

Stijlvolle hoekwoning
met open keuken

RIEL
Brabantlaan 2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1998
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	564 m ³
Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	243 m ²
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Omschrijving

Buitenkans! Moderne ruim uitgebouwde hoekwoning in Riel in de jonge wijk Vier Kwartieren! Dit mooie ruime huis heeft alles! Een gezellig trendy zitkamer met gashaard, een schitterende open keuken met kookeiland en een eetkamer in de aanbouw met openslaande tuindeuren. Er is een tuinkamer aanwezig met speelmogelijkheden voor de kinderen. En natuurlijk de heerlijke achtertuin met terrasoverkapping, berging en eigen achterom. Op de 1e verdieping zijn 3 moderne slaapkamers en de trendy badkamer met inloopdouche. Op de 2e verdieping is de 4e slaapkamer aanwezig met dakkapel en een grote walk-in-closet. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de wasmachine-/droger en CV-installatie, MV-unit en er is airco aanwezig. De woning is volledig geïsoleerd, reeds verduurzaamd met 12 zonnepanelen en airco en heeft energielabel A.

De woning heeft extra veel lichtinval door de grote raampartijen tot op de grond en bij de aanbouw is ook nog een brede lichtstraat aanwezig. Ook heeft de woning aan de zijgevel veel ramen waardoor de beide trapopgangen, de overloop en de voorzolder ook veel lichtinval hebben.

Bouwjaar: 1998

Woonoppervlakte: ca. 136 m² (bruto 213 m²)

Perceeloppervlakte: ca. 243 m²

Inhoud woonhuis: ca. 564 m³

INDELING: BEGANE GROND:

Aan de voorzijde ziet u dat alle houten kozijnen in trendy zwart zijn geschilderd, waardoor de woning een zeer moderne uitstraling heeft. U komt binnen in de hal met warme houtaccenten. Hier treft u de garderobe, het toilet en de meterkast.

Vervolgens komt u via de houten paneeldeur in de royale woonkamer met open keuken met schitterend kookeiland. De woonkamer is aan de achterzijde reeds uitgebouwd. Allereerst ziet u aan de voorzijde de gezellige zit-/tv-hoek. Hier is een strakke moderne gashaard aanwezig geïntegreerd met het tv-meubel. De gehele benedenverdieping heeft glad gestucte wanden en plafonds. Er ligt een tegelvloer van grote grijze tegels met vloerverwarming in de woonkamer en de keuken. De woonkamer heeft een lengte van 11.25 x 5.85/3.55 en is daarmee ca. 56 m² groot.

De schitterende open keuken met kookeiland is in 2016 gerealiseerd als maatwerk door Mooii Keukens en Interieur uit Riel. Deze zeer moderne keuken bestaat uit een groot eiland van ca. 3.00 x 1.20. In het 80 mm dikke solid surface werkblad bevindt zich het geïntegreerde 5-pits gasfornuis. Er is een wijnkast, een afzuigkap, grote lades en ruimte om te zitten. Er is een fraaie grote lichte kastenwand aanwezig. Hierin is het spoelgedeelte met Quooker verwerkt, evenals de vaatwasser, de combi-oven/magnetron, de koelkast en de vriezer.

Vervolgens is in de ruime lichte aanbouw de eethoek gerealiseerd met een maatwerk-hoekbank. Hier kunt u genieten van eten met familie en vrienden. De brede lichtstraat

en de schuifpui over de volle breedte zijn beiden voorzien van HR++-beglazing. Hierdoor is er veel lichtinval en contact met de achtertuin.

Via een deur betreedt u binnendoor de aangebouwde tuinkamer/overkapping. Deze tuinkamer is nu in gebruik als sport- en speelkamer voor de kinderen. Deze ruimte heeft een lengte van 8.65 x 2.73/3.05 en is ca. 25 m² groot. Ook hier is een schuifpui aanwezig naar de achtertuin. Tevens zijn er 3 lichtkoepels aanwezig in het dak, waardoor ook dit een heerlijke lichte ruimte is. Deze tuinkamer is ook bereikbaar via een deur in de hal. De eigen oprit voor het parkeren van uw auto ligt nog steeds voor deze tuinkamer. De aanwezige elektrische laadpaal kan worden overgenomen.

