



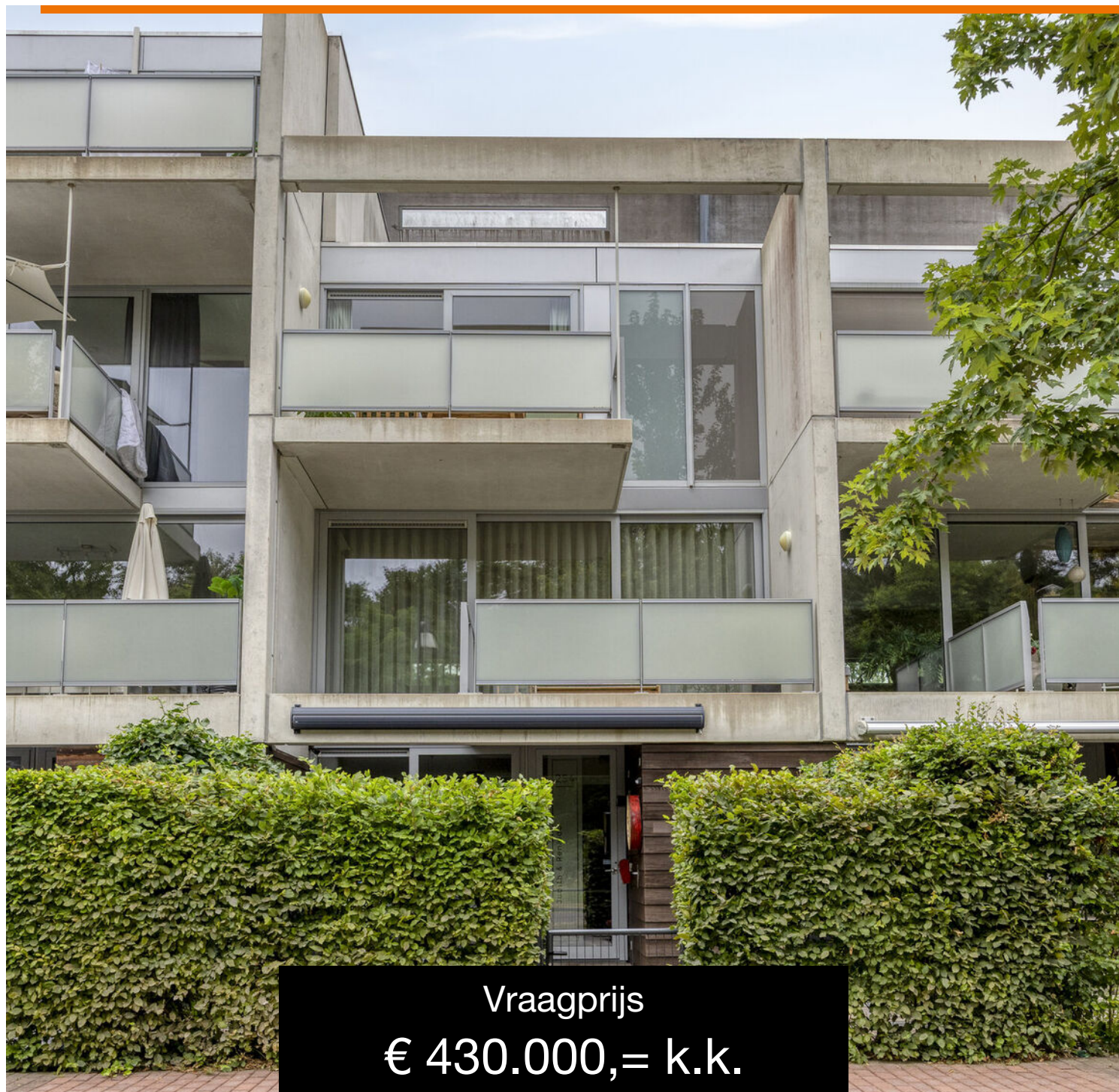
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

