



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VAN HOGENDORPSTRAAT 5



OMSCHRIJVING

VAN HOGENDORPSTRAAT 5 TILBURG

In de nabijheid van het centrum van Tilburg bevindt zich deze fraaie uitgebouwde en volledig gerenoveerde (alles is compleet vernieuwd) tussenwoning met zeer diepe tuin, garage en overkapping. De woning is gelegen in de gewilde buurt Goirke heeft 10 zonnepanelen en energielabel A. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een levendige en gezellige buurt maar toch is het in de tuin heerlijk rustig en stil. De woning is op loopafstand van één van de oudste parken van Tilburg, het Wilhelminapark. Op de fiets ben je binnen een paar minuten in de Spoorzone, bij het Centraal Station en in het stadscentrum. In de directe omgeving bevindt zich een supermarkt en de twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont. Met de Ringbaan-Noord om de hoek ben je ook zo de stad uit, richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via het bovenraam valt veel daglicht de entree binnen. Via de entree heb je toegang tot de woonkamer en de keuken. De mooie gietvloer met vloerverwarming loopt mooi door over de gehele begane grond.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst word je verrast door de lichte ruime woonkamer en keuken. Deze living zou niet misstaan in een woonmagazine! Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande tuindeuren in de achtergevel zorgen voor een direct contact met de achtertuin. Extra speels is de opkamer die voor een nog ruimtelijker effect zorgt en waar je nog een sfeervolle

hoek kunt creëren. Onder de opkamer bevindt zich de kelder.

Keuken: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, strakke keuken met spoeliland. Deze keuken is van alle gemakken voorzien. Tegen de lange muur vind je een tweede keukenblok met een witte oven, een inductiekookplaat met daarboven een witte afzuigkap. De witte apparatuur geeft het geheel een lichte frisse uitstraling en de keuken is nog nooit gebruikt!

Via de bijkeuken met achterdeur, is het toilet bereikbaar. Je vindt er tevens veel bergruimte, een extra gootsteen met moderne koperkleurige kraan uit de muur en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Een volwaardige bijkeuken.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap vanuit de opkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Door het grote Velux dakraam valt veel daglicht naar binnen. Via deze slaapkamer heb je ook toegang tot de bergzolder boven de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee royale slaapkamers. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is tijdens de renovatie van de afgelopen jaren naar de eerste verdieping verhuisd en is dus volledig nieuw net als de gehele woning. Je hebt er de beschikking over een ruime inloopdouche, twee luxe wastafels van natuursteen die mooi zijn samengevoegd op een wandmeubel en een designradiator.



TUIN:

De tuin ligt op het noorden en is 25 meter diep zodat je er de gehele dag kunt genieten van de zon. Even niet in de zon...dan zit je heerlijk in de schaduw onder de grote overkapping achter in de tuin. Hier is het, gedurende het gehele jaar door goed toeven. Door het ontbreken van directe achterburen, is er veel privacy. Achter de grote overkapping bevindt zich de ruime berging/garage. Ideaal voor het opbergen van al je spullen en het parkeren van je fietsen en je auto. Via de Kapelstraat kun je met de auto gemakkelijk "achterom".

- Bouwjaar 1905;
- Perceeloppervlakte 228 m²;
- Woonoppervlak 113 m²;
- Inhoud 423 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- 10 zonnepanelen;
- Beschikt over royale garage;
- Het dak van de garage en de overkapping is geïsoleerd;
- Royale achtertuin, 25 meter diep en 6 meter breed;
- Volledig gerenoveerd in 2023 en 2024, alles is nieuw en ongebruikt;
- Nieuwe HR Ketel geïnstalleerd in 2023;
- Vloerverwarming over de gehele begane grond;
- Winkels, school 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

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

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	113 m ²
Perceeloppervlakte	228 m ²
Inhoud	423 m ³
Bouwjaar	1905



