

# Rijksmonument Villa Mariënhof



TILBURG | Bredaseweg 387

vraagprijs € 1.850.000 k.k.



013 - 53 49 115  
makelaardij@appels.nl  
www.appels.nl



## Kenmerken

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	13
Woonoppervlakte	505 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	17900 m <sup>2</sup>
Inhoud	2435 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1916
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	Gedeeltelijk geïsoleerd

# Bijzondere en imposante woning van grote klasse

Op exclusieve woonlocatie aan volwassen bomenlaan te Tilburg, op circa 10 fietsminuten van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen en Tilburg University, op circa 5 autominuten van de snelweg A58 en op circa 25 autominuten van Eindhoven Airport gelegen, rijksmonumentaal ensemble met geheel eigen identiteit, op unieke locatie en magnifieke tuin rondom op een perceel van 17.900 m<sup>2</sup>.

Dit bijzondere ensemble is geschikt voor particuliere bewoners al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen als mogelijk ook voor zakelijke beleggers.

De villa is met behoud van haar karakter in de loop der jaren onderhouden en er is optimaal woongenot middels de algehele sfeer, de grootte en de indeling. De villa is gebouwd in 1916 en kent een bijzondere historie, vele originele en authentieke kenmerken zijn bewaard gebleven.

Perceeloppervlakte: 17.900 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte hoofdgebouw: circa 505 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte souterrain: circa 60 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte dakterras: circa 15 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte garage/berging: circa 20 m<sup>2</sup>

Totale oppervlakte: circa 600 m<sup>2</sup>





## Toegang

Via de houten dubbele poorten bereikt u de lange halfronde oprijlaan in siergrind. De voortuin met monumentaal theehuis, volwassen loofbomen en gazon is onder architectuur van L.A. Springer aangelegd en er is volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit hier heeft u middels enkele opgaande treden, toegang tot de overdekte entree van de villa.





Middels de eikenhouten voordeur met glas-in-lood zijramen en bovenlicht, bereikt u de vestibule met wandlambrisering en vloer van groen marmer, welke toegang biedt tot de riante ontvangsthal met de driedelige grenen trappenpartij met twee bordessen naar de verdiepingen. De hal heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> en biedt toegang tot het gastentoilet, de woonkamer met serre, de zitkamer, de eetkamer en middels dienkamer/portaal tot de woonkeuken. De hal is voorzien van een eikenhouten strokenvloer, de wanden zijn voorzien van grenen lambrisering en het extra hoge plafond is voorzien van vakwerk.

