

JE DROOMHUIS WAARMAKEN



WELKOM THUIS

Groeseindstraat 41, 5014 LT Tilburg
Vraagprijs € 425.000,- K.K.

Wij
regelen
het.

kern
MAKELAARS

KENMERKEN



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

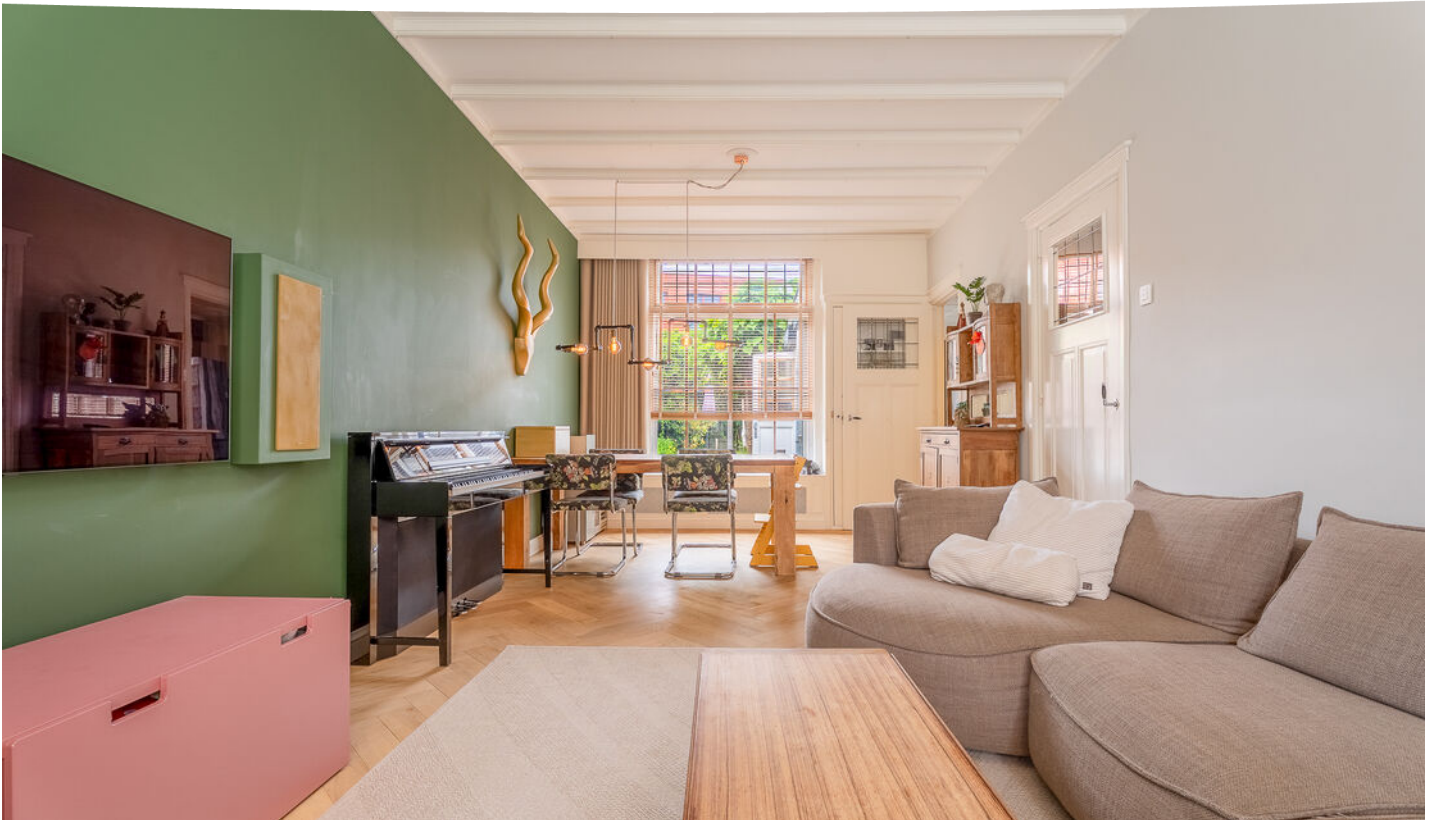
Groeseindstraat 41
5014 LT Tilburg

Kenmerken

Soort woning	eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	523 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	G



