



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# HERSTALSESTRAAT 12



Vraagprijs

€ 499.500 K.K.

# OMSCHRIJVING

## HERSTALSESTRAAT 12 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze sfeervolle jaren '30 woning. De woning is gelegen in de buurt Bouwmeester. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Het nu al "wereldberoemde" Spoorpark ligt op loopafstand, in dit stadspark vind je voorzieningen voor recreatie, sport en cultuur. Het is aangelegd in een verwaarloosd voormalig spoor- en industriegebied en is gerealiseerd door een burgerinitiatief. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, Winkelcentrum De Rooi Pannen bevindt zich vlakbij en de twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. En via de Ringbaan-West zit je zo op de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda. Kortom een TOP plek!

## BEGANE GROND

**Entree:** Je komt de woning binnen via de sfeervolle hal. Hier verwelkomen alle authentieke elementen van de woning je meteen. De ronde voordeur met daarboven de glas-in-lood ramen, de tegels op zowel de vloer als de wand en het sierlijke plafond ademen de jaren '30. De gehele woning is voorzien van paneeldeuren en sommigen met prachtige glas-in-lood bovenramen. De hal geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

**Woonkamer:** De woonkamer is al net zo sfeervol als de hal met hetzelfde sierlijke plafond en een heerlijke gashaard. Dit zorgt voor zowel warmte en sfeer als voor een mooie afscheiding tussen het zitgedeelte en het eetgedeelte. Voorin is er voldoende ruimte voor een royale zithoek en aan de achterzijde een ruime eettafel.

De woonkamer krijgt een moderner jasje door de donkere tegelvloer. Door de openslaande tuindeuren krijg je genoeg daglicht de woning in en kun je in de zomer de tuin fijn betrekken bij de woonkamer door ze open te zetten.

**Keuken:** Via de achterzijde van de woonkamer kom je bij de keuken. Deze is zeer sfeervol en landelijk, waar je de lekkerste gerechten op tafel kunt toveren. Op de vloer liggen authentieke zwart/wit tegeltjes en de wand is voorzien van geglazuurde witte gebakken tegels. De keuken zelf heeft een landelijke uitstraling door de lichte frontjes met lijsten en het zwart granieten keukenblad. Zelfs de RVS kraan past helemaal binnen deze sfeer. In het kooknisje vind je een glazen 4 pits-gaskookplaat welke makkelijk schoon te maken is. Daaronder zit de oven met daarnaast kleine lades, ideaal voor al het keukengerei en de kruiden. Er is voldoende kastruimte zowel beneden als onder. Verder is de keuken nog voorzien van een vaatwasser en een koelkast. De keuken geeft ook toegang tot de kelder.

**Bijkeuken:** de keuken geeft toegang tot de hal naar de bijkeuken en de deur naar de tuin. In de bijkeuken vind je de aansluiting voor de wasmachine en droger, de toilet met fontein en de trap naar de extra zolder van de aanbouw. Deze zolder is ideaal voor eventueel het opbergen van spullen. Hier hangt ook de nieuwe CV-ketel.

## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping. Deze verdieping is voorzien van een sfeervolle houten vloer met uitzondering van de badkamer. De badkamer is gesitueerd op de uitbouw en in 2006 vernieuwd. De badkamer is modern doch sfeervol en van alle gemakken



voorzien. Je vindt er een dubbele wastafel, een inloopdouche, een ligbad en het toilet. Een fijne plek om na een drukke werkdag even tot rust te komen. De overloop geeft nog toegang tot drie slaapkamers. De "masterbedroom" zit aan de achterzijde en is ruim opgezet met een inbouwkast én airco. Dit is een split airco die ook de zolder koelt. De kamers aan de voorzijde zijn ook van prima formaat en beschikken beide ook over een inbouwkast.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap welke is afgesloten met een deur kom je op de tweede verdieping van de woning. Hier word je verrast door de enorme ruimte en dus de vierde slaapkamer. Maar dat is nog niet alles, want deze verdieping heeft namelijk een eigen badkamer! Voorzien van een douche, wastafel en een toilet. Wat wil je nog meer? Nou, er is nog meer...namelijk nóg een bergzolder! Via de smalle vaste trap heb je hier toegang tot de zolder. Hier is voldoende bergruimte.

## TUIN:

De royale diepe (25 m) achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt, door het ontbreken van directe achterburen, over lekker veel privacy. Op het terras achter de woning zit je in de ochtend al in de zon. Even niet in de zon dan kun je het zonnescherm dat aan de zijgevel is bevestigd uitzetten. En tijdens een regenbuitje zit je heerlijk onder de overkapping achter in de tuin. Hier vind je ook de berging. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van al je tuinpullen en het parkeren van je fietsen. Via de ingebouwde poort aan de straatzijde naast het huis, kun je makkelijk met de fiets "achterom".

