

Huizen *van Hendriks*

Kardinaal van Rossumstraat 28 , 5014LK Tilburg

Mediterraanse achtertuin

Drie royale slaapkamers

Recent gerenoveerde zolder

12 Zonnepanelen

Centrale ligging nabij de winkels

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	98 m ²
Inhoud	469 m ³
Bouwjaar	1919
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas
Energielabel	D



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hendriks makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het nameten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar www.hendriks.nl

Verkoper vertelt

Toen we 4 jaar geleden hier voor het eerst binnenstapten, waren we direct verkocht door de karakteristieke details, zoals het prachtige glas-in-lood en de klassieke schouw. In de loop der jaren hebben we het huis helemaal naar onze eigen zin aangepast, waardoor het echt als ons ultieme 'thuis' is gaan voelen. Zodra de zon schijnt, gaan de deuren open naar onze beschutte, mediterrane tuin. Door de ligging tussen andere huizen zit je hier lekker uit de wind en kun je heerlijk genieten van het zonnetje: perfect voor zomerse borrelavonden met vrienden of een ontspannen middag met een boek.

De locatie is ook zo fijn. Je staat zo op het Besterdplein en wandelt of fietst binnen een paar minuten het centrum in, zonder dat je de hectiek van de stad mee naar huis neemt. Tel daar de gezellige, betrokken buurt bij op en je hebt een topplek. We verhuizen puur omdat de roep van mijn geboortedorp te sterk werd, maar we laten dit

fantastische plekje met een heel goed gevoel achter. Hopelijk hebben de nieuwe bewoners hier net zo'n prachtige tijd als dat wij er hebben gehad!

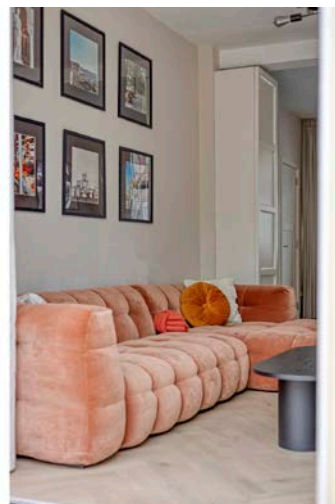
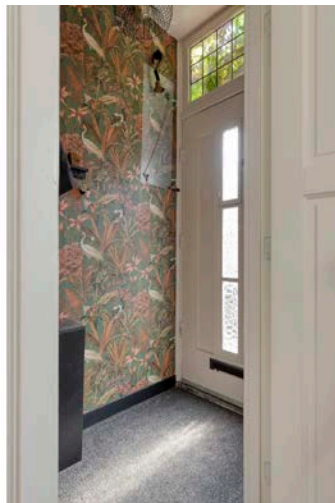


Kom binnen!

kom binnen!

unieke woning

Welkom bij deze unieke tussenwoning, waar karakteristiek en een moderne look prachtig samen komen. Bij het openen van de voordeur word je begroet door een lichte, uitnodigende hal met toegang tot de woonkamer. Hier voel je het meteen: dit is geen standaard huis. De glinsterende glas-in-lood-ramen vangen het daglicht en verspreiden het zacht door de ruimte, terwijl de sfeervolle open haard vraagt om gezellige winteravonden met een goed boek of een glas wijn.





sfeervol

sfeervol

strak afgewerkt

Geen klusproject, maar meteen verhuizen en genieten! Deze woning is instapklaar, strak afgewerkt en modern ingericht. De begane grond is voorzien van een elegante PVC-vloer met vloerverwarming, ideaal voor comfort en sfeer. Het enige wat jij hoeft te doen, is de verhuisdozen uit te pakken. De begane grond biedt een open opzet met een woonkamer en keuken die op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer is tevens de meterkast bereikbaar. De woonruimte van 26 m² is afgewerkt met een strakke PVC-vloer voorzien van vloerverwarming.



open keuken

wat maak jij klaar?

De keuken, praktisch en stijlvol, is jouw nieuwe culinaire speelveld. Via de prachtige openslaande deuren kom je in de tuin: een mediterrane paradijsje. Hier staan geurige kruiden, kleurrijke bloemen en charmante terracotta elementen garant voor een vakantiegevoel aan huis. Door de noordoostelijke ligging geniet je van de ochtendzon en een aangename koelte in de late middag.



