



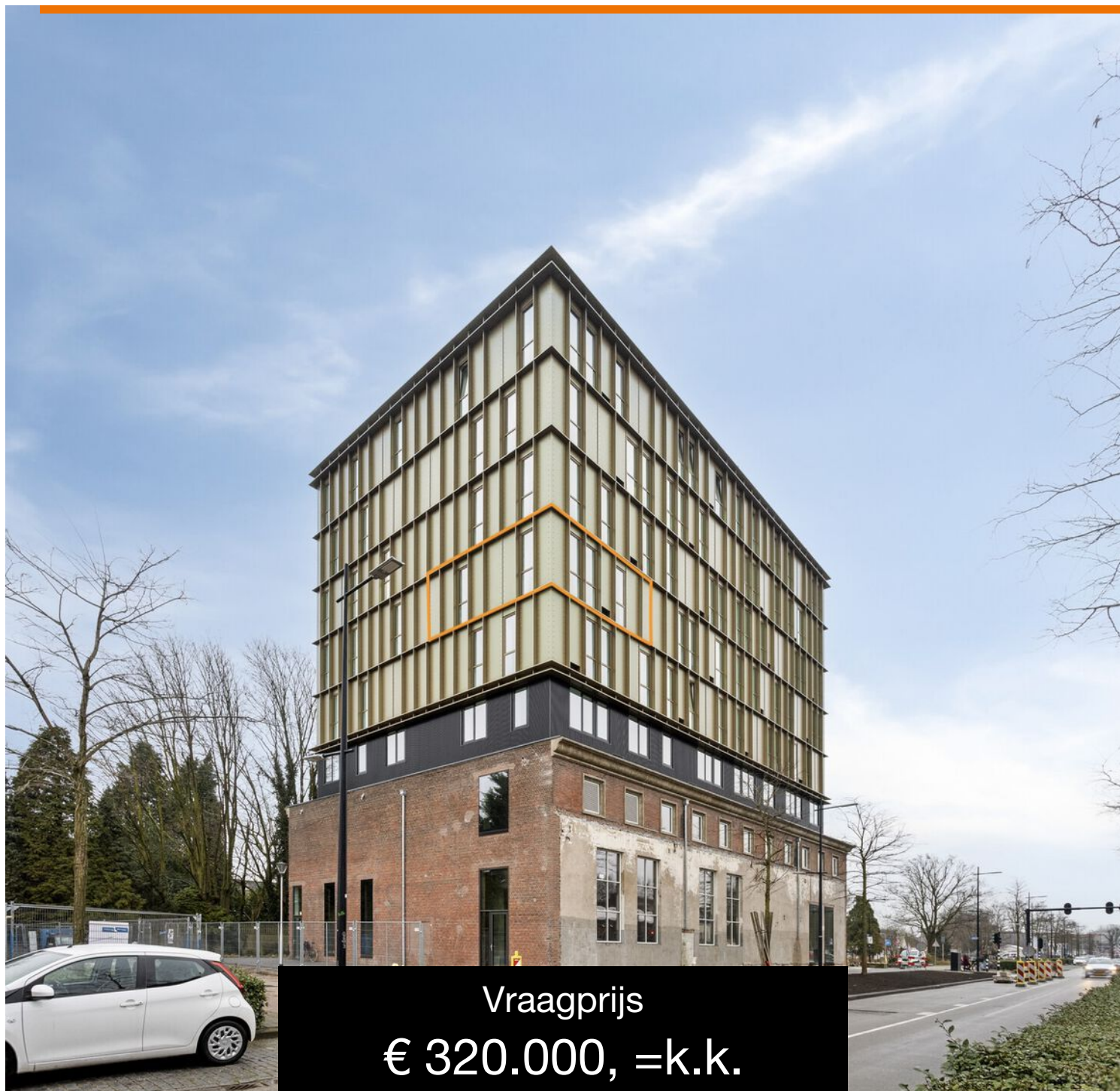
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# ATELIERSTRAAT 226



Vraagprijs  
€ 320.000, =k.k.