SPORENRING 254



Vraagprijs
€ 430.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

SPORENRING 254 GOIRLE

Moderne woning in De Boschkens, Goirle

In de groene, ruim opgezette woonwijk De Boschkens in Goirle staat deze moderne, volledig instapklare woning, uniek geïntegreerd in de markante geluidswal langs de A58. Een bijzondere locatie waar je aan de voorzijde uitkijkt over het bos en aan de achterzijde een bijna surrealistisch panorama hebt over de snelweg, zonder enige geluidshinder. Een uitzonderlijke combinatie van rust, natuur en architectuur. Juist die bijzondere tegenstelling maakt deze woning zo uniek: aan de ene kant de levendigheid van de snelweg en aan de andere kant de rust van het bos, terwijl je daar binnenshuis en op de balkons nauwelijks iets van merkt. Daarbij woon je hier op slechts 10 minuten fietsen van de bruisende binnenstad van Tilburg én het centraal station, waardoor je het beste van twee werelden ervaart: de rust en het groen van Goirle én alle voorzieningen, horeca en winkels van de stad binnen handbereik.

De woning is recent volledig gerenoveerd en voorzien van onder andere een nieuwe keuken (2023), pvc-vloeren (2025), badkamer (2025), toiletruimte (2025), straatwerk (2025), zonnepanelen (2024), schilderwerk, kitwerk, screen, een alarminstallatie en volledig nieuwe binnendeuren (2026). Met veel liefde, aandacht en oog voor detail is vrijwel de gehele woning vernieuwd, waardoor de nieuwe eigenaar eigenlijk alleen nog zijn meubels hoeft neer te zetten. Dankzij de speelse indeling beschikt de woning over een royale woonkeuken op de begane grond, een zonnige woonkamer op de eerste verdieping en twee slaapkamers met luxe badkamer op de tweede verdieping. Daarnaast zijn er twee grote balkons, een zonnige tuin aan de voorzijde én een royale berging waarin de warmtepomp is opgesteld. Parkeren kan ruimschoots in de straat.

Indeling

Tuin

Aan de voorzijde ligt een keurig aangelegde, op het zuiden gelegen tuin met bestrating (2025), vaste beplanting en een houten aangebouwde berging met elektra. De zonwering en het elektrische screen zorgen voor optimale zonwering.

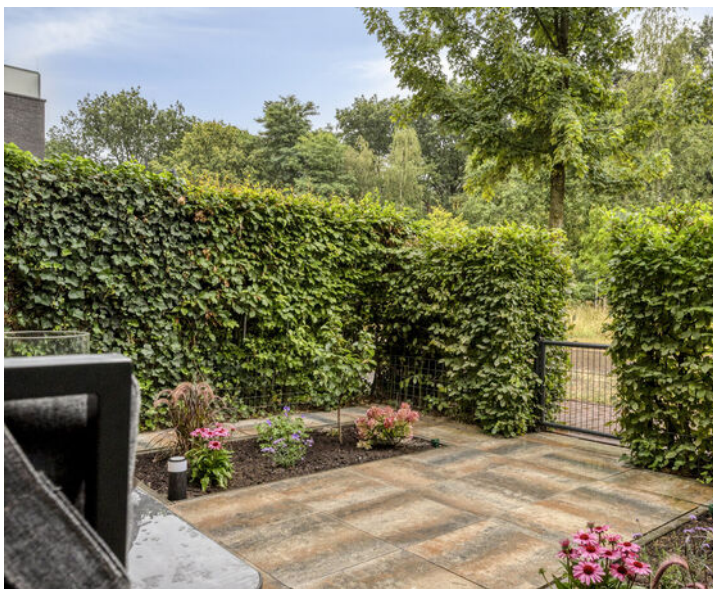
Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte (2025) en toegang tot de ruime woonkeuken (2023). De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling met eiland en beschikt over een inductiekookplaat met afzuiging (Bora), combi oven/magnetron, wijnklimaatkast en koelkast. De grote eethoek bij de schuifpui naar de voortuin maakt dit een heerlijke plek om samen te komen. Op warme dagen zet je de schuifpui volledig open voor een directe verbinding met buiten. De woonkeuken is afgewerkt met een pvc vloer en biedt toegang tot een royale was-/bergruimte waar tevens de warmtepompinstallatie (2025) is opgesteld. Deze zorgt ook voor verkoeling op warme zomerdagen.

