



Hasseltstraat 48, 5046 LM Tilburg

Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper

Omschrijving

Hasseltstraat 48, 5046 LM Tilburg

Aan het einde van de Hasseltstraat (vanuit het centrum gezien) staat een rijtje woningen met prachtige karakteristieke voorgevels die altijd uitnodigen om een keer extra achterom te kijken als je langs rijdt. Zo ook bij de Hasseltstraat 48; achter deze karakteristieke voorgevel schuilt heel veel moois. Deze keurig onderhouden woning ligt aan een verkeersarme eenrichtingsstraat waarmee het een rustige woonlocatie genoemd mag worden. Treedt binnen en kom via de gang in de ruime woonkamer; heel veel elementen doen je denken aan vroeger (denk o.a. aan paneeldeuren, hoge plafonds en glas-in-lood-panelen) zijn verpakt in een moderne jas. Vanuit de woonkamer loopt de trapopgang naar de eerste verdieping en achter is er toegang tot de riante woonkeuken met dubbel openslaande deuren naar de tuin. Een portaal geeft vervolgens toegang tot het toilet en de inpandige berging.

Buiten kom je op de geheel verharde en omsloten plaats met toegang tot de brandgang/achterom (welke je middels een afsluitbare poort weer toegang geeft tot de straat) en aan de achterzijde kom je uit bij de veranda waar het gegarandeerd altijd goed toeven is. De eerste verdieping is zondermeer ruim te noemen met 3 slaapkamers (alle voorzien van een dakkapel) en de compleet ingerichte ruime badkamer. Vanaf de overloop loopt de vaste trapopgang naar de tweede verdieping waar je uitkomt op de bergzolder met o.a. de opstelling van de c.v.-combiketel.

Algemeen:

- woonoppervlakte: 112 m²
- perceeloppervlakte: 140 m²
- inhoud woning: 455 m³
- bouwjaar: 1906
- energielabel: D
- aanvaarding: in overleg

Indeling

Beganegrond:

Entree/gang met toegang tot de woonkamer; boven de voordeur is een fraai glas-in-lood paneel gesitueerd.

Woonkamer (38 m²) met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken. Aan de voorzijde van de woonkamer zijn 2 fraaie inbouwkasten gesitueerd waarvan één kast de meterkast behuist en de tweede kast dienst doet als extra bergruimte. In de woonkamer is de unit van de airconditioning gehangen waarmee je het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat realiseert. Boven de ramen in de woonkamer zijn glas-in-lood panelen gesitueerd.

De woonkeuken is vanuit de woonkamer middels een dubbele deur toegankelijk. Vanuit de keuken is er o.a. via een dubbel openslaande tuindeur toegang tot het terras. Bij het plafond in de keuken zitten de houten balkconstructies en de onderzijdes van de isolerende dakplaten in het zicht; ook zijn hier dakramen aangebracht voor extra licht-inval.

De uitgebreide (zwart hoogglans) inrichting bestaat uit:

- 6 onderladen
- 2 onderkasten
- 5 bovenkasten
- werkblad met 5 pits gaskookplaat, spoelbak en betegelde achterwand
- koel-/vriescombinatie
- vaatwasser
- combi-magnetron
- afzuigkap

Vanuit de keuken is het achter-portaal toegankelijk met een loopdeur naar buiten, toegang tot het toilet en de inpandige berging.

De toiletruimte is voorzien van een vrijhangend closet met inbouw spoelreservoir en het fonteintje. Ook is er een automatische licht- en ventilatieschakelaar geïnstalleerd. De wanden zijn deels betegeld.

De inpandige berging is voorzien van een tegelvloer; de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en bij de kapschuimte zitten de onderzides van de isolerende dakplaten in het zicht. De berging is voorzien van een wasmachine-aansluiting.

De gehele beganegrondvloer is afgewerkt met houtlook tegels met vloerverwarming (m.u.v. de vloer in de inpandige berging); de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds zijn afgewerkt met glad schuurwerk voorzien van fraaie lijsten.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang middels een vaste trapopgang naar de bergzolder op de tweede verdieping.

Bij de eerste slaapkamer (2.97 x 4.33) aan de voorzijde is het plafond weg gelaten waardoor een fantastisch ruimtelijk effect is ontstaan met zichtlijnen tot in de nok van het dak. Middels een losse trap is de vide bereikbaar waar in de kapschuimte een extra dakvenster t.b.v. extra lichtinval is aangebracht. Bij de kapconstructie zitten de houten balken en de onderzides van de isolerende dakplaten in het zicht. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel; ook is hier een unit voor de airconditioning gehangen zodat ook op de verdieping gedurende het hele jaar een aangenaam binnenklimaat gecreëerd kan worden.

