

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 1.100.000 K.K.

Tilburg

NIEUWLANDSTRAAT 35



MEER INFORMATIE OVER DEZE WONING | WWW.APPELS.NL | MAKELAARDIJ@APPELS.NL | (013) 534 91 15



KENMERKEN

SOORT	herenhuis
TYPE	halfvrijstaande woning
KAMERS	10
WOONOPPERVLAKTE	305 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	478 m ²
INHOUD	1183 m ³
BOUWJAAR	1880
TUIN	achtertuin, zonneterras
GARAGE	vrijstaand steen
VERWARMING	c.v.-ketel, open haard
ISOLATIE	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

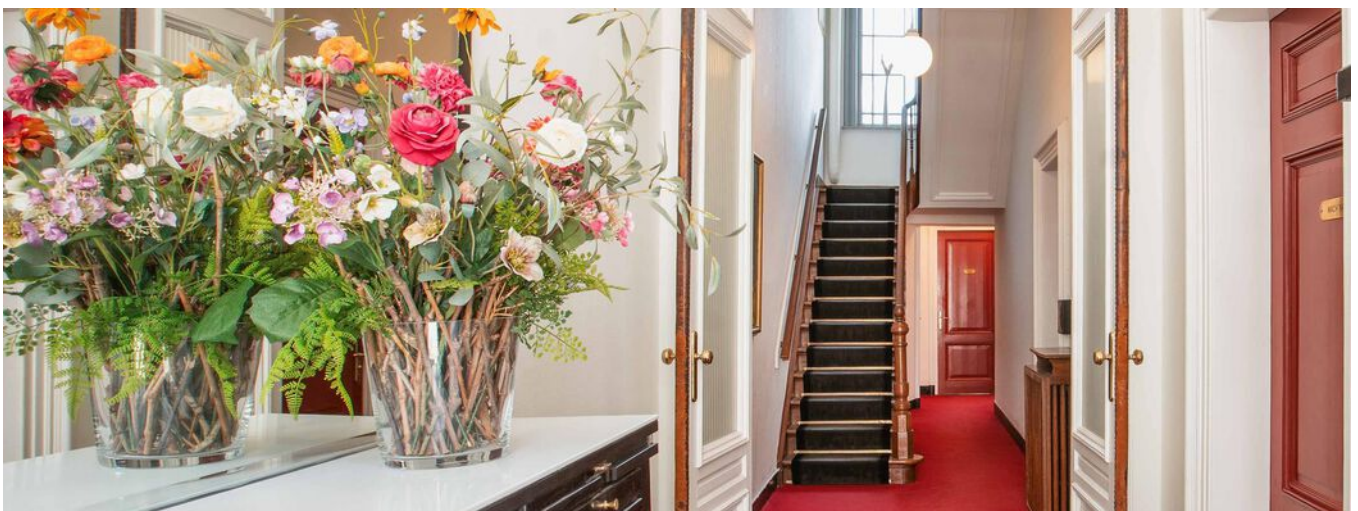
Herenhuis met karakter!

Wie denkt dat het centrum van Tilburg alleen maar drukte betekent, kent de Nieuwlandstraat nog niet. Hier wandel je tussen historische gevels, langs boetiekjes, koffiezaken en kleine speciaalzaken waar iedereen elkaar lijkt te kennen. De straat is autoluw en ademt rust, zonder zijn levendige karakter te verliezen.

Met maar liefst 26 monumenten – waarvan zes rijksmonumenten – voel je op elke vierkante meter de geschiedenis. En juist daar, in die unieke combinatie van stilte en stadsleven, staat dit indrukwekkende herenhuis: een royaal gemeentelijk monument met woon- en praktijkruimte, een diepe tuin, dubbele garage, vijf slaapkamers, meerdere woon- en werkruimtes én een rijke geschiedenis die in elk detail voelbaar is.

Dit karakteristieke huis is een gemeentelijk monument, rond 1880 gebouwd in classicistische stijl, naar ontwerp van architect Joh. Wayers. De witte gevel met een aantal decoratieve ornamenten, zoals palmettes, acanthusconsoles en een mascaroon met leeuwenkop, een smeedijzeren schoenschraper en natuurstenen schampstenen verraadt direct dat dit geen gewoon huis is.

Dit is erfgoed en tegelijk een warme plek om te leven. Achter de gevel schuilt een geschiedenis die voelbaar blijft, zelfs nu het huis volop in gebruik is als woning en praktijkruimte.





Een verborgen juweel...

