



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LANGE NIEUWSTRAAT 242



Vraagprijs
€ 550.000 K.k.

OMSCHRIJVING

LANGE NIEUWSTRAAT 242 TILBURG

Deze prachtige woning in neorenaissancestijl is in 1902 gebouwd onder architectuur van Jos Donders. Onder de dakrand is een boogfries aangebracht, uitgevoerd in een combinatie van natuur- en baksteen. Het pand was het eerste huis dat hier op dit terrein gebouwd werd. Er is lange tijd een bakkerij en atelier gevestigd geweest in dit pand samen met het pand op nr 244. De woning is goed onderhouden en heeft geen monumentenstatus.

Als je het voorrecht hebt om op deze plek te mogen wonen, kun je werkelijk alles te voet doen. Als je de hoek omgaat, sta je binnen één minuut midden in de Spoorzone met het station en met de 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 heerlijke zomeravond met een gevulde picknickmand goed toeven is op een kleedje of aan één van de picknicktafels in het park. Ook de nieuwe ontwikkeling 'het Ketelhuis' is een pré voor de wijk.

Via de sfeervolle Willem II straat en het gezellige dwaalgebied loop je in een paar minuten naar de Heuvelstraat om daar heerlijk te winkelen of te gaan borrelen in de Piushaven.

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 (wij kunnen ons dat niet voorstellen) geen probleem, het bus- en treinstation Tilburg ligt werkelijk om de hoek en met de auto bereik je via de Spoorlaan en de Ringbanen gemakkelijk de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Den Bosch en de omliggende dorpen. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND

Entree: Je komt binnen in een statige hal, waar je meteen kennis maakt met de authentieke elementen van de woning. De vestibuledeuren, de sfeervolle tegelvloer, de prachtige trap naar de eerste verdieping en het glas in lood. Je vindt er de toegang tot de woonkamer, de eetkamer en de keuken.

Woonkamer: De woonkamer is opgesplitst in twee delen, een zitkamer en een eetkamer. De grote sierlijke houten inbouwkasten met kamer en suite deuren zorgen samen met de warme houten parketvloer voor een mooie verbinding tussen beide ruimtes. Aan de voorzijde is er voldoende ruimte voor een zithoek. De open haard aan de achterzijde, geeft de eetkamer een cosy uitstraling en via de openslaande deuren loop je zo door naar de patio.

Keuken: In de royale uitbouw is een heuse leefkeuken gerealiseerd. De houten keuken met natuurstenen aanrechtblad past perfect bij de stijl van deze woning. De keuken beschikt over een vaatwasser en een koelkast met vriezer maar de echte blikvanger is het grote SMEG gasfornuis met dubbele oven en daarboven een ingebouwde RVS afzuigkap. De raampartijen in de zijgevel zorgen voor een mooi contact met de patio. Via de keuken heb je ook toegang tot het toilet en de kelder van de woning.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de "master bedroom" met daarnaast een wat kleinere slaapkamer waar je ook een heerlijke



thuiswerkplek kunt creëren of een walk-in-closet. De "master bedroom" beschikt over een inbouwkast, onder de trap naar de tweede verdieping en geeft toegang tot de badkamer. In deze slaapkamer is ruimte genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een royale garderobekast. De authentieke balkenconstructie is hier nog mooi zichtbaar. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer welke ook is voorzien van drie inbouwkasten. Ook deze slaapkamer geeft toegang tot de badkamer. De badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is uitgerust met een waskom op een houten ondermeubel, een douche, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. Via de overloop op deze verdieping heb je ook toegang tot het royale dakterras. Dit terras heeft een gedeeltelijke overkapping, ligt op het zuiden en heeft dus lekker veel zonuren.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vind je een royale zolderverdieping met een extra bergzolder. Ideaal voor het opbergen van de welbekende koffers en kerstspullen. Via het dakraam aan de voorzijde valt lekker wat daglicht naar binnen.

TUIN:

De knusse private stadspatio op het zuiden is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van een strakke natuurstenen bestrating. Je fietsen kun je parkeren achter de grote ingebouwde dubbele, houten poort aan de straatzijde naast de woning.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bouwjaar 1902;
- Perceeloppervlak 97 m²;
- Woonoppervlak 138 m²;
- Inhoud 564 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Woning beschikt nog over prachtige, authentieke details;
- Royaal dakterras (19,40 m²) op het zuiden;
- Al het buitenwerk geschilderd in 2023;
- Dakgoot aan de voorzijde van de woning vernieuwd in 2023;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	97 m ²
Inhoud	563 m ³
Bouwjaar	1902















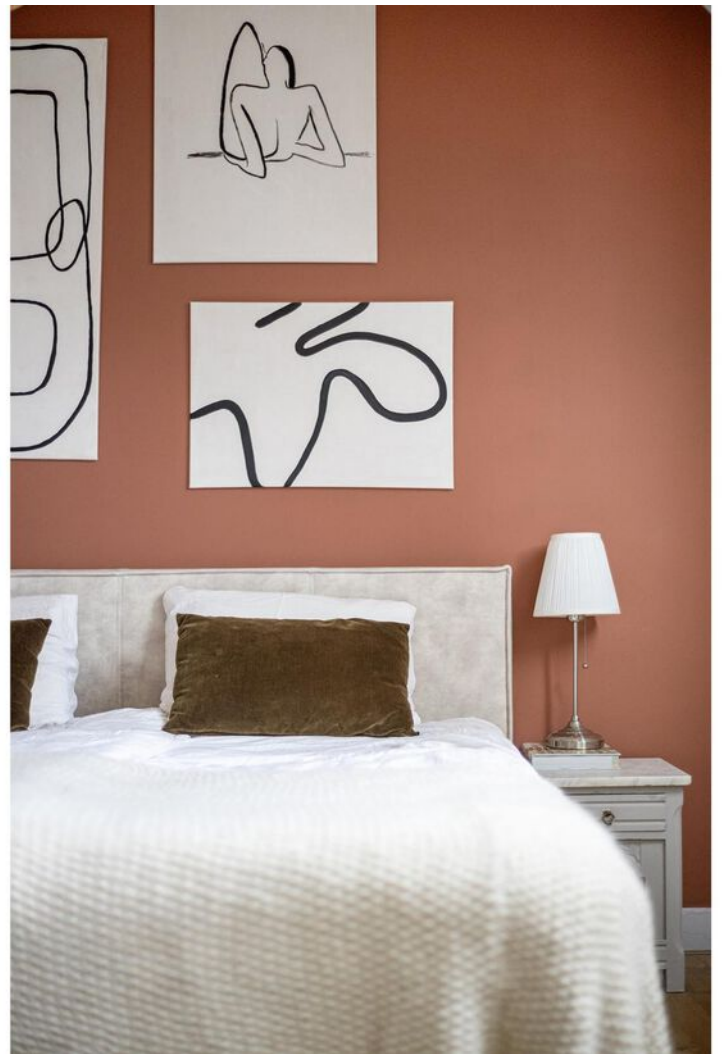










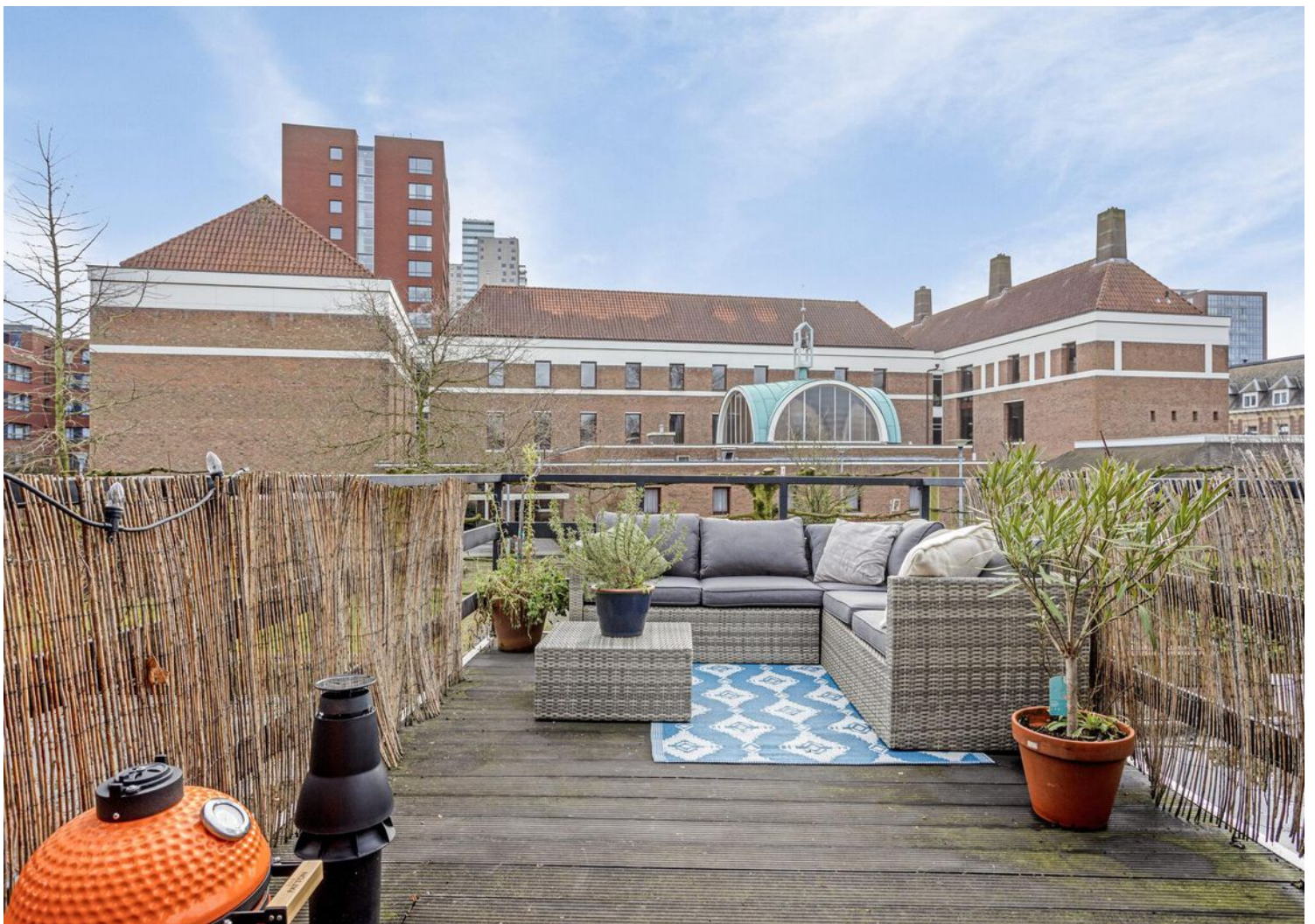






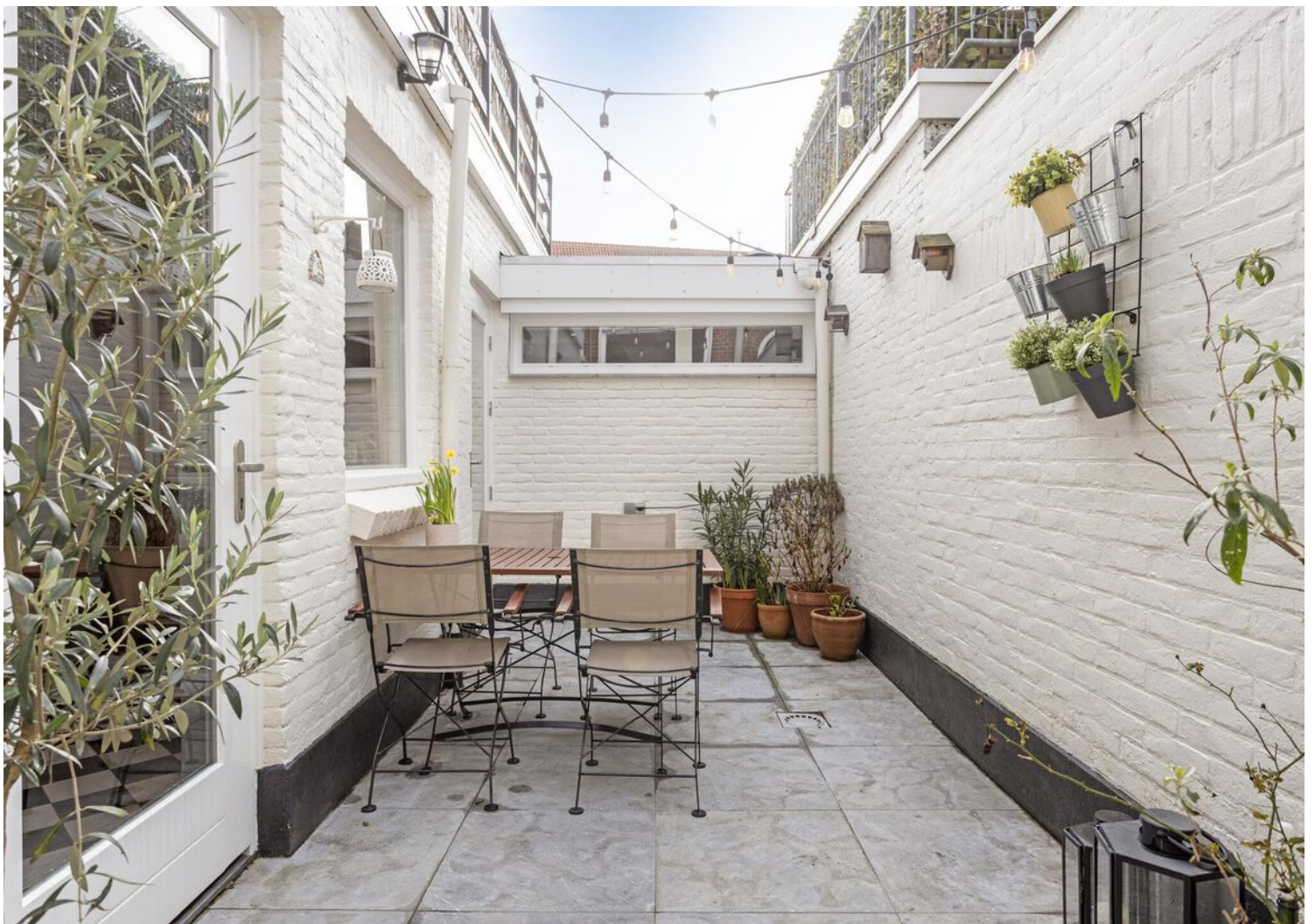


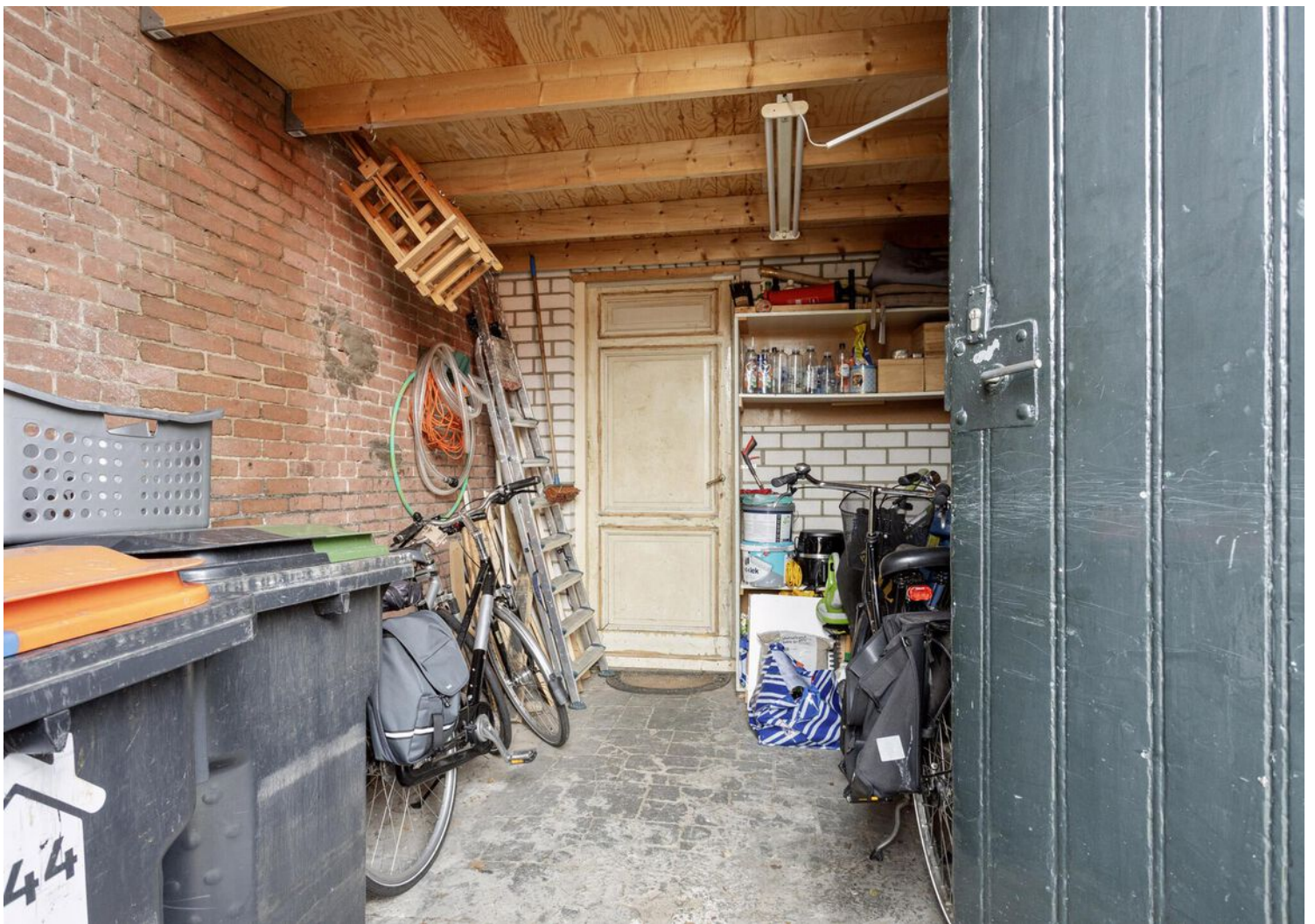


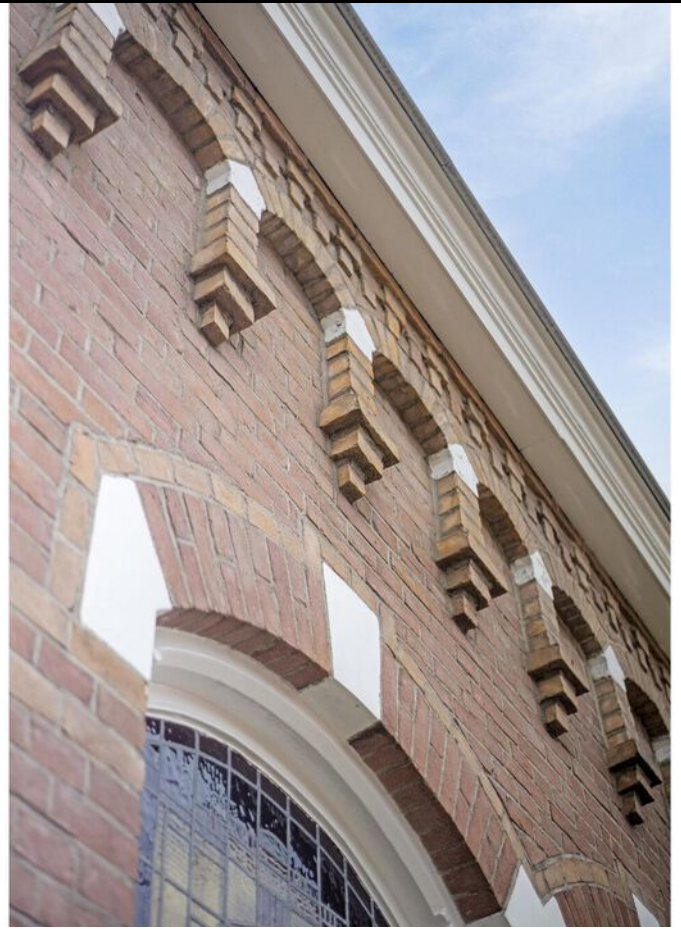


FOTO'S





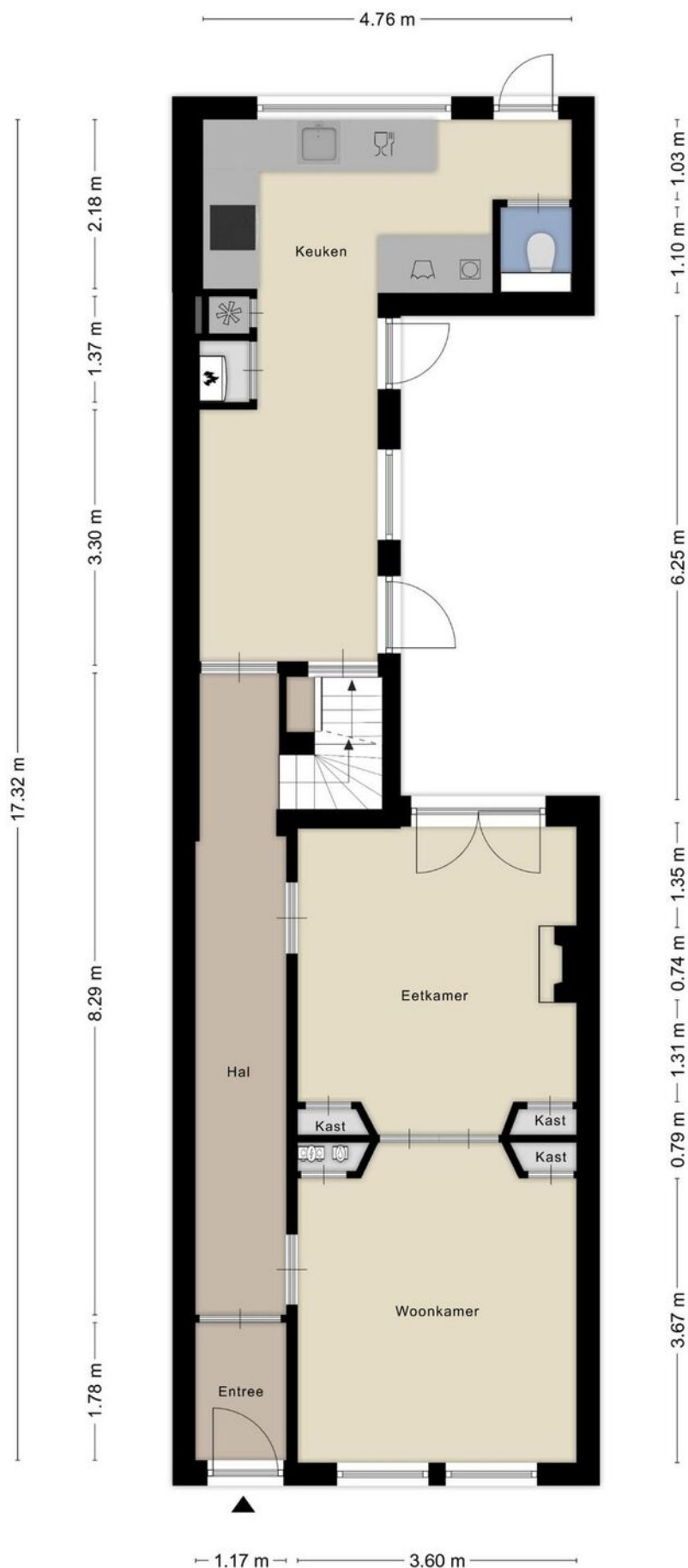




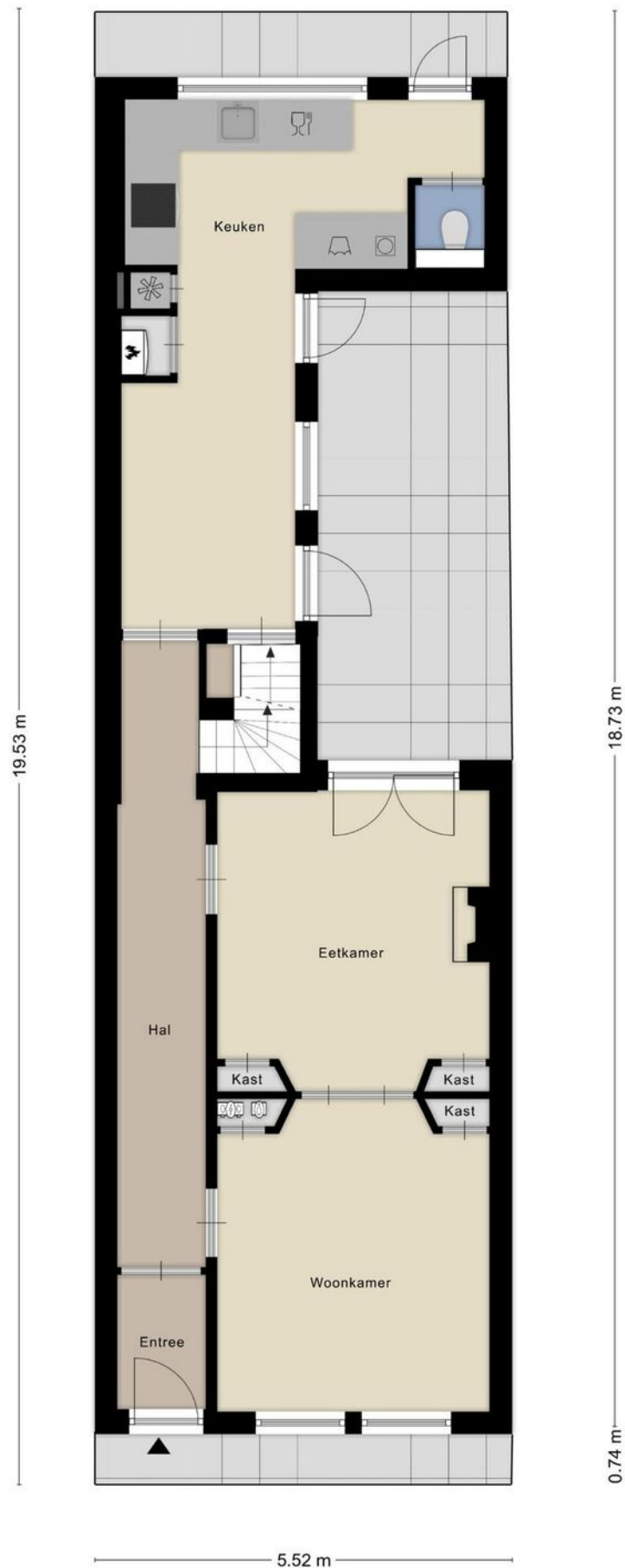




PLATTEGROND



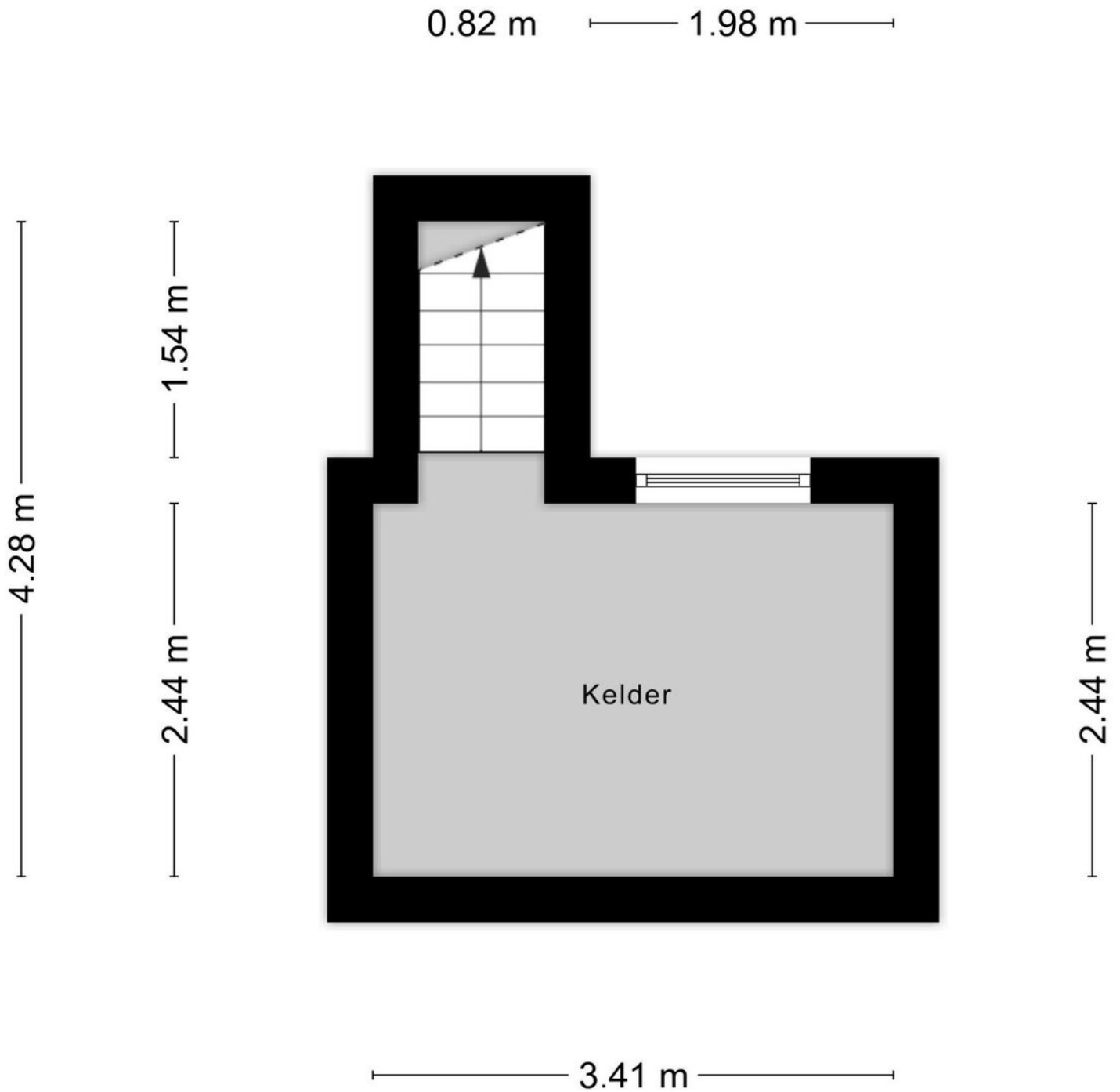
PLATTEGROND



PLATTEGROND

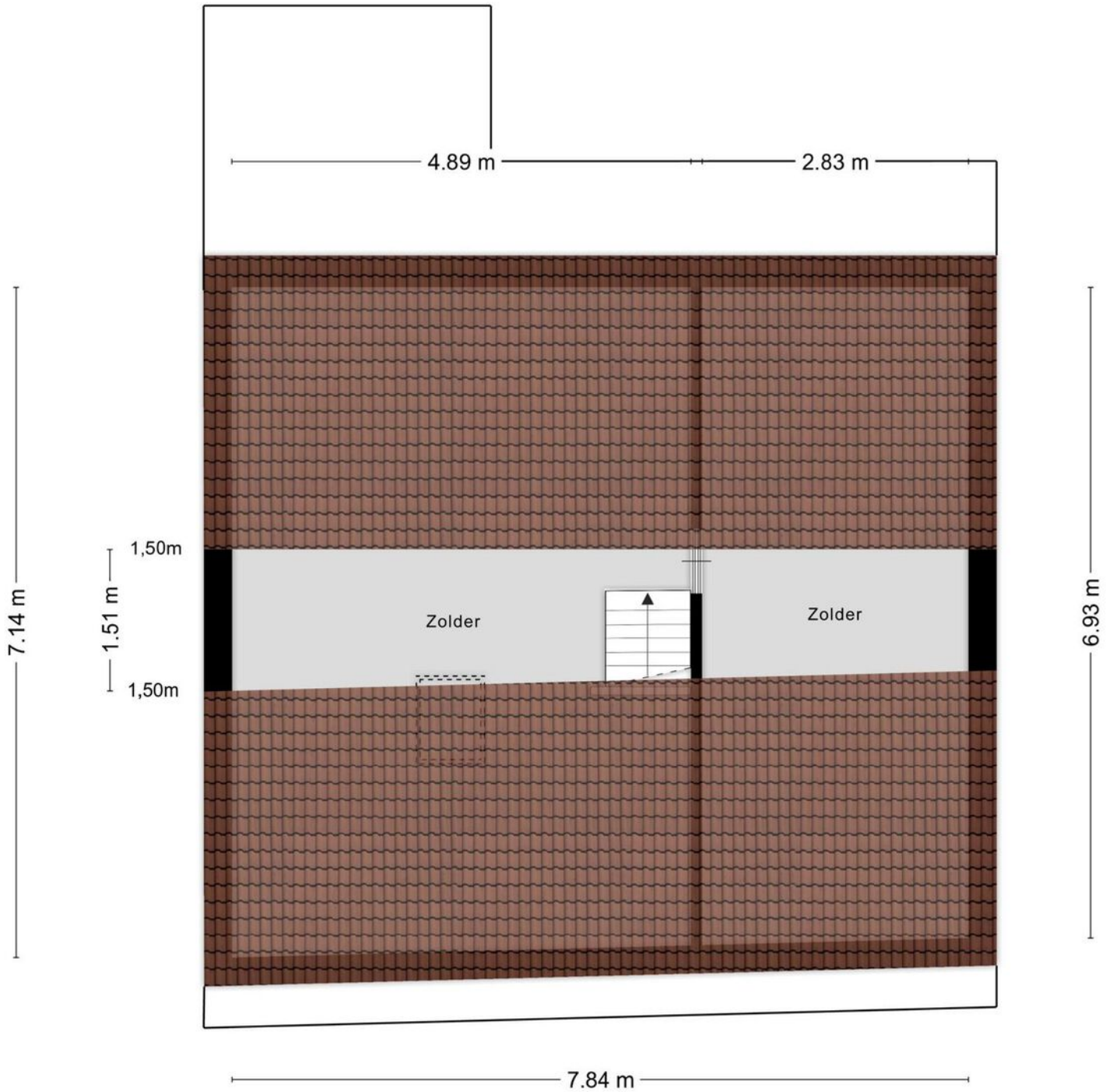


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij




0 5 10 15 20 25m

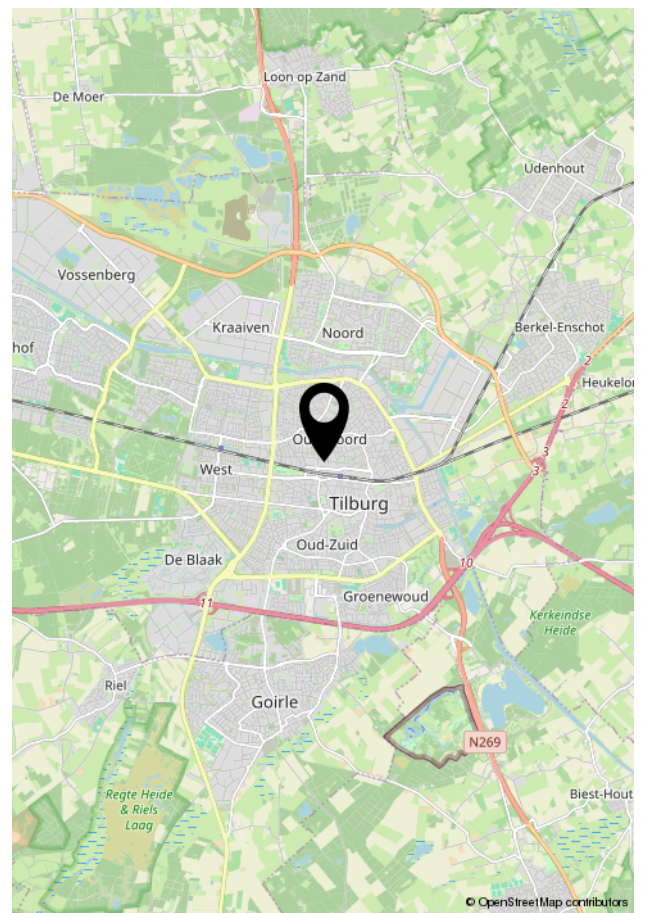
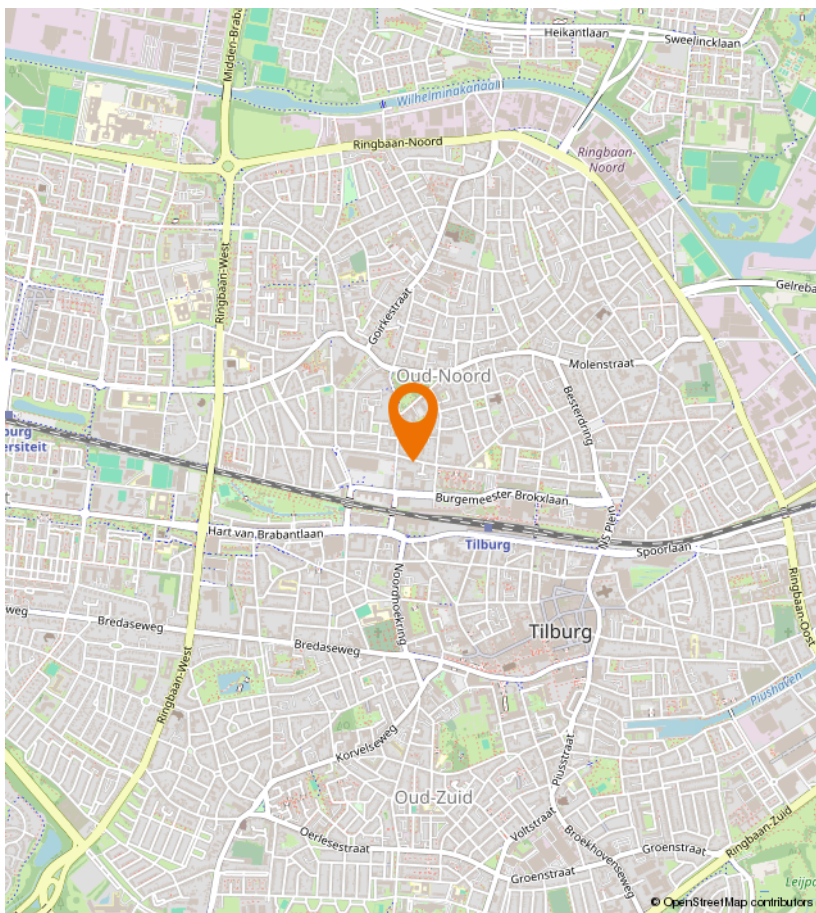
