



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TELEFOONSTRAAT 6



Vraagprijs

€ 650.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

TELEFOONSTRAAT 6 TILBURG

Midden in het hart van Tilburg ligt dit voormalige pakhuis. Het pand staat sinds 2004 op de gemeentelijke monumentenlijst, dateert van 1907 en is gebouwd in een eclectische stijl. De oorspronkelijke opdrachtgever is J.J. de Leeuw en zijn architect is Joh. J. Haarselhorst. Het pakhuis is tegelijk met het naastgelegen huis op nr. 4 gebouwd, door dezelfde opdrachtgever en architect, terwijl er toch een wereld van verschil is gecreëerd. Alles is anders. De baksteen, links een helderrode baksteen, rechts een baksteen van een grauwe soort. De lateien boven de vensters, links van grijze natuursteen, rechts stalen balken donker geschilderd. Het hoofdgestel, links een breed overstek, wit geschilderd, rechts, weinig overstek donker geschilderd. De plinten, rechts van grijs natuursteen, links van gesinterde baksteen. Het pand is tot voor kort als een pakhuis gebruikt, dat wil zeggen dat er op de begane grond werkzaamheden werden verricht en boven materialen werden opgeslagen. De ruimtes waren kaal, hooguit was er beneden een toilet en een keukentje. Zo is het pand lange tijd in gebruik geweest als bedrijfsruimte voor een meubelstofeerderij. Sinds 2017 echter is het pand tot woning verbouwd. De gevel van het monument is onveranderd gebleven met uitzondering van de voordeur. Hier hebben de bedrijfsdeuren plaats gemaakt voor het chique traliewerk van een woonhuis.

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 herenhuizen en prachtige gevels, straalt nog steeds de grandeur uit van vervlogen tijden.

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. 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:

Beneden is er achter de bestaande voordeur een entree geplaatst die leidt naar de woonkamer met keuken en de achtergelegen gang met kastenwand en toegang tot het toilet.

Woonkamer: WOW !!! Deze woning beschikt over een prachtige woonkamer die niet zou misstaan in een woonmagazine! Het hoge plafond in deze living zorgt voor een ruimtelijk effect. Tegen de lange muur van de living vind je de moderne haard 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.

Keuken: Tussen 2019 en 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, een vaatwasser en een spoelbak. Tegenover het eiland bevindt zich een kastenwand met de koelkast, de vriezer en een combi-oven/stoomoven op ooghoogte. Het raam in de zijgevel zorgt voor lekker veel daglicht.

EERSTE VERDIEPING:

Via de ruime overloop is er toegang tot twee ruime slaapkamers een walk-in-closet en de badkamer. Beide slaapkamers zijn mooi afgewerkt en voorzien van een



laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is nu ingericht als kantoor/thuiswerkplek. De badkamer bevindt zich in het hart van de verdieping, ook deze is in 2021 gemoderniseerd. En beschikt over een inloopdouche, een dubbele wastafel met wandmeubel, een designradiator en een zwevend toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

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 twee ruime slaapkamers. Ook deze zijn mooi afgewerkt en voorzien van de laminaatvloer. Naast deze twee slaapkamers vind je hier een royale berging. Deze beschikt over een wastafel en je vindt er de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de overloop heb je via een vaste trap tevens toegang tot het dakterras.

DAKTERRAS:

Het heerlijke, privacy biedende, dakterras, is de kers op de taart bij deze woning. Je plaatst hier met gemak een grote loungebank en een tuintafel.

- Bouwjaar 1907;
- Perceeloppervlakte 53 m²;
- Woonoppervlakte 141 m²
- Inhoud 500 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Karakteristieke authentieke elementen;
- Voorzien van een domoticsysteem;
- Elektra is in 2019-2021 geheel vernieuwd;
- Dakterras van 37 m², midden in het centrum van Tilburg;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je dit prachtige authentieke pand in hartje centrum van Tilburg bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: goirle@viapaulmakelaardij.nl

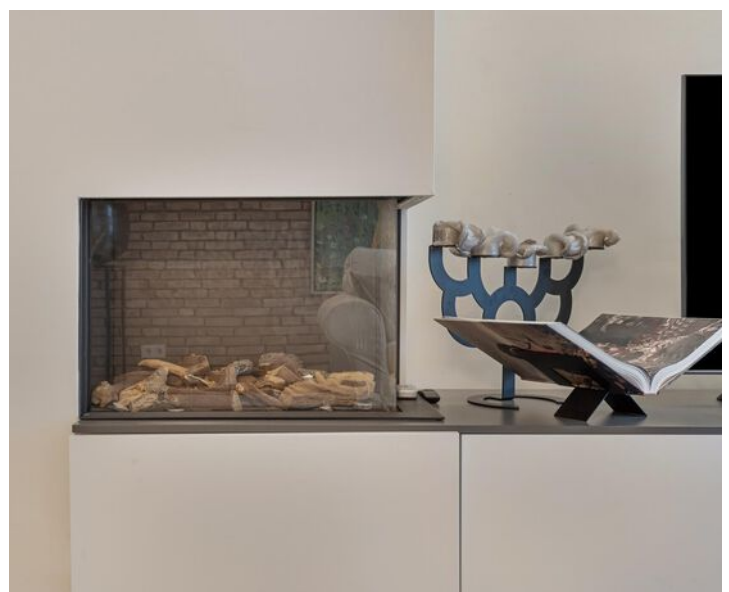
Via wie?

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. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

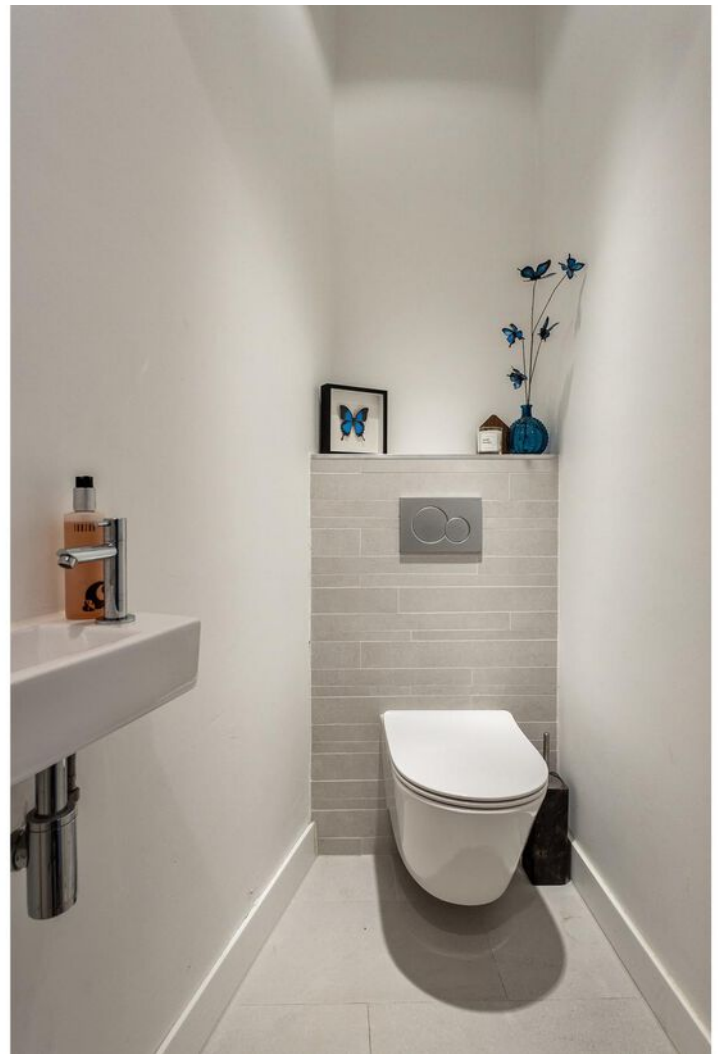
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	53 m ²
Inhoud	500 m ³
Bouwjaar	1907





