Al sinds 1938 is op nummer 35 een tandartspraktijk gevestigd. Paul Nahon, Joods tandarts, hield hier zelfs tijdens de oorlog praktijk.

De volgende bewoners namen het pand in 1984 over en ontdekten bij de restauratie een verborgen juweel: het originele plafond in de wachtkamer met rozet, sierlijsten en een indrukwekkende hoogte.

De vloer van parket bleek nog authentiek en ook de marmeren schouw stond er nog. Grote ramen met oud glas vangen het licht en houden met voorzetramen de kou buiten.

NIEUWLANDSTRAAT 35, TILBURG





Achter de wachtkamer bevinden zich twee behandelkamers – nu met verlaagd plafond – die via een tussenruimte met elkaar verbonden zijn. Een van de kamers heeft uitzicht op de tuin en biedt toegang tot een voormalige donkere kamer, nu in gebruik als voorraadkast. Terug in de hal zijn ook de details onmiskenbaar. Van hoge plafonds en klassieke deuren tot een originele trap met eiken treden en sierlijke balusters. Ook is er een lichtkoepel die daglicht laat binnenstromen. Onder de trap bevinden zich twee bergkasten, waaronder een ruimte voor schoonmaakspullen en een kledingkast. Verder zijn er op de begane grond twee toiletten.





Achterhuis met karakter

De voormalige keuken is in gebruik als sterilisatieruimte. Achter deze ruimte bevindt zich een gezellige overblijfruimte compleet met keukentje. Een deur leidt naar de verrassend diepe kelder. Dit was ooit opslag voor aardappelen en kolen, en heeft nog originele wijnvakken en planken voor proviand. Boven de keuken ligt een aparte bergzolder, bereikbaar via een steil houten trappetje.





Tuin vol stilte

Een glazen achterpui met openslaande deuren leidt naar de achtertuin.

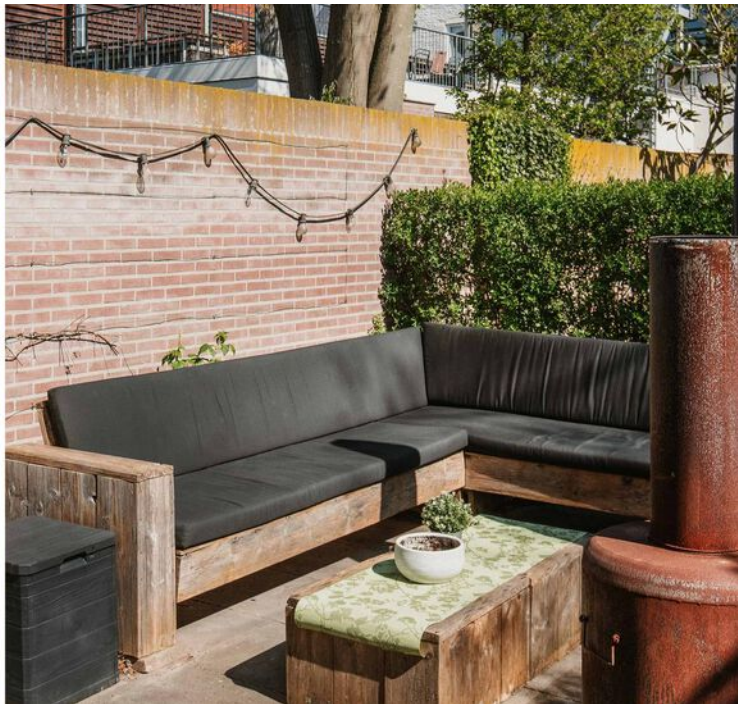
Deze buitenruimte is een verhaal op zich. Toen de huidige bewoners hier kwamen wonen, werden ze overvallen door het verschil tussen voor en achter: van stad naar stilte.

De tuin is onder architectuur aangelegd, in niveaus, met looppaden, gras, bomen en struiken. Vogels, zon, rust.

Achterin staat een dubbele garage en er zijn extra parkeerplekken die te bereiken zijn via een elektrische poort – een zeldzaamheid in de binnenstad. Het recht van weg richting de Schoolstraat is notarieel vastgelegd.

NIEUWLANDSTRAAT 35, TILBURG





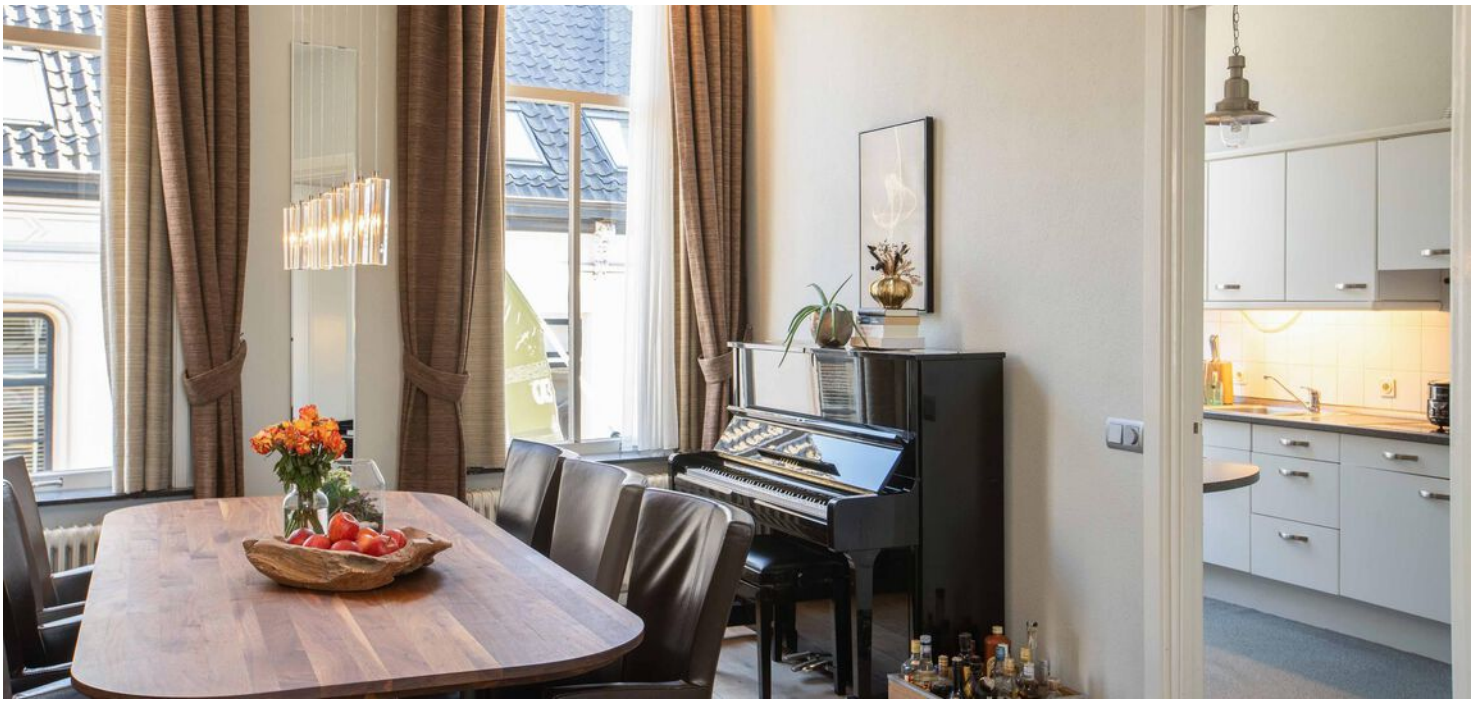
De bovenverdieping - Wonen met klasse!

De eerste verdieping is bereikbaar via de prachtige eikenhouten trap. Halverwege vangt een raam met sierglas zacht licht. Boven wacht een stijlvolle etage: visgraatvloer, klassieke deurlijsten, een ruime garderobe, apart toilet en een sfeervolle woonkamer. De twee grote ramen aan de straatzijde laten overvloedig daglicht binnen. De houten kloostervloer is niet alleen fraai, maar dempt ook het geluid richting de benedenverdieping.

