



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Eindhoven

TONGELRESESTRAAT 323



Vraagprijs
€ 404.500 K.K.

OMSCHRIJVING

TONGELRESESTRAAT 323 EINDHOVEN

We waarschuwen je alvast van te voren ! Want de kans dat je hopeloos verliefd wordt bij het betreden van deze woning is namelijk levensgroot ! Want WOW wat is deze jaren dertig woning een beauty ! De karakteristieke voorgevel van de woning verradt het eigenlijk al direct, dit is een bijzondere woning ! De woning is gelegen aan de Tongelresestraat waar veel karakteristieke vooroorlogse woningen staan.

In 2015 is de woning ingrijpend verbouwd/gerestaureerd en Jan des Bouvrie zou van de styling nog wat kunnen leren !

BEGANE GROND:

Via een strak ingerichte moderne entree, voorzien van een mooie inbouw garderobe met verlichting, kom je in de lichte en zeer ruime woonkamer. Aan de voorzijde van de woonkamer is een gezellige zithoek gecreëerd rondom de open haard. Zie je jezelf hier al zitten tijdens de koude winterdagen.....? De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een mooie zwarte moderne tegelvloer met grote tegels. De wanden zijn voorzien van hoogwaardig stucwerk met sierranden en inbouwspots met dimmers.

In het centrum van de begane grond ligt een prachtige open keuken voorzien van moderne apparatuur, zoals een oven, inductie kookplaat, een vaatwasser, een grote koelkast (allen Bauknecht), een voorbereiding voor een magnetron. De keuken is zeer licht en aangenaam door de lichtkoepel die boven de keuken is aangebracht....!

Direct aansluitend aan deze strakke moderne keuken bevindt zich de aangebouwde eetkamer / serre met openslaande tuindeuren naar het terras. Door de twee

aangebrachte lichtkoepels in het dak voelt ook deze ruimte aangenaam en licht. Het is duidelijk dat dit een van de vele favoriete plekken is in deze heerlijke woning ! Je kan hier met gemak met een groot gezelschap tot in de late uurtjes gezellig tafelen....

De bijkeuken is voorzien van een pantry met luxe keukenblok uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken en voorzien van een wastafelk en voldoende bergruimte, met aansluitingen voor een wasmachine en wasdroger. Ook bevindt zich hier mooi weggewerkt de HR combiketel, de unit voor de vloerverwarming en de centrale afzuiging.

Zoals het hoort bij een jaren dertig woning is ook deze woning voorzien van een mooie en ruime kelderruimte. Deze kelderruimte is volledig afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van verlichting. In de tussenhal met de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich tevens de luxe afgewerkte toiletruimte voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Het toilet is tot aan het plafond betegeld met een fraaie donkere en lichte tegel.

EERSTE VERDIEPING:

Via een ruime overloop met deur naar het dakterras is er toegang tot de 2 slaapkamers en badkamer. De badkamer is zeer luxe afgewerkt en is voorzien van een ruime inloofdouche (glazen wand) met daarin een regen/massage douche, dubbele wastafel met daaronder een strak in wit uitgevoerd meubel, een hangend toilet en een design radiator. De gehele badkamer is tot aan het plafond voorzien van een strakke donkere wandtegel.

TWEDE VERDIEPING:

Een vaste trap leidt je vervolgens naar de zolderverdieping naar een van de mooiste ruimtes van



deze woning.....een prachtige ruime slaapkamer welke tot de nok is opengewerkt waardoor een prachtige hoge ruimte is ontstaan. Door de grote Velux dakramen is dit een zeer lichte en aangename ruimte.....en voelt daarmee aan als een van de kamers van het beroemde 5 sterren Conservatorium Hotel in Amsterdam.....! Aangrenzend aan deze slaapkamer bevindt zich een ruime en lichte inloop kleedruimte voorzien inbouwkasten en inbouwverlichting.

TUIN:

Achter de woning bevindt zich een verrassend diepe achtertuin van maar liefst 22 meter diep (exclusief de buitenruimte met Sauna) voorzien van gras, twee betegelde terrassen waarvan er één direct grenst aan het huis direct aan de keuken/eetkamer en één helemaal achterin voor de zeer ruime buitenruimte, dit laatste terras ligt iets lager en is toegankelijk via een klein trapje van drie tredes. De tuinmuren in de tuin zijn recent ook allemaal vernieuwd (hout) waardoor de tuin bijzonder strak oogt. Verder bevinden zich in de tuin diverse aansluitpunten voor verlichting.

Achterin de tuin bevindt zich ook een zeer ruime (bijna 30m2) volledig geïsoleerde ruimte zeer geschikt voor bijvoorbeeld een praktijk, hobby of atelier en is eventueel buitenom de woning toegankelijk via de eigen achterom met ingang aan de Tongelresestraat. Deze ruimte is tevens voorzien van een Sauna.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning heeft een definitief Energielabel A.
- De woning is voorzien van houten kozijnen voorzien van nieuwe HR ++ beglazing en is volledig geïsoleerd.
- Alle ramen en deuren zijn voorzien van tochtstrips.
- HR Combiketel (Vaillant CW5) uit 2015.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming (8

groepen).

