



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LOURDESSTRAAT 2 A



Vraagprijs
€ 782.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

Unieke kans: karaktervolle vrijstaande woning. Optioneel met achterliggend bijgebouw. Lourdesstraat 2a – Tilburg

Wonen in een stijlvolle, volledig gerenoveerde vrijstaande woning met historie én tegelijkertijd investeren in de toekomst? Dat kan op deze bijzondere plek aan de Lourdesstraat in Tilburg. Wat deze woning écht uniek maakt, is de aanwezigheid van een vrijstaand bijgebouw en garage – bereikbaar via de Sint Bernadettestraat – dat getransformeerd kan worden tot een tweede volwaardige woning op het achterste gedeelte van het perceel. De ontwerpen en schetsen hiervoor zijn al gemaakt door een architect.

De woning aan de Lourdesstraat: gerenoveerd, ruim en sfeervol, is een gemeentelijk monument uit 1957, ontworpen door de bekende Tilburgse architect Noud Heerkens, die hier ook zelf gewoond heeft. In de afgelopen jaren is de woning grondig gerenoveerd met oog voor comfort én behoud van het karakteristieke ontwerp.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin kom je binnen in een ruime hal met gietvloer, die doorloopt in de woon- en eetkamer. De living is royaal opgezet, heeft grote raampartijen, openslaande tuindeuren en een sfeervolle open haard. De keuken is een moderne Bulthaup met luxe inbouwapparatuur en staat in verbinding met een grote bijkeuken met extra toilet en toegang tot de veranda. Eerste verdieping:

Hier bevindt zich een riante master bedroom van maar liefst 26 m² met eigen badkamer en suite (met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel), toegang tot een balkon en een dakterras. Ook is er een aparte ruimte voor de wasmachine en een tweede badkamer met toilet

aanwezig.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping zijn nog eens drie volwaardige slaapkamers te vinden, evenals een berging. Dankzij de raampartijen in de zijgevels is ook hier volop natuurlijk licht aanwezig.

Kelder/souterrain:

De woning is volledig onderkelderd en beschikt over een ruime kelder die tal van gebruiksmogelijkheden biedt (hobbyruimte, opslag, wijnkelder, etc.).

Buitenruimte:

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en split. De overdekte veranda maakt het mogelijk om ook bij minder goed weer buiten te zitten. De voortuin biedt toegang tot de woning én het bijgebouw aan de achterzijde.

Deze woning biedt dus niet alleen een prachtig woonhuis met veel leefruimte, karakter en comfort, maar óók de kans om op hetzelfde perceel een tweede woning te realiseren. Ideaal voor samengestelde gezinnen, ouders of kinderen die dichtbij willen wonen, voor wie aan huis wil werken of voor wie zoekt naar een investering met toekomstwaarde.

Twee woningen op één locatie – een kans die je zelden tegenkomt

Op het achterste gedeelte van het perceel, bereikbaar via de Sint Bernadettestraat, staat momenteel een vrijstaand bijgebouw met garage. Dit gebouw is jarenlang in gebruik geweest als architectenbureau en maakt architectonisch onderdeel uit van het ensemble met de hoofdwoning. Er zijn inmiddels concrete schetsontwerpen gemaakt voor de herontwikkeling van dit gebouw tot een volwaardige bungalow met eigen entree, patio, stadstuin en eigen parkeerplaats.



Belangrijk detail: dit gedeelte van het perceel is aanvullend te koop en dus optioneel aan te schaffen. Wie het volledige perceel koopt, heeft daarmee de mogelijkheid tot het realiseren van twee zelfstandige woningen op één locatie – met behoud van privacy én de mogelijkheid tot gezamenlijke bewoning of verhuur.

Het bestaande bijgebouw is al geschikt om binnen de huidige structuur te transformeren tot een loftachtige bungalow, met ruimtelijk gebruik van kelder, begane grond en zolder.

Via de Ringbaan-Oost ben je bovendien in enkele minuten op de snelwegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.

*** DE LAATSTE DRIE FOTO'S BETREFFEN ARTIST IMPRESSIONS VAN DE ERFAFSCHEIDING**

Belangrijkste kenmerken:

Hoofdwoning – Lourdesstraat 2a:

- Bouwjaar 1957, gemeentelijk monument
- Volledig gerenoveerd
- Woonoppervlakte ca. 175 m²
- Perceeloppervlakte ca. 290 m²
- Grote kelder/souterrain
- Veranda in de tuin op het zuiden
- 16 zonnepanelen (2020)
- Energielabel D

Bijgebouw – Sint Bernadettestraat (optioneel bij te kopen):

- Bestemming: wonen
- Mogelijkheid tot realisatie tweede woning binnen

bestaande bouw

- Schetsontwerpen beschikbaar
- Ontsloten via aparte straatzijde
- Inclusief garage/berging
- Eigen toegang, tuin en parkeerplaats

Liefde op het eerste gezicht...

Deze woning biedt niet alleen sfeer, ruimte en historie, maar ook een unieke woonkans: twee woningen op één perceel, midden in de stad, met alle voorzieningen binnen handbereik. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan – dit soort objecten komen zelden op de markt!

Bel of mail ons snel voor een bezichtiging – en ontdek de mogelijkheden van dit bijzondere ensemble.

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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Inhoud	937 m ³
Bouwjaar	1957

