

TE KOOP



VALERIAAN 32 GOIRLE

VRAAGPRIJS € 475.000,- k.k.



MOGEN WIJ U VOLLEDIG ONTZORGEN?

Welkom bij Van der Plas Makelaardij in Oosterhout. Wij zijn sinds 1995 actief met het verkopen en aankopen van woningen in de bestaande bouw. Wij werken als full-service NVM makelaars. Gewoon hard werken en een no-nonsense mentaliteit.

Ontzorgen! is ons toverwoord. Wij zorgen voor een zorgeloze en succesvolle vastgoedervaring, zodat u zich kunt concentreren op wat echt belangrijk is. Vertrouw op onze ervaring en expertise om uw doelen te bereiken.

Wij werken vanuit ons kantoor aan de Bouwlingstraat, 6 dagen per week voor u. Dit van 9.00 uur tot 21.00 uur op afspraak.

NVM makelaars **Sjoerd de Vegt** (06 38184437) en **Michel van der Plas** (06 55785444) staan voor u klaar.



VAN DER PLAS MAKELAARDIJ
BOUWLINGSTRAAT 14
4901 KG OOSTERHOUT

0162-451840
WWW.VDPLAS.NL
INFO@VDPLAS.NL

Valeriaan 32

5052 CT Goirle

Vraagprijs	€ 475.000,00
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	498 m ³
Perceel oppervlakte	195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1984
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Remeha 2016



OMSCHRIJVING

Hoekwoning in de populaire wijk De Hellen. Deze woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd: zo zijn o.a. kozijnen vervangen, nieuwe keuken geplaatst, zijn beide badkamers vernieuwd en is het stucwerk aangepakt. Dankzij 5 slaapkamers, 2 dakkapellen, 2 badkamers, airco's, zonnepanelen en energielabel B biedt deze woning alle ruimte en comfort.



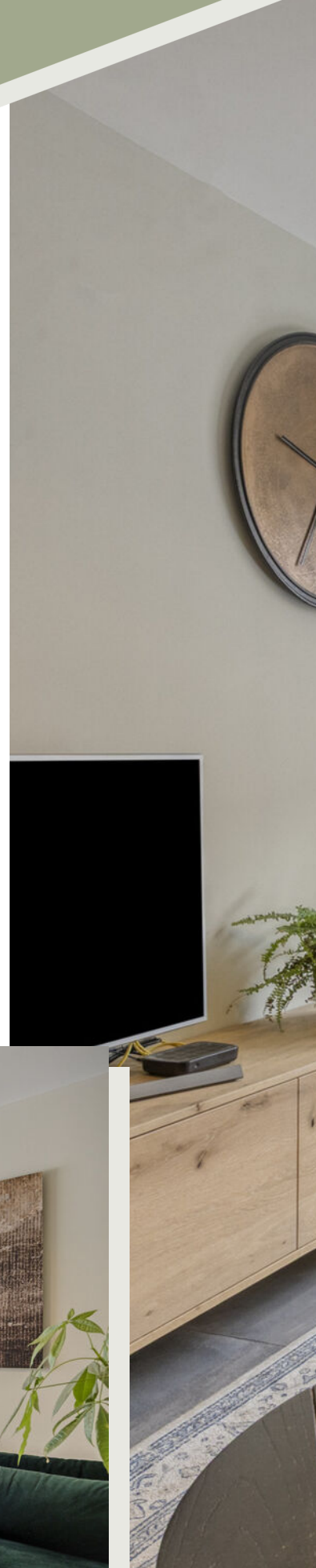


KENMERKEN

- Hoekwoning in gewilde woonwijk De Hellen
- Afgelopen jaren volledig gemoderniseerd
 - 5 slaapkamers en 2 dakkapellen
 - Airco-units aanwezig
 - Zonnepanelen en energielabel B
- Vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin
- Gelegen nabij basisscholen, dorpskern, supermarkten, sportvoorzieningen en natuurgebied De Regte Heide
- Snelle toegang tot de A58 richting Tilburg, Breda en Eindhoven