- Voorzien van nieuwe designradiatoren zonder zichtbare leidingen.
- afzuiging vanuit verschillende ruimten bedienbaar middels een afstandsbediening.
- Gehele woning is voorzien van een compleet vernieuwde en gekeurde electische installatie
- Toepassing van hoogwaardig schakelmateriaal van het topmerk Berker.
- Toepassing van hoogwaardig hang- en sluitwerk van het merk AXA.
- Eigen achterom middels een diepe en afgesloten doorgang naast de woning naar de Tongelresestraat.
- Praktijkruimte aan achterzijde van de woning van maar liefst 5,35 m x 5,35 meter voorzien van een Sauna.
- Zeer diepe en strak aangelegde tuin met een mooi zonneterras voor en achter.
- De woning ligt op fietsafstand van het stadscentrum, het NS-station en een buurtwinkelcentrum met een zeer compleet winkelaanbod.
- De Technische Universiteit ligt binnen 1 kilometer.
- Winkelcentrum Haagdijk met grote landelijke winkelketens zoals Albert Heijn, Hema, Blokker, Action, ligt op loopafstand.
- Zeer gunstige ligging ten opzichte van de rondweg met ontsluiting naar alle snelwegen.

Bouwjaar 1936

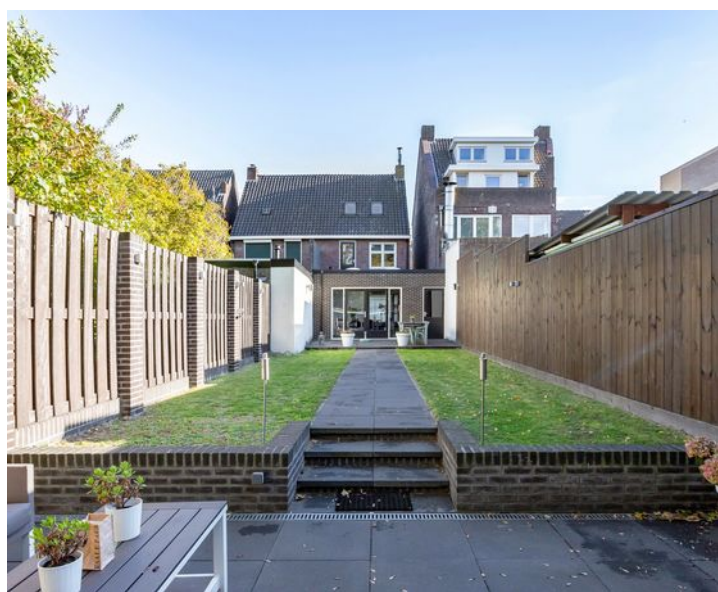
Perceeloppervlakte ca 254m2

Woonoppervlakte ca 200m2

Type hier een tekst. Of vul de tekst in Kolibri.

Type hier een tekst. Of vul de tekst in Kolibri.

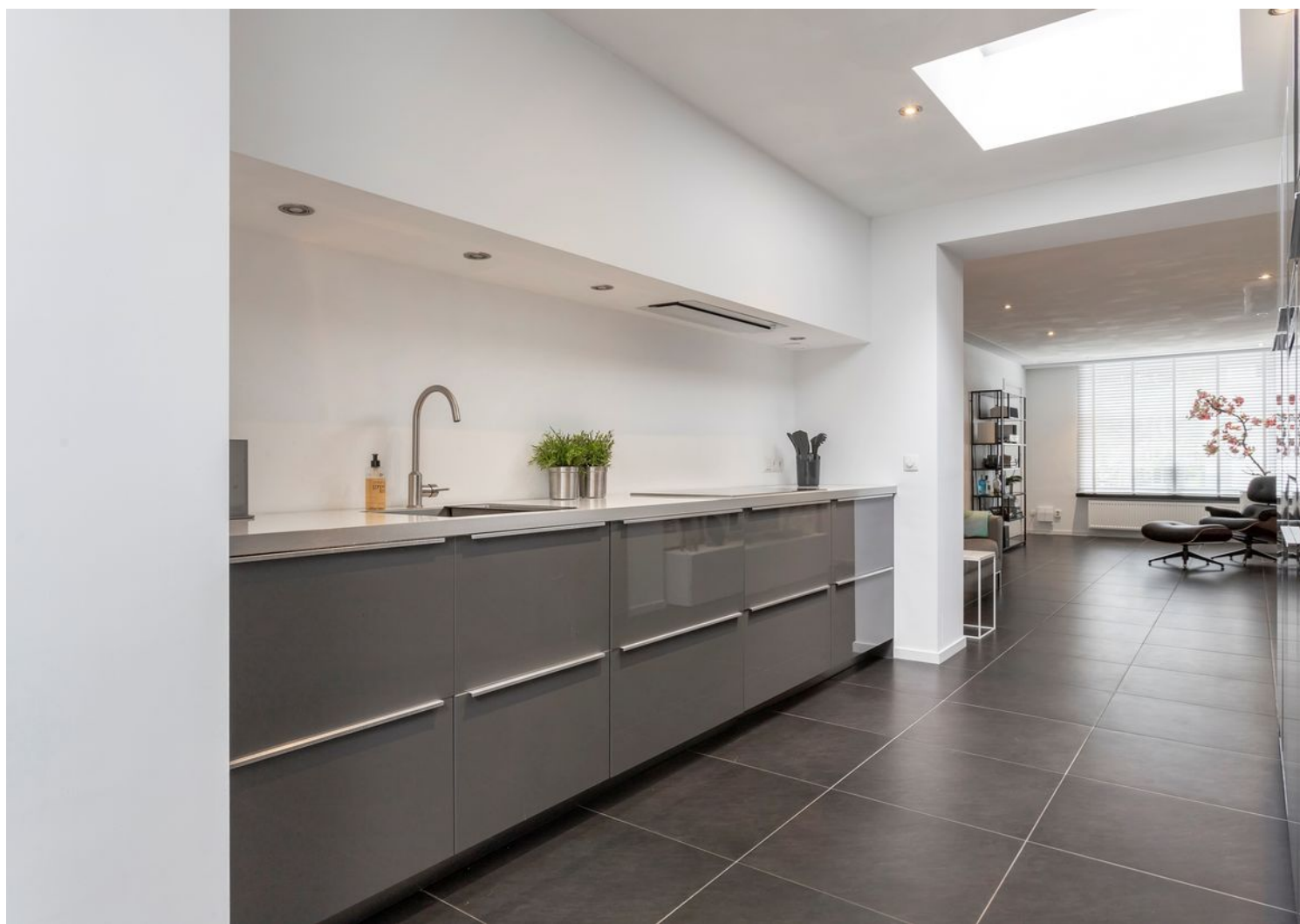
Type hier een tekst. Of vul de tekst in Kolibri.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	136m ²
Perceeloppervlakte	254m ²
Inhoud	330m ³
Bouwjaar	1936















