TE KOOP

Holtenstraat 10, Tilburg

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Eric Oostelbos
Makelaardij
Kennis | Kunde | Kwaliteit

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

> Kenmerken

Bouwjaar
1990

Perceeloppervlakte
ca. 146 m²

Woonoppervlakte
ca. 97,3 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
ca. 16 m²

Externe bergruimte
ca. **6 m²**

Inhoud
ca. 345 m³

Energielabel
B

> Mogelijkheden

Bent u op zoek naar een betaalbare woning die u volledig naar uw eigen smaak kunt moderniseren?

Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Holtenstraat 10 absoluut een bezichtiging waard.

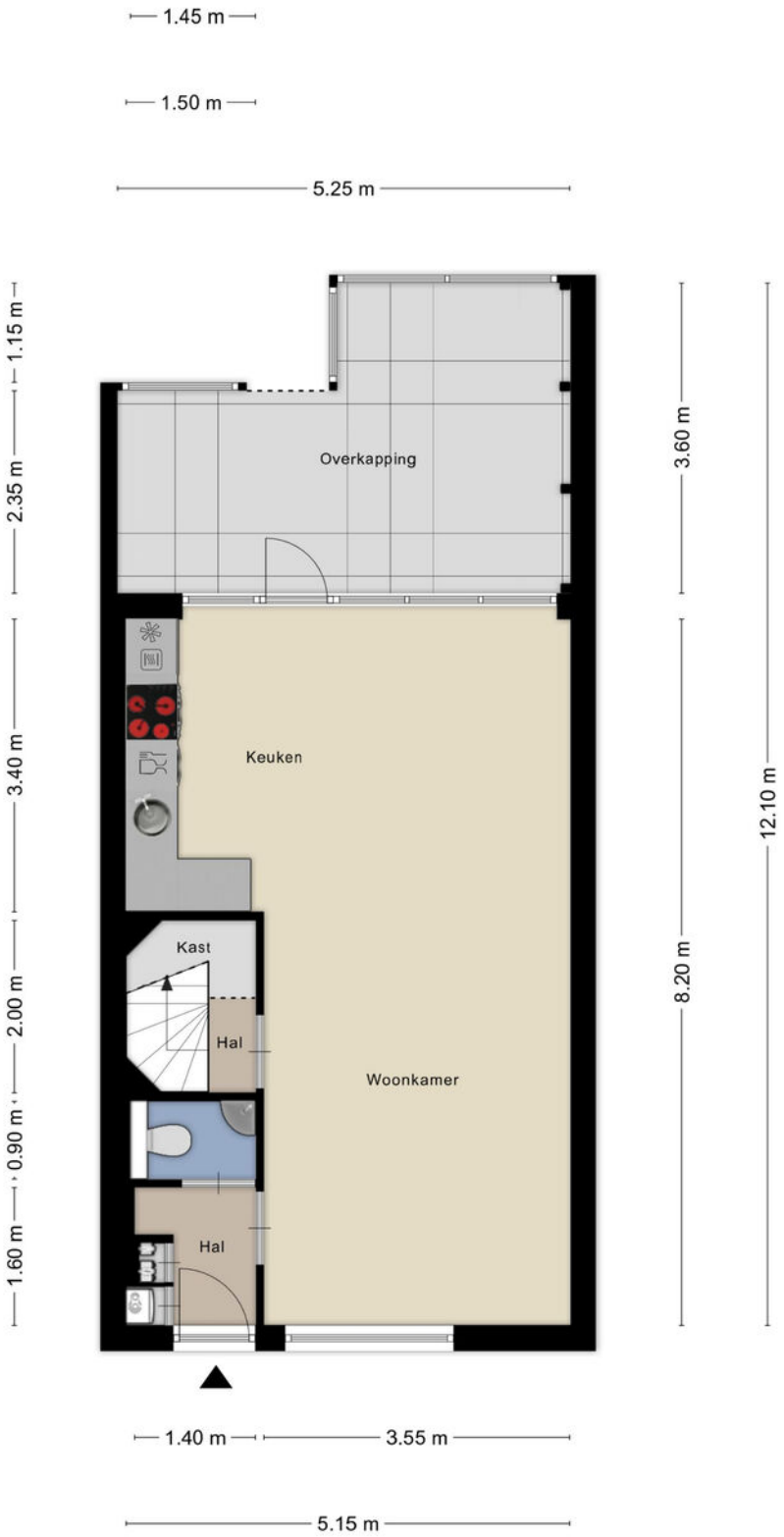
De basis is uitstekend: een fijne indeling, veel natuurlijke lichtinval, drie slaapkamers, een ruime zolder en volop mogelijkheden om de woning helemaal naar uw eigen woonwensen in te richten. Met wat aandacht en liefde creëert u hier een eigentijds en comfortabel thuis waar u jarenlang met plezier kunt wonen.

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde wijk De Heerevelden, onderdeel van De Reeshof. Aan het einde van de straat bevindt zich een speeltuintje en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Winkelcentrum De Heyhoef, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen liggen op korte afstand, waardoor u geniet van een prettige woonomgeving met alle gemakken dichtbij.

De woning is de afgelopen jaren verhuurd geweest en wordt verkocht in de huidige staat.

> Plattegrond

Begane grond



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

> Welkom

Via de voortuin, die is aangelegd met zowel klinkers als grindtegels en een border met twee boompjes, bereikt u de entree van de woning. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor één auto.

In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de toegang tot de woonkamer. De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet, een fonteintje en een plafond met spuitwerk.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de aangename hoeveelheid daglicht op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is deze leefruimte heerlijk licht. De woonkamer en open keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer, glad gestucte plafonds en wanden voorzien van spachtelputz.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een enkele spoelbak, keramische kookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De ingebouwde spots in de koof zorgen voor sfeervolle verlichting. Echter, nieuwe deurpanelen plaatsen is wel aan te bevelen.

Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast, ideaal voor extra bergruimte.

De begane grond biedt een uitstekende basis en nodigt uit om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met eigentijdse afwerkingen en een persoonlijke inrichting creëert u hier een heerlijke leefruimte waar koken, eten en ontspannen naadloos samenkomen.

> Plattegrond

Eerste verdieping

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

> Uw eigen plek

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk. Een fijne basis om deze verdieping geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is dankzij de grote raampartij heerlijk licht en biedt alle ruimte om een comfortabele slaapkamer te creëren.

