



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TELEFOONSTRAAT 1-3



Vraagprijs
€ 995.000 K.K.

OMSCHRIJVING

TELEFOONSTRAAT 1-3 TILBURG

Midden in het hart van Tilburg ligt dit statige herenhuis met garage en carport. De Telefoonstaat behoort tot het zogenaamde "dwaalgebied" in hartje centrum.

Je zit er midden in het centrum maar toch zijn de straten van het "dwaalgebied" relatief rustig. Het gebied, met zijn vele mooie herenhuisen en prachtige gevels, straalt nog steeds de grandeur uit van vervlogen tijden. De tijden waarin de directeuren van de vele textiel fabrieken die Tilburg destijds rijk was, deze herenhuisen bewoonden. Wat zijn wij enorm blij dat wij weer een zo bijzondere authentieke woning in het populaire Tilburgse Dwaalgebied mogen verkopen!

Als je het voorrecht hebt om op deze plek te mogen wonen, zul je je auto niet vaak nodig hebben. Vanuit deze plek kun je namelijk werkelijk alles te voet doen. Binnen één minuut sta je midden in de Spoorzone met zijn nu al 'wereldberoemde' LocHal, tal van leuke restaurants zoals De Houtloods, De Wagon en RAW, en het Spoorpark als achtertuin, waar het zeker op een heerlijk zomeravond met een gevulde picknickmand goed toeven is op een kleedje of aan één van de picknicktafels in het park. Ook in het gezellige dwaalgebied kun je terecht voor een hapje of een drankje bij bijvoorbeeld de Spaarbank of Café Noir. Tevens loop je in een paar minuten naar de Heuvelstraat om daar heerlijk te winkelen of om op zaterdagochtend te struinen over de markt voor al je boodschappen. Wil je de natuur opzoeken dan ben je snel in de nabij gelegen natuurgebieden Moerenburg en de Warande. Voor de dagelijkse boodschappen vind je de Albert Heijn XL en tal van andere winkels op steenworp afstand. Ook voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere en middelbare scholen tot Tilburg University aan toe. En wil je toch een keer de stad uit..... geen probleem, het bus- en

treinstation Tilburg ligt om de hoek en met de auto bereik je via de Spoorlaan en de Ringbanen gemakkelijk de diverse uitvalswegen naar de snelweg.

BEGANE GROND:

Entree: Je komt binnen in een statige hal die is onderverdeeld in 2 gedeeltes. Hier maak je meteen kennis met de authentieke elementen van de woning. De hoge houten paneeldeuren, de glas in lood kozijnen en de originele Terrazovloer. In het achterste gedeelte vind je de trap naar de eerste verdieping met trapkast, het toilet en de toegang tot de living.

Woonkamer: WOW !!! Deze woning beschikt over een prachtige woonkamer die niet zou misstaan in een woonmagazine! De openslaande tuindeuren aan de achterzijde van de woning zorgen voor een ruimtelijk effect. Tegen de lange muur van de living vind je de moderne houtkachel die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft. Hoe lekker moet het zijn, om op koude winteravonden, naast deze warmtebron op de bank te ploffen en te genieten van een Netflix-serie. De lichte wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en vormen een mooi contrast met de warme, luxe, houten parketvloer.

Keuken: In 2021 is er een super moderne keuken gerealiseerd. Deze keuken voldoet werkelijk aan alles dat op je wensenlijstje staat. Je vindt er een kookeiland met een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en een wijn klimaatkast. Tegenover het eiland bevindt zich een kastenwand met de koelkast, de vriezer en een combi-oven op ooghoogte. Het spoelgedeelte van de keuken heeft de beschikking over een vaatwasser en een Quooker. De lichtkoepel zorgt voor lekker veel daglicht.



Badkamer: Achter de keuken bevindt zich de badkamer, ook deze is in 2021 gemoderniseerd. De royale badkamer beschikt over een inloofdouche, een wastafel met wandmeubel, een zwevend toilet en een losstaand ligbad. De vloerverwarming zorgt voor warme voeten.

Slaapkamer: Als kers op de taart beschikt de begane grond ook nog over een meer dan royale slaapkamer met inbouwkasten. Deze heeft net als de keuken en de living een warme, luxe, houten parketvloer.

EERSTE EN TWEDE VERDEIPING:

Via de ruime overloop is er toegang tot twee ruime slaapkamers. Beide slaapkamers zijn mooi afgewerkt en eveneens voorzien van een houten parketvloer. De grootste slaapkamer, aan de voorzijde van de woning, geeft toegang tot de erker en beschikt over authentieke, prachtige, glas in lood vensters. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een wastafel en openslaande deuren naar het dakterras op het platdak van de begane grond.

Op de tweede verdieping van deze woning, die je bereikt via een vaste trap, merk je weer hoe groot deze woning is. Op deze verdieping zijn namelijk nog 3 ruime slaapkamers. Ook deze zijn mooi afgewerkt en voorzien van de parketvloer. Via één van de slaapkamers heb je toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning. Naast deze drie slaapkamers vind je hier de 2de badkamer compleet ingericht met een inloofdouche, een wastafel met ondermeubel, een toilet en een design radiator.

De woning beschikt tevens over een kelder ter grootte van de woonkamer. Boven de carport van deze woning bevindt zich een studio die nu dienst doet als atelier. Deze studio beschikt over een eigen keuken en

badkamer en is natuurlijk de ultieme droom voor tieners. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis, naast zijn unieke uitstraling, juist zo bijzonder maakt.

TUIN:

De heerlijke, privacy biedende, stadstuin ligt op het westen en heeft dus tot later op de dag beschikking over de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Achterin de tuin staat het koetshuis. Dit is onderverdeeld in een garage met berging en een ruime boven verdieping. Ruimte genoeg dus voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fiets. Je parkeert ook met gemak twee auto's op eigen terrein. Al met al een prachtige woning op een fantastisch locatie.

- Bouwjaar 1915;
- Perceeloppervlakte 295 m²;
- Woonoppervlakte 253 m²
- Inhoud 1038 m³;
- Energielabel C;
- Karakteristieke authentieke elementen;
- 6 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond;
- 2 badkamers;
- De voorgevel is recent opnieuw geschilderd;
- Ruime studio boven de carport met eigen badkamer;
- Carport èn garage midden in het centrum van Tilburg;
- Voorzien van 14 zonnepanelen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je dit prachtige authentieke pand in hartje centrum van Tilburg bezichtigen?

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	253.10m ²
Perceeloppervlakte	295m ²
Inhoud	1037.72m ³
Bouwjaar	1915































FOTO'S





PLATTEGROND



PLATTEGROND

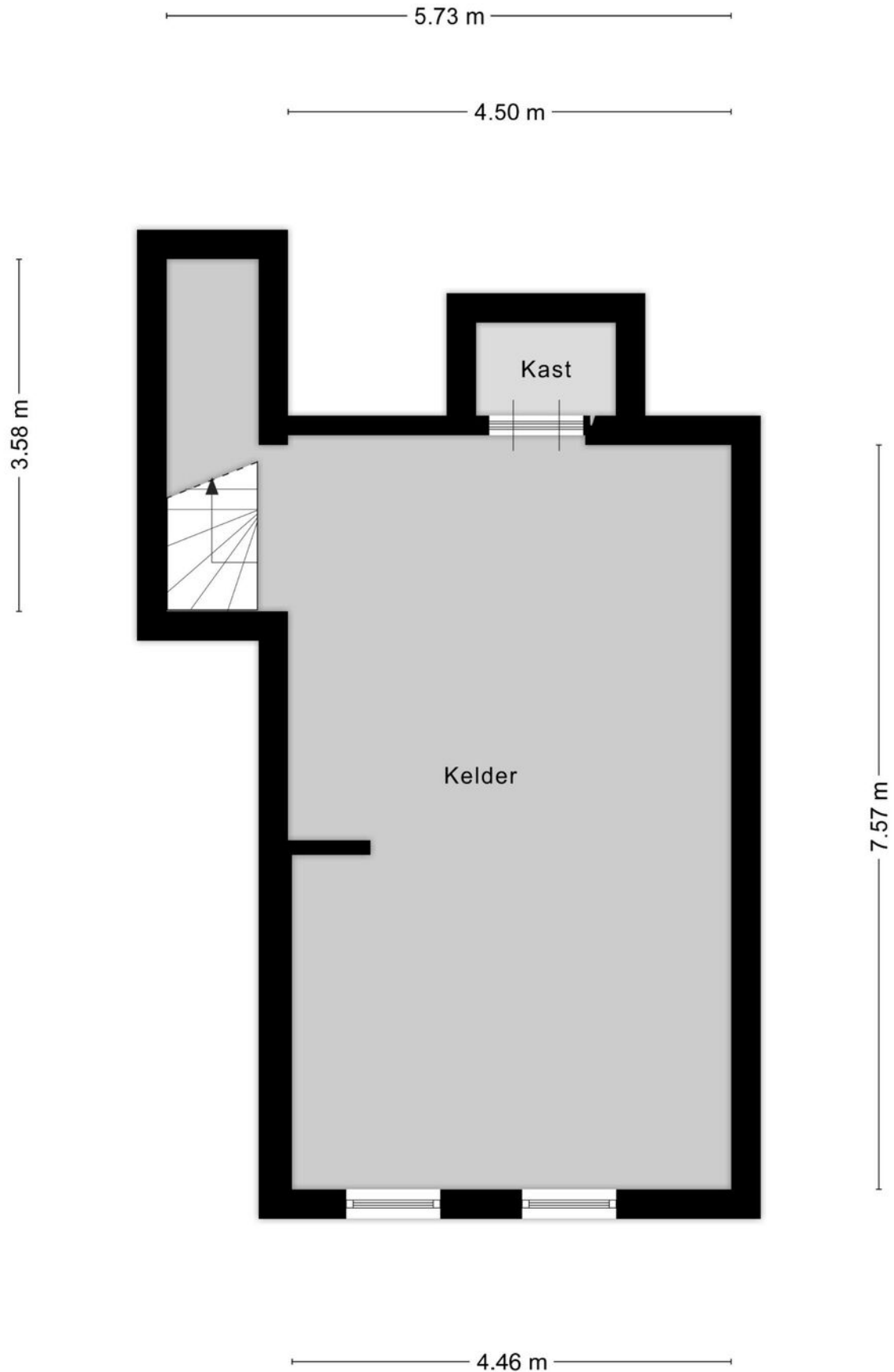


PLATTEGROND

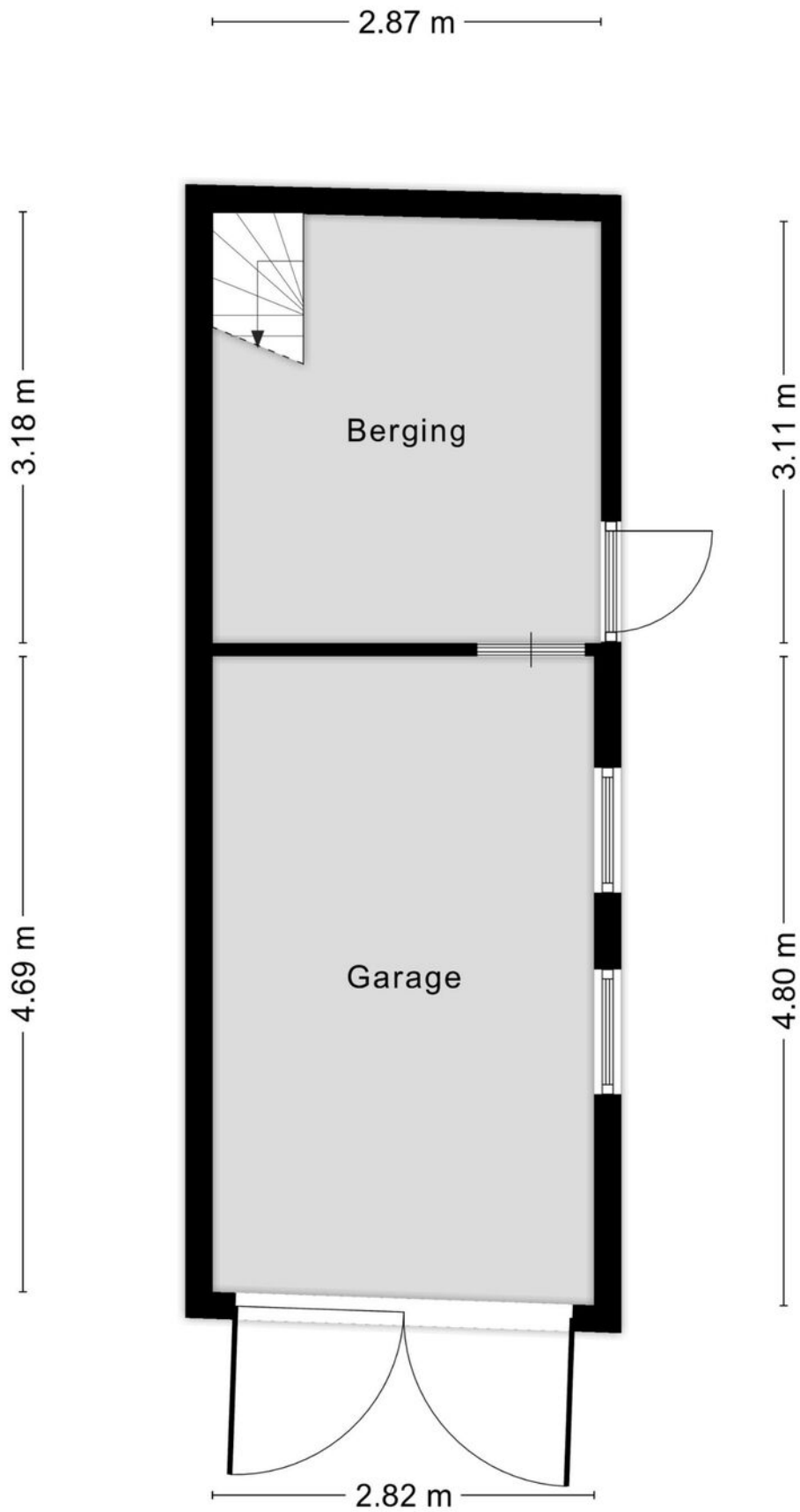


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

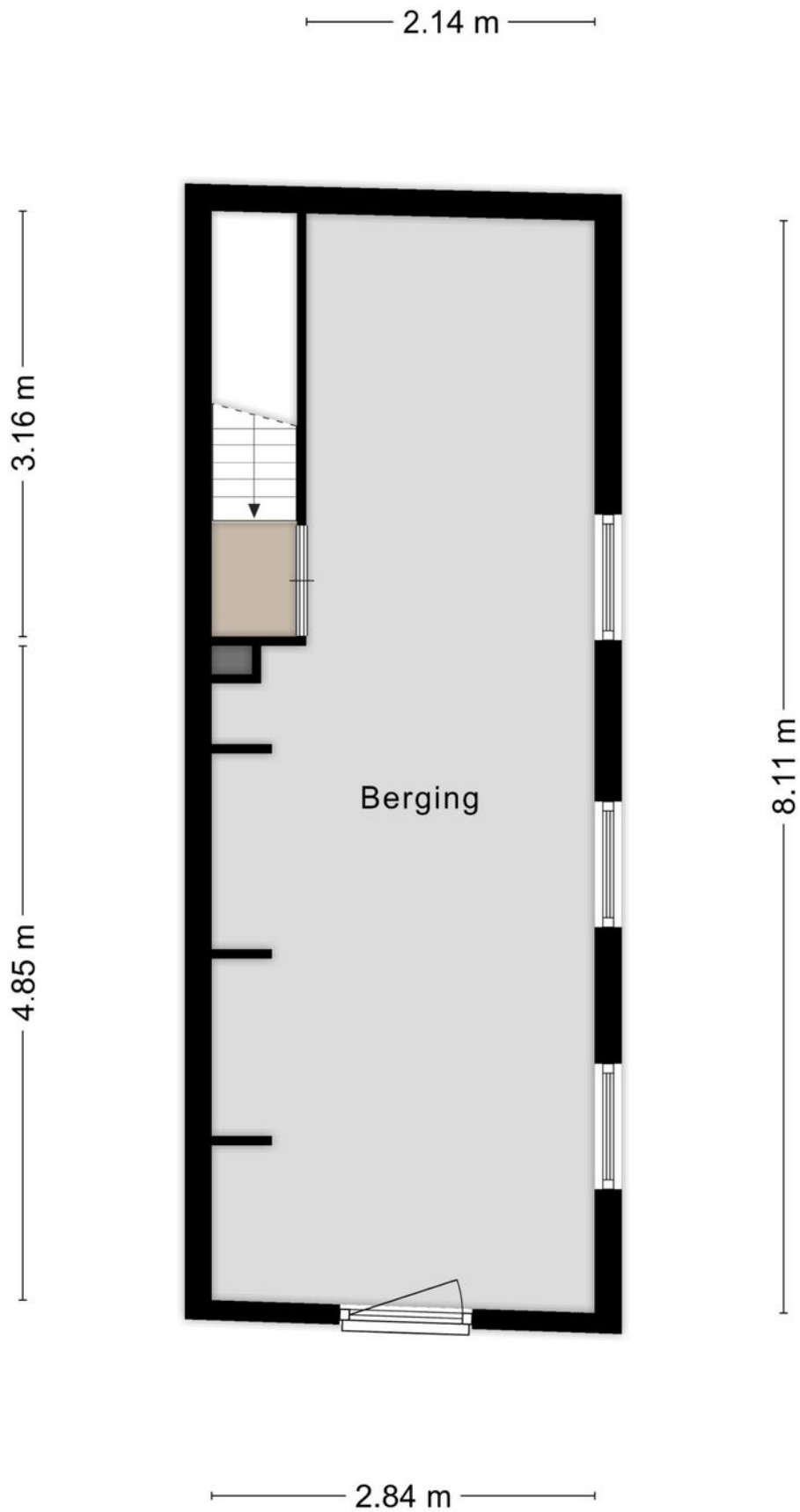
PLATTEGROND



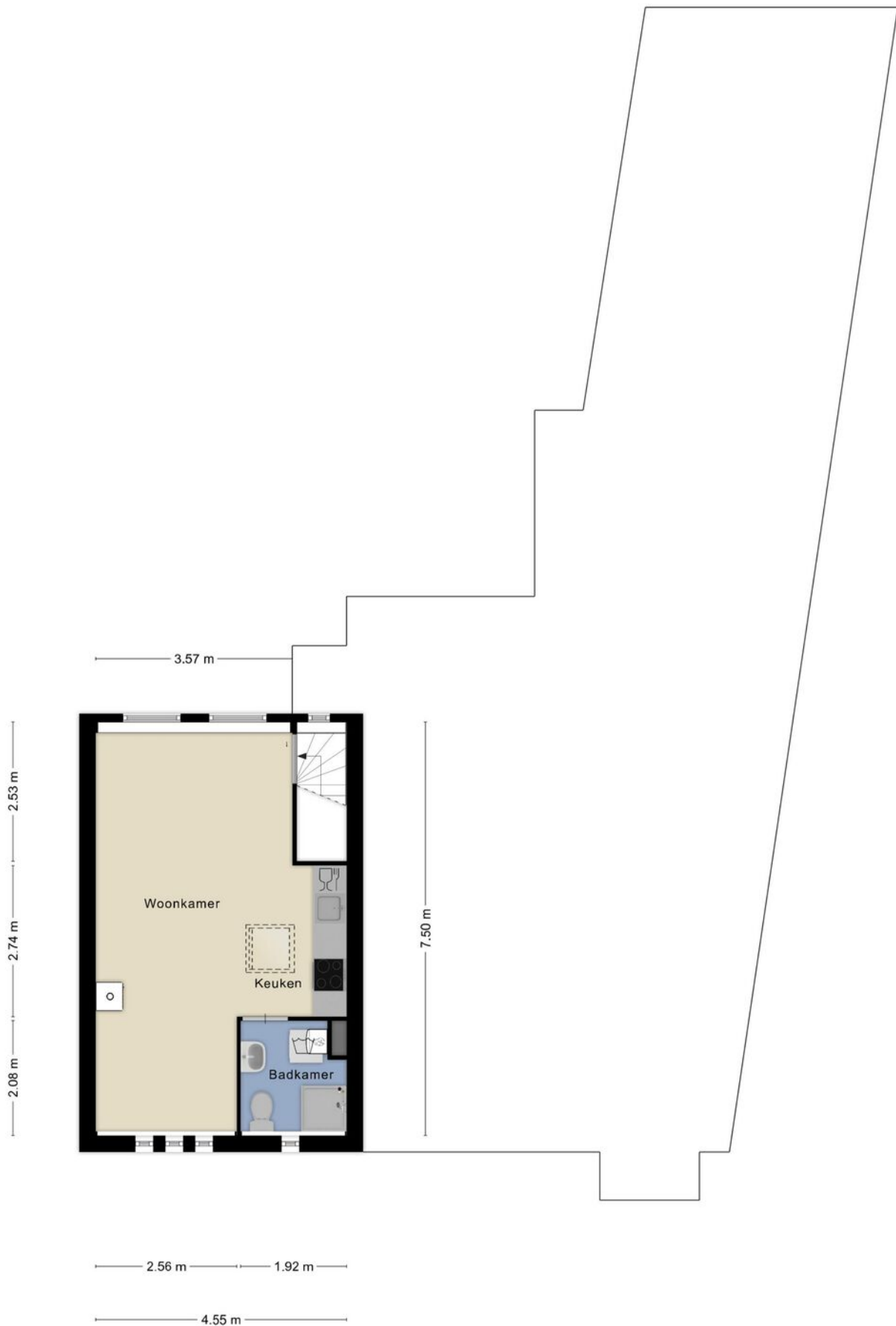
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Telefoonstraat 1-3

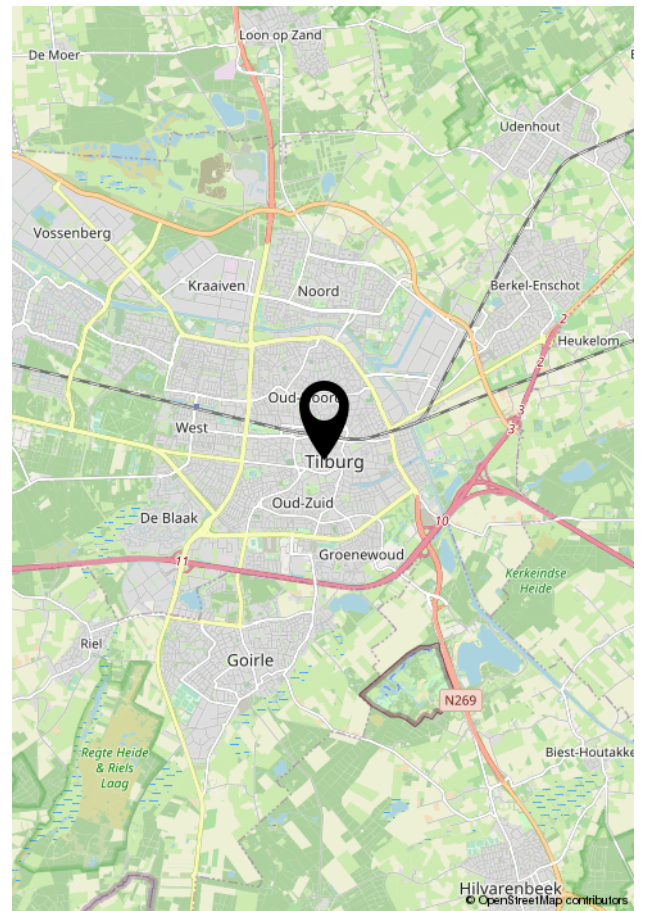
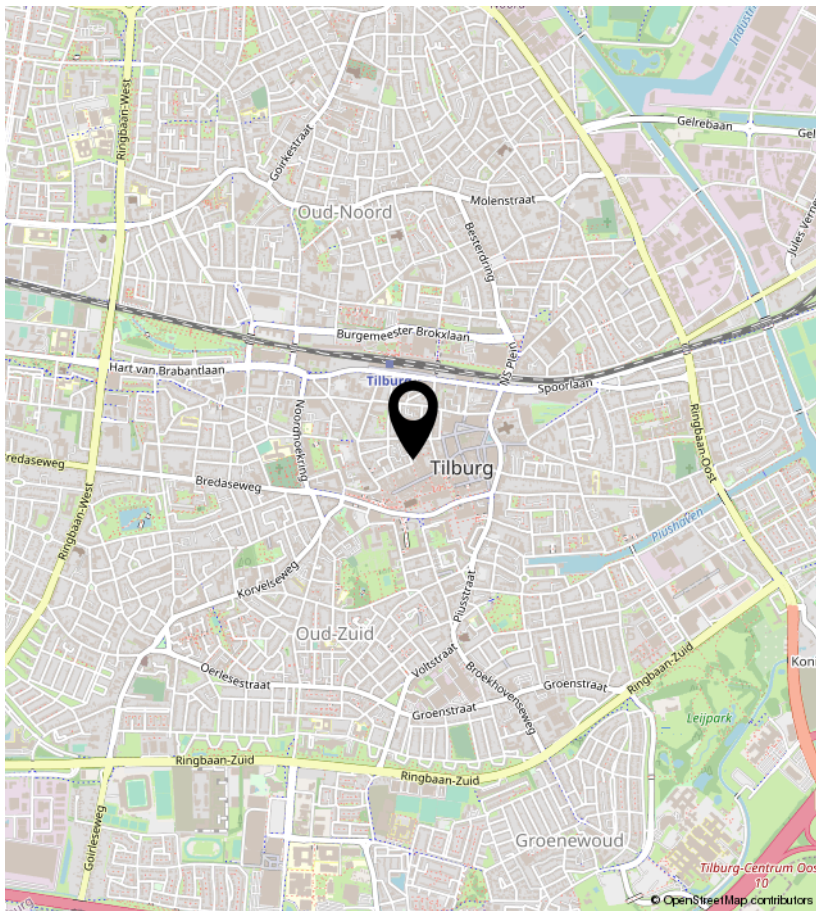
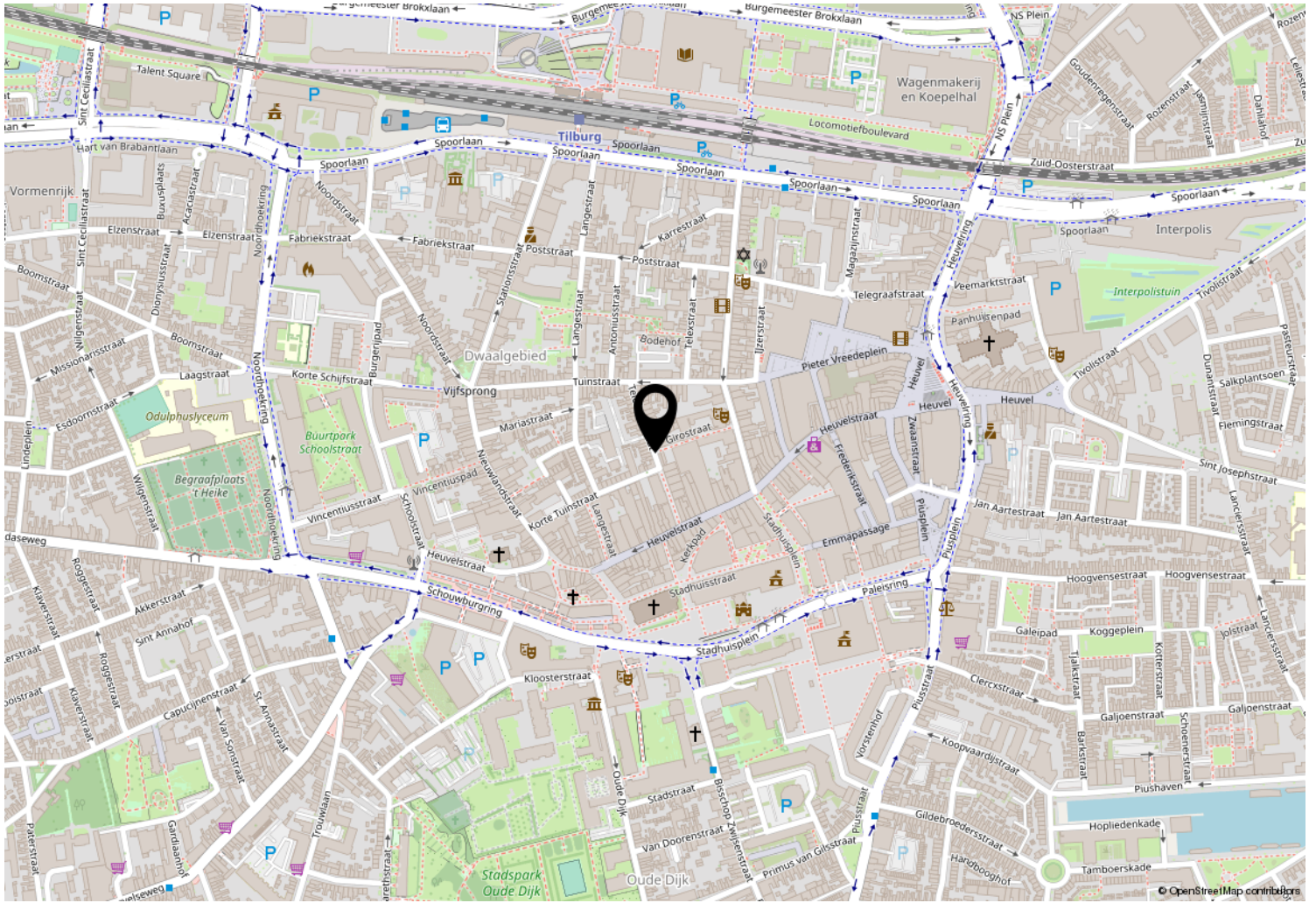


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 4560</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023
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.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

