



Marian Kemink
Makelaardij



WEVERSTRAAT 13
TILBURG

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Inhoud	501 m ³
Bouwjaar	1942
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

KARAKTERISTIEKE VERZORGDE WONING

Ben je op zoek naar een huis met karakter, sfeer en authentieke details? Dan voelt deze charmante woning meteen als een fijne verrassing. Hier vind je een combinatie van originaliteit en mogelijkheden: drie ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, een gezellige woonkeuken en een fraai aangelegde, diepe tuin op het westen waar je tot laat van de zon geniet. Alles is aanwezig om hier een warm en persoonlijk thuis te creëren.

De huidige eigenaren hebben er meer dan 50 jaar met zichtbaar plezier gewoond en hun zorg en aandacht zie je terug in elke ruimte. Door de jaren heen is de woning zorgvuldig onderhouden en gemoderniseerd met onder andere kunststof kozijnen met dubbele beglazing, rolluiken, dakisolatie, een kunststof dakbedekking op de aanbouw (2010) en een HR-combiketel uit 2018.

Deze karakteristieke woning ligt in een rustige straat in de wijk Hasselt, onderdeel van het stadsdeel Oud-Noord. Hier woon je in een levendige wijk met een dorps gevoel. Alles is binnen handbereik: supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen, medische zorg en het wijkcentrum De Poorten met tal van activiteiten.

Ben je klaar om dit verhaal van vijftig jaar liefde voort te zetten — en er jouw eigen hoofdstukken aan toe te voegen? Ik denk dat dit huis al op je wacht.

Algemeen:

- Gezellige, lichte woonkamer en ruime keuken
- Drie ruime slaapkamers (ca. 15, 14 en 13 m²)
- Badkamer op begane grond en toiletruimte op 1e verdieping
- Tuin op het westen van ruim 20 m. diep
- Energielabel C
- Kunststof kozijnen op begane grond en 1e verdieping
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing
- Voorzien van dakisolatie
- Kunststof dakbedekking aanbouw (2010)
- Verwarming en warm water via HR-combiketel (Remeha Avanta, 2018)







Woonkamer

Achter de uitnodigende voordeur wacht eerst een charmante vestibule, een klein voorproefje van wat komen gaat. Je hangt je jas op, ademt de sfeer in en loopt door naar de hal waar de fraaie paneeldeur met glas-in-lood je bijna nieuwsgierig meetrekt naar de woonkamer.

De woonkamer voelt meteen vertrouwd zodra je binnenstapt. Het licht valt royaal naar binnen door de grote ramen aan de voor- en achterzijde, waardoor de ruimte open en uitnodigend aandoet. Dit is zo'n kamer die in elk seizoen prettig aanvoelt: in de zomer heerlijk licht en luchtig, in de winter juist knus en behaaglijk. De afwerking is keurig verzorgd, met een strakke spachtelputz wandafwerking, een plavuizen vloer die tegen een stootje kan en een fraai gestuct plafond dat de ruimte een rustige basis geeft.

