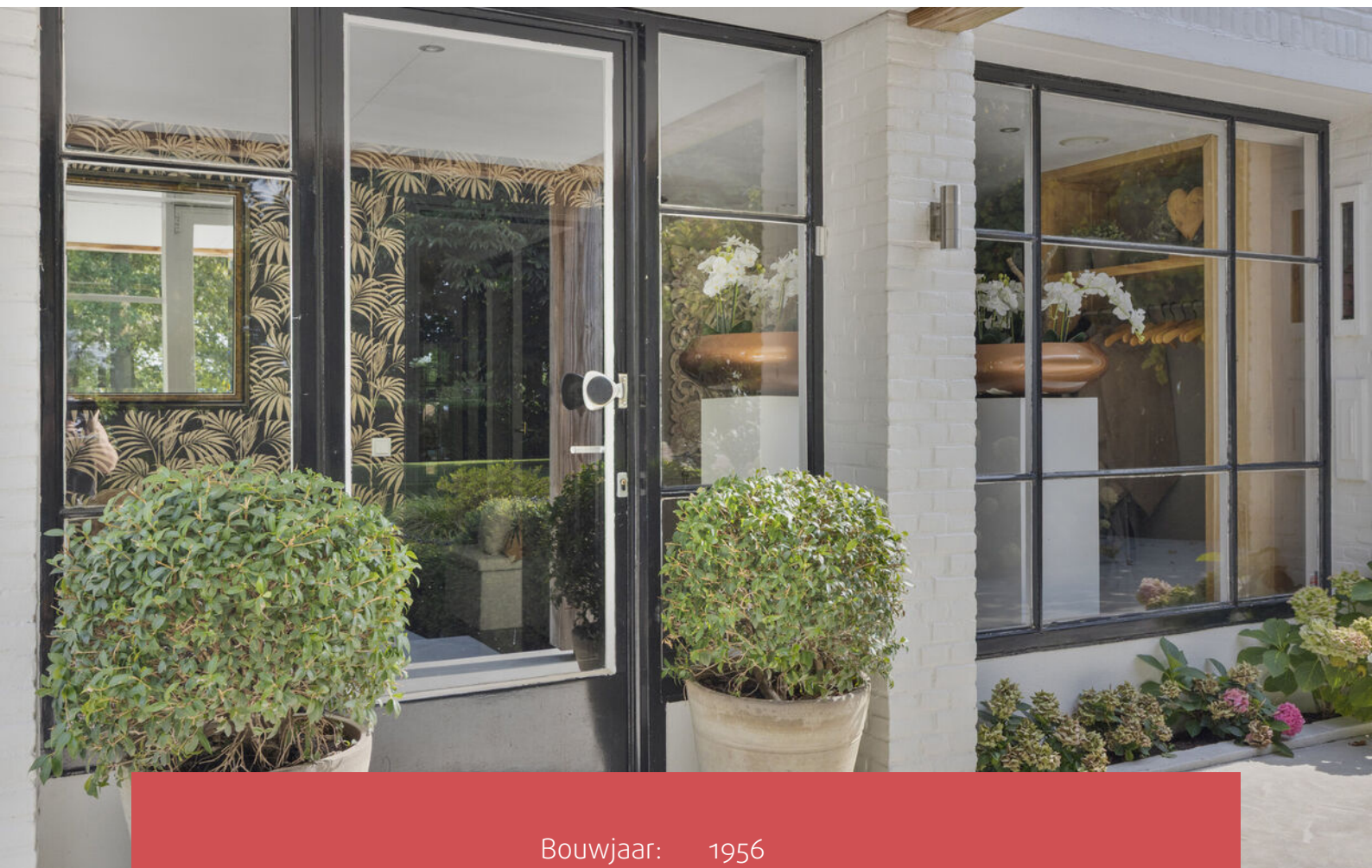




Landelijk wonen in
mediterrane sfeer

TILBURG
Oude Rielseweg 1

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Soort:	villa
Kamers:	7
Inhoud:	1089 m ³
Woonoppervlakte:	214 m ²
Perceeloppervlakte:	1093 m ²
Overige in pandige ruimte:	80 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp, houtkachel

Omschrijving

Oude Rielseweg 1 Tilburg

Buitenkans! Moderne, instapklare, vrijstaande mediterrane villa met zwembad op groot perceel van 2.200 m² aan de rand van Tilburg tegen het lieflijke dorpje Riel. De oprijlaan met witte kiezels geeft u het gevoel of u aankomt op vakantie in Zuid-Frankrijk, Spanje of Italië. Het gehele perceel wordt omsloten door prachtige groene hagen. U wandelt binnen enkele minuten in het heerlijke buitengebied van het Riels Laag en v.v. de Regte Heide of Landgoed Leijvennen.

Deze heerlijke eengezinswoning heeft witte muren, rode dakkpannen en aan de voorzijde een zwarte glazen entree deur. Links van de oprijlaan ligt de grote landschappelijke tuin met de hoge bomen waar div. fijne zithoeken en de kippenren gerealiseerd zijn. Vanuit de zitkamer heeft u zicht op het royale achterterras met grote terrasoverkapping, buitenkeuken en het zwembad. De woning heeft een gezellige woonkamer met houtkachel, een royale eetkamer met aansluitend de keuken ook met houtkachel, div. openslaande tuindeuren, 4 slaapkamers, 3 badkamers, walk-in-closet, een praktijkruimte, kantoorruimte en div. bergruimtes.

Daarnaast is de woning zeer duurzaam door zijn hypermoderne installaties voor electra en warmtevoorziening: zoals warmtepomp, zonneboiler, 15 zonnepanelen, airco's en elektrische boiler.

