013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

MARGRIETSTRAAT 12



OMSCHRIJVING

MARGRIETSTRAAT 12 GOIRLE

Een verrassend ruim familiehuis waar luxe, duurzaamheid en leefcomfort samenkomen

Bent u op zoek naar een woning waar ruimte, luxe en modern wooncomfort hand in hand gaan? Dan zal deze volledig gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning aan de Margrietstraat 12 u aangenaam verrassen. Achter de verzorgde gevel schuilt een uitzonderlijk ruime woning met maar liefst 176 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkeuken, een indrukwekkende garage met uitgebreide voorzieningen én een hoogwaardig afwerkingsniveau.

De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig vernieuwd en verduurzaamd, waardoor een comfortabel en energiezuinig familiehuis is ontstaan dat volledig aansluit bij de woonwensen van deze tijd. Hier kunt u zonder ingrijpende werkzaamheden verhuizen en direct genieten van alle ruimte en luxe die deze woning te bieden heeft.

Wonen met ruimte en sfeer

Via de hal met garderobekast, vernieuwde meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje bereikt u de ruime leefruimte. De woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit en beschikt over een sfeervolle houtkachel. Dankzij de royale afmetingen zijn er diverse mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, het hart van het huis, waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Vanuit de keuken bereikt u de serre met lichtstraat. Deze ruimte vormt een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De huidige houten afsluiting is tijdelijk geplaatst en kan eenvoudig worden vervangen door een stijlvol glasgordijn of volledig worden geopend, waardoor een heerlijke tuinkamer ontstaat.

Voor extra comfort zijn de woonkamer en alle slaapkamers voorzien van airconditioning. Daarnaast beschikt de gehele woning over rolluiken.

Een flexibele indeling voor elk gezin

Met maar liefst zes slaapkamers biedt deze woning ruimte voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen, mantelzorgsituaties of werken aan huis.

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan een aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De luxe badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, vloerverwarming, mechanische ventilatie en een moderne afwerking met lichte wand- en vloertegels. Op deze verdieping bevindt zich tevens een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en wandcloset. De overloop biedt extra bergruimte.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog eens drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met een brede inbouwkast. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel en heeft een royale walk-in closet. Tevens is op deze verdieping een tweede badkamer gerealiseerd die al is voorbereidt voor de plaatsing van een douche, wastafel en toilet. Een extra boiler zorgt hier voor voldoende warmwatercapaciteit.





Praktisch detail is dat de verdiepingsvloeren grotendeels zijn uitgevoerd in beton resp. zwaluwstaart platen met een betonnen deklaag, wat zorgt voor een solide constructie en extra wooncomfort. Beide verdiepingen zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer.

Een buitenruimte vol mogelijkheden

De voortuin is verzorgd aangelegd en biedt een representatieve entree van de woning.

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Hier vindt u onder meer een hottub, fraaie beplanting, verzorgd straatwerk en een royale vijver die momenteel als visvijver wordt gebruikt, maar ook uitstekend kan worden ingericht als natuurlijke zwemvijver.

Een bijzonder detail is dat de achtertuin inclusief garage volledig onderkelderd is, wat zorgt voor uitzonderlijk veel extra gebruiksruimte. De aanwezige serre van circa 22 m² vormt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar buiten te zitten.

Een garage die veel meer is dan een garage

Een van de absolute blikvangers van deze woning is de royale, volledig onderkelderde garage (149,50 m2). Deze ruimte biedt ongekend veel mogelijkheden voor hobby, werk, opslag, mantelzorg, praktijkruimte of andere doeleinden. De garage is voorzien van een volledig geïsoleerde kap en beschikt daarnaast over een eigen badkamer met douche en toilet, een pantry, een boiler voor het warme water, vloerverwarming, wasmachineaansluiting en daglichttoetreding via de aanwezige kozijnen.

De ondergelegen kelderruimte werd in het verleden gebruikt als aquarium- en technische ruimte en biedt tal van gebruiksmogelijkheden.

Op het dak van de garage bevindt zich de in 2019 geplaatste Mitsubishi Eco lucht-waterwarmtepomp.

Duurzaam en toekomstbestendig wonen

De woning is niet alleen royaal en luxe uitgevoerd, maar ook zeer energiezuinig. Dankzij de uitgebreide verduurzaming beschikt de woning over energielabel A+ +.

Tot de genomen energiemaatregelen behoren onder andere:

- Mitsubishi Eco lucht-waterwarmtepomp (2019)
- 46 zonnepanelen (2022)
- Nieuwe geïsoleerde buitengevel met 10 cm PIR-isolatie (Rc circa 6,5)
- Vloerverwarming begane grond en garage
- HR++ beglazing
- Dak- en gevelisolatie
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamers
- Deze combinatie van maatregelen resulteert in een uitzonderlijk laag energieverbruik, met een huidig voorschot van circa € 18,- per maand.

Een woning die klaar is voor de toekomst

De Margrietstraat 12 is een woning die zich nauwelijks laat vergelijken. De combinatie van een nagenoeg complete renovatie, zes slaapkamers, twee badkamers, een royale woonoppervlakte, een multifunctionele garage met kelder en uitstekende verduurzaming maakt dit een unieke kans op de Goirlese woningmarkt.





Hier woont u met alle ruimte voor het gezin, werken aan huis, hobby's of mantelzorg, terwijl u tegelijkertijd profiteert van het comfort en de energiezuinigheid van een moderne woning.

De belangrijkste pluspunten nogmaals op een rij;

- Volledig en hoogwaardig gerenoveerde woning
- Circa 180 m² woonoppervlakte
- Energielabel A++
- Mitsubishi Ecodan lucht-waterwarmtepomp (2019)
- 46 zonnepanelen (2022)
- Zes slaapkamers
- Twee badkamers
- Walk-in closet en diverse vaste kasten
- Royale woonkeuken
- Serre met lichtstraat
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamers
- Rolluiken rondom
- Vloerverwarming
- Nokverhoging (2015)
- Dakkapel (2018)
- Volledig onderkelderde garage met multifunctionele mogelijkheden
- Garage voorzien van badkamer, pantry en vloerverwarming
- Zeer lage energielasten
- Instapklaar en direct te betrekken

Wil je deze unieke woning 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 totale 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.

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	176 m²
Perceeloppervlakte	276 m²
Inhoud	698 m³
Bouwjaar	1953







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



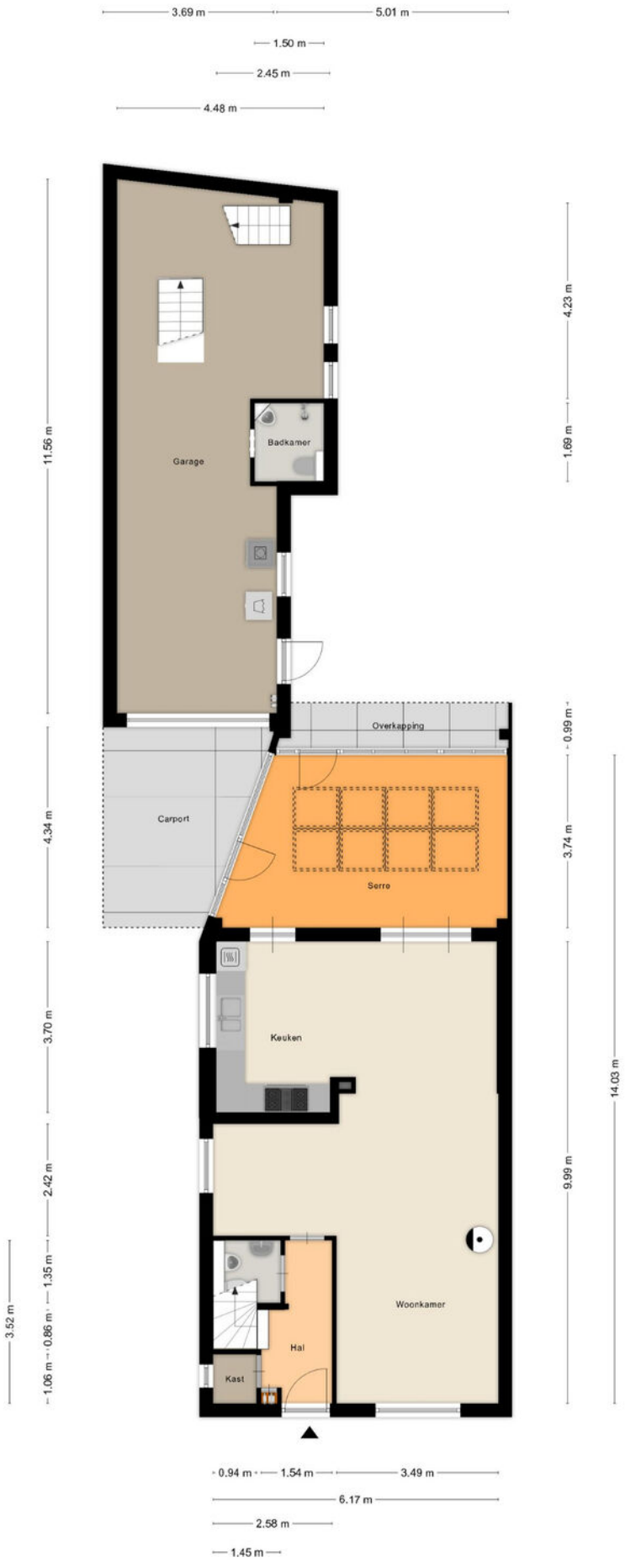


FOTO'S



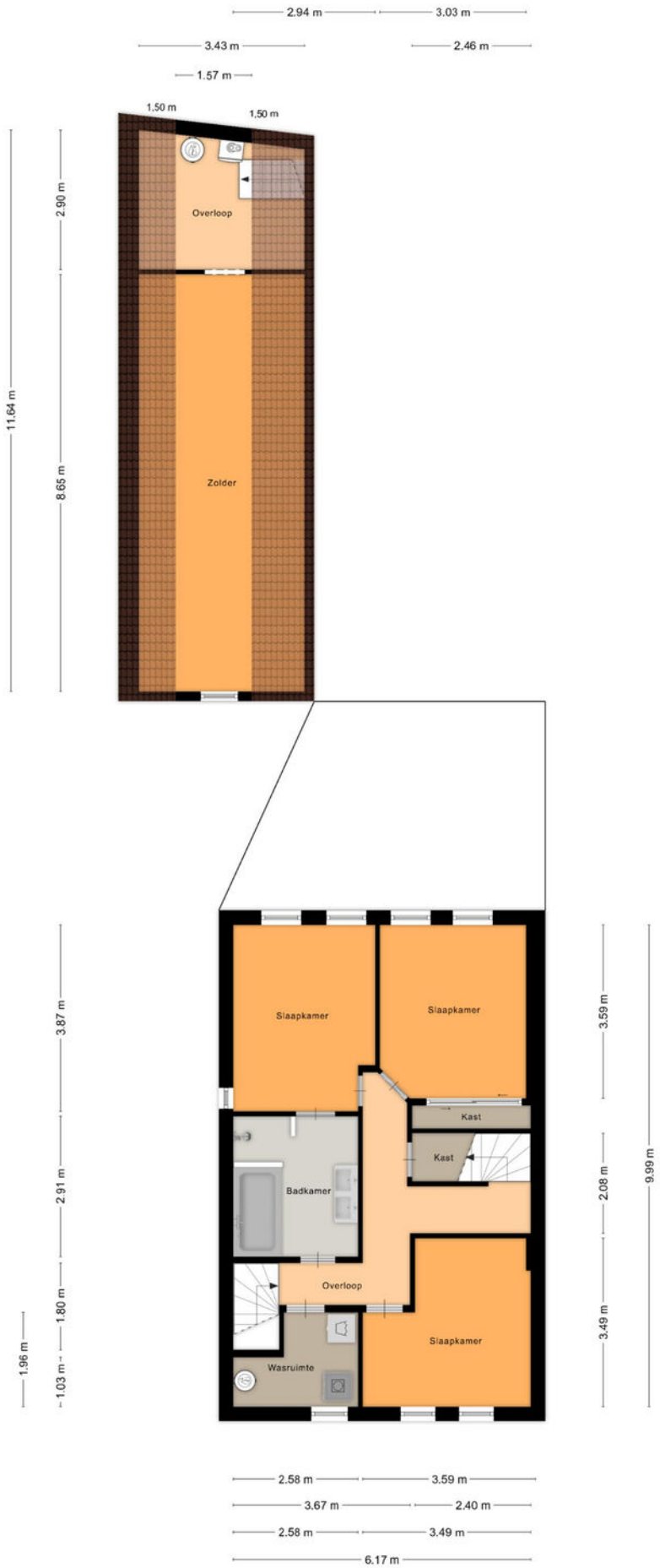


PLATTEGROND



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

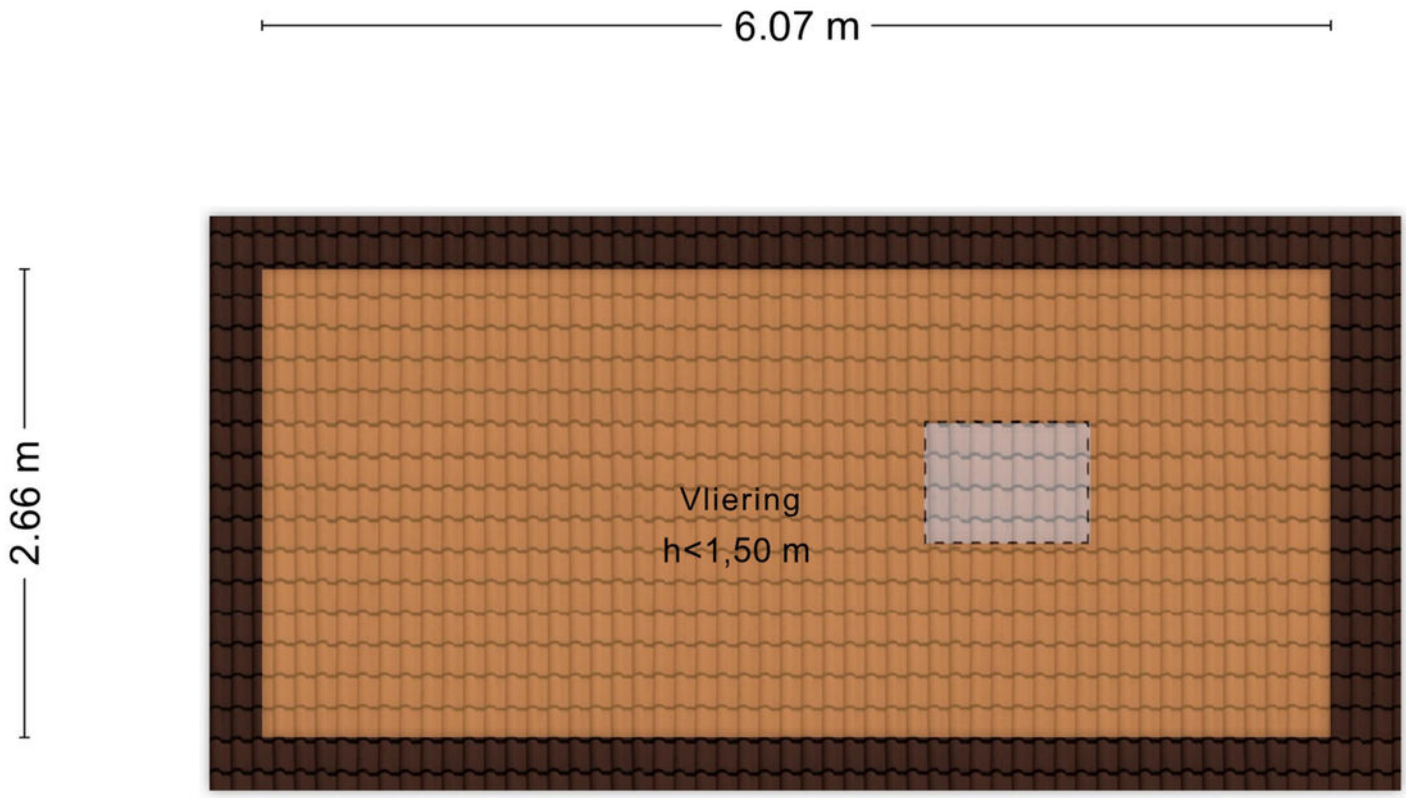
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