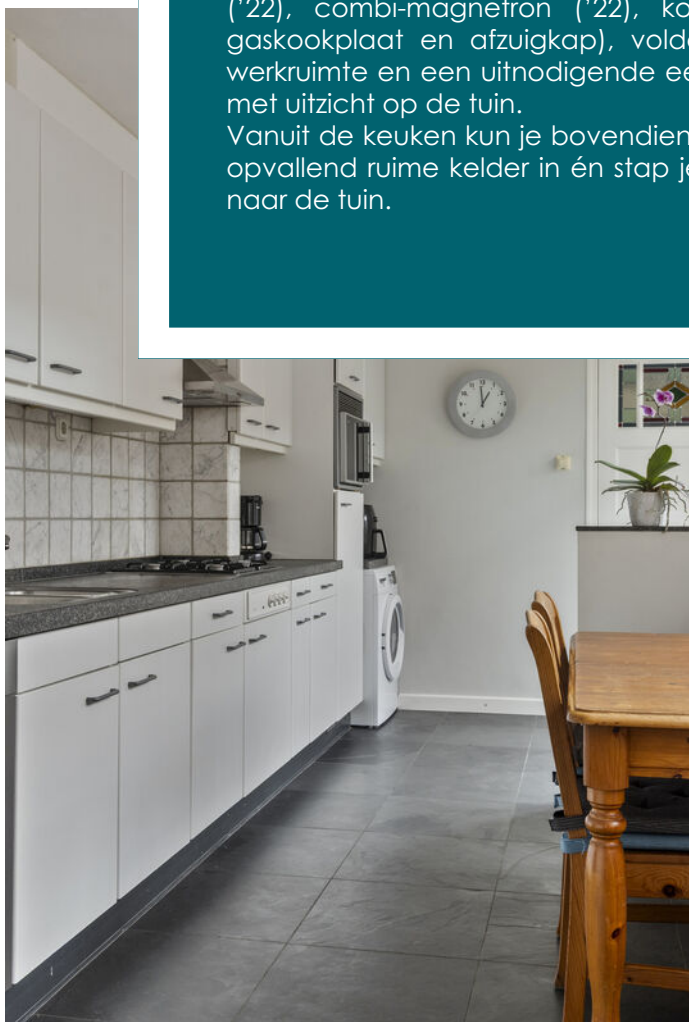




Keuken

Vanuit de woonkamer loop je de ruime woonkeuken in. De keuken is praktisch én gezellig, met een granieten blad, moderne inbouwapparatuur (vaatwasser ('22), combi-magnetron ('22), koelkast, gaskookplaat en afzuigkap), voldoende werkruimte en een uitnodigende eethoek met uitzicht op de tuin.

Vanuit de keuken kun je bovendien zo de opvallend ruime kelder in één stap je door naar de tuin.





Badkamer

De verzorgde, geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad met een mengkraan, een douchecabine met een thermostaatkraan en een wastafel met een mengkraan. Separaat is de geheel betegelde toiletruimte gelegen.



Eerste verdieping

De ouderslaapkamer (ca. 14 m²) voelt ruimtelijk aan, mede dankzij de twee inbouwkasten. De kamer loopt zelfs deels door boven de poortdoorgang. De tweede slaapkamer (ca. 13 m²) heeft een eigen inbouwkast en ligt over de volledige breedte van de woning. Ook vind je hier een separate toiletruimte met een wastafel.



Tweede verdieping

De grote slaapkamer (ca. 15 m²) is een heerlijke plek, mede dankzij de dakkapel en opnieuw die extra meters boven de poort. De parketvloer, de knusse schuine wanden en de bergruimtes onder het dak maken dit een uitgesproken fijne kamer, perfect als slaapkamer, werkkamer, atelier of plek om je hobby's de ruimte te geven.



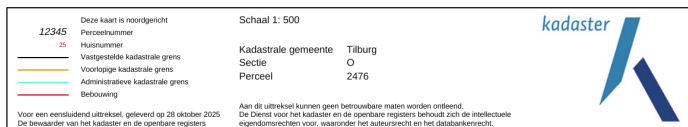


Tuin

Buiten wacht een tuin die voelt als een verborgen ontdekking. Eerst heb je een smaller gedeelte naast de aanbouw en dan opent de tuin zich in volle breedte, alsof je een kleine wereld binnenstapt die je niet had verwacht. Een creatieve, originele oase met verrassende hoekjes en achterin een heuse rotsformatie met een sfeervol zitje. Je kijkt uit over een vijverpartij die zachtjes kabbelt en je volledig tot rust brengt. De ligging op het westen betekent: lange avonden, warme zonnestralen en eindeloze zomerdagen. Via de overbouwde poortdoorgang, die je met slechts één buur deelt, wandel je zo naar de straat voor de deur. De stenen berging is aangebouwd achter de badkamer en is voorzien van elektra.







Ligging

Deze karakteristieke woning ligt in een rustige straat in de wijk Hasselt, onderdeel van het stadsdeel Oud-Noord. Hier woon je in een levendige wijk met een dorps gevoel. Alles is binnen handbereik: supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen, medische zorg en het wijkcentrum. Het bruisende stadscentrum en NS-station zijn makkelijk bereikbaar. En met de uitvalswegen om de hoek ben je ook zo de stad uit.