Bouwjaar: 1959 in 2016-2017 geheel verbouwd en aangebouwd

Woonoppervlakte: ca. 212 m² (bruto 426 m²)

Perceeloppervlakte: ca. 2.200 m²

Inhoud woonhuis: ca. 1.089 m³

INDELING:

Begane grond: Vanuit de moderne lichte royale entree met zwarte tegelvloer, garderobe, trapopgang en modern toilet heeft u toegang tot de praktijkruimte, 2 slaapkamers en de eetkamer met open keuken.

De royale eetkamer biedt plaats een een grote gezellige eettafel om met het hele gezin te eten of lang te tafelen met vrienden. De eetkamer meet 7.48 x 4.54 en is daarmee ca. 34 m² groot. Woonkamer en eetkamer tesamen 53 m²!

De mooie houten spanten zijn hier inzicht. Aan de spanten kunt mooie grote lampen bevestigen. Er is een sfeervolle houtkachel aanwezig. Via de openslaande tuindeuren komt u onder de in de geweldige buitenruimte. Via de schuifpui aan de voorzijde komt u op het zonnige voorterras.

De half open keuken grenst aan de eetkamer, meet 3.41 x 2.01 en is daarmee ca. 7 m² groot. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en uitgevoerd met antracietgrijze onderkasten en een eiken houten werkblad. De keuken heeft een bar waar 2 personen aan kunnen ontbijten. En beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een oven, een stoomoven, een afzuigkap, een vaatwasser, een Quooker en een koelkast,

De gezellige woonkamer en sfeervolle eetkamer zijn gelegen aan de linkerkant van de woning. De zit-/tv-kamer meet 5.27×3.56 en is daarmee ca. 19 m^2 . Er is een houtkachel aanwezig, hier kunt heerlijk tv kijken of een boek lezen. De mooie hoge spanten zijn ook hier mooi in het zicht. De muren zijn deels gestuct en deels voorzien van trendy behang. De zwarte tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

Via de openslaande tuindeuren komt u in de geweldige buitenruimte: met zwembad, tuindouche, buitenkeuken, grote 12-persoons eettafel met als overkapping een professionele pagodetent met grote buitenkeuken met bargedeelte en ook hier een gezellige terrashaard, electra en verlichting.

Via het portaal, waar zich de wasmachine-opstelling, de vriezer en de boiler bevinden, bereikt u de masterbedroom.

De masterbedroom meet 5.67×3.56 en is daarmee ca. 20 m^2 groot. De muren en het plafond zijn gestuct, het plafond heeft inbouwspots. Er is een grote kastenwand aanwezig. Door de openslaande tuindeuren kunt u naar buiten om van een kopje koffie in de ochtendzon te genieten en door de kamerhoge ramen komt veel licht binnen. Deze masterbedroom heeft een badkamer-ensuite. De badkamer beschikt over een vrijstaand wit ligbad, 3 leuke nissen voor mooie badspullen, een inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel in meubel met grote spiegel met verlichting en een designradiator. De badkamer geeft je een echt wellness-gevoel en is luxe uitgevoerd met zwarte wand en vloertegels, tevens is één wand voorzien van licht stucwerk evenals het plafond. Door het aanwezig grote raam is dit een fijne lichte, goed geventileerde ruimte.

Vanuit de centrale entree heeft u ook toegang tot de praktijkruimte, hier kunt u een beroep aan huis uit oefenen. Deze ruimte meet 2.72×3.31 en is daarmee ca. 9 m^2 groot. Deel gestucte muren en deel trendy behang en het gestucte plafond heeft inbouwspots.

Vanuit de centrale entree heeft u aan de rechterzijde toegang tot nog 2 slaapkamers.

Slaapkamer 1 : meet $3.76 \times 3.72 = \text{ca. } 14 \text{ m}^2$

Slaapkamer 2 : meet $2.71 \times 3.66 = \text{ca } 10 \text{ m}^2$ met wastafel

Tussen slaapkamer 1 en de praktijkruimte bevindt zich een 2e badkamer met inloofdouche met regendouche en nis en een dubbele wastafel in meubel met grote spiegel. Deze badkamer is dus vanaf 2 ruimtes toegankelijk.

Beide slaapkamers hebben openslaande tuindeuren.

1e VERDIEPING:

De 4e slaapkamer bevindt zich op de 1e verdieping en is ca. 13 m^2 groot met een walk-in-closet van maar liefst 9 m^2 . Totaal 22 m^2 ! Hier wil elke tienerdochter wel haar eigen domein hebben. Tevens is op deze verdieping de 3e badkamer aanwezig: deze is uitgevoerd in wit met zandkleurige vloertegels en houtlook wandtegels met een inloofdouche en het 3e wandcloset, ook is er om de hoek een wastafel met meubel



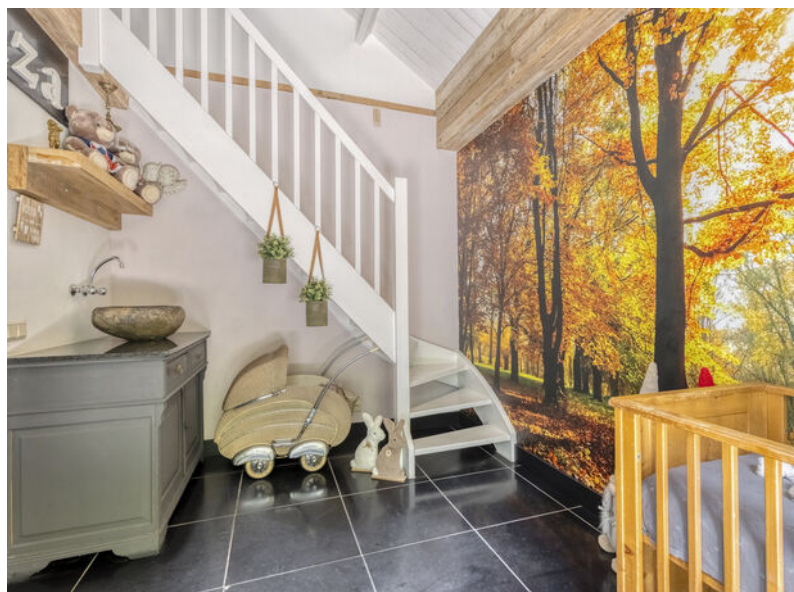














Omschrijving

met een grote verlichte spiegel. Er ligt een moderne houtlook laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn van hout en deels wit geschilderd en deels nog onbehandeld hout. Op 1e verdieping zijn ook nog via aparte opgangen 2 beruimtes bereikbaar.

TUIN en ZWEMBAD:

Als u houdt van buitenleven stop met zoeken: hier komen al uw wensen uit. De zon schijnt, de tuindeuren worden open gezet en de BBQ kan aan. De achtertuin, het gedeelte met zwembad en overkapping is gelegen op het oosten. Links van de oprijlaan ligt de grote landschappelijke tuin met de hoge bomen waar div. fijne zithoeken en de kippenren gerealiseerd zijn. De gehele tuin biedt veel privacy. U kunt altijd ergens in de zon of in de schaduw zitten.

De tuin heeft een heerlijk zwembad. Het meet ..x .. = ca. .. m² en een diepte van m. Rondom het zwembad zijn mooie houten vlonders aanwezig, waar de ligbedden opgezet kunnen worden en er is een tuindouche aanwezig.

Er is een groot terras hier staat nu een grote 12-persoons eettafel met als overkapping een professionele pagodetent met grote buitenkeuken met bargedeelte en ook hier een gezellige terrashaard, electra en verlichting.

Samen met kinderen, familie en vrienden kunt u zich hier de hele zomer vermaken.

De tuin is fraai aangelegd met witte kiezels op de paden en oprijlaan, wat zorgt voor het mediterrane karakter, betonbestrating, gazon, hagen, siergrassen, hortensias, veel grote bomen en een schitterende Magnolia en heerlijke terrassen en zitjes. Het grasveld tussen de bomen in het landschappelijke deel van de tuin leent zich voor potjes voetbal, jeu-de-boules, badminton of volleybal.

De grote overkapping is ca. .. m² groot. Er is licht en electra aanwezig. Hier is ook nog een sfeervolle buitenhaard aanwezig.

BIJGEBOUW:

Het bijgebouw is ook uitgevoerd in witte steen met kap met rode dakpannen en verdeeld in 2 ruimtes. De linkerruimte is ingericht als kantoor. Deze ruimte meet 5.49 x 2.42 en is daarmee ca. 13 m². De 2e ruimte is het tuinhuis, dit heeft formaat 5.49 x 2.76 en is ca. 15 m². Hier is een trap aanwezig om de bovenliggende bergzolder te bereiken. Beide ruimtes hebben zwarte glazen openslaande tuindeuren. Aangebouw met hout aan dit bijgebouw bevindt zich de berging. Deze 3e ruimte meet 5.49 x 3.86 en is ca. 21 m² groot. Rechts aan dit bijgebouw grenst de overkapping van de buitenkeuken, deze overkapping is ca. 10 m² groot.

KELDER:

De woning heeft ook nog een kelderruimte van in totaal 7.10 x 3.33 is ca. 24 m². De kelder is opgedeeld in 3 ruimtes: één kleine kantoorruimte, een kamer en een berging waar de warmtepomp staat.

BUITEN:

De oprit biedt plaats aan veel auto's. Rechts van de woning staat nu bijv. de boot geparkeerd. Hier zou u ook uw camper neer kunnen zetten. Voor het huis is een een fraai aangelegde voortuin/zijtuin aanwezig met beukenhaagjes, siergrassen en hortensia's.

Omschrijving

Kortom: een heerlijke mediterrane woning op groot perceel met zwembad met zowel binnen als buiten veel ruimte voor veel woonplezier.

ALGEMEEN:

- Royale woonkamer, eetkamer en open keuken totaal ca. 60 m² groot;
- 4 slaapkamers en 3 badkamers;
- Praktijkruimte / kantoorruimte / thuiswerkplek;
- Moderne badkamer-ensuite bij masterbedroom met inloopdouche en vrijstaand ligbad;
- 15 zonnepanelen, warmtepomp, airco's, zonneboiler;
- Hoogwaardig afwerking en moderne kleurstellingen;
- Parkachtige royale tuin met kiezelpaden rondom en achtertuin met zwembad, terrasoverkapping en buitenkeuken.

Deze woning ligt op de rand van Tilburg tussen Goirle en Riel in. Voor boodschappen zult u dus ook gericht zijn op deze laatste 2 dorpen.

RIEL HEEFT VEEL TE BIEDEN

Met een eigen supermarkt, een klein winkelcentrum, restaurantjes en gezellige terrassen heb je alles bij de hand. Je hoeft niet gelijk in de auto maar kunt alles op de fiets doen voor de dagelijkse boodschappen. Riel maakt onderdeel uit van de gemeente Goirle, ten zuiden van Tilburg. Riel ligt op 5 minuten van de A58 met alle dagelijkse voorzieningen in het dorp en alle andere voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, schouwburg, ziekenhuis en winkelcentra in Goirle en Tilburg. Riel wordt omsloten door het Bels Lijntje en het natuurgebied de Regte Heide.

Door de komst van nieuwbouwplannen in Riel en de aantrekkingskracht van buitenaf is Riel in de loop der tijd behoorlijk uitgebreid maar heeft zijn dorps karakter behouden. Veel jonge mensen die hier komen, wonen blijven hier dan ook graag wonen. Heisteeg is een rustige kindvriendelijke buurt. Het dorp heeft inmiddels een vaste kern van Rielenaren en leeft echt. Er wordt veel georganiseerd voor jong en oud. Het is hier dan ook fijn wonen in de luwte van Tilburg en de ruimte en gemoedelijkheid van een dorp.

RIEL MIDDEN IN DE NATUUR

Wonen in Riel is wonen tussen de rust en ruimte van natuurgebieden. In slechts enkel minuten fietsen of wandelen zit je volop in de natuur. Ten zuiden en oosten van Riel liggen uitgestrekte natuurgebieden, zoals de Regte Heide & Riels Laag. Kortom, je kunt hier het hele jaar door prachtige lange familiewandelingen maken!

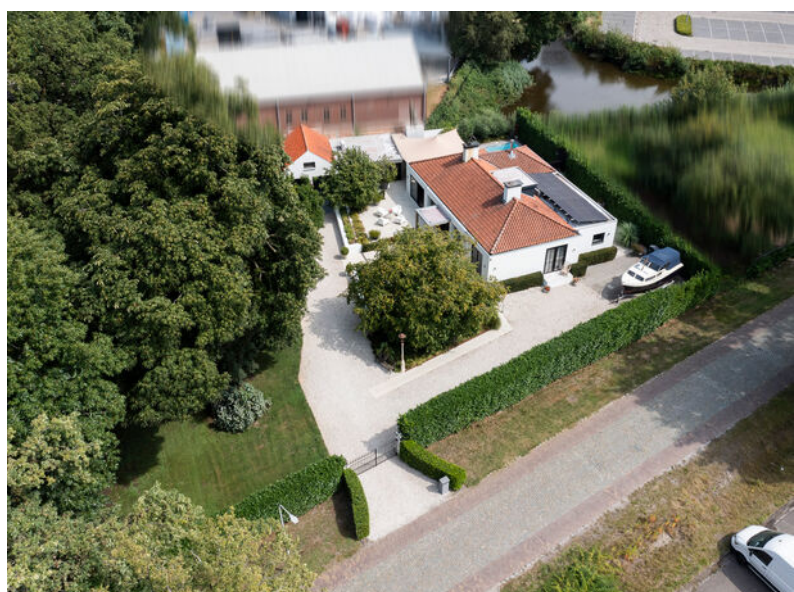














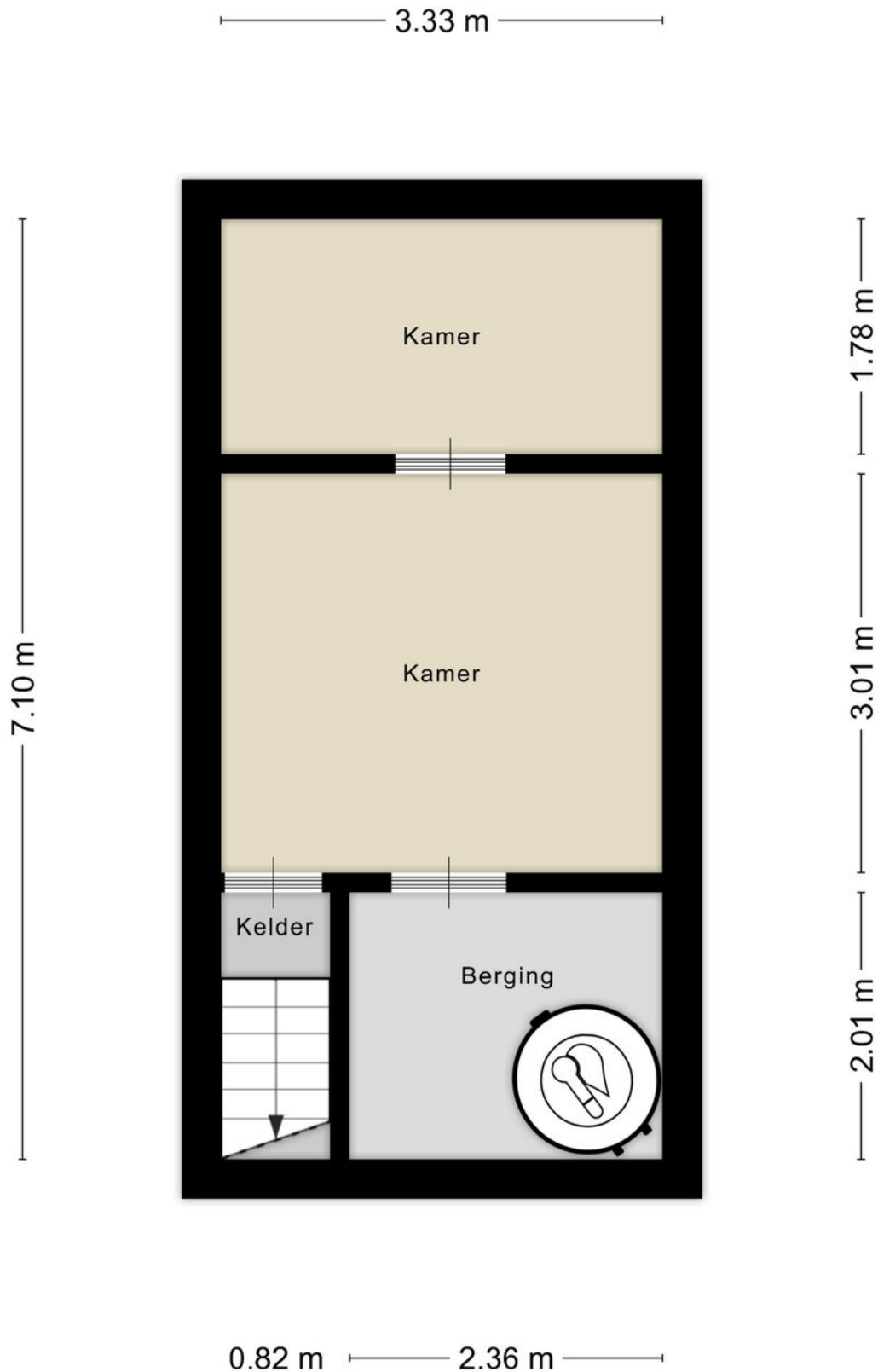
Plattegronden



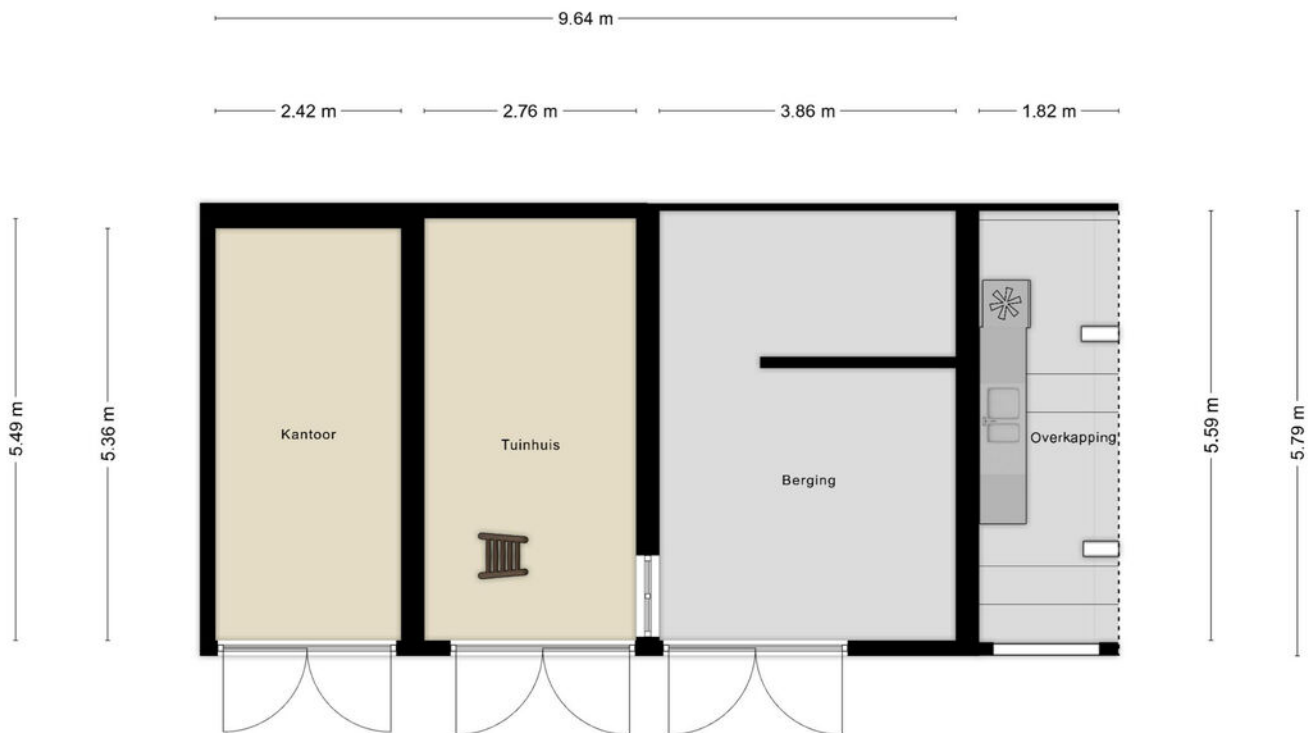
Plattegronden



Plattegronden

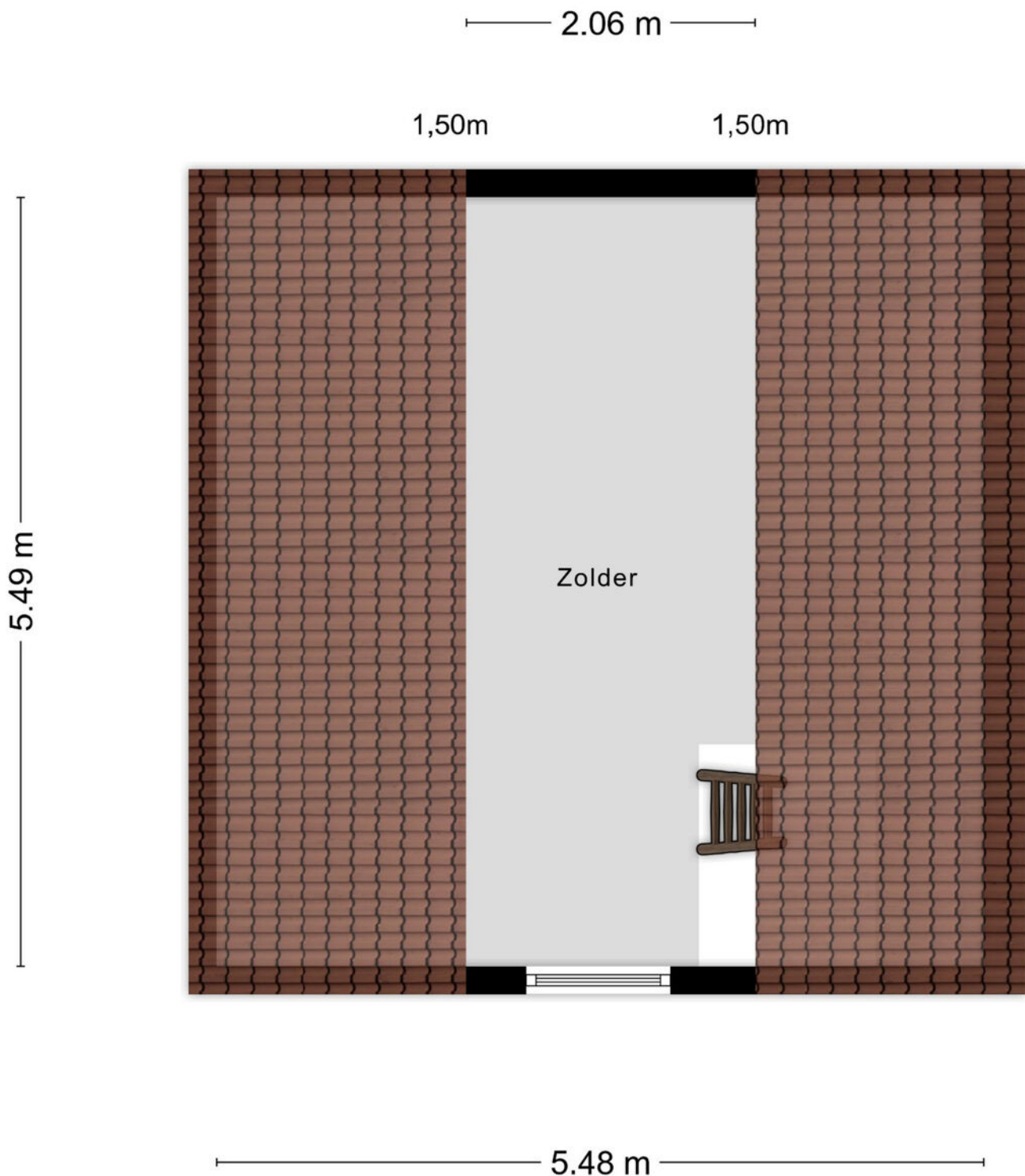


Plattegronden



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

Plattegronden

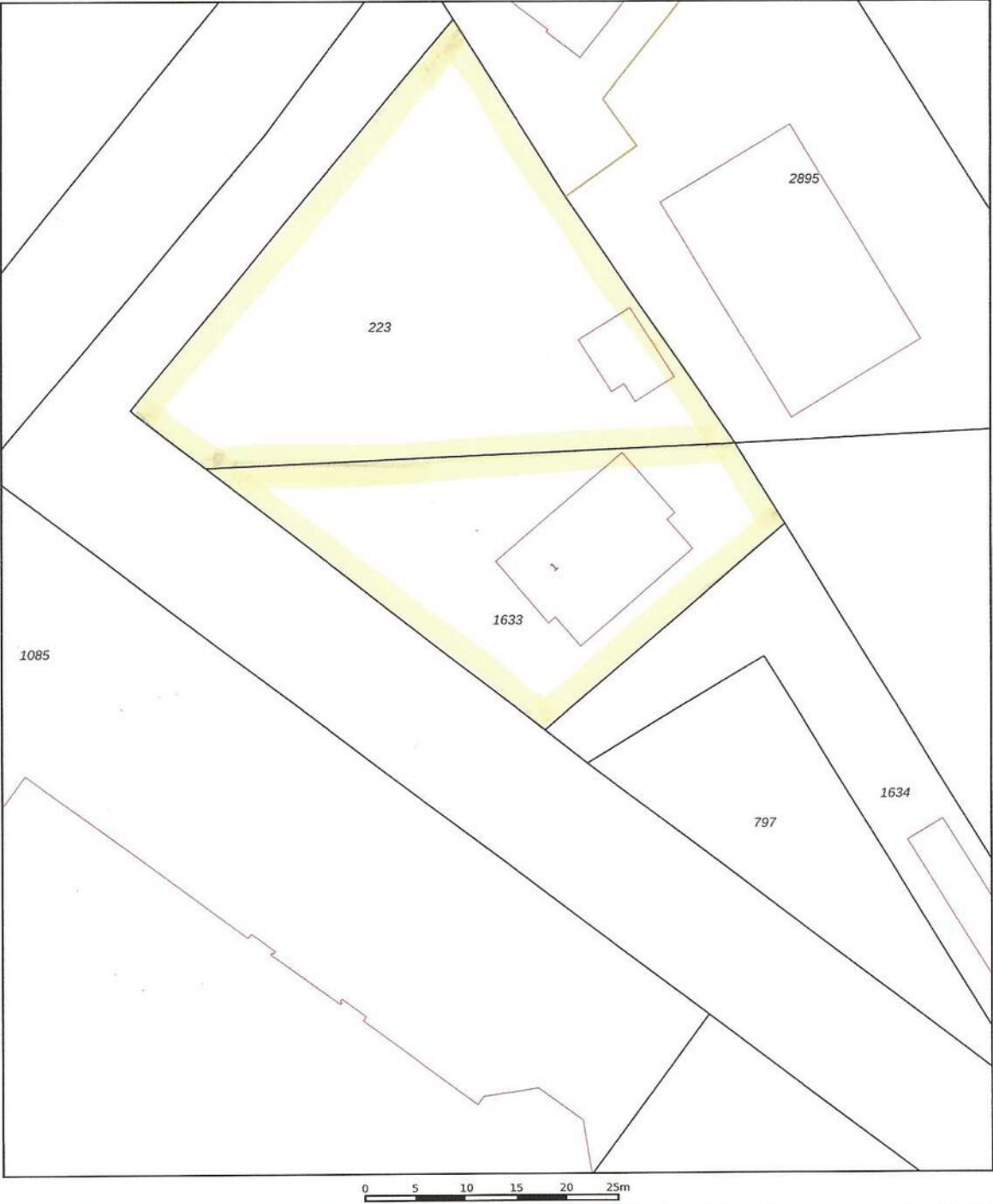


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Rielseweg 1 TB



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Z

Perceel 1633

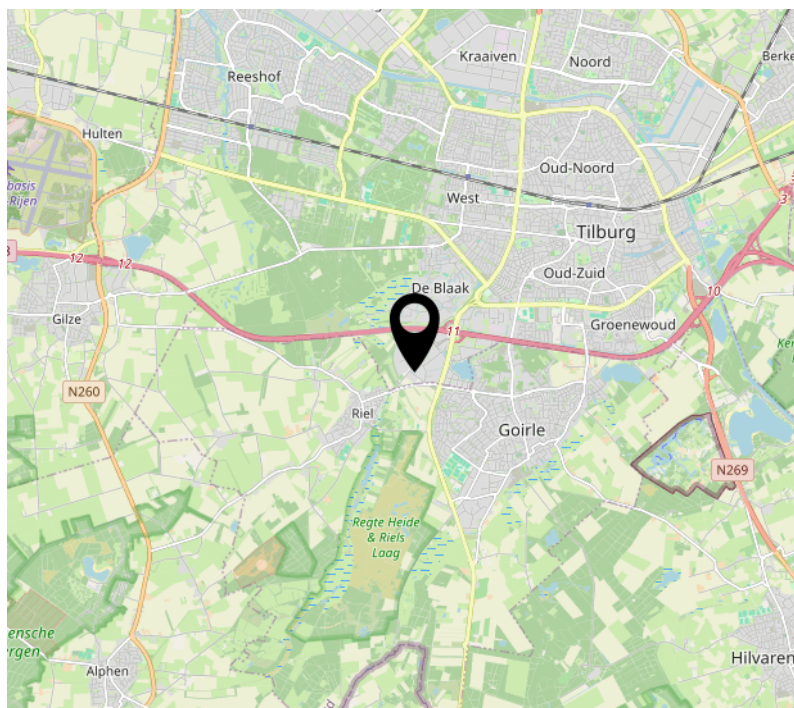
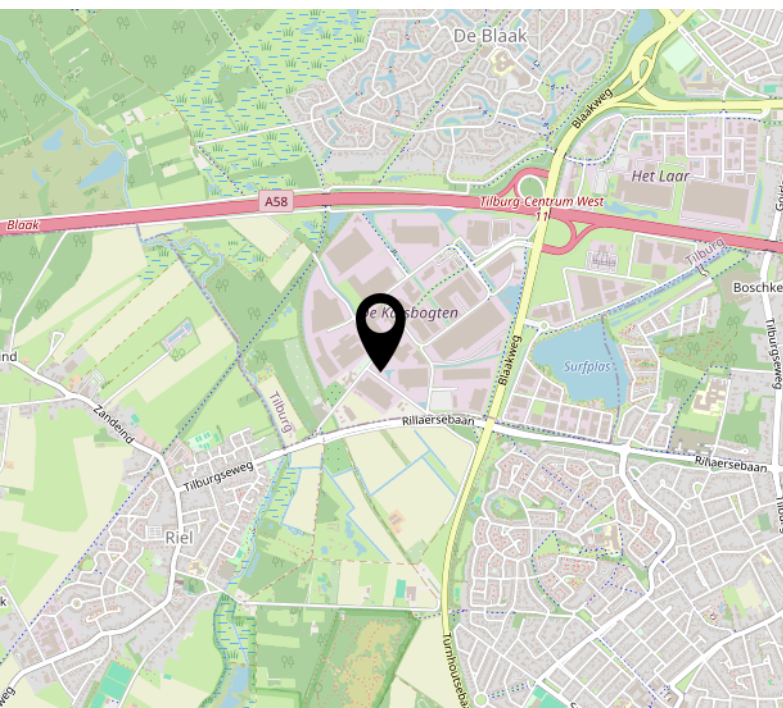
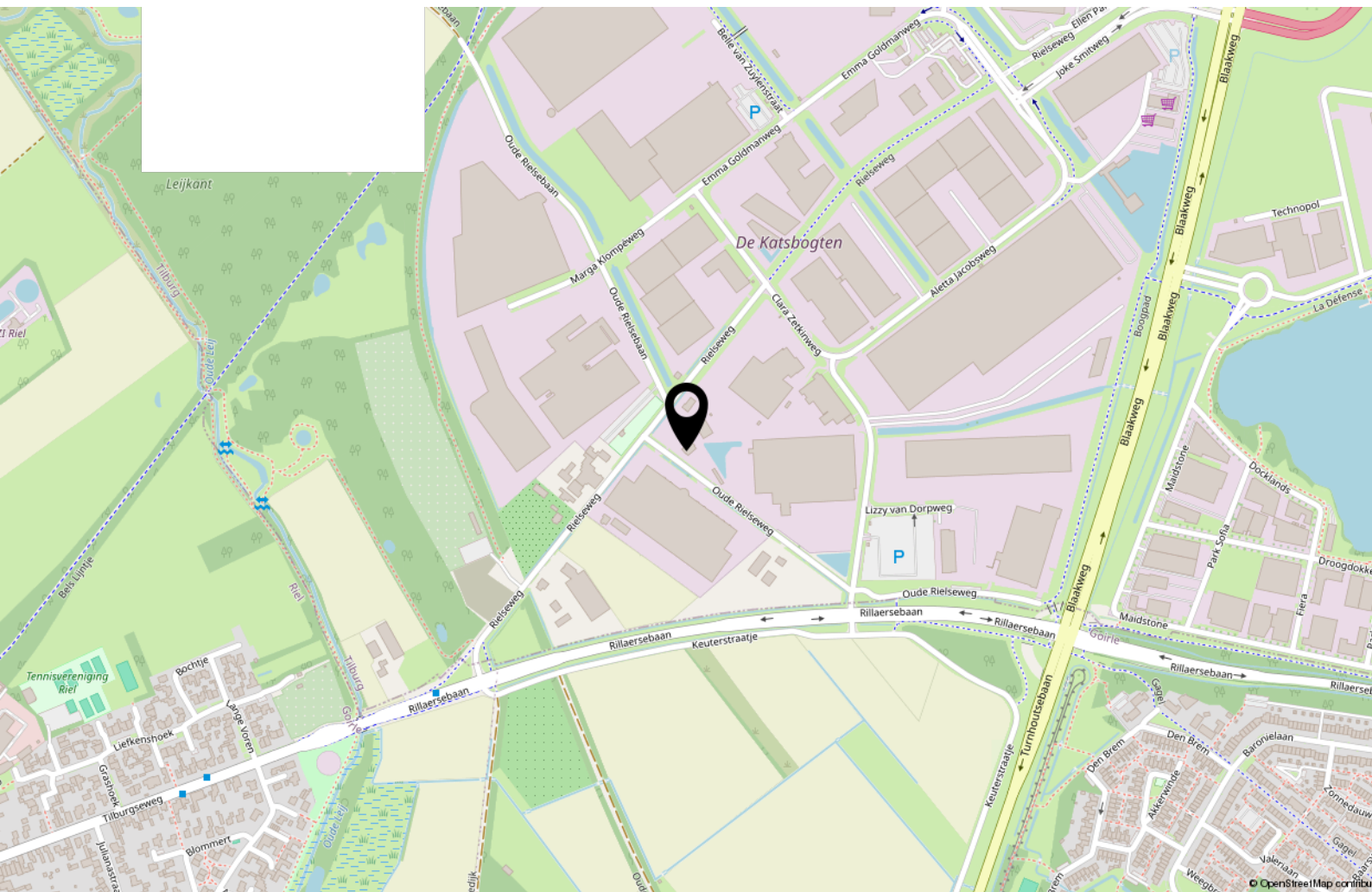
kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester geboren en getogen in Tilburg.

Al 27 jaar werkzaam als woningmakelaar en taxateur. Deze ruime ervaring wil ik graag aanwenden om uw woning voor u te verkopen of een woning voor u aan te kopen of te taxeren.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester, assistent-makelaar en zij regelt de administratieve zaken van Rentmeester Makelaardij. Samen hebben wij 3 kinderen.

In mijn werk ben ik erg gedreven, kundig en kom mijn afspraken na. En even fanatiek als ik Willem II-supporter ben, gaat mijn interesse ook uit naar wielrennen, formule 1, tennis, hockey, ijshockey en sinds kort ook samen met Hedwig

genietend van het damesvoetbal.

Favoriete vakanties zijn met mijn gezin naar Italië of een stedentrip met vrienden. Lekker op een terrasje genieten van Tripel Karmeliet of een goed glas wijn.

Met gedrevenheid, een sublieme vakkennis en goede beroepsethiek, ben ik altijd bezig voor elke klant het allerbeste resultaat te bereiken.



Tips & weetjes

Hypotheekadvies

Een hypotheek sluit u af voor een groot deel van uw leven. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren door de bank, een tussenpersoon, adviseur of uw eigen makelaar. Uw hypotheek lost u verplicht af, de overheid betaalt wel een deel mee aan de maandlasten van uw hypotheek.

Per 2019 mag u maximaal 100% van de waarde van uw huis lenen en is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Vanaf 2019 gaat de aftrek versneld omlaag. Wel mag u meer lenen voor een energieneutraal- of zuiniger huis. Neem de tijd om u goed te laten informeren.

Notaris

Bij de aan- en verkoop van een woning stelt de notaris de leverings- en hypotheekakte op en verzorgt het kantoor de financiële afwikkeling. Ook helpt de notaris bij het opmaken van een testament en/of samenlevingscontract.

Bouwtechnisch Adviesbureau

Heeft u uw zinnen gezet op een woning, maar heeft u twijfels over de kwaliteit? In dat geval is het zéér raadzaam om een bouwtechnisch adviseur in te schakelen om wat meer zekerheid over de kwaliteit te krijgen. Een bouwtechnisch adviseur kan u ook informeren over de te verwachten kosten op de korte en lange termijn.

Verbouwplannen in en rond het huis

De economie in Nederland trekt aan. Dit betekent dat bedrijven als bijvoorbeeld de schilder, stukadoor, aannemer en hovenier ontzettend druk zijn. Wanneer u iets in of rond uw huis gedaan wilt hebben, moet u er rekening mee houden dat deze bedrijven op dit moment vaak met een wachtlijst werken. Informeer dus tijdig wanneer u verbouwplannen heeft. Ook is het belangrijk om tijdig te informeren naar voorschriften en/of vergunningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Starterslening

Komt u voor de aankoop of verbetering van uw woning in aanmerking voor de NHG, dan betaalt u een lagere rente en is er een vangnet voor als u door omstandigheden uw huis moet verkopen. Wanneer de opbrengst dan te laag is om de restschuld af te lossen, dan betaalt het Waarborgfonds Eigen Woning het verschil

aan de geldverstrekker. De NHG heeft de kostengrens voor 2025 vastgesteld op € 450.000,-. Voor energiebesparende woningen is de kostengrens vastgesteld op € 477.000,-. Vraag uw adviseur naar de mogelijkheden.

Het energielabel

Adviesbureau voor energiebesparing (AVEB) te Breda, helpt u graag inzichtelijk te maken wat het definitieve energielabel van uw woning is. Elk woonhuis in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen van de overheid. Meestal klopt dit niet. Het is een schatting op basis van geregistreerde gegevens.

Op ep-online.nl kunt u het energielabel van uw woning vinden. Schrik niet, vaak valt het tegen. De overheid weet niet van het dubbel glas, of de spouwmuurisolatie die misschien onlangs in uw huis is verwerkt. U heeft het energielabel nodig als u uw huis wilt verkopen/verhuren. Wij kunnen u helpen uw energielabel definitief te maken, geheel kosteloos. Voor informatie kunt u mailen naar: info@aveb.nl

[illegible]

Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl