



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MINISTER VAN SONSTRAAT 28



Vraagprijs
€ 485.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Minister van Sonstraat Tilburg – karaktervol wonen op een toplocatie

De Minister van Sonstraat is gelegen in de geliefde Tilburgse wijk Theresia, een buurt die al jarenlang bekendstaat om haar karaktervolle jaren '30 bebouwing, groene straten en centrale ligging. Hier woon je in een omgeving waar de charme van vroeger en het gemak van vandaag moeiteloos samenkomen.

Wat Theresia zo bijzonder maakt, is de unieke combinatie van rust, sfeer en stedelijke dynamiek. Op korte afstand vind je het populaire Spoorpark, dé ontmoetingsplek van Tilburg waar ontspanning, sport en recreatie samenkomen. Ook de bruisende Spoorzone ligt praktisch om de hoek. Met hotspots als de LochHal, de Gourmet Market en diverse gezellige horecagelegenheden vormt dit één van de meest levendige delen van de stad.

Voor gezinnen is de wijk bijzonder aantrekkelijk dankzij de aanwezigheid van meerdere speeltuinen, scholen en kinderopvanglocaties op loopafstand. Tegelijkertijd bevinden het centrum van Tilburg, het centraal station en een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en cafés zich op slechts enkele minuten fietsen.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Via de nabijgelegen Ringbanen zijn de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar. Daarmee biedt de Minister van Sonstraat een ideale woonomgeving voor iedereen die centraal wil wonen zonder in te leveren op rust, sfeer en leefkwaliteit.

Karaktervolle eindwoning met een ziel
Een huis dat direct iets met je doet
Sommige woningen voelen direct goed. Niet omdat alles

perfect nieuw is, maar juist omdat ze karakter hebben. Omdat ze verhalen vertellen. Deze sfeervolle eindwoning uit 1938 is daar een prachtig voorbeeld van.

Vanaf het eerste moment valt de authentieke uitstraling op. De karakteristieke gevel, de fraaie erker en de charmante details geven deze woning een warme uitstraling die je tegenwoordig nog maar zelden tegenkomt. Tegelijkertijd zorgen diverse moderniseringën ervoor dat je hier geniet van hedendaags wooncomfort.

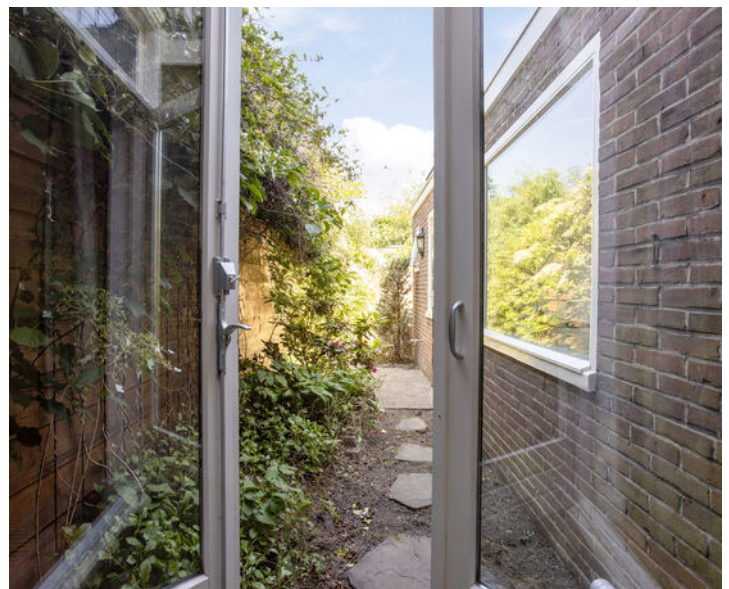
Als eindwoning profiteer je bovendien van extra lichtinval, een ruimtelijk gevoel en net dat beetje extra vrijheid rondom de woning.

De charme van vroeger, het comfort van nu
Liefhebbers van karakterwoningen zullen zich hier direct thuis voelen. Authentieke elementen zoals paneeldeuren, glas-in-loodramen en sierlijke plafonddlijsten herinneren aan de bouwkwaliteit en uitstraling van de geliefde jaren '30 architectuur.

Deze details vormen niet alleen een lust voor het oog, maar geven de woning ook haar unieke sfeer. Ze zorgen voor warmte, elegantie en een gevoel van thuiskomen dat niet eenvoudig te evenaren is.

Tegelijkertijd zijn belangrijke voorzieningen aangepast aan de wensen van deze tijd. De woning beschikt over een cv-ketel uit 2023, is deels voorzien van HR+ beglazing en beschikt over vier zonnepanelen. Daarmee geniet je van een fijne combinatie tussen karakter en comfort.

Met energielabel D, geldig tot en met 22 mei 2034, is bovendien een goede basis gelegd voor de toekomst.



Een warm welkom achter het groen
Privacy midden in de stad
Hoewel je hier woont op een centrale locatie, voelt
thuiskomen verrassend rustig. De groene voortuin vormt
een natuurlijke buffer tussen woning en straat.
Volwassen beplanting zorgt voor een beschutte setting
waarin privacy en rust centraal staan.

Het is zo'n plek waar je na een drukke dag direct kunt
ontspannen zodra je de voordeur achter je sluit.

Binnenkomen met karakter
Bij binnenkomst word je direct herinnerd aan de charme
van een echte jaren '30 woning. De authentieke
tegelvloer, het glas-in-lood en de originele paneeldeuren
zetten meteen de toon.

De entree vormt een stijlvolle introductie naar de rest van
de woning en laat direct zien hoe zorgvuldig het karakter
van het huis door de jaren heen is behouden.

Een woonkamer waar herinneringen ontstaan
Licht, ruimte en gezelligheid
De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de
woning. Hier komen sfeer, comfort en karakter prachtig
samen.

Het hoge plafond zorgt voor een gevoel van ruimte,
terwijl de grote raampartijen en de tuindeuren een
prachtige hoeveelheid daglicht binnenlaten. Hierdoor
voelt de ruimte het hele jaar door licht en aangenaam
aan.

De houten vloer brengt warmte in het interieur en vormt
samen met de houtkachel een sfeervol geheel. Dit is een
woonkamer waar lange winteravonden vanzelf ontstaan,
waar vrienden graag aanschuiven en waar ieder seizoen
zijn eigen charme heeft.

De verbinding met de tuin maakt het geheel compleet.
Op zonnige dagen lopen binnen en buiten moeiteloos in
elkaar over.

Koken, leven en genieten
Een moderne keuken als centrale ontmoetingsplek

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de ruime
keuken. Een plek waar koken meer wordt dan alleen een
dagelijkse bezigheid.

De moderne afwerking zorgt voor een frisse uitstraling,
terwijl de praktische indeling volop mogelijkheden biedt
voor de thuishok. Dankzij de royale werkruimte, diverse
inbouwapparatuur en veel bergruimte combineert deze
keuken gebruiksgemak met een verzorgde uitstraling.

Vanuit de keuken bereik je het achterportaal met
toegang tot het toilet, de badkamer en de tuin.

Instapklaar comfort
Zowel het toilet als de badkamer zijn verzorgd afgewerkt
en sluiten perfect aan bij de rest van de woning. Hier
hoef je niets meer te doen; alles is netjes onderhouden
en direct klaar voor gebruik.

De lichte kleurstellingen zorgen voor een frisse uitstraling
en versterken het gevoel van ruimte en comfort.

Sfeervolle slaapkamers voor iedere levensfase

Drie karaktervolle kamers op de eerste verdieping
De eerste verdieping biedt ruimte aan drie fijne
slaapkamers die stuk voor stuk een prettige sfeer
uitstralen.



Originele paneeldeuren, fraaie houten vloeren en een rustige afwerking zorgen voor een warm geheel. Twee kamers beschikken over praktische inbouwkasten, terwijl de grootste slaapkamer aan de achterzijde extra comfort biedt dankzij de aanwezige wastafel.

Of je nu behoefte hebt aan slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte; deze verdieping biedt alle flexibiliteit die je nodig hebt.

Een zolder vol mogelijkheden
Via de vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Een ruimte die direct verrast door haar karakter en veelzijdigheid.

De zichtbare houten spanten geven deze verdieping een unieke uitstraling en benadrukken de authentieke sfeer van de woning. Dankzij de dakkapel en de dakramen geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht.

De huidige vierde slaapkamer voelt hierdoor ruim en licht aan. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor een comfortabele werkplek in de dakkapel, ideaal voor thuiswerken of studeren.

De aanwezige vliering en ingebouwde bergruimtes zorgen bovendien voor verrassend veel opbergmogelijkheden.

Een groene stadstuin als verlengstuk van het huis
De achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de ligging op het oosten kun je hier al vroeg genieten van de ochtendzon met een kop koffie of een rustig ontbijt. De groene borders, volwassen beplanting en beschutte ligging zorgen voor een intieme sfeer waarin privacy centraal staat. Hier ervaar je rust, terwijl het bruisende stadsleven zich op korte afstand bevindt.

Met een eigen achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.

Pluspunten van de woning
Bouwjaar: 1938
Woonoppervlak: 111 m²
Deels voorzien van HR+ beglazing
4 zonnepanelen
Energie label D geldig tot en met 22-05-2034
CV-ketel 2023
NEN 2580 meetrapport*

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 totale 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.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	394 m ³
Bouwjaar	1938









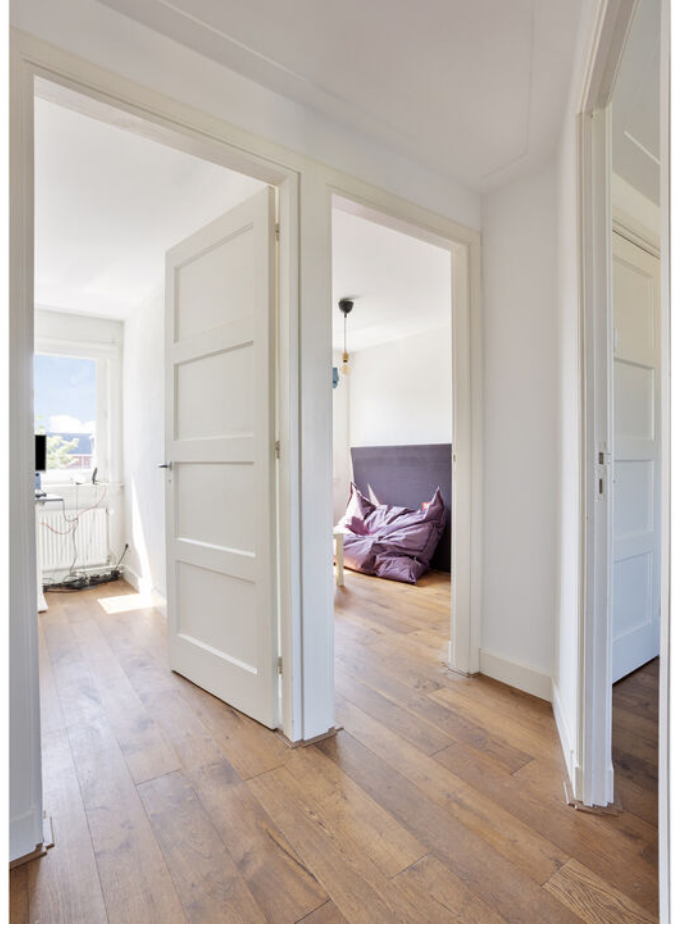
















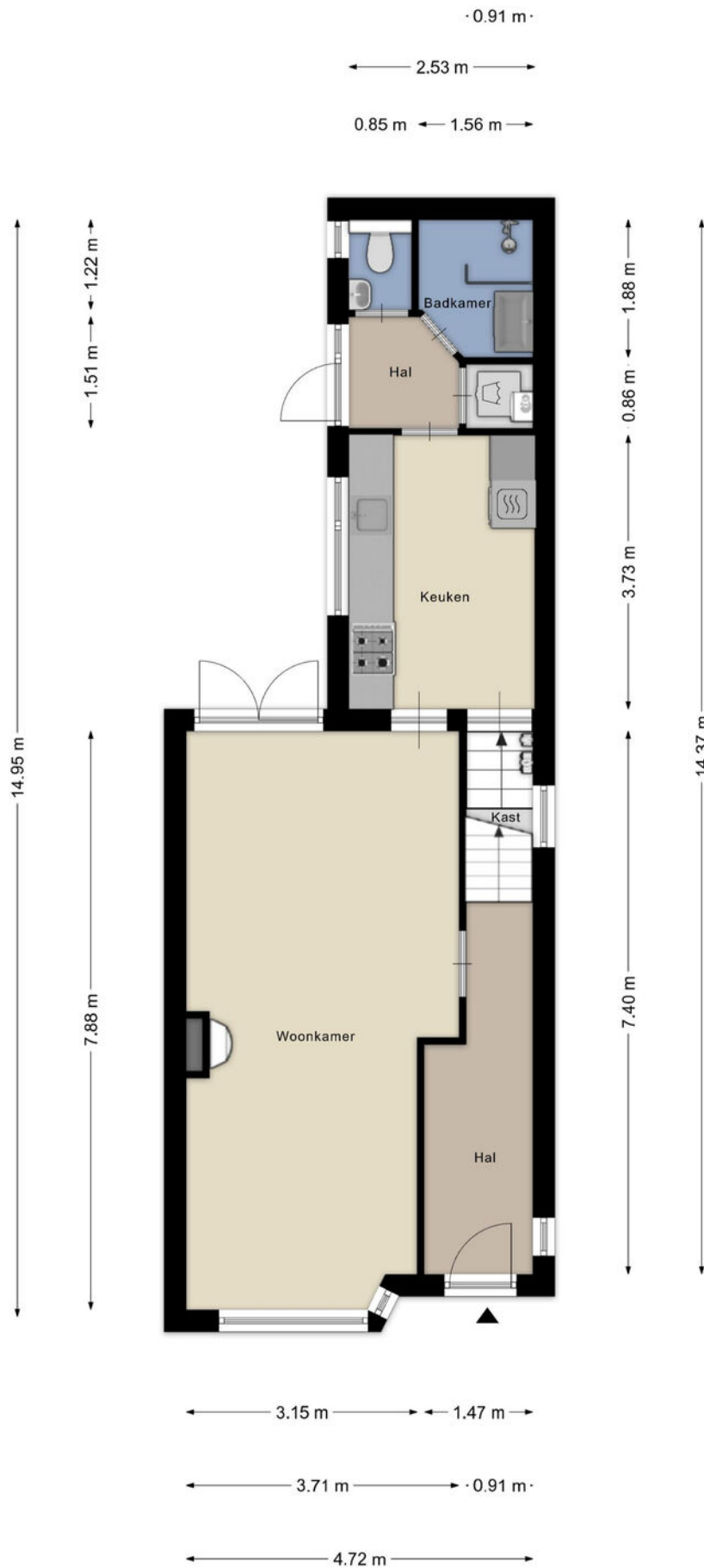




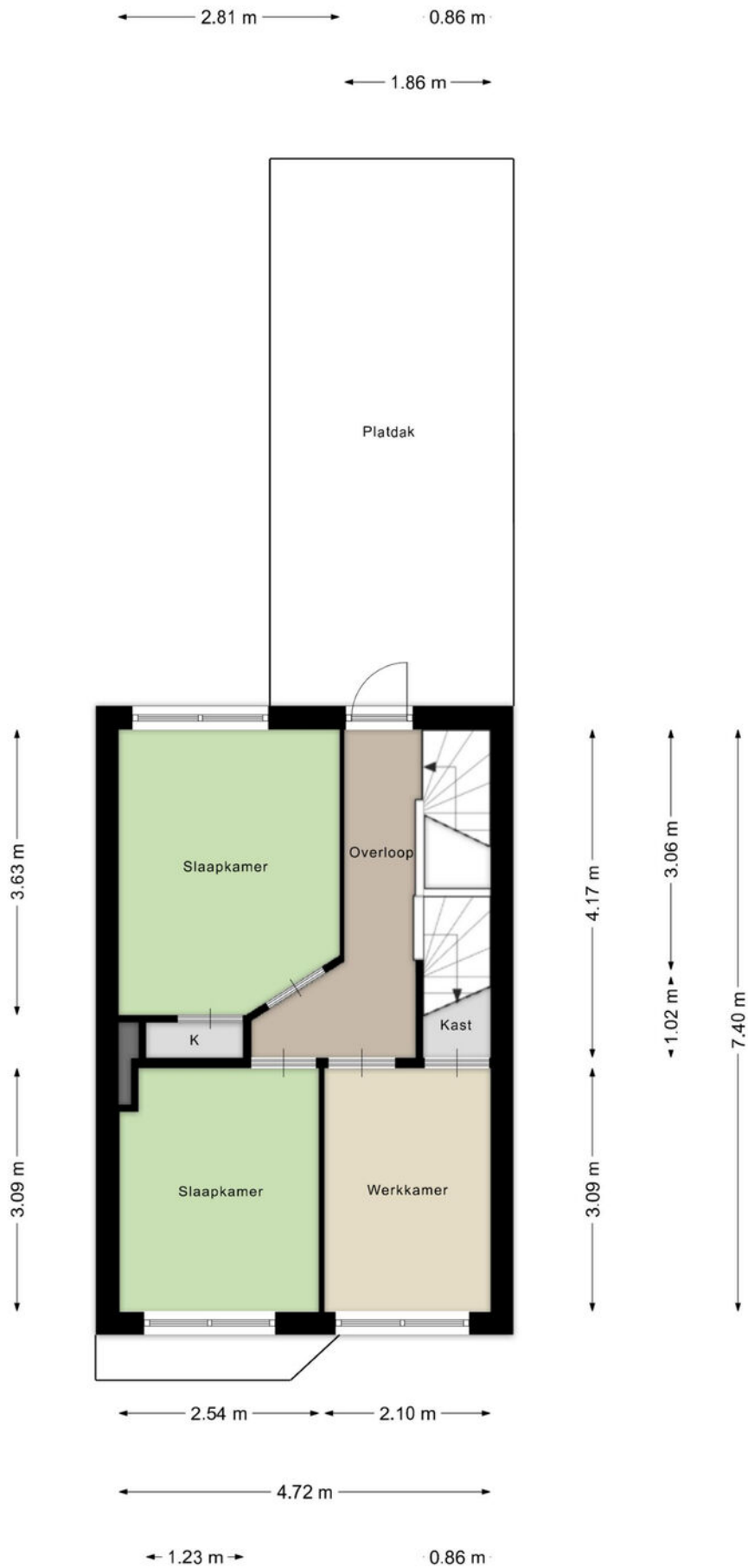
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND

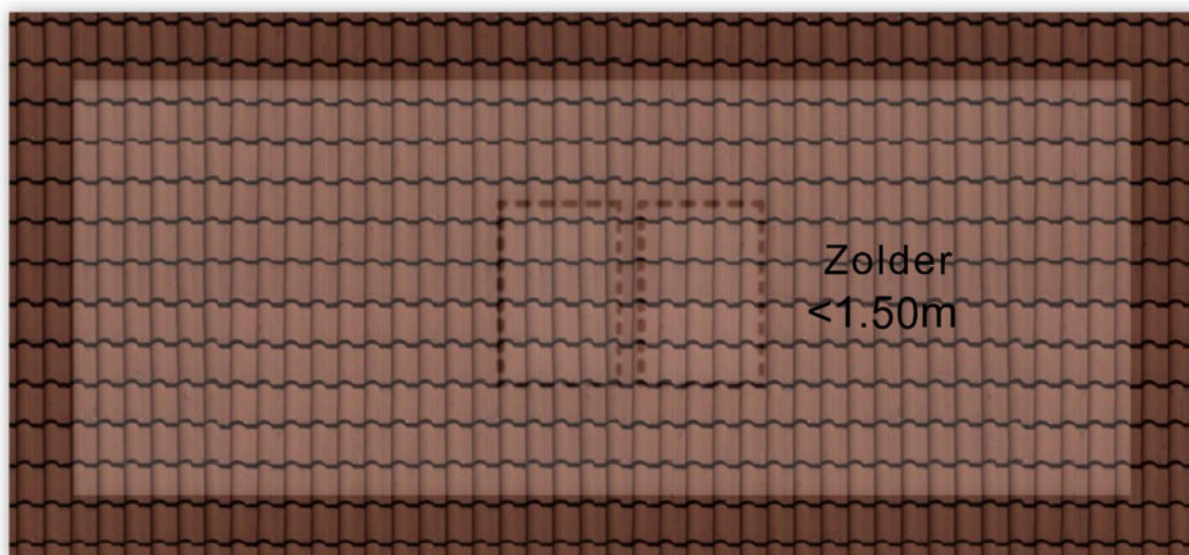


PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 4.73 m →



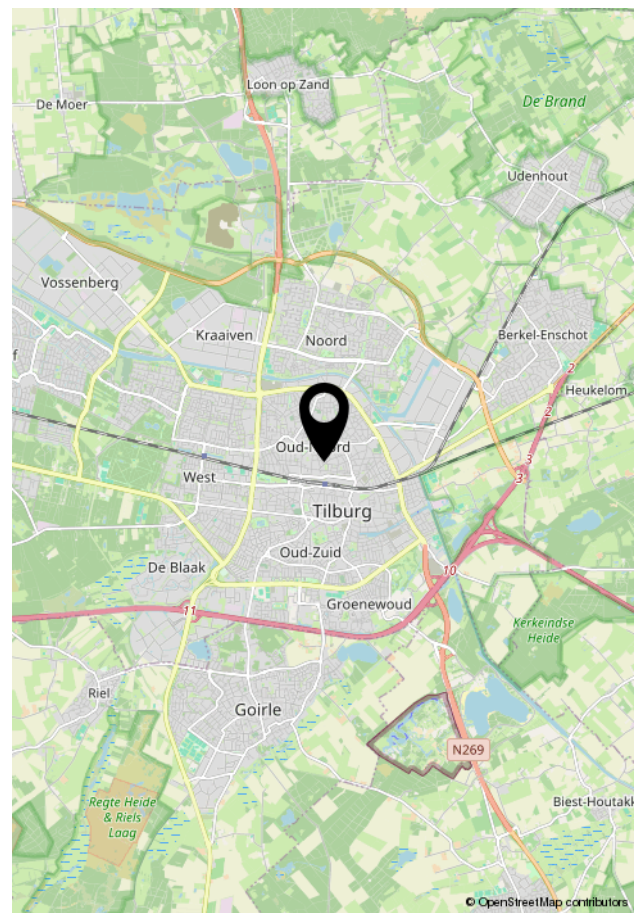
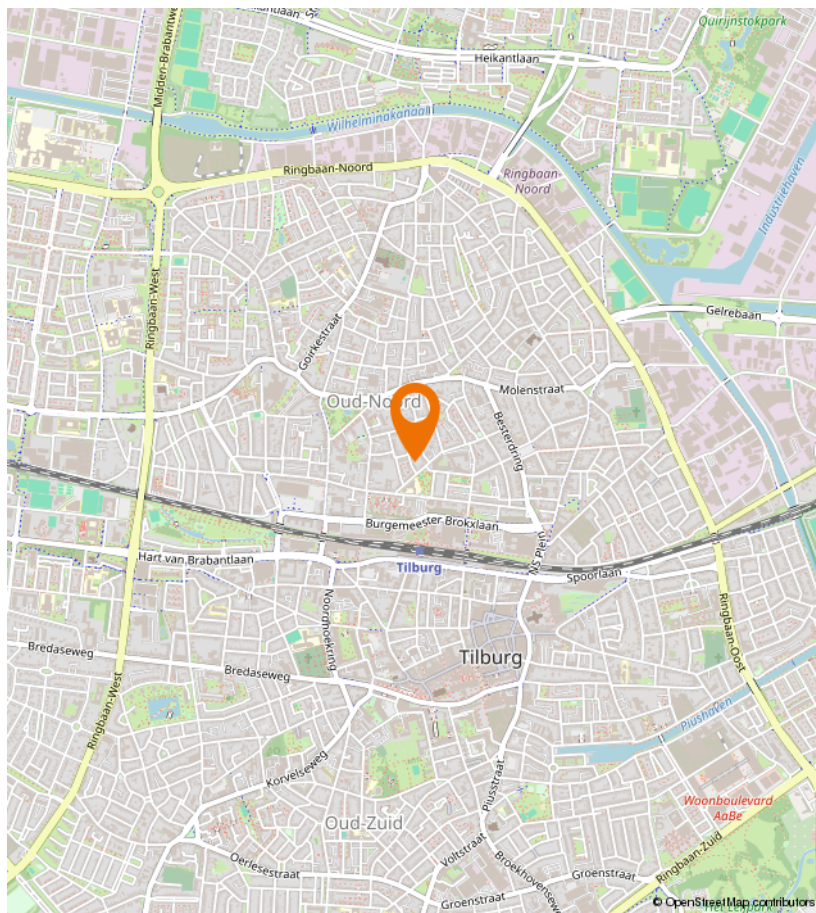
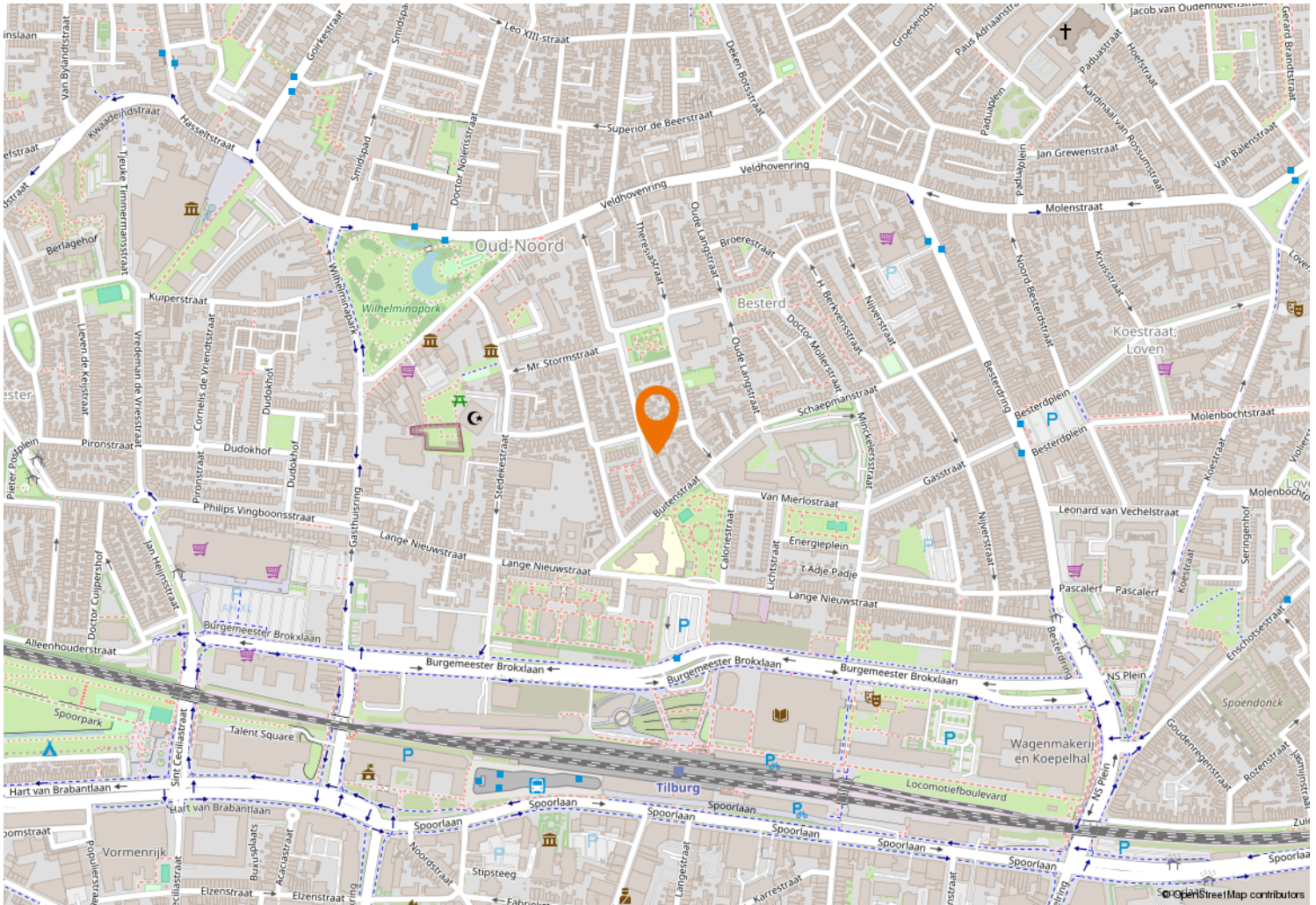
↑ 1.86 m ↓

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

PLATTEGROND



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.

