

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 675.000 K.K.

Tilburg

HOEFSTRAAT 152



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



KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	153 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	257 m ²
INHOUD	542 m ³
BOUWJAAR	1997
TUIN	achtertuin
GARAGE	vrijstaand steen
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Sfeer, ruimte & verrassend!

Soms stap je in een woning binnen die zich onmogelijk in één hokje laat plaatsen. Deze woning is schitterend afgewerkt en beschikt over een bedrijfsruimte van ca. 80 m² met de bestemming 'Gemengd - Lint': wonen en werken op één adres, planologisch direct toegestaan.

Achter de karakteristieke gevel gaat een woning schuil die verrast met sfeer, ruimte en een afwerkingsniveau dat u hier niet direct verwacht. De woning is in 1997 volledig nieuw gebouwd, waarbij de gevel is teruggebracht in de stijl van het oorspronkelijke pand uit 1905. Het resultaat: de charme van toen, met de bouwkwiteit van nu. Authentieke elementen en moderne luxe ontmoeten elkaar op een manier die vanzelfsprekend aanvoelt. Van de natuurstenen vloeren en glas-in-lood details tot de indrukwekkende badkamer en de royale slaapkamer met walk-in closet; iedere ruimte heeft een eigen uitstraling, terwijl het geheel toch één verhaal vertelt.

Beneden vormen de woonkamer en leefkeuken samen het kloppend hart van het huis. De warme materialen, zichtbare balken en karaktervolle afwerking zorgen voor een sfeer die moeilijk op foto's is vast te leggen. Dit is een woning die u moet ervaren. Achter de woning wacht vervolgens nog een verrassing in de vorm van een sfeervolle tuinkamer, terwijl de uitzonderlijk grote bedrijfsruimte mogelijkheden biedt die maar zelden voorkomen in de binnenstad.

Wie op zoek is naar een standaard tussenwoning kan verder kijken. Wie juist valt voor karakter, comfort en verrassend veel ruimte achter een karakteristieke gevel, doet er goed aan hier eens binnen te stappen.