Eerste verdieping

De woonkamer bevindt zich, anders dan bij de meeste woningen, op de eerste verdieping. Hierdoor geniet je optimaal van het prachtige uitzicht. De enorme raampartij over de volledige breedte, van vloer tot plafond, zorgt voor een overvloed aan daglicht. De schuifpui kan volledig worden geopend, waardoor het buitengevoel nog sterker wordt.

Via deze schuifpui bereik je het grote balkon op het zonnige zuiden. De woonkamer is modern afgewerkt met



een pvc-vloer (2024). In de nis is een wastafeltje met warm- en koud water. Doordat de leefkeuken zich op de begane grond bevindt, is hier een heerlijke, rustige woonkamer ontstaan waar je optimaal kunt ontspannen. Een sfeervolle leefruimte waarin je eenvoudig plaats biedt aan een comfortabele zithoek en volop kunt genieten van het uitzicht.

Tweede verdieping

Vanaf de overloop met bergkast, heb je toegang tot twee lichte slaapkamers en de luxe badkamer. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt; de grootste slaapkamer beschikt over een airconditioning (2025) en toegang tot een royaal balkon op het zuiden. Een laminaat vloer (2024) maakt het geheel compleet. De badkamer is volledig vernieuwd in 2025 en heeft een moderne, rustige uitstraling. De ruimte is voorzien van een tweede toilet, dubbele wastafel, ronde spiegel met anti condensfunctie en verlichting, en een luxe inloopdouche.

Locatie

De woning ligt in de kindvriendelijke, rustige en recent gerealiseerde wijk Boschkens, bekend om de ruime opzet, veel groen en uitstekende leefkwaliteit. Scholen, winkels en overige voorzieningen liggen in de directe omgeving. Parkeren kan gratis op de diverse parkeerterreinen aan de voorzijde. Daarnaast vormt het bos letterlijk het verlengstuk van de woning. Je stapt de voordeur uit en wandelt direct tussen de bomen, ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of om simpelweg even te genieten van de natuur. Een unieke luxe die je iedere dag opnieuw ervaart.

Belangenvereniging

Als eigenaar word je automatisch lid van de "Belangenvereniging Kijk Boschkens". Deze vereniging bewaakt de hoge kwaliteit van architectuur en woonomgeving, waaronder het onderhoud en schoonmaak van de geluidswerende muur, boombakken, beplanting en raambewassing aan de achterzijde. De half jaarlijkse bijdrage bedraagt € 225,-.

Bijzonderheden

- bijzondere architectuur
- instapklaar
- duurzame, gasloze woning met grondwarmtepomp
- volledig nieuwe binnendeuren (2026)
- 6 zonnepanelen in eigendom (2024)
- volledig voorzien van duurzaam aluminium kozijnwerk met HR++ beglazing
- lichte leefruimtes met grote raampartijen en prachtig uitzicht
- ruime woonkeuken op de begane grond
- zonnige tuin en twee grote balkons
- moderne keuken en sanitair
- mogelijkheid om een parkeerplaats te huren op het afgesloten binnenterrein (€ 25,- per parkeerplaats per maand); contactpersoon hiervoor is bekend
- ruime gratis parkeergelegenheid direct bij de woning
- schilderwerk (2026)



Deze luxe woning zelf ervaren?
Dat begrijpen wij maar al te goed.

Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging:
Tel: 013 – 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk.
Via wie anders.