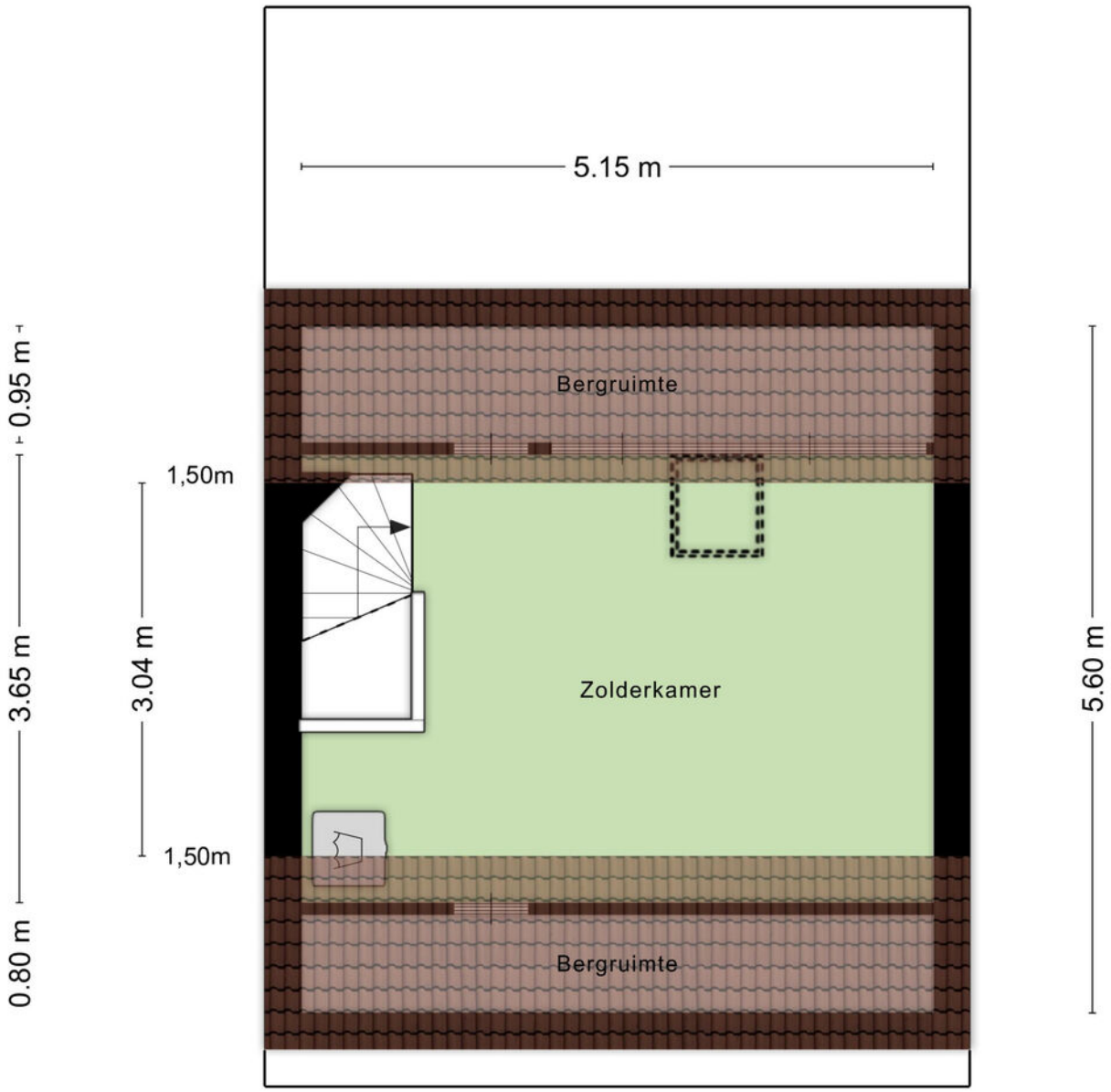
Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers onder de dakkapel met rolluiken. Ook deze kamers zijn aangenaam licht en lenen zich uitstekend als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een toilet en een wastafel. De ruimte is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop mogelijkheden om er een moderne badkamer van te maken.

Met drie lichte kamers en een badkamer biedt deze verdieping alle ingrediënten voor een comfortabele slaapverdieping, geheel naar eigen smaak.

> Plattegrond

Tweede verdieping



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

> Ruimte

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping.

Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een laminaatvloer, een plafond afgewerkt met gipsplaten en wanden met spuitwerk, waardoor de basis al netjes is afgewerkt. Daarnaast beschikt de zolder over een Velux dakraam, praktische knieschotten met veel bergruimte, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine.

De zolder biedt volop mogelijkheden. Zo kunt u hier een ruime hobbykamer, werkkamer, speelkamer of extra slaapkamer realiseren.

Wanneer aan zowel de voor- als achterzijde een dakkapel wordt geplaatst, ontstaat zelfs de mogelijkheid om twee volwaardige extra slaapkamers te creëren.