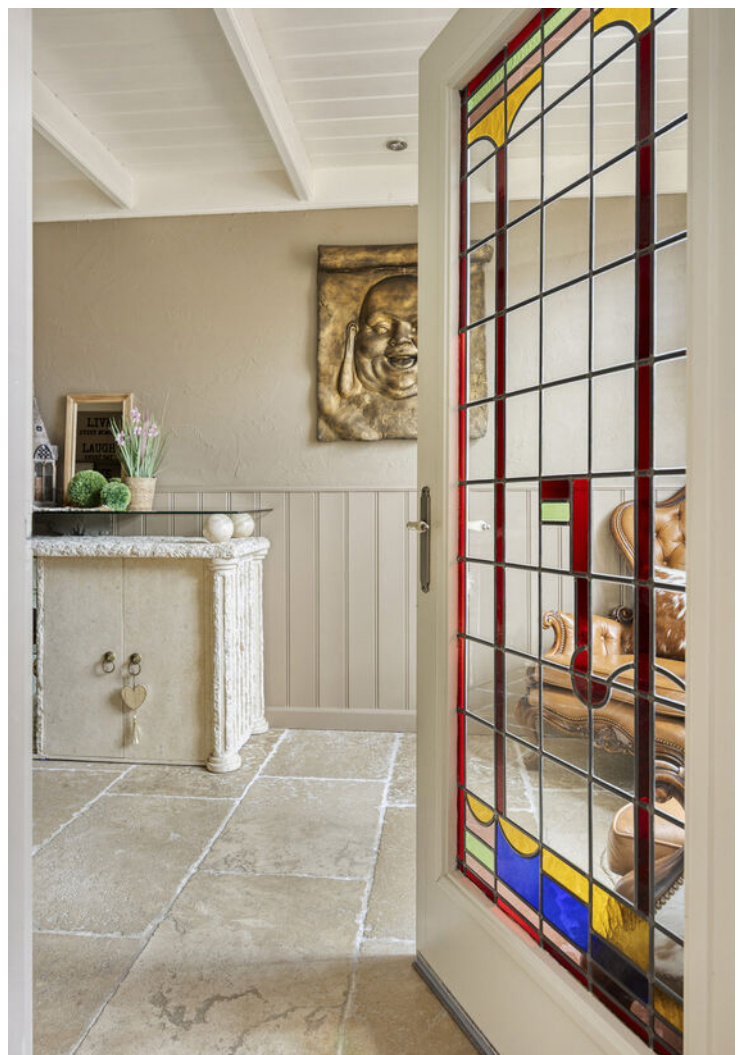


Begane grond

Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat dit geen alledaagse woning is. De ontvangsthall voelt bijna als een entree van een landelijke woonboerderij, met een natuurstenen vloer, glas-in-looddeuren, warme wandafwerking en een zitgedeelte bij het raam. Het zijn precies de details die de toon zetten voor wat verderop volgt.

Vanuit de hal opent zich een verrassend diepe woonkamer waarin verschillende leefhoeken op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De combinatie van de natuurstenen vloer, de zichtbare plafondbalken, de schouw en de warme kleuren zorgt voor een sfeer die direct uitnodigt om te blijven zitten. Dankzij de lengte van de ruimte ontstaat er volop vrijheid om wonen, ontspannen en ontvangen van gasten met elkaar te combineren.

HOEFSTRAAT 152, TILBURG









Aan de achterzijde sluit de leefkeuken hier naadloos op aan. Ook hier is gekozen voor een afwerking die perfect aansluit bij de stijl van de woning.

Het maatwerk keukenmeubel, de landelijke uitstraling, de robuuste werkbladen en het daglicht via de lichtstraat maken dit tot een ruimte waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen.

De eethoek heeft een eigen plek gekregen, waardoor de keuken niet alleen praktisch is, maar ook echt onderdeel vormt van het dagelijks leven.

Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en een separaat toilet. De bijkeuken biedt extra bergruimte en een praktische achterom naar de tuin.

HOEFSTRAAT 152, TILBURG







Eerste verdieping

Boven wordt het karakter van de woning op een verrassend luxe manier voortgezet. De volledige verdieping staat in het teken van comfort en ruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer die eerder doet denken aan een hotelsuite dan aan een traditionele slaapkamer. De royale afmetingen zorgen ervoor dat slapen, ontspannen en aankleden hier zonder moeite mogelijk wordt. Grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel.





De badkamer vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. Hier is gekozen voor hoogwaardige materialen, royale afmetingen en een indeling waarin luxe centraal staat. De dubbele wastafel, de ruime inloopdouche en de fraaie afwerking geven de ruimte een uitstraling die eerder bij een wellnessruimte past dan bij een standaard badkamer. De aangrenzende wasruimte zorgt ervoor dat ook de praktische voorzieningen netjes zijn geïntegreerd. Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een separaat toilet en diverse vaste kasten die extra bergruimte bieden.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag, onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp uit 1997. Hier bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met veel daglicht en volwaardige stahoogte, waardoor deze verdieping uitstekend geschikt is als slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of werkplek aan huis.

Een bijzondere toevoeging is de royale walk-in closet, die grenst aan de overloop. Hierdoor ontstaat een praktische en comfortabele indeling waarbij kleding, schoenen en accessoires volledig uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Deze ruimte heeft bovendien de afmetingen van een volwaardige kamer: met het plaatsen van een raam is hier eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren.

Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig, waardoor ook seizoensspullen en andere zaken eenvoudig kunnen worden opgeborgen.

HOEFSTRAAT 152, TILBURG





Buitenruimte

De achtertuin sluit verrassend goed aan bij de sfeer die binnenshuis is neergezet. De onderhoudsvriendelijke inrichting zorgt ervoor dat de aandacht direct uitgaat naar de bijzondere elementen die deze buitenruimte onderscheiden van vele andere stadstuinen. Centraal in de tuin staat een volwassen palmboom die direct een tropisch karakter aan het geheel geeft. De verhoogde plantenbakken, strakke bestrating en beschutte ligging zorgen voor een prettige plek om buiten te zitten en te genieten van zowel de rust als de zon, die gedurende de gehele dag aanwezig is.