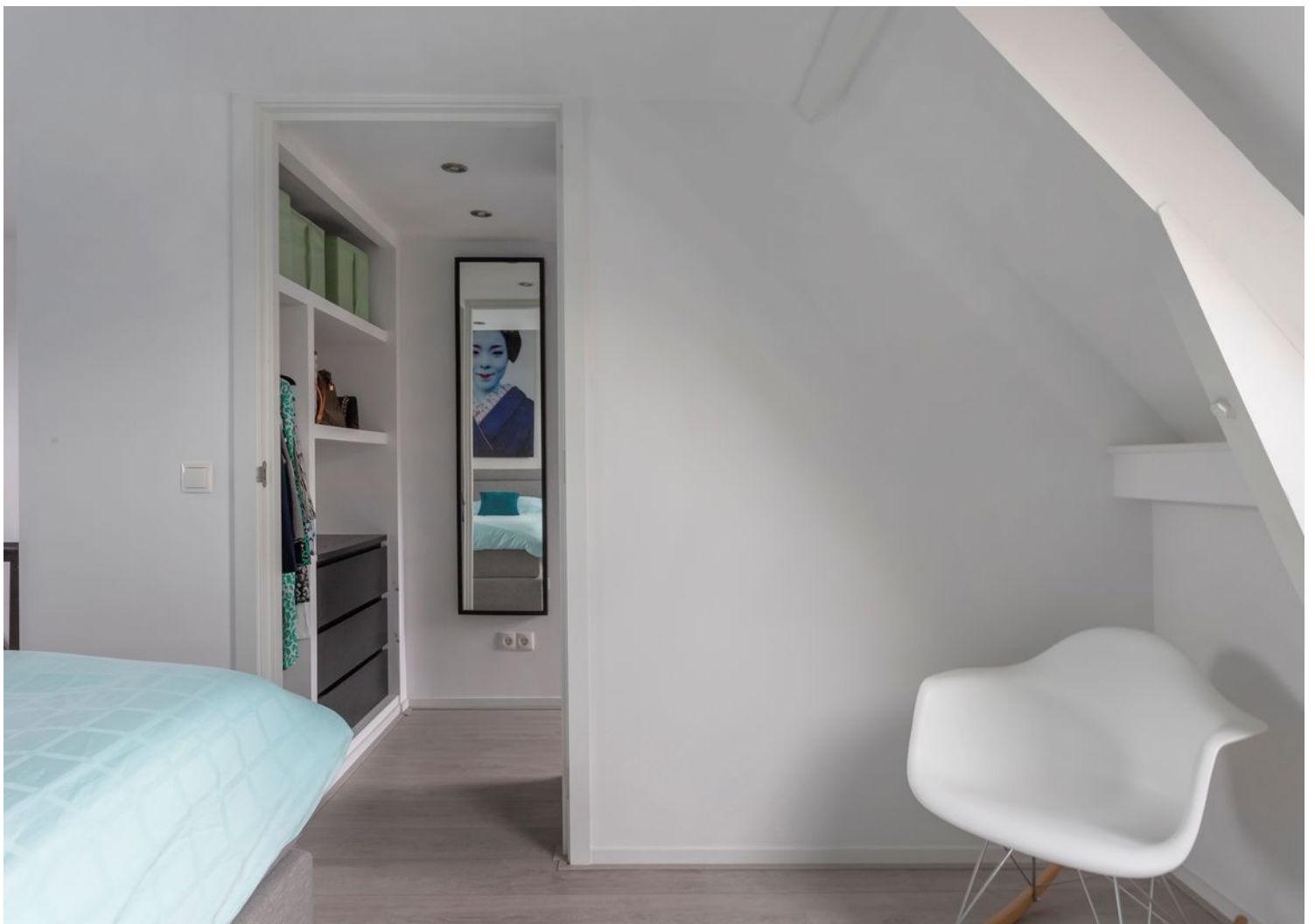
















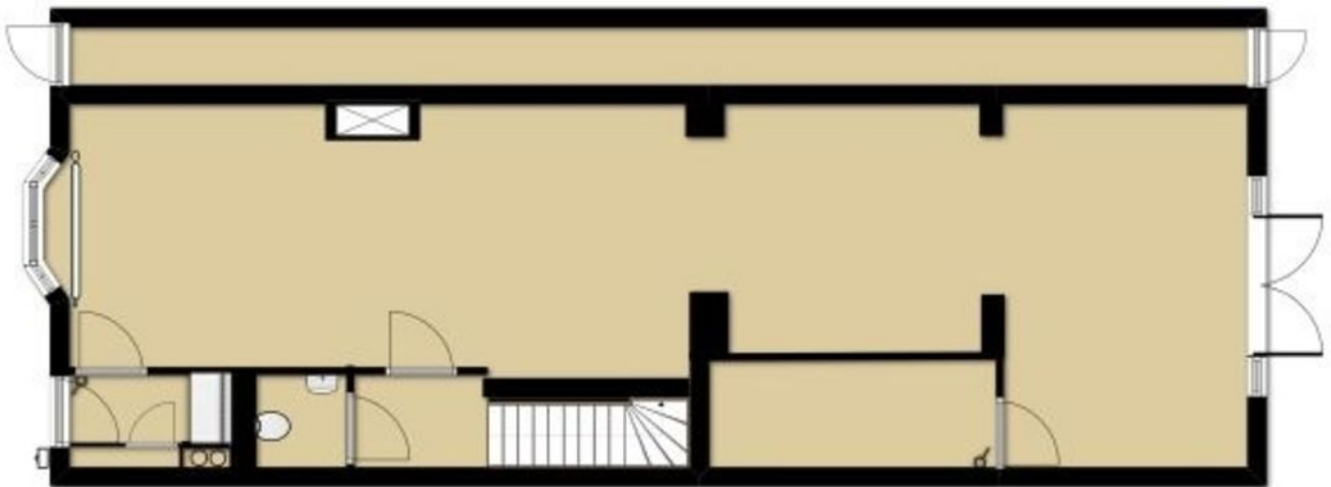






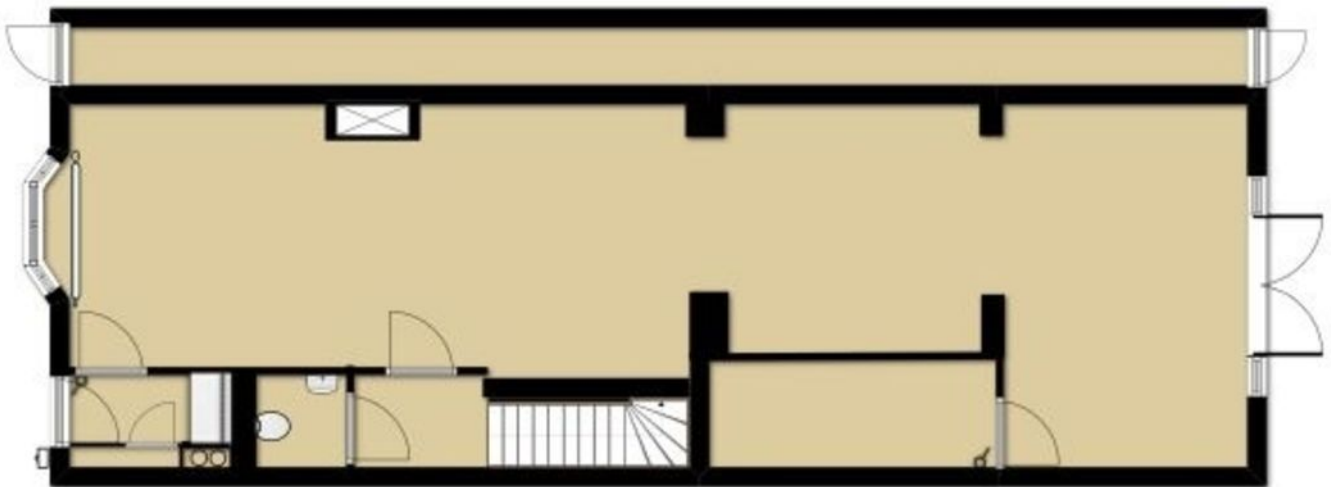
PLATTEGROND

Plattegrondtekening Begaande Grond Tongelresestraat 323 te Eindhoven