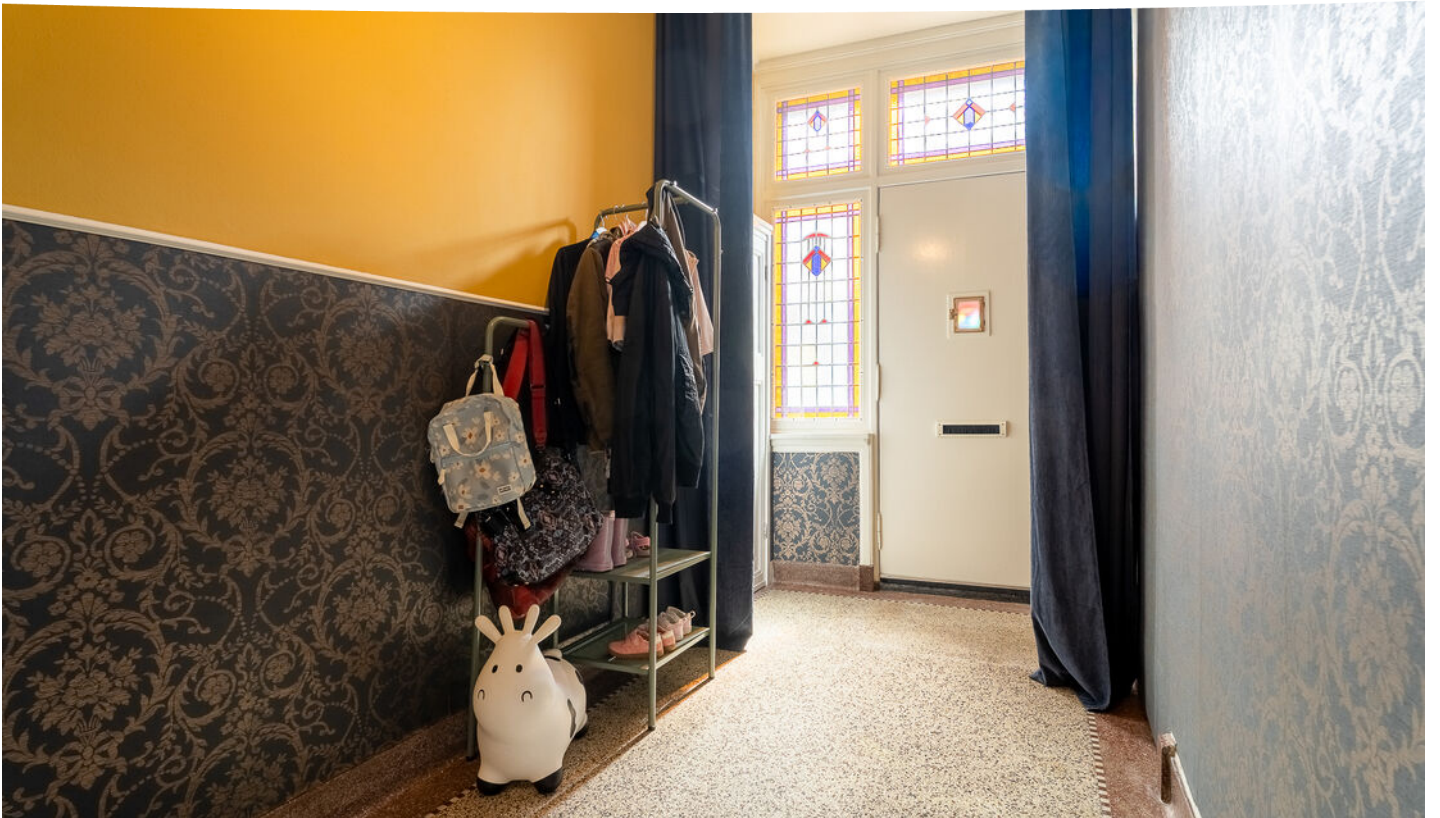
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