De echte verrassing bevindt zich achter in de tuin. Hier is een volledig ingerichte tuinkamer gerealiseerd die momenteel dienst doet als sfeervolle bar en ontspanningsruimte. Dankzij de warme houtafwerking, de baropstelling en de afgesloten uitvoering is dit een plek die gedurende een groot deel van het jaar gebruikt kan worden. Of u hier nu gasten ontvangt, een hobbyruimte creëert of simpelweg een plek zoekt om te ontspannen; de mogelijkheden zijn talrijk.

Daarachter bevindt zich de uitzonderlijk ruime bedrijfsruimte van ca. 80 m². Het pand valt binnen het bestemmingsplan Groeseind onder de bestemming 'Gemengd - Lint'. Deze bestemming, toegekend aan de karakteristieke bedrijvige linten van Tilburg zoals de Hoefstraat, maakt het mogelijk om wonen te combineren met kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening of een praktijk aan huis. De ruimte is daarmee niet alleen fysiek aanwezig, maar ook planologisch direct inzetbaar, zonder wijzigings- of vergunningstraject. Voor ondernemers en zzp'ers een zeldzame kans, en voor liefhebbers van auto's, motoren of hobbyprojecten een voorziening die in de binnenstad vrijwel nooit wordt aangeboden. De combinatie van de tuinkamer en de bedrijfsruimte maakt deze achterzijde van het perceel bijna een bestemming op zichzelf.









De buurt / Bijzonderheden

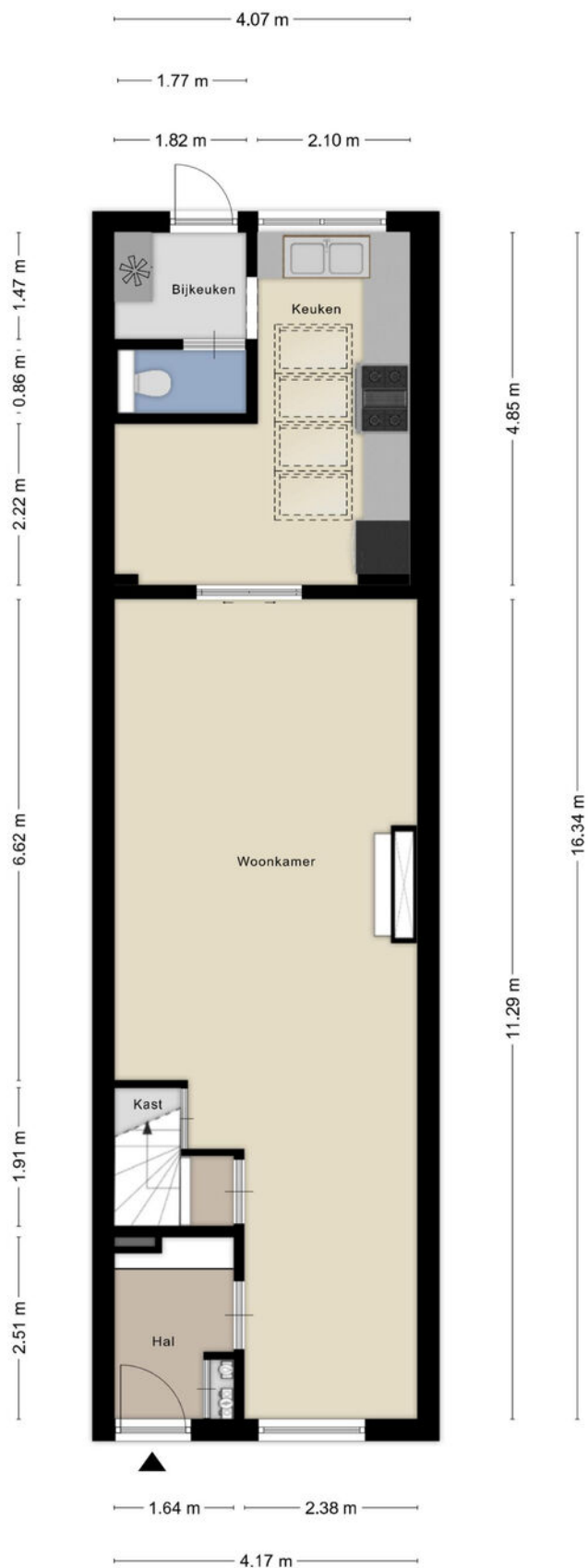
De Hoefstraat ligt in de directe omgeving van het centrum van Tilburg, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het stadscentrum is eenvoudig bereikbaar, terwijl ook uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zich op korte afstand bevinden. Juist die combinatie van stedelijke voorzieningen en een gevestigde woonomgeving maakt deze locatie aantrekkelijk voor mensen die graag centraal wonen zonder in te leveren op dagelijkse voorzieningen.

Bijzonderheden

- Karaktervolle woning, in 1997 volledig nieuw gebouwd met gevel in oorspronkelijke stijl (1905)
- Woonoppervlakte: 153 m²; Perceeloppervlakte: 257 m²
- Bedrijfsruimte van ca. 80 m², bestemming 'Gemengd - Lint' (bestemmingsplan Groeseind): wonen en werken op één adres planologisch toegestaan
- Royale woonkamer, leefkeuken en praktische bijkeuken met ingebouwde Amerikaanse koelkast
- Twee royale slaapkamers, verdeeld over 2 volwaardige verdiepingen
- Royale walk-in closet, eenvoudig om te bouwen tot derde slaapkamer
- Luxe badkamer met ruime inloepdouche en aansluitende wasruimte
- Woonkamer en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- Sfeervolle tuinkamer met baropstelling
- De woning beschikt rondom over elektrische rolluiken met afstandsbediening
- Gelegen op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen

Sommige woningen zijn mooi afgewerkt, en weer andere hebben karakter. Hoefstraat 152 brengt die twee kwaliteiten samen en voegt daar nog iets aan toe: het verrassingselement. Achter de karakteristieke gevel onthult zich een woning die steeds opnieuw iets laat zien wat u niet had verwacht. Een huis dat niet alleen ruimte biedt om te wonen, maar ook om te werken, te ondernemen en vooral: om van te blijven genieten.

Begane grond



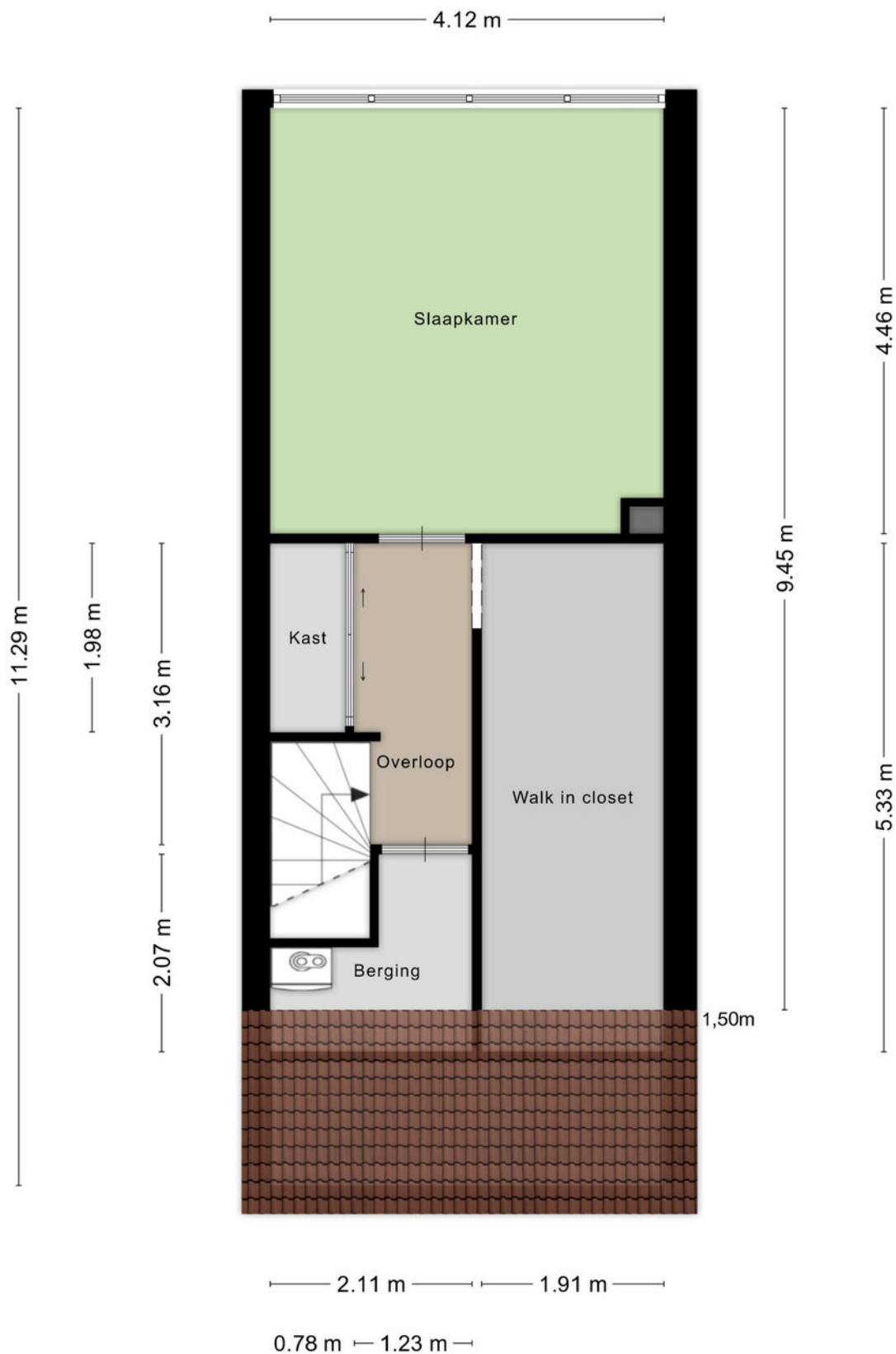
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



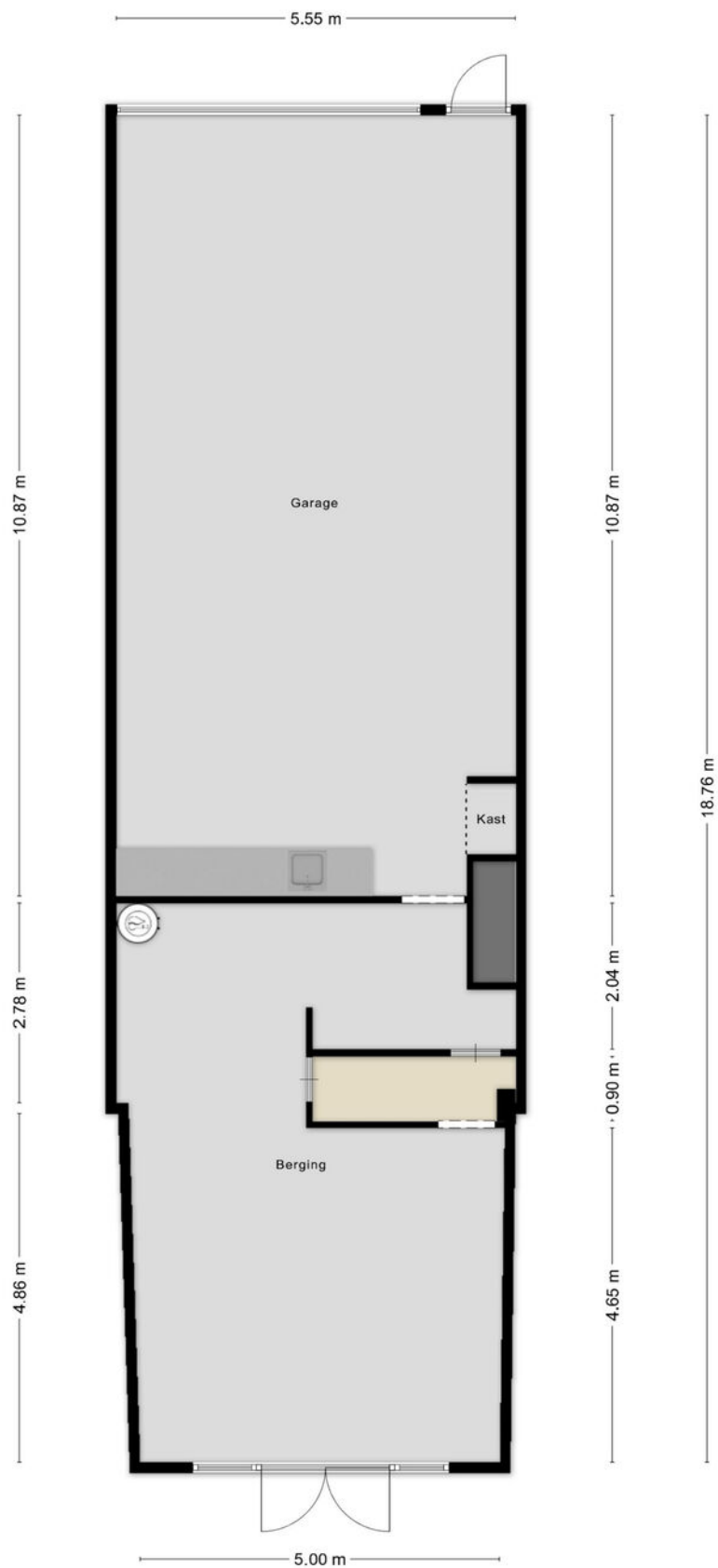
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



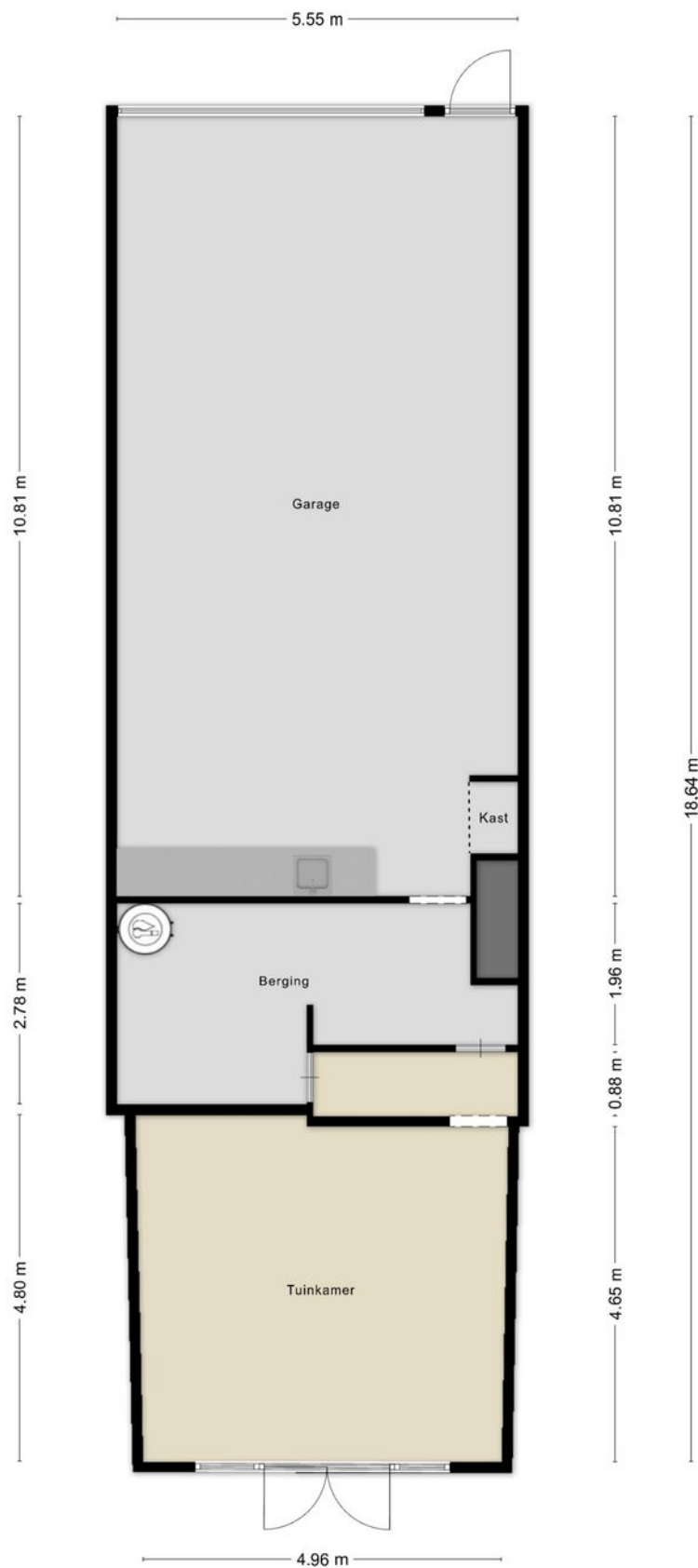
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage / berging



