



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GOIRKESTRAAT 164 A



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GOIRKESTRAAT 164 A TILBURG

Waar charme, ruimte, luxe en comfort samenkomt!

In het geliefde Museumkwartier, waar statige jaren-'30 gevels nog altijd het straatbeeld sieren, vind je aan de Goirkestraat 164a een karakteristieke woning die onmiddellijk de aandacht trekt. De straat zelf ademt historie: oude bomen, sfeervolle panden en de levendigheid van een buurt waar ambacht en creativiteit al decennia hand in hand gaan.

De woning met haar unieke voorgevel maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht en ligt precies tussen Museum de Pont en het Textielmuseum. Dankzij een recente, grondige renovatie combineert het huis de charme van toen met het comfort en luxe van nu. Wat wil je nog meer!?

Om de hoek ligt het Wilhelminapark welke eveneens wordt omringd door vele karakteristieke panden. In de zomer bruist het hier van het leven. Bovendien liggen er plannen klaar om het Wilhelminapark nog aantrekkelijker te maken!

Vanaf de woning ben je binnen enkele minuten bij winkelveorzieningen zoals de AH XL, maar ook horeca-adressen als Houtloods of de Gourmet Market Central in de spoorzone of het gezellige Dwaalgebied met zijn vele restaurants. Ook het Centraal Station ligt voor werkverkeer ideaal dichtbij.

De Goirkestraat is zo'n plek waar je direct voelt dat wonen méér is dan een dak boven je hoofd, je wordt onderdeel van een buurt met karakter én alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Charmant jaren '30 met een moderne ziel

Deze prachtige woning uit 1937 verovert je hart zodra je binnen stapt. De authentieke details zoals het glas-in-lood, de originele tegelvloer in de hal en de robuuste paneeldeuren herinneren aan het vakmanschap van vroeger. Toch voelt het geheel verrassend eigentijds met de moderne twist die luxe, comfort en stijl moeiteloos samenbrengt.

Een woonruimte die ademt, leeft en verbindt

In de ruime woonkamer loopt een strakke gietvloer met vloerverwarming naadloos door richting de keuken, waardoor het geheel extra ruimtelijk aanvoelt. Hier woon je niet alleen, hier lééf je.

De lichtstraat tussen het oorspronkelijke huis en de aanbouw zorgt voor een overvloed aan daglicht, waardoor de eetkamer een warme, uitnodigende plek wordt waar alledaagse momenten bijzonder aanvoelen.

De woonkeuken: maatwerk met persoonlijkheid

Achterin de woning schittert de handgemaakte woonkeuken, een ruimte die doet denken aan een luxe kookstudio. Denk aan marmeren werkbladen, een royaal spoeliland met een op maat gemaakte messing spoelbak, veel opbergruimte en hoogwaardige apparatuur van onder andere Novy. Oven, kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker: alles is aanwezig om van snelle ontbijtjes tot uitgebreide diners een feestje te maken.

Dankzij de grote stalen glazen pui met openslaande deuren vloeien binnen en buiten prachtig in elkaar over. Achter de keuken vind je bovendien een extra ruimte die



perfect dienstdoet als thuiswerkplek: rustig, licht en helemaal af te sluiten van de rest van de woning.

Eerste verdieping: rust, ruimte en eigentijdse luxe

Op de eerste verdieping liggen drie recent vernieuwde slaapkamers, elk voorzien van een ruime inbouwkast en een stijlvolle houtlook-laminaatvloer. De gloednieuwe badkamer straalt hotelkwaliteit uit, met een royale inloopdouche, zwevend toilet en twee porseleinen waskommen op een modern wandmeubel.

De kers op de taart: een loftachtige master suite

De tweede verdieping is een ware verrassing: een hotel-chique mastersuite met zichtbare spanten die het authentieke karakter prachtig benadrukken. Dankzij de dakkapellen en dakramen geniet je hier de hele dag van licht. De verdieping is volledig geïsoleerd en beschikt over een eigen wastafel. Een serene, zelfstandige retreat bovenin het huis.

Een tuin waar je graag blijft

De ruime en besloten achtertuin op het oosten biedt op elk moment van het jaar een fijne plek om te ontspannen. Of je nu houdt van een zonnig ontbijt, lange zomeravonden of knusse momenten in de herfst: deze tuin geeft ruimte.

Achterin staat een stenen berging die met een eenvoudige verbouwing kan worden omgevormd tot garage, waardoor zelfs eigen parkeergelegenheid mogelijk wordt. Praktisch én veelzijdig.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1937;
- Woonoppervlak: 208 m²;
- Perceeloppervlakte: 355 m²;
- Inhoud: 737 m³;
- Recent grotendeels gerenoveerd (extra geïsoleerd, kozijnen+riolering+dakpannen vervangen, nieuwe vloer +keuken+dakkapellen);
- 4 slaapkamers (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, authentieke doch moderne woning bezichtigen?

Dat begrijpen wij maar al te goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

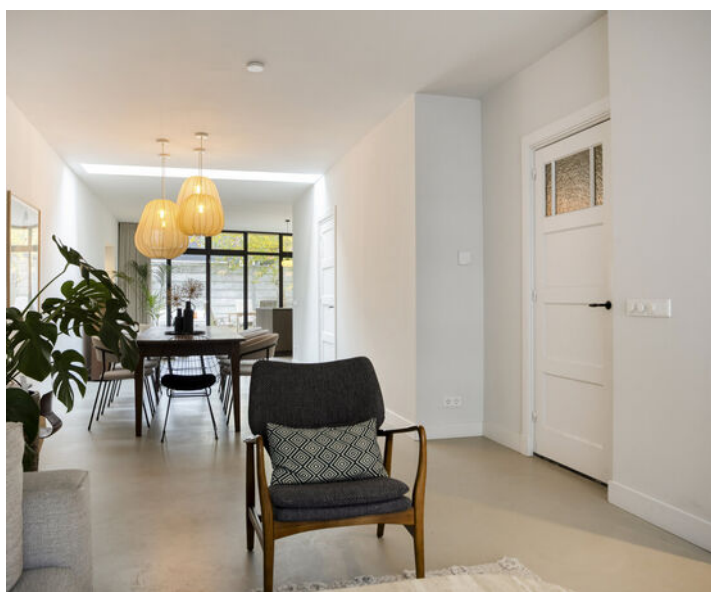
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	208 m ²
Perceeloppervlakte	355 m ²
Inhoud	776 m ³
Bouwjaar	1937



































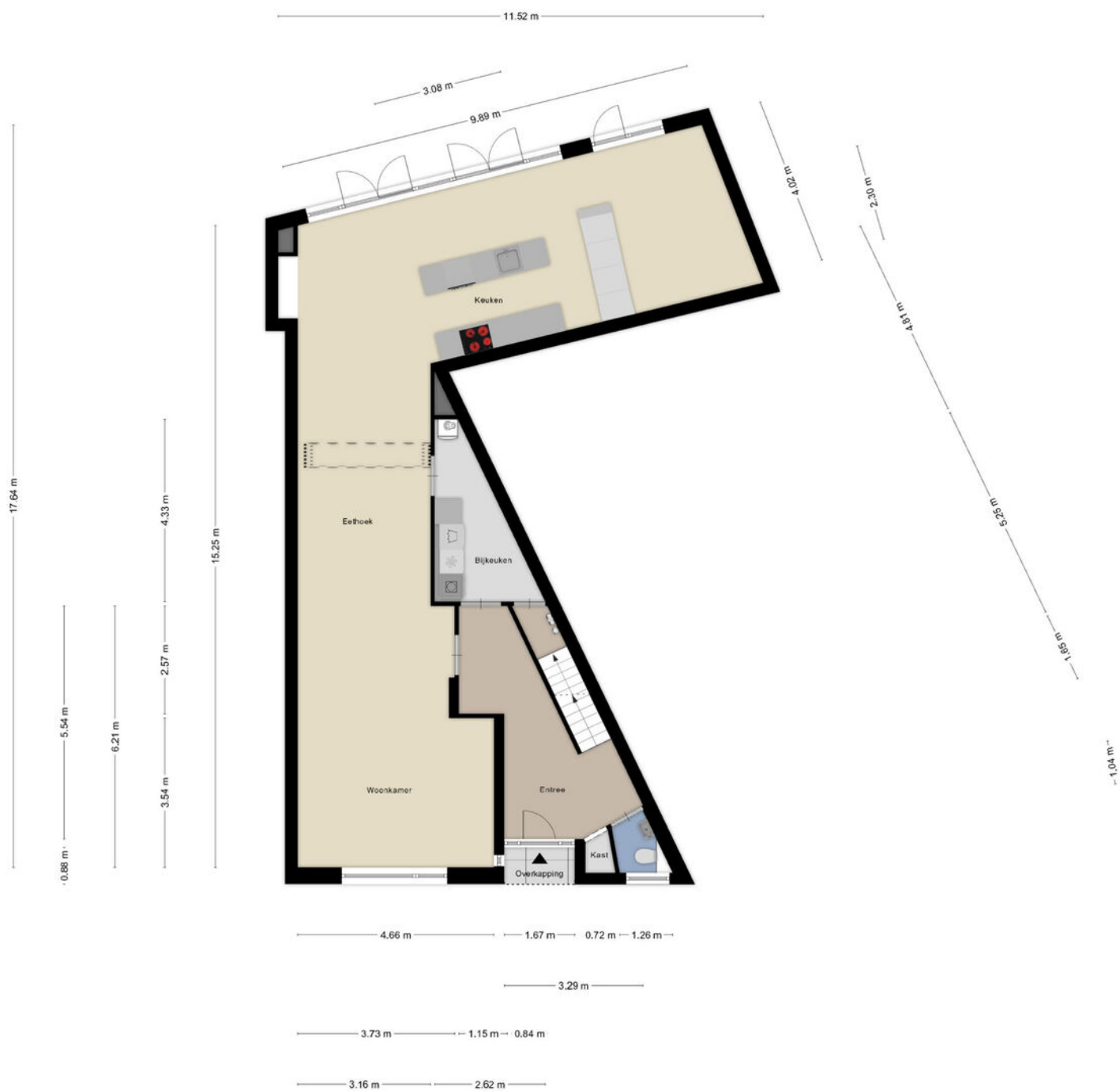








PLATTEGROND

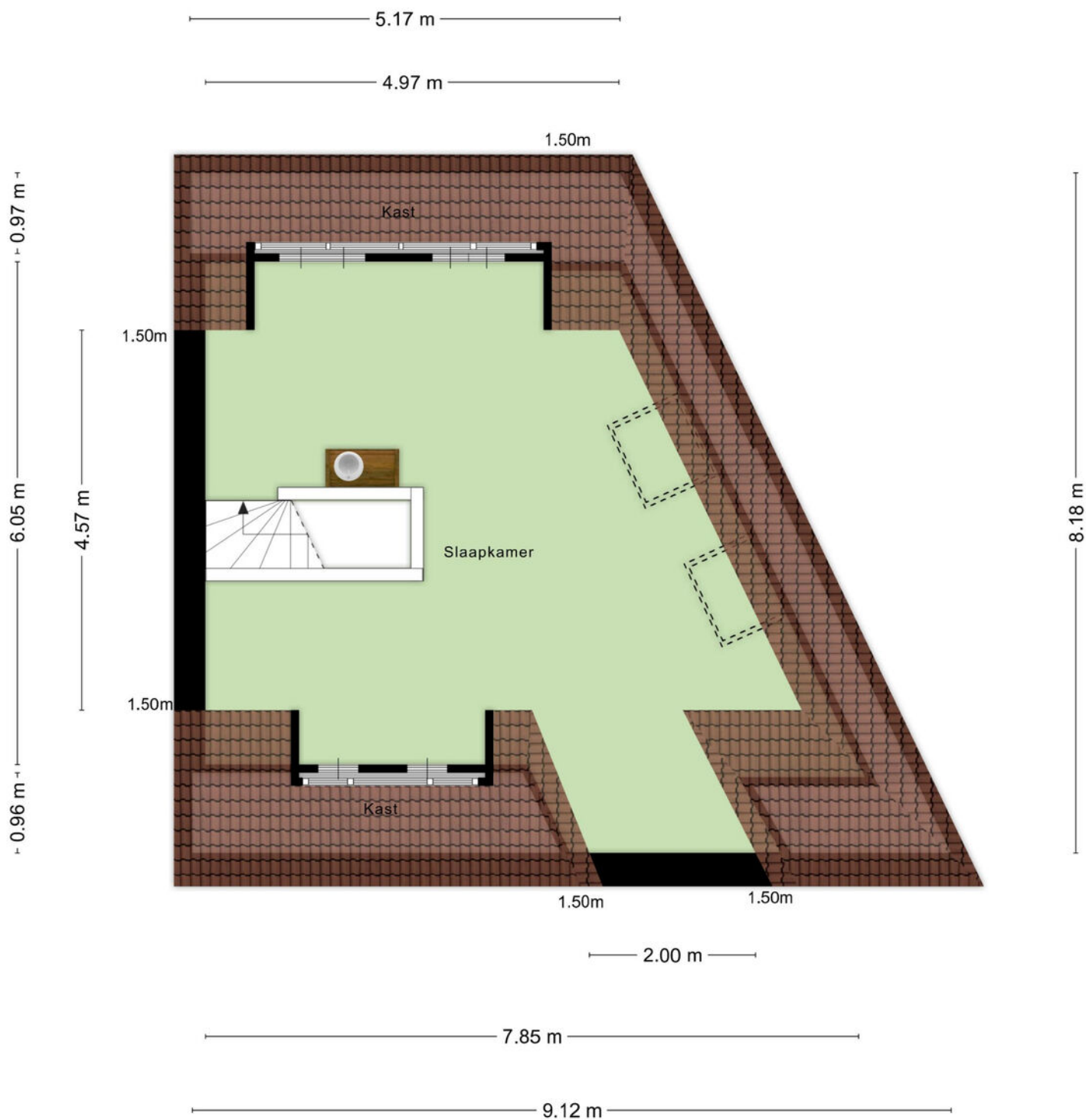


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

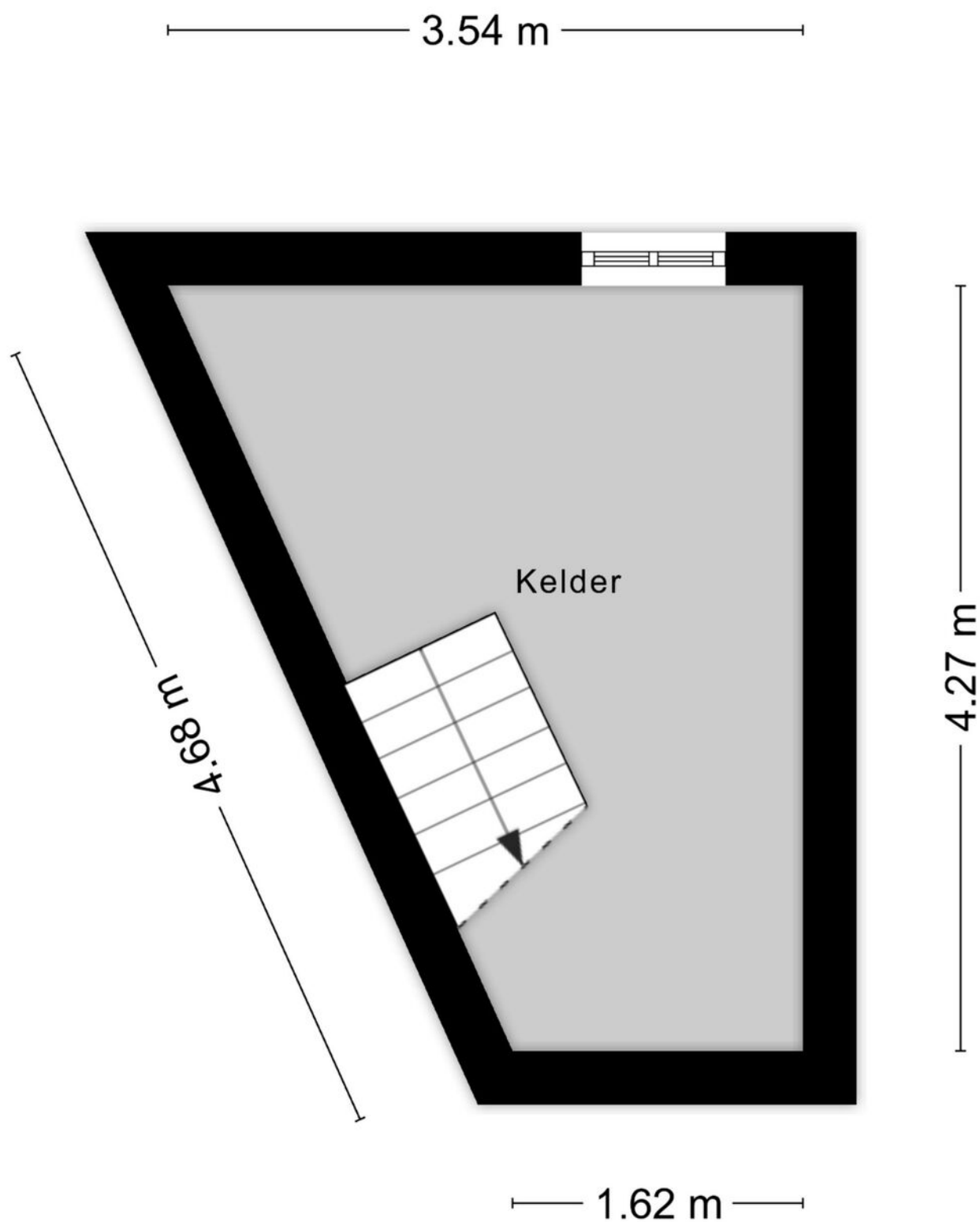


PLATTEGROND



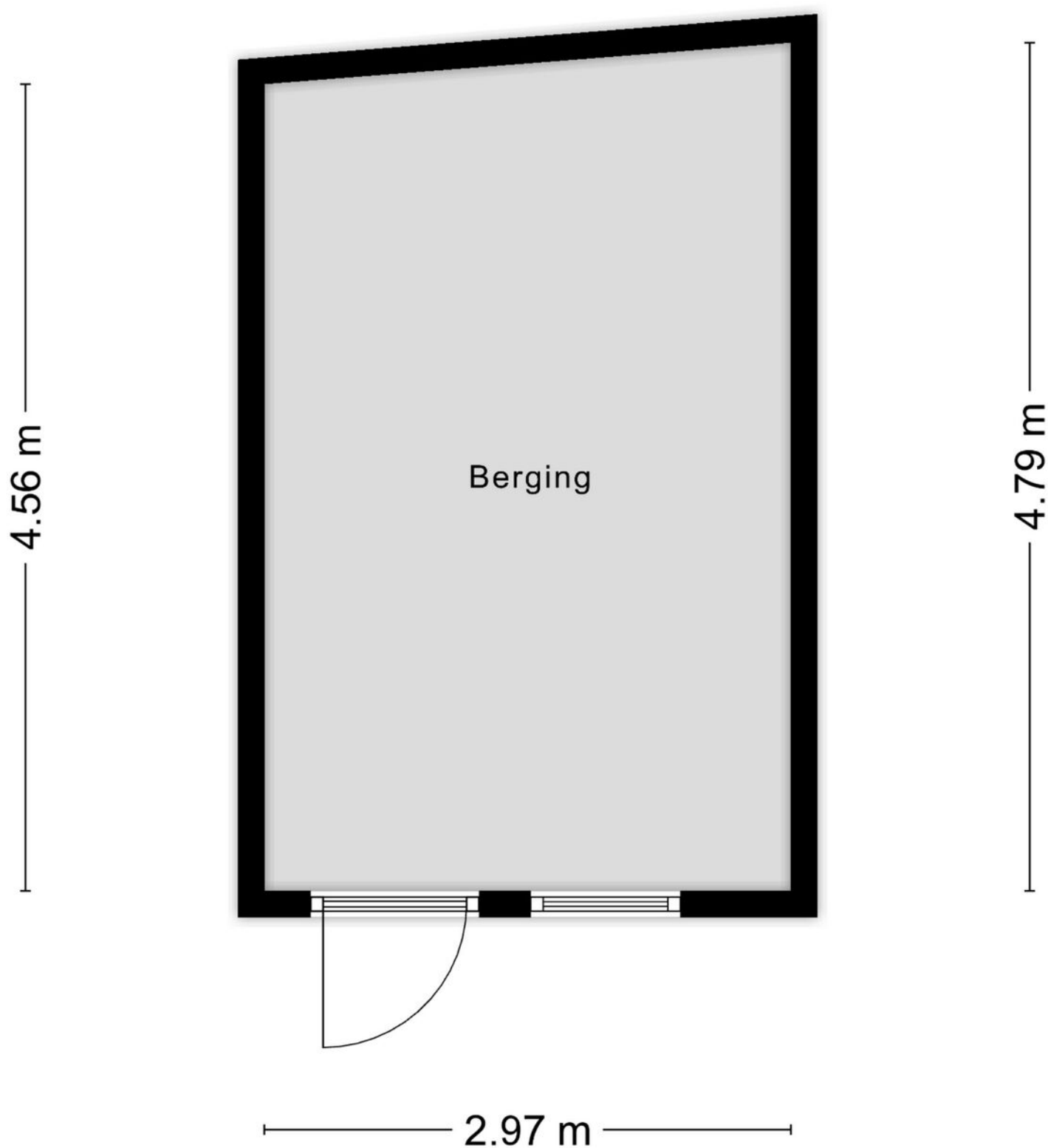
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

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

Schaal 1: 500

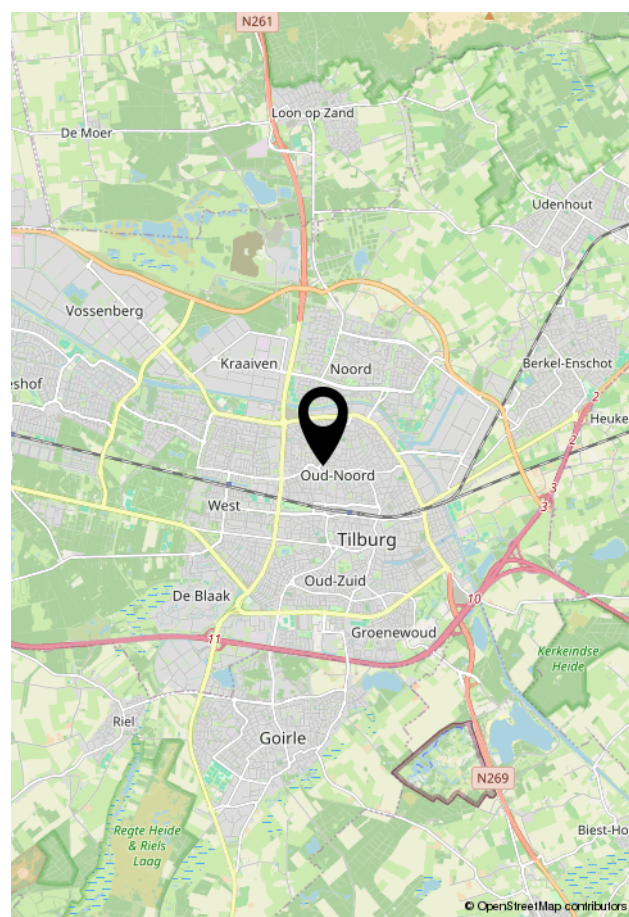
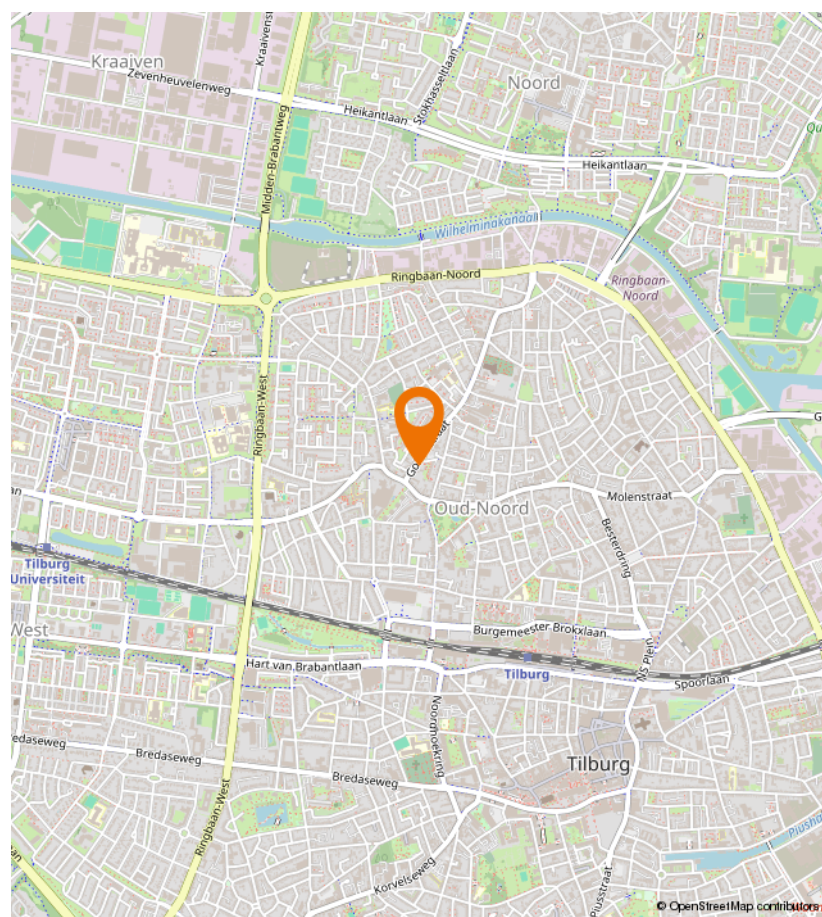
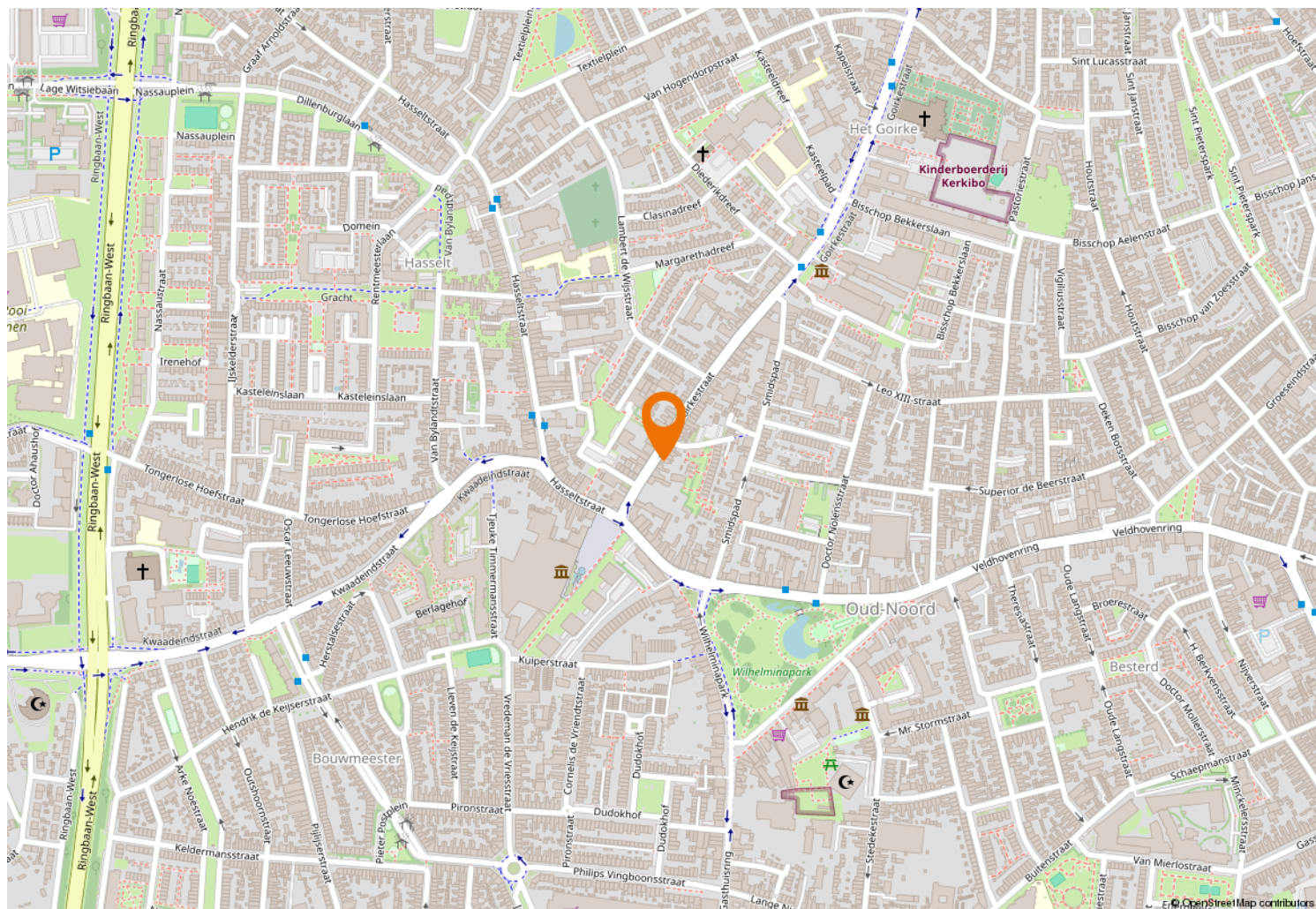
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 19109

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.