# OMSCHRIJVING

ATELIERSTRAAT 226 Tilburg

Stap binnen in een stukje Tilburgse geschiedenis, getransformeerd tot een modern en luxe thuis. Dit gloednieuwe appartement, gelegen op het historische Ketelhuis in de bruisende Spoorzone, biedt een unieke kans om te wonen in een pand met karakter en een verhaal. De combinatie van het industriële erfgoed en de hedendaagse luxe maakt dit appartement tot een bijzondere woonervaring.

Dit hoekappartement is nog nooit bewoond en biedt de ultieme vrijheid om de afwerking volledig naar eigen smaak in te vullen. De basis is gelegd: een A+++ energielabel, gasloze installatie met warmtepomp, en een spiksplinternieuwe keuken. De plafondhoge ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een prachtig uitzicht over de levendige Spoorzone.

Door meerwerk is er een aparte slaapkamer gecreëerd met een eigen thermostaat, wat extra comfort biedt. De locatie in de Spoorzone is perfect voor wie op zoek is naar een dynamische omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Het centraal station, culturele hotspots zoals de LocHal en Hall of Fame, en heerlijke horecagelegenheden waaronder Raw, de Houtloods, Loc Brewery en nog vele andere maken dit de ideale plek om te wonen. Daarnaast komt er een horecagelegenheid in het ketelhuis zelf, zo hoef je niet eens het gebouw uit voor een lekker hapje eten.

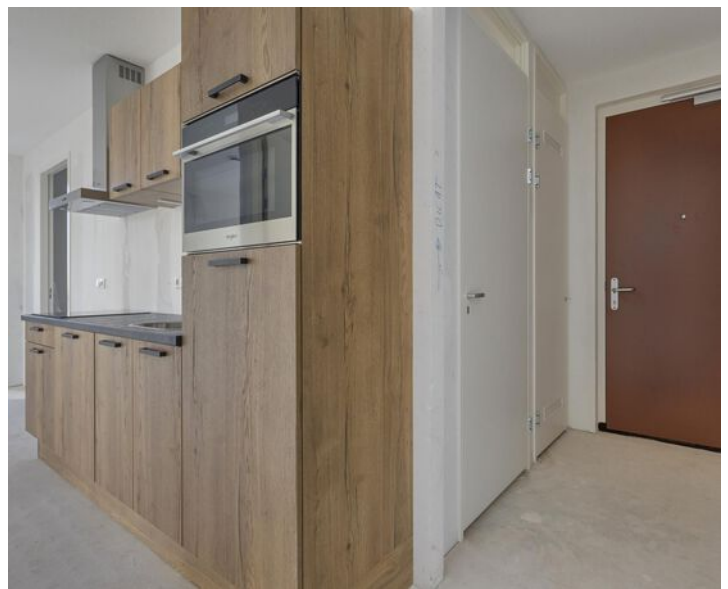
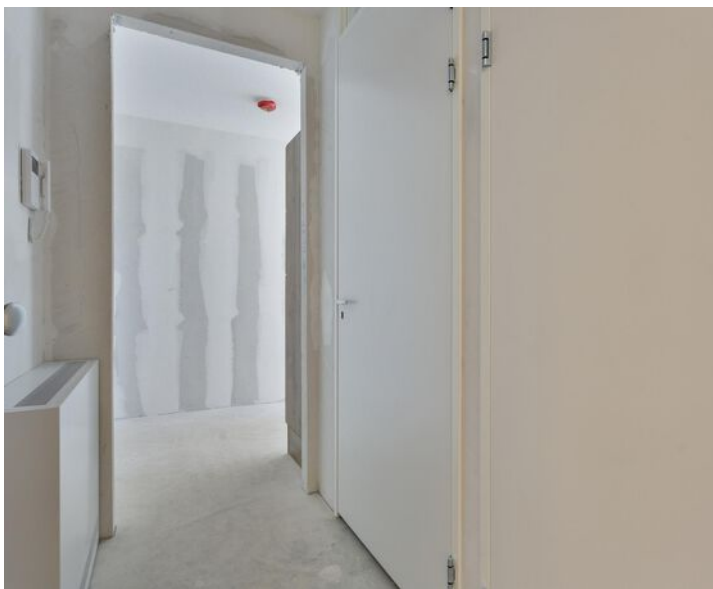
Indeling:

