



## Goirkestraat 7 te Tilburg

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

*Een historisch pand in een historisch stadsdeel*  
**RIJKSMONUMENT • IN ZELDZAAM GAVE STAAT**

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 895.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Herenhuis
<b>Aantal kamers</b>	: 13 (waarvan 7 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 1.720 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 460 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1861 (compleet gerenoveerd in de jaren 90)
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, zijtuin (41 x 23)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

## Locatie

Goirkestraat 7 5046 GC Tilburg



**Een karakteristiek herenhuis - rijksmonument - MET een UNIEKE SFEER - zeldzaam gaaf exterieur en interieur**

Dit prachtige herenhuis is een rijksmonument, biedt u veel ruimte en privacy en is gelegen in één van de mooiste historische straten van Tilburg. In de jaren negentig onderging de woning een complete renovatie, waarbij alle originele en historische elementen bewaard zijn gebleven. Sinds 2001 bewoont interieurontwerpster Ingrid Lintz met haar gezin dit pand. Het heeft een opvallend warme sfeer waar zij met veel zorg aan heeft gewerkt. Door gebruik te maken van kalk- en Engelse verven op de wanden, bijpassende stoffering, inrichting en decoratie hebben alle ruimtes een eigen sfeer gekregen die past bij het karakter van dit huis. De aangename ambiance proeft u in alle vertrekken van de woning. Met recht is dit een uniek pand te noemen op een bijzondere locatie.



**Meerwaarde: wonen -en naar wens- werken / kantoor / winkel**

Het rijksmonument is geschikt als woning maar het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen, kantoor, detailhandel (90m<sup>2</sup>) en bed & breakfast. Bijkomend voordeel is dat het perceel niet alleen een aangenaam rustige en volledig met groen omzoomde tuin heeft, maar ook een 8-tal parkeerplaatsen achter de woning. Het achterhuis (thans in gebruik als extra eetkamer) biedt de mogelijkheid voor een gastenverblijf of atelier. 'Een unieke situatie voor stads wonen.'



### **Woonhuis met cultuur- en architectuurhistorische waarde Register van Rijksmonumenten**

- Dit eind 19e-eeuwse monument heeft cultuurhistorische waarde: het maakt onderdeel uit van de sociaaleconomische ontwikkelingen van textielstad Tilburg.
- Ook architectuurhistorisch heeft de woning zijn waarde door de toepassing van eclectische motieven -hier gaat het om fraaie esthetische patronen die op meerdere plaatsen in het pand terugkomen. Ze zijn representatief voor wat men noemde de 'gegoede burgerij' uit de tijd dat deze fabrikantenwoning werd gebouwd.
- Dit pand is volgens het Rijksmonumentenregister belangrijk vanwege de gaafheid van het ex- en interieur en is als zodanig zeldzaam.

### **Eclectische bouwstijl - fraaie voorgevel**

Het woonhuis is in een fraaie bouwstijl opgetrokken. Kenmerkend zijn onder meer de symmetrische, sierlijke voorgevel en de hoge ramen. De voorgevel is voorzien van stucwerk en wit afgewerkt. De gevel heeft als het ware een midden'rif' met een teakhouten voordeur die donkergroen is geschilderd met een hoog bovenlicht. Daarboven een balkon met een mooie gietijzeren balustrade. Links en rechts van het middendeel liggen de woon- en slaapvertrekken. De gevel wordt voorts gekenmerkt door een bewerkte cordonlijst, bewerkte hoekpilasters en geprofileerde stuclijsten rond de ramen -die tevens zijn voorzien van een zogeheten 'kuifbekroning'. Onderaan een hardstenen rand en naast de vensterdorpels een hardstenen plint. Aan de bovenzijde heeft de gevel een bewerkte fries met voluutvormige consoles en een kroonlijst. Het achterhuis heeft grijze opnieuw verbeterde Hollandse pannen. De berging is gedekt met een lessenaarsdakje met Oudhollandse pannen.



### **Rijksmonument: gunstige voorwaarden**

Als eigenaar van een rijksmonument kunt u de kosten voor het onderhoud aan uw woning ten laste brengen van uw fiscaal inkomen.

### **Terug in de tijd: historische rol van de Goirkestraat**

De Goirkestraat speelt een rol van belang in de textielgeschiedenis van Tilburg. Deze welbekende, levendige straat valt niet voor niets onder de noemer 'beschermd stadsgezicht'. Rond 1900, met de groei van de wolindustrie in de stad, werd het Goirke getypeerd door beeldbepalende fabrikantenwoningen, met daarachter de fabrieken en in de directe omgeving de woningen van de textielwevers. Ook in de 20e eeuw was de straat nog volop in ontwikkeling; achter het huizenlint maakten de fabriekscomplexen een verdere groei door. Vandaag de dag zijn enkele belangrijke fabriekspannen die nog bewaard zijn gebleven in ere hersteld en hergebruikt: voorbeelden zijn het prachtige Mommerscomplex waarin het Nederlands Textielmuseum is gehuisvest en het huidige De Pontgebouw, vooraanstaand museum voor hedendaagse kunst. De karakteristieke Goirkestraat ademt historie. Anno 2013 wordt de straat gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing waarin ondermeer statige fabrikantenwoningen en voormalige pakhuizen hun plek hebben weten te behouden en waar op eigentijdse wijze stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden.

### **Ligging en goede bereikbaarheid: de Goirkestraat anno 2013 - 2014**

- De locatie is goed bereikbaar via de Ringbanen; die op hun beurt weer aan de uitvalswegen grenzen.
- De straat, dicht bij het stadscentrum, heeft een diversiteit aan bedrijvigheid, met functies als wonen, winkels, horeca en zakelijke dienstverlening.
- Het stadscentrum, met faciliteiten als de schouwburg en concertzaal, het winkelaanbod, restaurants en terrasjes, sportfaciliteiten en station, bereikt u in 5 à 10 minuten fietsen.
- Een supermarkt en bakkerswinkel liggen op wandelafstand van de woning; wat uiteraard praktisch is voor de dagelijkse boodschappen.
- Tilburg heeft een goed aanbod aan scholen. Het Odulphuslyceum ligt op 10 minuten afstand fietsen en tussen de Goirkestraat en het stadscentrum zijn diverse basisscholen gevestigd.
- Het Nederlands Textielmuseum ligt in de Goirkestraat en museum De Pont ligt aan de andere zijde van de Goirkestraat.

### **Aantrekkelijke omgeving**

- Tilburg ligt gunstig in Midden-Brabant, op ongeveer een half uur van Eindhoven -met Eindhoven Airport-, Den Bosch en Breda. De stad ligt ook dichtbij de Belgische grens.
- Met zijn vele bos- en heidegebieden is de Midden-Brabantse regio aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur, van wandelen, fietsen en paardrijden. Ten noorden liggen de Loonse en Drunense Duinen. Aan de zuid- en oostzijde van de stad liggen landgoederen als Landgoed De Utrecht, Gorp en Rovert en de Oisterwijkse bossen en vennen.

## RUIMTELIJKE SFEERWONING BEGANE GROND

### **ENTREE: hal - toilet**

Als u binnenkomt, proeft u direct de gastvrije sfeer van deze woning. De fraaie voordeur biedt toegang tot een royale **HAL** met zijn authentieke afwerking: de originele vloer, het stucwerkplafond met sierlijst, de trap, het is een smaakvol geheel. Er is lambrisering aangebracht; de radiatoren zijn voorzien van een ombouw. De deuren zijn breed, de deurkozijnen hebben sierlijke architraven. De taupe kleur op de muren is afgestemd op de vloertegels. Het bovenlicht boven de voordeur valt op door zijn royale afmetingen. De trap is vervaardigd van hardhout. Onder de trap bevindt zich een trapkast.

Het **TOILET**, met wit sanitair, heeft nog het oude fonteintje met een koperen kraantje. De wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk; de vloertegels zijn van getrommeld marmer en op de wand is een sierrand aangebracht.

### **LIVING**

Vanuit de hal, komt u -links- in de mooie grote woonkamer (46 m<sup>2</sup>) met zijn warme sfeer. Op de vloer ligt de oude planken vloer. Indrukwekkend is het rijk uitgevoerde stucplafond, met ornamenten en sierlijsten. Ook de grote originele zwarte marmeren schouw is een stijlvol element in de living. De hoge ramen, de warme kleuren, de dubbele openslaande tuindeuren, nog voorzien van de originele spanjoletsluitingen.





**EETKAMER thans in gebruik als WERKKAMER**

Rechts van de gang ligt de eetkamer (23 m<sup>2</sup> , nu in gebruik als werkkamer). Het vertrek is voorzien van een eiken visgraat parketvloer, heeft nog de originele schouw van zwart marmer en een stucplafond dat uitbundig is voorzien van ornamenten en lijsten. Zoals ook elders in de woning, ook hier: hoge ramen die het geheel veel cachet geven.





### KEUKEN

De sfeervolle keuken (17 m<sup>2</sup>) ligt rechts van de hal en daarin bevindt zich nog een originele servies- en inloopkast (met doorgeefluik naar de eetkamer). Heden en verleden vallen ook hier op bijzondere wijze samen. Hoge ramen aan de tuinzijde zorgen voor een goede lichtinval. De keuken is in 2001 volledig vernieuwd. Hierbij is gekozen voor een stijl die past bij de uitstraling van de woning. In de schouw, die betegeld is met antieke witjes, staat een AGA-cooker (2-oven), het keukenblok heeft zwarte eikenhouten kastjes, een terrazzo werkblad met een betegelde gootsteen en koperen kraan.



### KELDER

Onder de keuken ligt een kelder (22 m<sup>2</sup>). De kelder is getoogd en voorzien van gemetselde wijn- en voorraadvakken. Een raam zorgt voor natuurlijke beluchting.





### **HET ACHTERHUIS thans in gebruik als EXTRA EETKAMER**

Vanuit de keuken komt u in het achterhuis (nu in gebruik als extra eetkamer). Deze ruimte heeft nog het originele keukenblok, een houten kast, een granieten bak met een waterpomp en koperen kranen waar boven een mooi hoog raam met zicht op de tuin. In de hoek is een gezellige vuurplaats/open haard met daarnaast nog de rookkast, waar men in vroeger dagen hammen rookte. Onder de originele tegelvloer is isolatie en vloerverwarming aangebracht. Een bordestrap leidt u naar de zolder van het achterhuis.

### **ZOLDER 1 -of waskamer, met aansluitend een extra bergzolder**

De zolder van het achterhuis is royaal. Hier is de aansluiting voor wasmachine en droger. Op deze waszolder bevindt zich de verwarmingsketel met boiler. Spanten zijn in het zicht gehouden. Het dak is bij de renovatie volledig geïsoleerd. Hierachter is nog een bergzolder

### **BERGRUIMTE**

U heeft hier toegang tot een extra bergruimte. Deze heeft een klinkervloer in cement gelegd. Er is een vaste kast en een mooi hoog raam met zicht op de tuin.

### **FIETSENBERGING**

Rechts van het achterhuis ligt het voormalige kolenhok. Dit doet nu dienst als fietsenberging.







### **1E VERDIEPING**

Via de trap -voorzien van een rond-doorlopende hardhouten trapleuning- komt u op de eerste verdieping. Op de overloop heeft u goed zicht op de tuin. Ook de overloop heeft een stucplafond met sierlijsten, een plankenvloer van massief eikenhout en de radiator is voorzien van een ombouw.





### **ouderslaapkamer (1)**

Links op de eerste verdieping ligt de ouderslaapkamer (24 m<sup>2</sup>) met nog de originele zwart marmeren schouw. De kamer ligt aan de voorzijde van de woning. Heeft hoge ramen, een stucwerkplafond met sierlijsten en ornament en een vaste kledingkast. Een deur in de hoek van de kamer geeft toegang tot slaapkamer 2.



### **slaapkamer 2 - of werkkamer**

Ligt ook aan de voorzijde van de woning met openslaande deuren naar het balkon, met zijn fraaie smeedijzeren hekwerk. Het plafond van de kamer is voorzien van sierlijsten en de radiator heeft een ombouw. Naar wens kan deze kamer in gebruik genomen worden als garderobekamer bij de naastgelegen ouderslaapkamer.



**DUBBELE SLAAPKAMER (3 en 4)**

Rechts is een dubbele slaapkamer (24 en 22 m<sup>2</sup>): een slaapkamer-en-suite met aan één kant boekenkasten en ook nog de originele roodbruine marmeren schouw. (Momenteel is deze ruimte in gebruik als zit- en eetkamer.) De plafonds van de kamers zijn voorzien van sierlijsten en ornamenten. In de beide kamers ligt een plankenvloer van massief eikenhout en de radiatoren zijn met ombouw. De hoge ramen kenmerken de architectuur. Ook hier zorgen de gebruikte kleuren voor een aangename ambiance.



### **BADKAMER**

Deze bevindt zich aan de achterzijde en biedt zicht op de tuin. Het gietijzeren bad op pootjes is authentiek. De badkamer is gezellig, licht, en aangenaam van formaat (15 m<sup>2</sup>). Er zijn twee wastafels, een douche, toilet en bidet. De douche is voorzien van getrommeld marmeren tegeltjes in een zandkleur. Het stucwerk plafond heeft een sierlijst. De tegelvloer is offwhite.



### **GARDEROBE**

Op de overloop is een toeg met daarachter een garderobe. Een sfeervol architectonisch element.





## **2e VERDIEPING**

Via de bordestrap komt u op de tweede verdieping met een royale vierkante overloop met een balkenplafond. Ook op de tweede verdieping hebben de kamers royale afmetingen van ruim 20 vierkante meter. Alle slaapkamers zijn voorzien van aansluitingen voor wastafels. Naar wens zou van één van de bergkamers een extra badkamer gemaakt kunnen worden. Het dak is bij de renovatie geïsoleerd met nieuwe dakplaten.



## **SLAAPKAMER (5)**

Op de tweede verdieping ligt direct rechts de 5e slaapkamer die is voorzien van een houten vloer en een balkenplafond. Kenmerkend op deze verdieping -en eveneens in deze kamer- zijn de (gave) houten spanten die in het zicht zijn gehouden. Aan de westzijde biedt het raam zicht op de straat. De kamer heeft tevens een dakraampje.



### **SLAAPKAMER (6)**

Links van de overloop, ligt de 6e slaapkamer. Een hoge kamer waarin een schuin toelopend plafond is gecreëerd. Ook dit vertrek is voorzien van een plankenvloer -en de spanten zijn in het zicht gehouden. De kamer heeft een raam aan de oostzijde en tevens een dakraampje.



### **LOGEERKAMER (7)**

Ook in deze kamer- zijn de (gave) houten spanten in het zicht gehouden. Aan de westzijde biedt het raam zicht op de straat. De kamer heeft ook een dakraampje en biedt toegang tot een bergzolder.



### **BERGKAMER 1 en 2**

Aan de voorzijde liggen twee bergkamers met een oude planken vloer.

### **3e VERDIEPING**

#### **ZOLDER (2)**

In de nok van de woning is een grote bergzolder van 35 m2.

#### **PERCEEL MET GROTE ACHTERTUIN, OPRIT EN 8 PARKEERPLAATSEN**

De woning ligt op een royaal perceel van bijna 1.200 m<sup>2</sup> met een oprit met aansluitend parkeerplaats voor een 8-tal auto's. Daarachter ligt een ommuurde aangename, groene tuin met hoge hagen. Met een diepte van 40 meter en breedte van 25 meter is het een ruimtelijke tuin: heerlijk om in te vertoeven en een veilige plek om kinderen te laten spelen. In de tuin staan enkele monumentale bomen: een Japanse honingboom, een Levensboom en een Californische cipres. Prettige bijkomstigheid van deze monumentale bomen is dat de helft van de onderhoudskosten vergoed wordt. De tuin heeft diverse terrassen. Bij het achterhuis ligt een terras dat omzoomd is met een haag van buxus. Er zijn taxus- en beukenhagen aangelegd. In het deel bij het achterhuis, aan de ommuring, staat een verhoogde 'fontein'. Deze past fraai in de sfeer van het historische geheel. Een toeg in een beukenhaag geeft toegang tot het achterste gedeelte van de tuin. Een centraal pad, met aan weerszijden gazon en beplanting aan de muurzijden, leidt naar een iets verhoogd terras dat heerlijk beschut ligt. Van hier heeft u een fraai zicht op de woning. Links en rechts van dit terras staat een plataan. Links in het gazon staat een oude magnolia.







### **KENMERKEND AAN DEZE MONUMENTALE woning**

- Rijksmonument - charmewoning
- Fraaie, eclectische architectuur
- Een authentieke sfeer: een oprecht warm karakter
- Historisch kader
- Royale inhoud en ruimtelijke vertrekken
- Alle vertrekken hebben een hoogte van 3.40 meter
- Bewerkte stucwerk plafonds met uitbundige ornamenten en lijsten
- Hoge ramen met daarin nog het originele glas
- Bewerkte architraven rond de kozijnen
- Schouwen in diverse uitvoeringen
- In de meeste vertrekken de originele vloeren
- Getoogde kelder met gemetselde nissen
- Bordestrap
- Authentiek keukenblok met koperen pomp en kranen in het achterhuis
- Authentieke badkuip
- Gezellige omsloten, royale tuin met diverse terrassen; veel privacy
- Oprit; bestraat met klinkers; de oprit is voorzien van een smeedijzeren hek, intercom
- Achter de woning: royale parkeergelegenheid voor 8 auto's op bestraat gedeelte
- De woning is voorzien van alarm
- Goed onderhouden rijksmonument
- In 2012 is de gehele buitenzijde geschilderd
- Dakisolatie, isolatie d.m.v. voorzetwanden, achterhuis heeft vloerisolatie
- Een heerlijke, multifunctionele familiewoning die absoluut tot de verbeelding spreekt
- De woning is ook geschikt voor aan huis gebonden beroepen, kantoor, detailhandel en bed & breakfast.



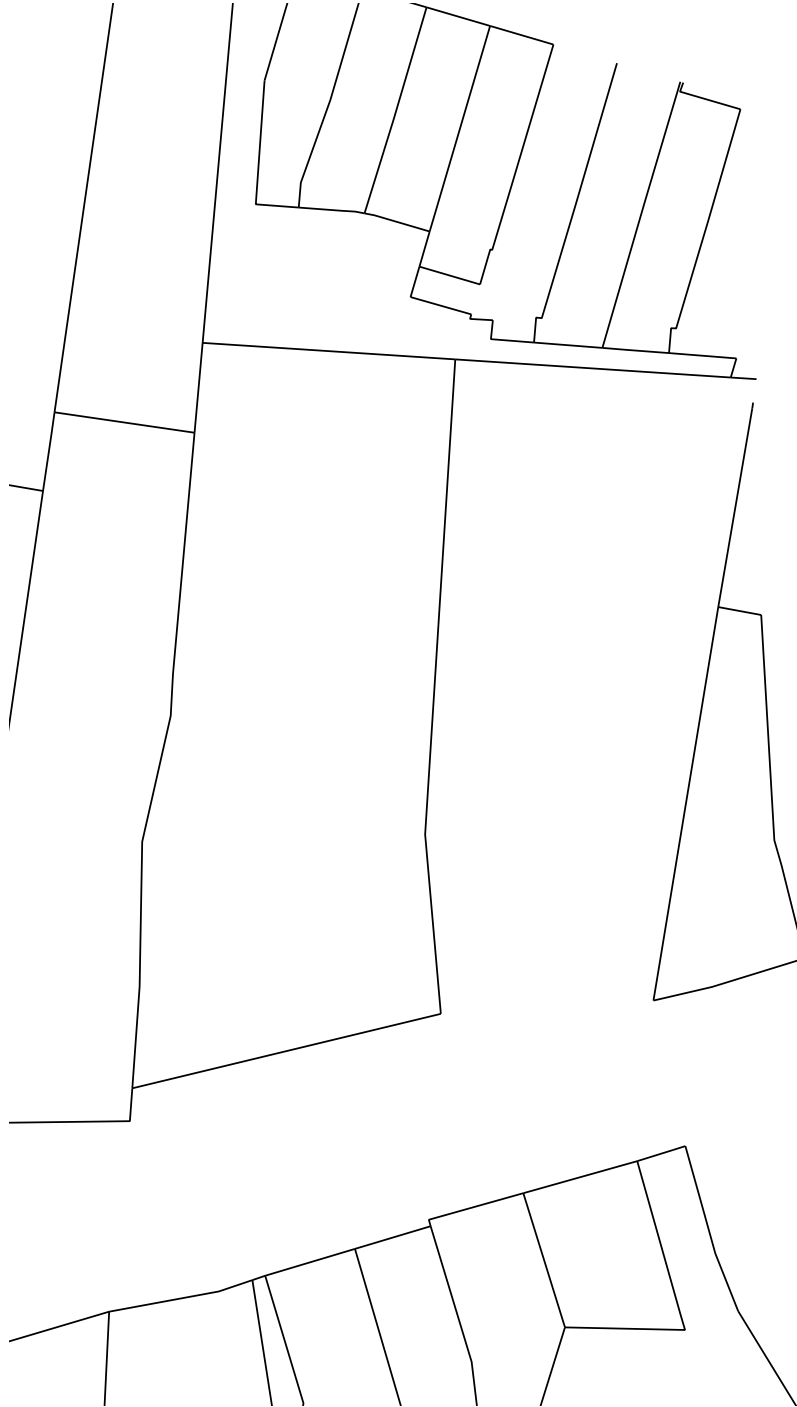






Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wjz/verkGoirkestraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	TILBURG
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	255
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 oktober 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



**Algemeen voorbehoud:**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is.

De in deze brochure opgenomen informatie houdt nimmer een garantie in. Wij wijzen U erop dat de koper c.q. diens makelaar ook zijn eigen onderzoekplicht heeft.



**Koopovereenkomst:**

Wij maken gebruik van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie zal stellen of een waarborgsom zal storten ter grootte van 10% van de koopsom, op rekening van de notaris.

**Keuring:**

Alle woningen die via ons kantoor worden verkocht, kunt u zelf bouwtechnisch laten keuren.

**Verdere informatie:**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Voor uitgebreide informatie en/of bezichtiging van de woning kunt U contact opnemen met Telefoonnummer: 013-5349115 of e-mailadres: makelaardij@appels.nl