



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LOURDESSTRAAT 2 A



Vraagprijs
€ 875.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

LOURDESSTRAAT 2A TILBURG

Karaktervolle vrijstaande woning met zelfstandig kantoor/bijgebouw

Aan de Lourdesstraat in Tilburg staat deze bijzondere vrijstaande woning uit 1957. De woning is een gemeentelijk monument en is in de afgelopen jaren zorgvuldig en volledig gerenoveerd. Daarbij zijn ook installaties en leidingen vernieuwd, met behoud van het oorspronkelijke karakter en de architectonische kwaliteiten van de woning. Bijzonder is de combinatie met een vrijstaand bijgebouw uit dezelfde bouwperiode, momenteel in gebruik als kantoorruimte, met een inpandig verbonden garage/berging. In tegenstelling tot de volledig gerenoveerde woning bevindt het bijgebouw zich grotendeels in de oorspronkelijke staat uit 1957. Het beschikt over eigen voorzieningen, een eigen entree en een volledig onderkelderd kantoordeel. De mogelijkheden om het bijgebouw voor bewoning te gebruiken zijn onderzocht; nadere informatie hierover is beschikbaar bij de makelaar.

Woonhuis, tuin en bijgebouw vormen samen een bijzonder ensemble op een aantrekkelijke plek tussen stad en buitengebied.

De woning

De woning is ruim van opzet en kenmerkt zich door de heldere architectuur uit de jaren vijftig, grote raampartijen en een sterke relatie tussen binnen en buiten.

Op de begane grond bevinden zich de ruime entreehal en een royale woon- en eetkamer met grote raampartijen, openslaande tuindeuren en open haard. De Bulthaup-keuken met inbouwapparatuur staat in directe verbinding met de woonruimte.

Achter de keuken ligt de ruime bijkeuken met toilet en een eigen entree aan de zijde van de Lourdesstraat. Deze functioneert als praktische achterom en is in het dagelijks gebruik de belangrijkste entree van de woning. Vanuit de bijkeuken is ook de overdekte veranda bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale slaapkamer, welke voelt als een suite. Deze slaapkamer bedraagt circa 26 m² met badkamer en suite, voorzien van ligbad, inloofdouche en wastafel. Vanuit de slaapkamer zijn een balkon en dakterras bereikbaar. Daarnaast zijn er een tweede badkamer met toilet en een afzonderlijke ruimte voor wasmachine en droger.

De tweede verdieping telt drie volwaardige slaapkamers en een berging. Raampartijen in de zijgevels zorgen hier voor veel natuurlijk licht.

De woning is volledig onderkelderd en beschikt daarmee over veel aanvullende gebruiks- en bergingruimte.

Rustige tuin op het zuiden

De achtertuin ligt op het zuiden en vormt een verrassend rustige en beschutte plek. De stedelijke ligging en goede bereikbaarheid zijn hier nauwelijks voelbaar.



De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en sluit via een overdekte veranda aan op de woning. Zowel vanuit de woning als vanuit het kantoor is de tuin bereikbaar. Aan de Sint Bernadettestraat bevindt zich bovendien een poort die rechtstreeks toegang geeft tot de achtertuin.

Vrijstaand kantoor/bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw dateert eveneens uit 1957 en bevindt zich grotendeels in de oorspronkelijke staat. Het is momenteel in gebruik als kantoorruimte en bestaat uit een entree met toilet, kantoorruimte, keukentje en een intern verbonden garage/berging.

Het kantoor heeft een eigen entree aan de zijde van de Lourdesstraat en een directe verbinding met de achtertuin. Via het keukentje is daarnaast een afzonderlijke eigen buitenruimte bereikbaar.

Het kantoordeel is volledig onderkelderd. De kelder is via een vaste trap vanuit de kantoorruimte bereikbaar en biedt veel extra ruimte. De garage/berging is intern verbonden met het kantoor en heeft een kanteldeur aan de Sint Bernadettestraat.