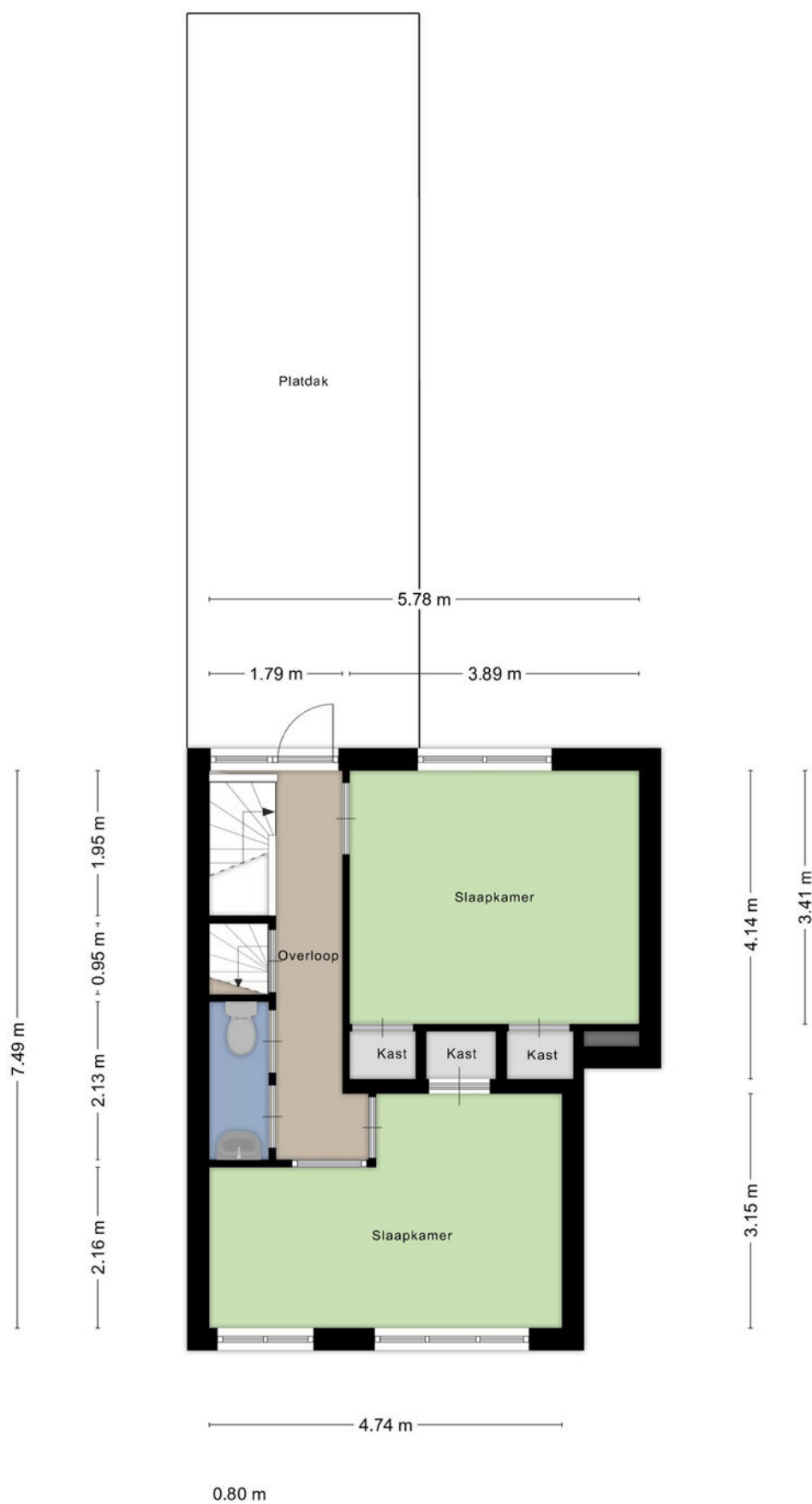


Begane grond

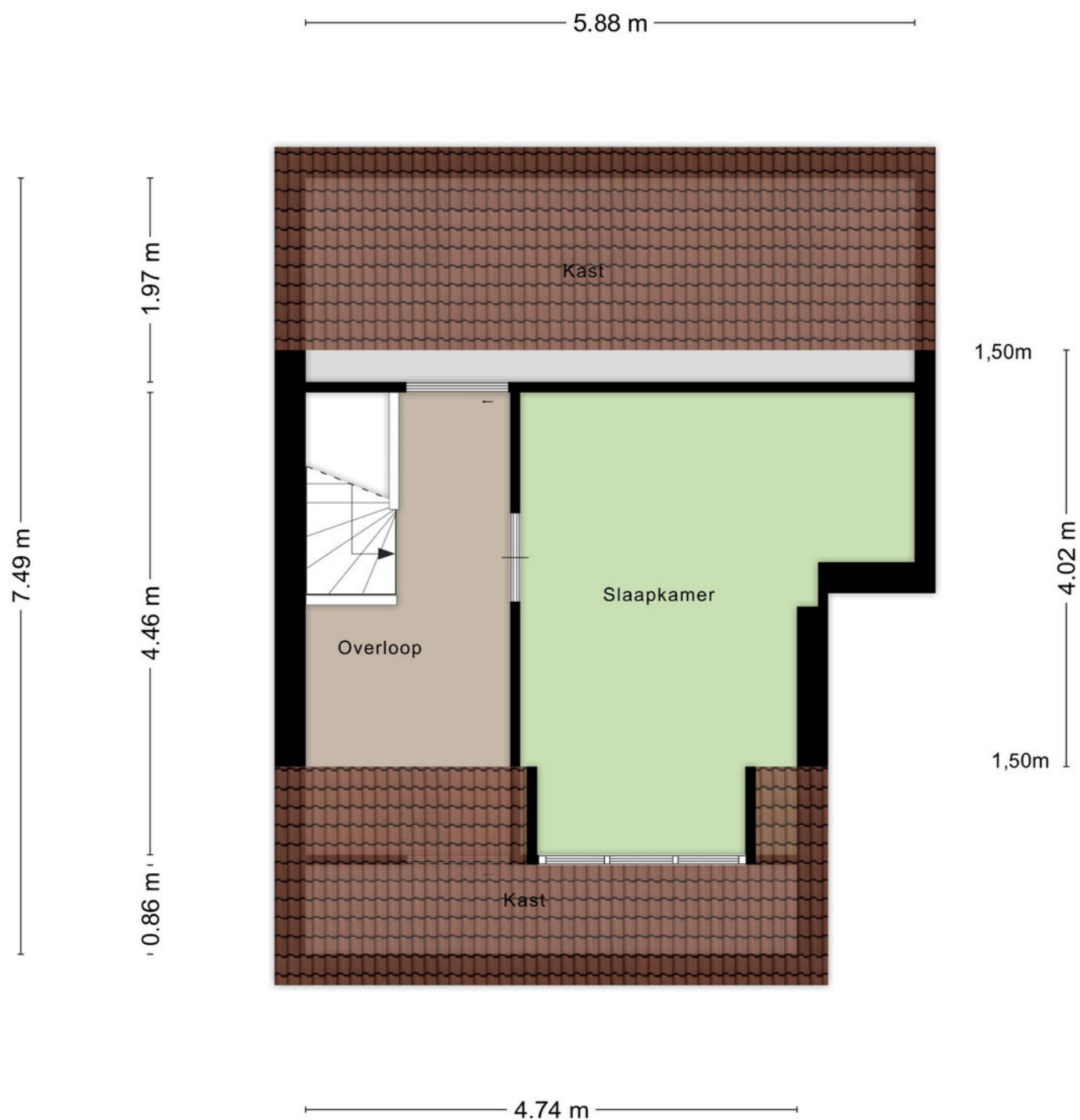


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping

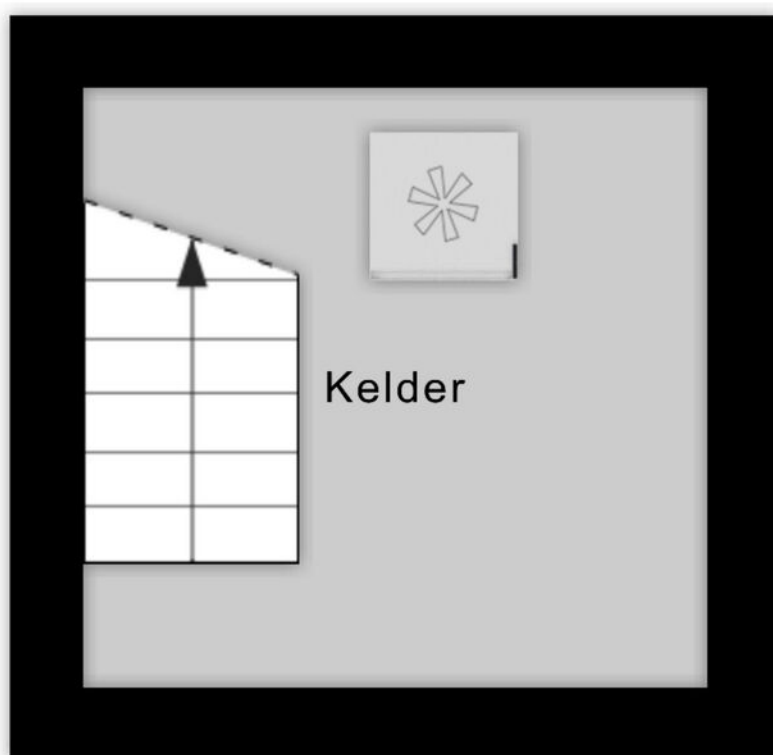


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

2.58 m

2.48 m



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

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste legplanken kelder + planken slaapkamer voor + planken wc boven	X		
- Losse metalen kasten kelder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- Glas in lood lijsten keukenraam		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Toilet boven	X		
- Toiletrolhouder + borstel boven	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie (gehele woning)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vissen in vijver (gratis indien ervoor gezorgd wordt)			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schilderijen schelpen (plaats)		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alle hangende accessoires + houders en plantenpotten		X	



Marian Kemink
Makelaardij

De Makelaar met Hart voor uw Huis

Bijsterveldenlaan 375
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl