



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GOIRKESTRAAT 164 A



Vraagprijs
€ 725.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GOIRKESTRAAT 164 A TILBURG

In het geliefde Tilburg-Noord, waar statige jaren-'30 gevels nog altijd het straatbeeld sieren, vind je aan de karakteristieke Goirkestraat 164a een woning die onmiddellijk de aandacht trekt. Deze straat ademt geschiedenis: oude bomen, sfeervolle panden en de levendigheid van een wijk waar ambacht en creativiteit al decennia hand in hand gaan. Om de hoek liggen fijne buurtwinkels, gezellige koffietentjes en dagelijkse voorzieningen, terwijl de binnenstad en het vernieuwde Spoorpark slechts een paar minuten verwijderd zijn. De Goirkestraat is zo'n plek waar je direct voelt dat wonen méér is dan een dak boven je hoofd—het is onderdeel worden van een buurt met een ziel.

Charmant jaren '30 met een moderne ziel

Deze prachtige woning uit 1937 laat je hart sneller kloppen zodra je de eerste stappen binnen zet. De authentieke details—het glas-in-lood, de oude tegelvloer in de hal, de robuuste paneeldeuren—verwelkomen je als warme herinneringen aan vakmanschap van vroeger. Toch voelt het geheel verrassend eigentijds, want de woning heeft een moderne twist die luxe, comfort en stijl moeiteloos samenbrengt.

Een woonruimte die ademt, leeft en verbindt

In de riante woonkamer loopt een strakke gietvloer met vloerverwarming door richting de keuken, waardoor de ruimte als één geheel voelt. Hier woon je niet: hier lééf je. Het daglicht speelt met de lijnen van de woning, versterkt door een prachtige lichtstraat die tussen het oorspronkelijke huis en de aanbouw is geplaatst.

De eetkamer baadt hierdoor in natuurlijk licht—een plek waar dagelijkse momenten moeiteloos bijzonder worden.

De woonkeuken: handgemaakt, hartverwarmend

Achterin de woning schittert de maatwerk woonkeuken: een ruimte die bijna aanvoelt als een luxe kookstudio. De marmeren werkbladen, het spoeliland, de overvloed aan opbergruimte en de hoogwaardige apparatuur maken dit tot een keuken die inspireert. Kookplaat, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker—alles is aanwezig om zowel de snelle ontbijtjes als de uitgebreidste diners met flair te bereiden.

Via de royale glazen pui met diverse openslaande tuindeuren stroomt de achtertuin als het ware naar binnen, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Eerste verdieping: rust, ruimte en eigentijdse luxe

Drie frisse, recent vernieuwde slaapkamers liggen op de eerste verdieping. Elk voorzien van een ruime inbouwkast en een stijlvolle houtlook laminaatvloer, vormen ze stuk voor stuk rustige cocons. De badkamer is gloednieuw en straalt hotelcomfort uit: een ruime inloopdouche, zwevend toilet en twee porseleinen waskommen, fraai gepositioneerd op een modern wandmeubel met lades.

De kers op de taart: een loftachtige master suite

De tweede verdieping is een ervaring op zich. Hier tref je een hotel-chique master bedroom met zichtbare spanten die het karakter van de woning prachtig benadrukken. Dankzij dakkapellen en dakramen baadt deze loftruimte



de hele dag in licht. De verdieping is volledig geïsoleerd en voorzien van een eigen wastafel: een serene retreat, hoog boven de rest van het huis.

Een tuin waar je graag blijft hangen

De royale en heerlijk privé gelegen achtertuin op het oosten biedt volop mogelijkheden om elk seizoen te genieten. Of je nu van ochtendzon houdt, van lange zomeravonden of van knusse herfstmomenten, deze tuin geeft je ruimte. Achterin staat een stenen berging — handig en praktisch.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1937;
- Woonoppervlak: 208 m²;
- Perceeloppervlakte: 355 m²;
- Inhoud: 737 m³;
- Aantal slaapkamers: 4 (3 op de eerste verdieping, 1 master suite op de tweede verdieping);
- Energielabel A, geldig tot en met 31-07-2035;
- NEN 2580 meetrapport* aanwezig.

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 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.

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	208 m ²
Perceeloppervlakte	355 m ²
Inhoud	737 m ³
Bouwjaar	1937



































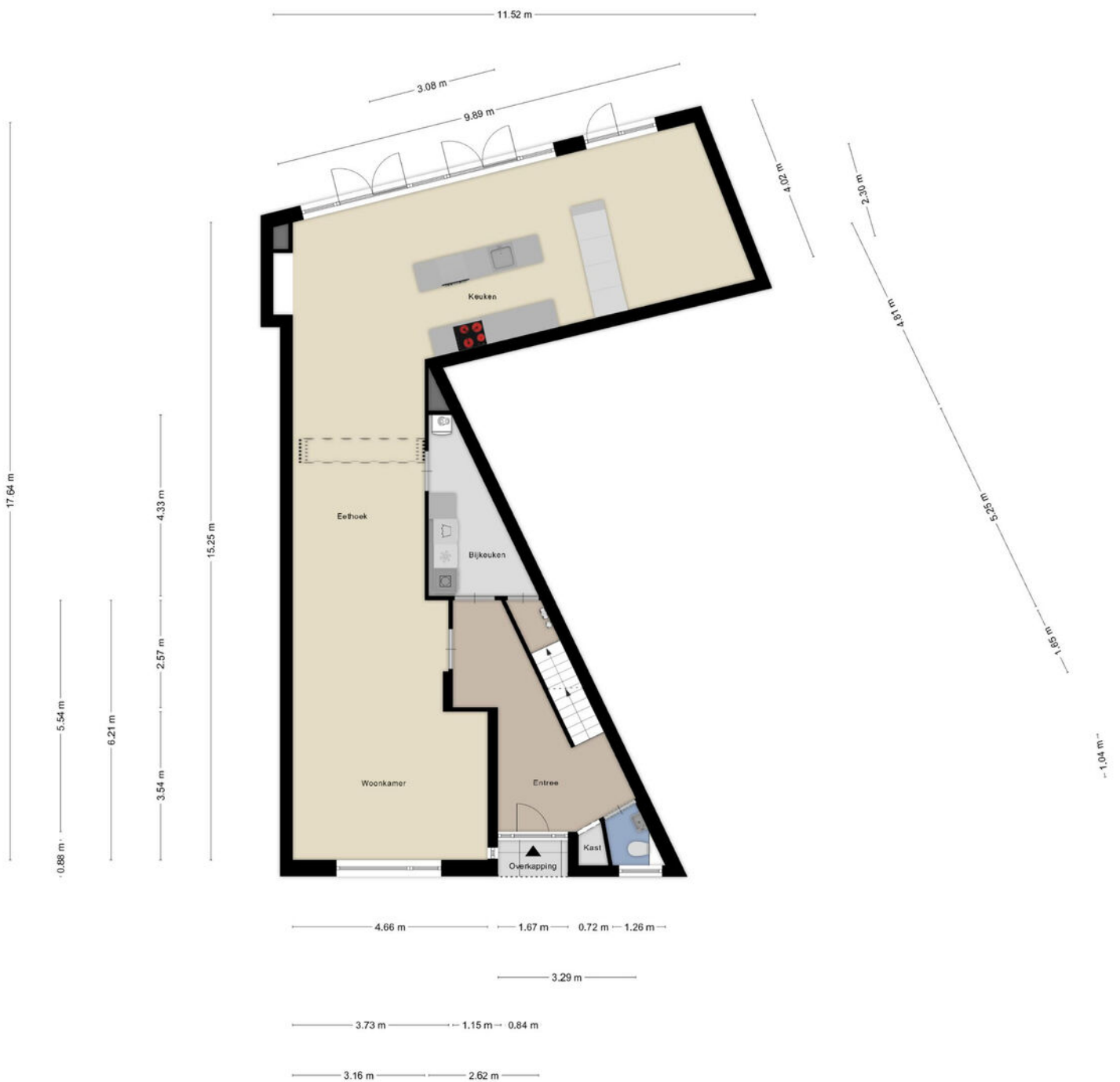








PLATTEGROND

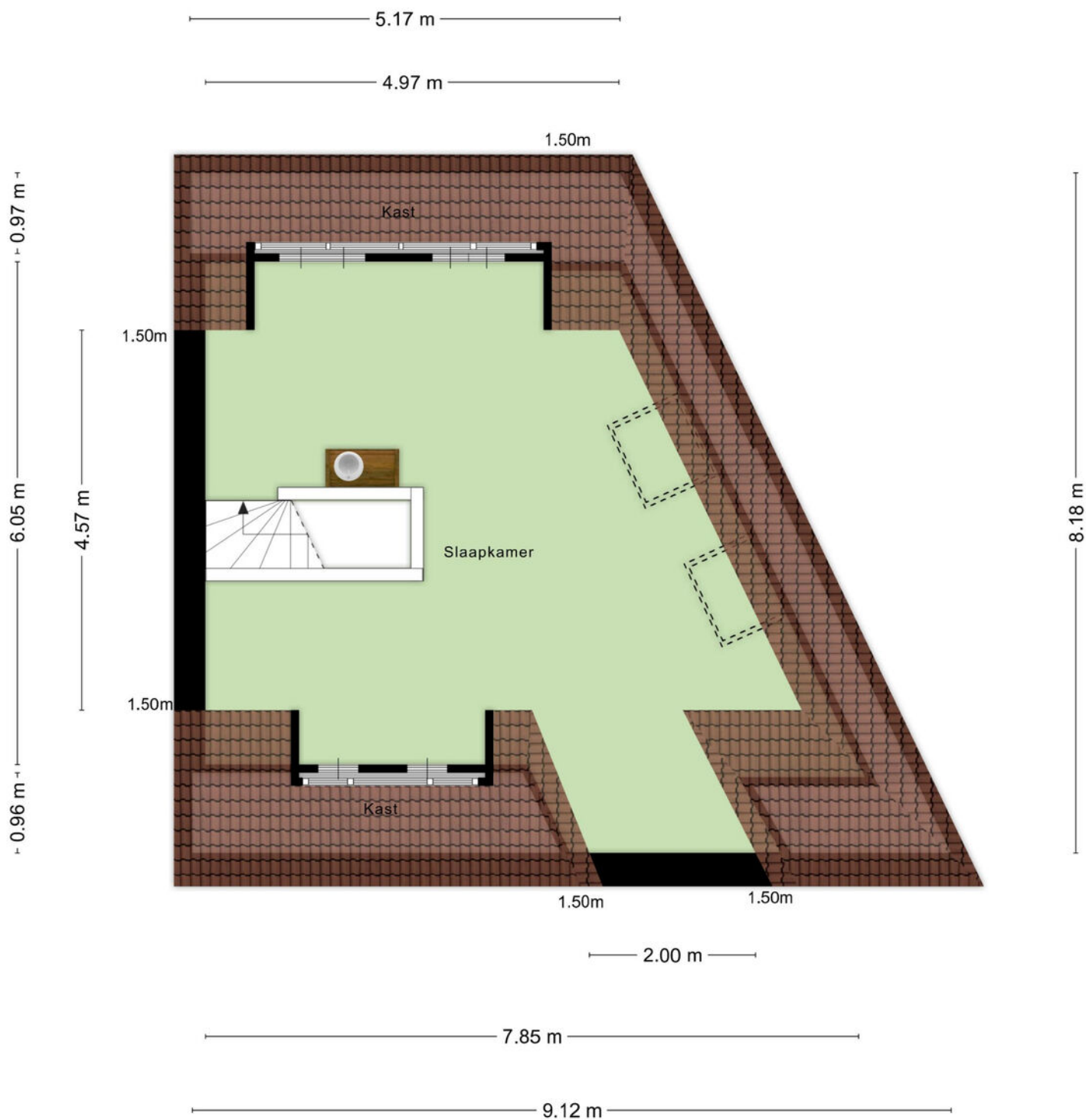


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

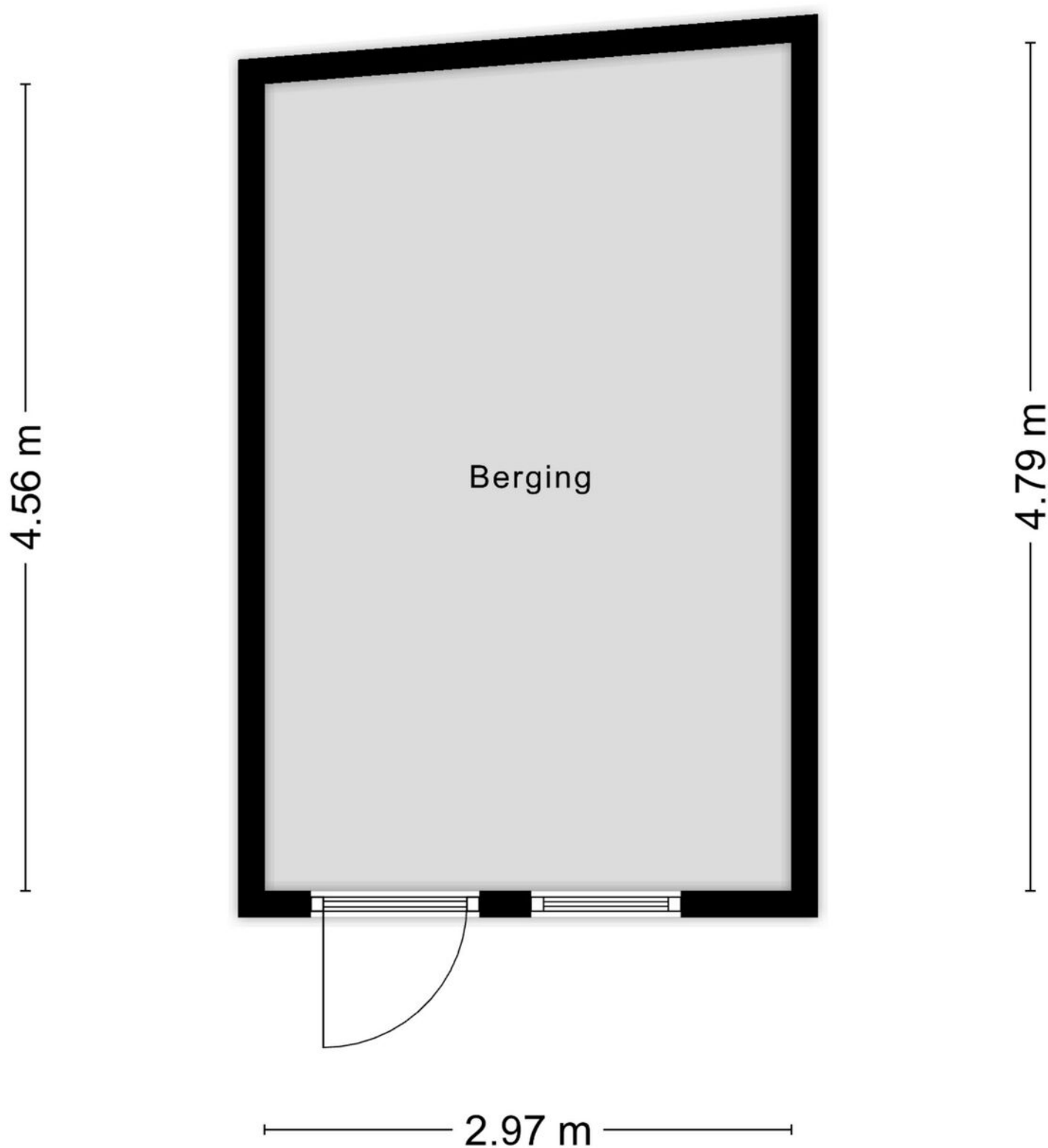


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zolder www.zolder.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 19109	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART GEMARKEERD

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

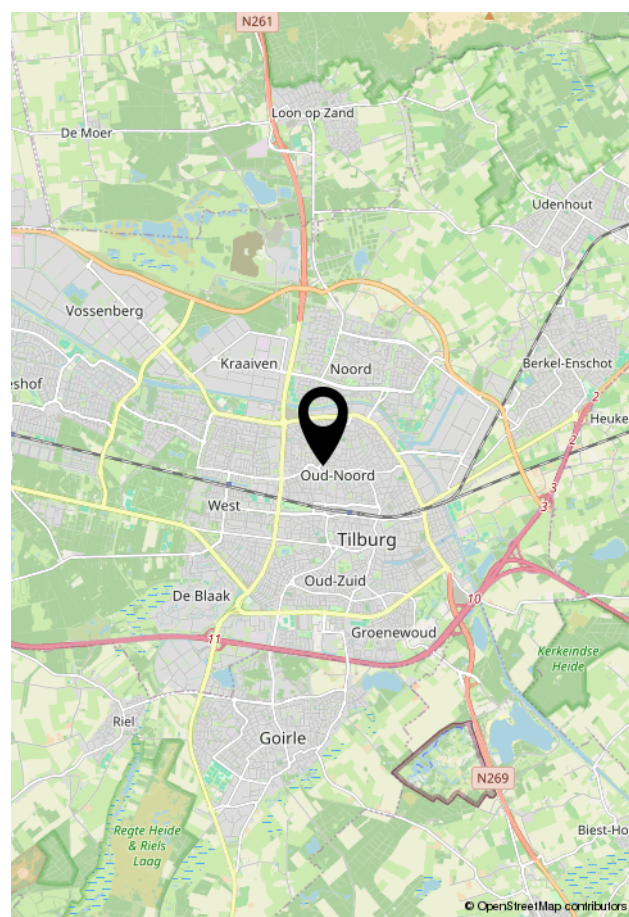
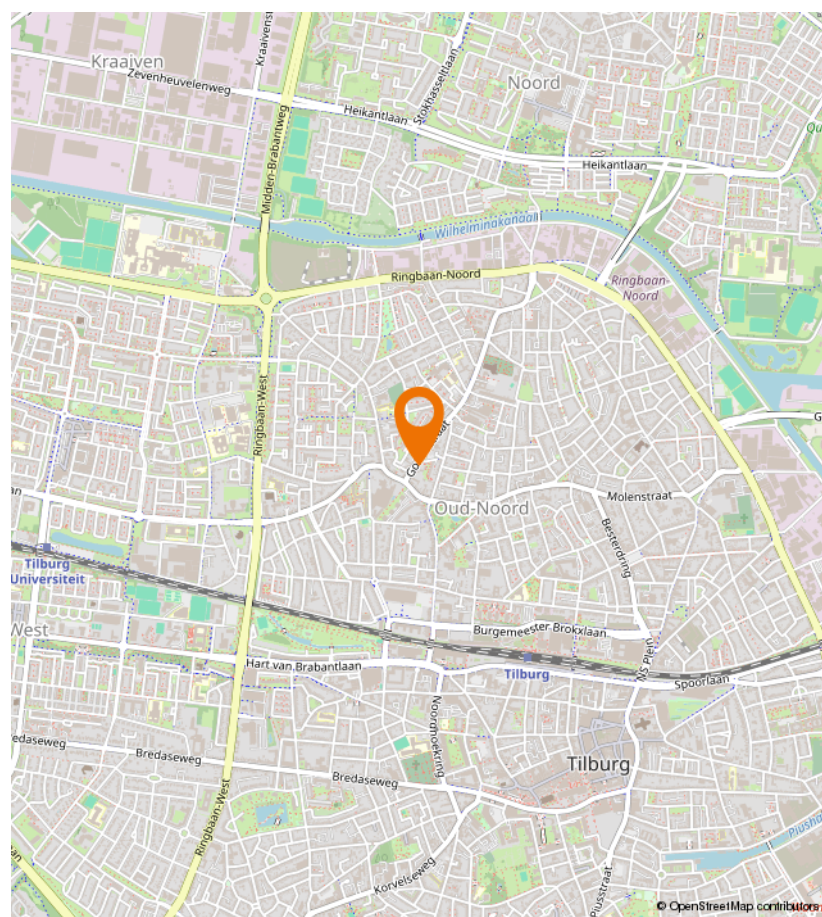
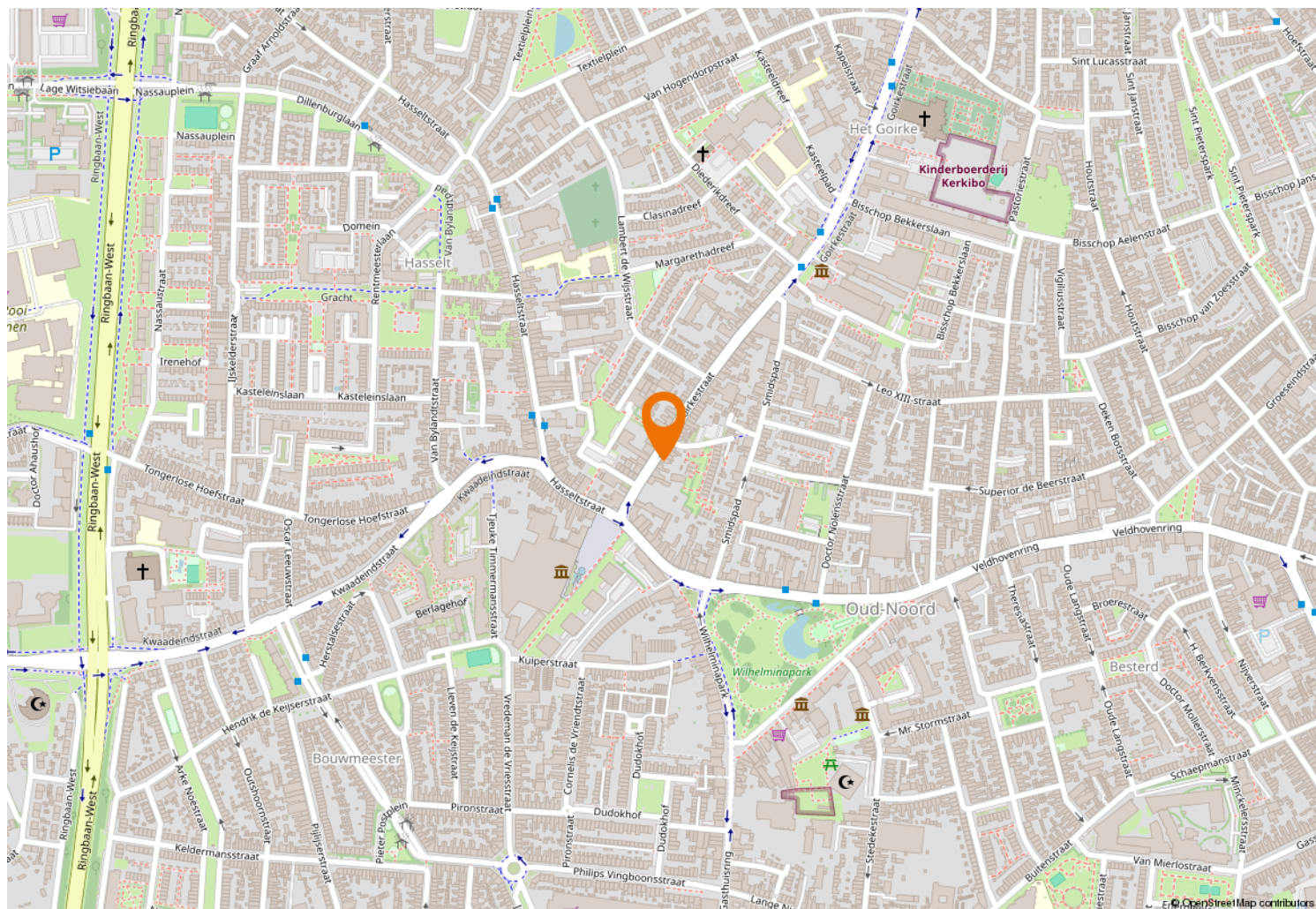


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie N	
	Bebouwing	Perceel 19109	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