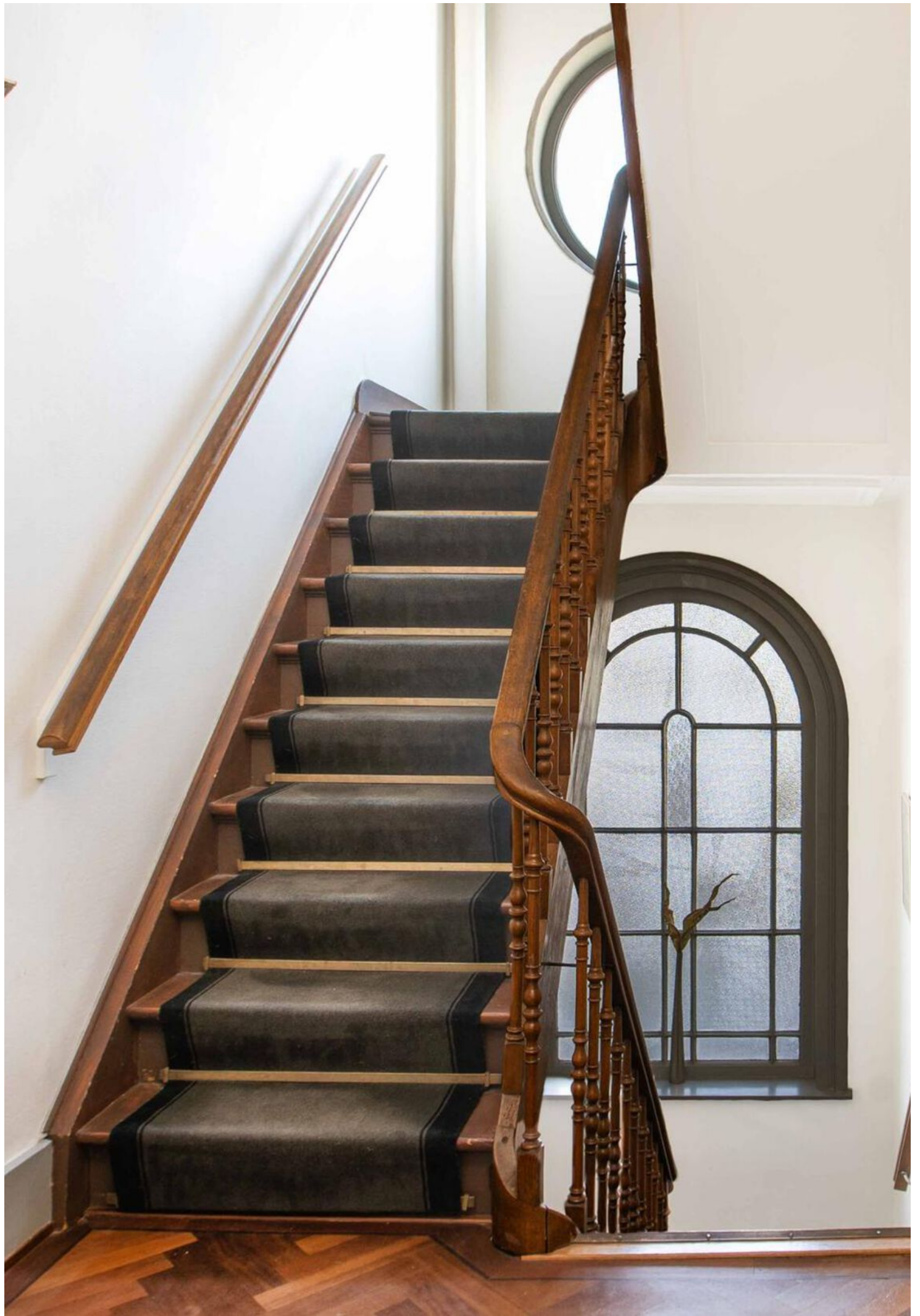
Aan de achterzijde leiden een paar treden omhoog naar openslaande deuren en een zonnig dakterras met vlondervloer. De open haard wordt hier nog altijd volop gebruikt. Er is ook een praktische vaste kast.

De keuken is licht en functioneel, met een groot raam aan de straatzijde, veel werkblad, een tweede verhoogd blad, elektrische kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een diepe bergkast voor proviand.











