

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 1.250.000 K.K.

Goirle

TILBURGSEWEG 23





KENMERKEN

SOORT	villa
TYPE	vrijstaande woning
KAMERS	7
WOONOPPERVLAKTE	240 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	930 m ²
INHOUD	988 m ³
BOUWJAAR	1927
TUIN	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
GARAGE	vrijstaand steen
VERWARMING	c.v.-ketel
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbel glas

Comfortabel wonen!

Een markante fabrikantenvilla met ziel, ruimte en een zeldzame ligging in het hart van Goirle

Aan de karakteristieke Tilburgseweg, midden in het centrum van Goirle, staat deze voormalige fabrikantenvilla uit 1927 – een ontwerp van architect Jos. Donders. Een gezinswoning die direct herkenning oproept, niet alleen door haar markante verschijning in de stijl van de Amsterdamse School, maar vooral door de authentieke sfeer en rijke historie die hier voelbaar aanwezig zijn.

Met een woonoppervlak van circa 240 m² biedt de woning een royale en doordachte indeling, waarin lichte leefruimtes en karaktervolle details elkaar versterken. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer en tv-kamer en suite, een gezellige woonkeuken, vier slaapkamers en een grote multifunctionele zolderverdieping. Aanvullend zijn er een provisie-/wijnkelder, praktische bijkeuken en een vrijstaande dubbele garage aanwezig. Dit alles is gelegen op een royaal perceel van 930 m², met een volwassen tuin die optimale privacy biedt en is aangelegd met kleurrijke en groenblijvende beplanting.

De ligging is bijzonder centraal en tegelijkertijd verrassend rustig. Op loopafstand bevinden zich winkels, scholen en cultureel centrum Jan van Besouw, terwijl natuurgebieden zoals de Regte Heide en de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en Eindhoven binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

Kortom, een comfortabel en karaktervol gezinshuis met een rijke historie, zorgvuldig onderhouden en gedurende ruim 40 jaar met grote toewijding bewoond. De woning is nu klaar voor een nieuwe fase.







De woning wordt benaderd via een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, die leidt naar de vrijstaande dubbele garage en de entree van de woning.

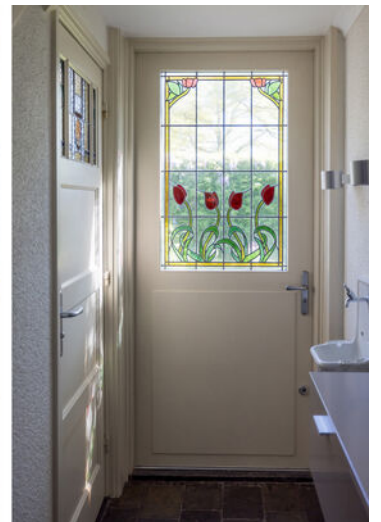




Begane grond – ruimte, licht en karakter in balans

In de hal valt direct het samenspel van hoogte, licht en detail op. Het subtiele niveauverschil in het plafond versterkt het gevoel van binnenkomen, terwijl het glas-in-lood zijraam zacht gefilterd daglicht binnenlaat.

Authentieke paneeldeuren, een fraaie trapopgang met smeedijzeren details en de leistenen vloer geven deze ruimte een statige, maar warme uitstraling.



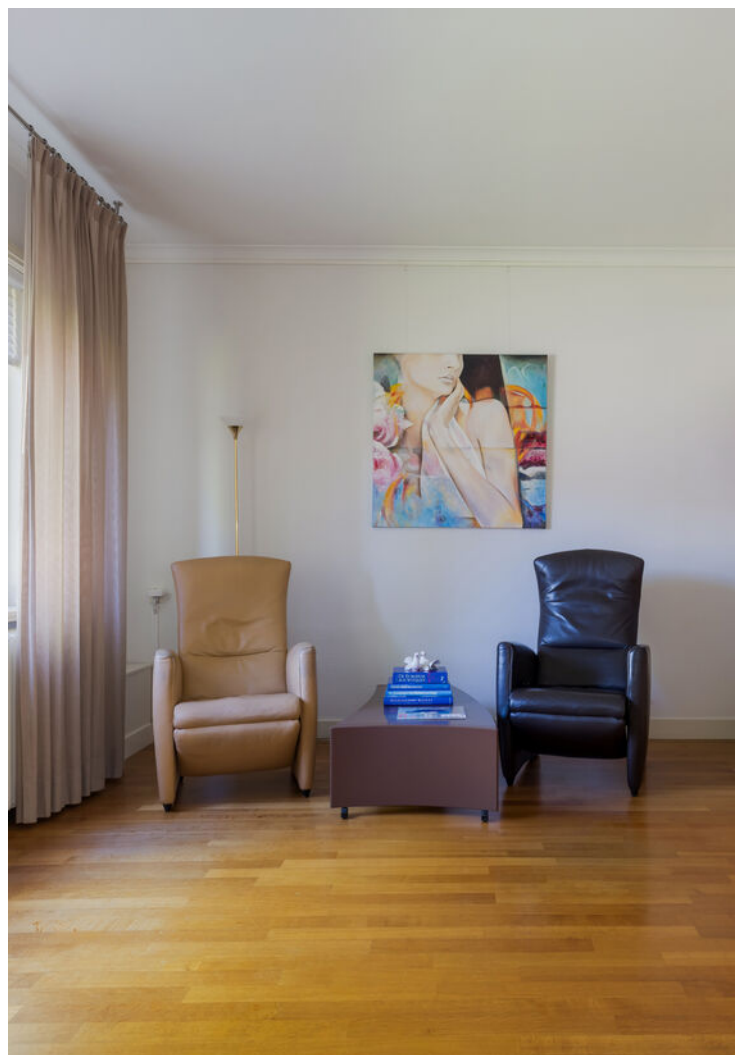


De tv-kamer en woonkamer staan met elkaar in verbinding via ensuite-deuren met karakteristiek glas-in-lood. De tv-kamer voelt geborgen, met een parketvloer voorzien van bies en een klassiek afgewerkt plafond.

In de woonkamer opent de ruimte zich juist royaal en is eveneens uitgevoerd met een parketvloer met bies, wat zorgt voor een mooie eenheid tussen de vertrekken. Grote raampartijen rondom zorgen voor een aangename lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, voorzien van een sfeervolle erker die het licht op een bijzondere manier binnenlaat en een fraai zicht biedt op de omgeving. Hier is ook de gashaard geplaatst, die als vanzelfsprekend het middelpunt vormt en extra sfeer toevoegt aan dit deel van de ruimte.

TILBURGSEWEG 23, GOIRLE







Aan de achterzijde vormt het eetgedeelte een rustige plek met zicht op de tuin, waar lange, ontspannen momenten aan tafel als vanzelf ontstaan. De deur naar de zijtuin maakt dat u hier gemakkelijk naar buiten stapt, direct het terras op, met zicht op de fraai aangelegde tuin.





De woonkeuken is ruim en functioneel opgezet, met een L-vormig interieur en een separate kastenwand. In het L-vormige deel is de inbouwapparatuur geplaatst, bestaande uit een combimagnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en een RVS afzuigkap. Het granieten werkblad en de twee grote ramen boven het aanrecht zorgen voor een comfortabele werkplek met een fraai groen uitzicht op de achtertuin. De vloerverwarming onder de donkere tegelvloer draagt bij aan een aangenaam wooncomfort. Vanuit de keuken is er toegang tot een verrassend ruime wijn- en provisiekelder en tot de praktische bijkeuken. Deze bijkeuken biedt volop ruimte voor huishoudelijke functies, geeft middels een buitendeur toegang tot het achterterras en vormt tevens de verbinding met de berg- en stookruimte, waar zich onder andere de recent geplaatste cv-installatie bevindt. Een discrete verwijzing naar het verleden is de aparte entree die ooit door personeel werd gebruikt.





Te verd. - comfortabele vertrekken met een rustige uitstraling

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier komt de zorgvuldige afwerking terug, met spachtelputz wanden, een plafond met sierlijsten en vloerbedekking die zorgt voor een zachte, rustige basis. Een vaste kast en de toegang tot het platte dak zijn hier praktisch geïntegreerd in de ruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en hebben elk hun eigen karakter. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met parketvloer, vaste kasten en een wastafel in nis, terwijl een van de kamers aan de voorzijde profiteert van een mooie lichtinval door meerdere raampartijen en eveneens is afgewerkt met een parketvloer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een rustige, lichte ligging dankzij ramen in zowel de voor- als zijgevel. De kamer beschikt over een praktische vaste kast met zowel open als gesloten delen. Juist in deze kamer ligt vloerbedekking, wat zorgt voor een zachte en comfortabele sfeer.

De badkamer is verzorgd en tijdloos uitgevoerd, met onder andere een ligbad, douche, wastafelmeubel en wandcloset. De combinatie van wand- en vloertegels geeft de ruimte een rustige uitstraling. Dankzij het dubbele raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig.







2e verd. – veelzijdige ruimte met mogelijkheden

De tweede verdieping biedt extra gebruikruimte met een meer karakteristieke, ingetogen uitstraling. De overloop is afgewerkt met spuitwerk wanden, een plafond met sierlijsten en vloerbedekking en vormt een rustige entree naar de verschillende vertrekken.

De slaapkamer beschikt over een vaste wastafel en twee vaste kasten en voelt licht aan dankzij het brede raam in de zijgevel en het kleinere raam aan de achterzijde. De afwerking met vloerbedekking en lichtkleurige schrootjeswanden geven de ruimte een meer traditionele uitstraling.

De ruime zolderkamer, die aan de voorzijde over de gehele breedte is gesitueerd, is een volwaardige bergzolder met een sterk eigen karakter. De kapconstructie met spanten en gordingen en het dakbeschot in het zicht bepalen samen in belangrijke mate de sfeer van de ruimte en geven deze een sobere, authentieke uitstraling.

Aan de achterzijde zorgt de kleine dakkapel voor extra daglicht, aangevuld met een raam in de voor- en zijgevel. De ruimte beschikt over een bergkast en een voormalige doka en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een atelier, werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer, afhankelijk van de gewenste invulling. De houten kozijnen met enkele beglazing onderstrepen het oorspronkelijke karakter van deze verdieping.





Privacy en volwassen groen midden in het centrum

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en volwassen tuin die met zorg wordt onderhouden. Het hoogteverschil tussen terras en gazon zorgt voor een natuurlijke indeling, waardoor vanuit de woning steeds een prettig zicht op het groen ontstaat. Borders met onder andere rododendrons, hortensia's en rozen gaan over in gazon en volwassen beplanting, wat de tuin gedurende het seizoen een wisselend en levendig karakter geeft.

Aan de voorzijde beschikt het perceel over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De dubbele garage sluit hier logisch op aan en biedt naast parkeerruimte tevens een praktische werkplek met daglichttoetreding. Eén van de garagedeuren is elektrisch bedienbaar en vanuit de garage is er direct toegang tot de achtertuin. Naast de garage bevindt zich een achterom, afgesloten met een poort.

TILBURGSEWEG 23, GOIRLE





Achter in de tuin vormt een oude fabrieksmuur, begroeid met klimhortensia en blauwe regen, een karaktervolle en beschutte achtergrond die de privacy op natuurlijke wijze versterkt. Comfort is hier discreet aanwezig in de vorm van een geïntegreerde sproei-installatie, tuinverlichting, buitenkranen en een robotmaaier, waardoor de tuin met weinig inspanning in uitstekende conditie blijft.





Wonen in Goirle

De woning aan de Tilburgseweg maakt deel uit van een historische lintbebouwing met karakteristieke villa's en groene accenten, wat de straat haar authentieke en statige uitstraling geeft. Vanuit de woning wandelt u zo naar het centrum, waar een diversiteit aan winkels, supermarkten en dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Scholen bevinden zich op korte afstand, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen.

De bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen naar steden als Tilburg, Breda en Eindhoven. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes in de directe omgeving. Hierdoor zijn zowel het centraal station als het centrum van Tilburg en het Stappegoor-gebied met uitgebreide voorzieningen op het gebied van sport, recreatie en onderwijs goed bereikbaar met de bus.

TILBURGSEWEG 23, GOIRLE



Pluspunten op een rij

- Vrijstaande fabrikantenvilla (1927) in Amsterdamse School-stijl
- Ontwerp van architect Jos. Donders
- Woonoppervlak ca. 240 m², perceel 930 m²
- Grote, rondom gelegen tuin met veel privacy
- Authentieke details zoals paneeldeuren en glas-in-lood
- Ruime leefvertrekken en woonkeuken
- Vier slaapkamers en multifunctionele zolderruimte
- Oprit voor meerdere auto's
- Vrijstaande dubbele garage met extra werkruimte
- Centrale ligging ten opzichte van voorzieningen
- Goede bereikbaarheid richting Tilburg, Breda en Eindhoven



Begane grond



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

Eerste verdieping



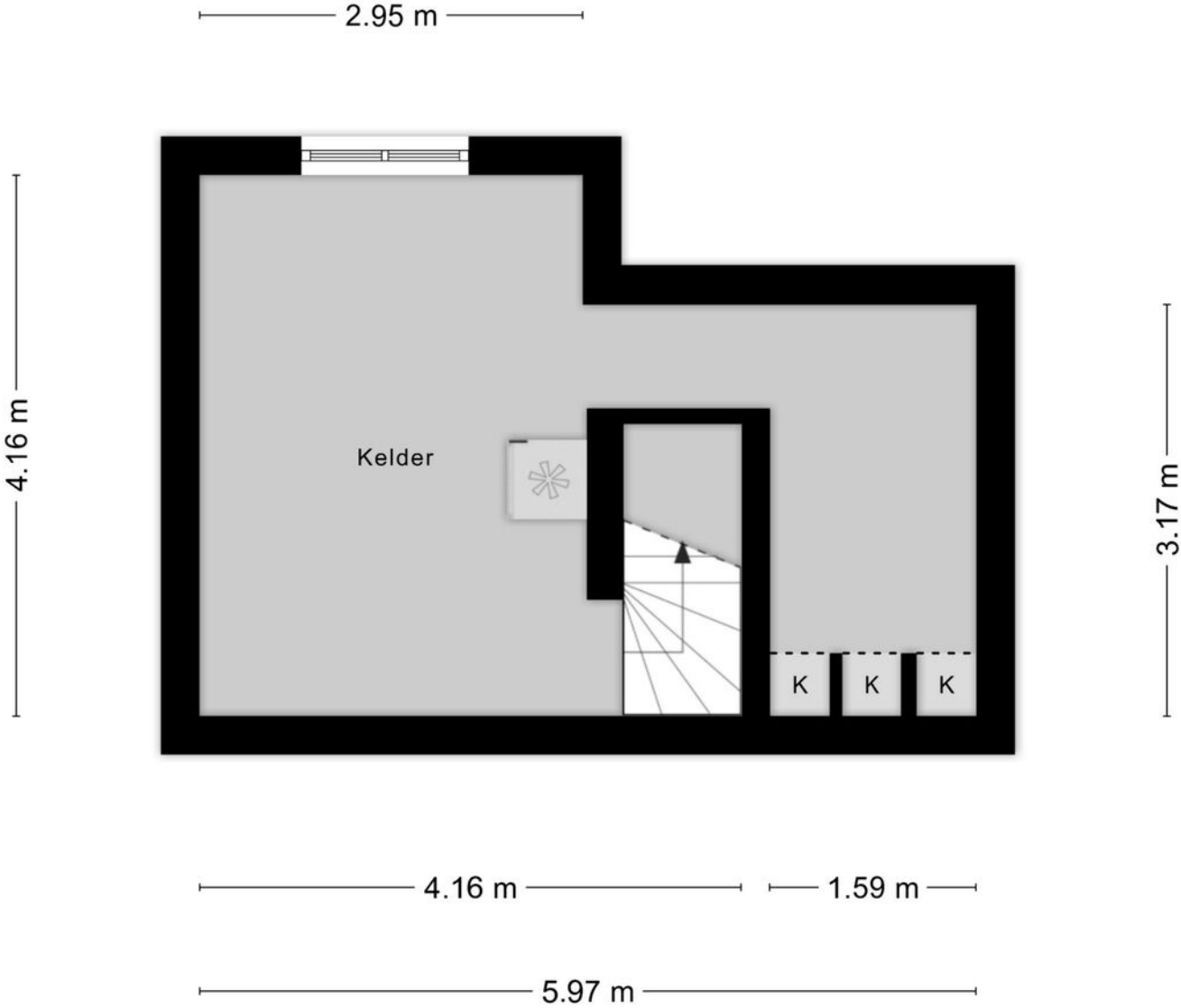
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



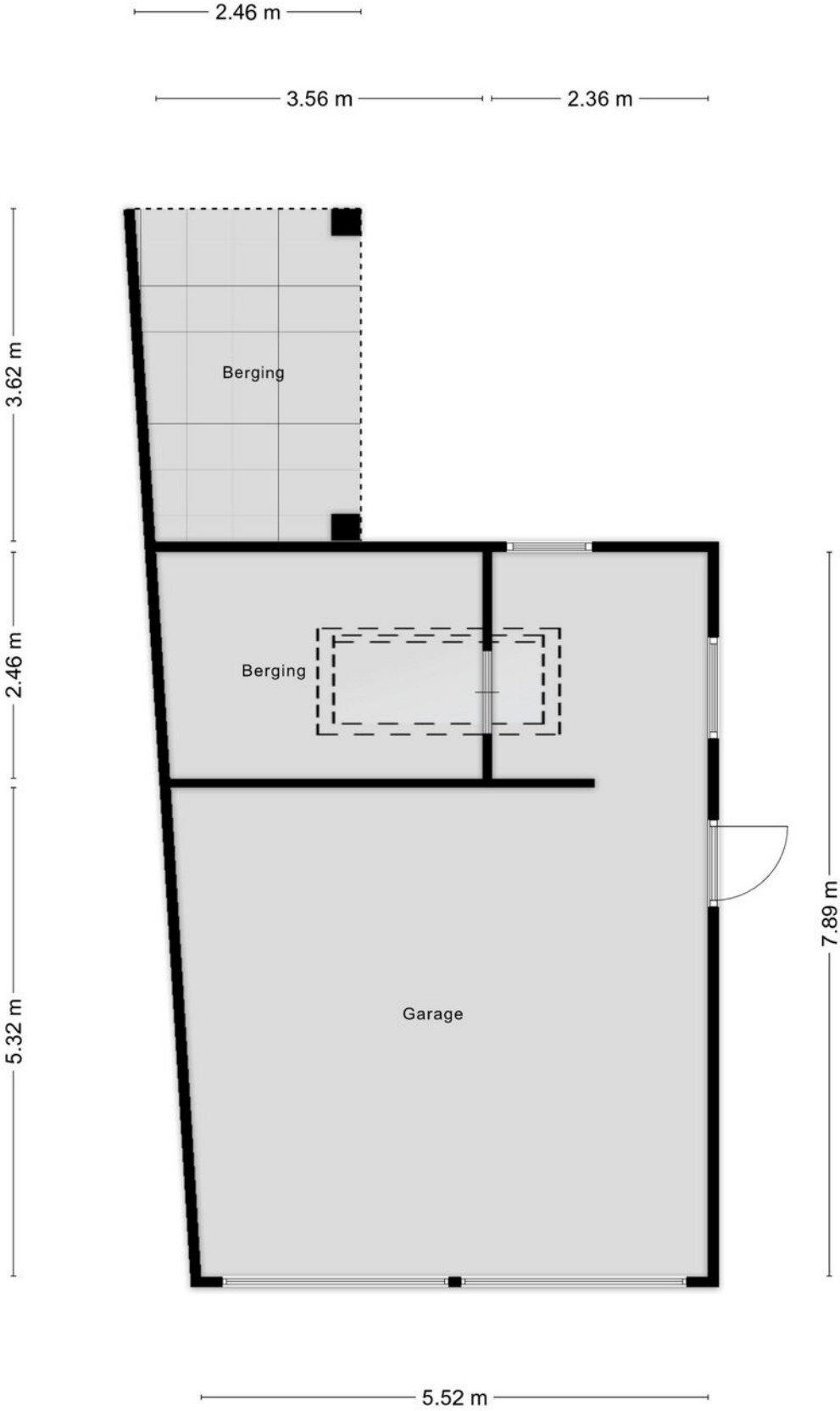
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



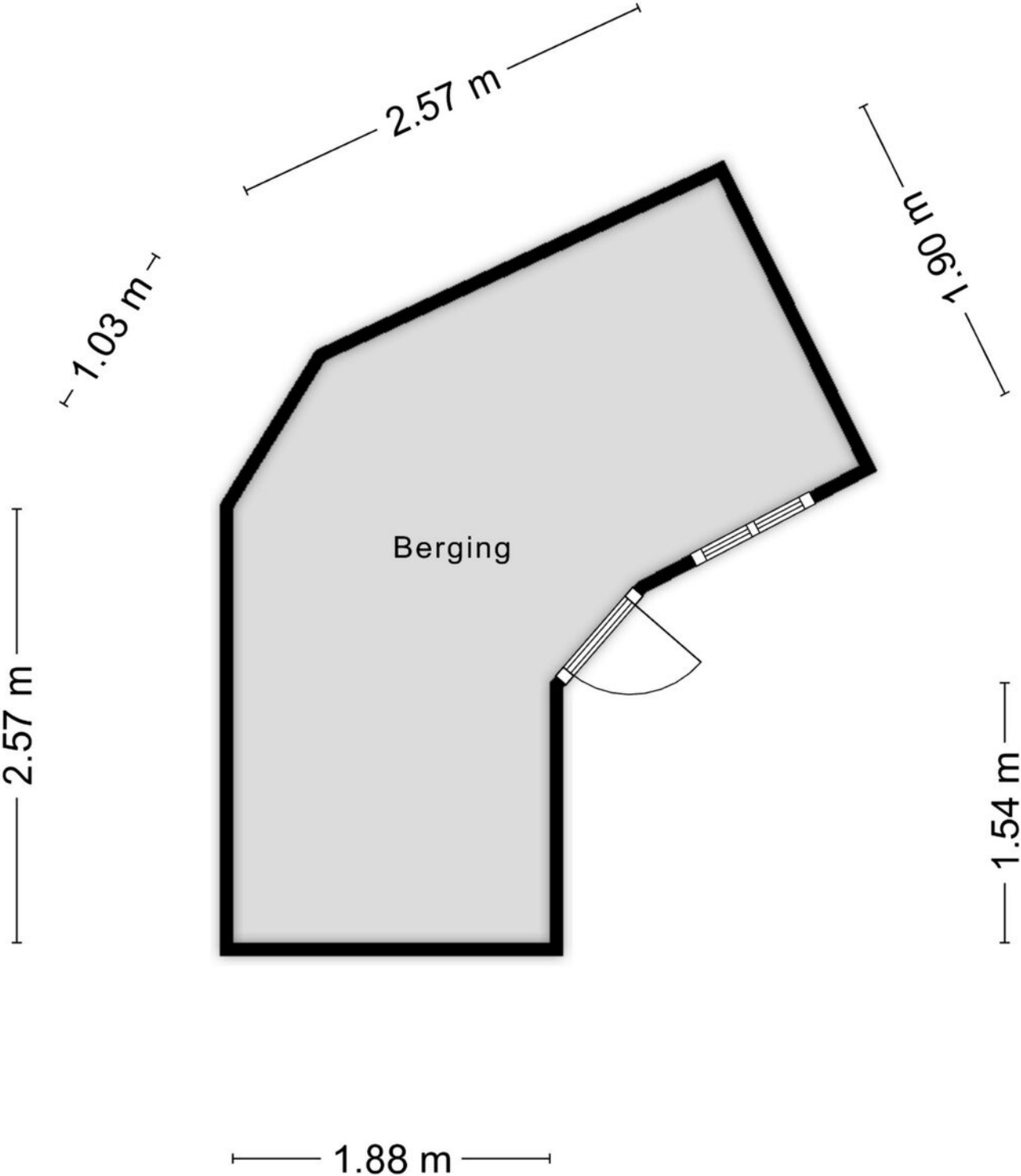
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Berging



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

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