

TE KOOP



Nieuwe Bosscheweg 98, Tilburg

Vraagprijs € 795.000 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij
Kennis | Kunde | Kwaliteit

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



> Kenmerken

Bouwjaar 1931

Perceeloppervlakte 288 m²

Woonoppervlakte ca. 197 m²

Overige inpandige ruimte ca. 27 m²

Gebouwsgebonden buitenruimte ca. 17 m²

Externe berging ca. 11 m²

Inhoud ca. 795 m³

Energie label D

Zonnepanelen 8

Oplevering in overleg

Er is een bouwtechnisch rapport aanwezig

> Wonen met karakter

Sommige woningen hebben iets bijzonders. Je ziet het aan de gevel, voelt het zodra je binnenstapt en ontdekt het in de details die door de jaren heen bewaard zijn gebleven. Deze statige hoekwoning uit 1931, gelegen in de geliefde wijk Tivoli/Hoogvenne, is daar een mooi voorbeeld van.

Achter de karakteristieke gevel gaat maar liefst 197 m² woonoppervlakte schuil, met vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een ruime woonkeuken. Een woning met een eigen uitstraling, waar authentieke elementen en hedendaags wooncomfort samenkomen en waar je alle ruimte hebt om er op jouw manier verder vorm aan te geven.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Op korte afstand van de Piushaven en de binnenstad van Tilburg woon je hier met winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer in de buurt. Een levendige omgeving, terwijl je thuis juist kunt genieten van de rust en de privacy van je eigen woning.

Dan is er voor stadsbegrippen de grote, zonnige achtertuin op het zuiden en de parkeergelegenheid op de gedeelde oprit met de burens. Een combinatie die je hier niet iedere dag tegenkomt.

Dit is een woning met een eigen verhaal en mogelijkheden voor de toekomst, op een plek waar veel woningzoekers graag willen wonen. Ben je benieuwd? We laten je graag alles zien wat deze woning zo uniek maakt.



> Plattegrond

Begane grond





> Authentiek en sfeervol

De entree geeft direct een indruk van het karakter van deze woning. De vestibule en hal zijn voorzien van fraaie glas-in-loodramen en deuren, paneeldeuren en warme vloerbedekking welke zorgen voor een chique ontvangst. Details die passen bij de bouwperiode en de woning een eigen gezicht geven.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer, de woonkeuken, de toiletruimte en de trapopgang. Onder de trap bevindt zich bovendien de toegang tot de zeer ruime kelder.

De warme, klassieke uitstraling in de woonkamer voelt direct aangenaam.

De parketvloer, hoge plafonds, karakteristieke ramen met glas-in-lood en de gashaard zorgen samen voor een sfeervolle basis.

Via de fraaie en suite schuifdeuren met glas-in-lood staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer. Zo kun je de ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbinden of juist van elkaar scheiden.

De eetkamer biedt volop plaats aan een grote eettafel, een fijne plek om uitgebreid te tafelen of gezellig met familie en vrienden samen te zijn. Dankzij de openslaande tuindeuren is er bovendien direct contact met de achtertuin.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken, waar in 2021 een nieuwe keuken is geplaatst.

De praktische opstelling biedt voldoende werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een grote koelkast, een combi-oven en een Bora-inductiekookplaat.

De pvc-vloer is deels voorzien van vloerverwarming.

Door de grote raampartijen kijk je uit op de tuin en valt er prettig daglicht naar binnen waardoor het een fijne plek is om de dag te beginnen, samen te koken en aan het einde van de dag nog even bij te praten.







> Plattegrond

Eerste verdieping





> Een eigen plek

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers hebben elk hun eigen mogelijkheden en bieden volop ruimte voor een gezin, logees of bijvoorbeeld een werkplek aan huis.

De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en afgewerkt met stucwerk op de wanden en plafonds.

Aan de achterzijde heeft een van de kamers over openslaande deuren naar het balkon. Hier geniet je van een mooi uitzicht over de omgeving. De aanwezige inbouwkasten bieden praktische bergruimte.

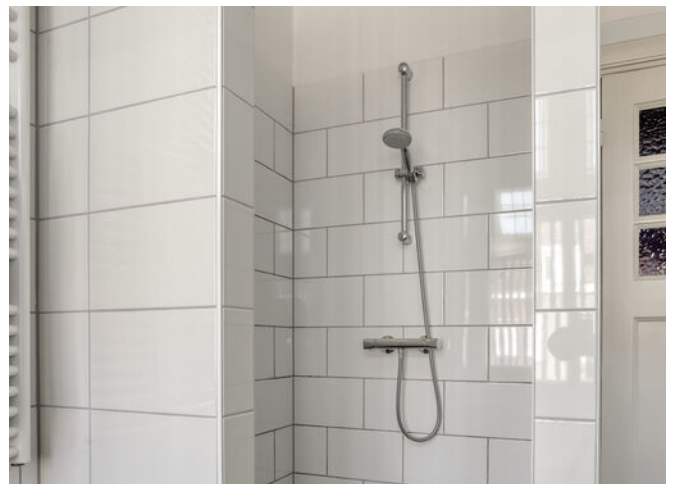
De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen schouw en wastafel, details die eveneens passen bij het karakter van de woning.

Met een inloofdouche, een ligbad en een badmeubel met dubbele wastafel is de badkamer compleet uitgerust. Vloerverwarming en twee designradiatoren zorgen voor een aangename warmte.

Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte.







> Plattegrond

Tweede verdieping





> Mogelijkheden

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar nog eens twee slaapkamers aanwezig zijn. Daarmee komt het totaal op vijf slaapkamers en is er volop ruimte om de woning af te stemmen op jouw woonwensen. Denk aan extra slaapkamers, een rustige werkruimte of een plek voor hobby's die wat meer ruimte vragen.

Hier zijn de kamers voorzien van laminaat en afgewerkt met stucwerk op de wanden en plafonds. Beide kamers hebben een eigen wastafel.

Op de overloop bevinden zich daarnaast een aparte wasruimte en een bergruimte met de cv-ketel.

Deze verdieping biedt eveneens een goede basis om naar eigen inzicht verder in te richten en te moderniseren. Zo kun je de ruimte stap voor stap laten aansluiten op jouw wensen en de mogelijkheden van de woning.







> Genieten

De achtertuin ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om buiten te zijn. De sierbestrating, groene hagen, volwassen bomen en sfeervolle beplanting geven de tuin een groene uitstraling en zorgen voor privacy. De vijver vormt een speels element en maakt het geheel tot een fijne plek om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten.

Er is ruimte voor een grote eettafel om op zonnige dagen buiten te eten, maar ook voor een comfortabele loungeset waar je na een drukke dag lekker kunt ontspannen. Via de openslaande deuren vanuit de eetkamer loop je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Achter in de tuin staat een stenen berging, die ook bereikbaar is vanaf de oprit naast de woning. Een extra pluspunt is de parkeergelegenheid op de gedeelde oprit met de burens. Een bijzonder praktisch voordeel zo dicht bij het centrum. Je hebt hier tevens de mogelijkheid een lader te plaatsen voor een elektrische auto.