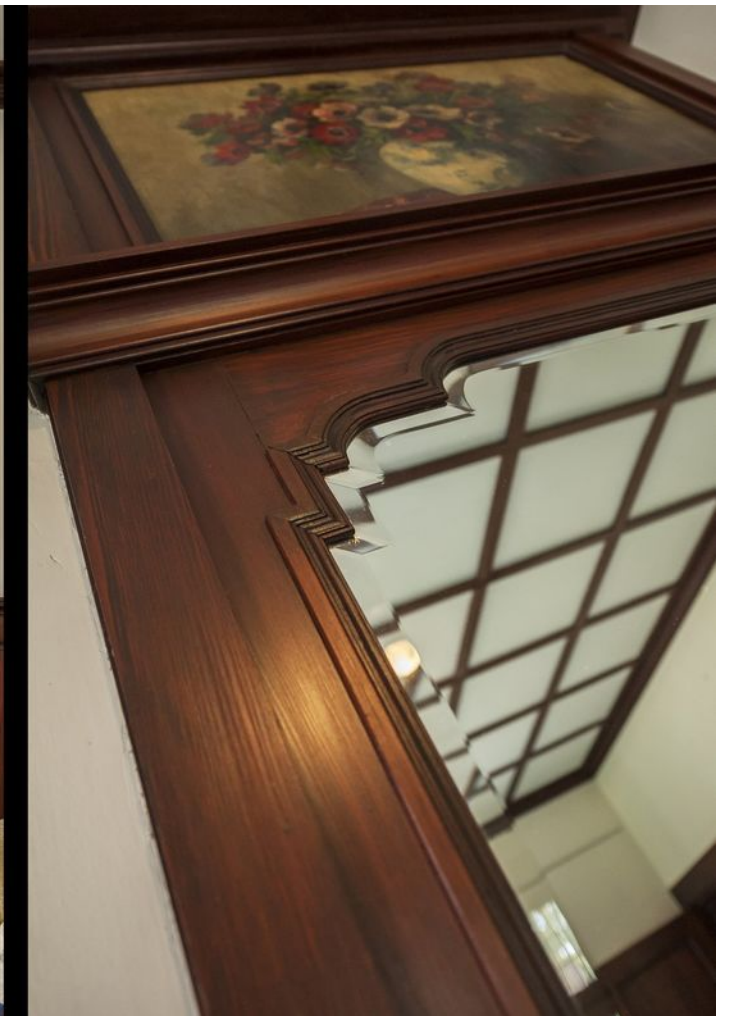




## Woonkamer

Vanuit de centrale ontvangsthall, is er aan de rechterzijde toegang tot de sfeervolle woonkamer met een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>. Deze grootse leefruimte is uitgevoerd met alkoof met verlaagd plafond en voorzien van een fraaie schouw. Er is een optimaal en fraai lichtinval middels de grote erker met weids en groen uitzicht over de voortuin. Het geheel is voorzien van vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van grenen lambrisering en het enigszins verlaagde plafond is voorzien van vakwerk/ cassettenplafond. Vanuit de woonkamer is er middels openslaande deuren toegang tot de serre en middels het portaal, oftewel de voormalige dienkamer met servieskasten naar de woonkeuken.







## Tuinkamer

De tuinkamer c.q. serre (oorspronkelijke was dit de veranda) heeft een oppervlakte van circa 12 m<sup>2</sup> en biedt optimaal en fraai lichtinval middels de vele raampartijen aan drie zijden. Middels de dubbele openslaande deuren is er toegang tot het verhoogde terras, met uitzicht naar de oprijlaan en de volwassen voortuin.







## Keuken

In de ontvangsthall, onder de trap is een portaal gesitueerd dat toegang biedt tot de keuken, het souterrain en de achtertuin. De woonkeuken heeft een oppervlakte van circa 19 m<sup>2</sup>. Het geheel is uitgevoerd met een kookschouw met daarin een groot origineel 9-pits Etna gasfornuis met twee bakovens. De binnenzijde van de schouw wordt gekenmerkt door tegels met een medaillon met afbeeldingen van huizen, kerken en kastelen.

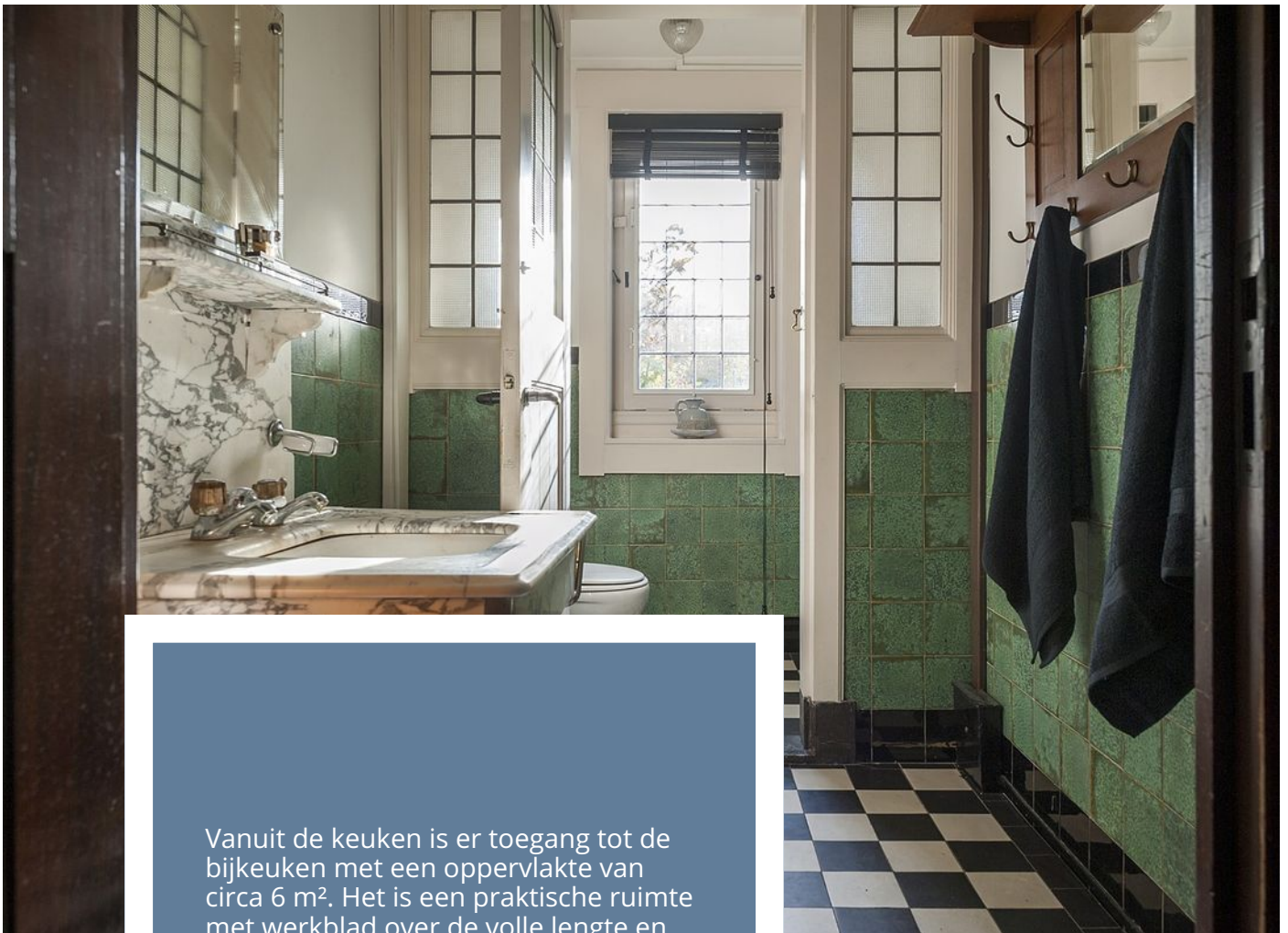




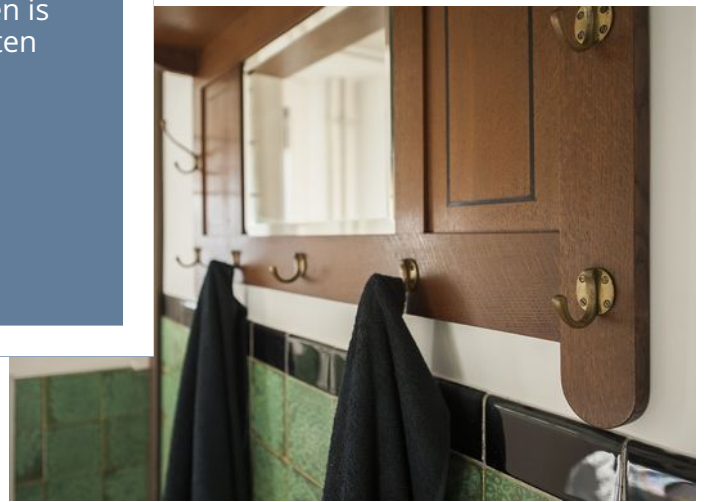
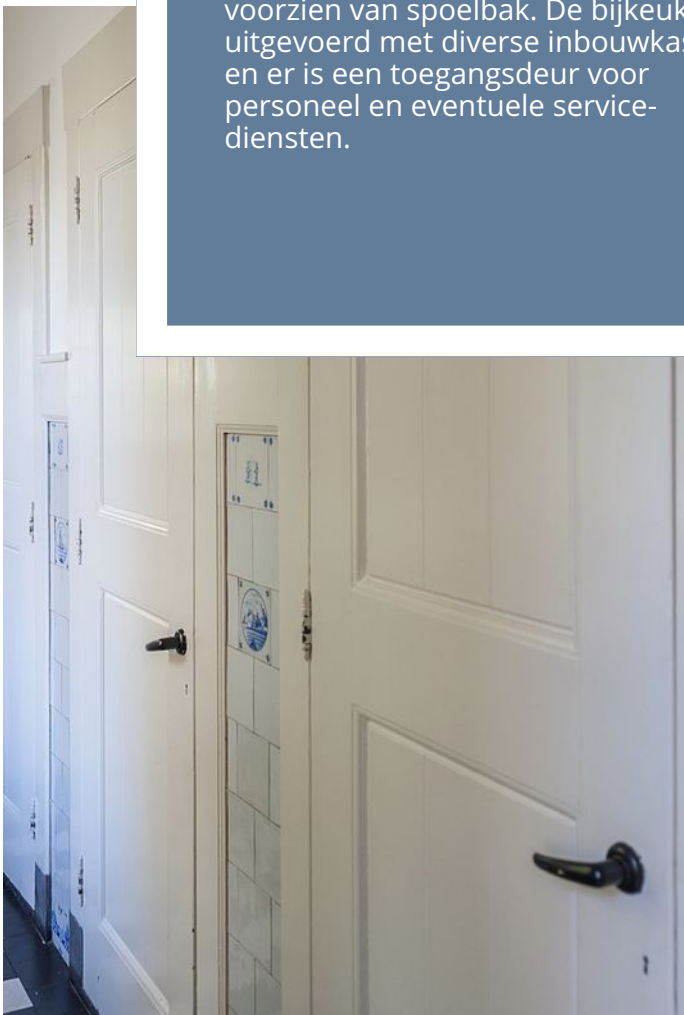
## Keuken

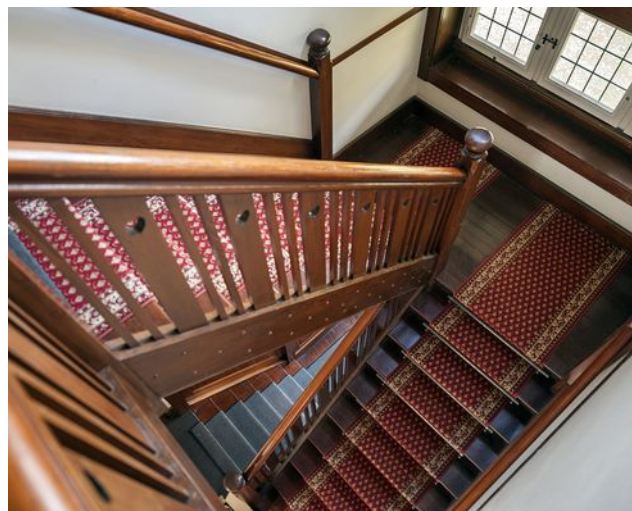
Er is volop bergruimte in vaste kasten, welke zijn voorzien van paneeldeuren met glas-in-lood ramen. Het geheel is uitgevoerd met een zwart-witte tegelvloer in schaakbordpatroon en de wanden zijn voorzien van een lambrisering van witgeglazuurde Oudhollandse tegels, afgewisseld door blauwgeglazuurde tegels met afbeeldingen. De keuken is voorzien van een oproepinstallatie, die oorspronkelijk verbonden was met de 20 vertrekken van de villa.





Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met een oppervlakte van circa 6 m<sup>2</sup>. Het is een praktische ruimte met werkblad over de volle lengte en voorzien van spoelbak. De bijkeuken is uitgevoerd met diverse inbouwkasten en er is een toegangsdeur voor personeel en eventuele service-diensten.





## Eerste en tweede verdieping

Via de fraaie bordestrappenpartij in de hal, bereikt u de royale overloop op de verdieping met een oppervlakte van circa 18 m<sup>2</sup>. Deze overloop biedt toegang tot vijf riante slaapkamers, een separaat toilet, een bergkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Via de centrale bordes-trappenpartij, bereikt u vervolgens overloop 2 op de tweede verdieping. Deze overloop biedt toegang tot vier riante slaapkamers, een separaat toilet, een bergkamer en de dienst-verkeersruimte met trappenhal weer omlaag naar de eerste verdieping.



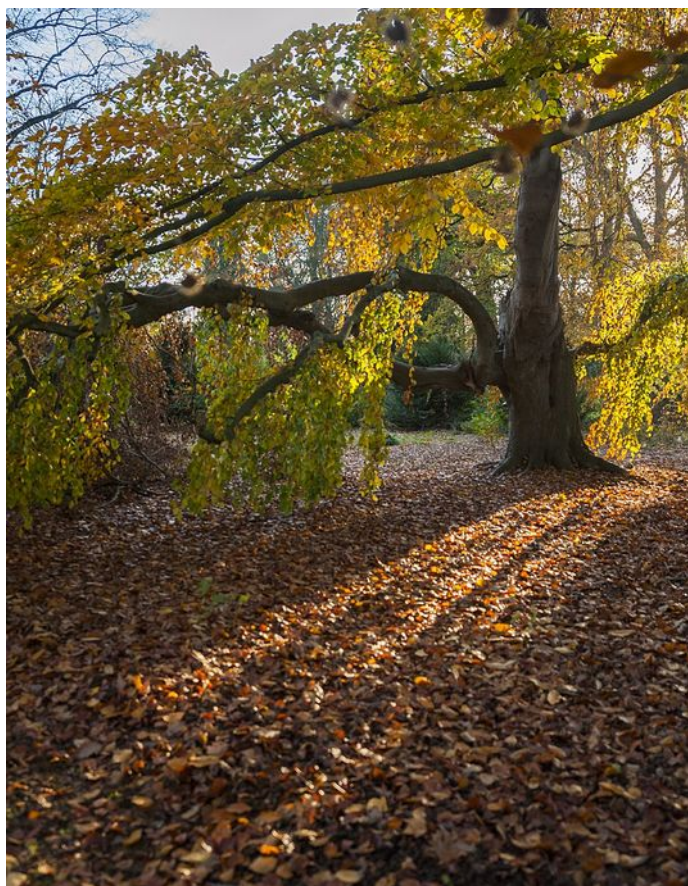


# Tuin rondom

De parkachtige tuin rondom is magnifiek en onder architectuur aangelegd door Leonard Springer in zijn herkenbare stijl. De fraaie zichtlijnen vanuit de diverse hoeken van de achtertuin in combinatie met de beeldbepalende bomen rondom en de volwassen hagen, maken deze tuin een lust voor het oog en meer dan heerlijk om te vertoeven.

De achtertuin is circa 100 meter diep en op het breedste punt 125 meter breed, op het noordoosten gelegen en voorzien van een groot gazon omringd door treurbeuken, zilverlindes

en eiken. Er is een verhoogd terras op het westen, over de gehele breedte van de zijgevel. Middels een doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen, is optimale privacy gegarandeerd. Deze magnifiek aangelegde, volwassen tuin is uitgevoerd met wandelpaden die dicht langs de buitengrenzen van de tuin uitbochten, om een rondwandeling achter het huis zo groot mogelijk te krijgen. De tuin is voorzien van een grote variatie aan bladvorm en - kleur, bloeiwijze en vruchten.

