



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

JOZEF ISRAËLSSTRAAT 3



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Karaktervol jaren '30 wonen, vlak bij het centrum

Sommige huizen hebben nét dat beetje extra. Een sfeer die je niet hoeft toe te voegen, omdat die er simpelweg al is. Jozef Israëlsstraat 3 is zo'n woning. Een charmante jaren '30-tussenwoning waarin authentieke details, kleur en een verrassend speelse indeling samenkomen.

De woning ligt op een fijne plek in Tilburg, op korte afstand van het bruisende stadscentrum. Stap op de fiets en binnen enkele minuten sta je midden in de stad voor een middag winkelen, een terrasje, een goede kop koffie of een avond uit. Ook lopend zijn veel voorzieningen uitstekend bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier prettig in een gevestigde woonomgeving met karakteristieke straten en alle dagelijkse voorzieningen in de buurt.

Achter de charmante gevel wacht een huis met een heel eigen gezicht. Kamer-en-suite-deuren, de oude schouw, het originele keukenblok met terrazzoblad en de gezellige stadstuin zorgen voor precies die sfeer die zo geliefd is bij woningen uit deze bouwperiode.

En ook op het gebied van comfort is er al het nodige gedaan. De woning beschikt over kunststof kozijnen, met uitzondering van de voordeur en de dakkapel, en is vrijwel volledig voorzien van HR++. Alleen het raam boven de voordeur is nog enkel uitgevoerd. Daarnaast zijn in 2023 zes zonnepanelen geplaatst en beschikt de woning over energielabel B.

Een huis met karakter uit 1930, maar met het comfort dat past bij nu.

Kom binnen in dit kleurrijke huis!
Zodra je de voordeur opent, merk je het: dit is geen

dertien-in-een-dozijnwoning. Hier mag kleur gezien worden en krijgen de originele elementen alle ruimte om de sfeer te bepalen.

Een entree die meteen de toon zet

De lange, sfeervolle hal vormt een mooie binnenkamer en geeft toegang tot zowel de woonkamer als de eetkamer. Vanuit hier leidt de trap je naar de eerste verdieping. De karakteristieke indeling past perfect bij de jaren '30-uitstraling van het huis en maakt nieuwsgierig naar wat er achter iedere deur te ontdekken valt.

Knus aan de voorzijde

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en voelt heerlijk beschut en gezellig aan. Een fijne plek om aan het einde van de dag neer te strijken, met zicht op de straat en alle ruimte voor een comfortabele zithoek.

Extra sfeervol zijn de kamer-en-suite-deuren die de woonkamer van de eetkamer scheiden. Een prachtig detail dat direct verwijst naar het bouwjaar van de woning en tegelijkertijd zorgt voor flexibiliteit: deuren dicht voor een knusse woonkamer of juist open om beide ruimtes met elkaar te verbinden.

Tafelen tussen authentieke details

Aan de achterzijde ligt de eetkamer en hier komt het karakter van het huis misschien wel het mooist samen. De oude schouw is niet meer in gebruik, maar heeft zijn functie als sfeermaker absoluut behouden. Een echte blikvanger die de ruimte een uniek en authentiek accent geeft.

De ingebouwde kasten bieden praktische bergruimte zonder afbreuk te doen aan de uitstraling. Zet hier een royale eettafel neer en je hebt een heerlijke plek voor



lange diners, een uitgebreid ontbijt of gezellige avonden met vrienden.

Via de openslaande deuren loopt het binnenleven bovendien moeiteloos over in de tuin. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en haal je buiten naar binnen.

Een keuken met een stukje geschiedenis

De halfopen keuken staat in verbinding met zowel de eetkamer als de achtertuin en is ruim van opzet. Bijzonder is dat hier nog een stukje van het oorspronkelijke huis bewaard is gebleven: het authentieke keukengedeelte met terrazzoblad uit circa 1930.