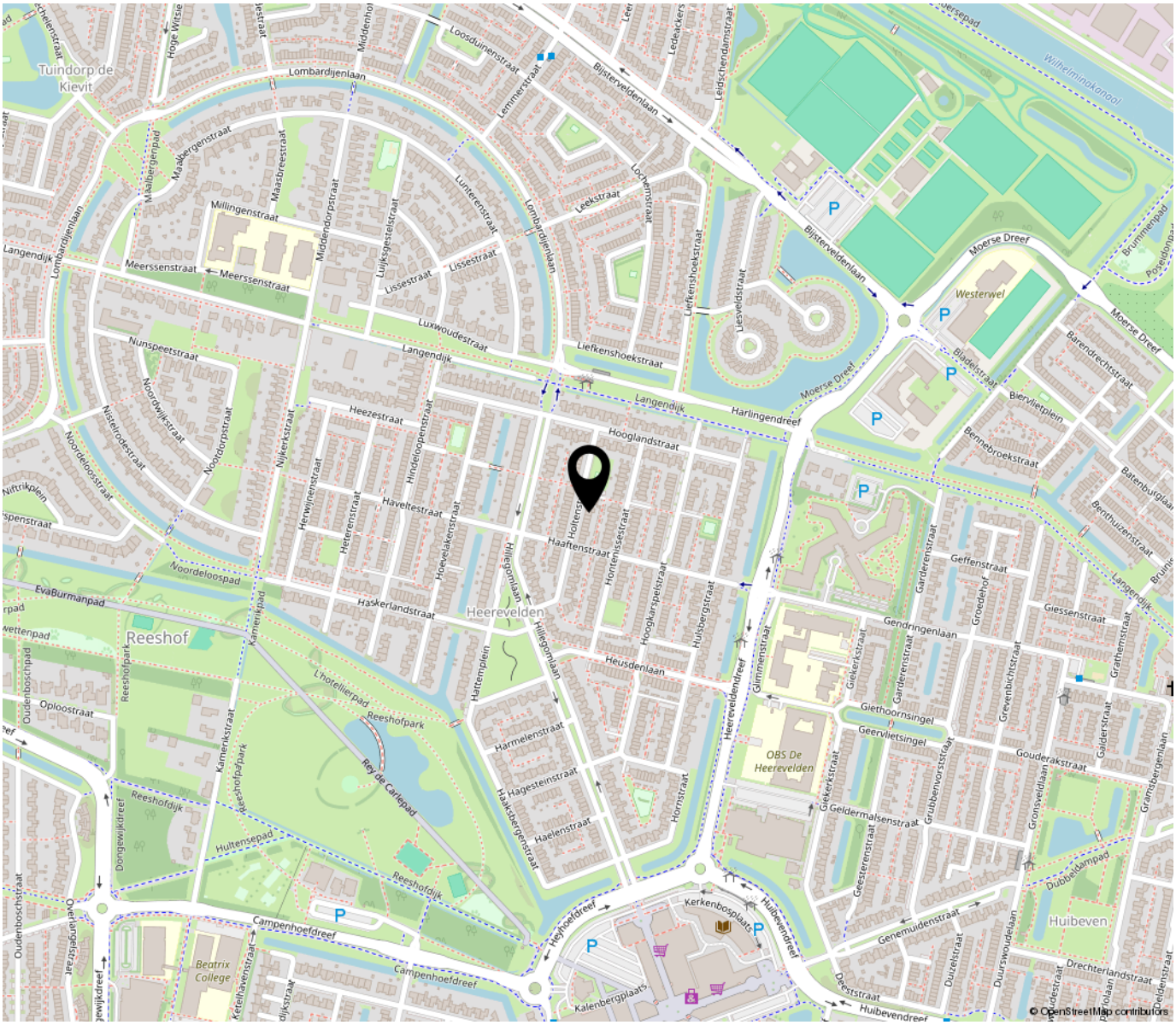
> Buiten genieten

Via de grote glazen achterpui met loopdeur bereikt u de op het oosten gelegen achtertuin. De tuin is volledig bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk.

Direct aan de woning bevindt zich een eenvoudig uitgevoerde overkapping, die desgewenst kan worden opgeknapt of vervangen door een eigentijdse uitvoering. Achterin de tuin staat een houten berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De tuin verdient wat aandacht, maar biedt volop mogelijkheden om er een sfeervolle buitenruimte van te maken.

Of u nu kiest voor een gezellige loungehoek, kleurrijke borders of juist een onderhoudsvriendelijke inrichting; met een beetje creativiteit creëert u hier een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Holtenstraat 10 biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een woning met ruimte, veel licht en volop mogelijkheden.

Hoewel de woning op onderdelen gemoderniseerd mag worden, zijn de ligging, de indeling en de uitbreidingsmogelijkheden uitstekende ingrediënten om hier een heerlijk en eigentijds (familie)huis van te maken.

Omgeving