Open keuken





Badkamer en toilet

badkamer en toilet

met inloopdouche

Op de begane grond vind je ook de badkamer, volledig uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel en wasruimte met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger in een apart washok. Het separate toilet in de hal is ideaal voor gasten.



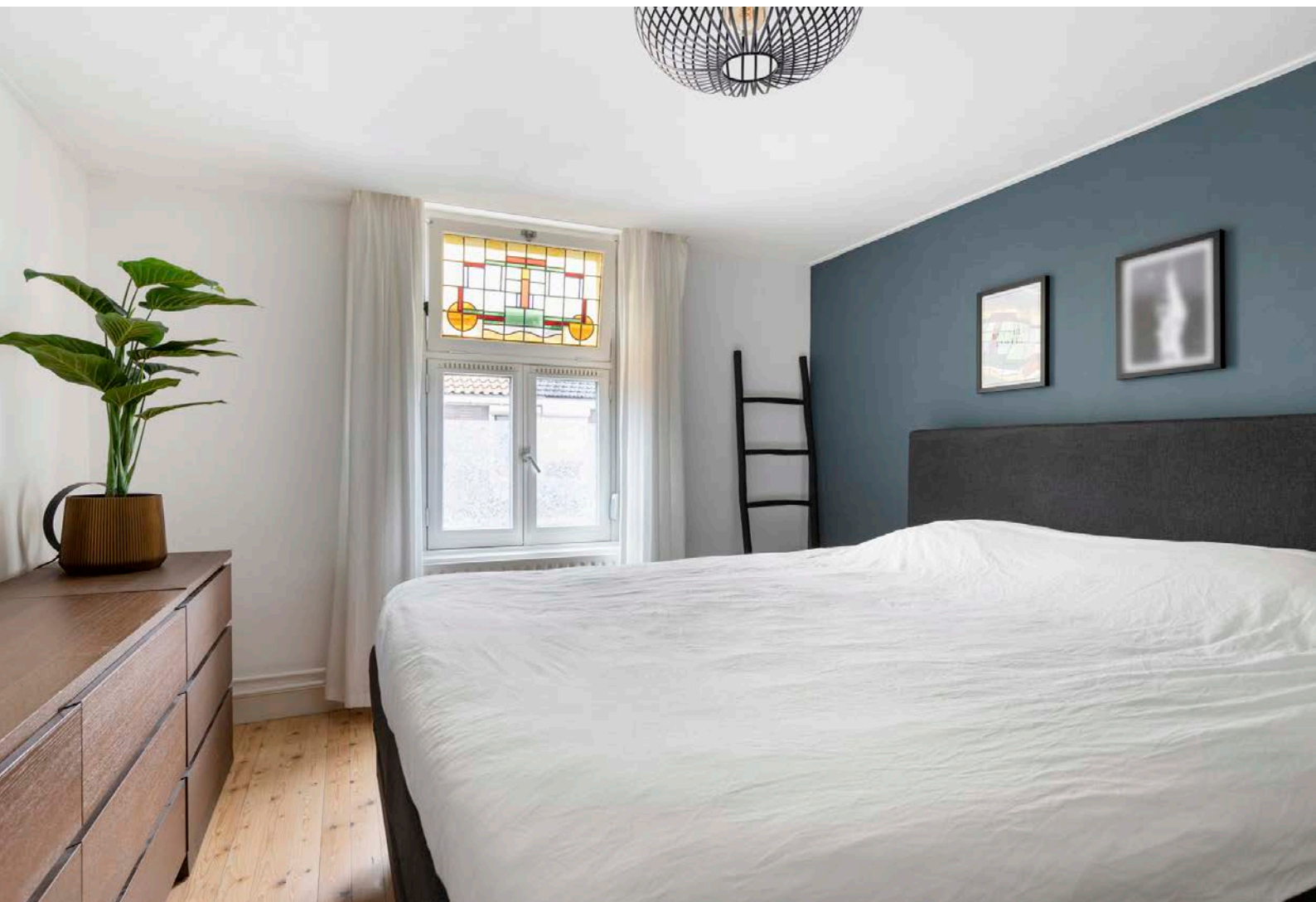
3 slaapkamers

voldoende ruimte

De eerste verdieping biedt wat je zoekt: drie royale slaapkamers met voldoende ruimte voor een comfortabel bed, werkruimte of stijlvolle kast. Daarbij beschikken de werkkamer en logeerkamer over een eigen inbouwkast. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, ideaal voor een goede nachtrust. De houten vloer zorgt voor een eigentijdse look, en de royale overloop biedt toegang tot het tweede toilet met fonteintje.



3 slaapkamers



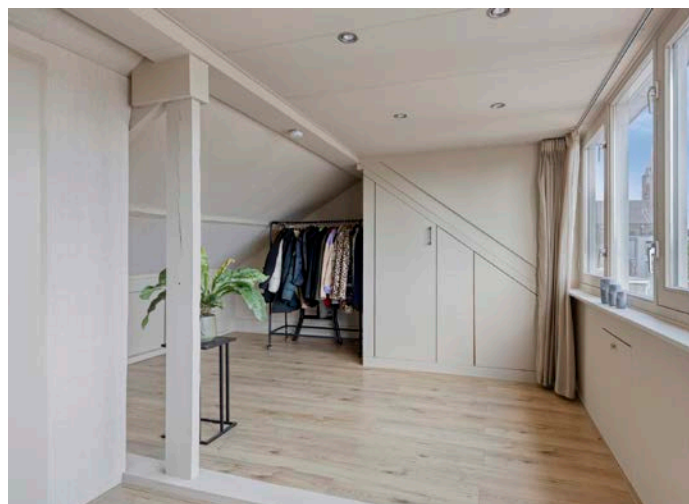


Vierde slaapkamer

vierde slaapkamer

fijne lichtinval

Via een vaste trap bereik je de riante zolderverdieping. De dakkapel over de volledige breedte zorgt niet alleen voor zeeën van licht, maar ook voor functionele ruimte. Maak hier eenvoudig een vierde slaapkamer, werkstudio of hobbyruimte. Daarnaast is de zolder voorzien van een technische ruimte voor de CV-ketel (Remeha, 2022) en de omvormer van de zonnepanelen. Wat je dromen ook zijn, deze optie maakt het mogelijk.