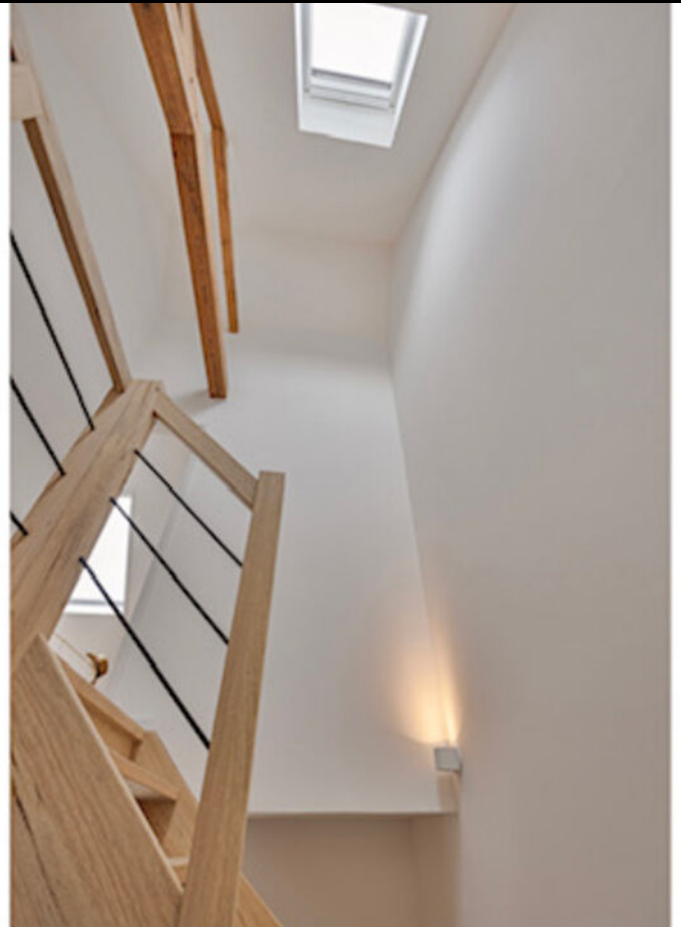






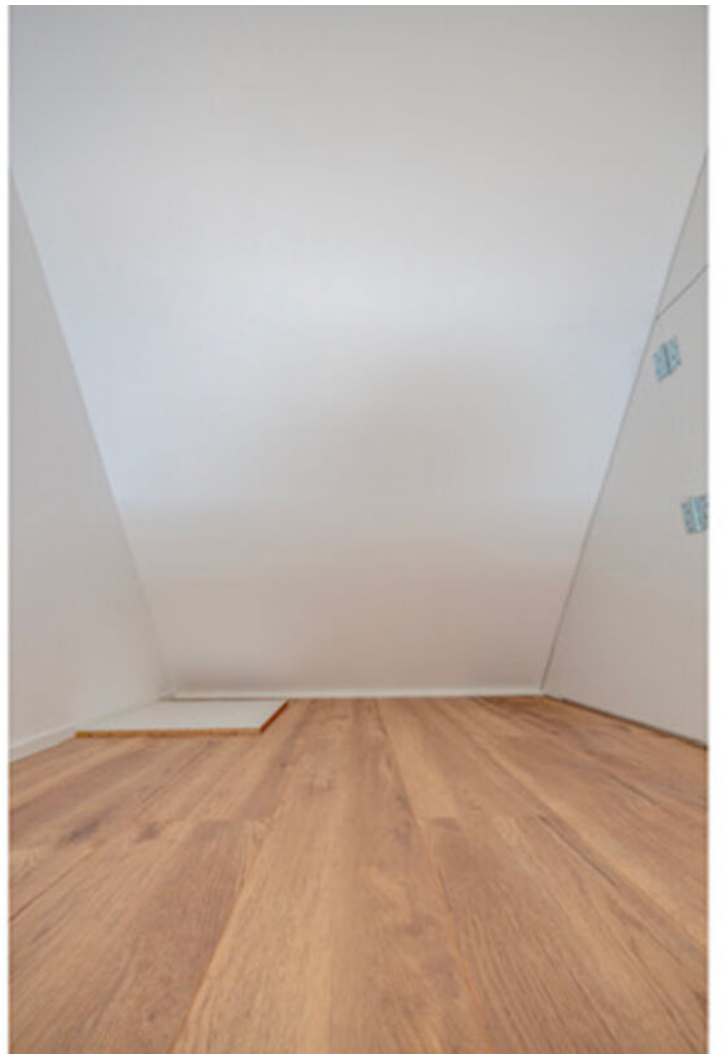


