**Entree:** Bij binnenkomst betreed je de hal met video-com en meterkast. Van hieruit heb je toegang tot de badkamer en de leefruimte. De hal is reeds voorzien van een voorbereiding voor de plaatsing van een deur, waardoor een eventuele scheiding met de leefruimte eenvoudig te realiseren is. Dit biedt de mogelijkheid om de entree naar eigen wens af te werken.

**Keuken:** De splinternieuwe keuken is een moderne en functionele ruimte. De keuken is uitgevoerd in een warme houttint met strakke, donkere handgrepen, en een mooi donker "natuursteen look" werkblad. De keuken beschikt over alle gemakken en luxe zoals een inductie kookplaat, combi-oven en vaatwasser.

**Woonkamer:** De woonkamer is een lichte en ruime plek, die naadloos overgaat in de keuken. De ruimte is voorzien van maar liefst vier plafondhoge ramen, die een prachtig uitzicht bieden op het zuiden en westen. Dit zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht gedurende de hele dag, bestaande uit de ochtendzon vanuit het zuiden en de sfeervolle avondzon vanuit het westen. De ramen bieden een prachtig uitzicht over de bruisende Spoorzone en het centrum van Tilburg.

**Badkamer:** Vanuit de hal betreed je de moderne badkamer. De wanden zijn volledig betegeld met witte tegels, wat zorgt voor een frisse uitstraling. De donkergrijze tegelvloer vormt een stijlvol contrast. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een hangend toilet, een wastafel en een designradiator.



**Slaapkamer:** Deze slaapkamer is door meerwerk gerealiseerd en biedt een comfortabele en ruime slaapplek. Door deze realisatie van de kamer tijdens de bouw, beschikt de slaapkamer over eigen thermostaat voor de vloerverwarming, waardoor je de temperatuur onafhankelijk van de woonruimte kunt regelen. Dit zorgt voor optimaal comfort en flexibiliteit. Vanuit het raam geniet je van een prachtig uitzicht op het bruisende centrum van Tilburg en de iconische Sint-Dionysiuskerk in de verte.

**Berging / Machineruimte:** De praktische berg- en machineruimte biedt een efficiënte oplossing voor de technische installaties en huishoudelijke behoeften. Hier bevindt zich de warmtepomp, en de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Door de naar binnen draaiende deur wordt er zo veel mogelijk bruikbare ruimte vrij gehouden in de woonkamer.

**Fietsenstalling / Dakterras:** Achter het Ketelhuis bevindt zich een gezamenlijke fietsenstalling (stopcontacten voor elektrische fietsen aanwezig) en dakterras, exclusief voor bewoners. Een ideale plek om je fiets veilig te stallen en te genieten van de zon.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2025;
- Woonoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar\*;
- Energielabel: A+++;
- Gasloos en voorzien van een warmtepomp;
- Gelegen op het historische Ketelhuis;
- Geweldige locatie in het bruisende Spoorzonegebied;
- Fietsenstalling en gezamenlijk dakterras;
- Mogelijkheid parkeer abonnement bij parkeergarage Spoorzone Zwijssen;
- VvE kosten nog niet bekend;

Wil je dit unieke appartement bezichtigen?  
Neem dan contact met ons op voor een afspraak.  
Bel of mail ons:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto: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 m<sup>2</sup> 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. Het