TUIN:

Vanuit de aanbouw heeft u via de schuifpui toegang tot de moderne strakke achtertuin. De tuin is gelegen op het noordwesten en aangelegd met lichte bestrating, beplanting in vakken, houten strakke pergola en gazon. Achter in de tuin is een stenen berging aanwezig van ca. 12 m² met aansluitend een fijne overkapping van ruim 10 m². In de overkapping is de loungeset geplaatst en er is een houtkachel, hier kunt u heerlijk genieten met familie en vrienden. Op het terras is voldoende ruimte voor een eettafel. Ook onder de kleine overkapping bij de tuinkamer kunt u een gedeelte van de loungeset plaatsen. De tuin is ca. 10 m diep en 10 m breed! En er is een eigen achterom aanwezig.

1e VERDIEPING:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de moderne badkamer uit 2018 aanwezig.

Slaapkamer 1 meet 4.53 x 3.39 en is ca. 15 m², ligt aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 meet 3.16 x 3.39 en is ca. 11 m², ligt aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 meet 3.39 x 2.10 en is ca. 7 m², ligt aan de achterzijde.

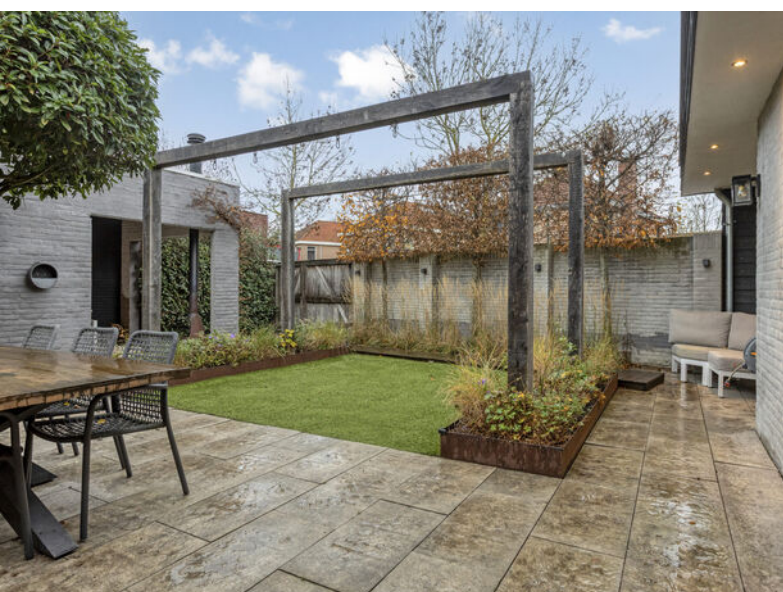
Alle slaapkamers zijn modern uitgevoerd met gestucte muren, deels in trendy kleuren geschilderd en met een lichte laminaatvloer, die ook doorloopt op de overloop.

De complete moderne lichte badkamer is in 2018 gerealiseerd. De badkamer heeft een inloopdouche met regendouche, handdouche en sunshower, een ze wandcloset en een mooi eiken wastafelmeubel met twee waskommen en grote verlichte spiegel en er is een designradiator. Met de afmeting 2.63 x 2.10 is de badkamer ca. 6 m² groot. De badkamer is uitgevoerd met zandkleurige vloertegels en gestucte wanden en plafond.

2e VERDIEPING:

Deze goed ingedeelde 2e verdieping heeft ook een volwaardige slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. Deze slaapkamer heeft gestucte wanden en plafond en een maatwerk-kast onder de schuine kant. Deze slaapkamer meet 2.56 x 3.01 en is daarmee ca. 8 m². De ruimte aan de voorzijde is momenteel ingericht als walk-in-closet met mooie lades onder de schuine kant, een hanggedeelte en veel legplanken.

Op de voorzolder bevindt zich de wasmachine-/drogeropstelling, de C.V.-ketel in een kast en de MV-unit. Er is opbergruimte achter de schotten. Op de gehele 2e verdieping ligt dezelfde laminaatvloer als op de 1e verdieping.



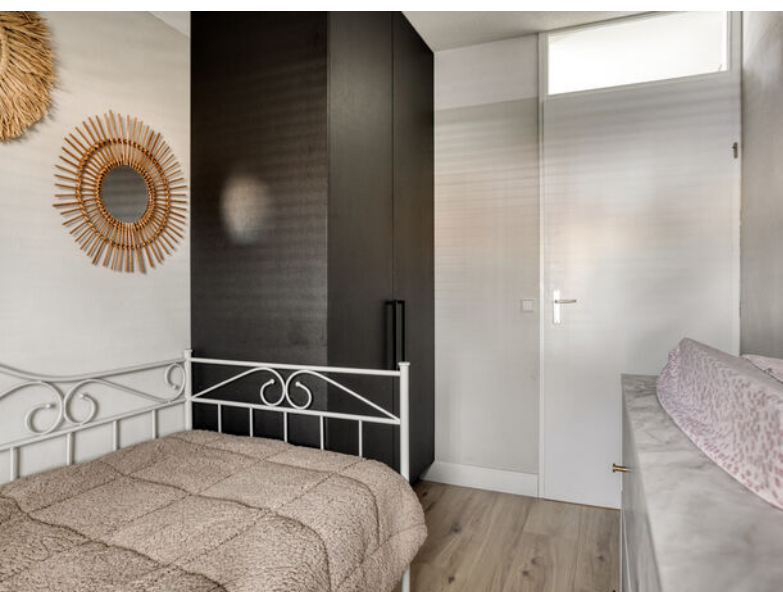














Omschrijving

Kortom: een zeer moderne sfeervolle woning met zowel binnen als buiten veel ruimte voor veel woonplezier.

ALGEMEEN:

- Stijlvolle woonkamer met open keuken 56 m²;
- Moderne badkamer (2018);
- 4 slaapkamers;
- Eigen oprit;
- Woning is volledig geïsoleerd, energielabel A, 12 zonnepanelen, airco;
- Aanvaarding in overleg.

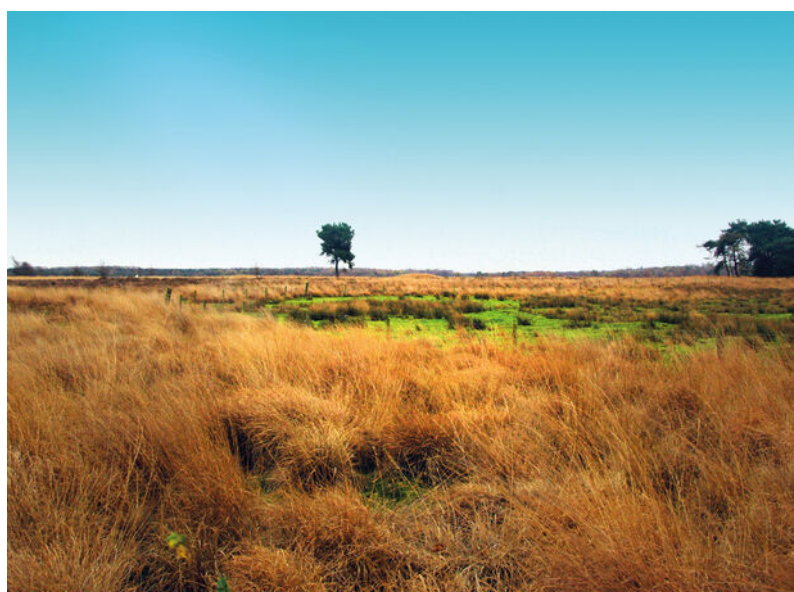
RIEL HEEFT VEEL TE BIEDEN

Met een eigen supermarkt, een klein winkelcentrum, een nieuwe basisschool, 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, bibliotheek, schouwburg, zwembad, schaatsbaan, bioscoop, ziekenhuis en winkelcentra in Goirle en Tilburg. Riel wordt omsloten door het Bels Lijntje en het natuurgebied de Regte Heide. Dus houdt u van wandelen, wielrennen, mountainbiken, hardlopen of skeeleren?: u zit hier in een mum van tijd in de bossen of op de hei om heerlijk te sporten.