FOTO'S



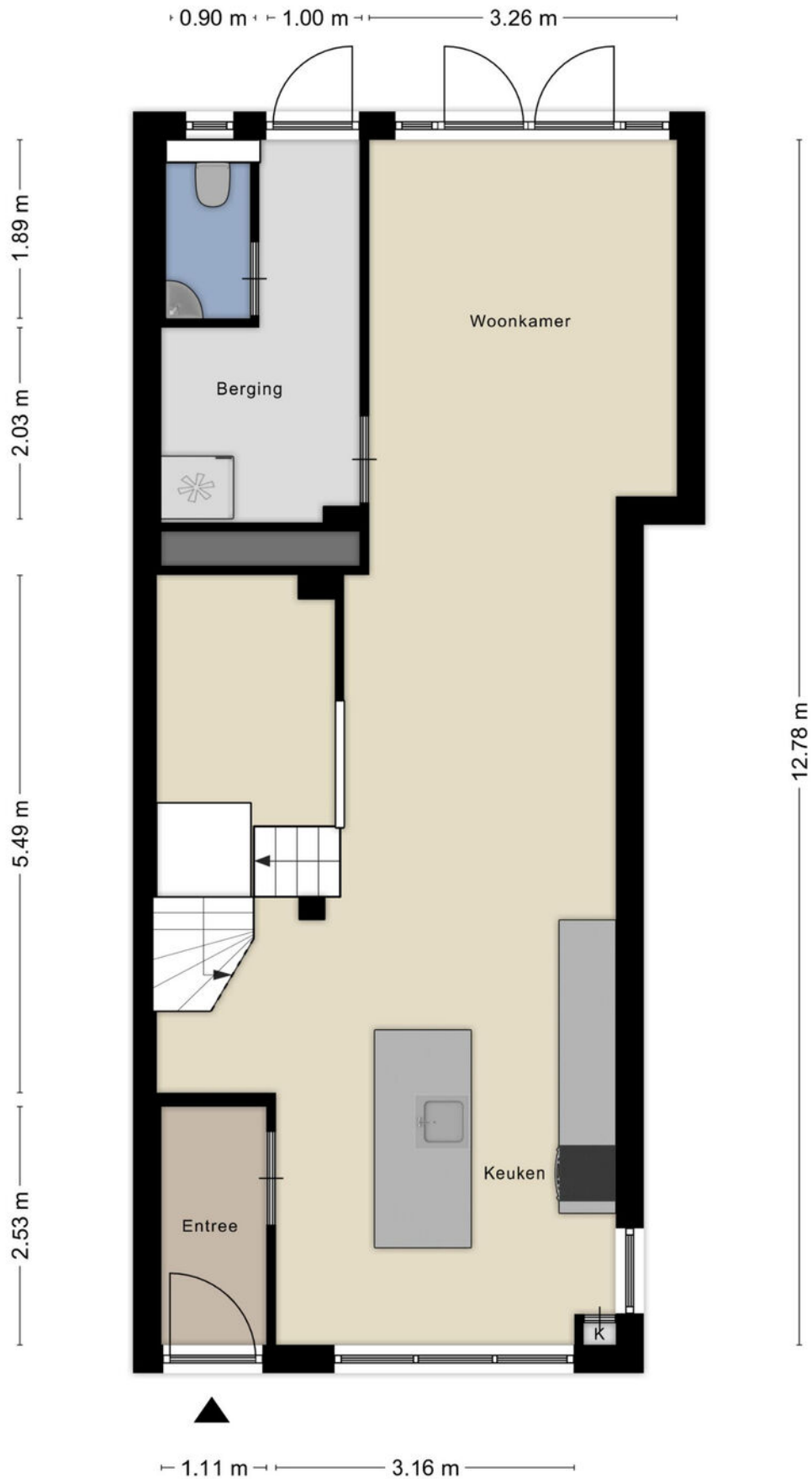
FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND

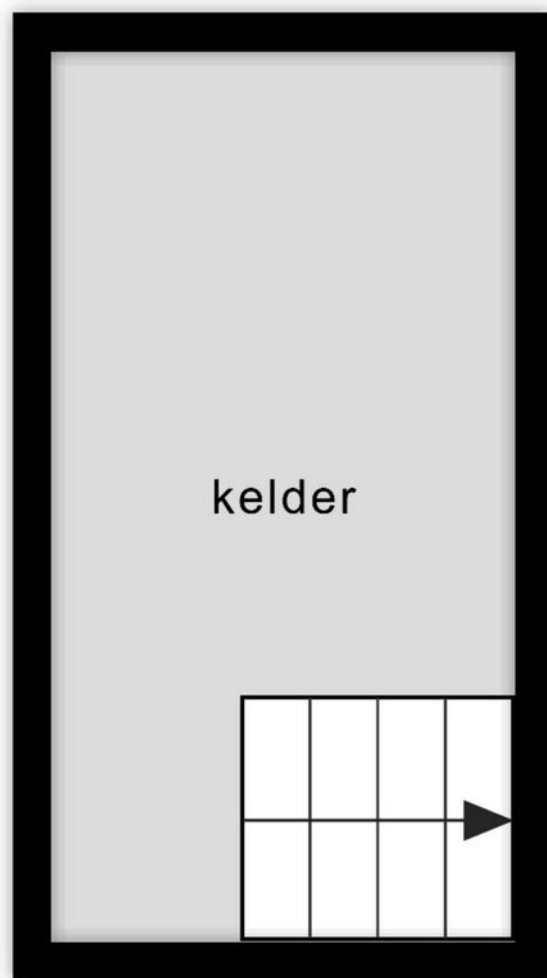


PLATTEGROND



PLATTEGROND

1.79 m

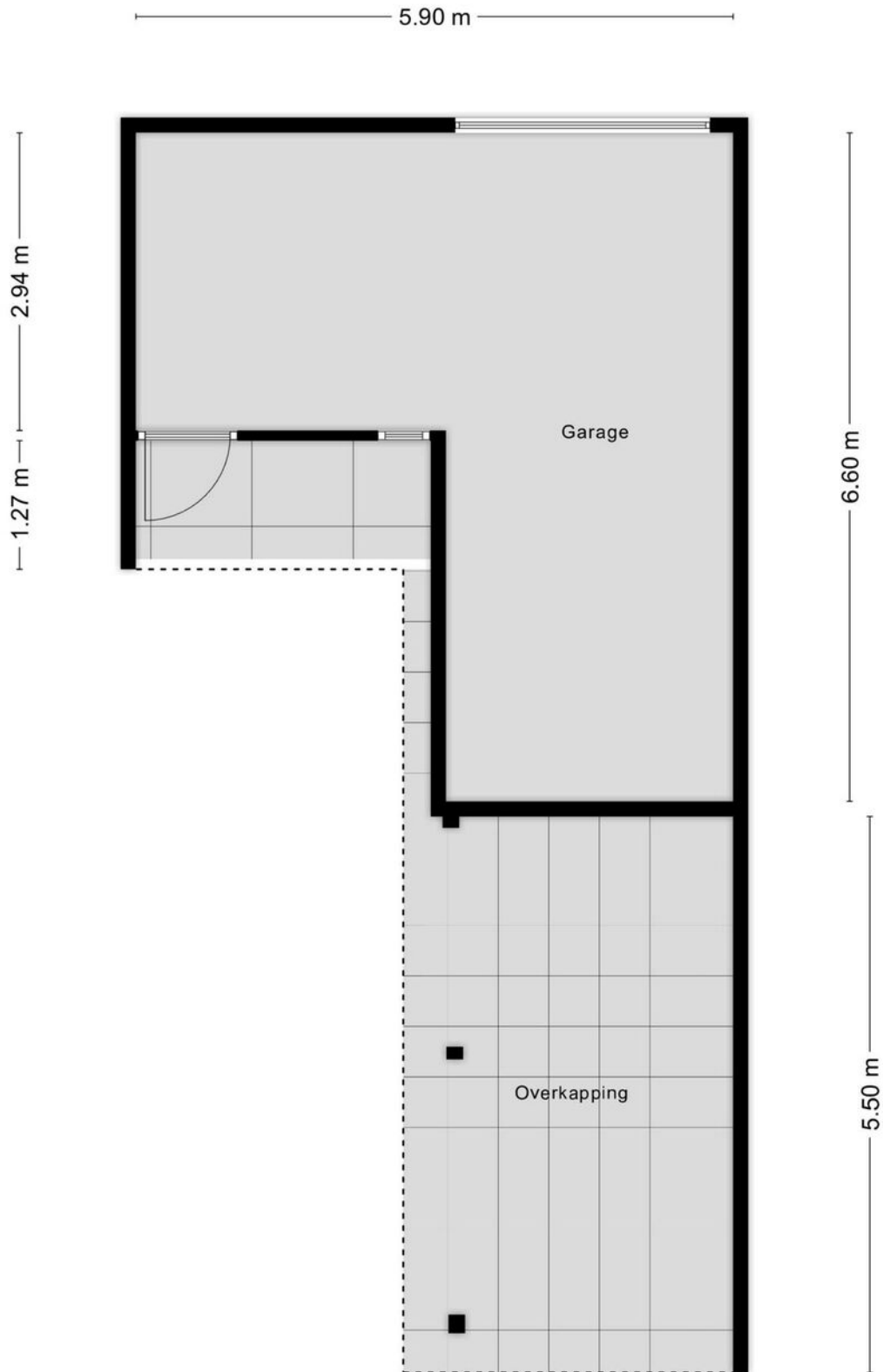