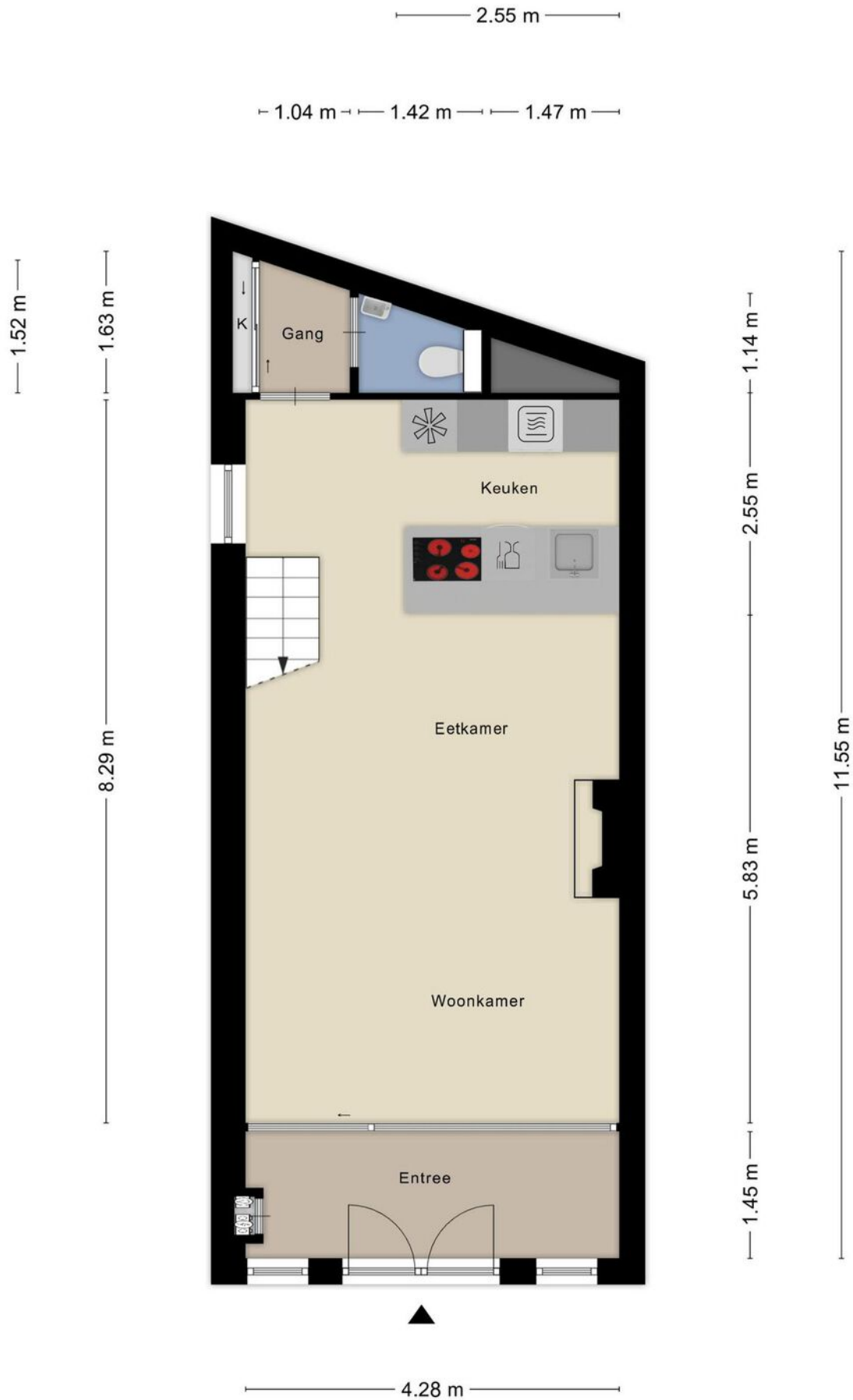








