

# KETELHUIS

48 APPARTEMENTEN

14 STUDIO'S

WAAR ENERGIE  
CENTRAAL STAAT



[www.ketelhuisspoorzone.nl](http://www.ketelhuisspoorzone.nl)





# WAAR ENERGIE CENTRAAL STAAT





<b>KETELHUIS</b>	5
<b>GESCHIEDENIS</b>	8
<b>HOTSPOTS</b>	13
<b>LIGGING</b>	15
<b>HET PLAN</b>	16
<b>KOPERSINFORMATIE</b>	25
<b>MAKELAAR</b>	26







# KETELHUIS

Wonen op een plek waar energie centraal staat. Bijna 70 jaar deed het Ketelhuis dienst als warmtebron voor de voormalige NS-werkplaats in de Tilburgse Spoorzone en ook in de toekomst blijft het die rol vervullen. Niet langer door het stoken van kolen of gas, maar als bruisende locatie waar warmte, gezelligheid en ontmoeting samenkomen. Een thuis voor de dynamische stedeling die op zoek is naar een unieke woning met karakter.





Anno 2022 krijgt het Ketelhuis een bijzondere opbouw met daarin 48 appartementen, aangevuld met een nieuw te bouwen blok dat nog eens 14 studio's herbergt. Compacte woningen die voorzien in alle behoeften en waar de Spoorzone en binnenstad een unieke voortuin vormen. Alle ingrediënten zijn aanwezig om je dromen waar te maken.