Juist zo'n detail geeft deze woning haar eigen verhaal. De frontjes en kastjes zijn in 2024 vervangen, waardoor oud en nieuw hier op een leuke manier samenkomen. Momenteel is de keuken niet voorzien van inbouwapparatuur, waardoor er volop mogelijkheden zijn om de ruimte verder naar eigen smaak in te richten. Behoud je het karakteristieke terrazzoblad als knipoog naar het verleden of combineer je het met een compleet nieuwe keuken? Aan jou de keuze.

Verrassend ruime badkamer beneden

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze is prettig ruim en praktisch ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast vind je hier de aansluiting voor de wasmachine.

De ligging op de begane grond zorgt er bovendien voor dat de verdiepingen volledig gebruikt kunnen worden voor slaap-, werk- en bergruimte.

Twee slaapkamers én een apart toilet

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De kamers zijn naar eigen wens in te richten als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een rustige thuiswerkplek.

Vanaf de overloop zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en prettig praktisch: op deze verdieping is ook een separaat toilet aanwezig.

Nog een verdieping vol mogelijkheden

Een verdieping hoger wacht nog een verrassend fijne ruimte. De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer en dankzij de aanwezige dakkapel wordt hier extra ruimte gecreëerd.

Daarbij is er volop bergruimte aanwezig voor alles wat je liever niet dagelijks in het zicht hebt. Daarmee is deze verdieping niet alleen geschikt als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als werk-, hobby- of logeerverdieping.

Een gezellige stadstuin voor lange zomeravonden

En dan naar buiten. De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft verrassend veel zon. Het vormt een gezellige, beschutte plek achter de woning. De combinatie van bestrating en beplanting maakt het een echte stadstuin: onderhoudsvriendelijk, maar zeker niet sfeerloos.

Plaats een fijne loungeset, zet de openslaande deuren vanuit de eetkamer open en je hebt hier een heerlijke plek voor een borrel na het werk, een barbecue met vrienden of gewoon een rustig moment buiten.



Achter in de tuin staat bovendien een praktische fietsenschuur. Ideaal op deze locatie, want met het centrum zo dichtbij is de fiets waarschijnlijk één van je favoriete vervoersmiddelen.

De pluspunten op een rij
Karakteristieke tussenwoning uit 1930
Woonoppervlakte circa 88 m²
Perceeloppervlakte circa 87 m²
3 slaapkamers
Kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2024
6 zonnepanelen, geplaatst in 2023
CV-ketel d.d. 2014
Energie label B, geldig tot en met 31-08-2036
Op loop- en fietsafstand van het centrum van Tilburg
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.

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.