BEGANE GROND

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met trapopgang, meterkast, garderobenis en moderne toiletruimte. De tegelvloer met vloerverwarming en het strakke stucwerk geven deze verdieping een moderne en verzorgde uitstraling. De toiletruimte is circa drie jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd met een hangcloset en fontein. De woonkamer is ingedeeld in een sfeervolle Z-vorm en biedt daardoor diverse mogelijkheden voor het inrichten van een zit-, eet- of speelgedeelte. De ruimte is licht en prettig dankzij de brede schuifpui aan de achterzijde. De doorlopende tegelvloer met vloerverwarming en gladde wanden zorgen voor een rustig en eigentijds geheel. In de praktische trapkast heeft u extra opbergruimte. De open keuken, geplaatst in 2015, is uitgevoerd in een stijlvolle houtlook met een robuust betonnen werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Smeg fornuis met 6 pitten en een oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een zeer praktische ruimte met riante kastenwand en toegang tot de achtertuin. Ook bevinden zich hier aansluitingen voor de wasapparatuur, die tevens op de tweede verdieping aanwezig zijn.









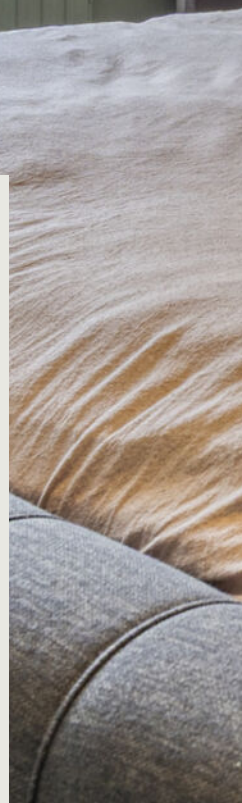




EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, glad stucwerk en draaikiepramen.

De badkamer werd vernieuwd in 2022 en is volledig betegeld in een hedendaagse stijl. De ruimte beschikt over een royale inloofdouche met regen- en handdouche, een fraai badkamermeubel, een hangcloset en een designradiator. Dankzij het raam geniet u hier van daglicht en natuurlijke ventilatie.









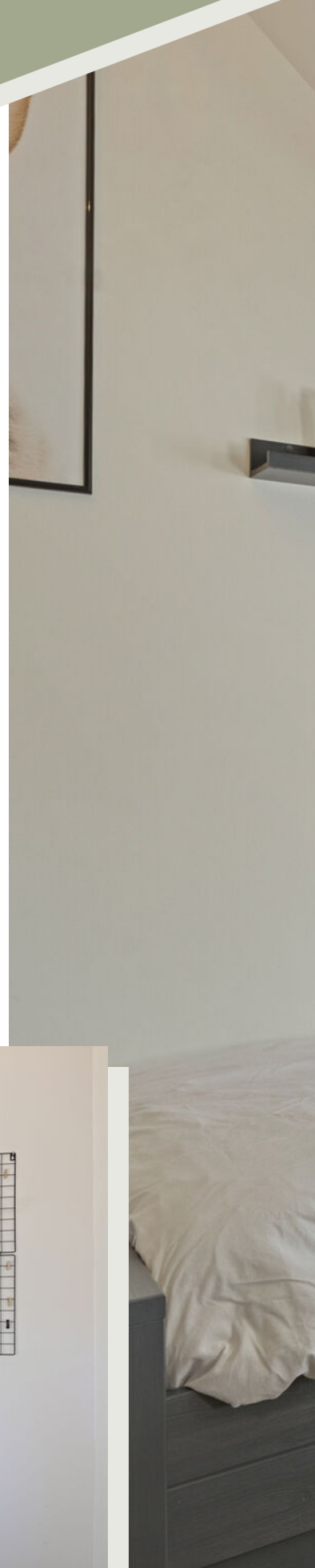




TWEEDE VERDIEPING

Op de ruime overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Remeha cv-combiketel.

Aan beide zijden is een slaapkamer gecreëerd, beide voorzien van een dakkapel, pvc vloer en gladde wanden. De dakkapel aan de voorzijde is uitgevoerd met kunststof kozijnen en biedt toegang tot een diepe/praktische berging. Deze verdieping biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld thuiswerken, hobby's of logees. Ook bevindt zich hier de 2e badkamer. Deze badkamer, eveneens vernieuwd in 2022, is ingericht met een regen- en handdouche en een badkamermeubel.









