



# WELKOM THUIS

Pastoor van Beurdenstraat 87 b, 5046 HK Tilburg  
Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Wij  
regelen  
het.

# KENMERKEN



Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.

Pastoor van Beurdenstraat 87 b  
5046 HK Tilburg

## Kenmerken

Soort woning	eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	F



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

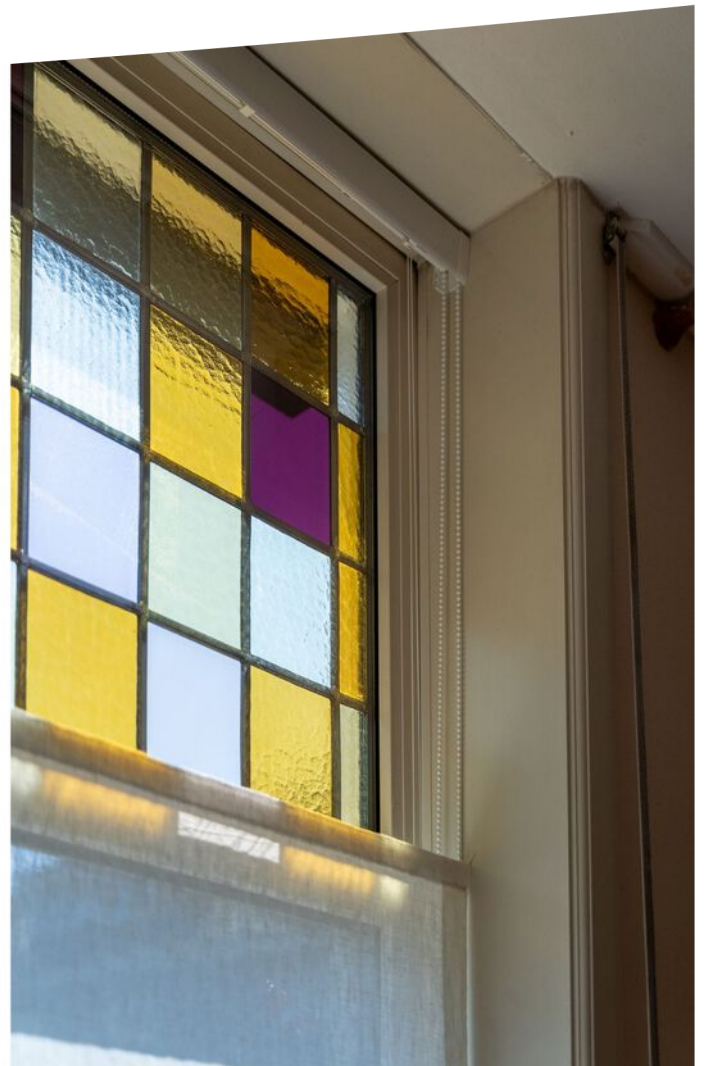




Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



## JE DROOMHUIS WAARMAKEN



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)



## JE DROOMHUIS WAARMAKEN

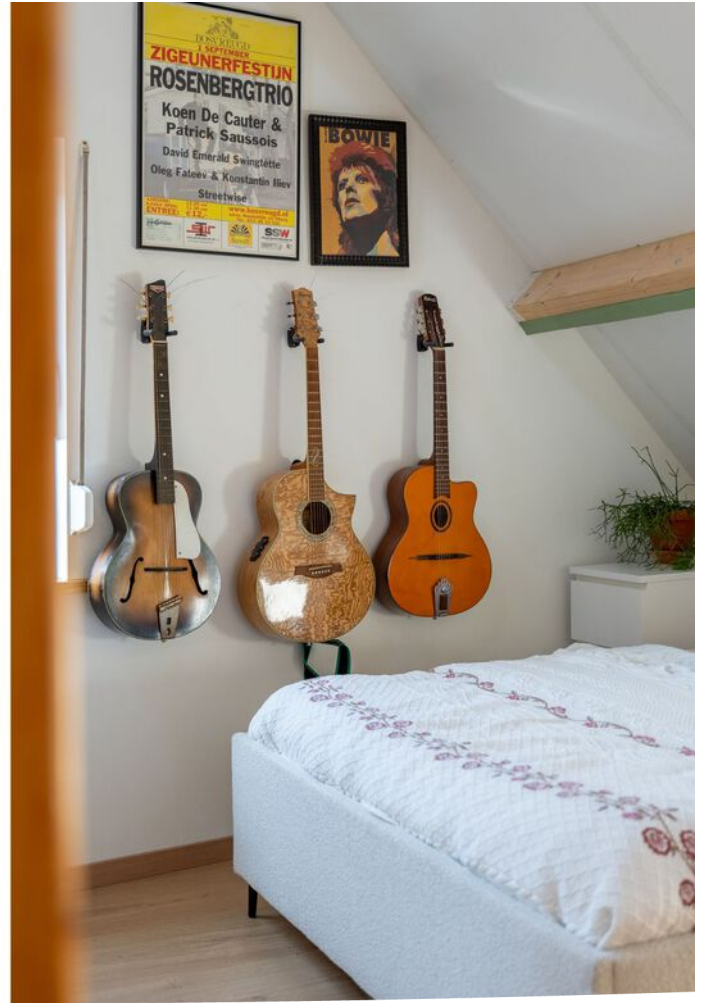


Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)