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

Garage / Tuinkamer

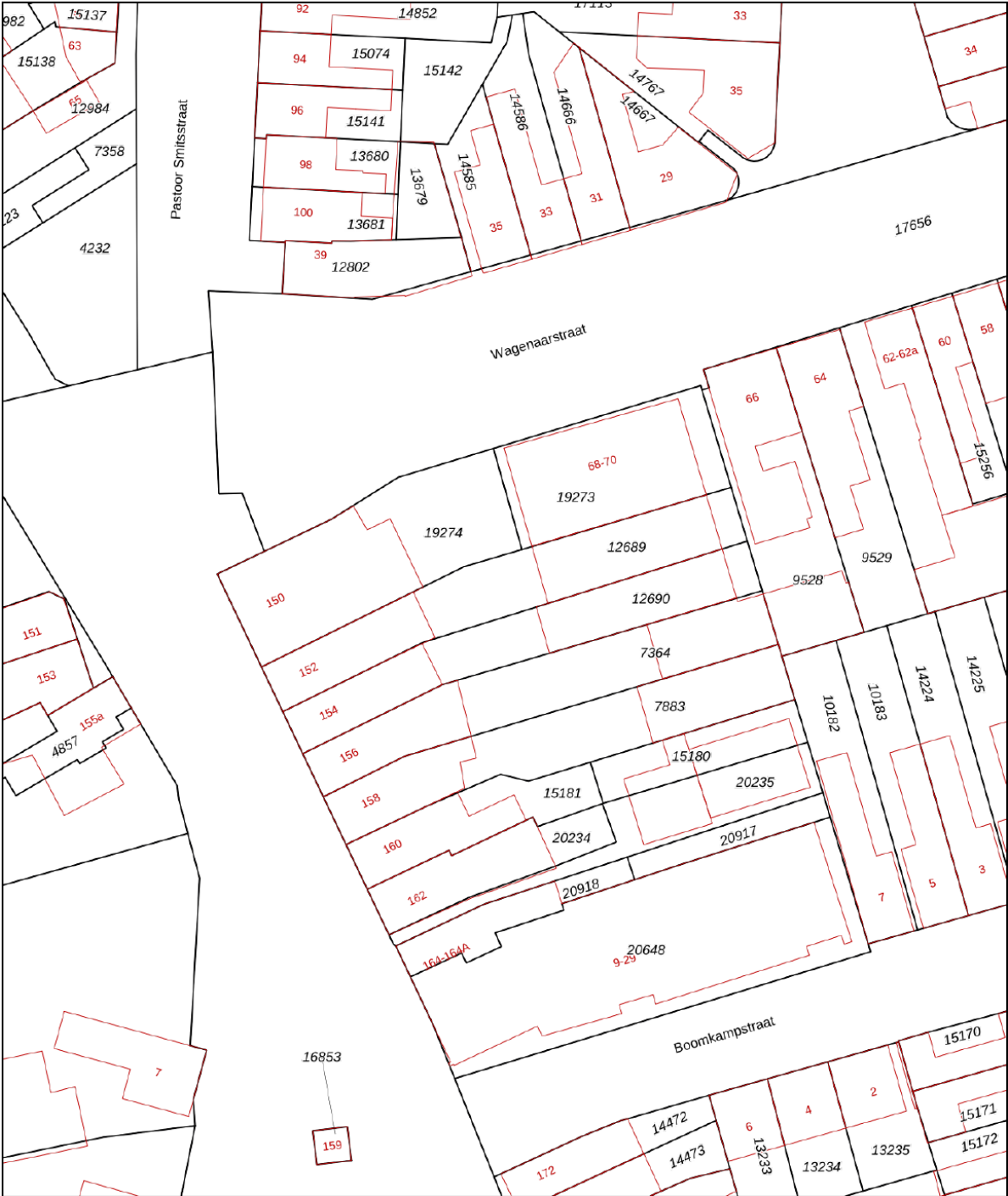


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoef152



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

Perceel 12689

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

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