**WAAR ENERGIE  
CENTRAAL STAAT**





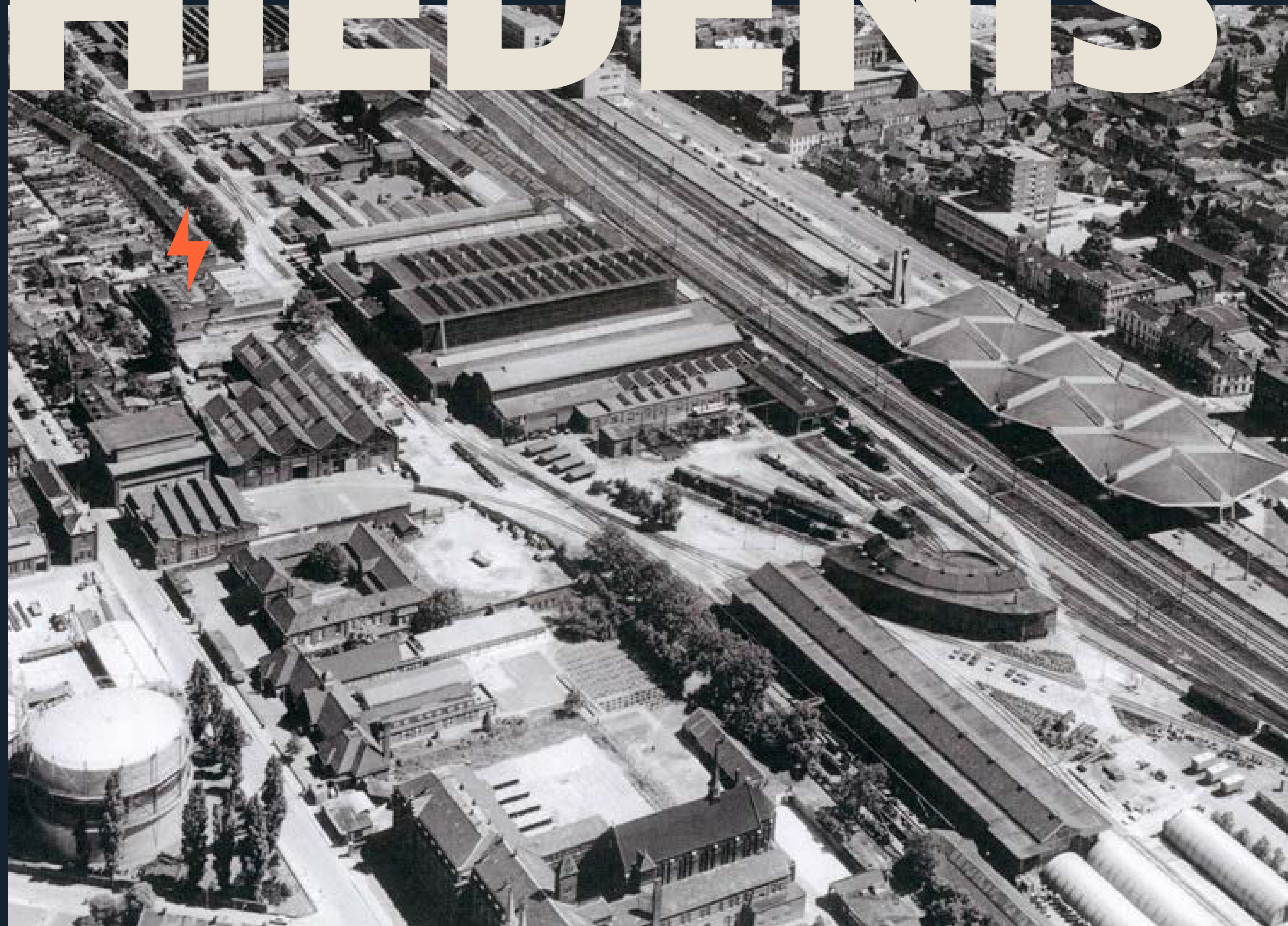




# GESCHIEDENIS

## DE SPOORZONE TRANSFORMEERT

In de Tilburgse Spoorzone gebeurt iets heel bijzonders. Op de plek die ruim een eeuw lang om niets anders dan treinen draaide ontstaat een compleet nieuw stadsdeel. Nadat in 2011 de hekken rond de voormalige NS-werkplaats werden verwijderd heeft Tilburg 'zijn Spoorzone' ontdekt, ontwikkeld én omarmd.