## JE DROOMHUIS WAARMAKEN



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)



# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



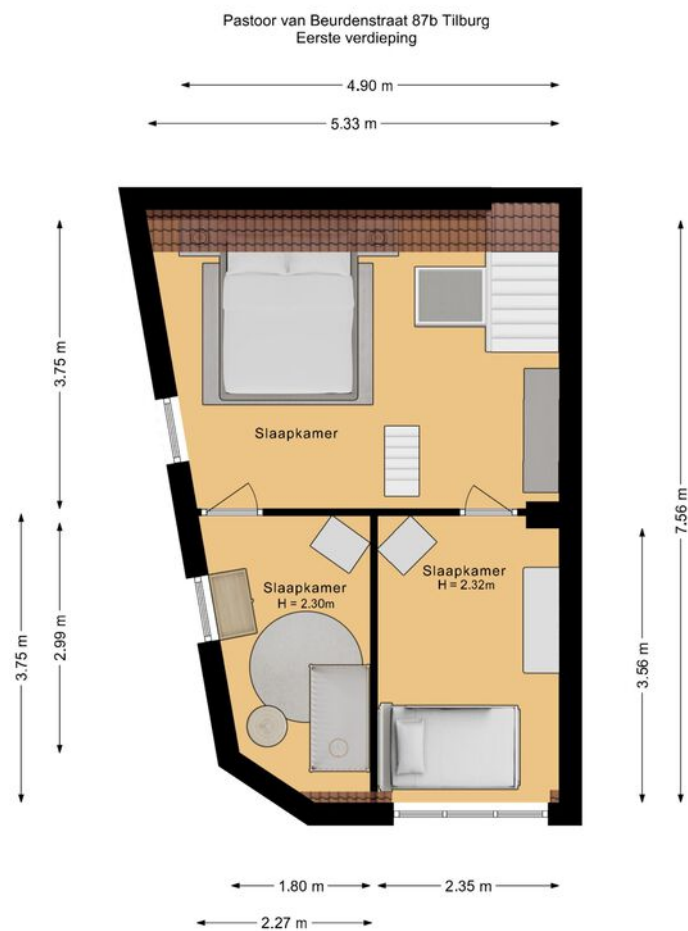
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

# BEGANE GROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# 1STE VERDIEPING

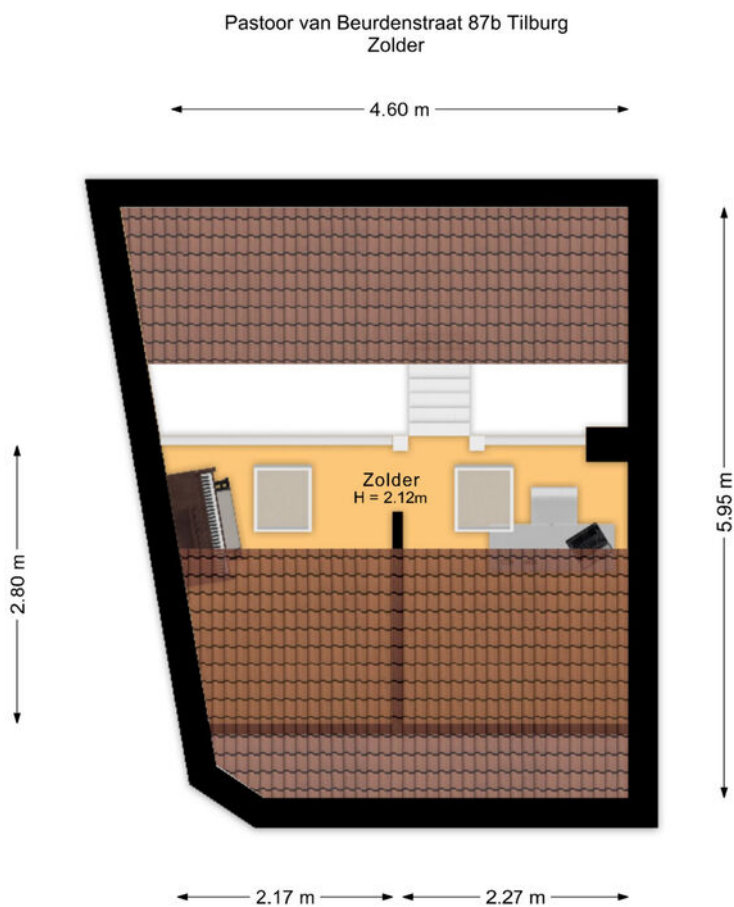


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

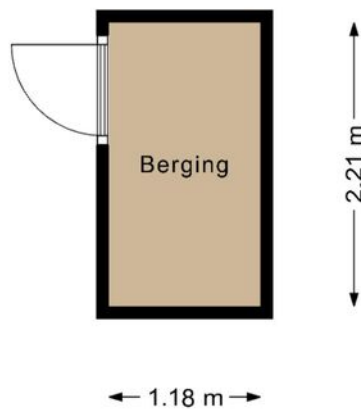
# 2E VERDIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# BERGING

Pastoor van Beurdenstraat 87b Tilburg  
Berging



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

# KADASTER



# OMSCHRIJVING

Verrassend ruime en sfeervolle woning met zonnige tuin en volop potentie!