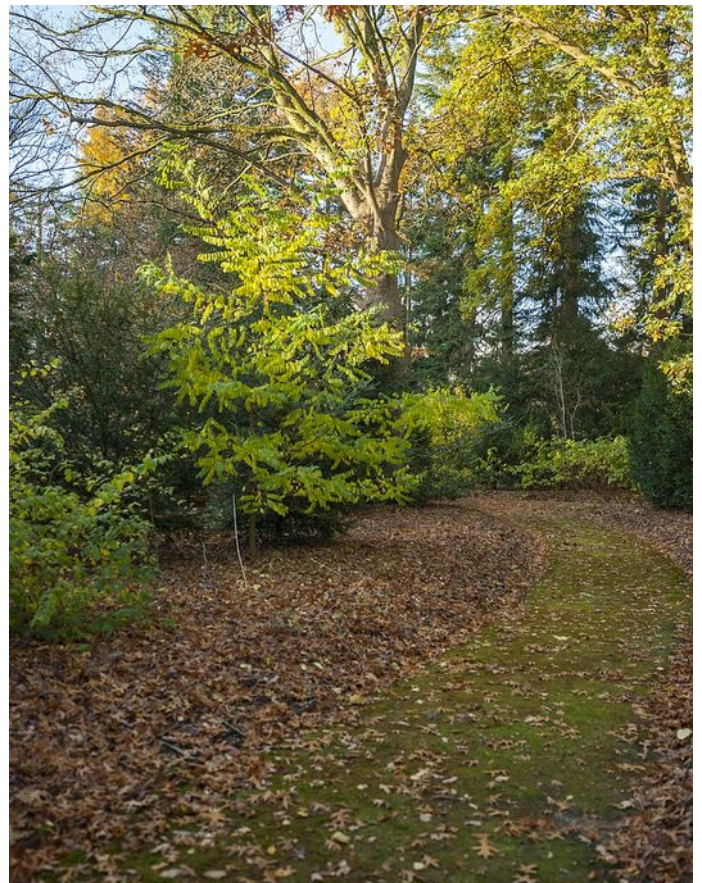


# Theehuis

Aan de rechterzijde, nagenoeg op het midden van het perceel is een vrijstaande steense garage/berging met openslaande deuren gesitueerd, de afmeting bedraagt circa 6.31 x 3.29 m.

De voortuin wordt gekenmerkt door twee lange oprijlanen welke samenkomen bij de villa en helemaal rondom de villa lopen, tevens is er een centraal gesitueerd gazon. Aan de voorzijde van de woning in het verlengde van de serre ligt een verhoogd terras.

Aan de voorzijde van het perceel is een monumentaal achthoekig theehuis met rieten schilddak gesitueerd. Het theehuis is voorzien van een veranda met houten balustrade en middels twee houten schuifdeuren met glasroeden is er toegang tot het theehuis.



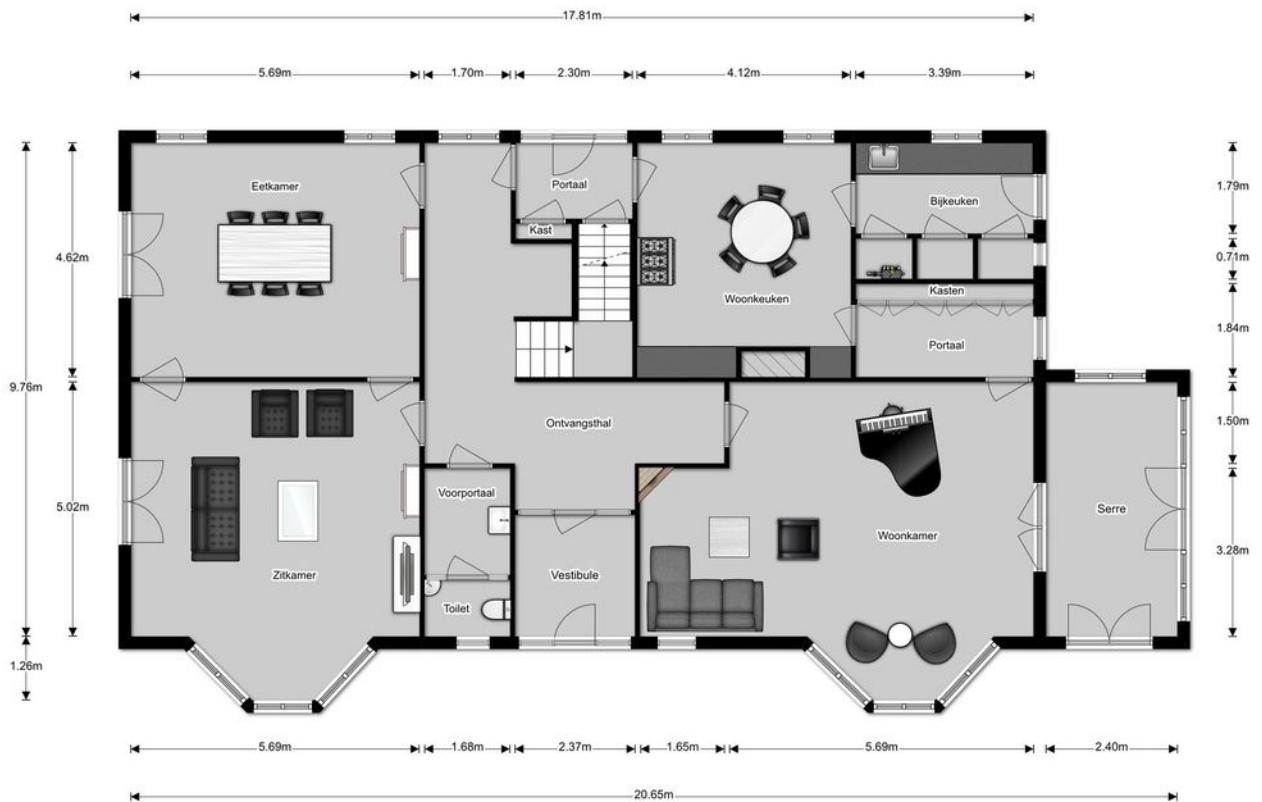






# Begane grond

## BEGANE GROND



# Eerste verdieping

## EERSTE VERDIEPING



# Tweede verdieping

## TWEEDE VERDIEPING



---

# Souterrain

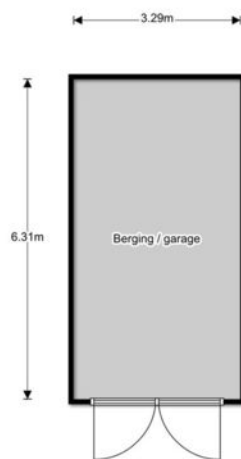
SOUTERRAIN



---

# Garage berging

GARAGE / BERGING







Tilburgseweg 88  
5051 AJ Goirle



013 - 53 49 115  
makelaardij@appels.nl  
www.appels.nl



## UW HYPOTHEEK: KEUZE OP GEVOEL OF VERSTAND?

In de loop der jaren is er zoveel veranderd in de fiscale regelgeving en wetgeving dat je soms door de bomen het bos niet meer ziet.

Ook zijn er zoveel banken, met ieder hun eigen voorwaarden dat het steeds lastiger wordt om uit te zoeken welke bank het beste bij je wensen en doelstellingen past.

En wat te doen met de rente: vastzetten of variabel houden?

Kiest u voor zekerheid of flexibiliteit?

Kiest u voor de laagste netto maandlast of de laagste schuld?

Wilt u de laagste rente of de laagste maandlast?

En hoe snel wilt u dat uw hypotheek aangepast kan worden als er iets in uw leven gebeurt waardoor uw financiële leven er ineens helemaal anders uit komt te zien?

Waar baseert u uw keuze op: gevoel of verstand?

## HET DILEMMA

Wat is belangrijker voor u: uw huis snel aflossen of vermogen beschikbaar hebben waar u een beroep op kan doen als u het nodig hebt?

Wilt u als u met pensioen bent in een afgelost huis zitten zonder spaargeld, of in een betaalbaar huis met het vermogen om de dingen te kunnen blijven betalen zonder uw hand bij de bank op te hoeven houden?

Wilt u als u ontslagen wordt of arbeidsongeschikt raakt toch in uw huis kunnen blijven wonen?

Dat zijn allemaal dilemma's die verder gaan dan alleen het regelen van een zak met geld om een huis te kopen.

## Appels met Appels vergelijken

Appels Financieel Advies wil u graag helpen om evenwicht en rust te geven in uw financiële leven zodat u meer tijd kan besteden aan de leuke dingen in het leven, zoals uw gezin, vrienden en hobby's.

We zijn graag uw gesprekspartner in deze roerige financiële tijd met al haar dilemma's. We geven u richting om de juiste keuzes te maken en zetten u in het juiste spoor. In heldere en begrijpelijke taal.

En als we het zelf eens echt niet weten of kunnen, dan zoeken we naar een oplossing via ons grote netwerk. Alles draait bij ons om passie voor onze klant. Kom gerust eens vrijblijvend met ons praten. Het eerste gesprek is gratis. U bent van harte welkom.

U kunt ons bereiken via de telefoon op 013-534 2155 / mobiel 06-1138 7563, ons e-mailadres [info@appelsfinancieeladvies.nl](mailto:info@appelsfinancieeladvies.nl), onze website [www.appelsfinancieeladvies.nl](http://www.appelsfinancieeladvies.nl) of via de bijgaande bon.

## BON VOOR EEN GRATIS ORIENTEREND HYPOTHEEKGESPREK

Voorletters, Naam : .....  M /  V

Voorletters, Naam Partner : .....  M /  V

Geboortedatum : .....-.....-..... Geboortedatum Partner: .....-.....-.....

Adres : .....

Postcode en Woonplaats : .....

E-mail : .....

Telefoonnummer overdag : .....bel mij liefst rond .....uur

### (\* ) Graag aankruisen wat voor u van toepassing is:

- 1) Ik wil graag een kort gratis hypotheekgesprek en word graag geïnformeerd over mijn hypotheekmogelijkheden
- 2 ) Ik wil graag een afspraak om mijn hele financiële situatie tegen het licht houden.  
Voor een oriënterend gesprek hoef ik geen kosten te betalen.

### Voorkeursdagen voor een afspraak:

- |                                    |                                     |                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> maandag   | <input type="checkbox"/> voormiddag | <input type="checkbox"/> namiddag |
| <input type="checkbox"/> dinsdag   | <input type="checkbox"/> voormiddag | <input type="checkbox"/> namiddag |
| <input type="checkbox"/> woensdag  | <input type="checkbox"/> voormiddag | <input type="checkbox"/> namiddag |
| <input type="checkbox"/> donderdag | <input type="checkbox"/> voormiddag | <input type="checkbox"/> namiddag |
| <input type="checkbox"/> vrijdag   | <input type="checkbox"/> voormiddag | <input type="checkbox"/> namiddag |
| <input type="checkbox"/> .....     | <input type="checkbox"/> .....      |                                   |

### voorkeursvorm:

- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |
| <input type="checkbox"/> persoonlijk | <input type="checkbox"/> web consult |

### Eventuele toelichting:

.....

U kunt dit formulier ingevuld versturen naar:

Appels Financieel Advies

Tilburgseweg 88, 5051 AJ GOIRLE

of mailen naar: [info@appelsfinancieeladvies.nl](mailto:info@appelsfinancieeladvies.nl)