



GOIRLE
Tilburgseweg 181

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 666 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 171 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 425 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1934



Inleiding

Droom je van een karakteristieke jaren '30 woning met ruimte, sfeer en de mogelijkheid om alles naar eigen wens te moderniseren? Dan is deze ruime twee-onder-één-kapwoning in Goirle precies wat je zoekt. Gelegen op een gewilde locatie, omringd door groen en met een diepe, privacyvolle achtertuin, biedt dit huis volop potentie om er een uniek en stijlvol thuis van te maken. De authentieke gevel, de royale indeling en de bijzondere details zoals glas-in-lood ramen en een erker geven het huis een prachtige uitstraling.

Vraagprijs: € 700.000,- k.k.



Begane grond:

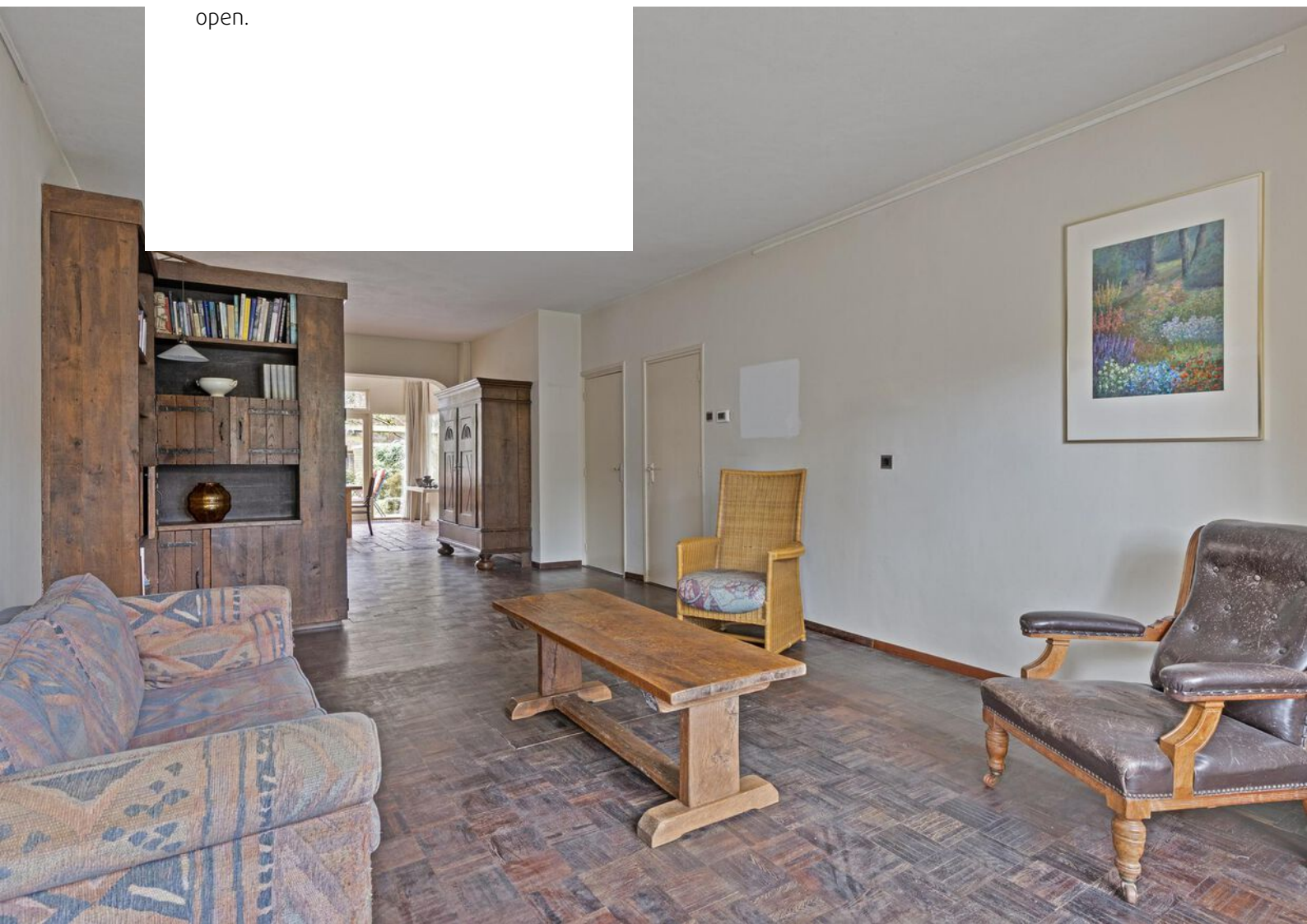
Via de groene voortuin, die eventueel als oprit gebruikt kan worden, bereiken we de voordeur. In de hal bevinden zich de toiletruimte, trapopgang, kelder, woonkamer en keuken. De vloer is afgewerkt met tegels en de wanden met granol. De kelder is ruim, op stahoogte en verdeeld in twee compartimenten, ideaal als wijnkelder of extra opslagruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet, fonteintje en ventilatie.