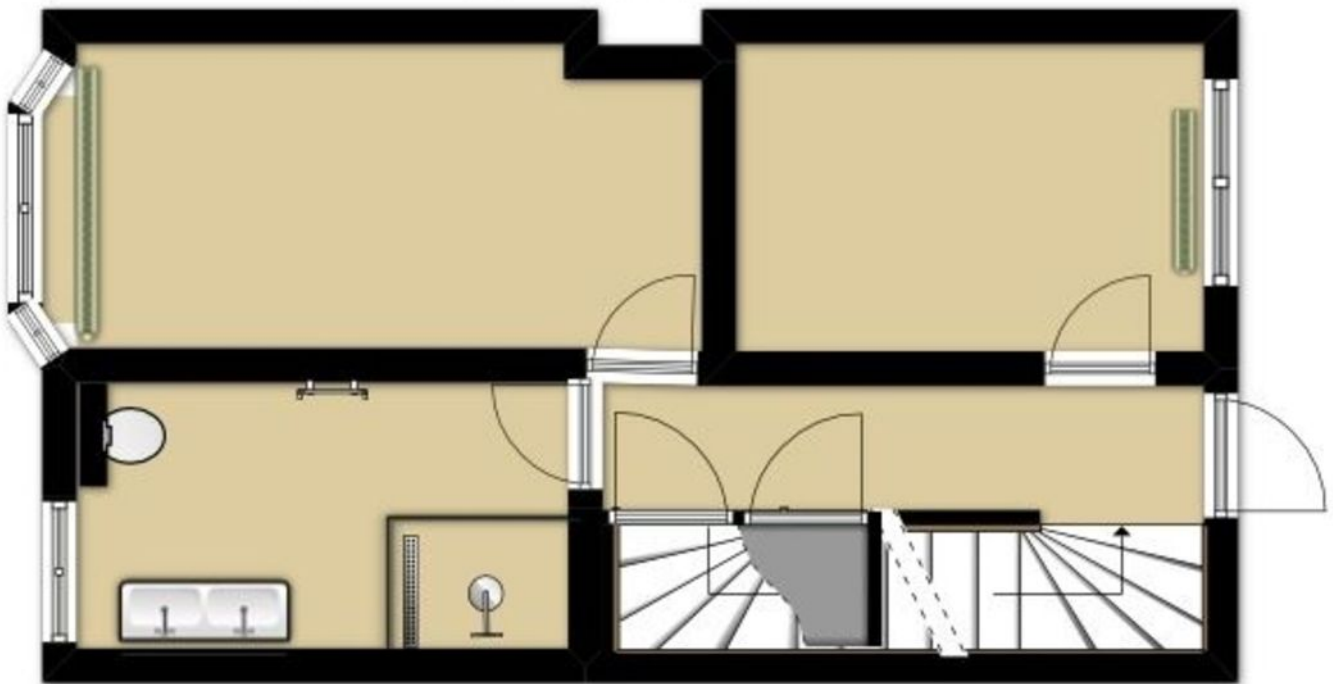
PLATTEGROND

Plattegrondtekening Begaande Grond Tongelresestraat 323 te Eindhoven



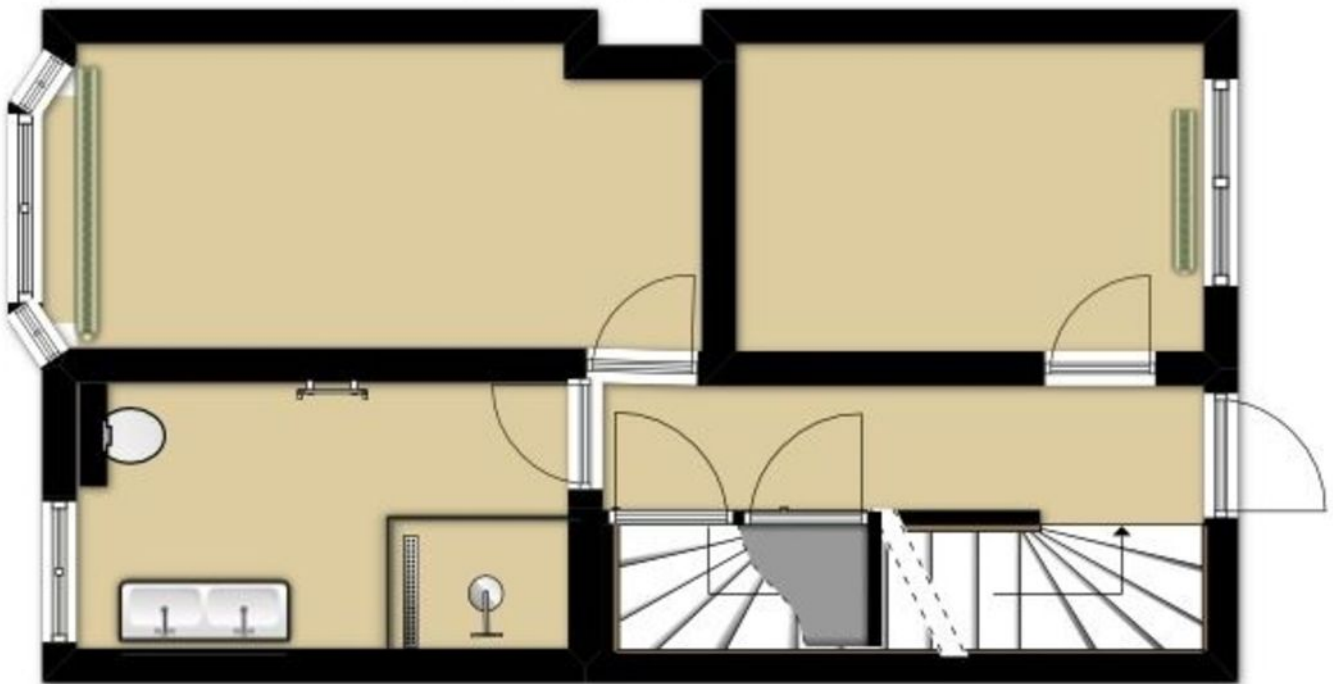
PLATTEGROND