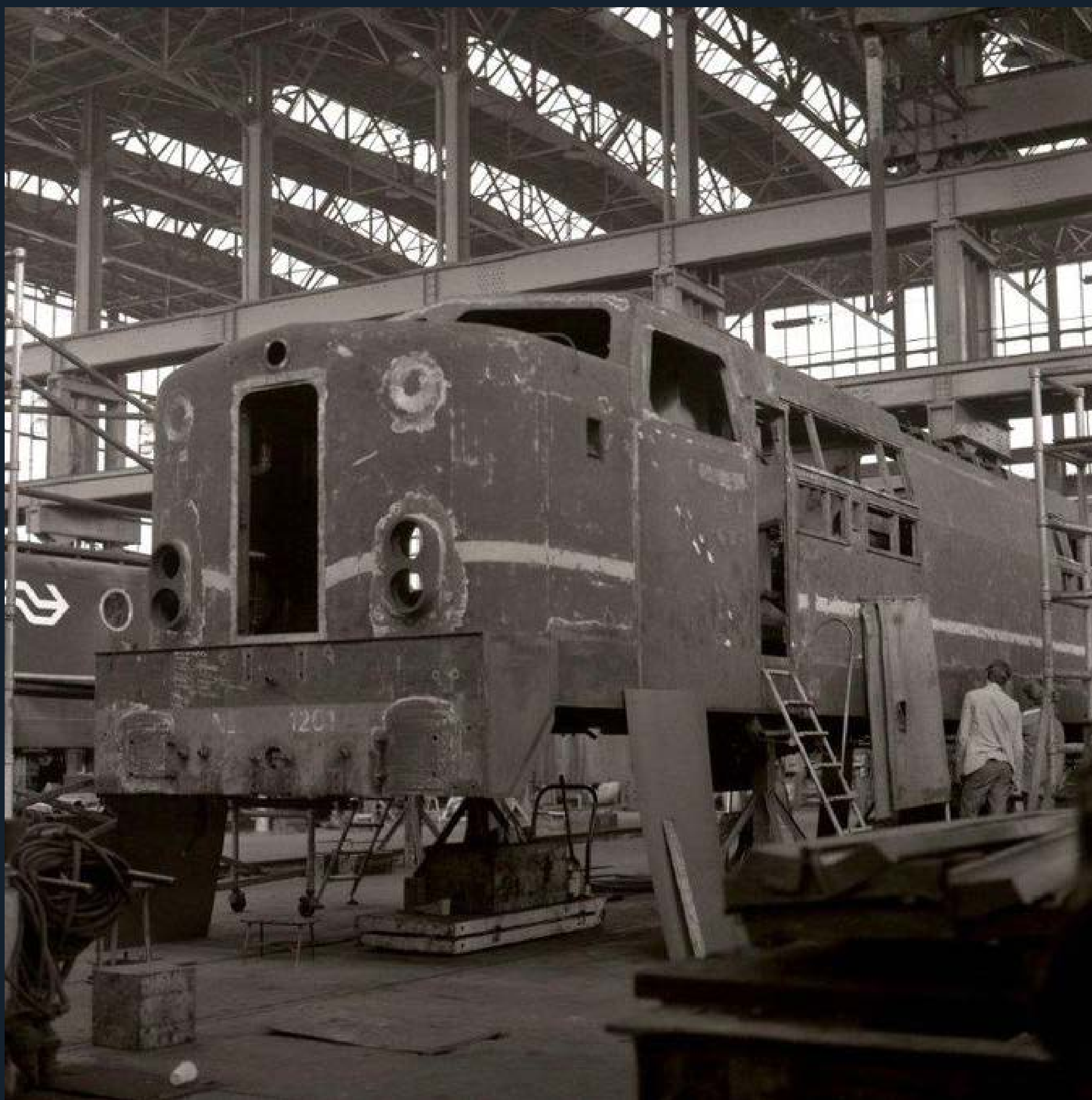


**EEN NIEUW STUK STAD DAT VERSCHIL MAAKT.  
AFREKENT MET CONVENTIES. GLANS GEEFT.  
WAAR ONORTHODOXE IDEEËN WELKOM ZIJN.  
DAT ONDERNEMINGSZIN BRENGT.**

**EN EEN THUIS BIEDT AAN DE  
TILBURGER MET INITIATIEF.**

SDK Vastgoed, 2021





## HET VERLEDEN OMARMEN.

In korte tijd is het gebied al vergaand veranderd. De Spoorzone heeft zich geopend, een nieuwe betekenis gekregen en heeft voor verbinding gezorgd tussen de stad ten noorden en ten zuiden van het spoor. De bijzondere en robuuste monumentale gebouwen blijven veelal behouden. Het verleden en heden komen hier samen.





# DE WARMTEBRON IN HET VERLEDEN

Het Ketelhuis was een technisch bouwwerk ten behoeve van de verwarming van de oude NS-werkplaats. Eigenlijk was het Ketelhuis 'de verwarmingsketel' van het hele gebied.







Grote kolengestookte – en later gasgestookte – ketels creëerden enorme warmte die door grote stroomleidingen over de werkplaats werd getransporteerd.

Tijdens het openbaar maken van de NS-werkplaats en het aanleggen van de Burgemeester Brokxlaan is het Ketelhuis van de sloophamer gered. De gemeente heeft het gebouw weten te behouden. Hiermee ontstond een bijzondere situatie waarin het Ketelhuis in het nieuwe straatbeeld half op de stoep en half op het fietspad belandde. Hier begon de zoektocht naar de juiste transformatie van een stukje industrieel Tilburgs erfgoed.





# HOTSPOTS

## DE SPOORZONE BRUIST VOLOP

Het begrip Spoorzone is bij de Tilburger geen onbekende term meer. De uitgestrekte zone aan het spoor tussen de Ringbaan-West en de Ringbaan-Oost is maar liefst 3 kilometer lang en circa 75 hectare groot. De komende jaren wordt er nog veel gebouwd, maar het gebied bruist nu al volop. Veel historische gebouwen hebben reeds een nieuwe bestemming gekregen en in de Spoorzone wordt nu al gewerkt, geproefd, gedeeld, gevierd, gewoond en geleefd.



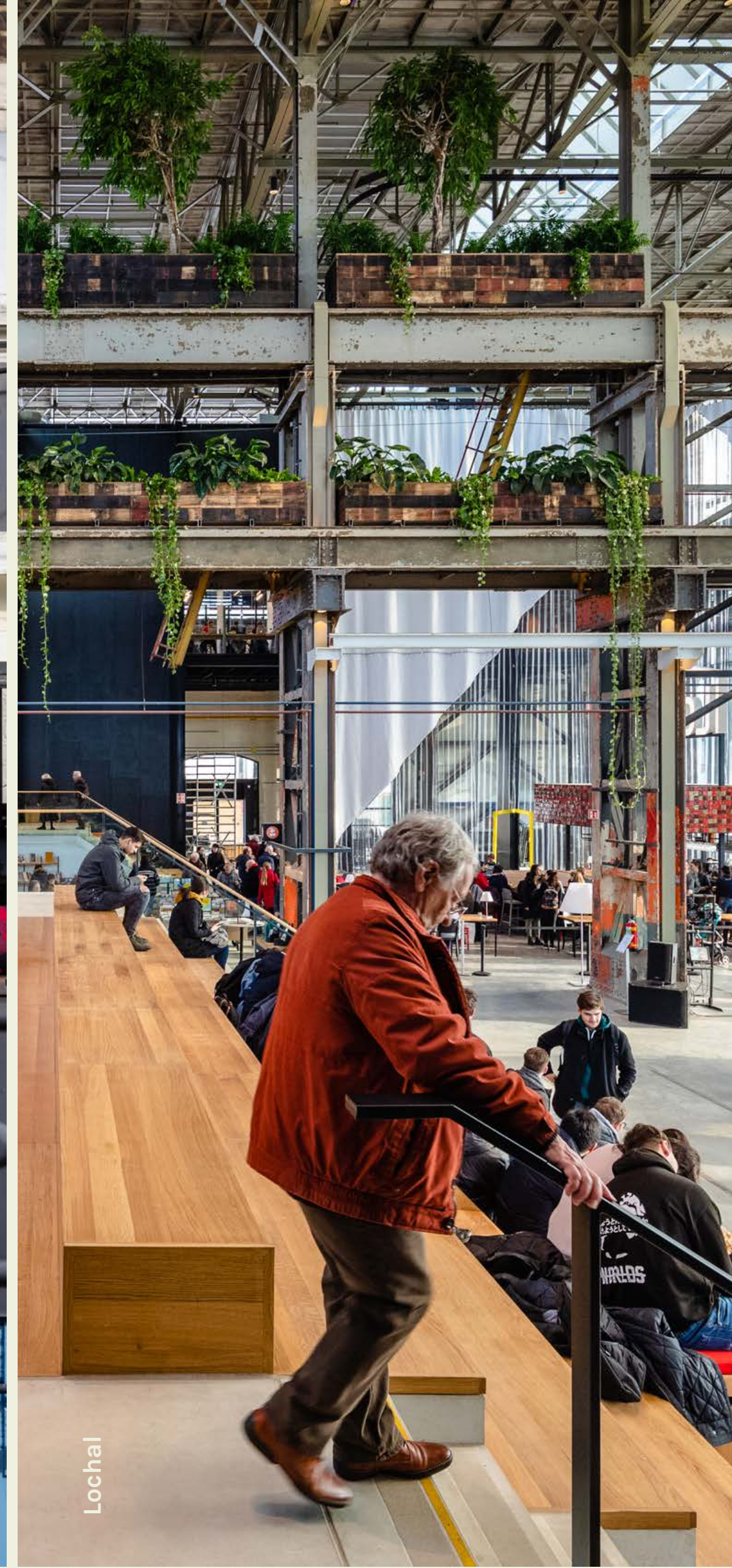




Gourmet Market



Coffee 013

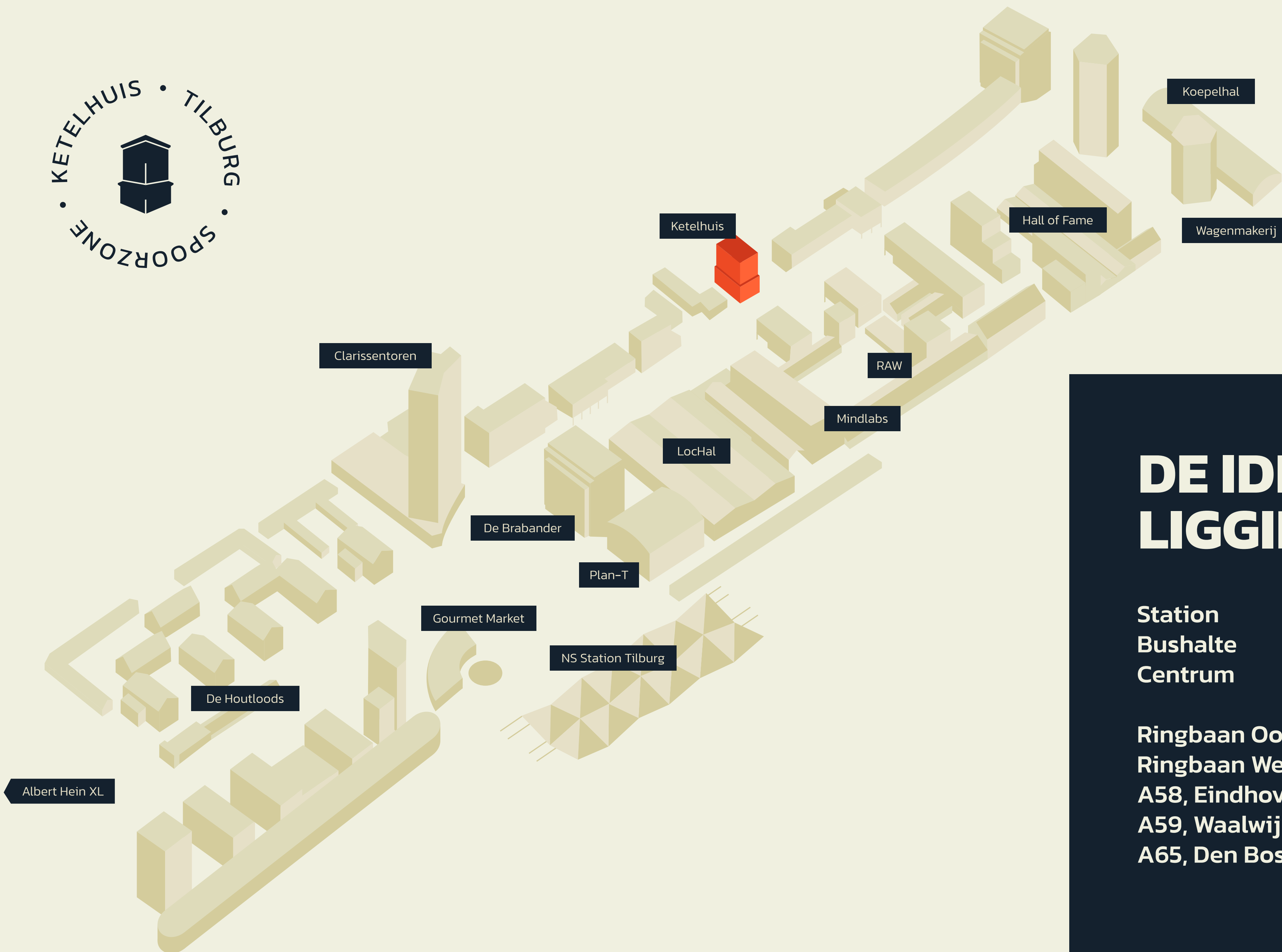


Lochal



Spoorpark





## DE IDEALE LIGGING

**Station** 5 min. lopen  
**Bushalte** 2 min. lopen  
**Centrum** 10 min. lopen

**Ringbaan Oost** 6 min. auto.  
**Ringbaan West** 6 min. auto.  
**A58, Eindhoven** 9 min. auto.  
**A59, Waalwijk** 16 min. auto.  
**A65, Den Bosch** 10 min. auto.



# HET PLAN

## ARCHITECTUUR

In de nieuwe situatie bestaat het Ketelhuis uit acht bouwlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping is ruimte voor horeca en flexplekken, daarbovenop komen zes bouwlagen met in totaal 48 appartementen.

Naast het Ketelhuis komt een nieuw en uniek woonblok met 14 appartementen voorzien van extra grote raampartijen. Dat is heerlijk wakker worden!

Tijdens de transformatie proberen we de oude elementen zoveel mogelijk te behouden en te verwijzen naar de historische functie van het gebouw. Zo is de opbouw boven het Ketelhuis geïnspireerd door de vuurkasten van de oude ketels in het gebouw. Deze vuurkasten waren robuust en sterk van uitstraling, opgebouwd uit dikke staalplaten gemonteerd met klinknagels. Met de nieuwe 'cassette'-gevel verwijzen we naar deze oude ketels en creëren we een gevoel van robuustheid.





# MOBILITEIT

Alle woningen in het plan kunnen gebruik maken van de gezamenlijke fietsenberging achter dit nieuwe woonblok. Parkeren met de auto wordt in de Spoorzone geregeld middels gebiedsparkeren.

Bij de Gemeente Tilburg vraag jij straks je abonnement aan voor een van de gebiedsparkeergarages.

## WAAR ENERGIE CENTRAAL STAAT











# APPARTEMENTEN

## **48 appartementen, fijn en compact**

De appartementen die bovenop het Ketelhuis komen, hebben een woonoppervlakte van ongeveer 35 tot 50 vierkante meter. Ideaal voor de dynamische stedeling die een eigen stek zoekt in bruisend Tilburg.

## **Indeling**

Alle verdiepingen zijn op dezelfde manier ingedeeld en bevatten acht appartementen. Via een trap bereik je de centrale hal en betreed je vervolgens het appartement. Er zijn vijf verschillende typen appartementen, de een net iets ruimer dan de ander en met een wisselde oriëntatie tussen noord, oost, zuid, en west. Bewoners van hoekappartementen genieten van meer lichtinval door de extra ramen aan twee zijden.

## **Prettig wonen**

De appartementen worden zo gebouwd dat ze zeer energiezuinig zijn, gasloos en met een comfortabele vloerverwarming en topkoeling. Het hele jaar door heerlijk wonen dus.







## Type KA

Dit appartement Type kA is op een hoek gelegen, je geniet hier heerlijk van de avondzon. De speelse raampartijen van vloer tot plafond geven je woonruimte een unieke en lichte uitstraling. Het appartement is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en er is een ruime berging voor al je spullen.

## Type KB

Type kB is een fijn compact appartement, van alle gemakken voorzien. Je geniet van extra veel daglicht door de verdiepingshoge ramen. Het appartement is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en er is een ruime berging.

## Type KC

Type kC is een ruim middenappartement, je geniet ook hier van extra veel daglicht door de verdiepingshoge ramen. De royale leefruimte biedt tal van inrichtingsmogelijkheden. Zo biedt dit appartement de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede (slaap)kamer. Het appartement is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en er is een ruime berging.

## Type KD

Dit appartement Type kD is op een hoek gelegen, je geniet hier heerlijk van de ochtendzon. De grote raampartijen rijken van vloer tot plafond waardoor je veel lichtinval hebt in je woonruimte. Het appartement is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en er is een ruime berging voor al je spullen.

## Type KE

Type kE is een mooi hoekappartement. Door de verdiepingshoge ramen aan twee zijden geniet je de hele dag van de zon. Ook hier biedt de royale leefruimte tal van inrichtingsmogelijkheden. Type kE is ook uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en er is een ruime berging voor al je spullen.



# STUDIO'S

## 14 Studio's met veel lichtinval

Direct naast het Ketelhuis komt een nieuw woonblok met 14 studio's van circa 28 tot 31 vierkante meter. Compact, efficiënt en van alle gemakken voorzien. De bijzondere en grote raampartijen laten je het hele jaar door genieten van het zonlicht. Ideaal voor de student of starter die het bruisende stadsleven van Tilburg omarmt.

## Indeling

Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen met elk zeven studio's. Er zijn twee verschillende typen studio's, allemaal georiënteerd op het zuiden. Via een trap bereik je de ontsluiting op de verdieping en betreed je vervolgens het appartement. In het gebouw komt een gezamenlijke fietsenberging.

## Prettig wonen

Ook de studio's worden zo gebouwd dat ze zeer energiezuinig zijn, gasloos en met een comfortabele vloerverwarming en topkoeling. Het hele jaar door heerlijk wonen dus.

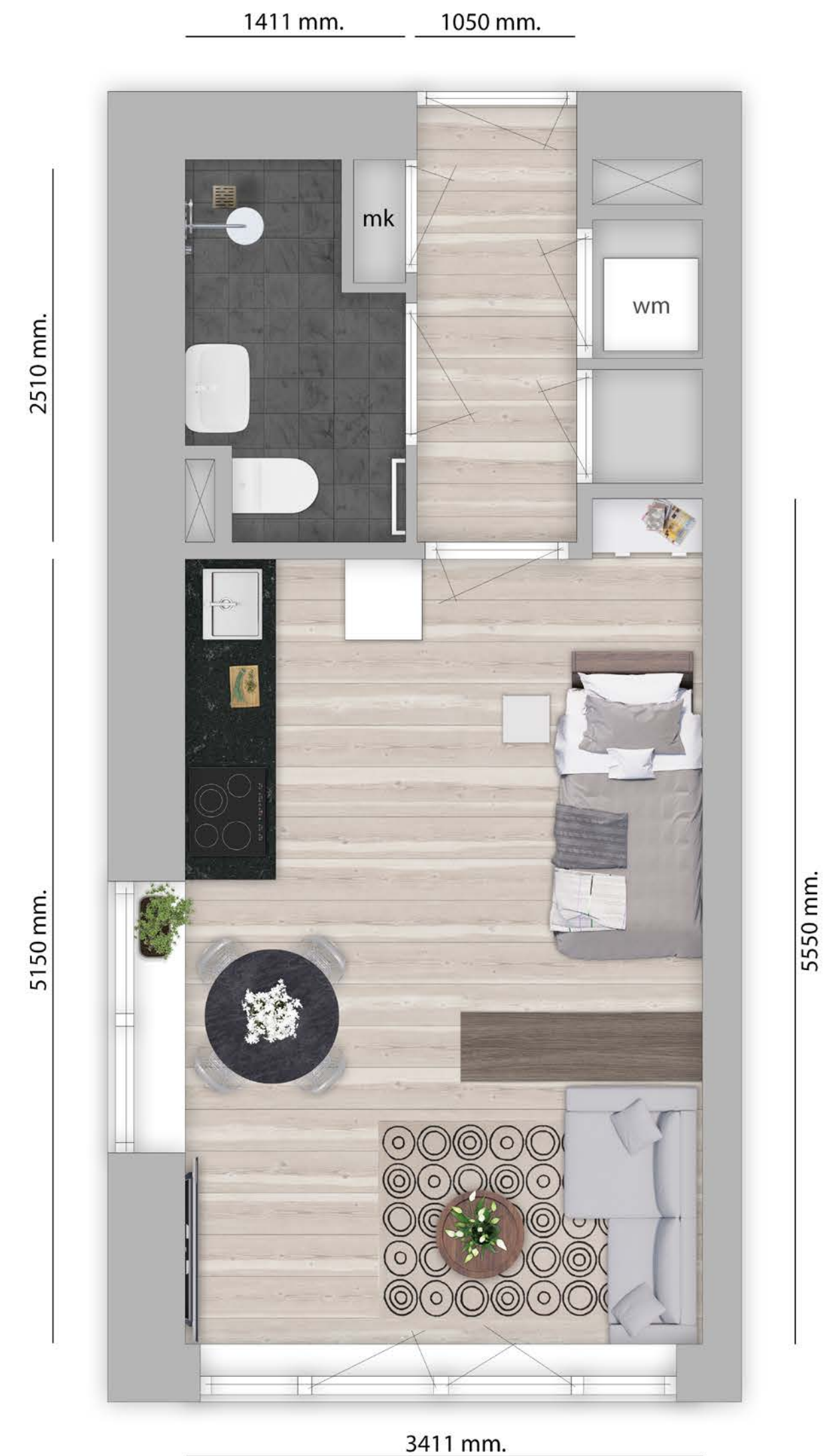




# TYPE 1

De studio's in de naast het Ketelhuis te bouwen woonblok zijn allen georiënteerd op het zuiden. Studio type 1 is wat royaler dan Studio type 2. De grote raampartij zorgt voor een enorme lichtinval en geeft deze compacte studio een bijzondere en ruime uitstraling. De studio is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en heeft een aparte bergruimte voor onder andere je wasmachine en droger. En dat met het bruisende centrum binnen handbereik.