De tweede slaapkamer (3.23 x 3.32) aan de voorzijde is eveneens voorzien van een dakkapel; de wanden en het plafond zijn afgewerkt met schuurwerk.

Bij de slaapkamer aan de achterzijde zit o.a. een deel van de vroegere spantconstructie in het zicht; ook deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

De vloeren op de verdieping zijn afgewerkt met laminaat; de wanden en plafonds zijn afgewerkt met schuurwerk.

De complete badkamer blinkt absoluut uit in ruimte en 100% gebruiksgemak. De ruimte is uitgerust met het ligbad, het separate douchegedeelte, het badmeubel met wasbak en lades en het toilet (vrijhangend closet met ingebouwd spoelreservoir). De vloer en de wanden zijn betegeld; het plafond is afgewerkt met schuurwerk. Ook de badkamer is voorzien van een dakkapel.

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap kom je uit op de tweede verdieping waar een bergzolder is gesitueerd. Ook is hier de c.v.-combiketel gehangen (bouwjaar 2024). Bij de kapconstructie zitten de gordingen en de onderzides van de isolerende dakplaten in het zicht. In de kapschuimte is een dakraam gesitueerd t.b.v. extra daklichtinval.

Achtertuint:

De achtertuin is achterom via de (afsluitbare) brandgang en de poort bereikbaar. De tuin is verhard en het achterste deel gaat grotendeels schuil onder de veranda. Hier zit je altijd lekker!

Algemeen:

- ruime, karakteristieke en instapklare eengezinswoning
- de woning is voorzien van vloerisolatie, dakisolatie, gedeeltelijke gevelisolatie en dubbel glas
- verwarming met radiatoren en vloerverwarming; de c.v.-ketel is in 2024 nog vervangen
- ligging aan een fijne, rustige woonstraat; (gratis) parkeren doe je veelal voor de deur
- de woning ligt op korte afstand van de Ringbaan, de Hasseltrotonde en de toekomstige hippe nieuwbouwwijk



Kempenburg Makelaardij
Besterdring 81
5014 HH, TILBURG
Tel: 013 577 03 95
E-mail: makelaardij@kempenburg.nl
www.kempenburgmakelaars.nl

'Smariuskade'

- veel karakteristieke details
- goed onderhouden en fraai afwerkingsniveau; de woning is instapklaar!
- aanvaarding in overleg
- bij een geslaagde transactie vragen wij een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom
- bel voor een uitgebreide bezichtiging met ons kantoor, 013-5770395

Kenmerken

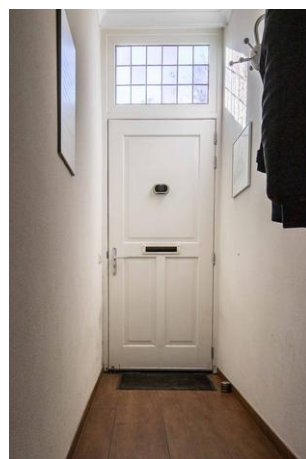
Vraagprijs	: € 445.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 455 m ³
Perceel oppervlakte	: 140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1906-1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 40 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 40 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Hasseltstraat 48
 5046 LM TILBURG



Foto's



Foto's



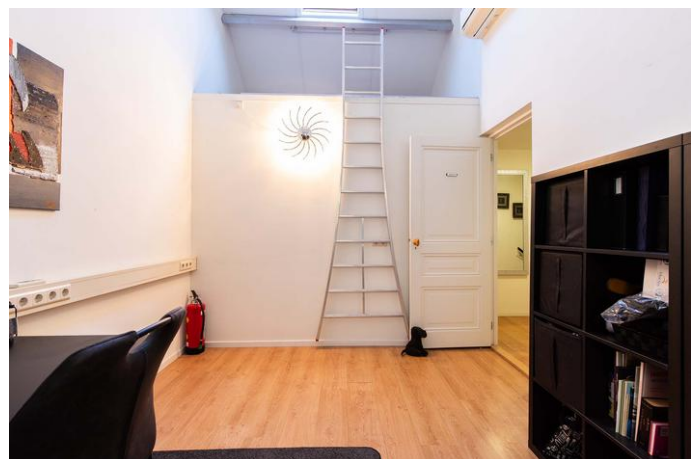
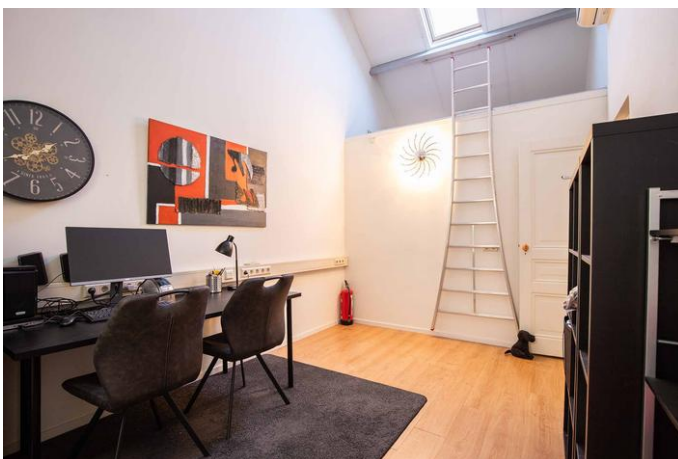
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