Plattegrondtekening 1e verdieping Tongelresestraat 323 te Eindhoven



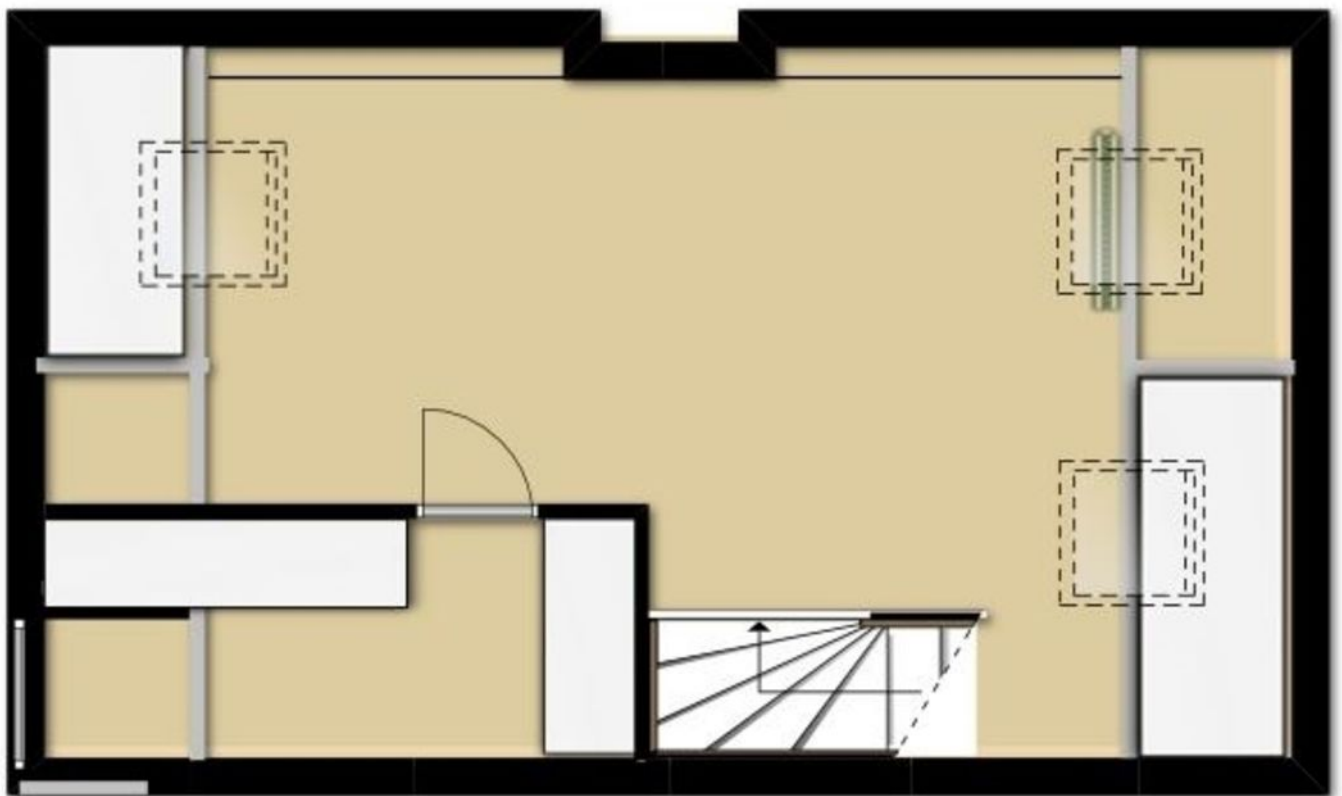
PLATTEGROND

Plattegrondtekening 1e verdieping Tongelresestraat 323 te Eindhoven