Ben je op zoek naar een karaktervolle woning met een speelse indeling, veel lichtinval én de mogelijkheid om deze helemaal naar eigen smaak verder af te werken? Dan is deze charmante woning absoluut een bezichtiging waard!

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen al flink verduurzaamd en verbeterd. Zo is in 2022 een volledig nieuwe, geïsoleerde kapconstructie geplaatst, zijn de gevels nageïsoleerd en is de woning voorzien van 10 zonnepanelen (2024). Daarnaast zijn er een warmtepomp en boiler geïnstalleerd voor de warmwatervoorziening. Ook de eerste en tweede verdieping zijn opnieuw ingedeeld, waardoor er verrassend veel ruimte en gebruiksmogelijkheden zijn ontstaan.

Voor de nieuwe eigenaar liggen er nog mooie kansen om de woning verder te moderniseren. Denk hierbij aan het (op termijn) vernieuwen van de keuken en badkamer en het vervangen van de huidige gaskachels door een moderne verwarmingsinstallatie. Hiermee kan niet alleen het wooncomfort verder worden verhoogd, maar is er volgens opgave ook een aanzienlijke verbetering van het energielabel mogelijk (Zelfs van F naar A).

De woning beschikt over een fijne achtertuin op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de ochtend-, middag- en avondzon. Achter in de tuin bevinden zich een eigen berging en een praktische achterom.

Gewilde locatie nabij centrum en Spoorzone:

De woning ligt in de geliefde wijk Het Goirke, een sfeervolle en karakteristieke woonomgeving op korte afstand van het bruisende stadscentrum en de populaire Spoorzone. Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Winkels, gezellige restaurants, cafés, musea en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

# OMSCHRIJVING

## INDELING

### Begane grond:

Via de entree kom je in de hal, waar direct de authentieke tegellambrisering in het oog springt. Hier bevindt zich tevens de vernieuwde meterkast.

De ruime en lichte woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een praktische trapkast en een sfeervolle schouw met gashaard. Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, voorzien van een eenvoudige keukenopstelling en diverse losse apparatuur. In de keuken is via een luik de bergkelder bereikbaar.

Het achtergelegen portaal biedt plaats aan de wasapparatuur en geeft toegang tot zowel de achtertuin als een handige bergvliering. Op deze vliering bevinden zich onder andere de warmtepomp en boiler voor de warmwatervoorziening.

De betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en een wandcloset.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping verrast met een royale multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als extra slaapkamer. Dankzij de vele dakramen geniet deze verdieping van een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast bevinden zich aan de voorzijde nog twee slaapkamers.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de sfeervolle entresol. Deze open ruimte zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect en biedt uitstekende mogelijkheden als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

### Buitenruimte:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en wordt sfeervol aangevuld met diverse beplanting. Achterin de tuin staat een houten berging en beschikt de woning over een praktische achterom.

-

# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden:

- Karaktervolle woning met speelse indeling.
- Verrassend ruime eerste en tweede verdieping.
- Zonnige achtertuin op het westen.
- Eigen berging en achterom.
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing.
- Diverse rolluiken aanwezig.
- Nieuwe geïsoleerde kapconstructie (2022).
- Gevelisolatie aangebracht (2022).
- 10 zonnepanelen geplaatst (2024).
- Warmtepomp en boiler voor warmwatervoorziening (2024).
- Volop mogelijkheden om verder te moderniseren en verduurzamen.
- Energielabel F (met potentie voor aanzienlijke verbetering).
- Parkeren via parkeervergunning.
- Oplevering in overleg.

Een sfeervolle woning met karakter, verrassend veel ruimte én een uitstekende basis voor de toekomst. Kom kijken en laat je verrassen!

KERN MAKELAARS – JOUW MAKELAAR – WIJ REGELEN HET.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?  
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

A photograph of a man and a woman embracing in a modern, bright interior. The man is wearing a light blue shirt and dark blue trousers, and the woman is wearing a striped shirt and blue jeans. They are standing in a room with large windows and a wooden staircase in the background. The text 'ZIN IN JE NIEUWE WONING?' is overlaid on the image in a white, outlined font.

# ZIN IN JE NIEUWE WONING?

Wij  
regelen  
het.

## Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

## Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Heeft u vragen over de financiering van de woning? Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

## Zin in je nieuwe woning?

## Samen succes boeken op de huizenmarkt

### Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan tekening, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen? Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben?  
Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

**Kantoor Tilburg**  
Spoorlaan 350  
5038 CC Tilburg  
T 013 711 37 17

**Kantoor Breda**  
Van Coothplein 103  
4811 ND Breda  
T 076 51 51 333



Wij  
regelen  
het.