3.44 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

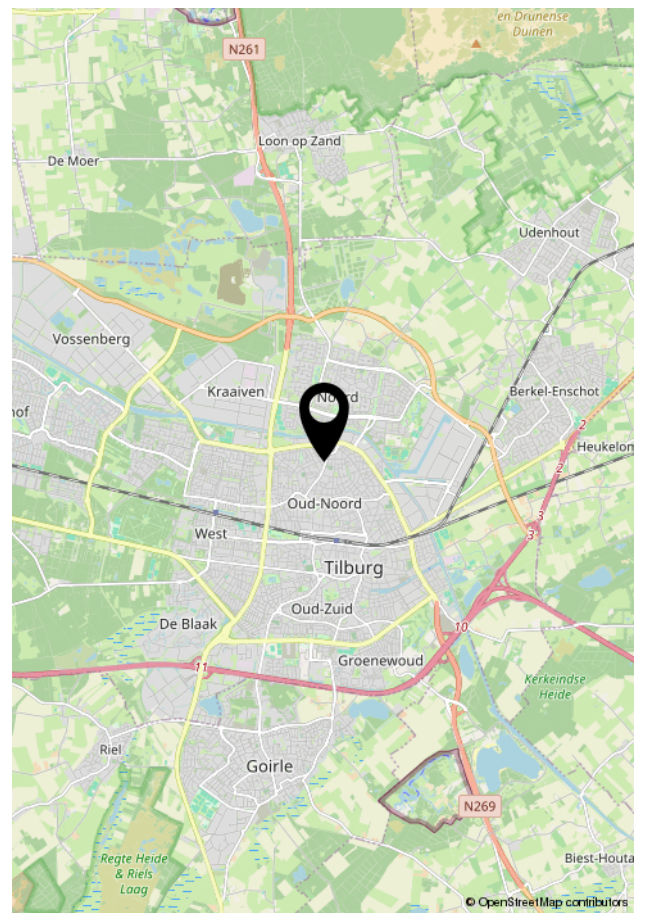
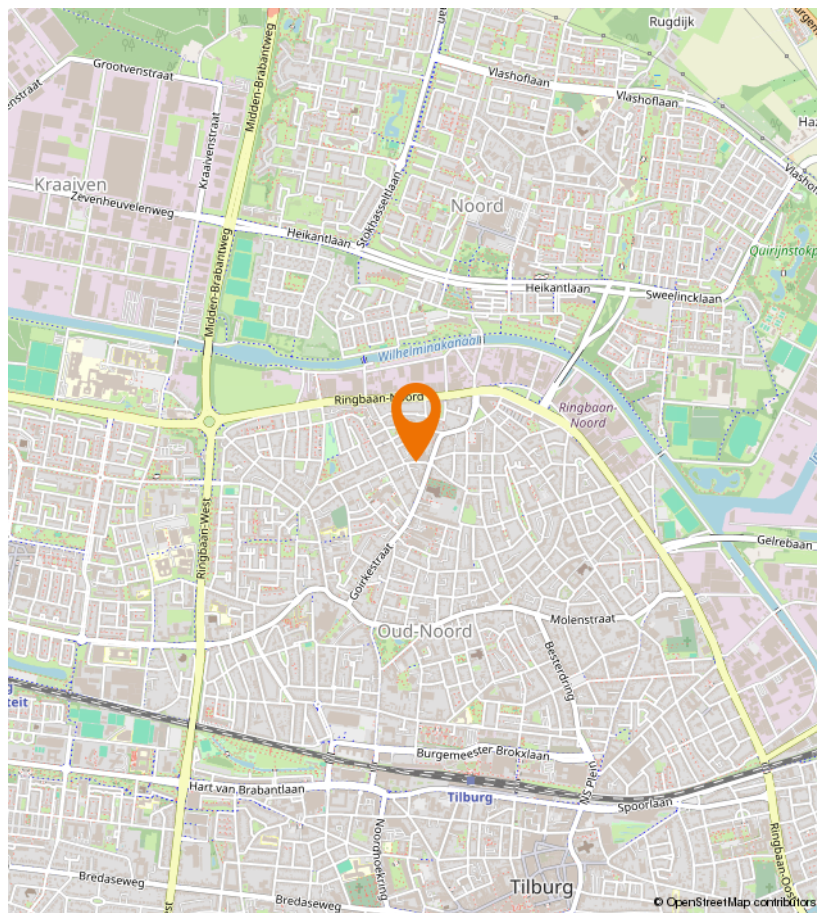