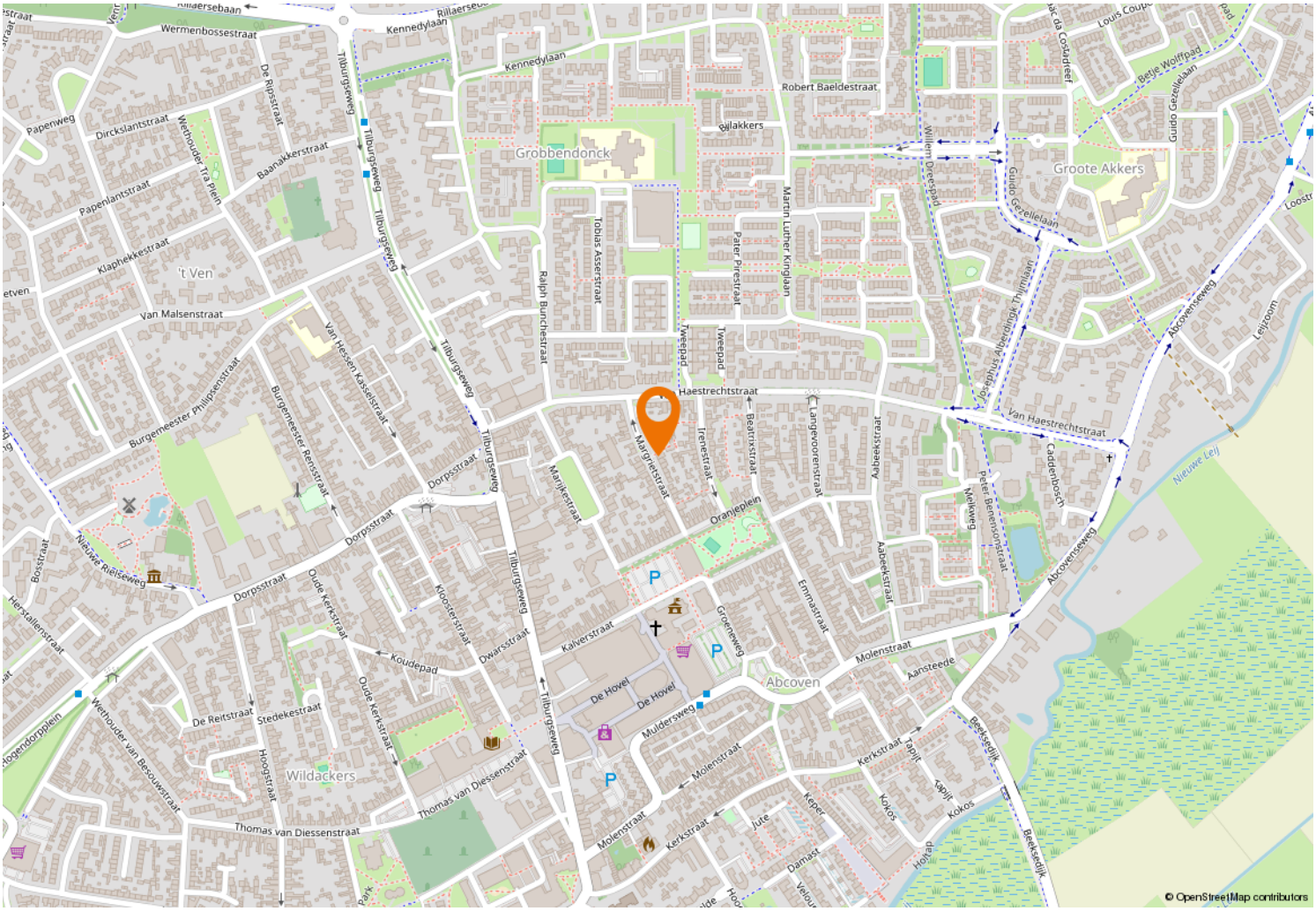
Kadastrale gemeente	Goirle
Sectie	B
Perceel	4604