Toelichting meetnorm en disclaimer De NEN 2580 meetnorm zorgt voor een eenduidige manier van meten. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte of dan bij woningen waarbij de norm niet is toegepast. Via Paul Makelaardij laat alle woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Hoewel deze brochure met grote zorg is samengesteld, zijn wij voor de juistheid van de informatie afhankelijk van derden. Aan de tekst, maten en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Via Paul Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	81 m ²
Inhoud	381 m ³
Bouwjaar	2008



FOTO'S































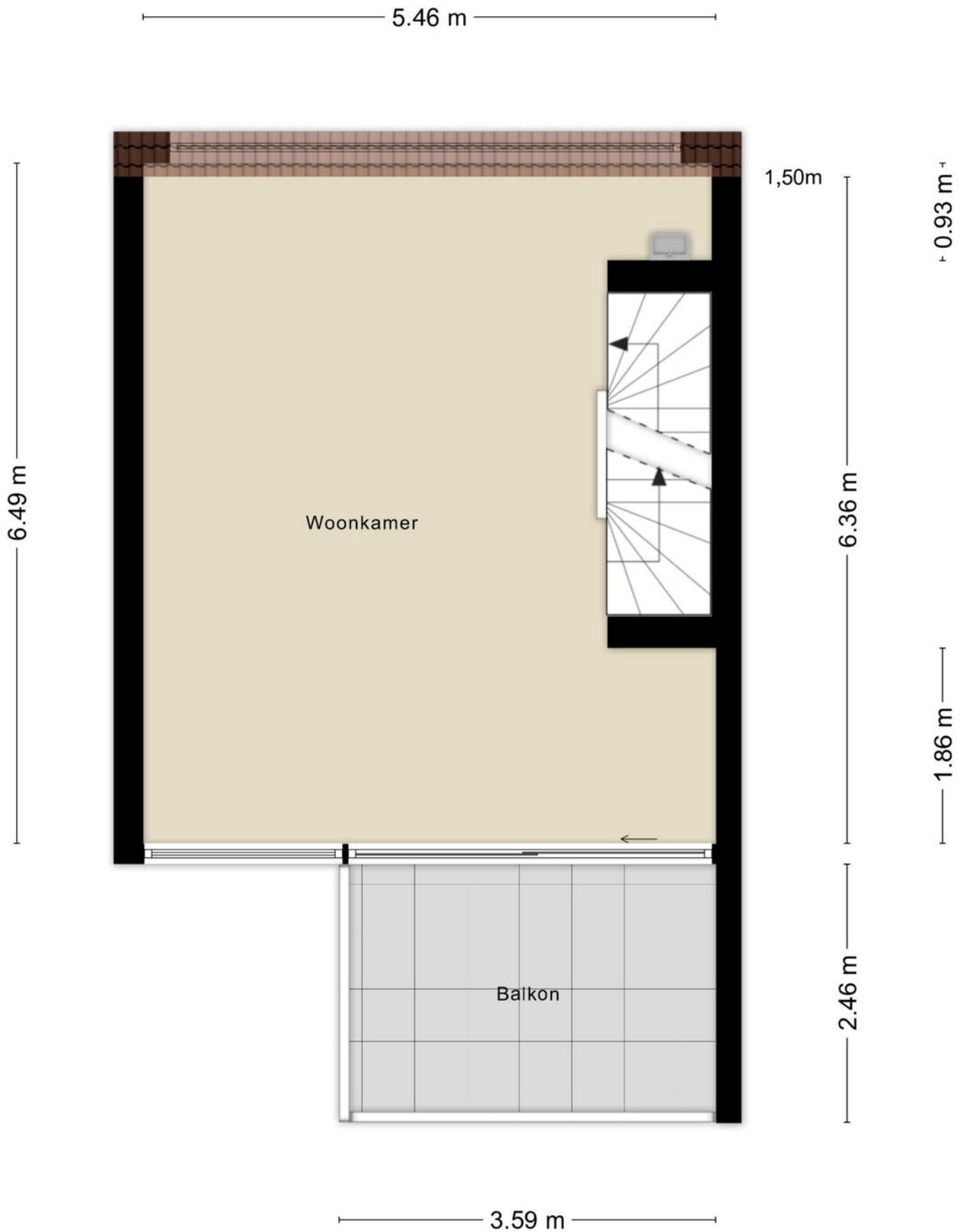