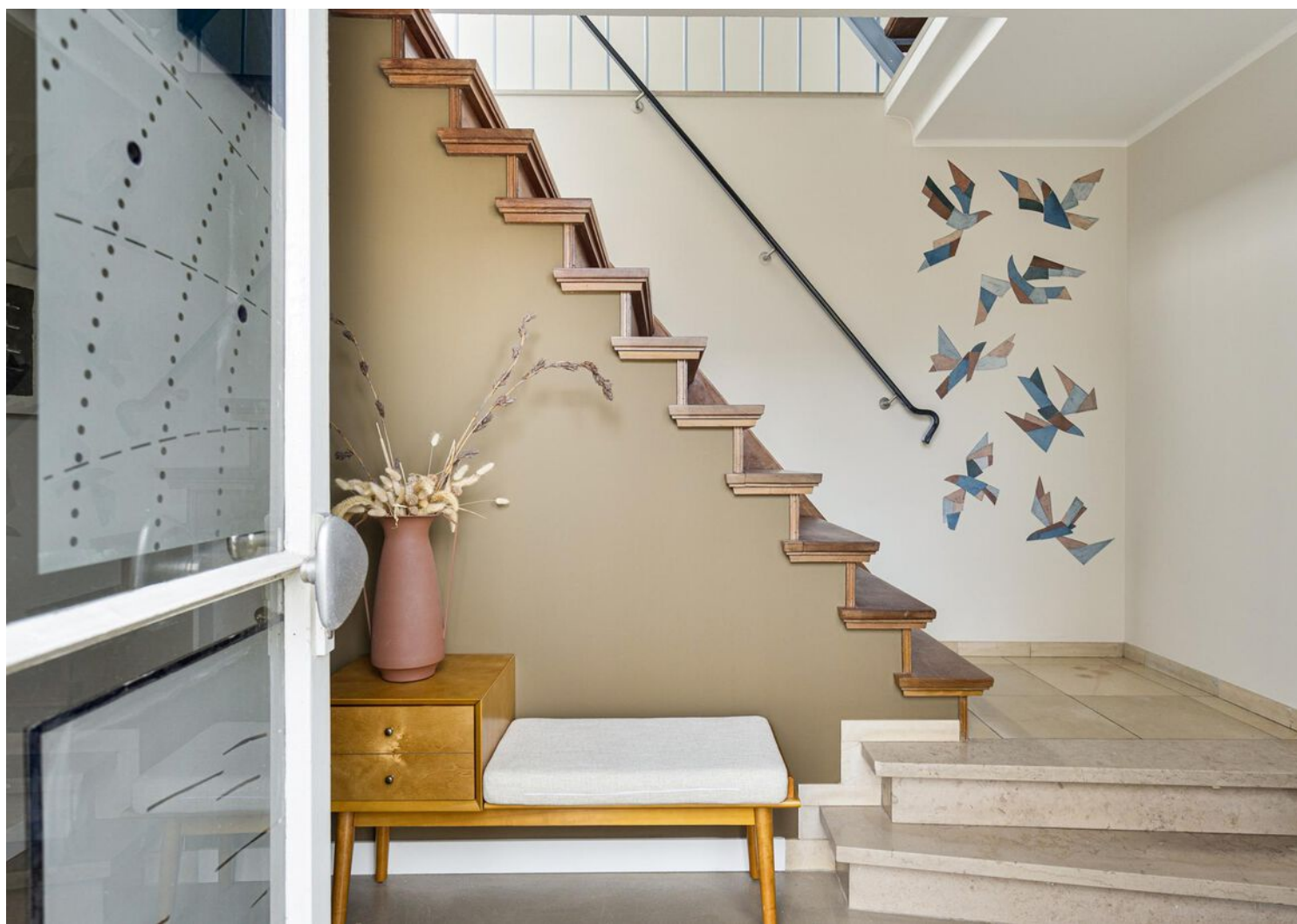
















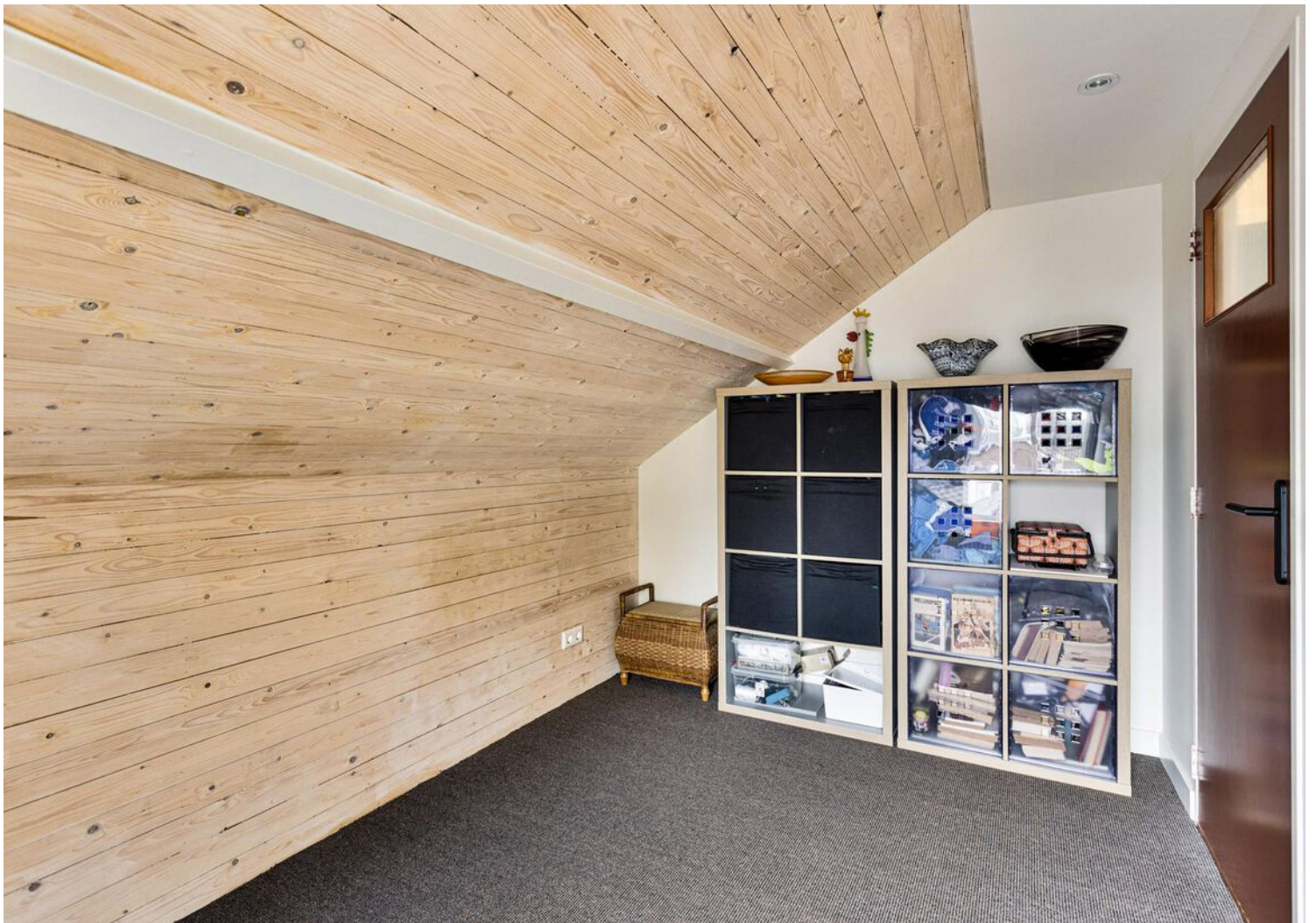














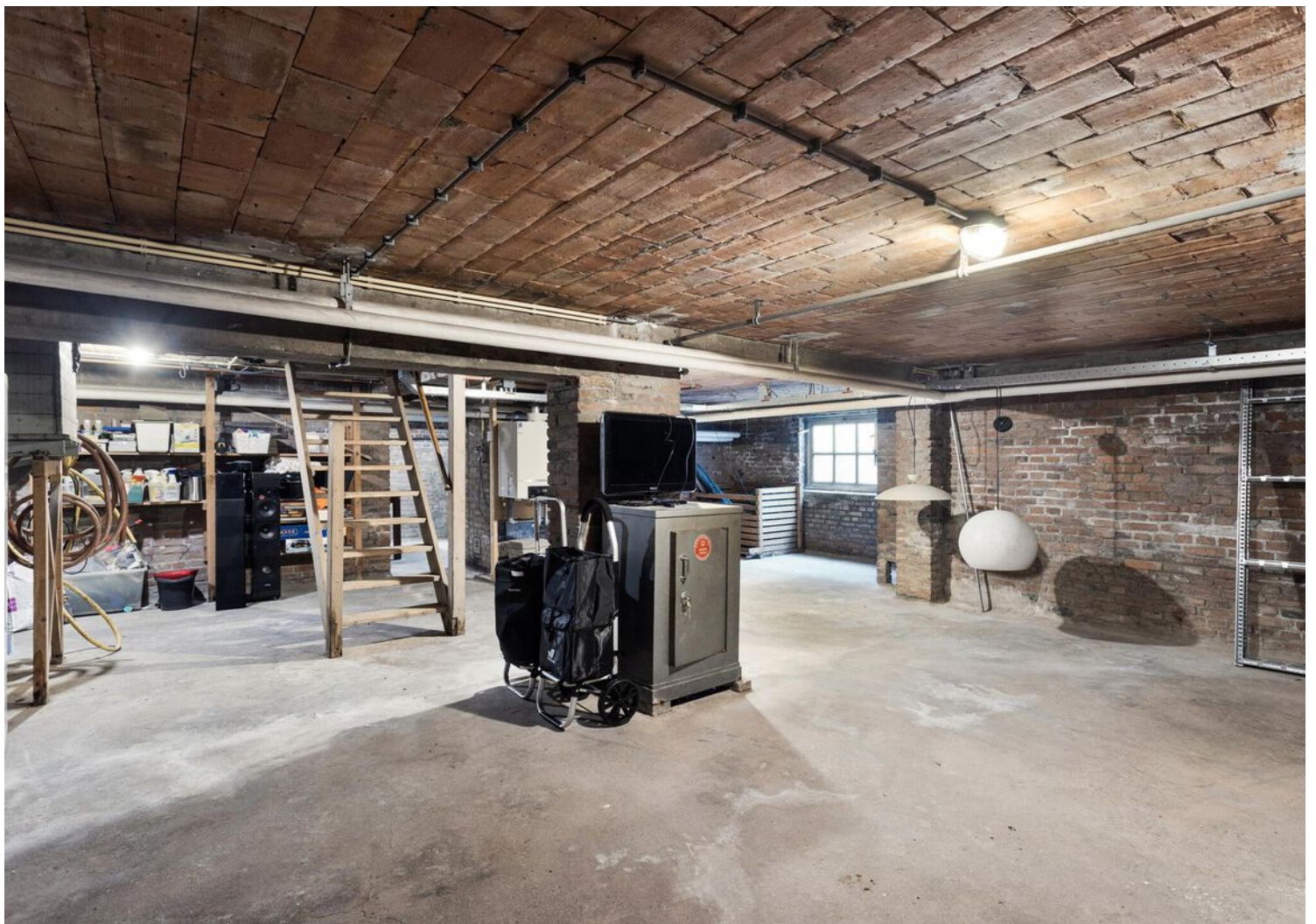
























PLATTEGROND

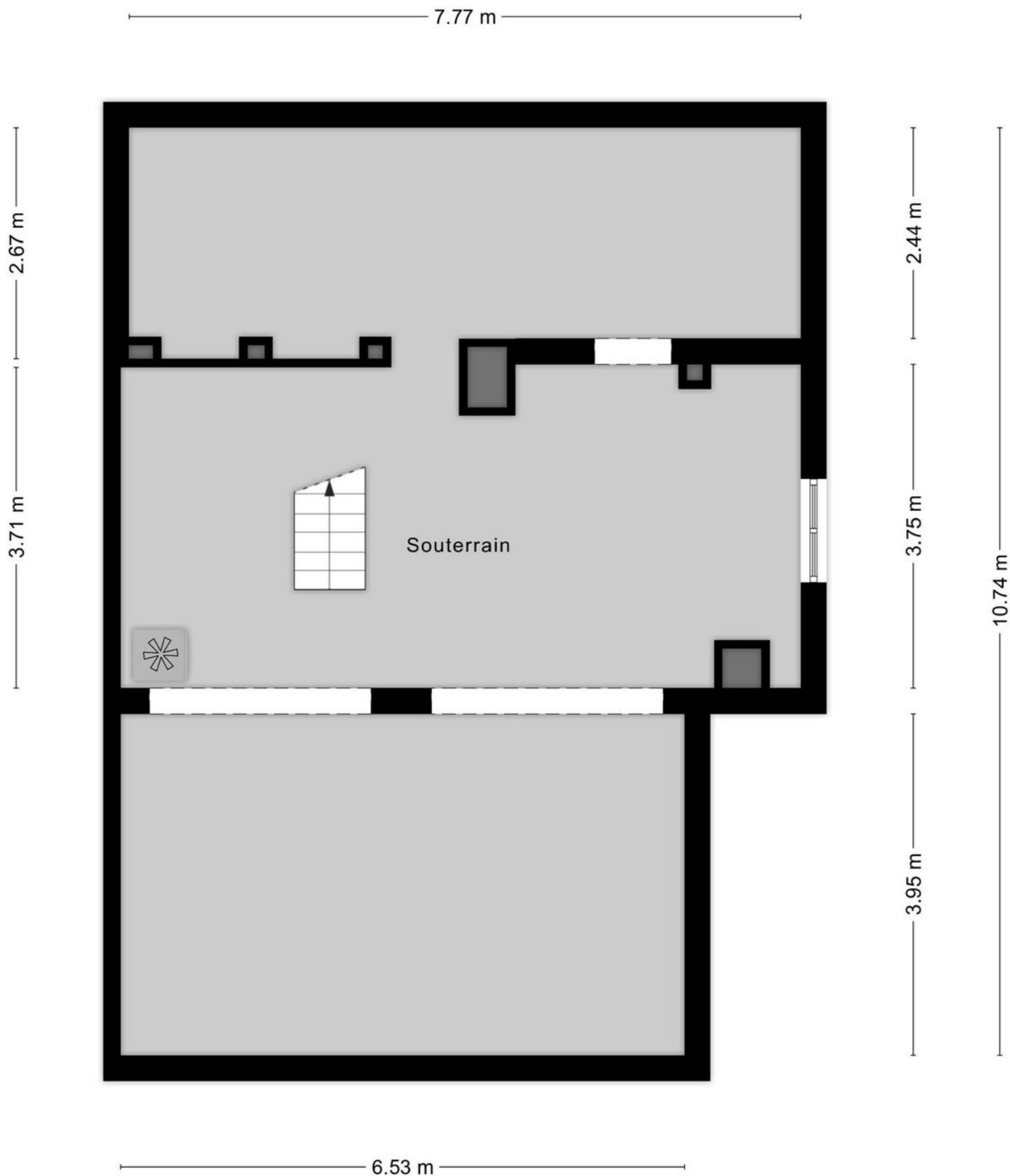


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

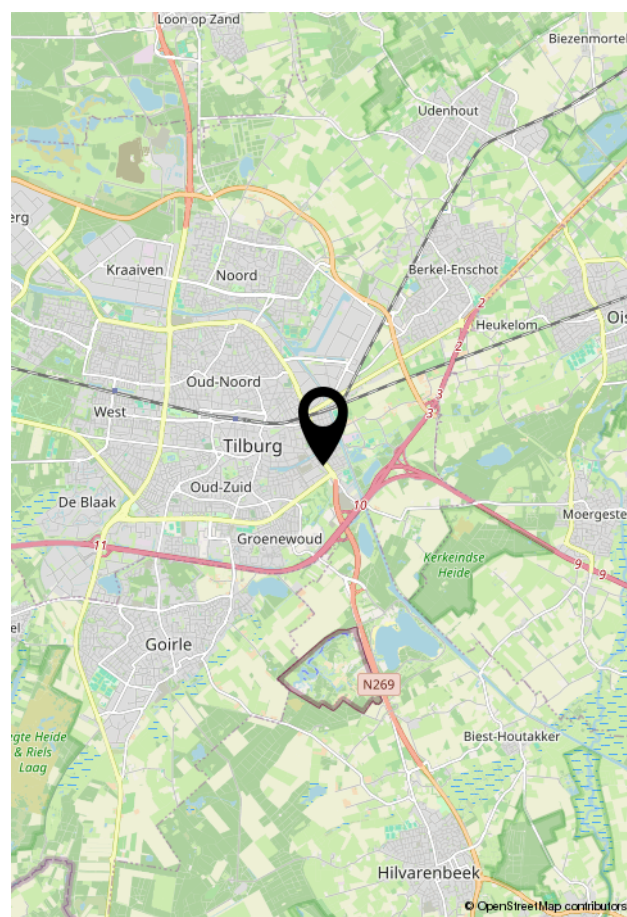
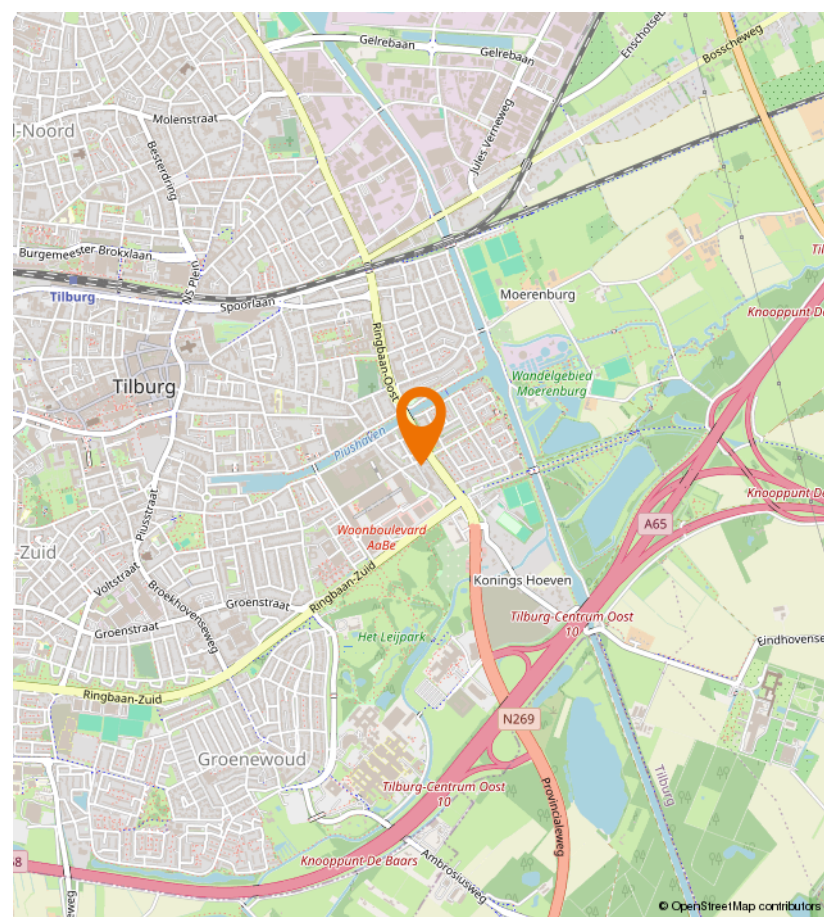