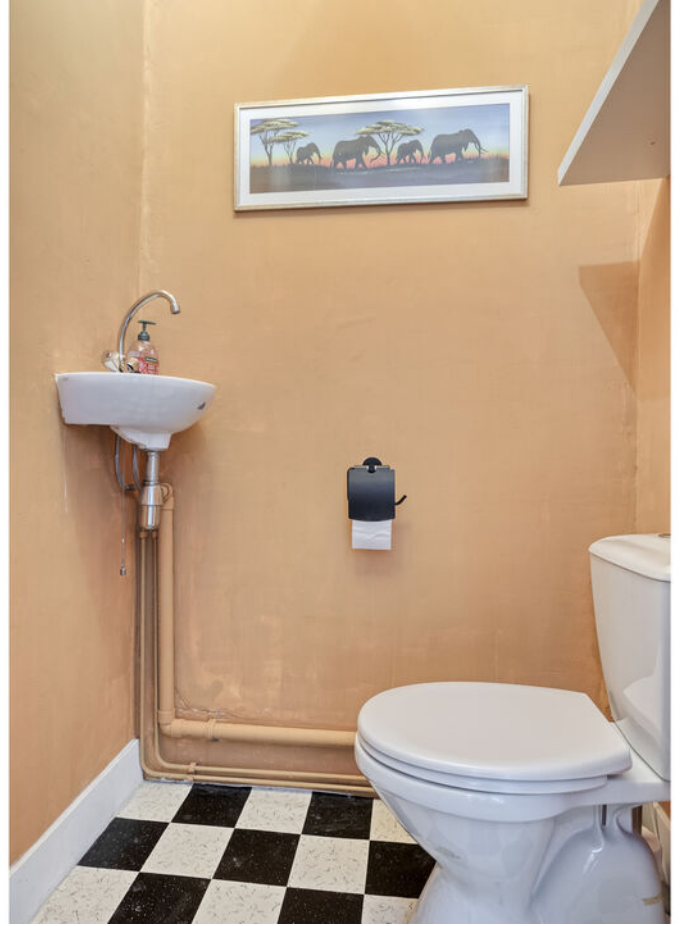
KENMERKEN

Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	87 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1930















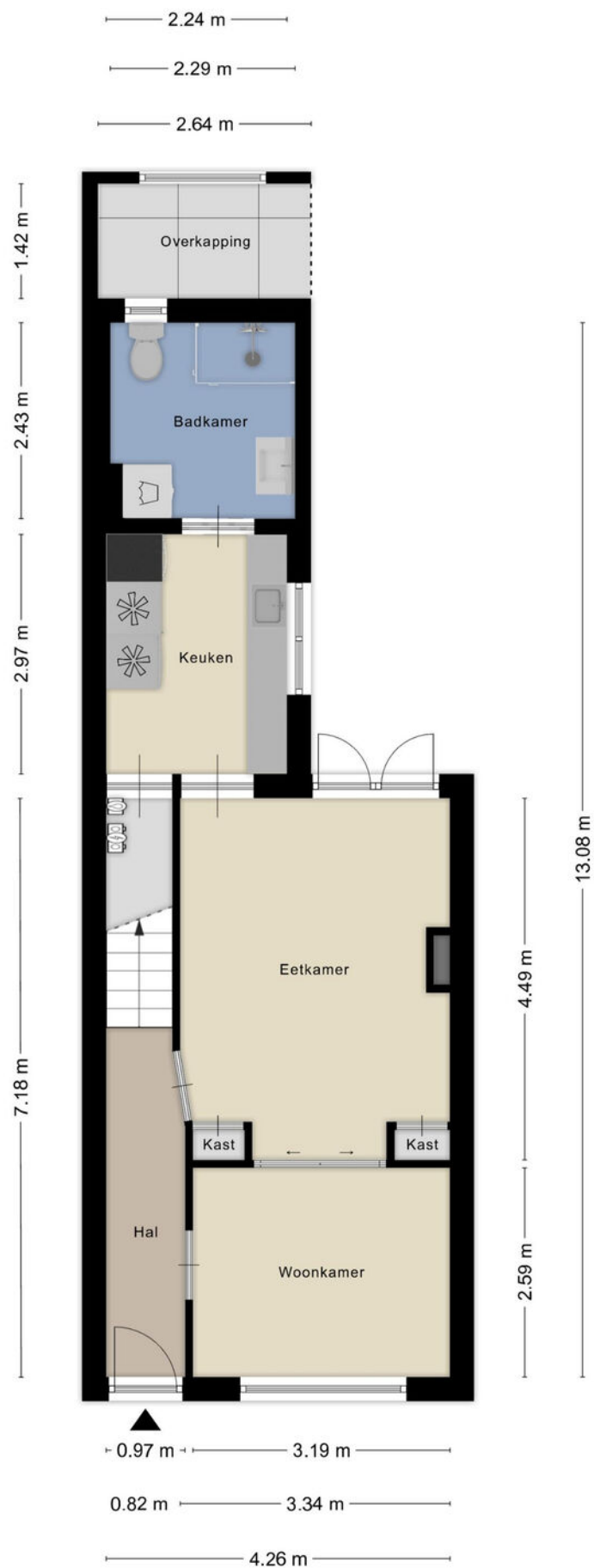








PLATTEGROND



PLATTEGROND

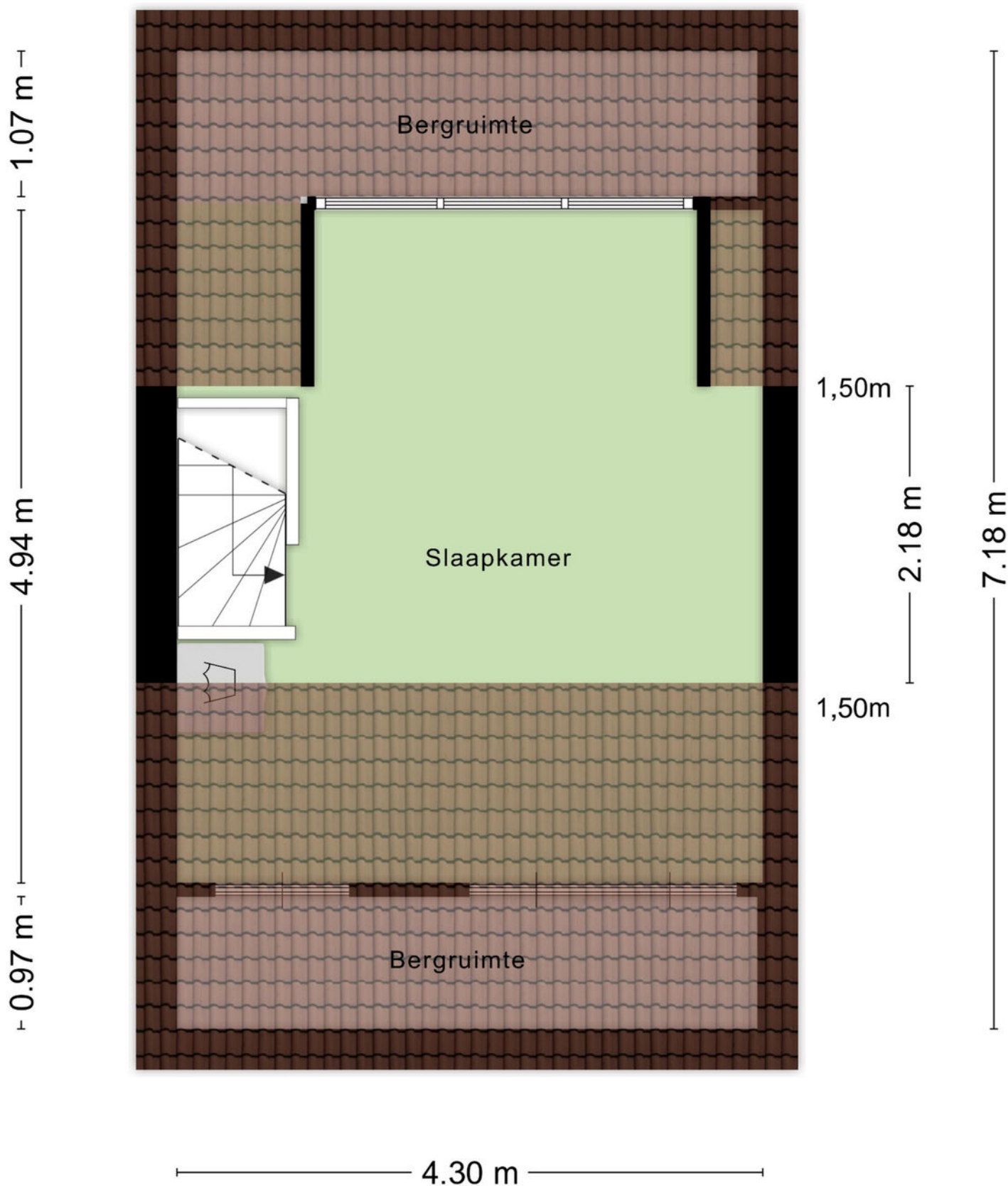


PLATTEGROND



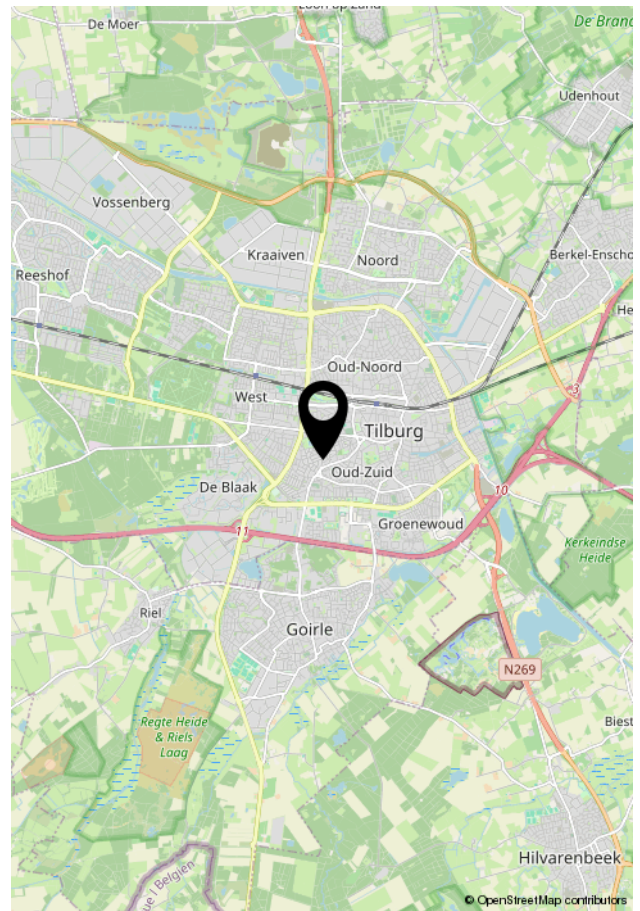
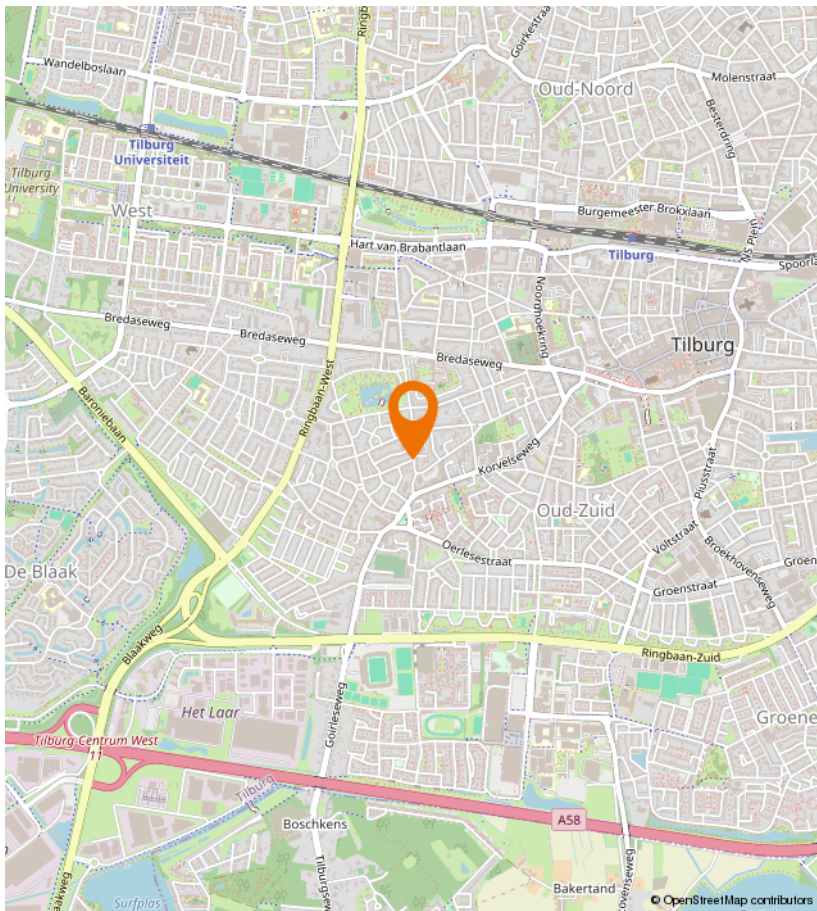
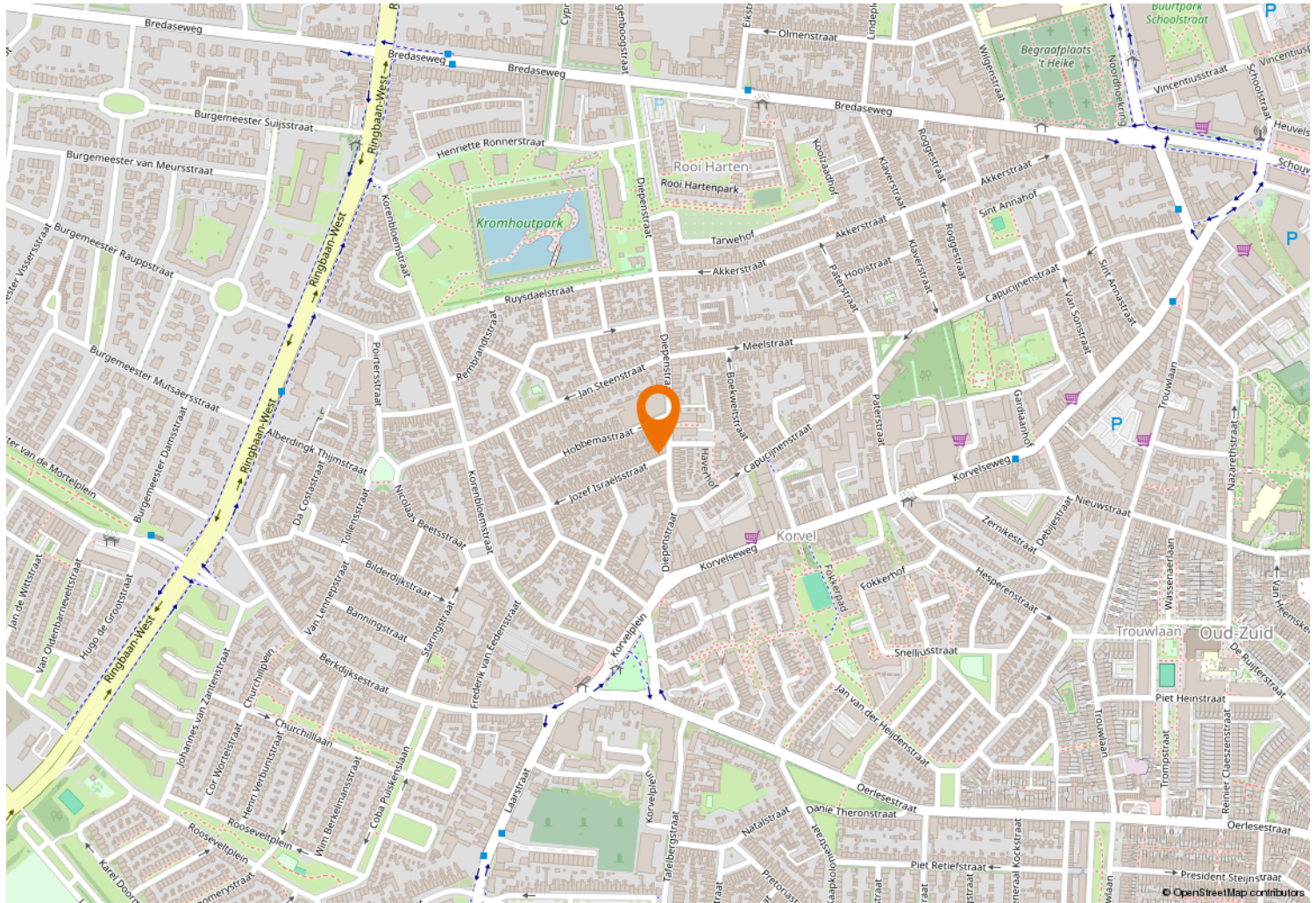
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

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.