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

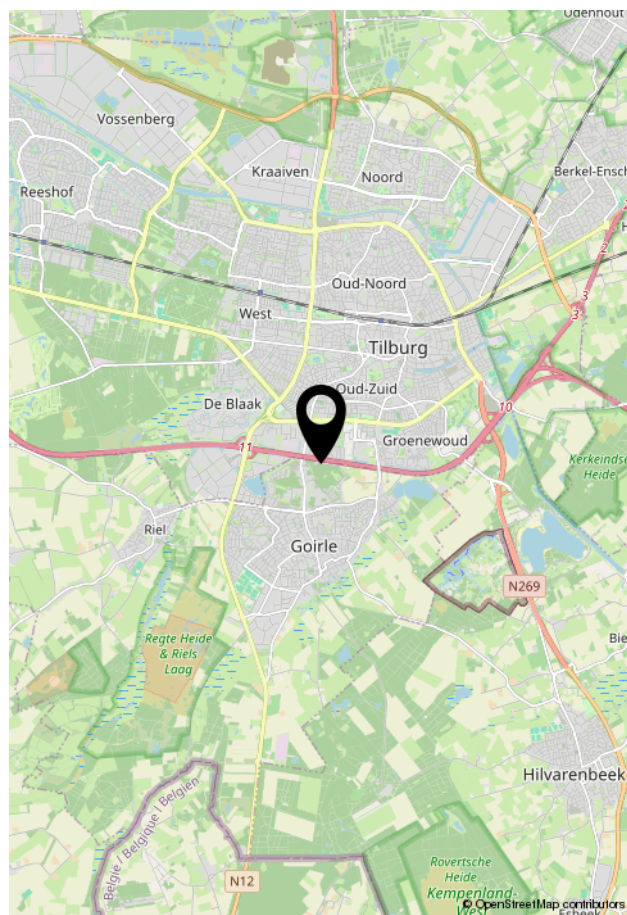
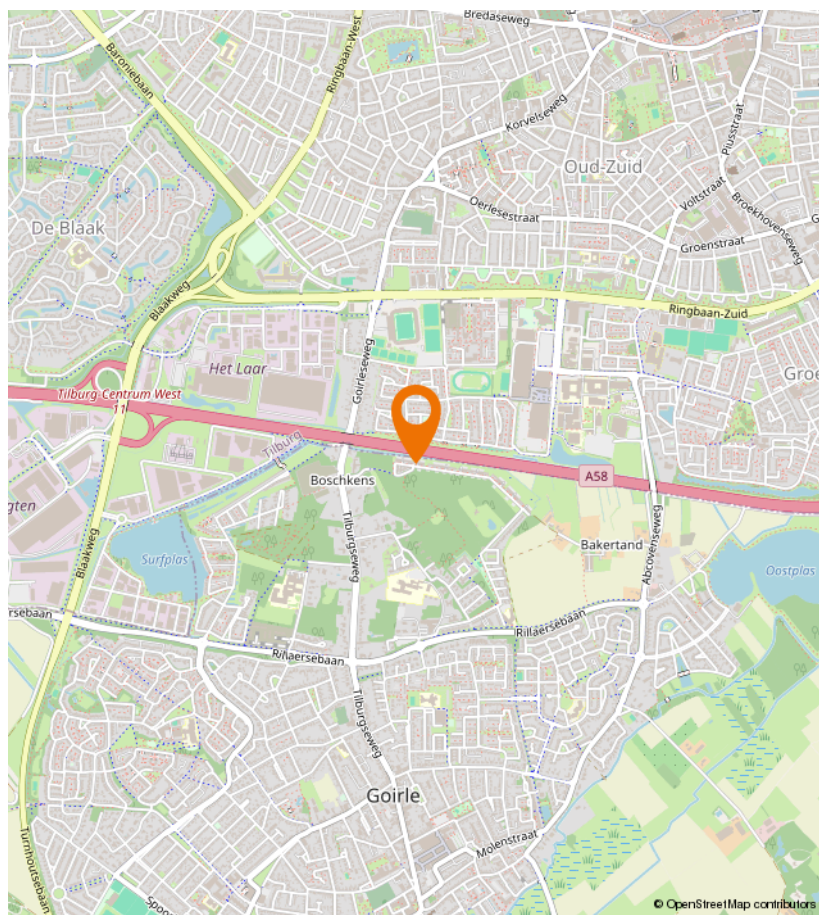
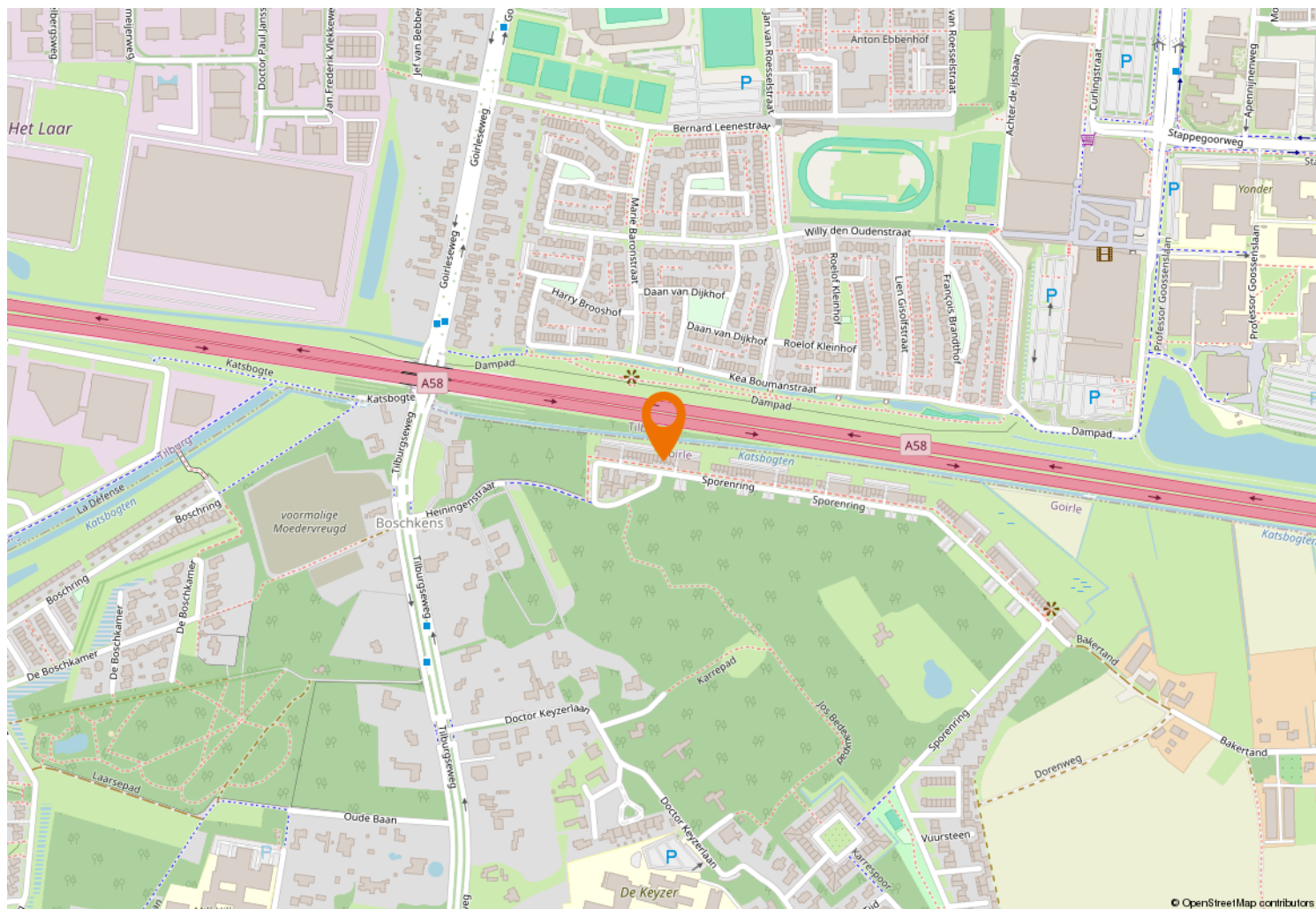
Kadastrale gemeente Goirle
Sectie A
Perceel 4377

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 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