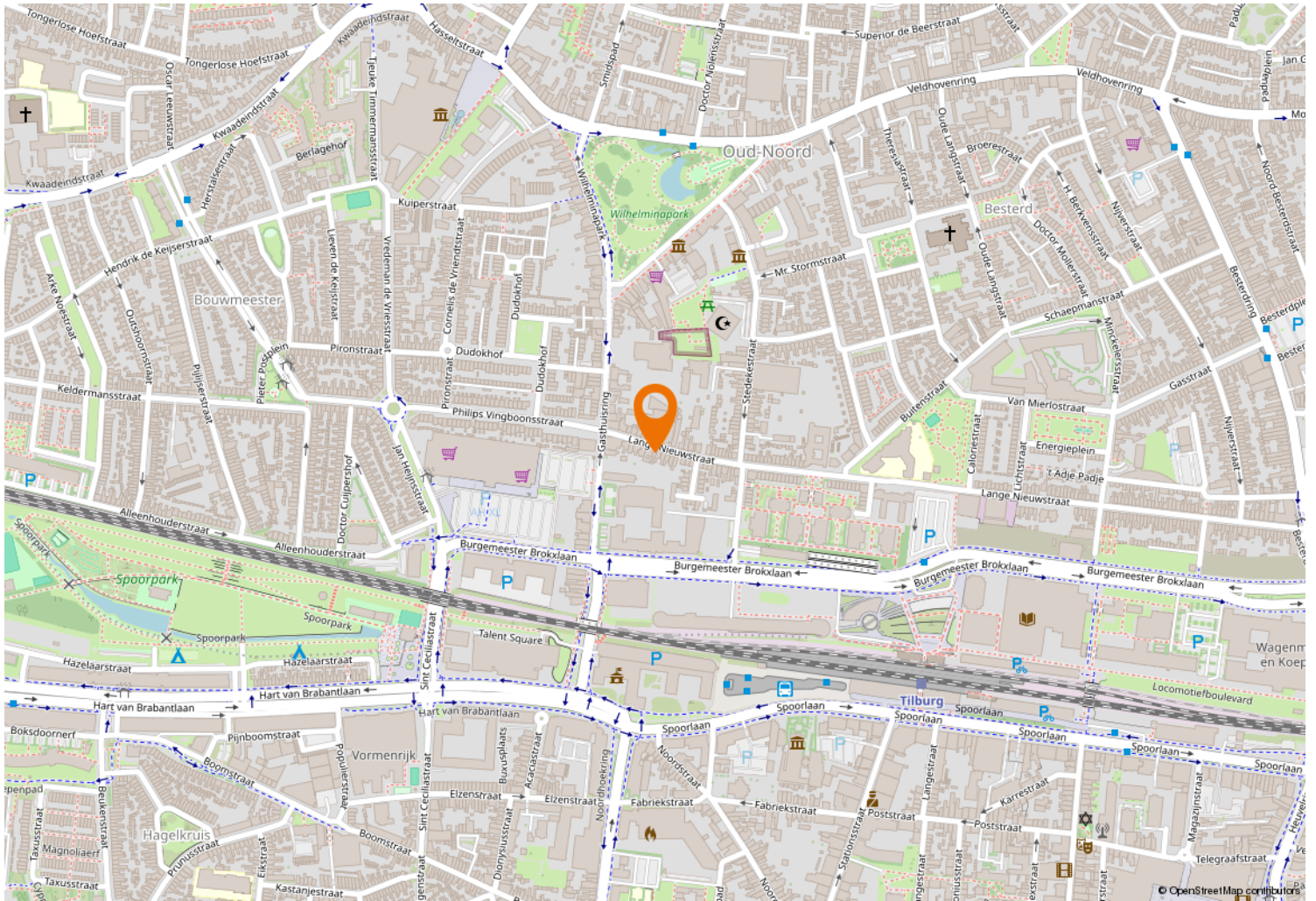
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3548
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 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.



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.