Woonkamer:

De woonkamer is opvallend diep en biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. Dankzij de erker aan de voorzijde en de lange zichtlijn naar de tuin voelt de ruimte extra licht en open.





Aan de zijgevel zijn twee reeksen van vier glas-in-loodramen aanwezig, die momenteel zijn dichtgezet, maar eenvoudig weer in het zicht gebracht kunnen worden voor extra lichtinval en een karakteristieke uitstraling. In de woonkamer ligt een parketvloer en de convectorput zorgt voor een aangename verwarming.





Tuinkamer:

Achter de woonkamer bevindt zich de tuinkamer, een veelzijdige ruimte met direct zicht op de diepe achtertuin die eveneens verwarmd wordt via een convectorput. Deze ruimte leent zich perfect voor een grote woonkeuken. Met een directe verbinding naar de tuin en de mogelijkheid om hier een ruim kook- en eetgedeelte te realiseren, wordt dit het hart van de woning.





Keuken:

De tuinkamer grenst aan de bestaande keuken, die nu nog een dubbele rechte opstelling heeft met veel kastruimte en is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap en koelkast. Door de keuken open te breken en te betrekken bij de tuinkamer, ontstaat een royale woonkeuken waar je heerlijk kunt koken en tafelen met uitzicht op de tuin. In zowel de keuken als de tuinkamer ligt een boeren plavuizen vloer.





Eerste verdieping:

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft dankzij de karakteristieke toogramen en het aangrenzende balkon een unieke uitstraling. Dit is een fijne, royale kamer waar je 's ochtends wakker wordt met uitzicht op de brede, groene straat. De kamer beschikt over een grote garderobekast van Hamers en een directe doorgang naar de badkamer.

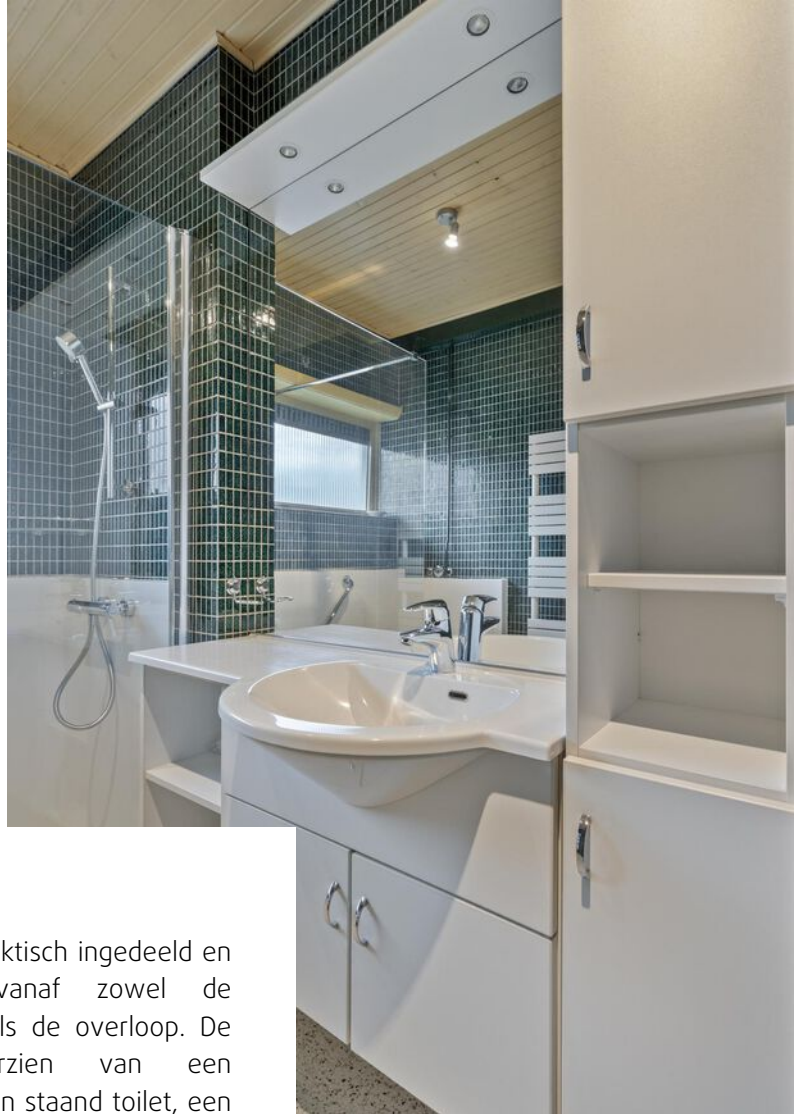
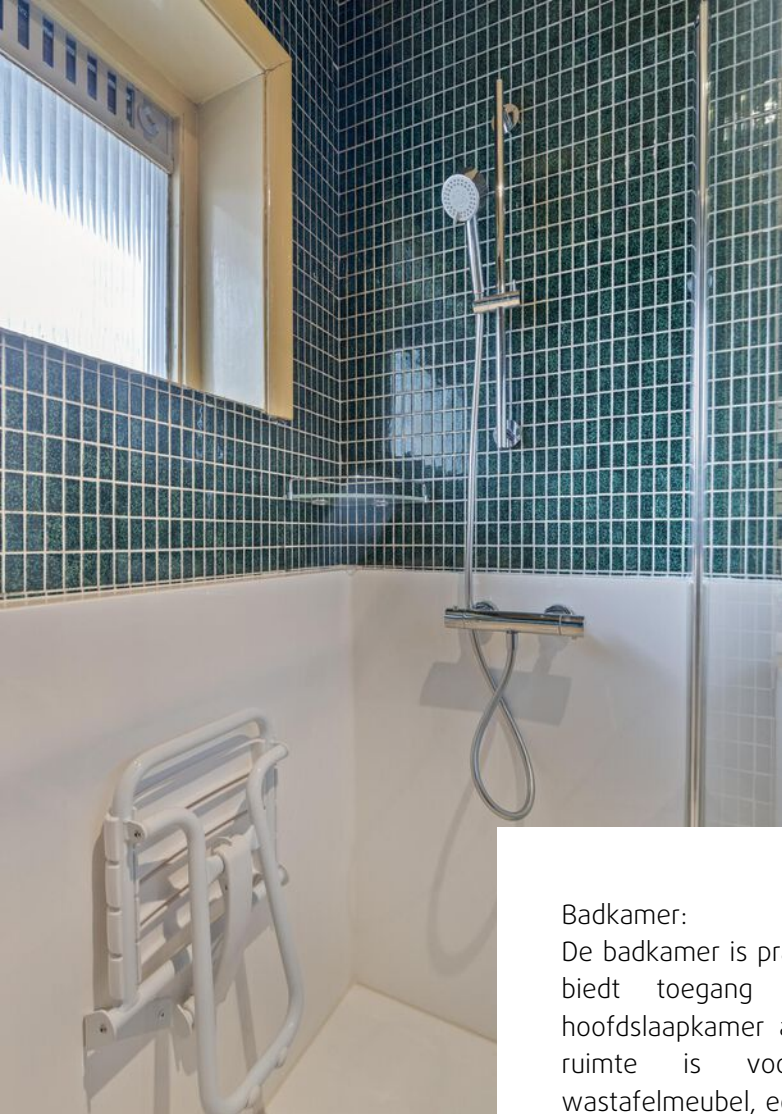




De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is eveneens ruim van opzet. Dankzij de grote raampartijen aan twee zijden profiteert deze kamer van veel daglicht. De kamer is momenteel voorzien van vloerbedekking en behang en beschikt over een vaste kast.

De derde slaapkamer, eveneens aan de achterzijde gelegen, werd voorheen als wasruimte gebruikt en heeft aansluitingen voor de wasmachine en droger en is ook voorzien van een vaste kast. Met wat aanpassingen is deze ruimte eenvoudig weer om te vormen tot een volwaardige slaapkamer, een thuiswerkplek of bijvoorbeeld een inloopkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij de speelse indeling en de grote ramen hebben alle kamers een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.



Badkamer:

De badkamer is praktisch ingedeeld en biedt toegang vanaf zowel de hoofslaapkamer als de overloop. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, een stand toilet, een designradiator en een ruime inloopdouche. Hoewel de badkamer functioneel is, biedt deze volop mogelijkheden om gemoderniseerd te worden en naar eigen smaak in te richten.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden. De royale overloop geeft toegang tot bergruimte onder de schuine dakvlakken en herbergt de cv-ketel (Intergas, 2021).



Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping. De kamer aan de voorzijde is een praktische ruimte, ideaal als logeerkamer of rustige werkkamer. Deze kamer beschikt over een wastafel en heeft toegang tot een extra bergzolder.

De slaapkamer aan de achterzijde is ruimer en daardoor perfect als tienerkamer of hobbyruimte. Met voldoende plek voor een bed, bureau en kastruimte biedt deze kamer talloze mogelijkheden.

Wat deze verdieping echt bijzonder maakt, is de potentie om een prachtige open ruimte te creëren. Door het verlaagde plafond te verwijderen, komt de volledige hoogte van de kap vrij, wat zorgt voor een spectaculair ruimtelijk effect. Dit biedt een unieke kans om een karaktervolle en indrukwekkende zolderverdieping te realiseren.



Tuin:

De diepe en brede achtertuin is een ware oase van rust. Dankzij de bosrijke ligging en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van maximale privacy. Een ruim terras bij de woning, met een pergola die zomers schaduw biedt door de blauwe regen die eroverheen is geleid, biedt een fijne plek om te ontspannen, terwijl het gazon, de diverse beplanting en de borders met groen voor een natuurlijke uitstraling zorgen.





Achter in de tuin bevindt zich een royale garage met een nok en vliering, perfect voor opslag of het stallen van een auto. De garage zelf is ruim genoeg voor een normale auto, maar de toegangsweg is slechts breed genoeg voor een kleinere auto. De garage is voorzien van water en elektra en bereikbaar via de achterom

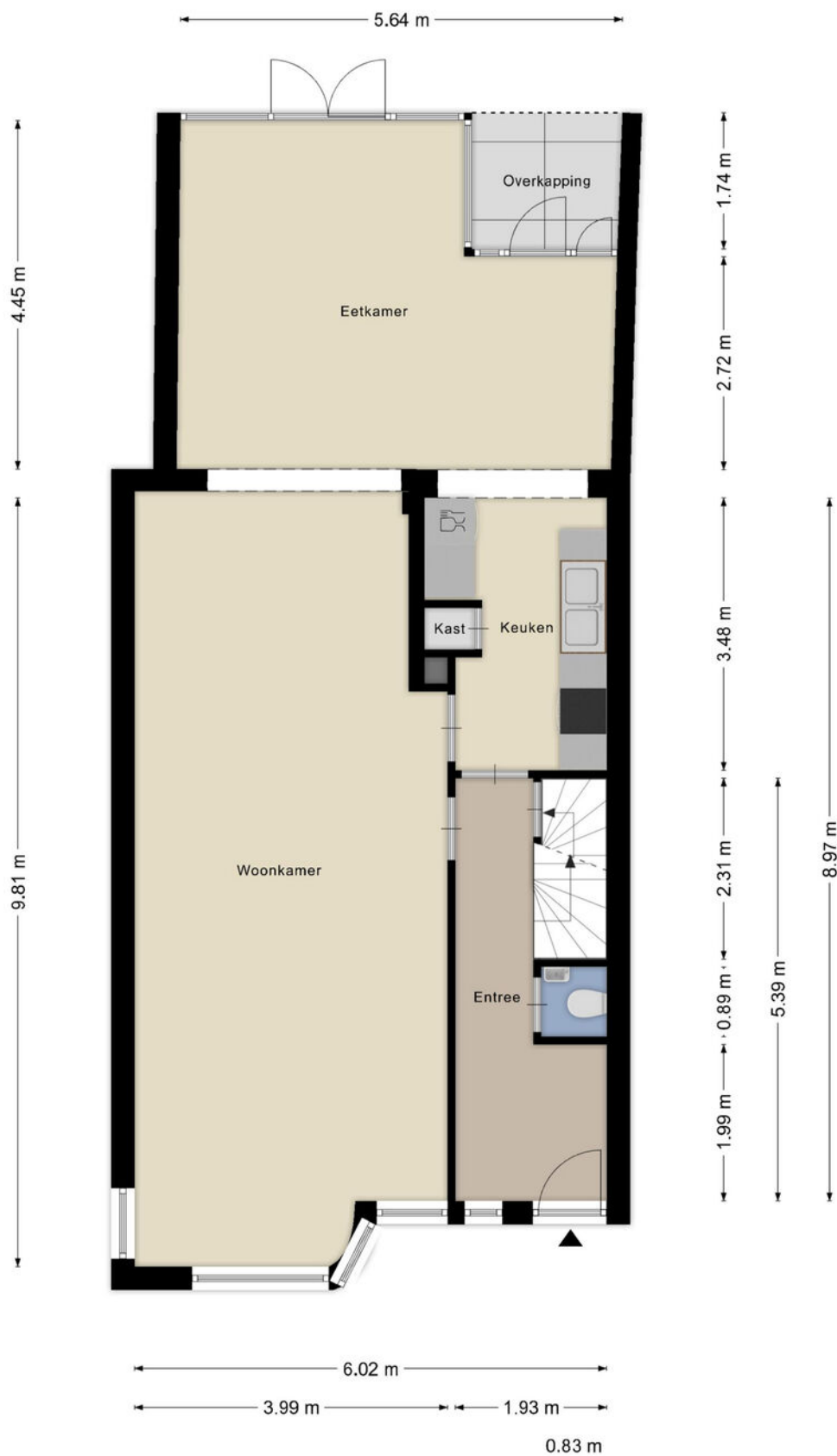




Bijzonderheden

- Sfeervolle jaren '30 woning;
- Op gewilde groene locatie gelegen;
- Diepe woonkamer en potentie voor een royale woonkeuken;
- 5 slaapkamers op de verdiepingen;
- Zeer diepe achtertuin met bosrijke omgeving en geen directe achterburen;
- Garage aanwezig;
- De woning dient gemoderniseerd te worden;
- Alle voorzieningen zijn in de buurt gelegen;
- Het centrum van Goirle als ook Tilburg zijn op fietsafstand;
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



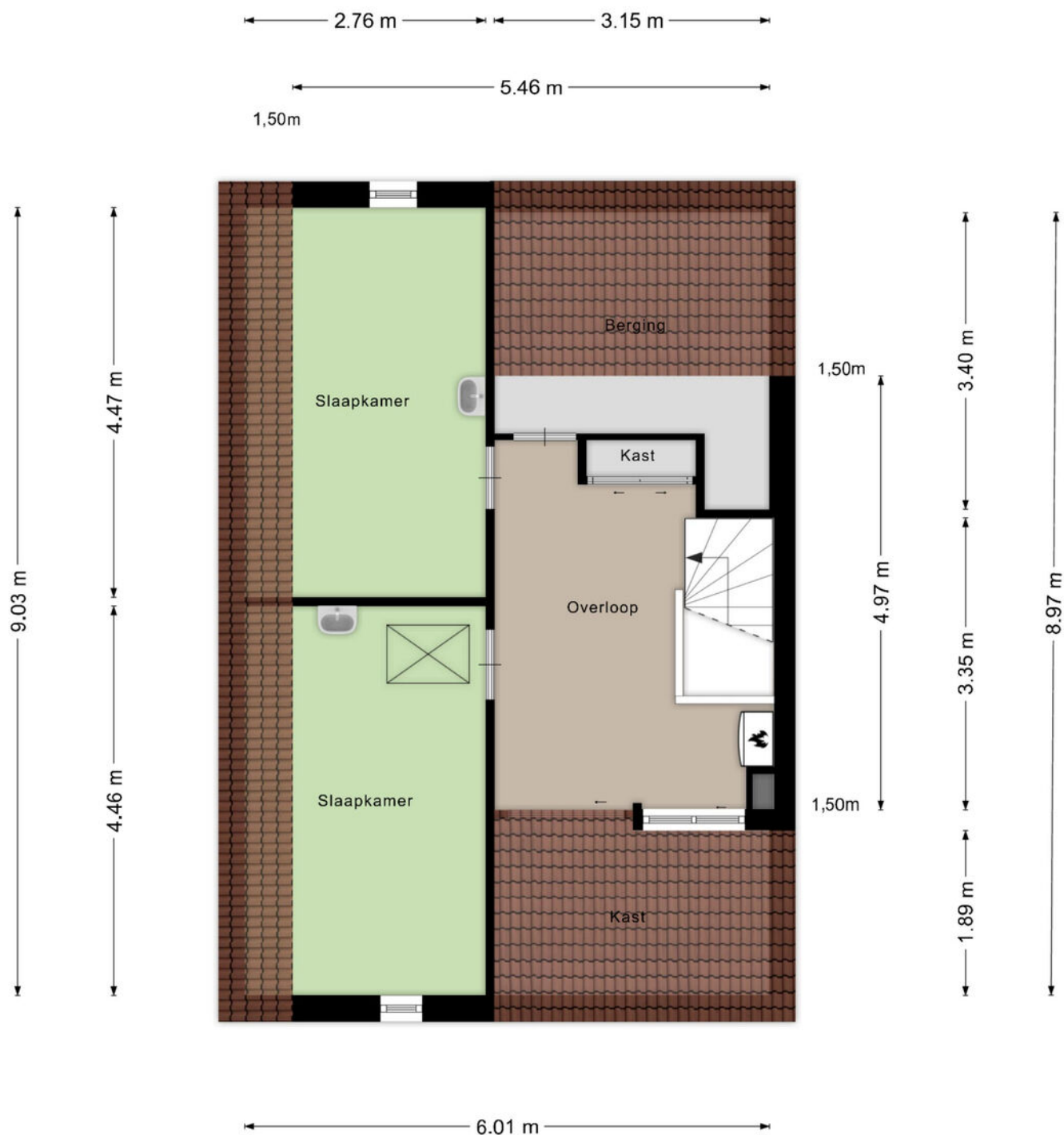
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



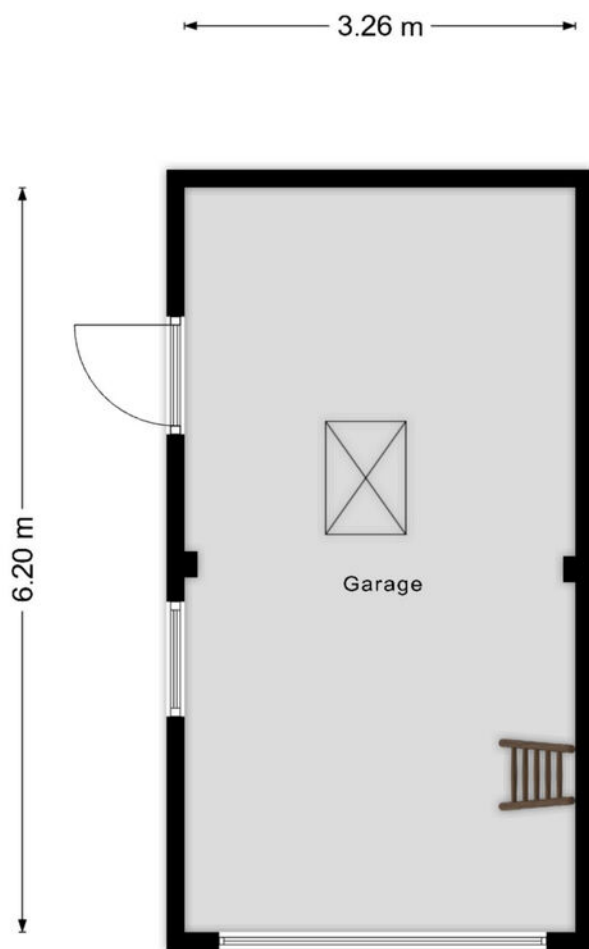
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



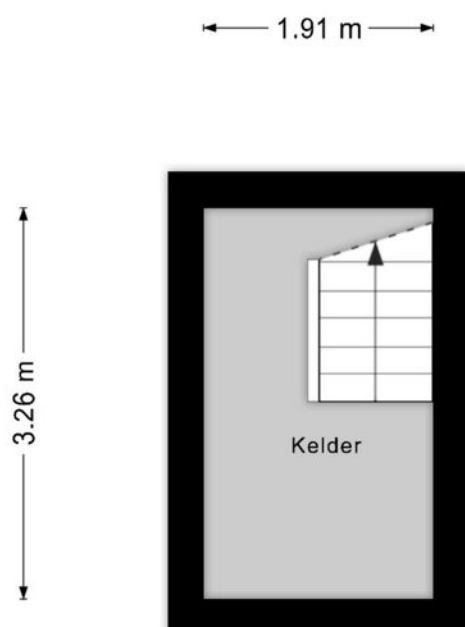
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

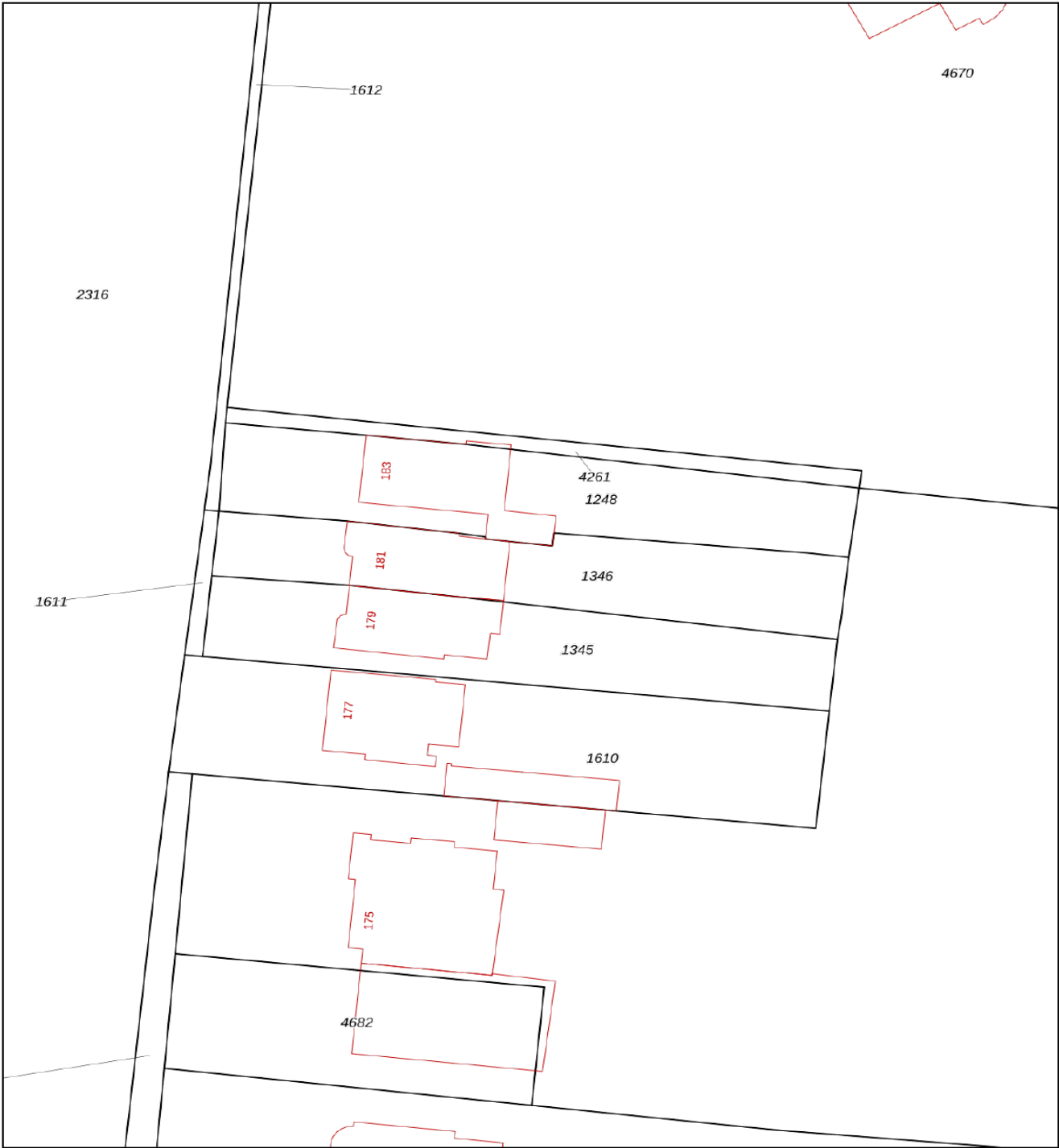


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

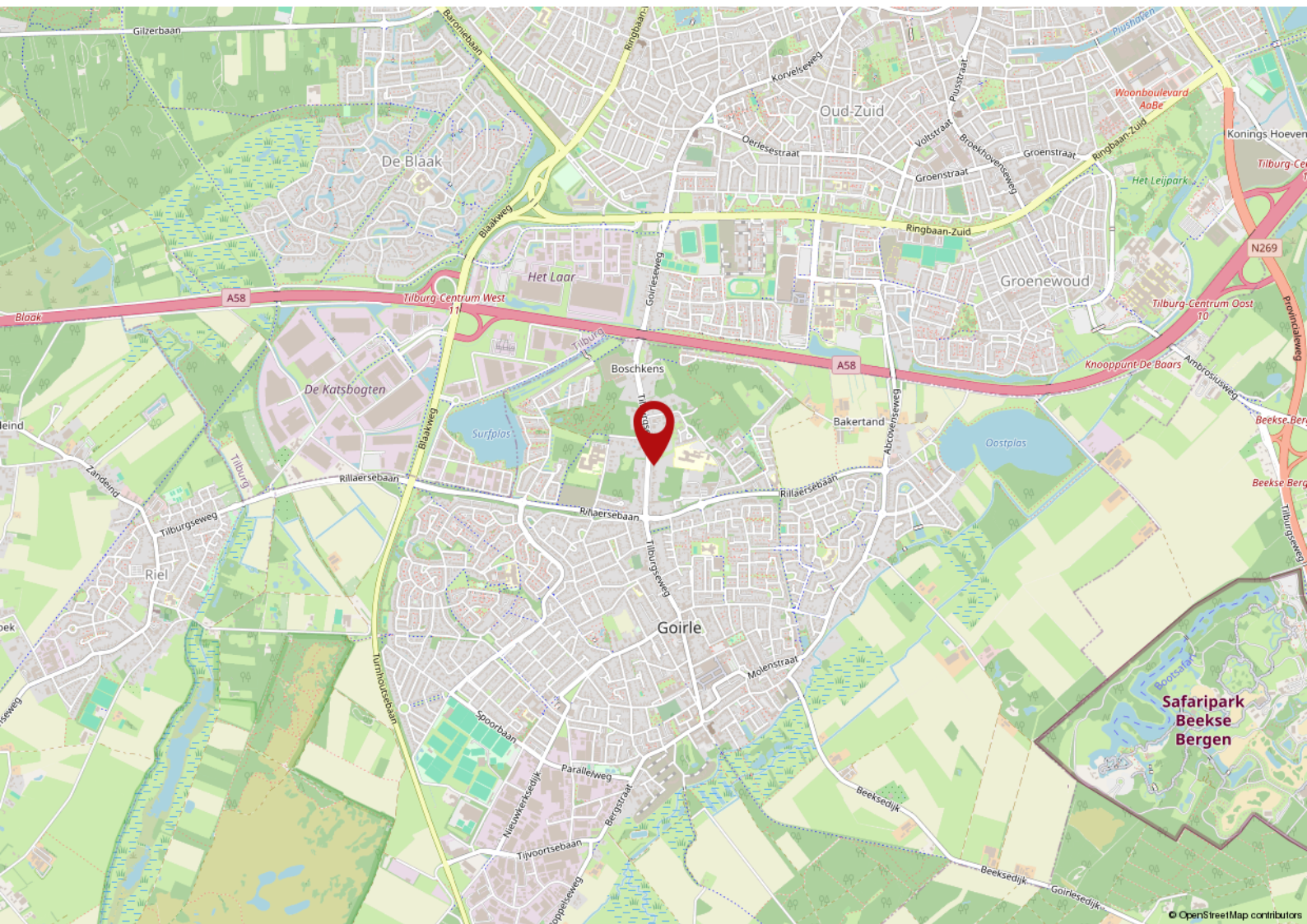
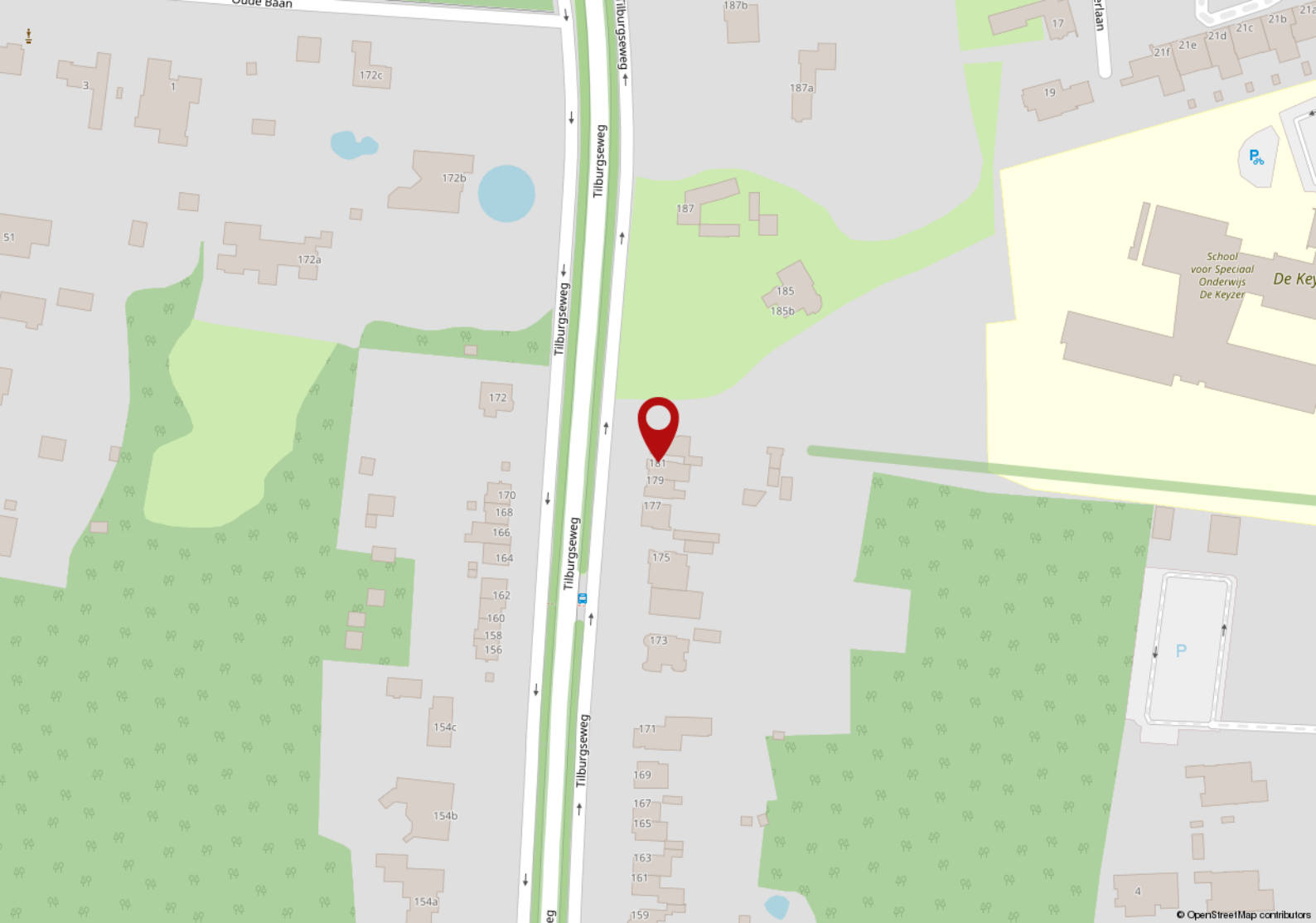
12345
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Goirle
Sectie A
Perceel 1346



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

‘Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben’

De kosten van het eerste gesprek over je
hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl



[vmgmakelaars](#)



[vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