TUIN | BUITEN

De woning beschikt over een voortuin, zijtuin en een heerlijk vrij gelegen achtertuin.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

De achtertuin is eveneens onderhoudsvriendelijk en beschikt over meerdere plekken voor een lounge- of zitgedeelte. Het onderhoudsvrije kunstgazon zorgt voor een groene uitstraling, terwijl de zuidwestelijke ligging optimale zonuren biedt. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier van een prettig gevoel van privacy zonder directe achterburen.













PLATTEGROND



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



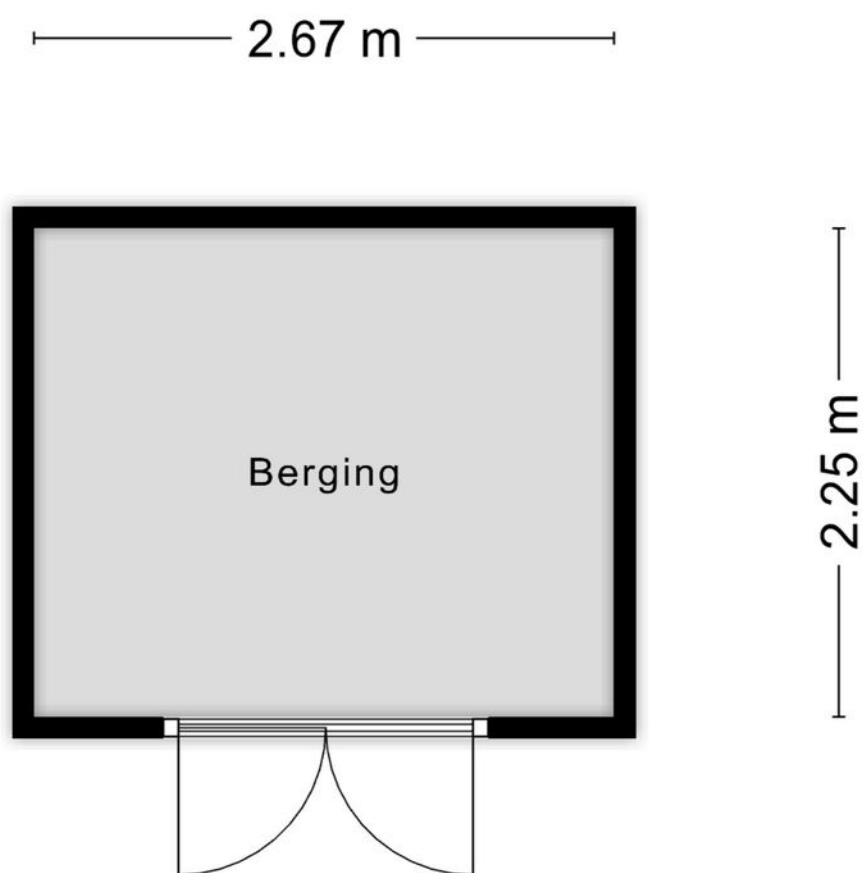
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle
Sectie E
Perceel 5509

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

ZO VERKOPEN WIJ

Interesse? Plan een bezichtiging in met ons. Sjoerd de Vegt of Michel van der Plas laten u deze woning bijzonder graag zien. Wellicht is het uw droomwoning en woont ook u binnenkort in Goirle.

INFORMATIE

Voor, tijdens en na de bezichtiging krijgt u de ons bekende relevante informatie. Daarnaast kunt u alles vragen wat van belang is. Als potentiële koper heeft u een eigen “onderzoeksplicht”. Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden.

BIEDINGEN / ONDERHANDELINGEN

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van “gunning” gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wilt u een bod uitbrengen, vraag dan naar de lijst van roerende zaken en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, zodat u van te voren weet wat er overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang. Zoals, opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals “financiering” worden meegewogen.

OPMERKINGEN

De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor natuurlijk altijd een afspraak met ons maken.

BROCHURE

De verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg en tot het uitbrengen van een voorstel tot koop op deze woning. Hoewel deze informatie met zorg is samen- gesteld, kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

UITBRENGEN VAN EEN VOORSTEL / EEN BIEDING DOEN

Wilt u een voorstel tot koop uitbrengen? Dan vernemen wij graag:

- De hoogte van het bedrag
- De gewenste datum van oplevering en notarieel transport
- Welke zaken u erbij wenst (raadpleeg hiervoor de lijst van zaken)

- Wel of geen ontbindende voorwaarden? Financiering of bouwkundige keuring bijvoorbeeld
- Wij nemen standaard een bankgarantie of waarborgsom op van 10% van de koopsom

U kunt deze bovenstaande zaken ook eenvoudig via uw z.g. Move.nl account ingeven, maar bellen of mailen kan natuurlijk ook.