[www.KetelhuisSpoorzone.nl](http://www.KetelhuisSpoorzone.nl)





# TYPE 2

De studio's type 2 zijn op een hoek gelegen. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval in jouw woonruimte. Ook type 2 is uitgerust met een fijne badkamer met douche en toilet en heeft een aparte bergruimte voor onder andere je wasmachine en droger. Wonen op een plek waar energie centraal staat!

[www.KetelhuisSpoorzone.nl](http://www.KetelhuisSpoorzone.nl)





# KOPERS- INFORMATIE

## **De koop van je woning**

Hiervoor zijn twee overeenkomsten nodig: een koopovereenkomst voor de grond en een aannemingsovereenkomst voor de bouw. Je koopt de grond van Werkplaats Ontwikkelingsbedrijf BV, de aannemingsovereenkomst voor de woning sluit je met Van de Ven Bouw & Ontwikkeling B.V. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

## **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris nadat je (als dat nodig is) overeenstemming hebt bereikt met je hypotheekverstrekker. Zodra aan deze voorwaarde is voldaan worden de gronden en eventuele opstallen notarieel geleverd via een akte van levering. Vóór de datum van levering ontvang je van de notaris de (concept)nota. Op deze nota zie je welk bedrag je op de datum van levering moet hebben betaald.

## **Kopersbegeleiding**

Je krijgt de mogelijkheid om je woning naar persoonlijke wensen en smaak aan te passen en al vóór de oplevering zoveel mogelijk eigen te maken. In de kopershandleiding vind je meer informatie met betrekking tot de extra keuzemogelijkheden (meer- en minderwerk) en de te volgen procedures. De kopersbegeleider van Van de Ven Bouw & Ontwikkeling B.V. coördineert jouw koperswensen.

## **Service en Woningborg-garantie**

Het volledige project is aangemeld bij Woningborg. Van hen krijg je bij aankoop een garantiecertificaat. Woningborg beschermt jou als klant door alle relevante juridische, technische en financiële zaken te controleren.

## **Opschortende voorwaarden**

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn enkele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Zodra deze zijn vervuld ontvang je bericht van ons en kan de notaris de eigendomsoverdracht afhandelen.





# KETELHUIS

**Gebied**

Spoorzone, Tilburg

**Gedelegeerd ontwikkelaar**

SDK Vastgoed

**Verwachte oplevering**

Voorjaar 2024

**Makelaar**

Naber Garantiemakelaars

**Oppervlakte**

4.500 m<sup>2</sup> (BVO)

**Architect**

Buro13

**Typologie**

Gemengd

**Stedenbouwkundige**

Bogdan & van Broeck

**Eenheden**

48 appartementen  
14 studio's

**Opdrachtgever**

Werkplaats Ontwikkelings  
bedrijf (WOB)

## ONTMOET ONZE MAKELAAR

Naber Garantiemakelaars  
Spoorlaan 400 | 5038 CG Tilburg  
013 - 5 400 700  
ketelhuis@naber.nl  
www.naber.nl



Meer informatie of vragen?

[www.KetelhuisSpoorzone.nl](http://www.KetelhuisSpoorzone.nl)



# KETELHUIS

Brochure 1.0 – April 2022

**DISCLAIMER.** De informatie en afbeeldingen in deze brochure zijn eigendom van SDK Vastgoed en zijn met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. SDK Vastgoed kan echter niet instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie en de afbeeldingen. Aan de verstrekte informatie en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure aanvaardt SDK Vastgoed geen enkele aansprakelijkheid. De getoonde interieurbeelden zijn uitsluitend bedoeld als sfeerbeelden. Reproductie, publicatie of verspreiding van enig onderdeel van deze brochure is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming door SDK Vastgoed.



**Ketelhuis Spoorzone**  
een ontwikkeling van Werkplaats  
Ontwikkelingsbedrijf B.V.  
SDK Vastgoed is gedelegeerd ontwikkelaar.