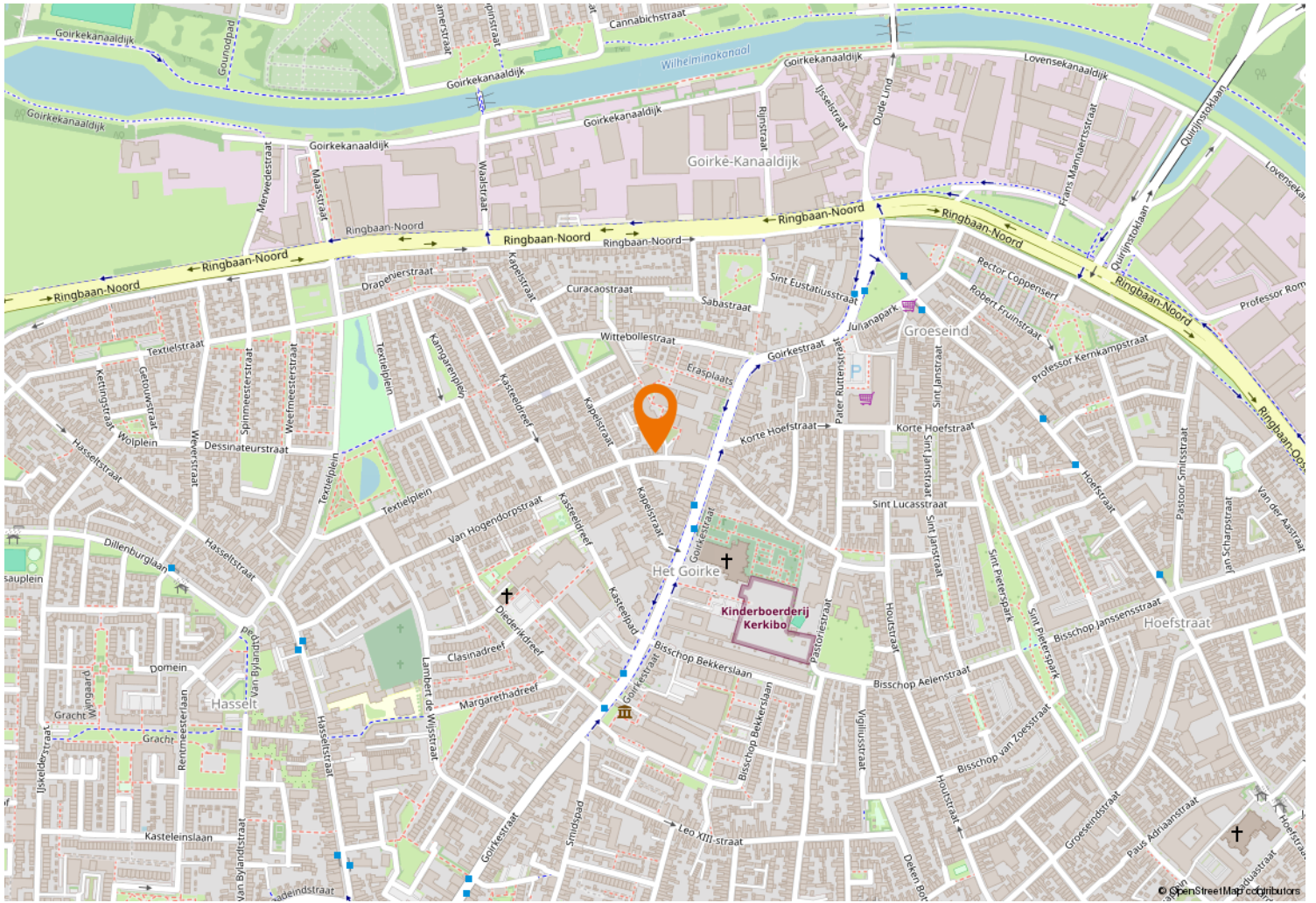
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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.

