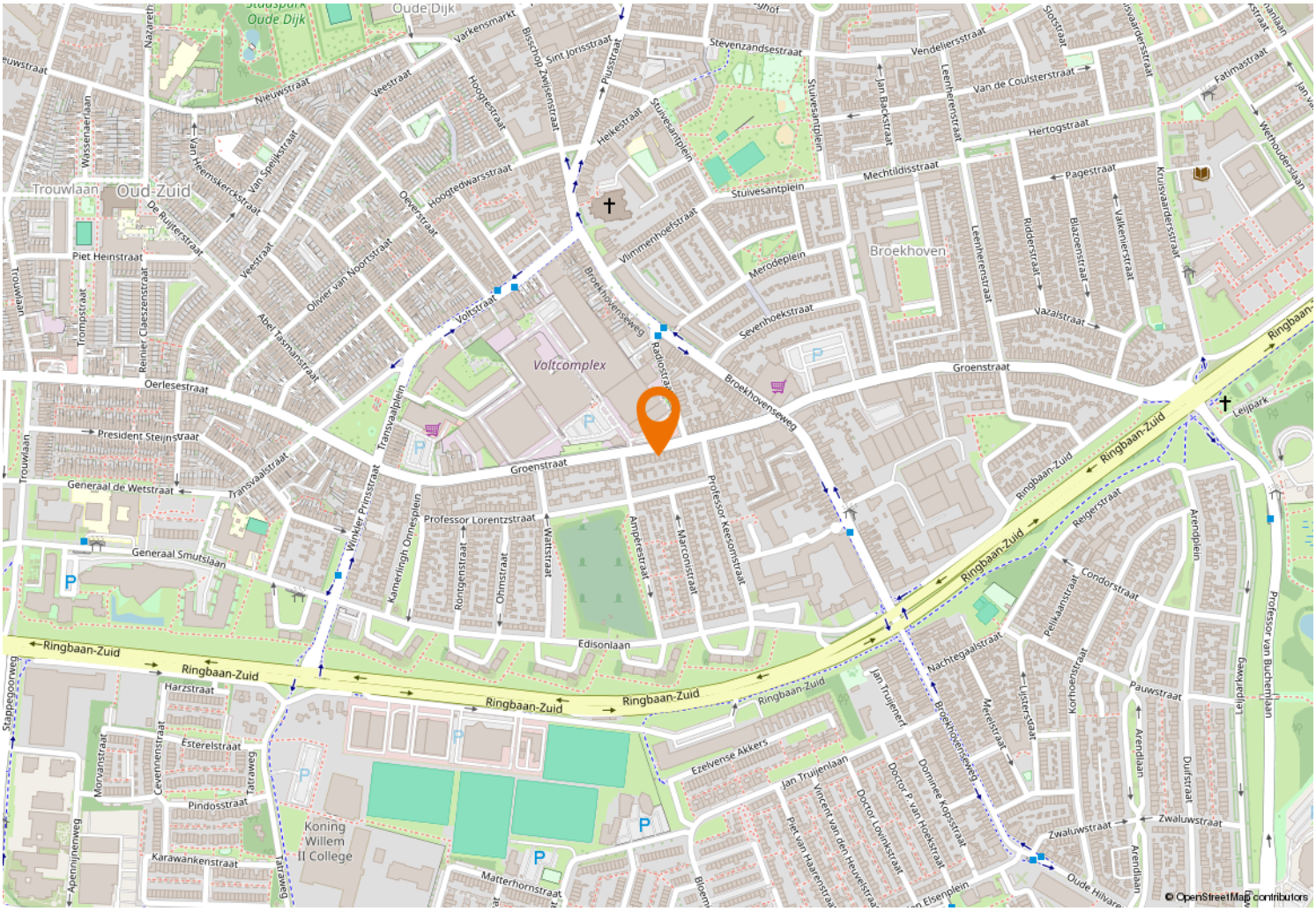
© Zibber www.zibber.nl

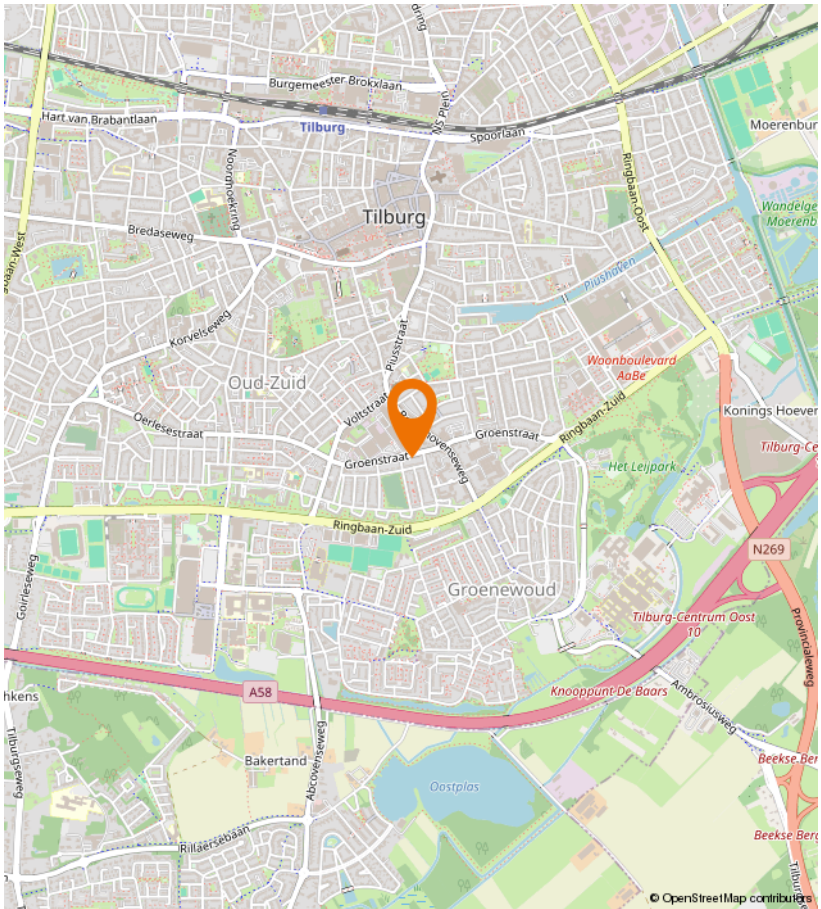
PLATTEGROND

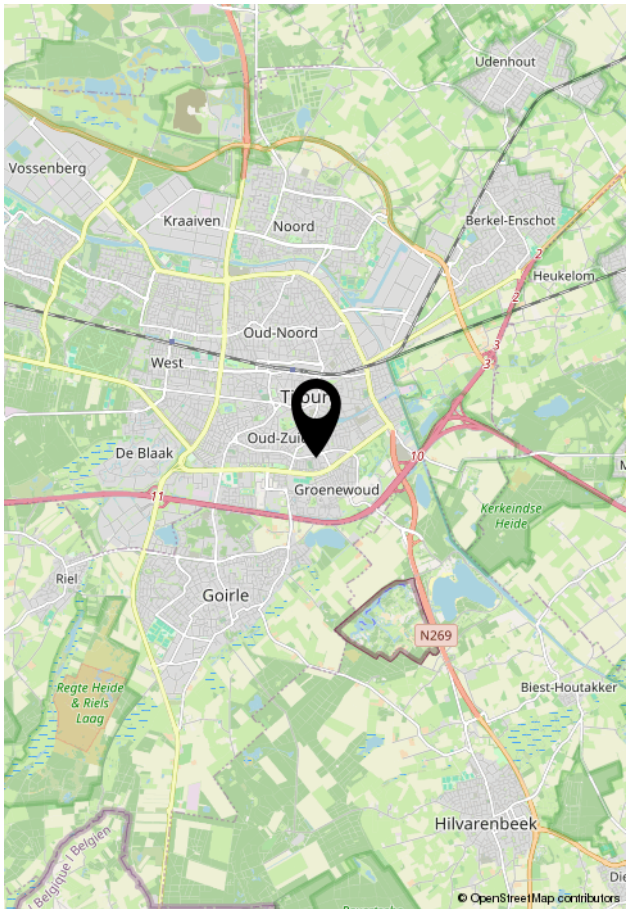


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