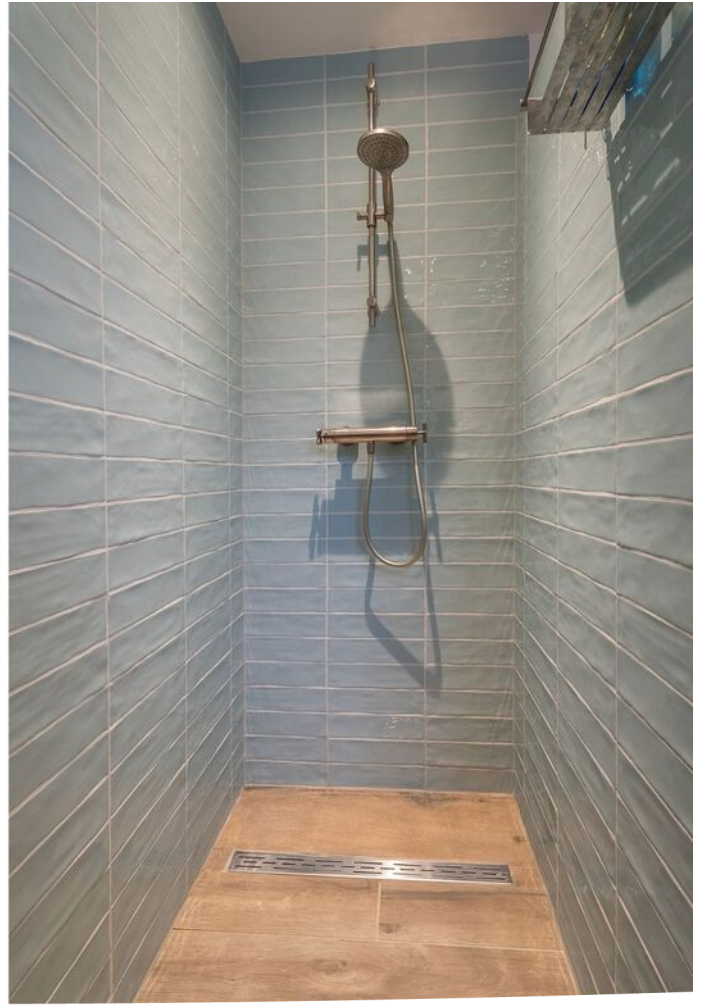


Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

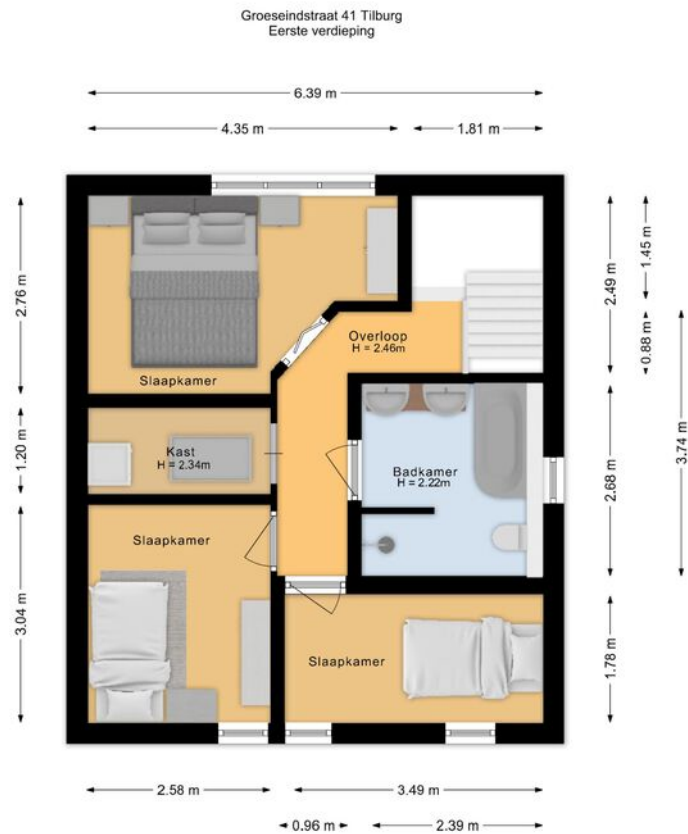


Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen? Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

BEGANE GROND



1STE VERDIEPING



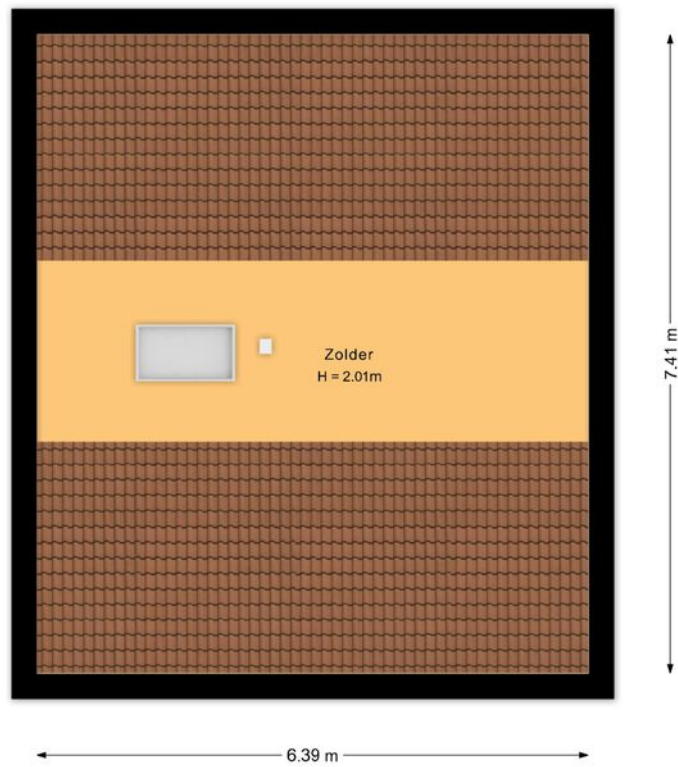
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

2E VERDIEPING

Groeseindstraat 41 Tilburg
Zolder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KADASTER



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

OMSCHRIJVING

Groeseindstraat 41 – Karakter, comfort en volop potentie op een toplocatie

Sommige woningen hebben direct dat gevoel. Zodra je binnenstapt weet je: dit is bijzonder. Groeseindstraat 41 is zo'n woning.