Volop genieten



volop genieten

noordoostelijke ligging

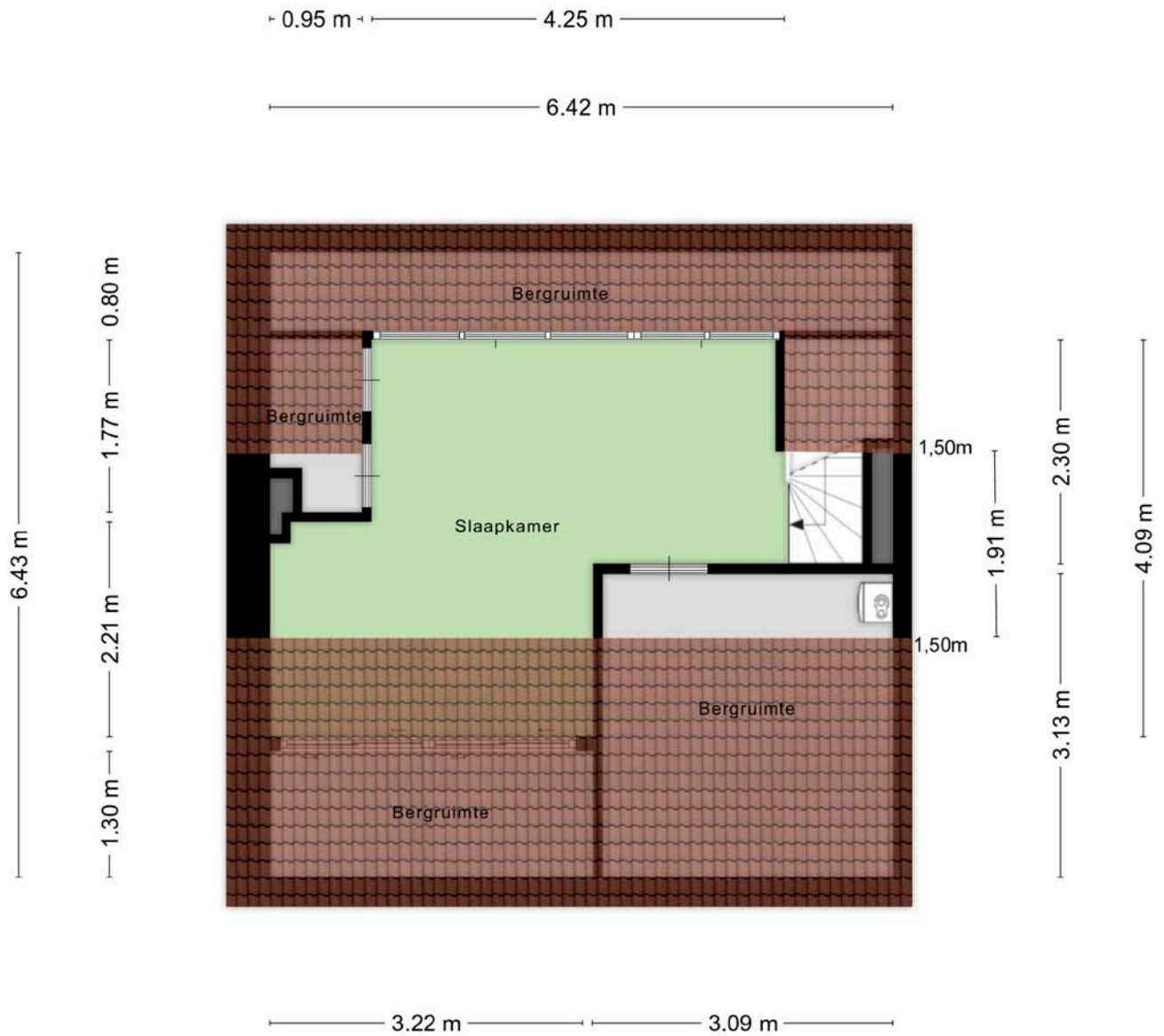
Stap vanuit de woonkamer via openslaande deuren zo je eigen mediterrane tuin in. Stel je voor: een kopje koffie in de ochtendzon, omringd door kleurrijke bloemen en planten. Geniet van het