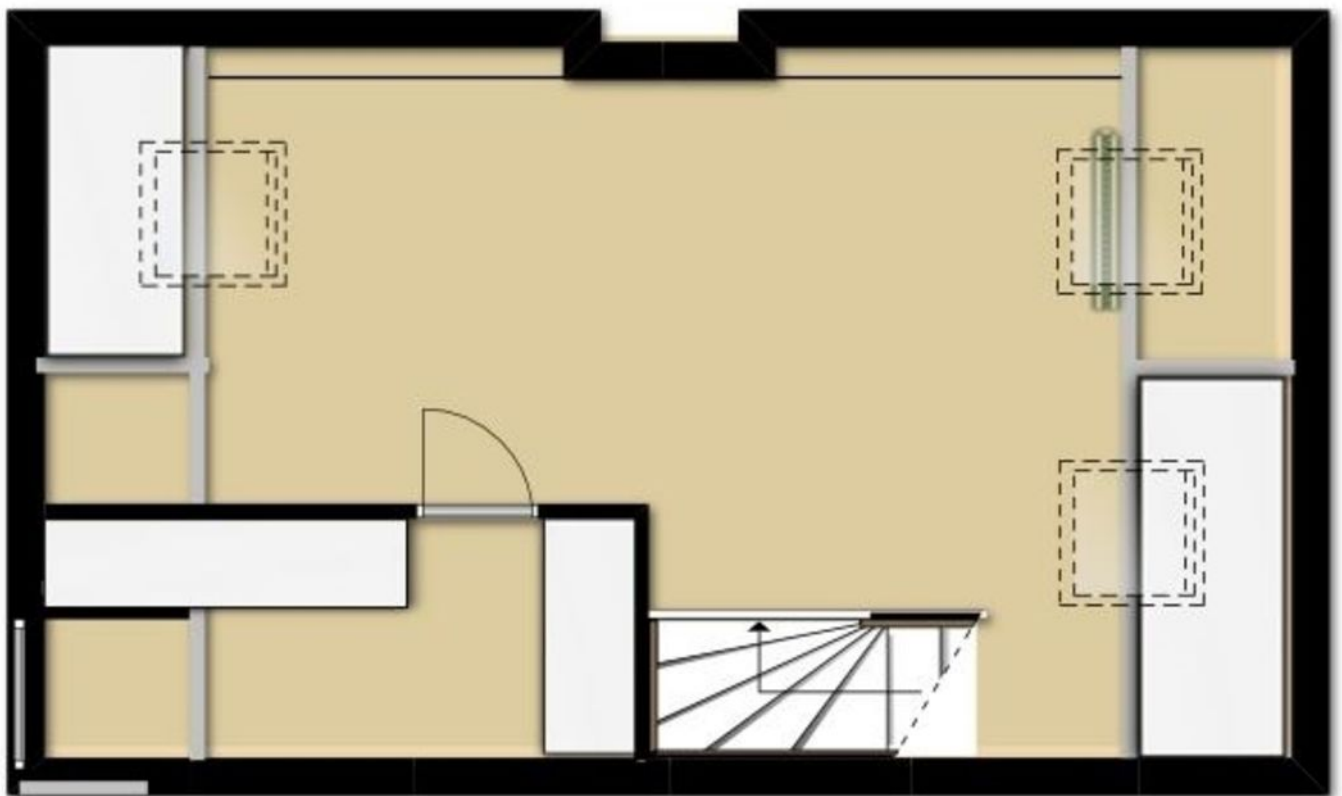
PLATTEGROND

Plattegrondtekening 2e verdieping Tongelresestraat 323 te Eindhoven



PLATTEGROND

Plattegrondtekening 2e verdieping Tongelresestraat 323 te Eindhoven



