

TE KOOP



Hoogvensestraat 75, Tilburg

Vraagprijs € 335.000 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij
Kennis | Kunde | Kwaliteit

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg
013 - 5705577
www.ericoostelbosmakelaardij.nl
info@ericoostelbosmakelaardij.nl



> Kenmerken

Bouwjaar 1905

Perceeloppervlakte ca. 137 m²

Woonoppervlakte ca. 90 m²

Overige inpandige ruimte ca. 13 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 24 m²

Externe bergruimte ca. 12 m²

Inhoud ca. 366 m³

Energie label D

Oplevering in overleg

De woning heeft een Nefit cv-ketel en nagenoeg overal houten kozijnen met dubbele beglazing. De woning is aan de buitenzijde in 2022 geschilderd.

> Mogelijkheden

Achter de gevel van deze woning uit 1905 schuilt veel meer dan je op het eerste gezicht verwacht.

De woning is momenteel verdeeld in twee woonverblijven en juist daardoor ontstaan er mogelijkheden die je niet iedere dag tegenkomt.

Samenwonen met behoud van privacy, een plek voor mantelzorg, een thuiswonend kind dat wat meer zelfstandigheid krijgt of juist de wens om alles weer samen te brengen tot één ruime woning. Het kan hier allemaal, zonder dat de woning haar karakter verliest.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier in de geliefde wijk Hoogvenne, precies tussen de levendigheid van de binnenstad en de rust van het groen.

Hoogvennestraat 175 is geen woning die je in één vakje kunt plaatsen.

Misschien spreekt juist de huidige indeling je aan of wellicht zie je vooral wat het over een paar jaar kan worden. Jij bepaalt.

Of je nu de huidige indeling wilt behouden of alles weer samenbrengt tot één complete woning, de mogelijkheden zijn er zeker en we laten ze je graag zien!



> Plattegrond

Begane grond





> Welkom

De voordeur opent naar een lange hal die je vanzelf richting de woonkamer leidt. Daar vallen meteen de open haard en de en suite deuren op. Ze geven de ruimte niet alleen sfeer, maar bieden ook mogelijkheden.

Je kunt kiezen voor één fijne woonkamer waarin iedereen samenkomt of de voorkamer een eigen functie geven. Een rustige werkplek, een speelkamer of misschien juist een slaapkamer op de begane grond.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Een logische plek waar alles binnen handbereik is. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koel-/vriescombinatie en meer dan genoeg kastruimte.

Door het grote raam sta je in verbinding met buiten en het aanwezige screen is handmatig te bedienen.

Daarachter ligt de bijkeuken met bergruimte, de toiletruimte en een compacte badkamer met wastafelmeubel en douchegelegenheid.

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin.

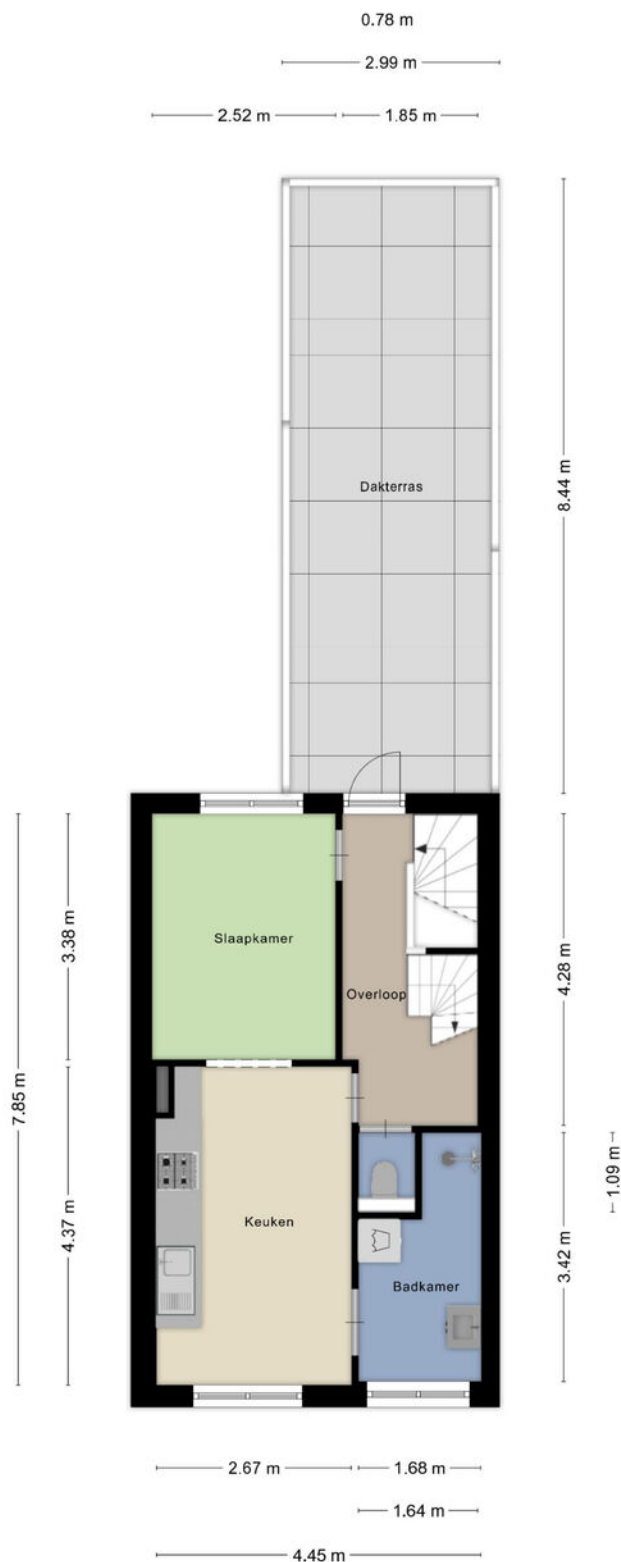
Juist die praktische indeling maakt dat de begane grond goed op zichzelf kan functioneren.





> Plattegrond

Eerste verdieping





> Licht, ruim en verrassend

Op de eerste verdieping verandert het gevoel in huis opnieuw.

Door de vele ramen komt hier opvallend veel daglicht binnen, waardoor de verdieping ruimtelijk aanvoelt. De grote kamer beslaat vrijwel de volledige verdieping en laat zich, als de woonwensen veranderen, eenvoudig opdelen in meerdere slaapkamers.

Daarnaast zijn hier aansluitend de badkamer met een inloopdouche en wastafelmeubel aanwezig en ideaal is de separate toiletruimte in eenzelfde stijl op de overloop.

De open keuken is ingericht met een gaskookplaat, een rvs-afzuigkap, een koelkast met vriesvak en diverse kasten.

Misschien wel de meest onverwachte plek van de woning ligt direct naast de overloop.

Zodra je de deur opent, sta je op een riant dakterras. Een plek waar je de drukte van de stad nauwelijks nog merkt en waar je op een zonnige dag net zo gemakkelijk uitgebreid ontbijt als de dag rustig afsluit.

Een vaste, open trap leidt je naar nog een complete verdieping.

De tweede verdieping voegt vooral praktische ruimte toe. Hier vind je de cv-installatie netjes uit het zicht geplaatst, slaapgelegenheid door de knusse en vooral praktische bedstee en veel bergruimte achter de afgesloten knieschotten. Precies de ruimte die in een woning als deze onmisbaar is.