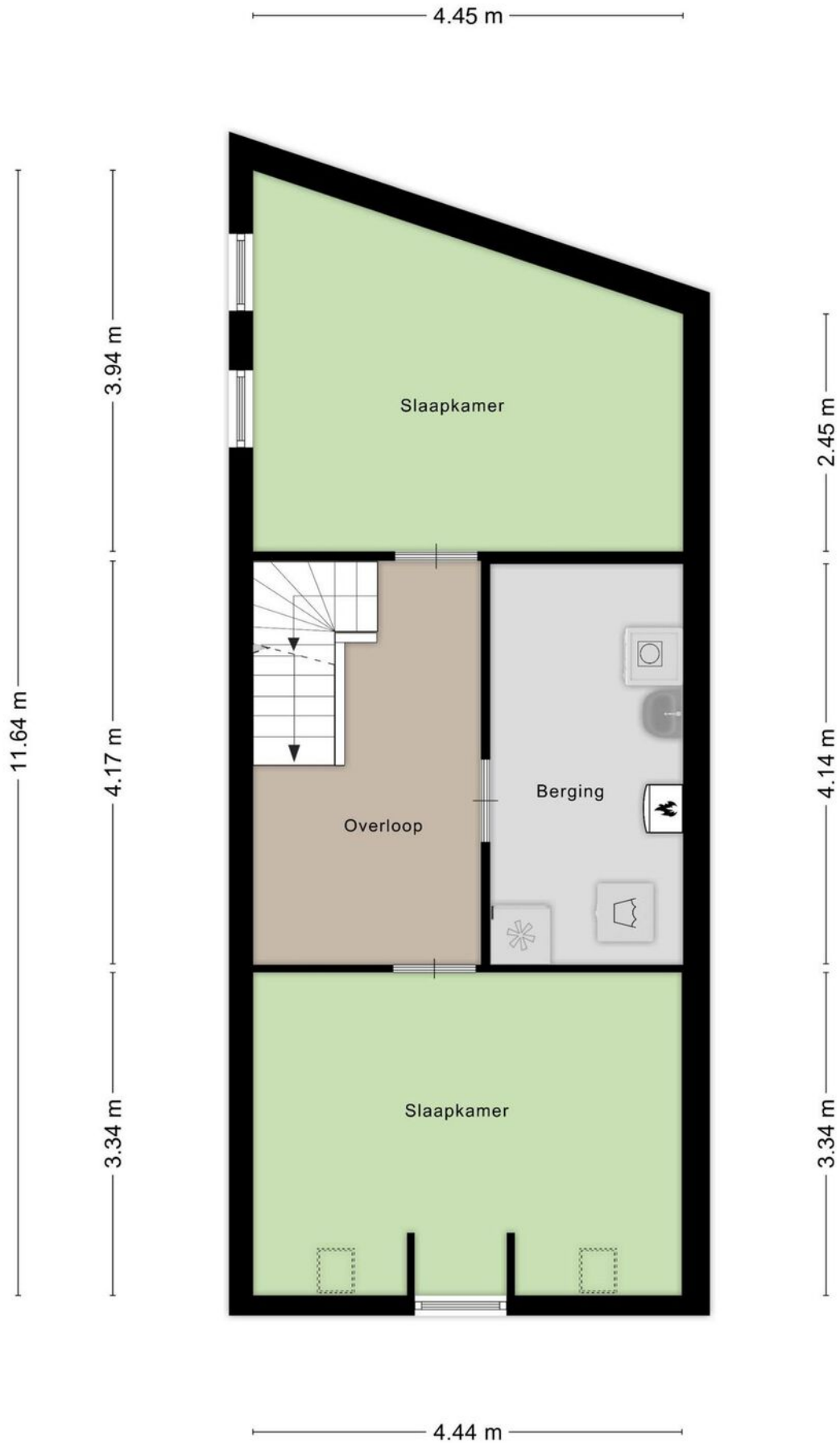
PLATTEGROND



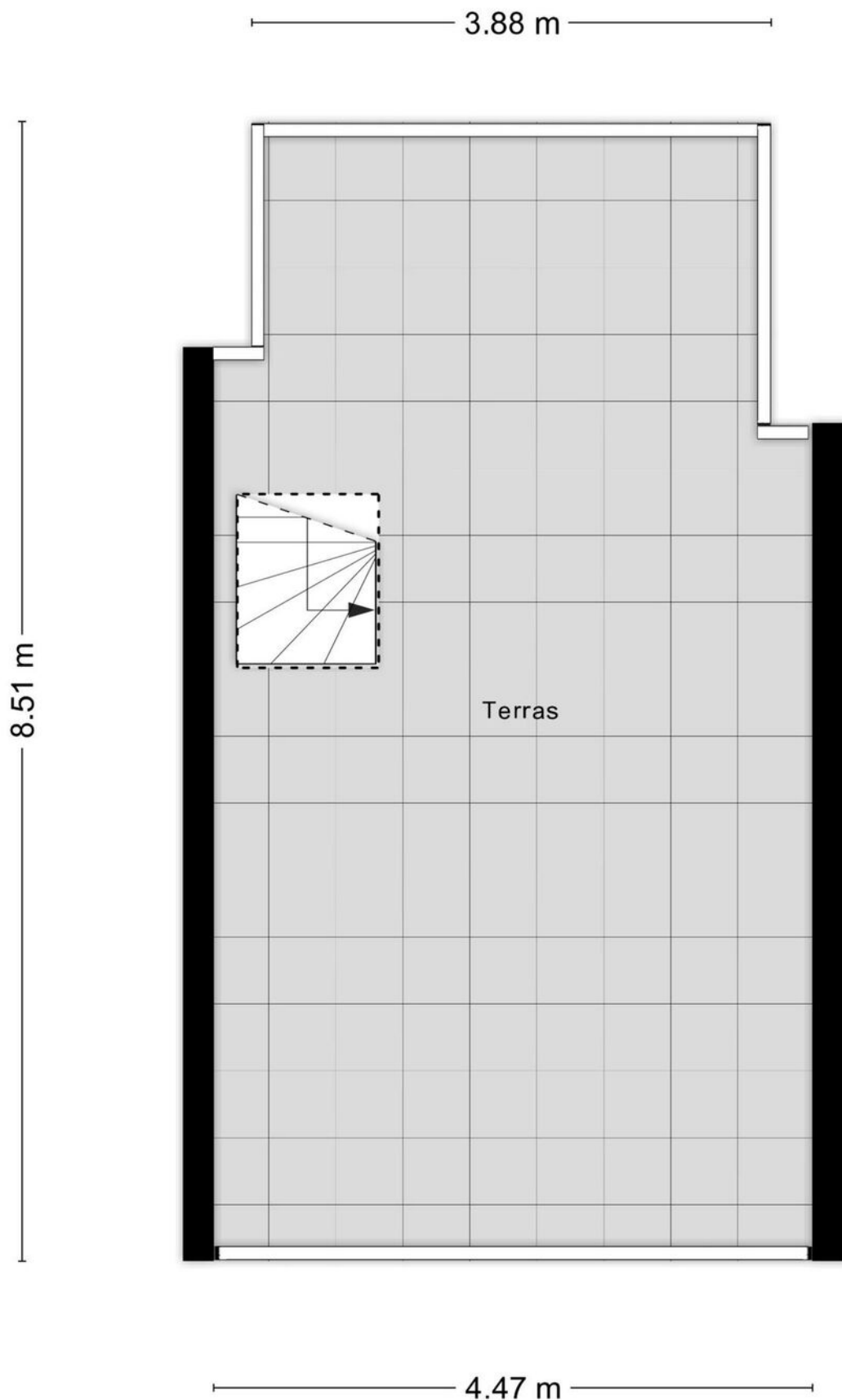
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



