

# Eigentijds wonen



TILBURG | Clasinadreef 46

vraagprijs € 385.000 k.k.



013-8503800 | [info@vandalmakelaardij.nl](mailto:info@vandalmakelaardij.nl)  
[www.vandalmakelaardij.nl](http://www.vandalmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:    | 106 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte: | 152 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:             | 374 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:           | 1992               |

# Omschrijving

Stap binnen in uw droomhuis, een oase van comfort en gemak, omringd door een overvloed aan voorzieningen. Deze prachtige eengezinswoning verwelkomt u met open armen in een levendige buurt vol mogelijkheden. De woning heeft energielabel A, dus met acht zonnepanelen op uw dak kunt u met een gerust hart genieten van de voordelen van hernieuwbare energie.

Of u nu een gezin bent dat op zoek is naar een handige locatie dicht bij scholen, of een kunstliefhebber die wil genieten van de culturele rijkdom van de omgeving, deze woning biedt de perfecte uitvalsbasis voor een leven vol mogelijkheden en ontdekkingen. Mis deze kans niet om te genieten van het beste van beide werelden - een bloeiend thuisleven en een bruisende buurt vol kansen. Maar ook de stadskern met het NS station en een enorme diversiteit aan restaurants en winkels is op ca. 10 minuten fietsen gelegen.

Verder is het gratis parkeren in deze straat een enorm pluspunt maar ook de woning zelf heeft een garage. Dus geen parkeerproblemen voor u! Wat dacht u van een heerlijke achtertuin gesitueerd op het zuiden, waardoor het de perfecte plek is om te genieten van het buitenleven in alle comfort.

## INDELING

### Begane grond

Entree/hal met lichte tegelvloer, toiletruimte in wit/grijze tegels, zwevend toilet en fonteintje. Verder bevindt zich in de hal een maatwerk kast met garderobe en deur naar de woonkamer.

De woonkamer is licht van opzet en het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde. Er is een portaal met trapopgang met onder de trap een ruime voorraadkast (met luik naar kruipruimte). De woonkamer is middels en-suite deuren gescheiden van de woonkeuken en de neutrale laminaatvloer maakt deze ruimte helemaal af. Ook deze woonkeuken heeft een overvloed aan ruimtelijk licht, dit dankzij de grote raampartijen met uitzicht op de achtertuin. Geniet van het gemak van deze keuken en alle voorzieningen, zoals een Quooker, koel-/vriescombinatie, keramische kookplaat, afzuigkap, maar natuurlijk ook een magnetron, een oven en een praktische vaatwasser. Ook deze vloer is afgewerkt met laminaat en er is plek voor een ruime eettafel.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Beide slaapkamers zijn ruim van opzet. Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een rolluik, een dakkapel en een maatwerk kast. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde. De moderne badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en is voorzien van een ligbad, separate douchecabine, dubbele wastafel met meubel en apothekerskast met spiegel. Verder hier het tweede toilet aanwezig van de woning.

### Tweede verdieping

Deze verdieping is via een vaste trap bereikbaar en bestaande uit een voorzolder en een grote 3e slaapkamer! De voorzolder is onder meer in gebruik als wasruimte en beschikt verder over de mechanische ventilatie en omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. Ook deze slaapkamer heeft een ruime dakkapel met rolluik en knieschotten aan beide zijden.

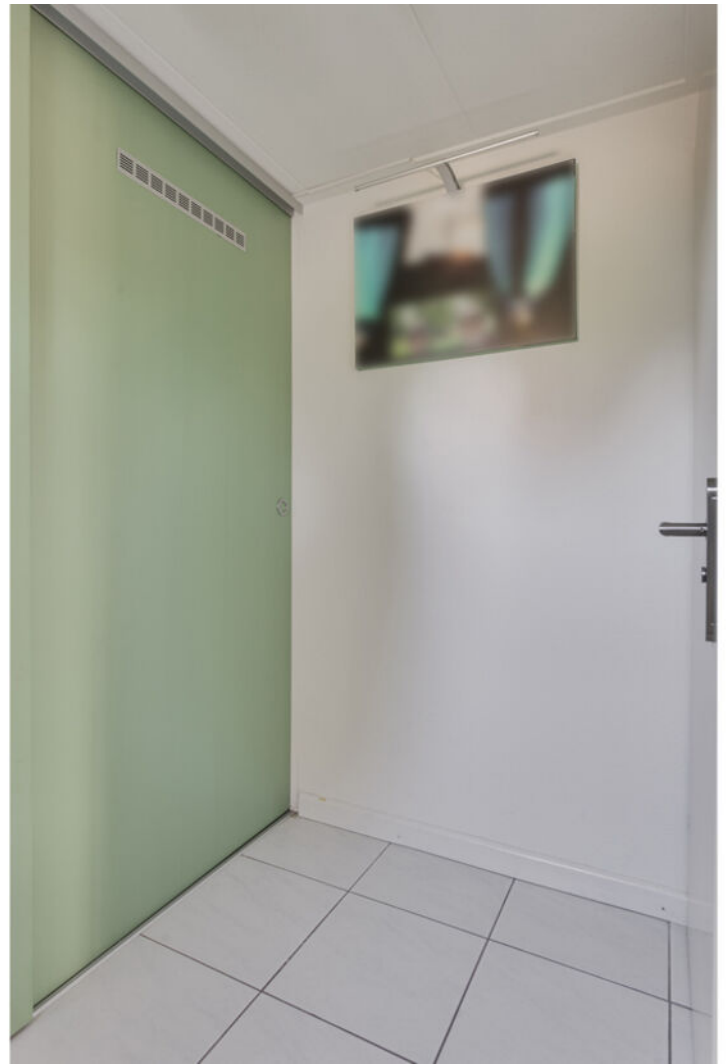
## EXTERN

De achtertuin is onderhoudsvriendelijke en heeft een eigen achterom. Verder bevindt zich in de tuin de vrijstaande garage. De garage is uitgevoerd in spouw en onder meer voorzien van verwarming en elektra. Het dak is vernieuwd in 2021 en voorzien van sedum dakbedekking.

## BIJZONDERHEDEN

- Gratis parkeren in de straat en omgeving en eigen garage
- 3 Volwaardige woonlagen
- Toiletruimte en badkamer vernieuwd in 2017
- Energielabel A!!
- Achtertuin op het zuiden
- Veel praktische voorzieningen in de directe omgeving.































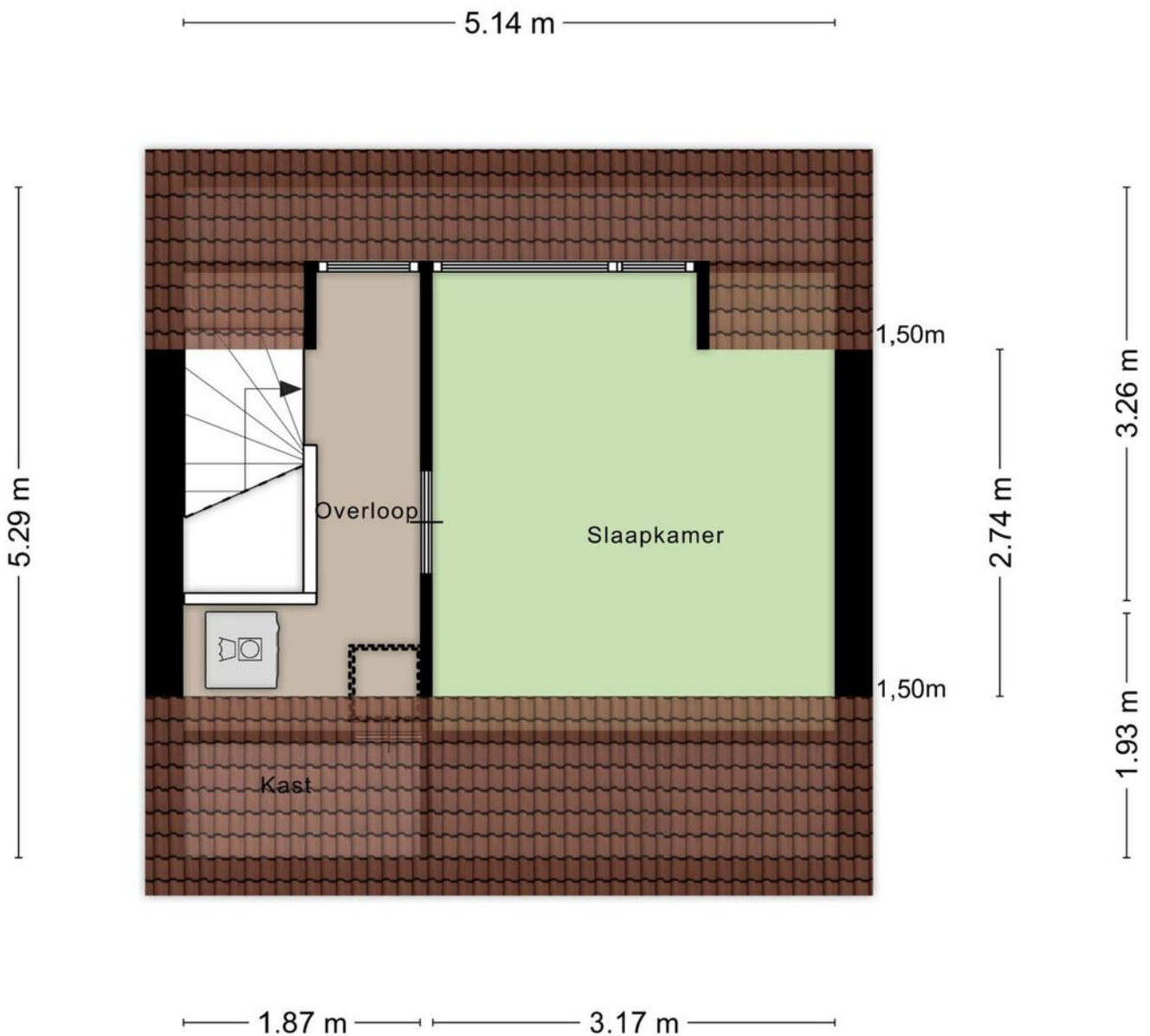
# Plattegrond beg. grond



# Plattegrond eerste verd.

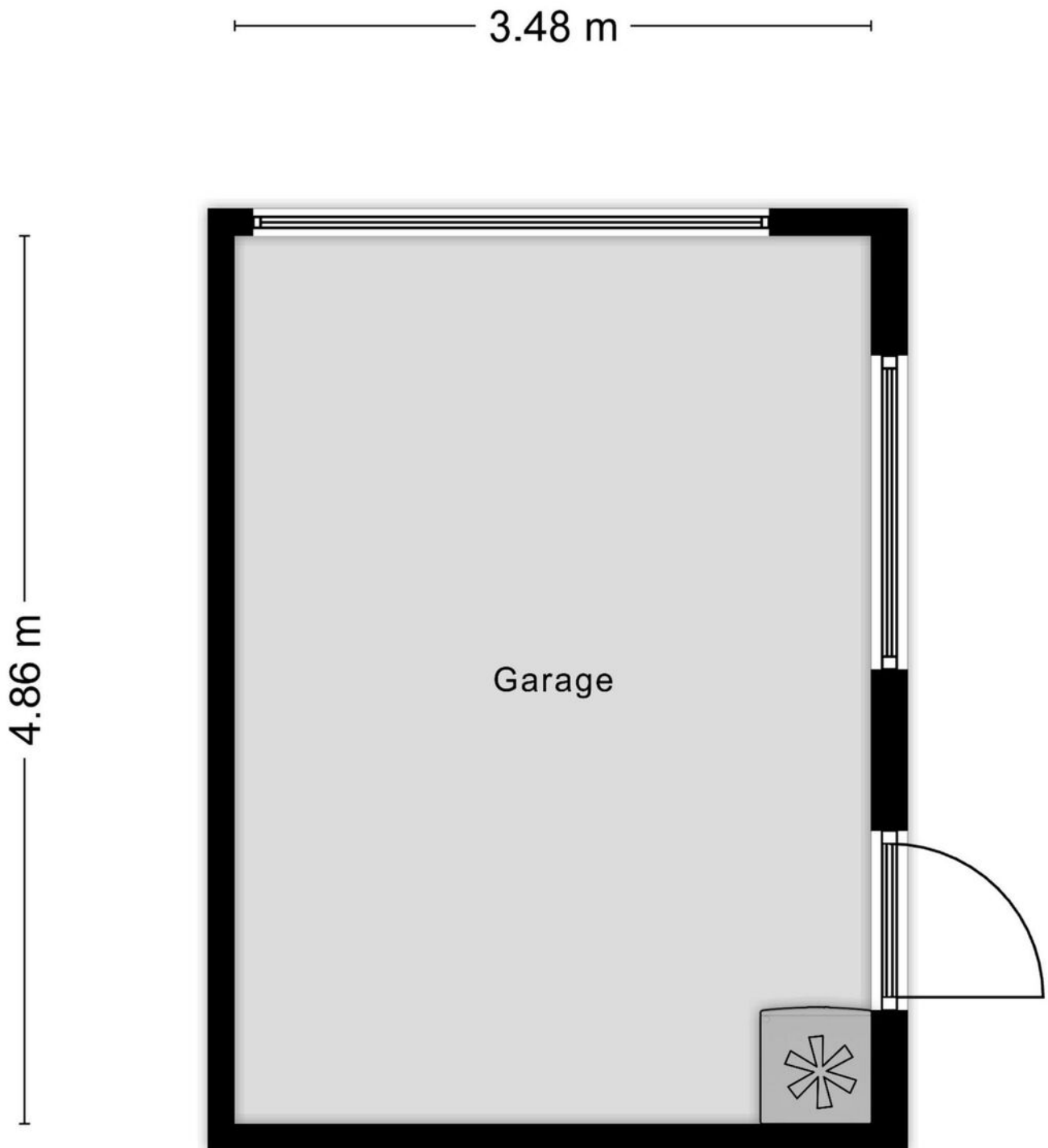


# Plattegrond zolder



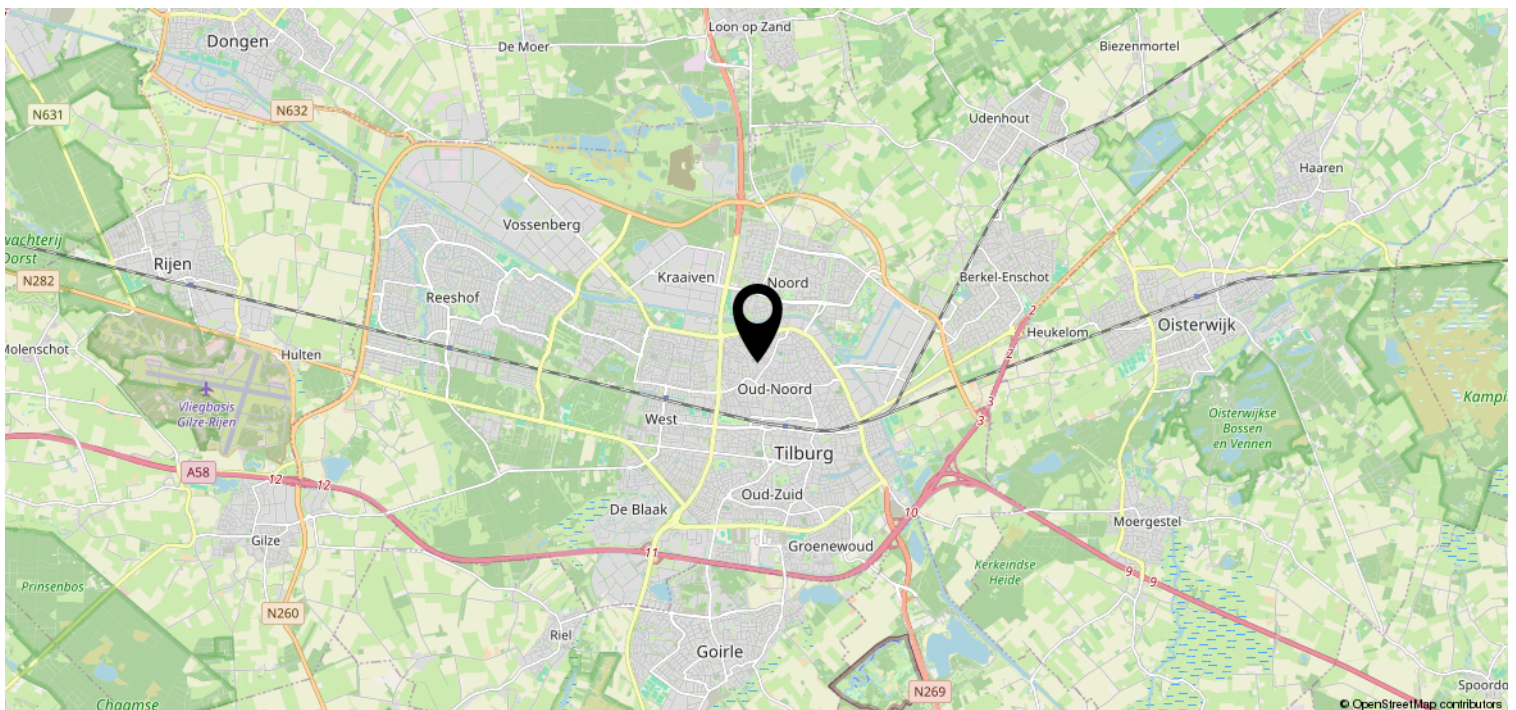
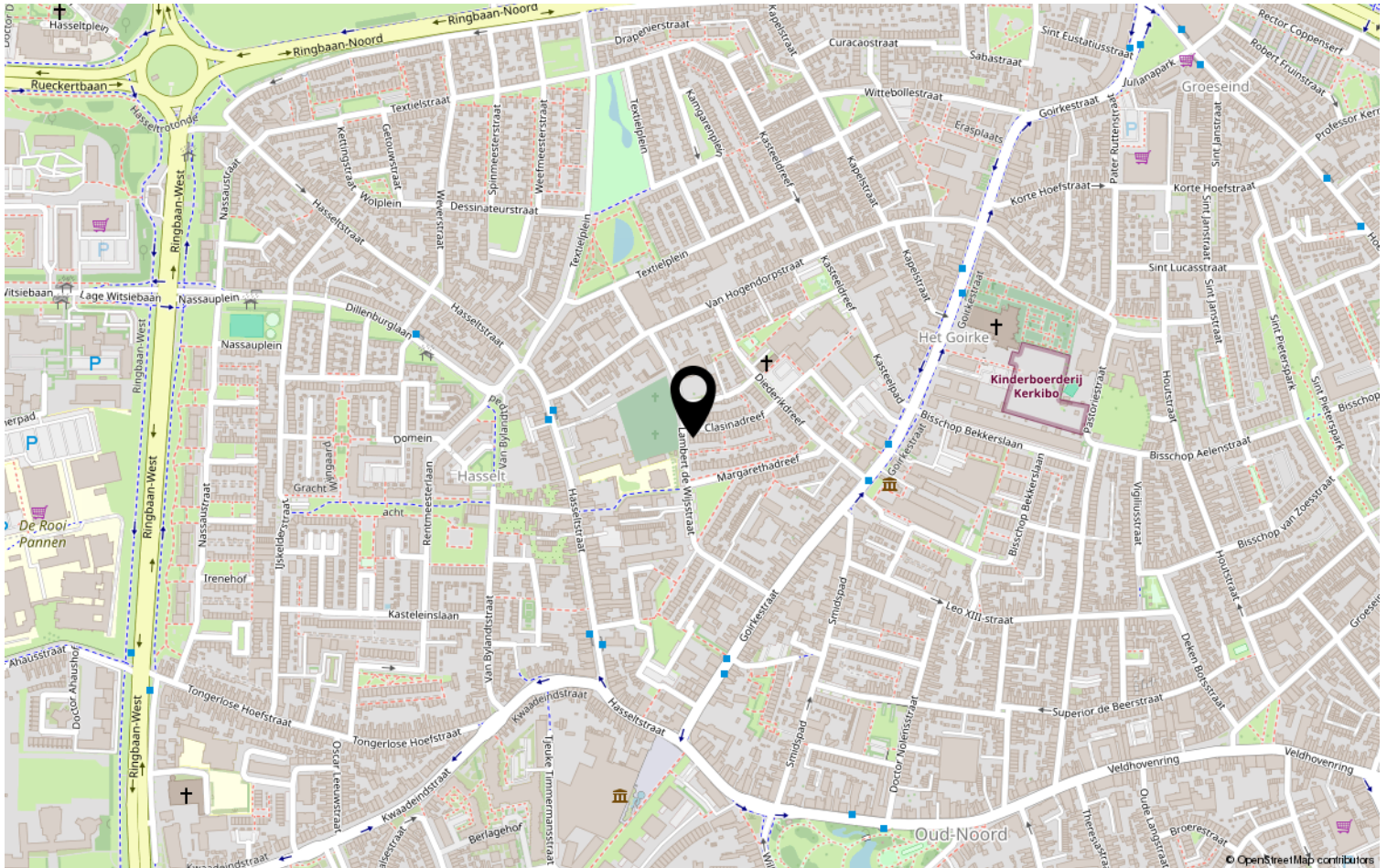
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RvD



|       |                                  |                             |  |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Tilburg |  |
|       | Huisnummer                       | Sectie O                    |  |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 5376                |  |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                             |  |
|       | Administratieve kadastrale grens |                             |  |
|       | Bebouwing                        |                             |  |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                  |               |          |              |
| Designradiator(en)   | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                      |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                      | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                        |               |          |              |
| - Trapkast   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                   |               |          |              |
| - gordijnrails   | X             |          |              |
| - gordijnen  |               | X        |              |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |
| - jaloezieën   | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                 | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                   |               |          |              |
| - laminaat   | X             |          |              |
| - linoleum 1e en 2e verdieping                             | X             |          |              |
| Overig, te weten   |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                 |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                               | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                        |               |          |              |
| - kookplaat  | X             |          |              |
| - afzuigkap  | X             |          |              |
| - magnetron  | X             |          |              |
| - oven   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                     | X             |          |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - Quooker  | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                |               |          |              |
| - kruidenrekjes binnenkant kast                            |               | X        |              |
| - keukenrolhouder  |               | X        |              |
| - ophangstelsel voor keuken accessoires onder keukenkastje |               | X        |              |
| - zeepdispenser  | X             |          |              |

# Heeft u interesse?



Besterdring 221  
5014 HK Tilburg  
013-8503800 | [info@vandalmakelaardij.nl](mailto:info@vandalmakelaardij.nl)  
[www.vandalmakelaardij.nl](http://www.vandalmakelaardij.nl)