Door deze opzet kan wonen en werken uitstekend op één locatie worden gecombineerd, terwijl beide functies een duidelijke eigen plek hebben.

De mogelijkheden om het bijgebouw voor bewoning te gebruiken zijn reeds onderzocht. Daarbij is het ook mogelijk om aan de Sint Bernadettestraat een zelfstandige entree voor het bijgebouw te realiseren. De oorspronkelijke staat van het gebouw biedt daarbij ruimte voor een nieuwe invulling en aanpassing aan het gewenste toekomstige gebruik. De onderzoeksinformatie en voorwaarden zijn beschikbaar bij de makelaar.

Tussen Piushaven en Moerenburg

De woning ligt nabij de Piushaven, een gewild deel van Tilburg met horeca, winkels en het stadscentrum op korte afstand. Ook het AaBe-winkelcentrum bevindt zich dichtbij.

Tegelijkertijd ligt het huis aan de stadsrand, met het buitengebied van Moerenburg en het Leijpark in de directe omgeving. Daarmee zijn zowel de stad als het groen binnen handbereik.

Voor het gebruik van het bijgebouw als kantoor is de ligging eveneens aantrekkelijk. De locatie bevindt zich bij een belangrijke entree van Tilburg en is vanaf de Ringbaan-Oost en de uitvalswegen uitstekend bereikbaar.



Kenmerken van de woning:

- Vrijstaande gemeentelijk monumentale woning uit 1957;
- Zorgvuldig en volledig gerenoveerd; installaties en leidingen vernieuwd;
- Woonoppervlakte woning circa 175 m²;
- Volledig onderkelderd;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers en twee toiletten in de woning;
- Bulthaup-keuken;
- Rustige en beschutte achtertuin op het zuiden;
- Overdekte veranda;
- 16 zonnepanelen (2020);
- Energielabel D;
- Vrijstaand bijgebouw uit 1957, grotendeels in oorspronkelijke staat;
- Woonoppervlakte circa 71 m²;
- Momenteel in gebruik als kantoorruimte;
- Eigen entree, toilet en keukentje;
- Kantoordeel volledig onderkelderd;
- Eigen buitenruimte en verbinding met de achtertuin;
- Intern verbonden garage/berging;
- Garage/berging met kanteldeur aan de Sint Bernadettestraat;
- Mogelijkheid voor zelfstandige entree vanaf de Sint Bernadettestraat;
- Mogelijkheden voor bewoning van het bijgebouw reeds onderzocht; informatie beschikbaar bij de makelaar;
- Nabij Piushaven, Moerenburg en Leijpark.

Een bijzondere combinatie van wonen, werken en toekomstmogelijkheden;

De Lourdesstraat 2A biedt meer dan alleen een karaktervolle vrijstaande woning. De combinatie met het zelfstandige kantoor/bijgebouw, de rustige tuin en de ligging tussen stad en buitengebied maakt het geheel bijzonder.

In de huidige situatie is het een uitstekende plek om wonen en werken te combineren. De onderzochte mogelijkheden voor bewoning van het bijgebouw bieden daarnaast interessante mogelijkheden voor de toekomst.

Neem voor een bezichtiging en nadere informatie over het woonhuis, het bijgebouw en de onderzochte woonmogelijkheden contact op met Via Paul Makelaardij.

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	246 m ²
Perceeloppervlakte	457 m ²
Inhoud	1480 m ³
Bouwjaar	1957























