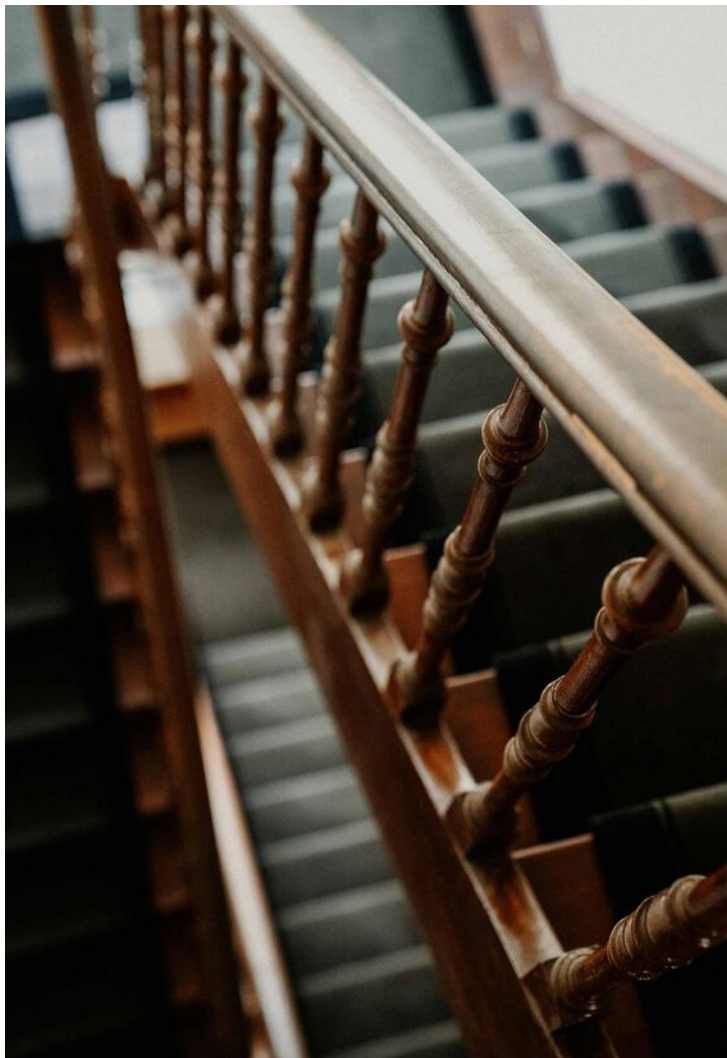
Royale slaapkamers en vernieuwde badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers: de master met zicht op de straat, schuine wanden, vaste kast en wastafel, en nog twee ruime slaapkamers. Een met dakkapel, de ander met Velux-raam en een vaste kast. Op de overloop is een apart toilet gerealiseerd.

De badkamer is recent volledig vernieuwd. Licht, luxe en praktisch komen hier samen. Er is een royale inloopdouche met regendouche, er zijn nisjes en er is een bijzondere feelgood-douche met UV- en infraroodlicht voor extra energie en vitamine D. Ook heeft de badkamer een dubbele wastafel, een groot raam, een bergmeubel en een afgesloten ruimte voor wasapparatuur en linnengoed.







Verrassend complete zolder

De bovenste verdieping is slim verbouwd tot twee volwaardige kamers onder een doorlopende schuine kap. Velux-ramen zorgen voor daglicht, en er is bergruimte achter knieschotten en zelfs een vluchtroute via het dak naar de burens. Een praktisch en doordacht detail.







Een thuis met een textielverleden

Wat dit huis uniek maakt, is niet alleen de ruimte, de sfeer en het vakmanschap, maar ook de gelaagdheid van de geschiedenis. Volgens overlevering werd het gebouwd door een textielfabrikant, met achter het huis zijn fabriek – waarvan nog een stuk muur resteert. De wevershuisjes aan het Vincentiuspad zouden ooit bij zijn onderneming hebben gehoord.