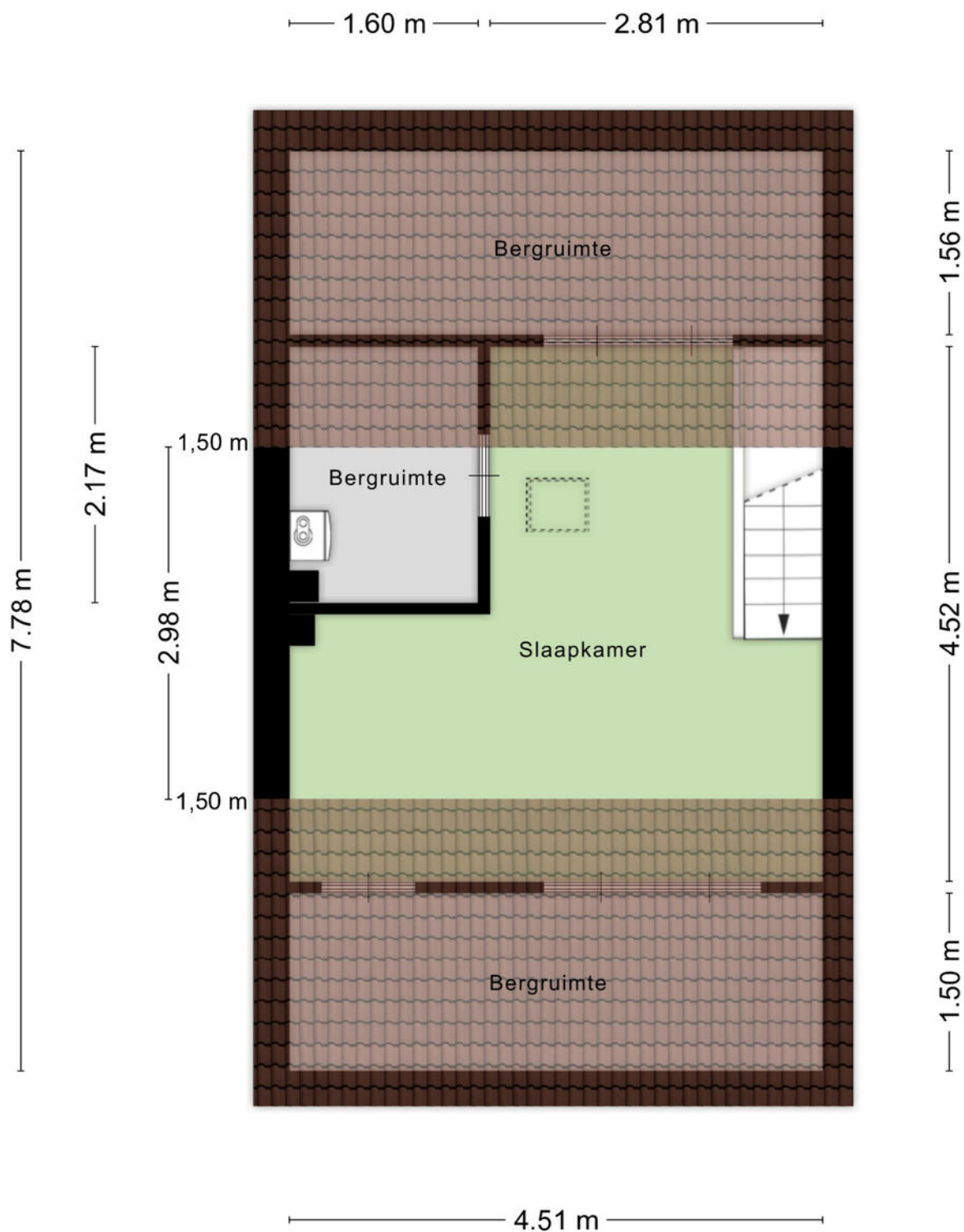
Met het plaatsen van bijvoorbeeld een dakraam of dakkapel creëer je hier nóg meer woonoppervlak en licht.





> Plattegrond

Tweede verdieping







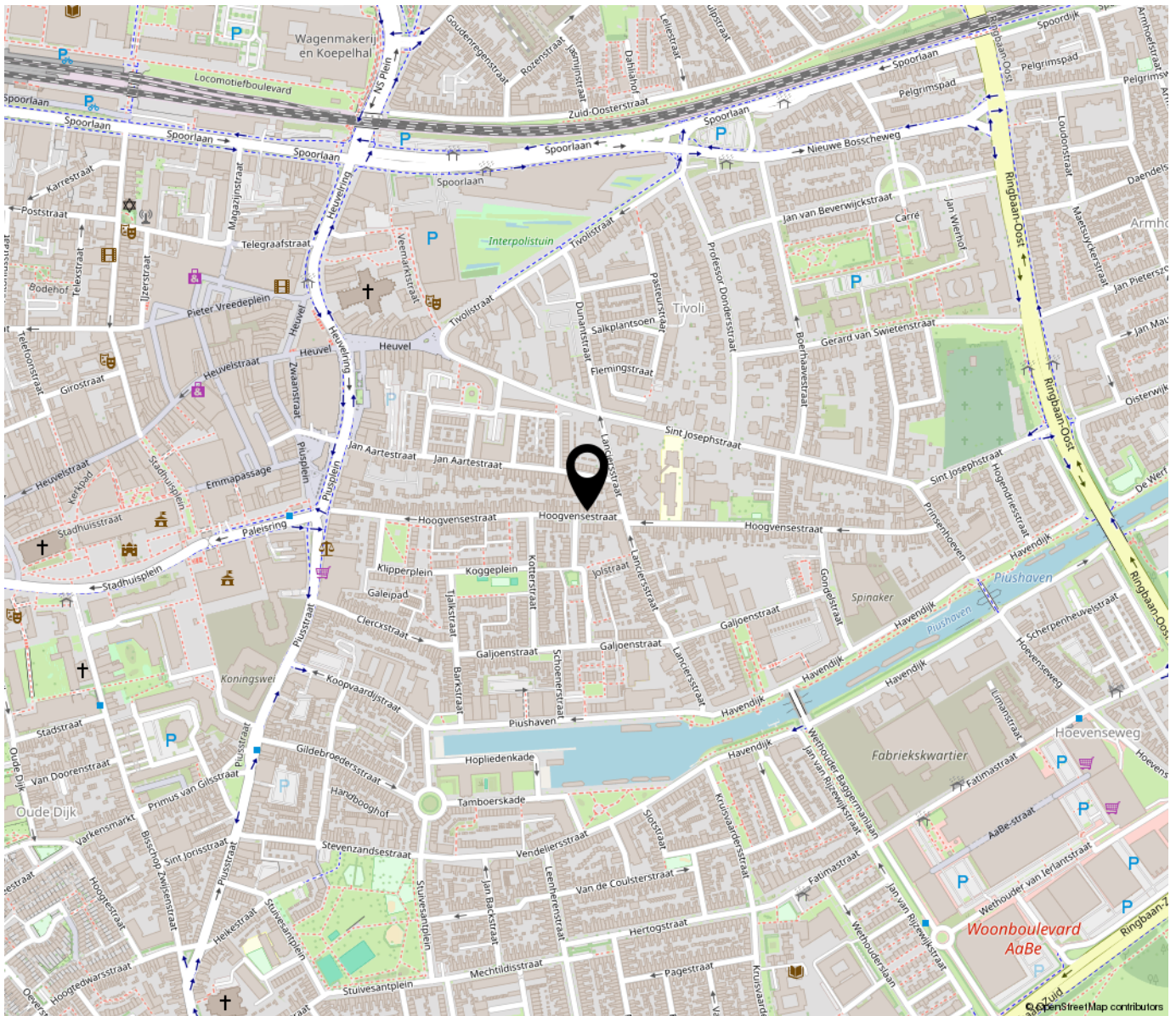
> Buitenleven

De stadstuin is beschut door de volwassen begroeiing en door de tegels onderhoudsarm. Achterin staat een stenen berging en via de afgesloten gezamenlijke achterom kom je gemakkelijk met de fiets achterom. Een fijne buitenruimte waar je, ondanks de centrale ligging, heerlijk rustig zit.

Bij deze woning heb je niet alleen de mogelijkheid om in de tuin te zitten, ook het dakterras is een fantastische plek.

Vanuit de overloop op de eerste verdieping stap je het dakterras op. Een verrassend rustige plek waar je op mooie dagen al snel buiten zit met een kop koffie, een goed boek of gewoon even helemaal niets. Zie jij jezelf al zitten?





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ook de omgeving draagt bij aan het woonplezier. Aan de ene kant wandel je naar de Piushaven, waar terrassen en restaurants zorgen voor levendigheid. Aan de andere kant ligt Moerenburg, waar je juist de rust van het groen opzoekt. Boodschappen doe je eenvoudig op het AaBee-terrein, scholen liggen in de directe omgeving en via de Ringbanen zijn Breda, Eindhoven, Waalwijk en de omliggende plaatsen goed bereikbaar.