PLATTEGROND



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

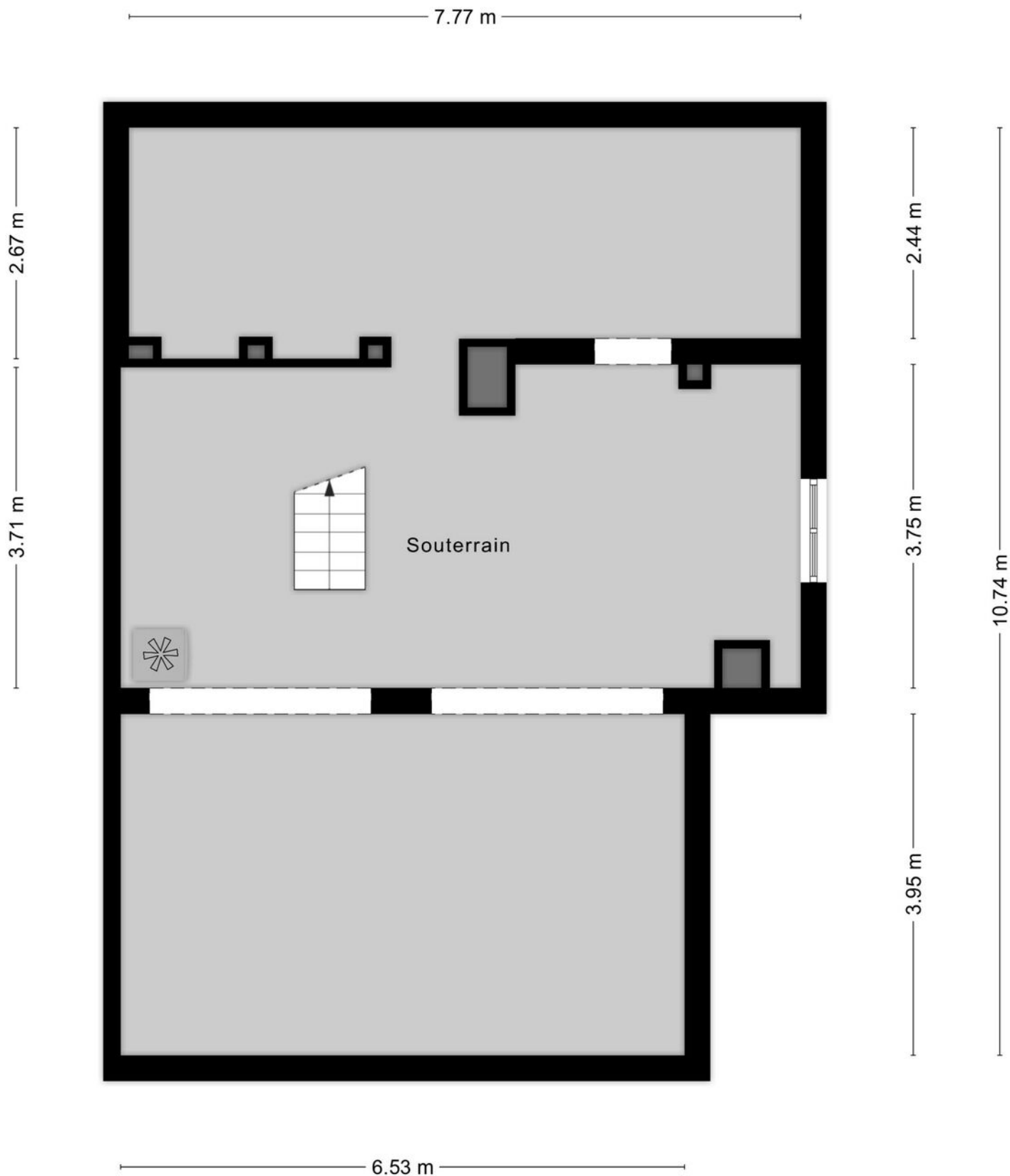
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

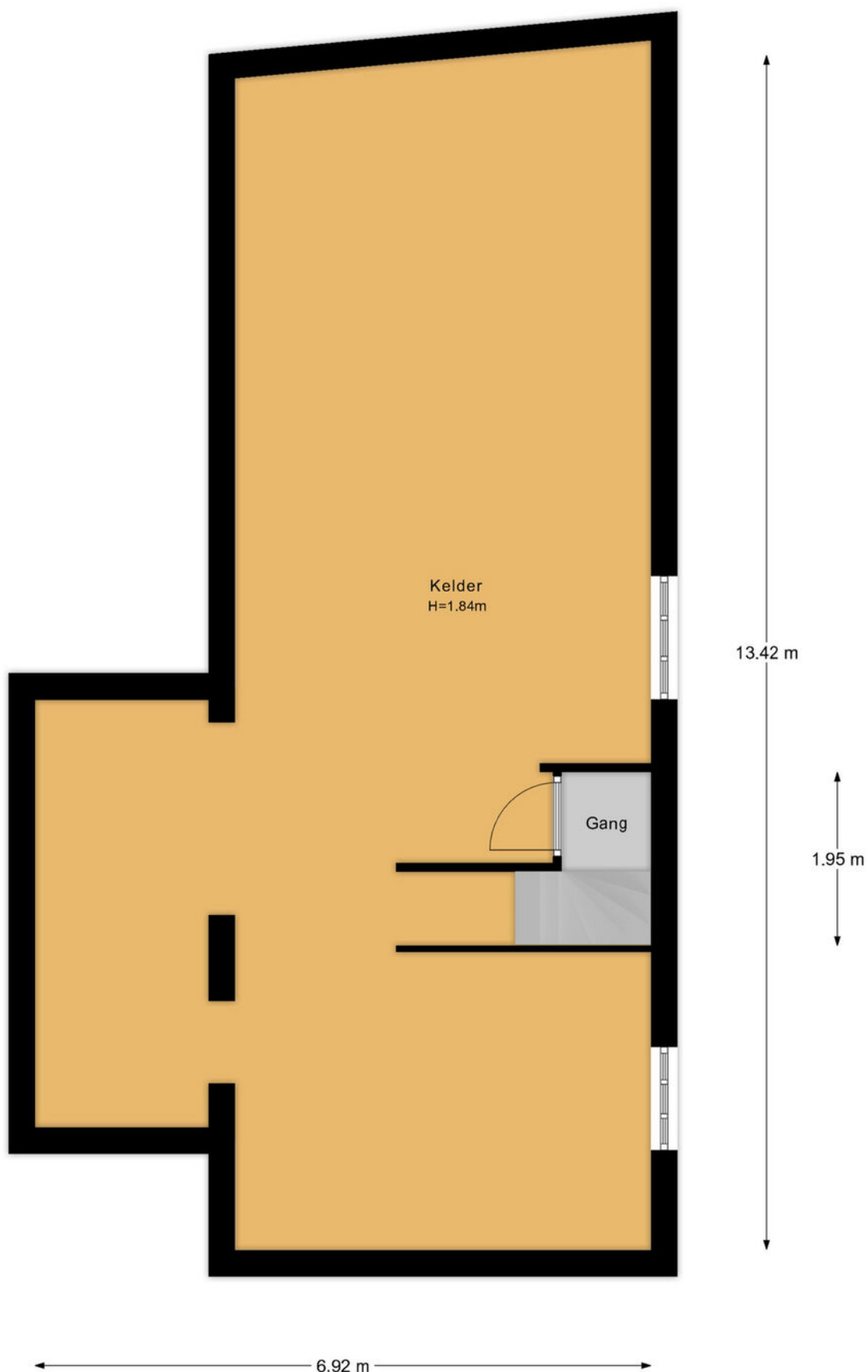


PLATTEGROND



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