vakantiegevoel, gewoon in je eigen achtertuin. Bovendien is de noordoostelijke ligging perfect om te relaxen zonder dat het té warm wordt.



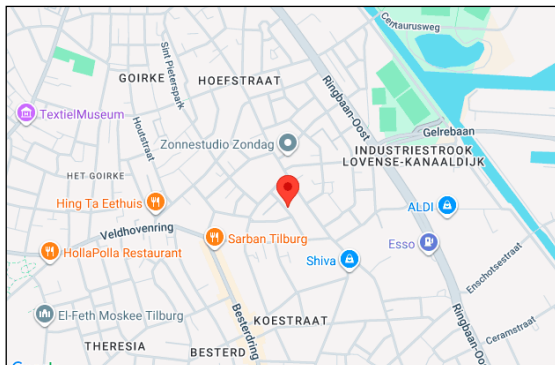




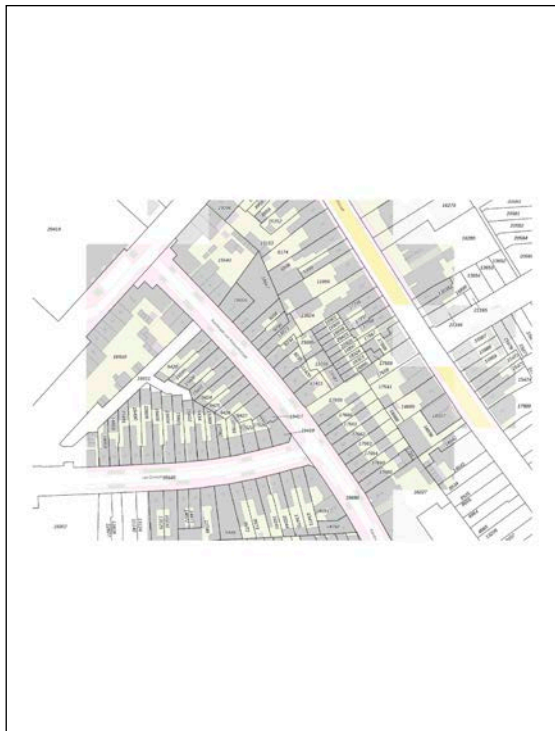
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