Begane grond



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

Eerste verdieping



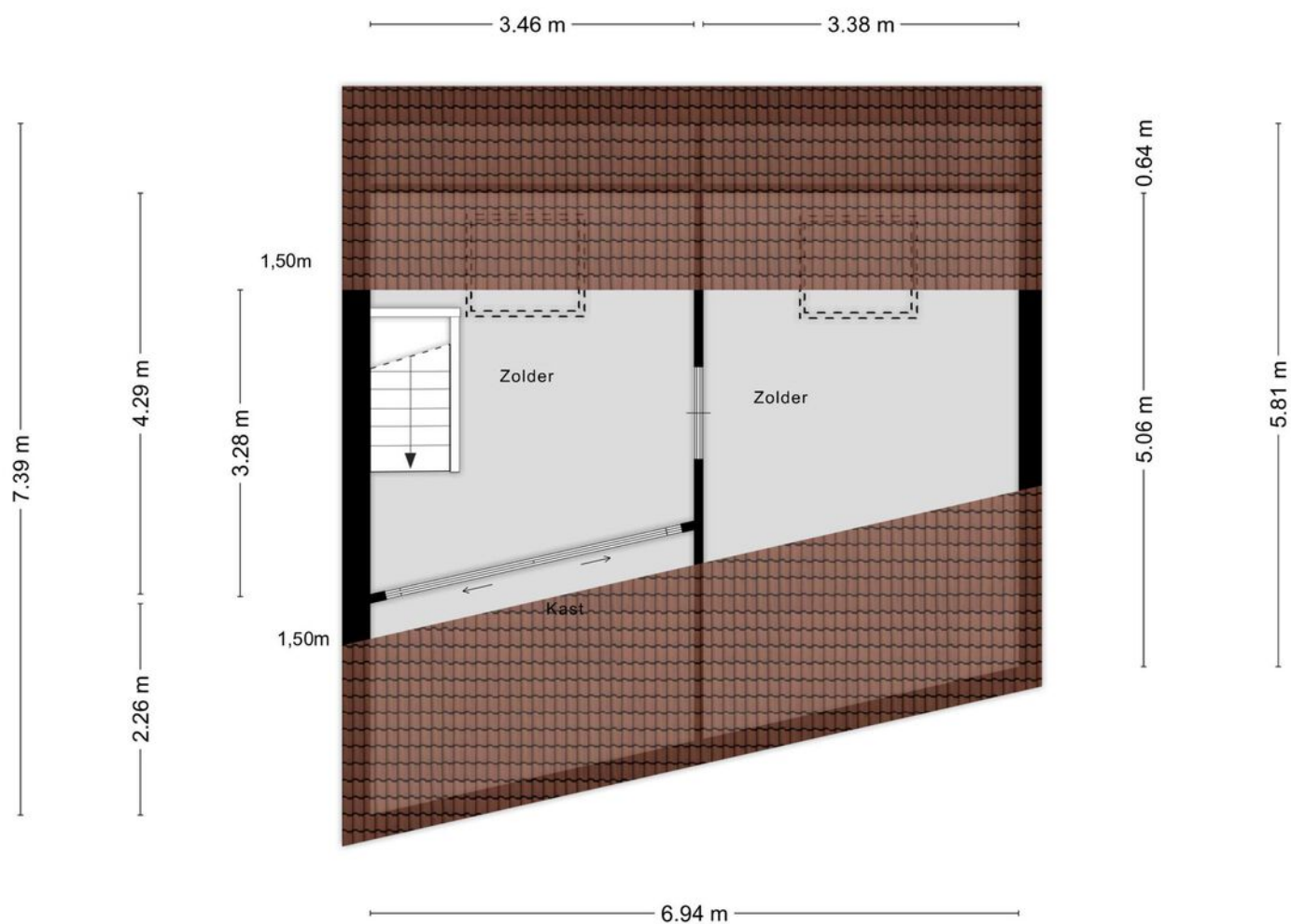
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



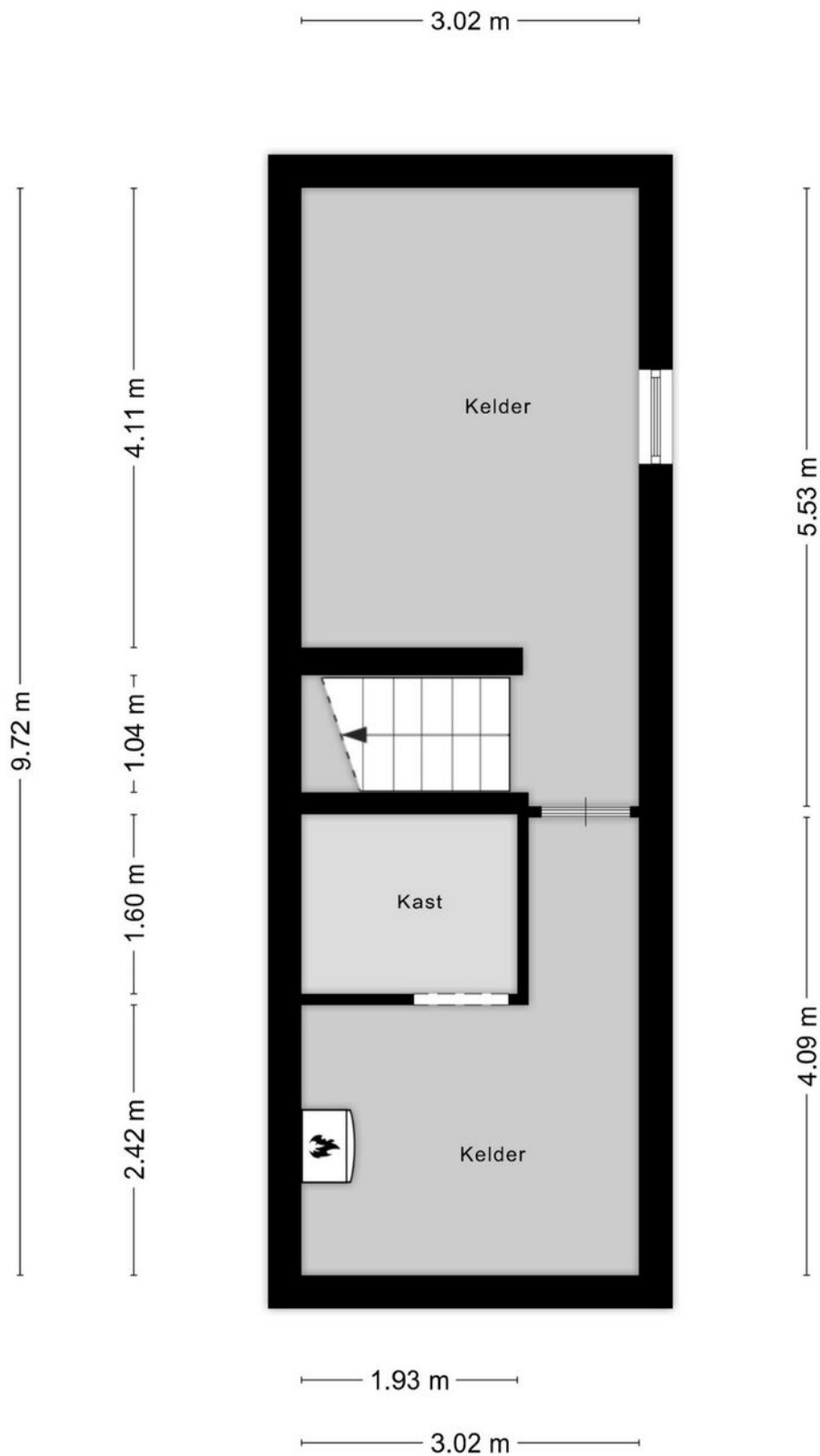
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