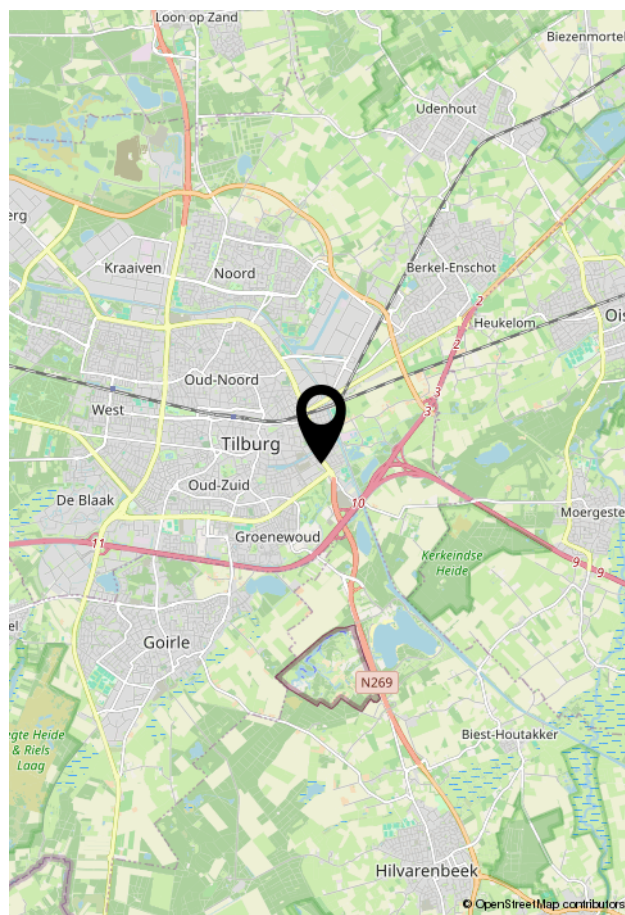
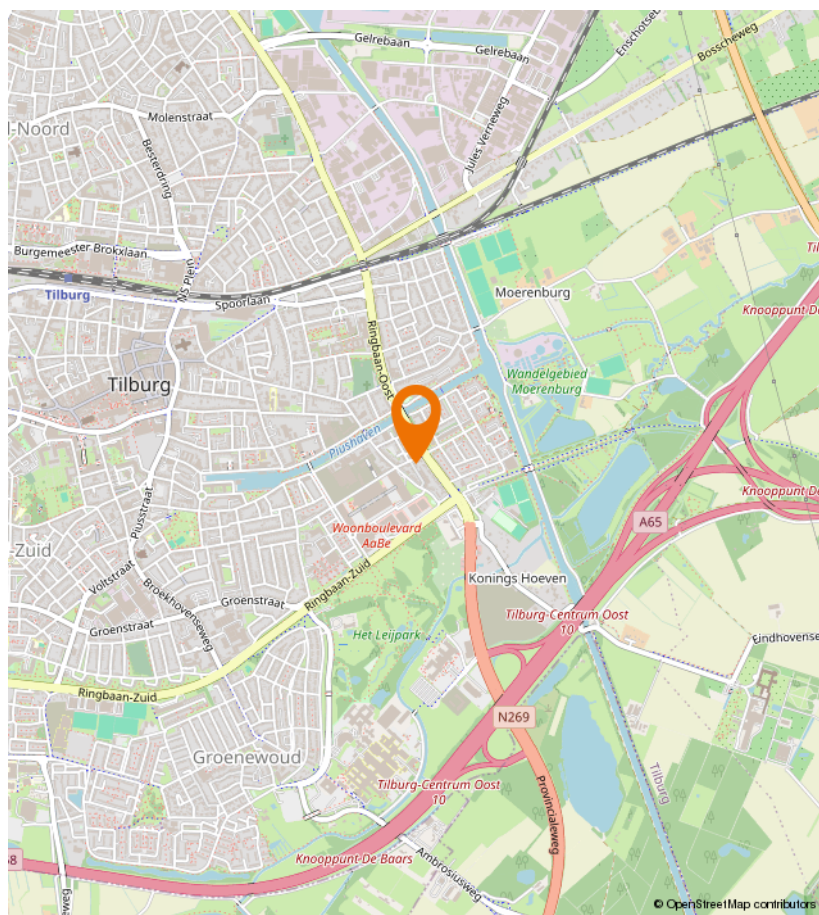
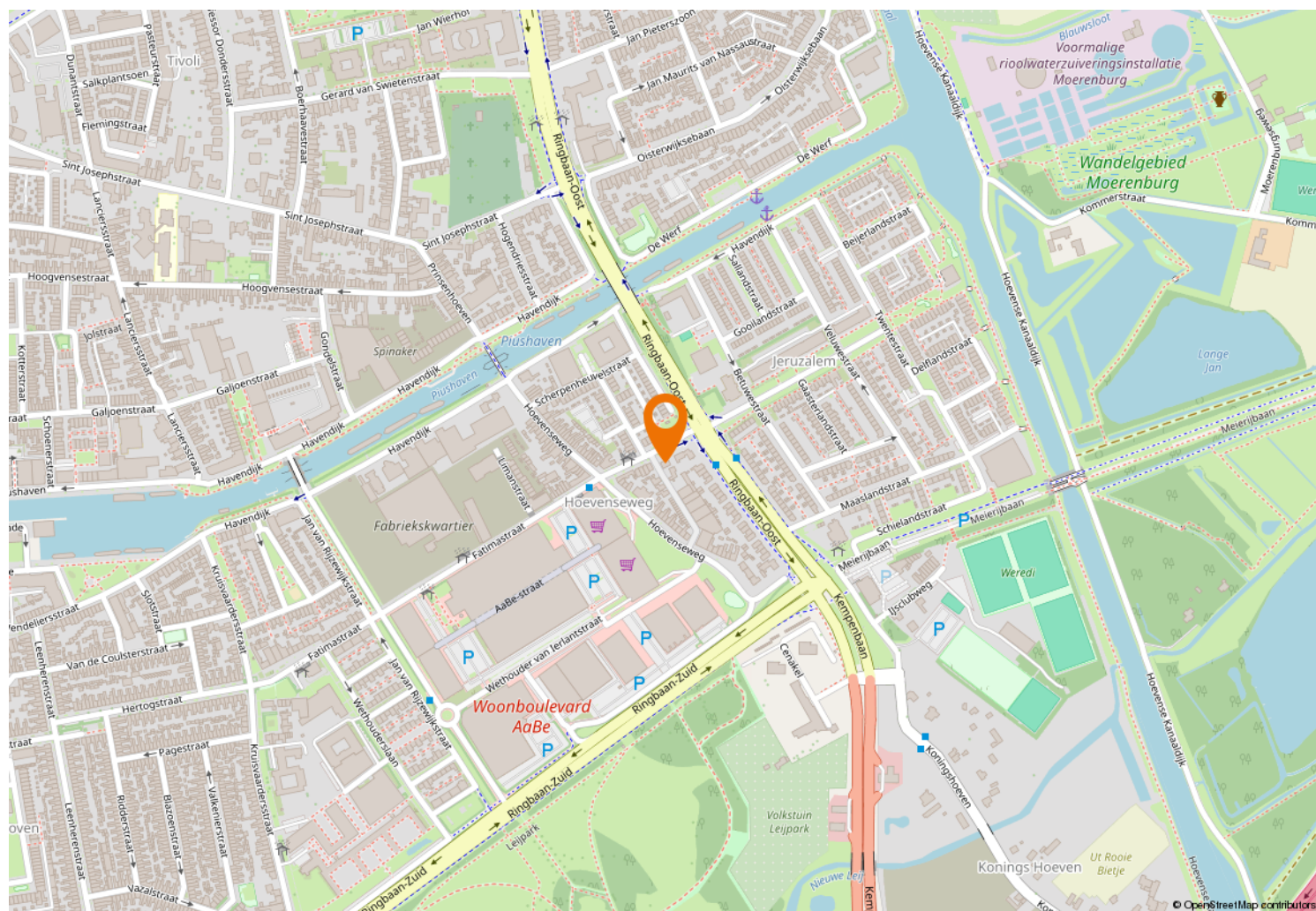
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie X
Perceel 2412

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.