KOOPAKTE

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, het notariaat, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. U krijgt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens zullen we de koopakte ondertekenen, Dit doen we veelal op kantoor of bij u thuis. Overdag of 's avonds. Ook digitaal tekenen wordt steeds vaker gewenst. Vervolgens ontvangt de notaris een exemplaar.

BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m de eerst volgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn

OUDERDOMSCLAUSULE

Soms is een woning ouder. En tijden veranderen. Daarom nemen we in voorkomend geval een z.g. ouderdoms-clausule op in de koopakte. Het is immers logisch dat een woning van 25 jaar oud een ander technische staat heeft dan een woning van 5 jaar oud. Ook komt het voor dat een woning wordt verkocht en dat de eigenaar er zelf al in geen jaren meer heeft gewoond. Dan nemen we vaak ook een Niet-zelfbewoningsclausule op in de koopakte.

PLATTEGRONDEN

Bijgevoegde plattegronden / tekeningen zijn indicatief qua maatvoering. Het zijn geen bouwtekeningen. Zij dienen om een beeld te geven hoe de woning er uitziet en wat voor mogelijkheden er zijn.

DE EIGENDOMSOVERDRACHT

Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen bij de notaris heeft u de gelegenheid om de woning nog een keer te bezichtigen. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken. Wij zullen dan volgens een vast protocol nog een aantal zaken doorlopen. Ook nemen we samen de standen voor Nuts voorzieningen etc even op. U zorgt al koper er natuurlijk voor dat de opstal verzekering is geregeld. Vervolgens plaats u de handtekening bij de notaris en u wordt de nieuwe eigenaar.

KOOP WIJZER!

DISCLAIMER

Deze brochure is met de meeste zorg voor u als potentiële koper samengesteld. We adviseren u vriendelijk om alle onderstaande informatie zorgvuldig door te nemen voordat u verdere stappen onderneemt.

INFORMATIEBRONNEN

Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn we veelal afhankelijk van derden. Wij, noch de verkopende partij, aanvaarden daarom enige aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte gegevens. Bijgesloten overzichten van vaste lasten en bouwtekeningen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Als kandidaatkoper heeft u een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. De verkoper staat in het algemeen niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. We raden u daarom aan om voorafgaand aan de aankoop het nodige onderzoek te doen en eventueel een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

BIEDINGSPROCES

Bij het uitbrengen van een bod dient u duidelijkheid te verschaffen over de aanvaardingsdatum, eventuele overnames van roerende zaken, en ontbindende voorwaarden voor financiering. Een bod uitbrengen betekent nog niet dat u in onderhandeling bent; dit gebeurt pas wanneer de verkoper reageert op uw bod.

BEDENKTIJD

Volgens de wet koop onroerende zaken heeft u als koper een bedenktijd om de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Deze bedenktijd gaat in nadat u de volledig getekende koopakte heeft ontvangen.

KOOPAKTE EN WAARBORGsom

Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst zal een koopakte worden opgemaakt volgens het model van de NVM. Hierbij wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie gevraagd als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper.

ONTBINDEN VOORWAARDEN FINANCIERING

Er geldt een ontbindende voorwaarde voor financiering van vier weken. We adviseren u om voorafgaand aan de onderhandelingen goed geïnformeerd te zijn over uw financiële mogelijkheden.

BELANGRIJK

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid. Neem daarom de tijd om alle informatie zorgvuldig te bestuderen, informeer uzelf bij relevante instanties, en laat eventuele vragen tijdens de bezichtiging aan ons team beantwoorden.

AFWIJKINGEN

Ondanks de zorgvuldige samenstelling van deze informatie kunnen afwijkingen voorkomen. Dit geldt met name voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

A decorative graphic featuring a large green triangle on the left side of the page. The word "NOTITIES" is written in white, uppercase letters on the green background. The rest of the page is white.

NOTITIES



INTERESSE?



NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP.



VAN DER PLAS MAKELAARDIJ
BOUWLINGSTRAAT 14
4901 KG OOSTERHOUT

0162-451840
WWW.VDPLAS.NL
INFO@VDPLAS.NL