noorden kadastrale kaart



Tilburg

Tilburg is momenteel de 7e stad van Nederland met een grote diversiteit aan bedrijvigheid, woningbouw, onderwijs en cultuur. Er is hard aan de weg getimmerd de laatste jaren; vele centrumlocaties rondom de oude stadshaven en NS-werkplaats zijn recent omgetoverd tot bruisende gebieden met vele woningen, bedrijven en horeca.

Het bijzondere aan Tilburg is de grote diversiteit aan wijken met elk hun eigen, unieke karakter. Van het levendige stadscentrum tot rustige en "groene" woonwijken, er is voor ieder wat wils! De gemeente Tilburg omvat ook de mooie plaatsen Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel. Hier beleef je nog het echte "dorpgevoel" met alle stedelijke voorzieningen toch heel dichtbij!

In de omgeving liggen prachtige natuurgebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, de Oisterwijkse Bossen en Vennen en Moerenburg. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

Ook qua onderwijs staat de stad hoog in aanzien. Naast Tilburg University zijn er vele scholen op alle denkbare niveaus.

Tilburg is ook bekend om zijn uitgebreide evenementenkalender. Van de Tilburgse Kermis tot diverse festivals zoals Incubate, Roadburn en Spoorpark Live. De stad biedt een ruime diversiteit aan sportfaciliteiten. Niet alleen voetbal en (ijs)hockey, maar bv. ook golf, tennis, rugby, zwemsporten, atletiek, sportvissen, fitness en ga zo maar door.

De rest van Nederland is uitstekend te bereiken via de vele (snel)wegen en het openbaar vervoer met maar liefst 3 treinstations.

heerlijk wonen in Tilburg



Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hendriks Makelaardij kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hendriks dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebeoordeling. Hendriks Makelaardij werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Besterdring 223
013 - 549 91 90
tilburg@hendriks.nl
www.hendriks.nl



onze makelaarskantoren

VIVANTUS

WONEN. LEVEN. WERKEN.



Hypotheekadvies dat verder gaat dan feiten

Ga je een huis kopen, verhuizen of verbouwen? Dan is het fijn om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij Vivantus Hypotheken start je altijd met een gratis en vrijblijvend kennismakingsgesprek. Zo krijg je helderheid over wat je kunt lenen én welke hypotheek het beste past bij jouw plannen.

Onze onafhankelijke adviseurs nemen de tijd voor jouw verhaal. We kijken niet alleen naar je huidige situatie, maar ook naar je toekomstwensen. Want een hypotheek moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook over vijf jaar nog goed voelen.

Sta je op het punt een bod te doen? Dan sta je sterker met een hypotheekadvies vooraf. Zo weet je precies wat je kunt bieden - en kun je mogelijk zelfs zonder financieringsvoorbehoud kopen. Uiteraard geven we je helder inzicht in de risico's en kansen.

- Persoonlijk advies, volledig onafhankelijk
- Plan vandaag nog jouw gratis gesprek!

Vivantus Hypotheken

Bel ons op: 085 - 773 1699

Of mail ons: cbhypotheken@hypotheekshop.nl



WIJ ZIJN: **be**
um
er

BB Brockhoff
Makelaars

HENDRIKS
MAKELAARDIJ

HOEKSTRA & VAN ECK
VERZEKERINGEN MAKELAARS HYPOTHEKEN

PETRA DE KLEERMAEKER
MAKELAARDIJ

SCHUIJTEMA
MAKELAARS

hijssen
MAKELAARS

Van Dorsten
makelaars

PARTNER IN DE **WOONFABRIEK**
ZWOLLE

DE HOOFDSTAD
SHOP
VERZEKERINGEN