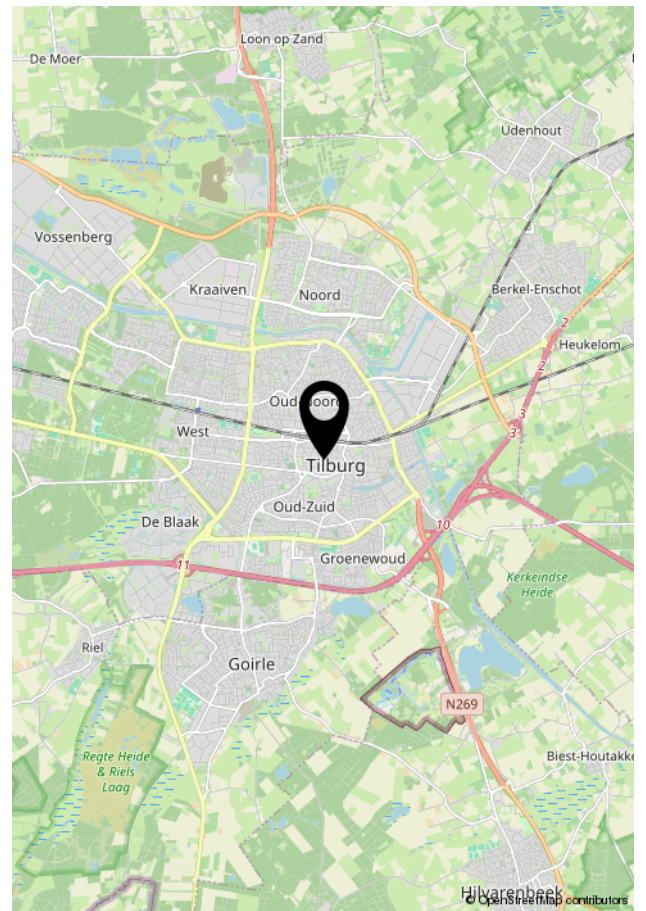
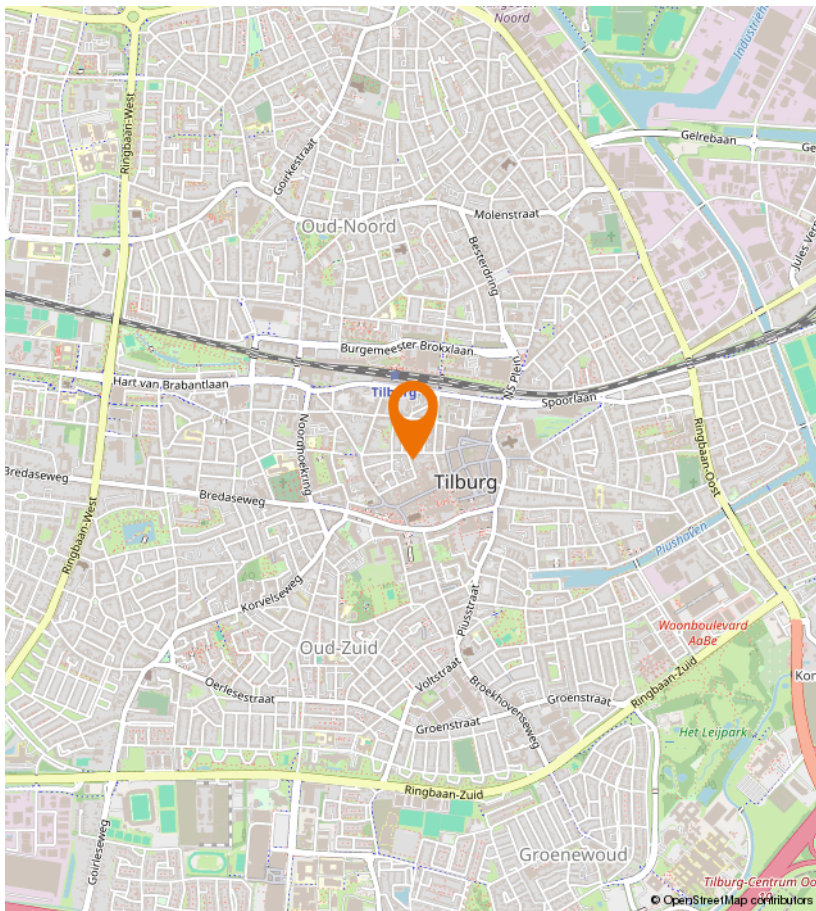
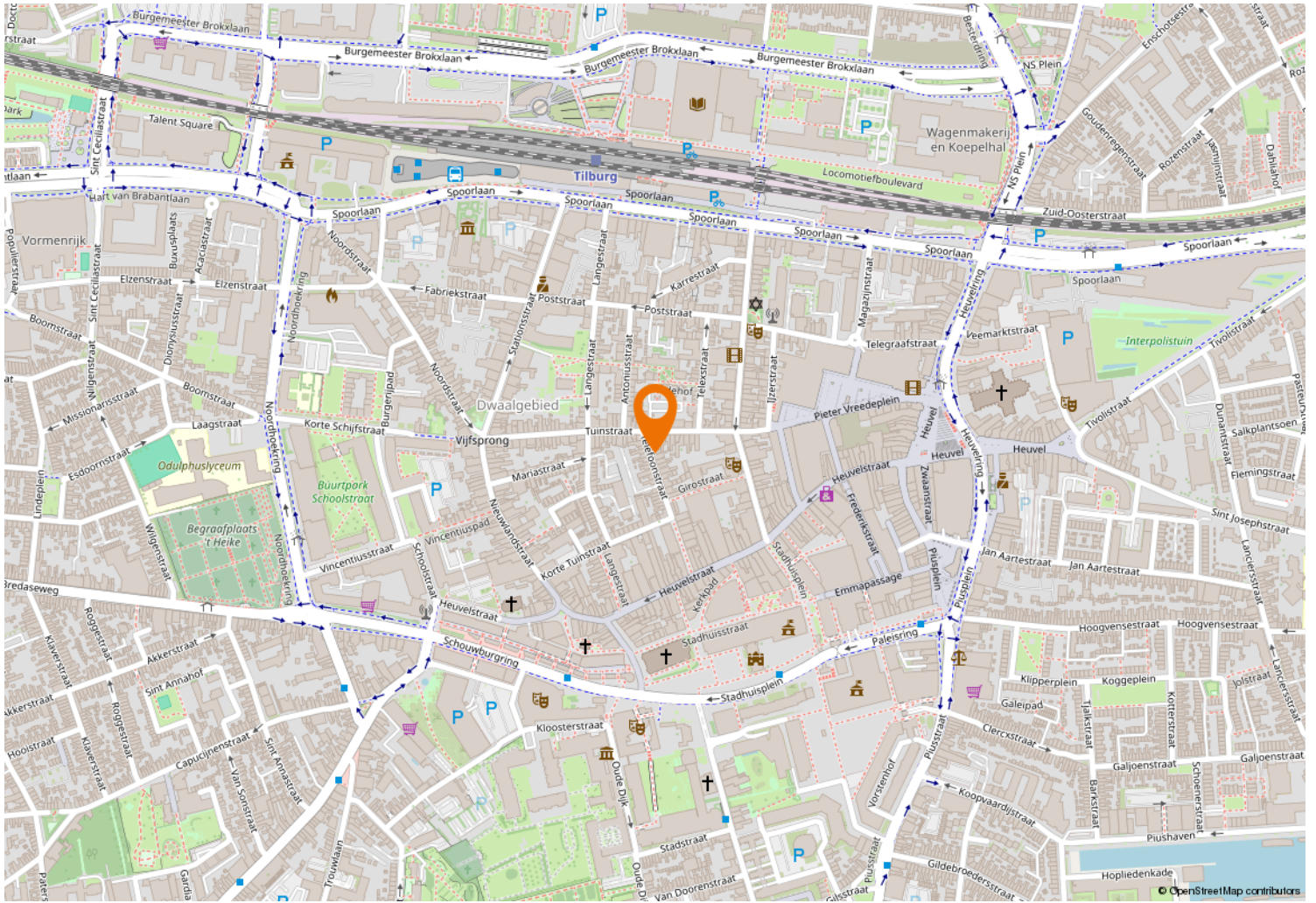
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administrative kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 7425</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 december 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.