Achter de karakteristieke gevel uit 1925 gaat een sfeervol en verrassend ruim woonhuis schuil dat de afgelopen jaren vrijwel volledig is gemoderniseerd, met veel respect voor de originele details die deze woning juist zo uniek maken.

Denk aan een prachtige granitovloer, glas-in-loodramen, hoge plafonds, paneeldeuren en balkenconstructies. Gecombineerd met de uitgevoerde renovaties ontstaat hier een perfecte balans tussen de charme van vroeger en het wooncomfort van nu.

Sinds de aankoop in 2019 is de woning met veel zorg en oog voor kwaliteit aangepakt. Het oorspronkelijke renovatieplan is echter nog niet volledig afgerond, waardoor een aantal werkzaamheden nog uitgevoerd dient te worden. Juist daarin schuilt een unieke kans: een groot deel van het werk is al gedaan, terwijl je de laatste afwerking nog geheel naar eigen smaak kunt invullen.

Wonen in het populaire Groeseind

De wijk Groeseind heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een geliefde woonomgeving waar karakter en vernieuwing hand in hand gaan. Hier woon je op korte afstand van de Spoorzone, het Centraal Station en de binnenstad. Voor dagelijkse boodschappen liggen de winkels van het Besterdplein letterlijk om de hoek en via de Ringbanen bereik je eenvoudig Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Indeling

Begane grond

Via de statige entree betreed je de royale ontvangsthal, waar de authentieke granitovloer direct de toon zet. Vanuit de hal zijn de vernieuwde meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer en keuken bereikbaar.

De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht. Een fraaie visgraat parketvloer, sierbalkenplafond en diverse maatwerkkasten zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de eveneens royale keuken, voorzien van twee werkbladen, diverse inbouwapparatuur en een praktische trapkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en het achterportaal met de opstelling van de Nefit cv-ketel (2021).

OMSCHRIJVING

Aansluitend bevindt zich de voormalige badkamer. Deze ruimte dient nog verder afgewerkt te worden en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bijkeuken/werkruimte en de toiletruimte.

Eerste verdieping

De fraaie bordestrap brengt je naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een berg-/wasruimte en de badkamer. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als royale walk-in closet.

De luxe badkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergvliering, die zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt en volop praktische bergruimte biedt.

Buitenruimte

De royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt gedurende de dag een prettige afwisseling van zon en schaduw. De tuin vormt nog een prachtige mogelijkheid voor de nieuwe eigenaar om het geheel naar eigen wens in te richten. Daarnaast beschikt de woning over een berging én een eigen afgesloten achterom aan de zijkant van de woning.

Bijzonderheden

- Sfeervolle jaren '20 woning met veel authentieke elementen.
- De afgelopen jaren grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd.
- Authentieke details zoals granitovloer, glas-in-loodramen, paneeldeuren en hoge plafonds behouden gebleven.
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing.
- Hoofddak en wanden van de eerste verdieping na-geïsoleerd.
- Verwarmingsleidingen van woonkamer en eerste verdieping vernieuwd.
- Volledig vernieuwde elektrische installatie (11 groepen).
- UTP-aansluitingen (CAT 6A) en coax aanwezig in slaapkamers, woonkamer, bijkeuken en zolder.
- Energielabel G (afgegeven vóór de diverse uitgevoerde isolatiemaatregelen).
- Rekening houden met verdere afwerking van onder meer de bijkeuken/toiletruimte, tuin en schilderwerk.
- Parkeren via vergunningensysteem.
- Oplevering in overleg.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

OMSCHRIJVING

Een woning met karakter, sfeer én toekomstmogelijkheden. Ben jij op zoek naar een bijna volledig gemoderniseerde woning waarin authentieke charme en hedendaags wooncomfort samenkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke uitstraling van Groeseindstraat 41.

KERN MAKELAARS – JOUW MAKELAAR – WIJ REGELEN HET.



ZIN IN JE NIEUWE WONING?

Wij
regelen
het.

Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Heeft u vragen over de financiering van de woning? Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

Zin in je nieuwe woning?



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

A photograph of a man and a woman looking out a window. The woman has long, wavy red hair and is wearing a white blouse with a dark jacket. The man is partially visible behind her, looking in the same direction. The background is a blurred view of a city street with lights.

Samen succes boeken op de huizenmarkt

Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan tekening, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.



Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben? Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

Kantoor Tilburg
Spoorlaan 350
5038 CC Tilburg
T 013 711 37 17

Kantoor Breda
Van Coothplein 103
4811 ND Breda
T 076 51 51 333



Wij
regelen
het.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**