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 200 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 151m<sup>2</sup>;
- Inhoud 665m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Beschikt nog over prachtige oude details;
- Energielabel C;
- CV-ketel vernieuwd in 2023 hybride mogelijkheid;
- Twee badkamers;
- Twee bergzolders;
- Riante tuin op het zuiden;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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!

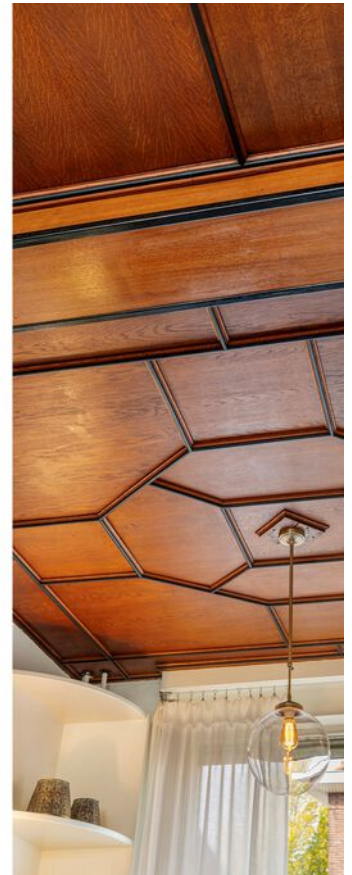
Via Wie anders?

\* 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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



# KENMERKEN

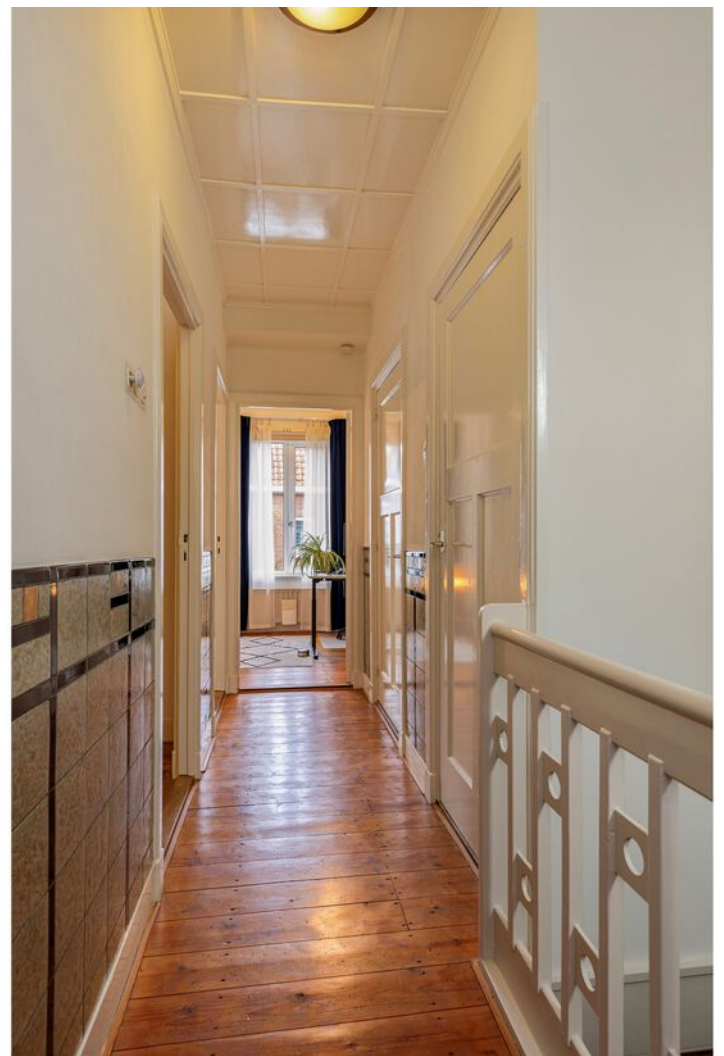
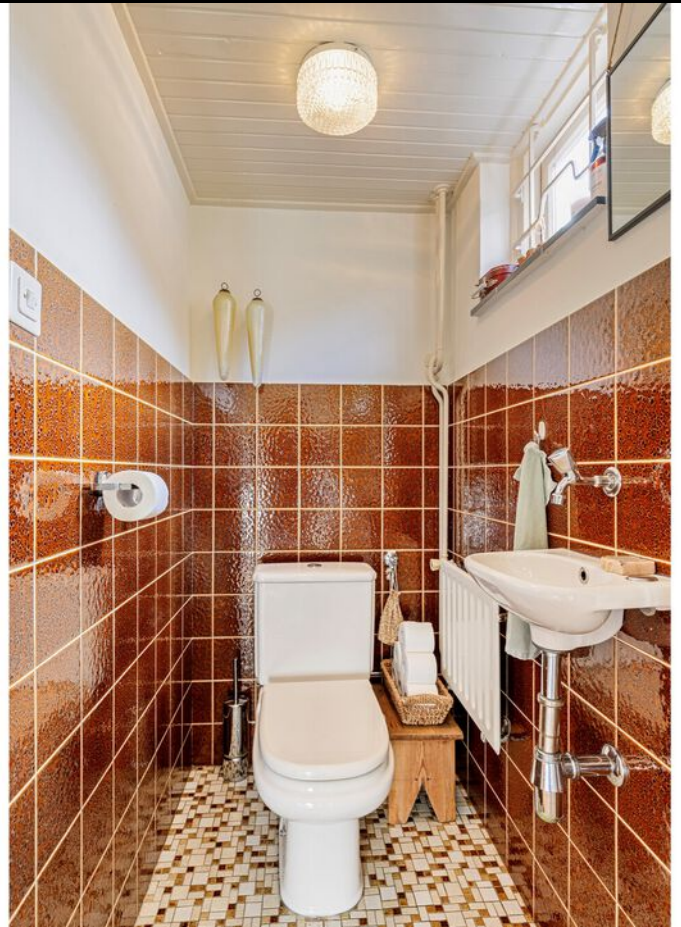
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Woonoppervlakte    | 151.10m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 200m <sup>2</sup>    |
| Inhoud             | 665.84m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1936                 |



























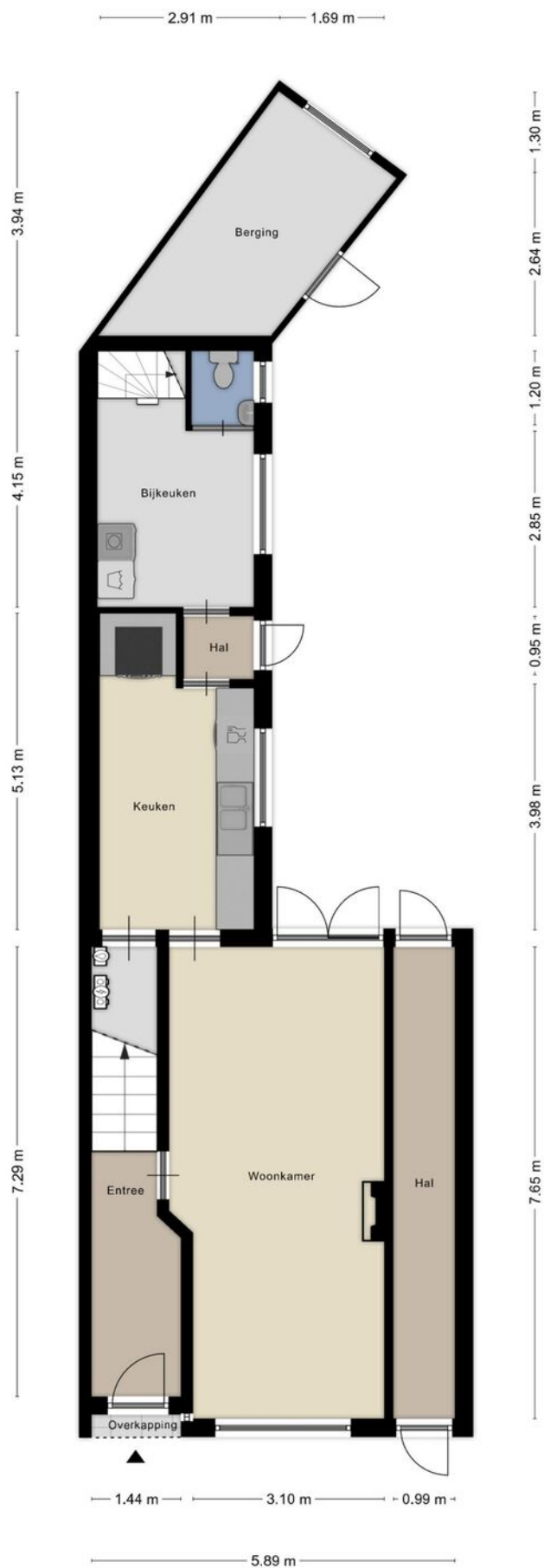








# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

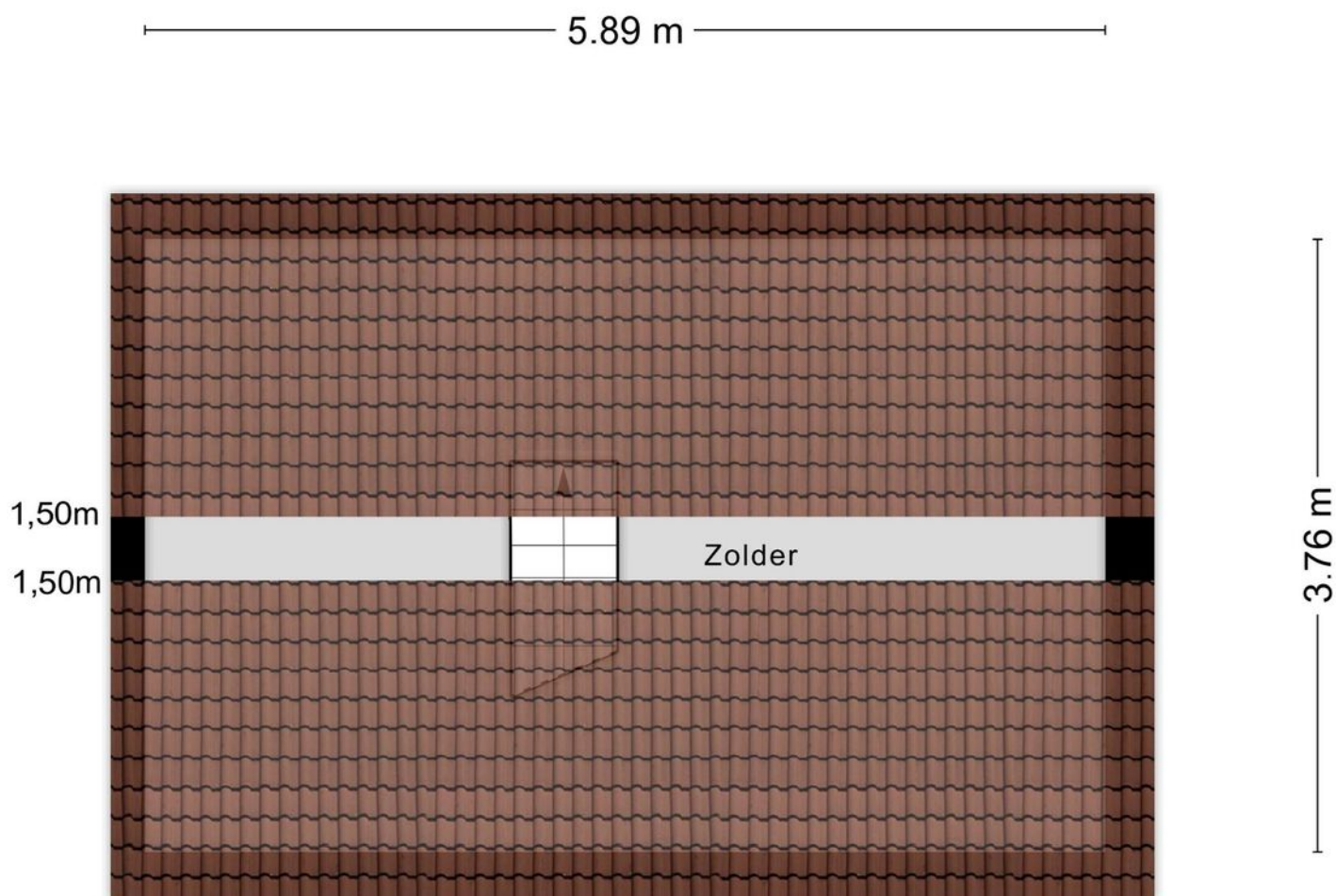


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

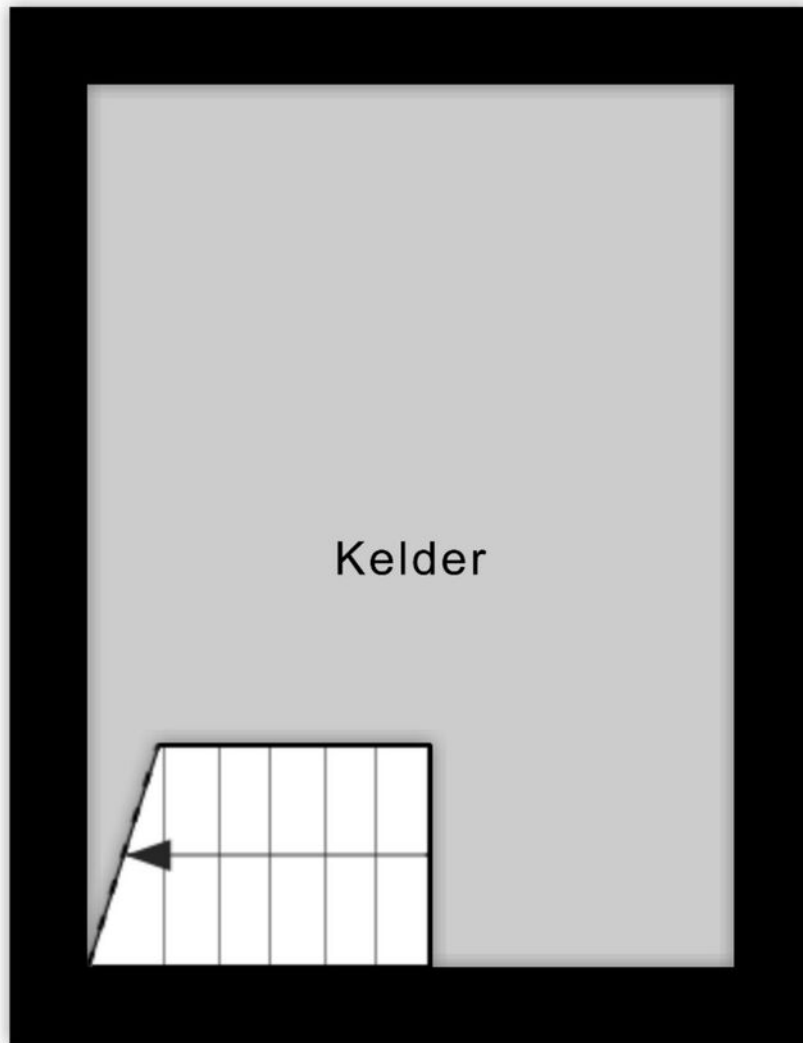


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

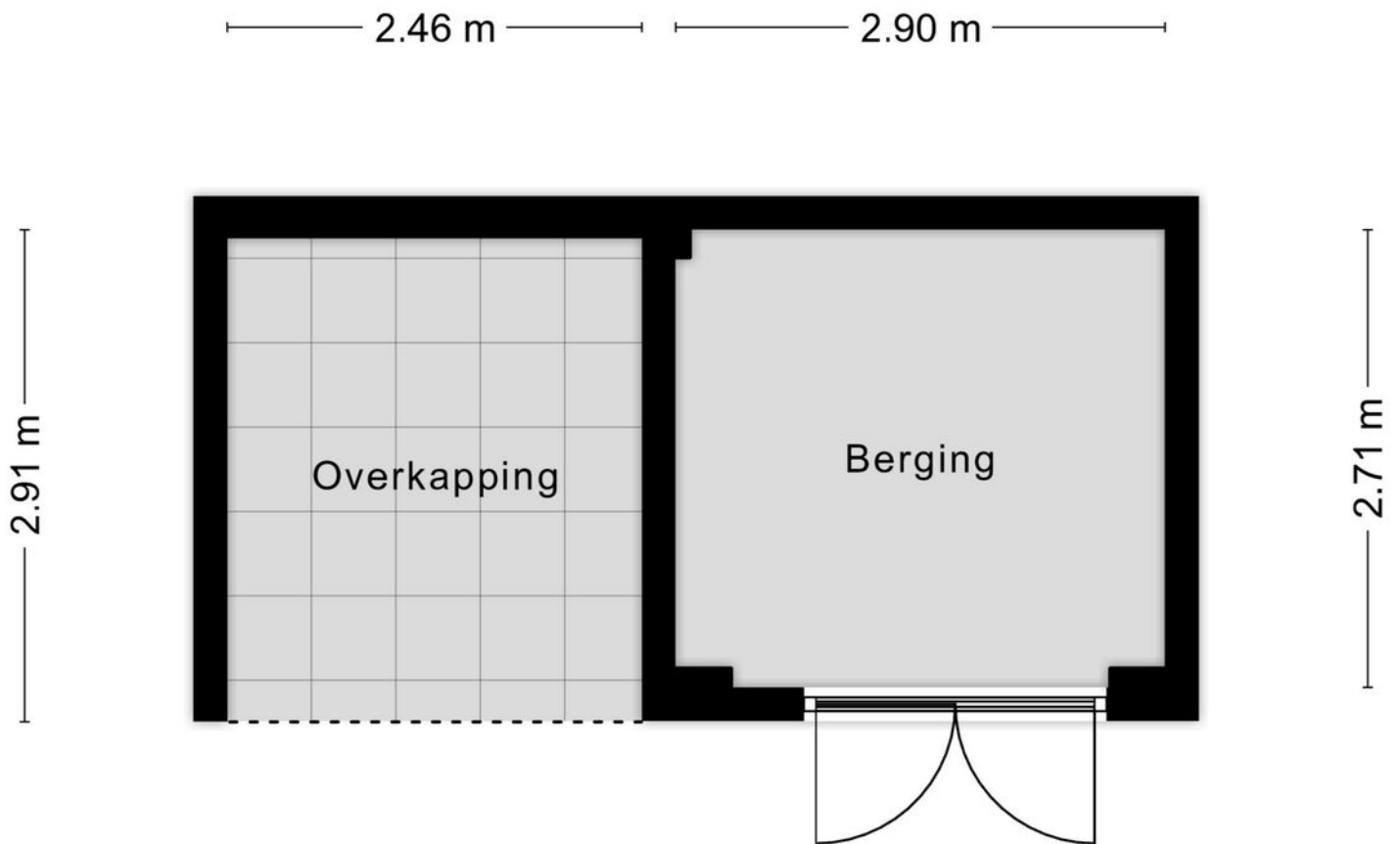
2.50 m

3.42 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

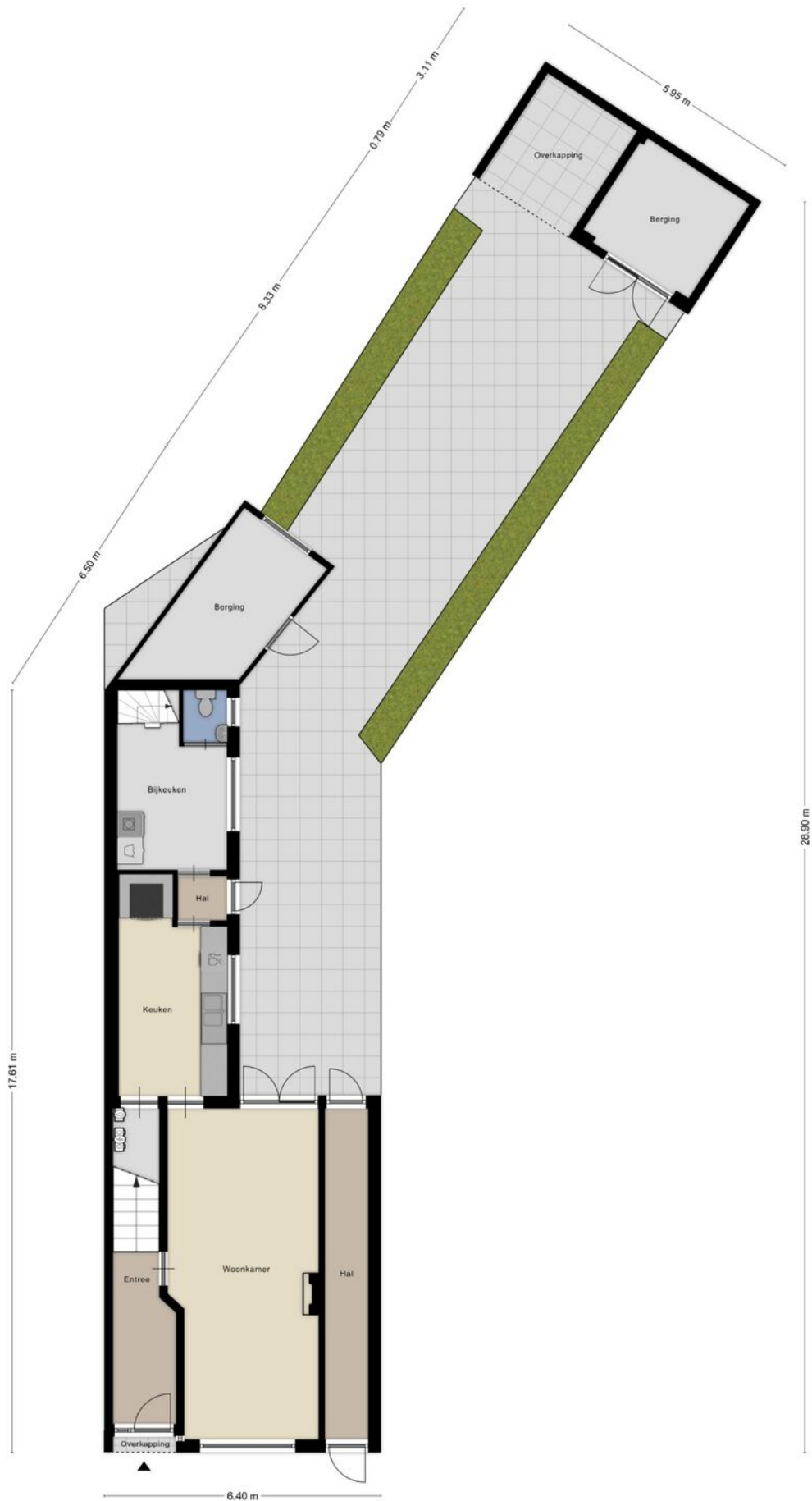
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



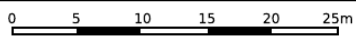
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

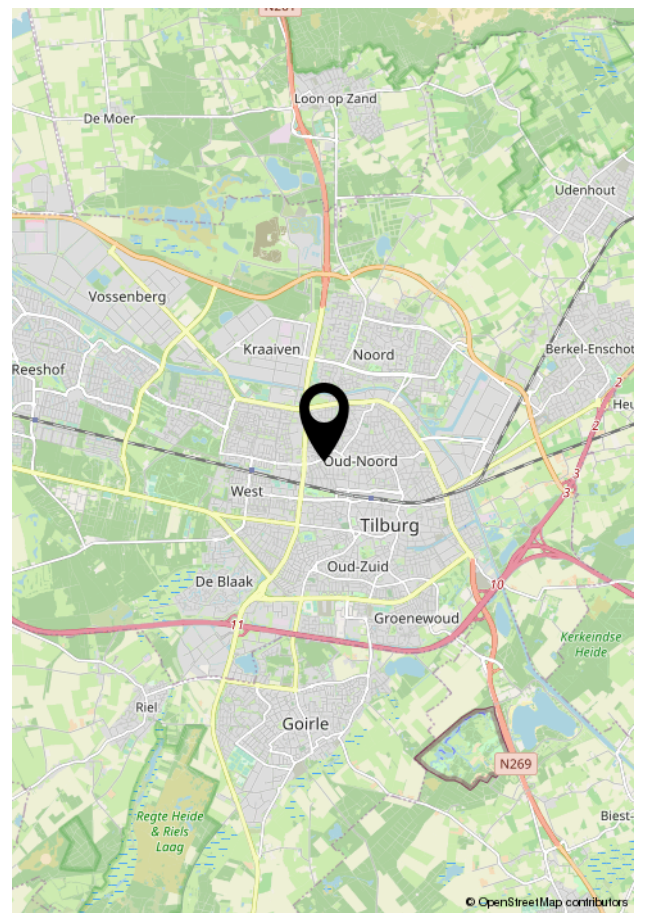
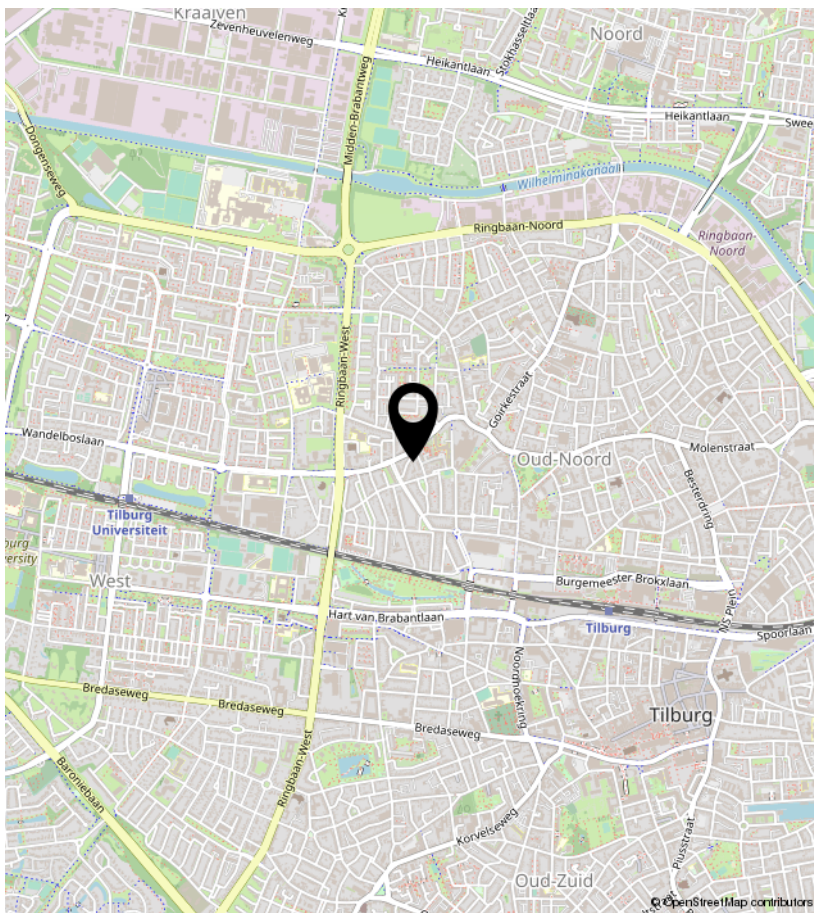
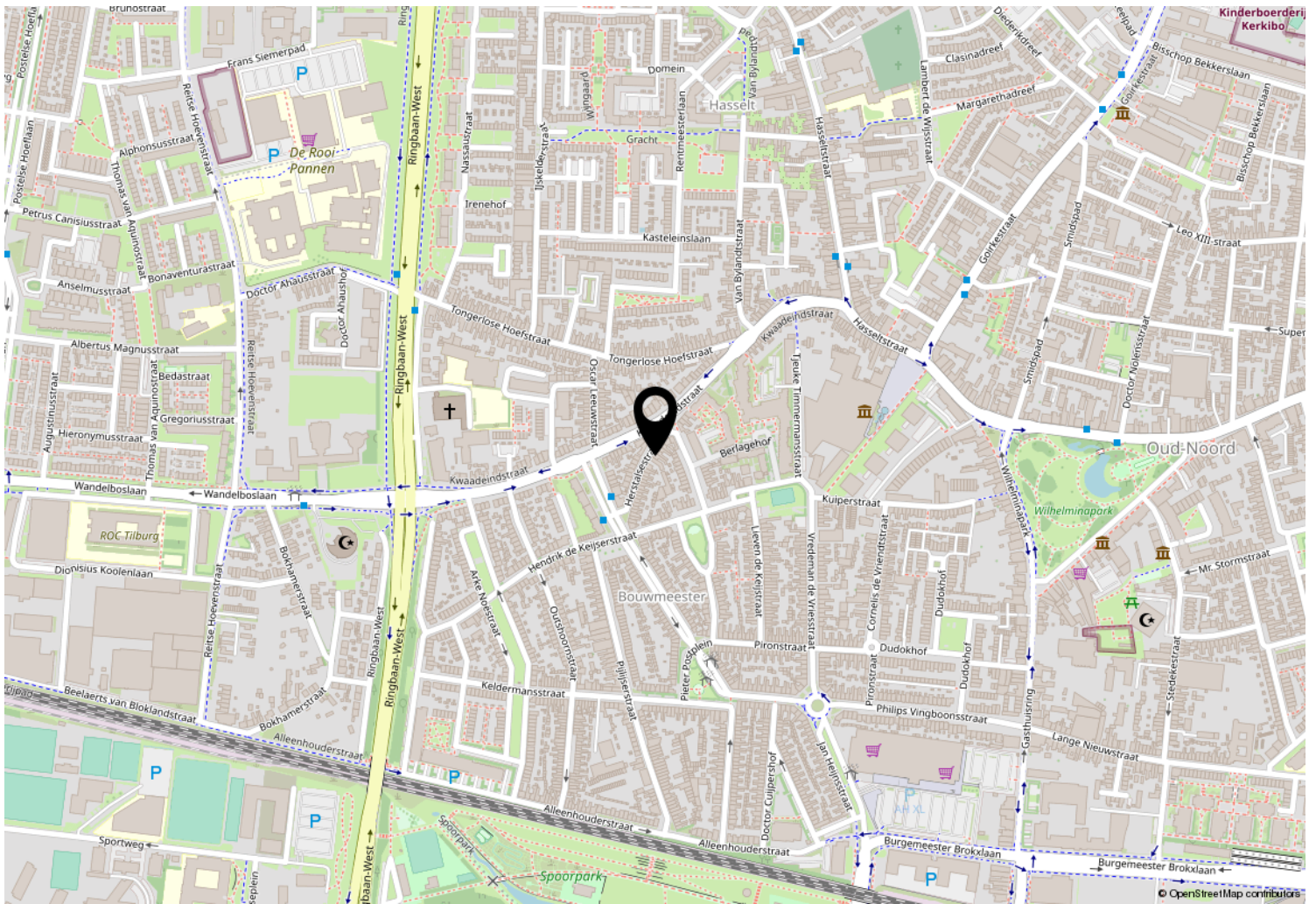
Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administrative kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 16359</p>  | <p>kadaster </p> |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>  | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |   |

# 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.