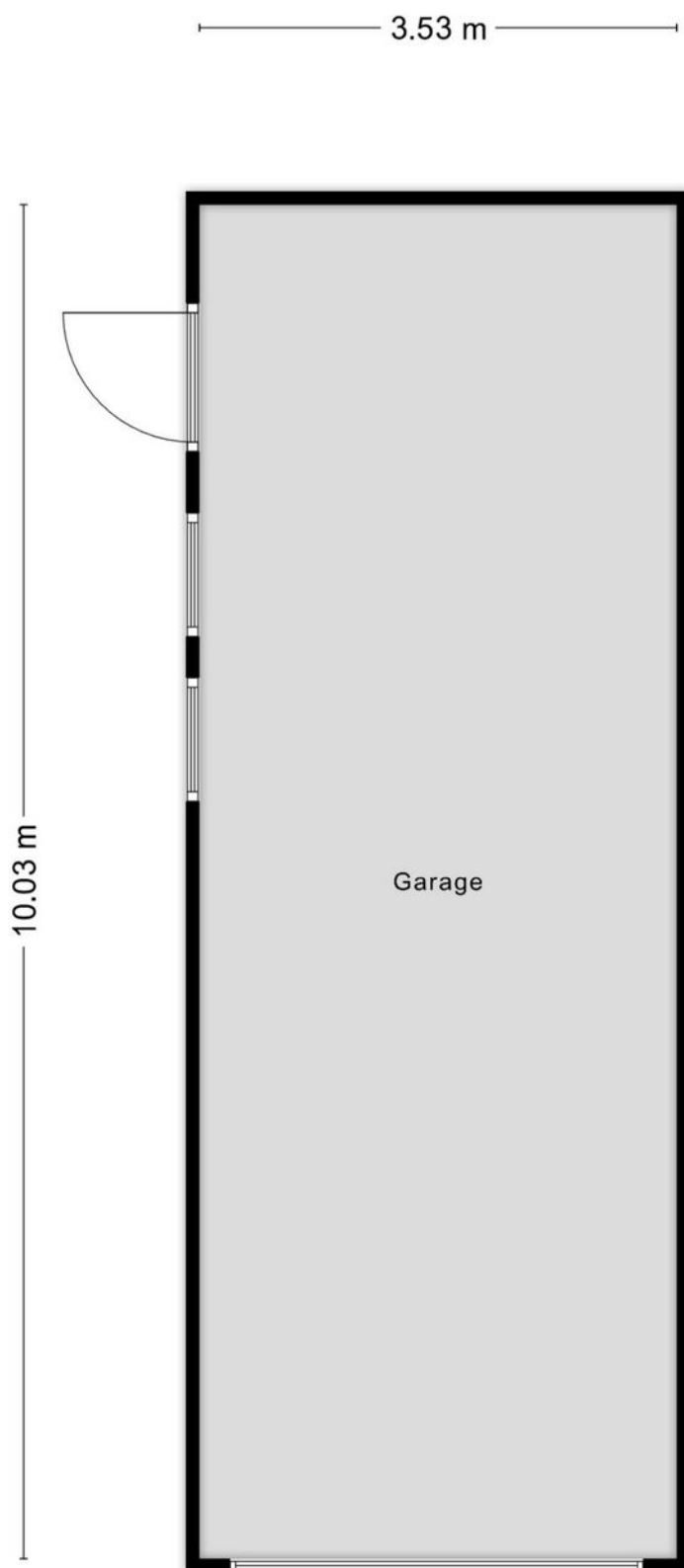
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



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

Garage



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

Kadastrale kaart



Wonen is mijn passie. Het zit in mijn dna.