# KENMERKEN

Woonoppervlakte

50 m<sup>2</sup>

Inhoud

164 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

2025





















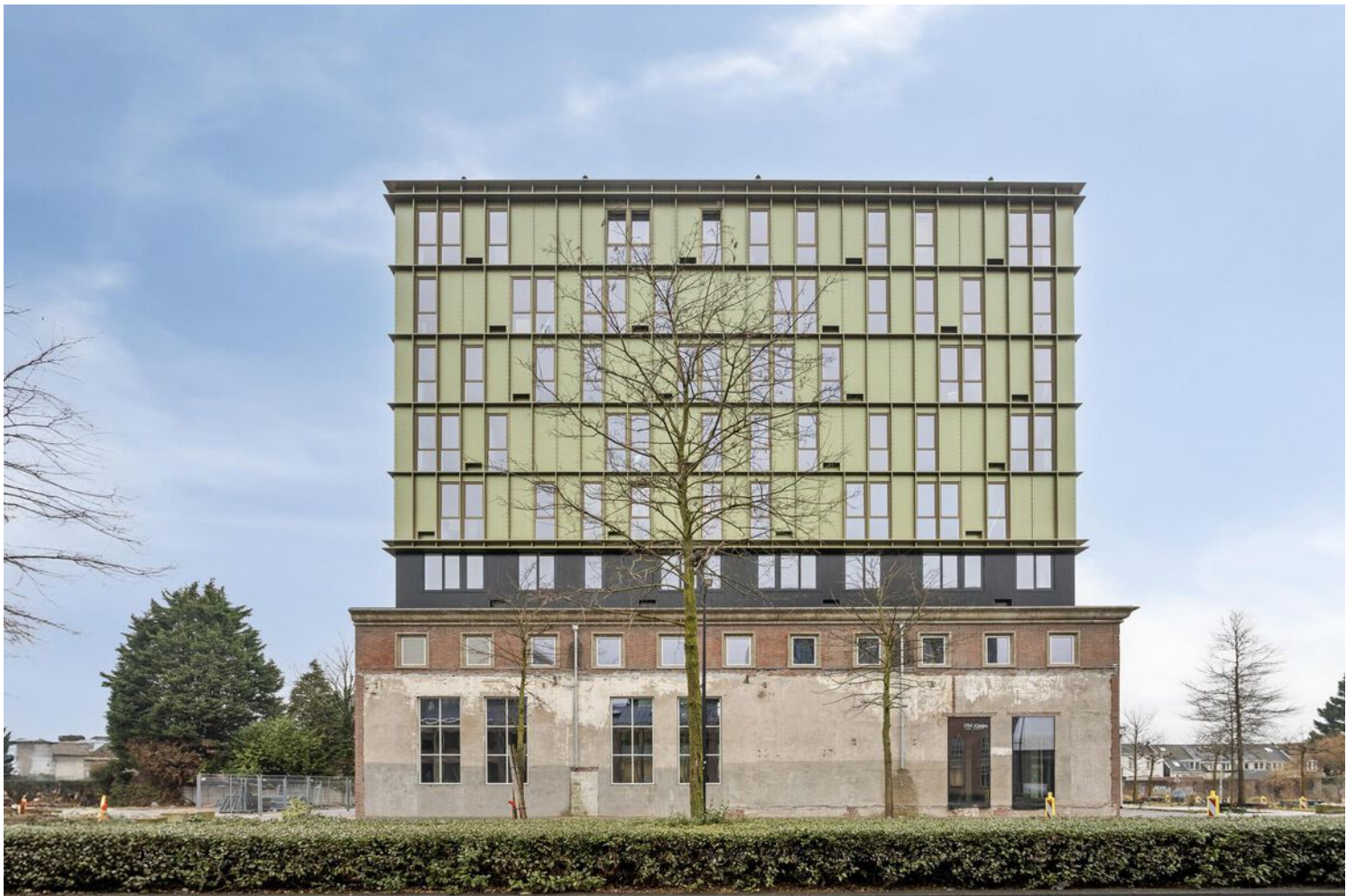




















# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie N  
Perceel 21135

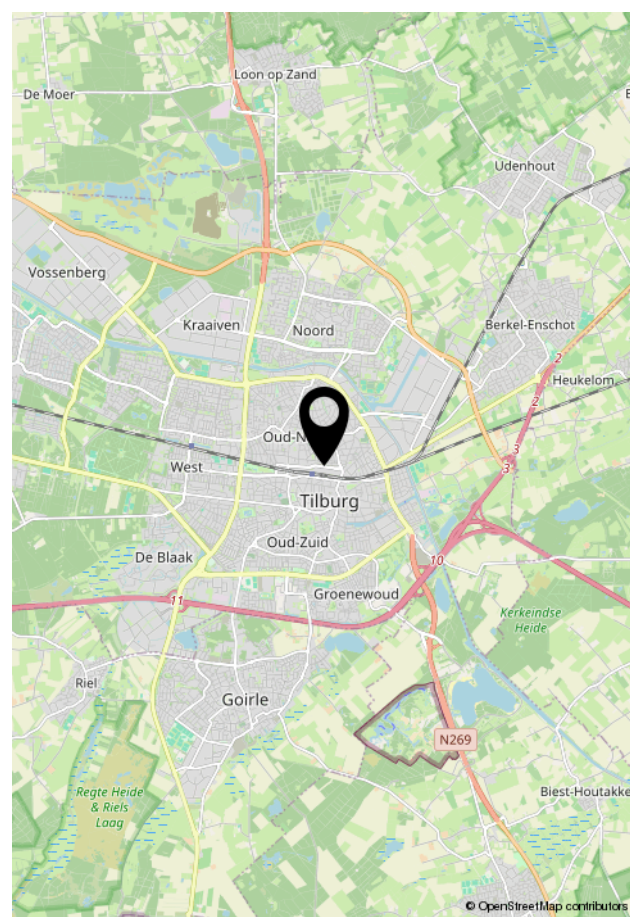
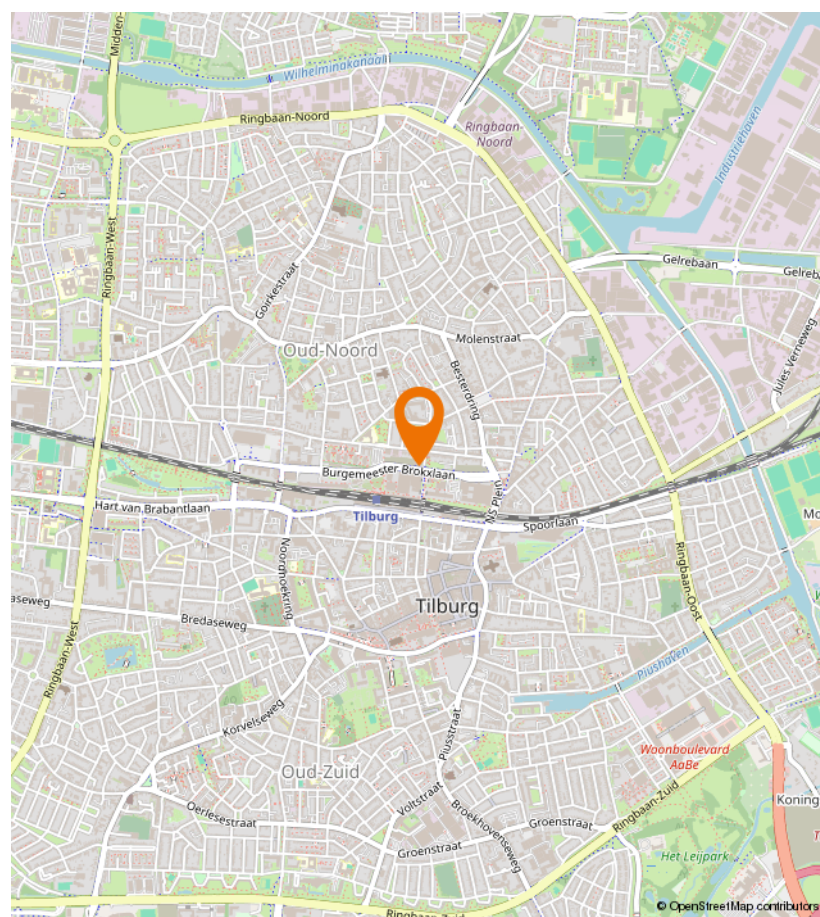
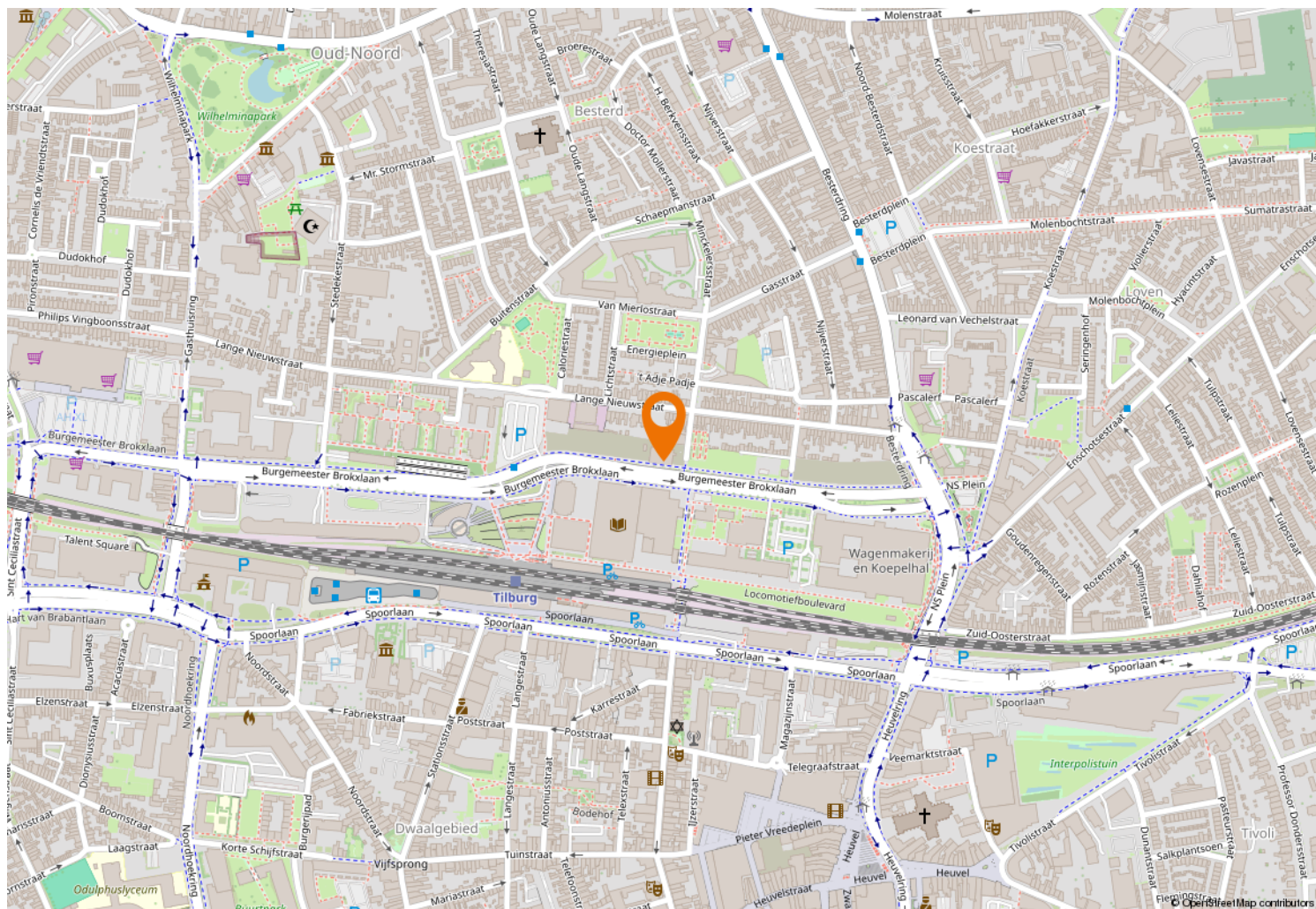
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# LOCATIE OP DE KAART







Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
[info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)  
[www.viapaulmakelaardij.nl](http://www.viapaulmakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