Door de komst van nieuwbouwplannen in Riel en de aantrekkingskracht van buitenaf is Riel in de loop der tijd behoorlijk uitgebreid maar heeft zijn dorpse karakter behouden. Veel jonge mensen die hier komen wonen, blijven hier dan ook graag wonen. 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

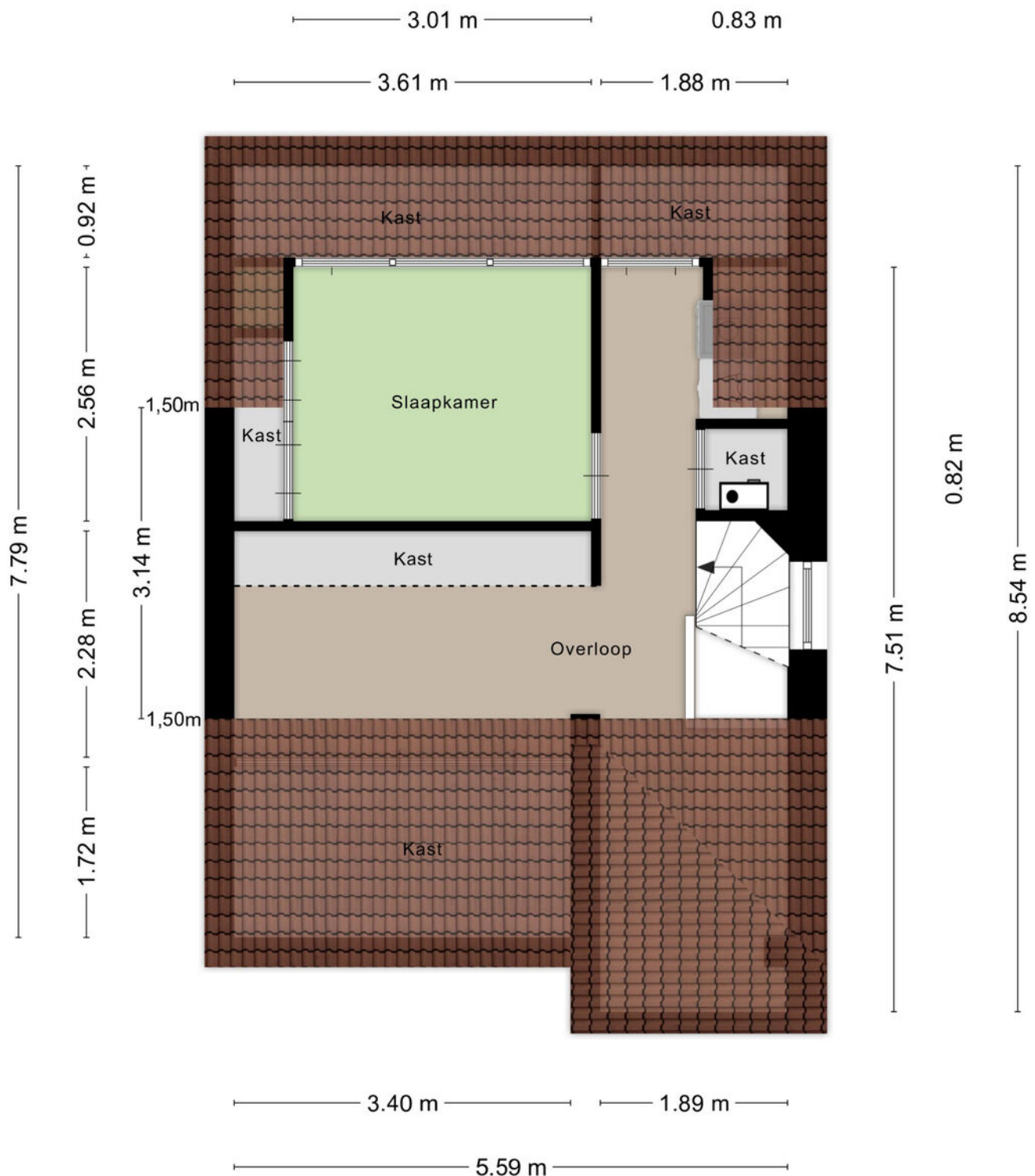


Plattegronden



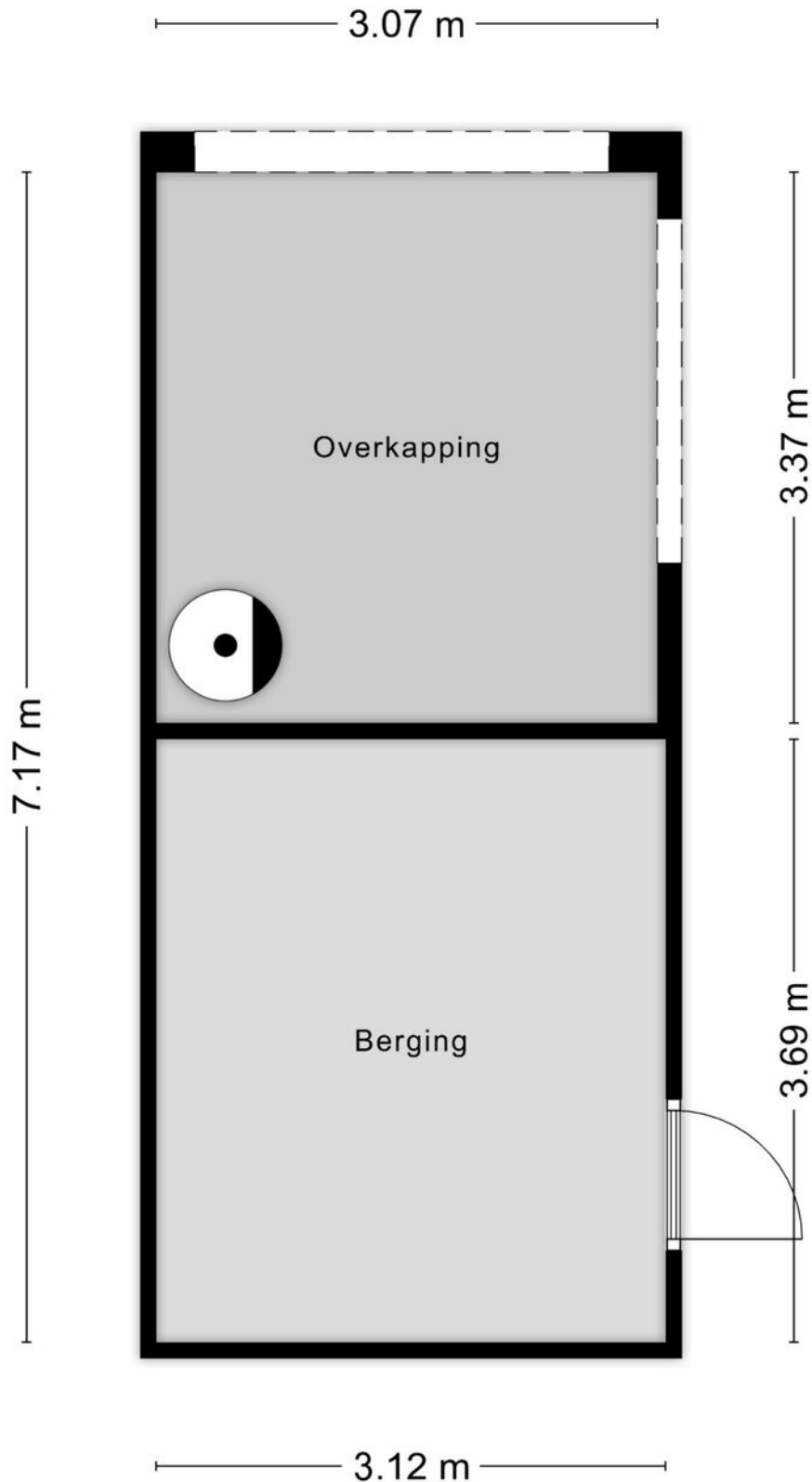
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brabantlaan 2 Riel