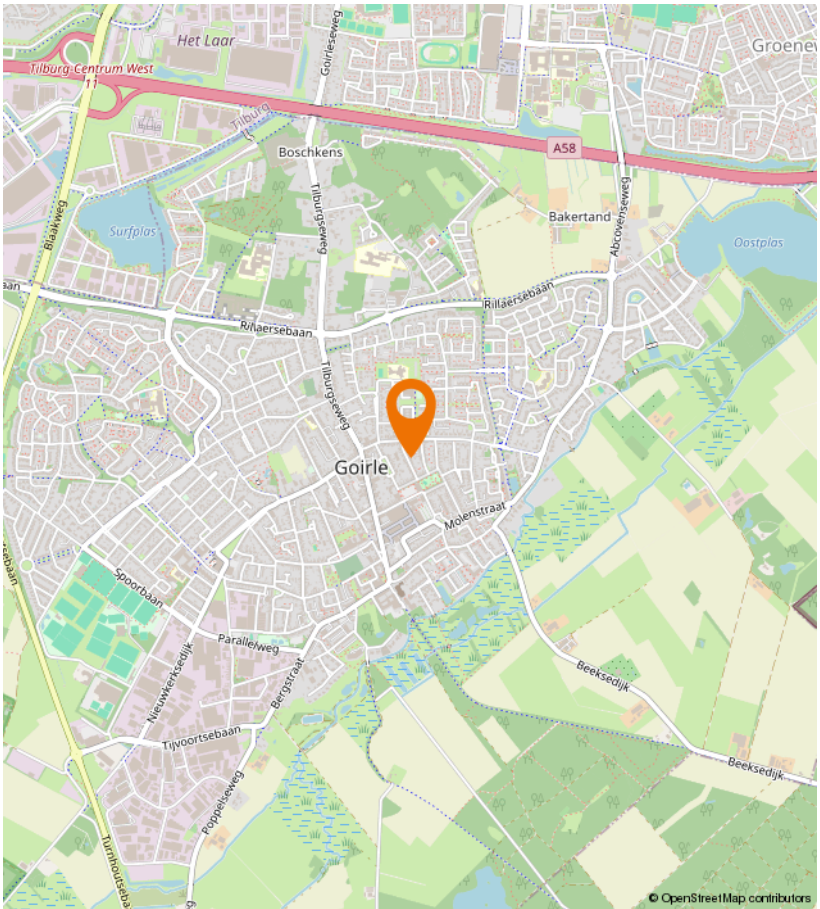
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

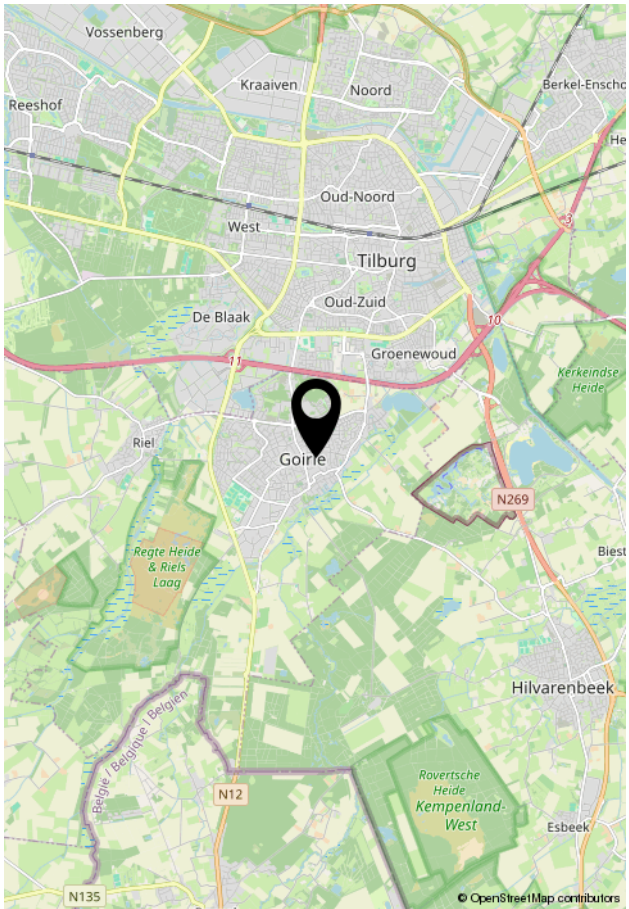
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