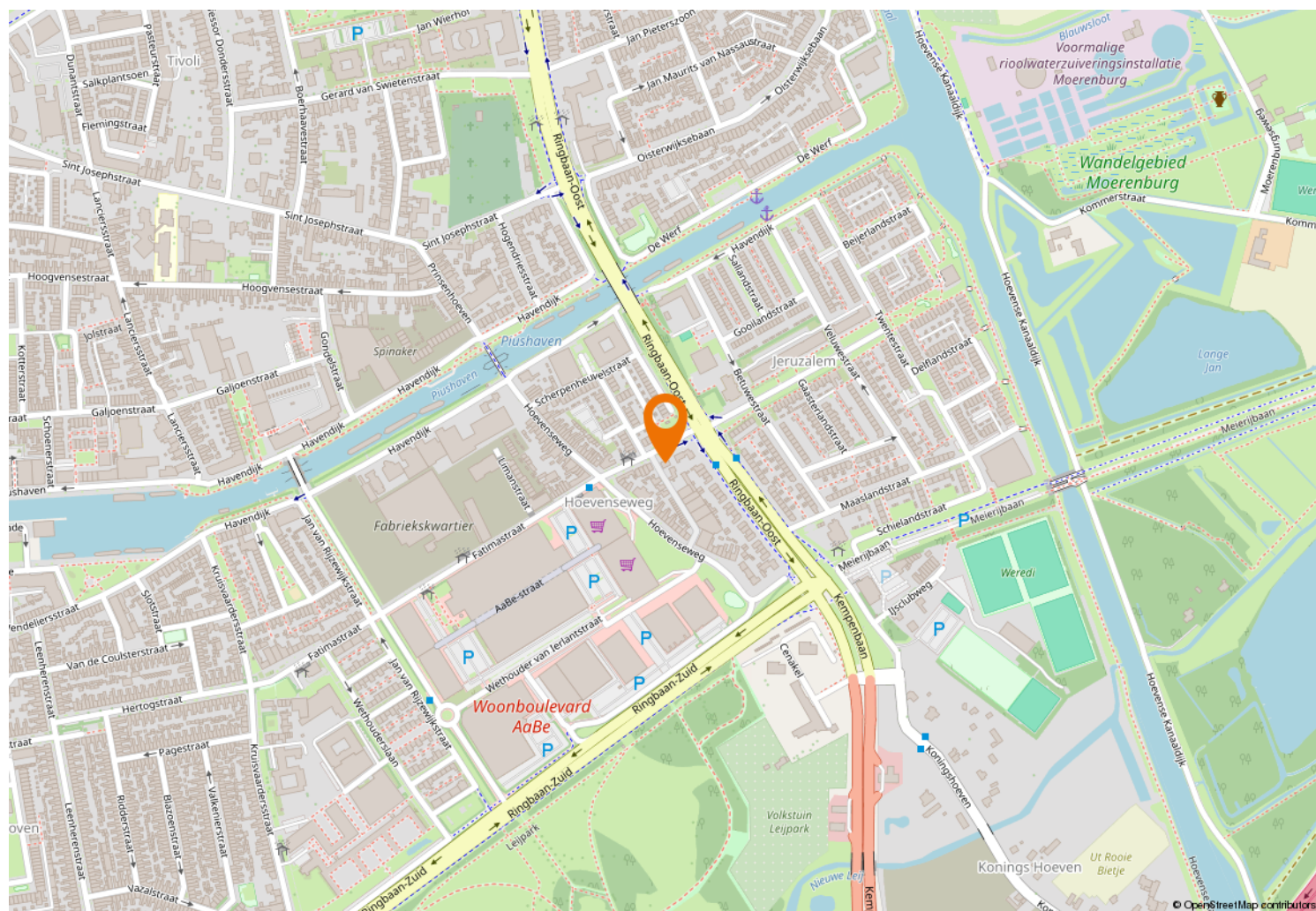
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie X
Perceel 620

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



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.