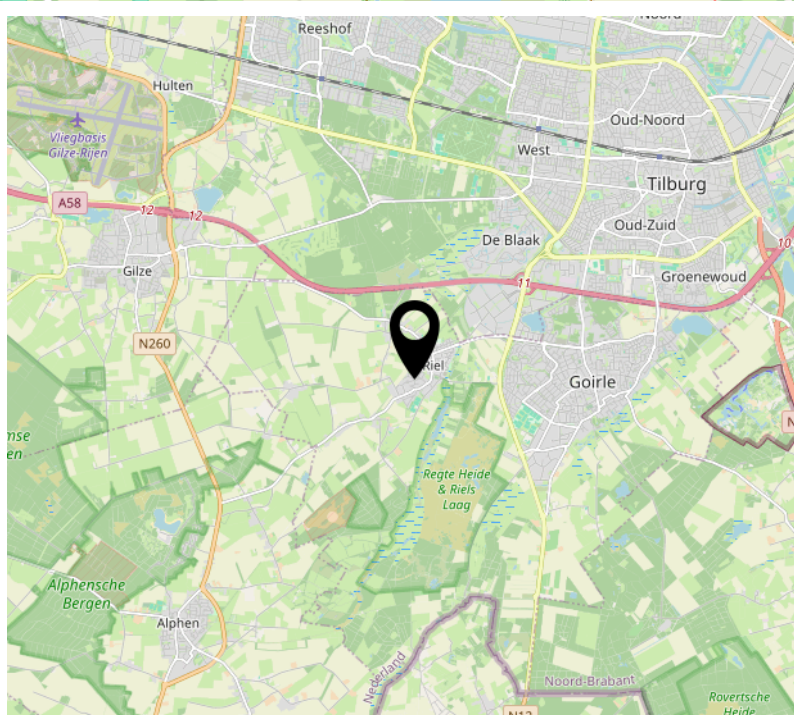
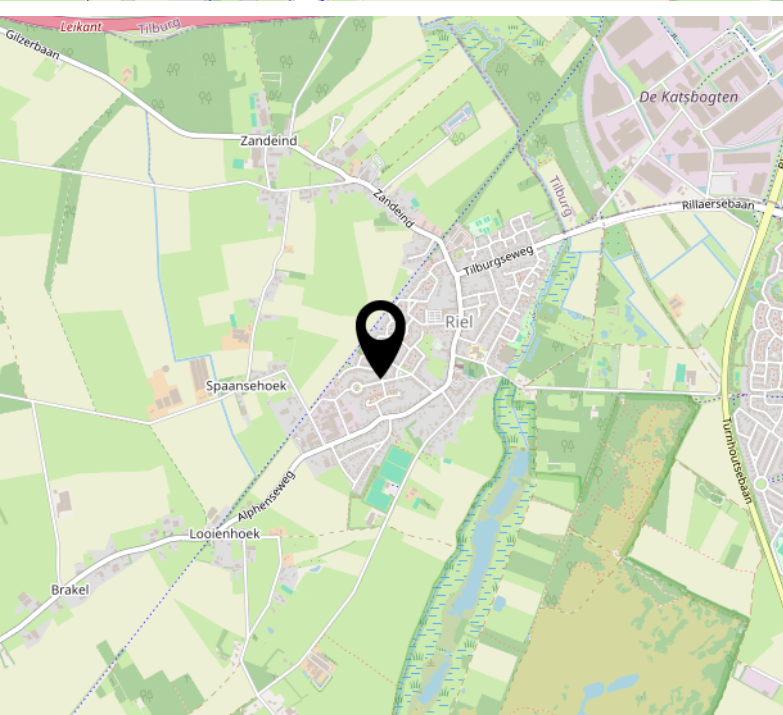
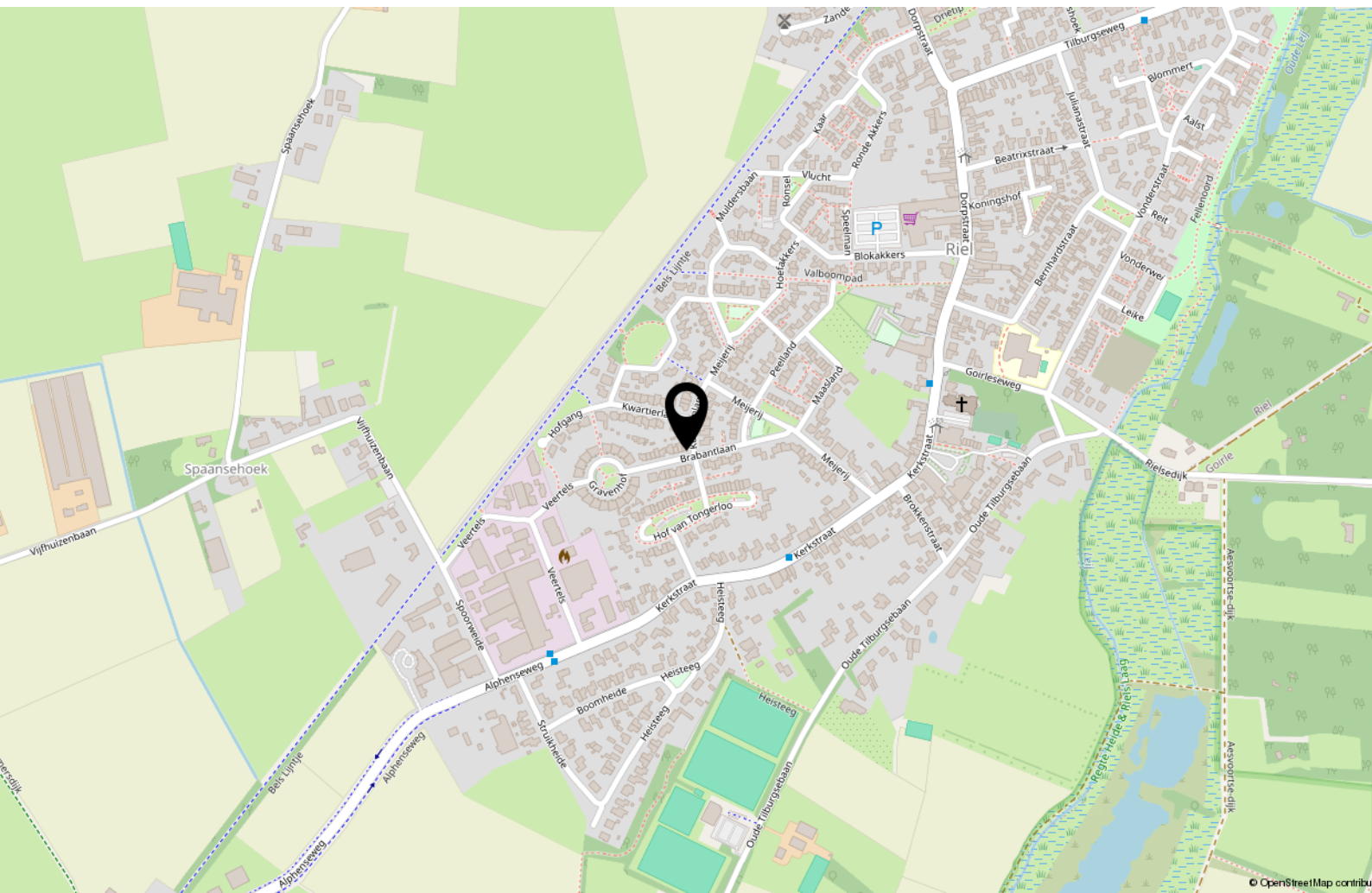


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
		Kadastrale gemeente	Goirle
		Sectie	F
		Perceel	1056

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 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.

Locatie op de kaart



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

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.



[illegible]

Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

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