Een huis is meer dan een stapel stenen en een makelaar doet meer dan onderhandelen over aan- en verkoop. Een nieuwe woning kopen of je huidige woning verkopen is een ingrijpende persoonlijke verandering. Niet alleen ervaring en verstand van zaken spreken op zo'n moment, maar ook gevoel en intuïtie. Appels makelaardij heeft dat gevoel voor huizen én voor mensen. Daarnaast bewijzen wij al drie generaties dat we de passie hebben om uw dromen waar te maken.

BELANGRIJKE STAP

Floor Appels: 'De mensen die ik ontmoet, staan op het punt een belangrijke stap in hun leven te zetten. Zij verdienen iemand die naast ze staat en aandacht heeft voor hun zakelijke én emotionele belangen. Balans is daarin het sleutelwoord. Ik rem klanten af als ze te hard van stapel lopen en pak door als de situatie daarom vraagt. Ik behoed ze voor verkeerde keuzes, wijs ze op kansen en zorg ervoor dat ze vol vertrouwen een goede beslissing kunnen nemen. In mijn adviezen kan ik behoorlijk direct zijn; vaak hoor ik terug dat mensen juist dát zo waarderen. Ze voelen dat ik het beste voor ze wil en dat ik tot het uiterste ga voor resultaat.'

Appels Makelaardij wordt, naast Floor, gevormd door een enthousiast team allround professionals, jong en gedreven. Samen met Floor, beëdigd makelaar en taxateur voor zowel België als Nederland, is het team helemaal op elkaar ingespeeld. Of het nu gaat om een advies, een taxatie of de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een huis, persoonlijk contact met onze klanten is voor ons essentieel.





GESCHIEDENIS

'In 1933 begon Appels Makelaardij toen Lou Appels, mijn opa, als bijbaantje op de fiets verzekeringen ging verkopen. In de oorlogstijd kwam daar een bescheiden makelaardij bij, die door mijn ouders, Louk en Marleen Appels, met veel passie tot grote bloei is gebracht. De lange en rijke traditie heeft geleid tot een moderne en enerverende onderneming waarin een jonge groep professionals kan uitblinken.'

**Ik kijk, ik observeer
ik luister en intuïtief
voel ik dan al heel
snel aan wat het
beste past.**

Floor Appels,
makelaar met intuïtie

De juiste plek vinden voor mensen geeft zo'n warm gevoel. Daar doe ik het voor.

Floor Appels
Makelaar met intuïtie

WAT KUNNEN WE VOOR U BETEKENEN?

- we beginnen met een gratis waardebeoordeling
- we zijn betrokken en bieden gedegen advies
- met onze professionele taxatie weet u de reële marktwaarde van uw pand
- we kennen de vastgoedmarkt van Midden-Brabant en het aangrenzende gebied in België als geen ander en zijn bekend met de regelgeving
- we maken onderdeel uit van het landelijk werkende Qualis, marktleider in het hogere segment van de woningmarkt
- we verkopen bestaand particulier- en bedrijfsonroerendgoed in alle segmenten
- we verkopen naast bestaande ook nieuwbouwobjecten en kavels
- we helpen kopers bij het zoeken, vinden en de aankoop-(strategie) van een woning of bedrijfspand, bestaand of nieuwbouw
- we geven advies in ontwikkelingsvraagstukken bij nieuwbouw, zowel particulier als zakelijk
- we ontzorgen u bij huur en verhuur in de woning- en bedrijfsmarkt
- onze ervaring met onderhandelen wijst uitdat we écht iets voor u kunnen verdienen
- verbonden aan het Nationaal Monumenten Portaal (NMo Monumentenmakelaar)

appels.nl

Daar begint
ons werk... bij
de vraag hoe
onze klant de
toekomst ziet.

appels.nl

APPELS MAKELAARDIJ Tilburgseweg 88, 5051 AJ Goirle | +31 (0)13 534 91 15 | makelaardij@appels.nl



Nationale
Monumenten
organisatie