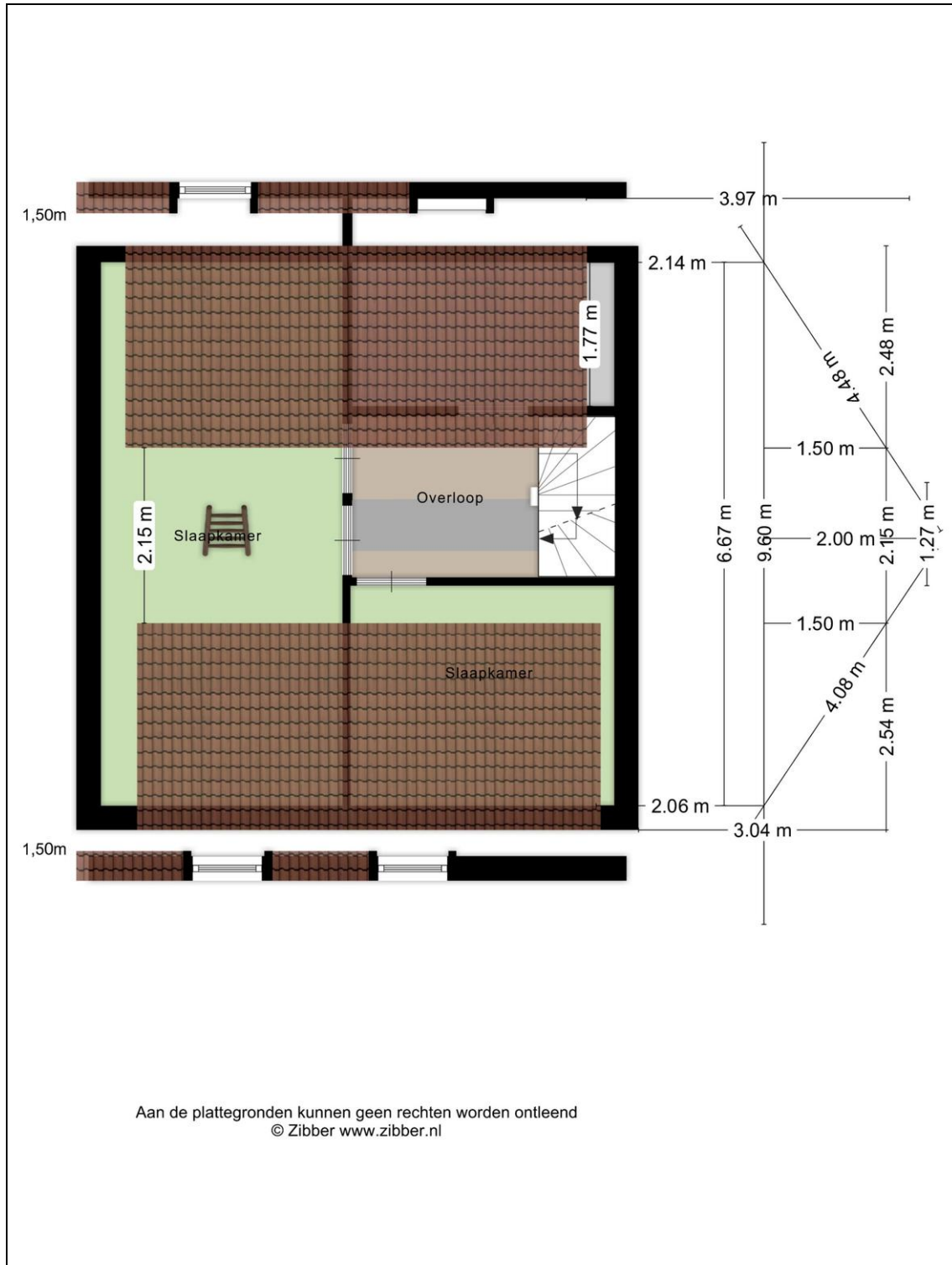
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