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Via Paul



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

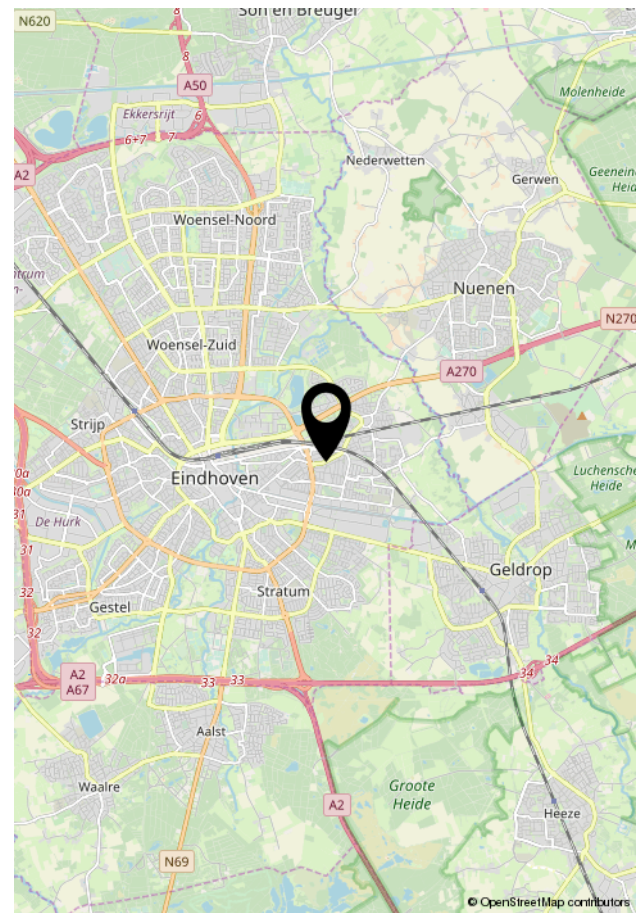
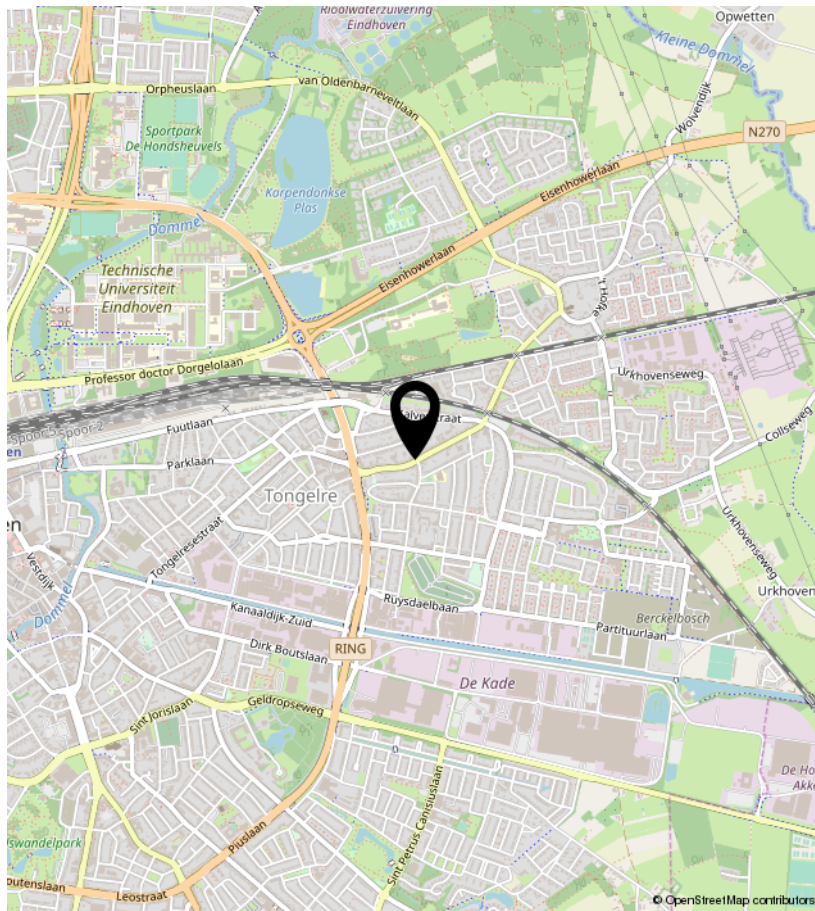
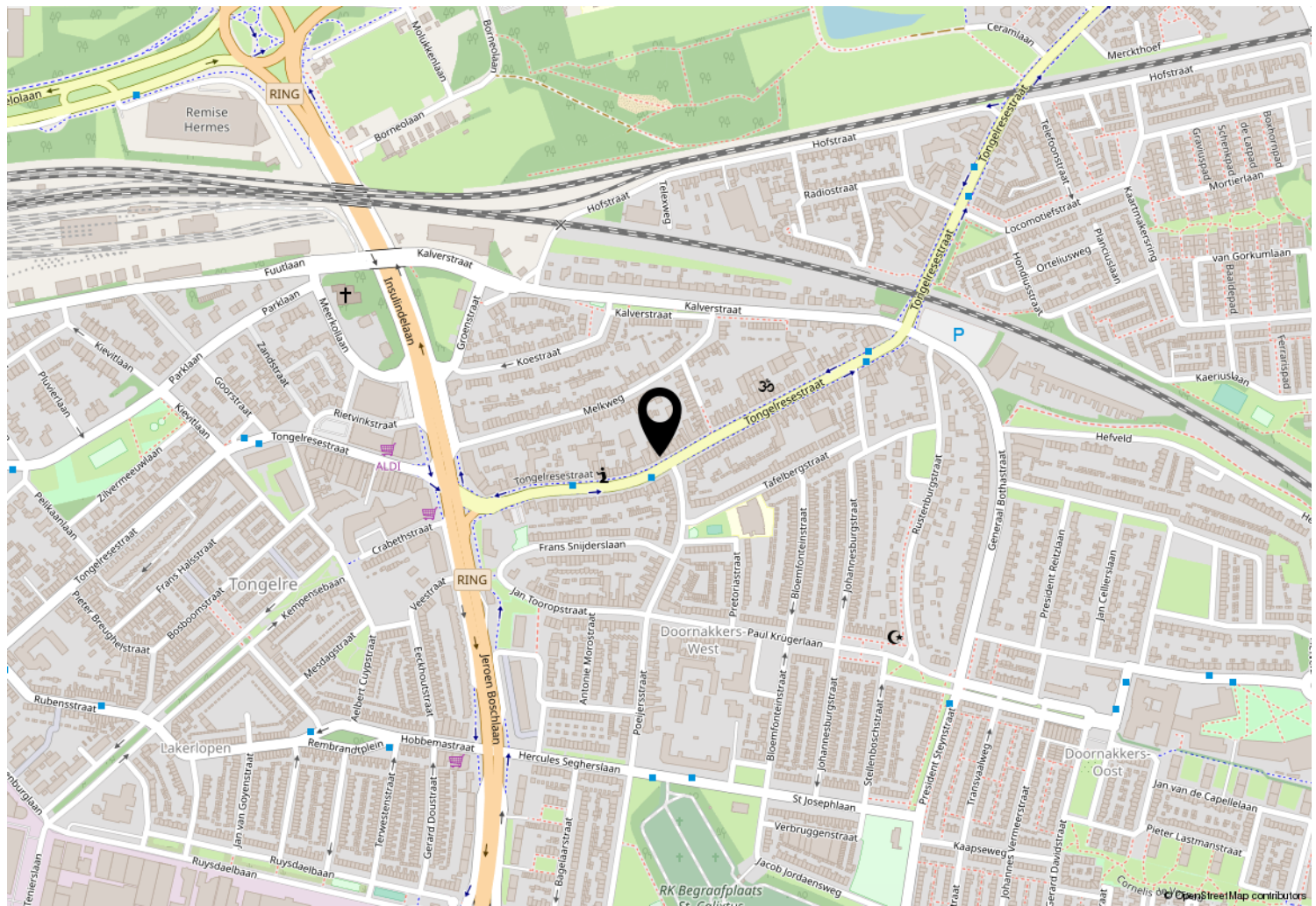
Geleverd op 8 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Tongelre
Sectie	F
Perceel	541

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

