



Heerlijk wonen vlakbij
de stad en de natuur

RIEL
Dorpstraat 40

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	702 m ³
Woonoppervlakte:	160 m ²
Perceeloppervlakte:	560 m ²
Overige in pandige ruimte:	30 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	19 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Dorpstraat 40 te Riel

Deze ruime vrijstaande woning met lange oprit en diepe achtertuin heeft 4 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), 2 bergingen en een blokhut. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning ligt in de dorpskern van Riel. Op korte afstand ligt het natuurgebied Riels Laag en de Regte Heide. De woning heeft een klassieke mansarde kap en groen/witte markiezen als zonwering, waardoor de woning een landelijke uitstraling heeft.

De woning is gebouwd in 1935, heeft nog authentieke elementen en kan gemoderniseerd worden naar nu, waarbij u het zo gek kunt maken als u zelf wil: alleen witten en schilderen of de keuken bij woonkamer trekken en geheel naar eigen smaak moderniseren en verduurzamen! Wilt u heerlijk van de zon genieten in uw eigen tuin zoek dan niet verder! Deze vrijstaande woning heeft een mooie voortuin en een geweldige diepe achtertuin, gelegen op het oosten, met zonneterras, gazon en volgroeide beplanting. En aan de woning is een heerlijke terrasoverkapping gebouwd.

Er is veel ruimte om te spelen, achter het huis in de tuin en op de plaats en op diverse andere plekken vlakbij. De nieuwe basisschool is op loopafstand en ook de supermarkt in het dorp, diverse andere winkels, horecavoorzieningen, manage en sportverenigingen zijn dichtbij. Je bent in een mum van tijd op de snelweg A-58, of in Goirle en Tilburg, met alle extra voorzieningen aldaar. Kortom, de ideale gezinswoning op de ideale plek!

Woonoppervlakte: ca. 160 m² (bruto 300 m²)

Inhoud: ca. 702 m³

Perceeloppervlakte: ca. 560 m²

Bouwjaar: ca. 1935

INDELING: BEGANE GROND:

Via de lange hal met garderobe, meterkast en hardhouten trap naar 1e verdieping heeft u rechts toegang tot de woonkamer. De woonkamer is zeer ruim en heeft veel lichtinval mede door de grote ramen ook aan de zijkant, hier is ook een glas-in-lood-raam aanwezig. Er ligt een mooie klassieke parketvloer en door de hoogte van de woonkamer voelt deze extra royaal. De woonkamer meet 8.51 x 4.70/3.87 en is daarmee ca. 37 m² groot.

Vervolgens komt u in de woonkeuken. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en uitgevoerd met lichte boven- en onderkasten. De keuken meet 4.70 x 3.48/2.67 en is daarmee ca. 14 m² groot. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een losse vaatwasser en een koelkast. Combi-oven en koelkast zijn in de aparte kastenwand geplaatst. Er is volop ruimte voor het plaatsen van een ontbijttafel met stoelen. Er ligt een klassieke tegelvloer. Woonkamer en keuken: tezamen 37 + 14 = 51 m²!

Omschrijving

Aansluitend de bijkeuken van ca. 9 m². Hier vindt u de C.V.-installatie en de wasmachine-opstelling. In de bijkeuken is een luik met vlizotrap aanwezig, waarmee u de grote zolder boven de aanbouw kunt bereiken. De zolder meet 6.47 x 2.38 (tot 1.50m-hoogte) en is daarmee ca. 15 m² groot. Het totale vloeroppervlak aan bergruimte is echter 28 m²! Hier kunt u dus heel wat spullen kwijt. Er is een raam aanwezig in de achtergevel, zodat er natuurlijk licht is op de zolder.

Via de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin. En u heeft toegang tot de slaapkamer op de begane grond

SLAAPKAMER Begane grond:

Deze mooie ruime slaapkamer met openslaande tuindeuren meet 5.15 x 3.90/2.65 en is daarmee ca. 17 m² groot. Deze fijne lichte slaapkamer heeft een moderne houten vloer met brede planken, glad gestucte muren en plafond. Er is een raam aanwezig in het plat dak voor extra lichtinval. Dit raam heeft zonwering. Bij de tuindeuren is ook een sunscreen aanwezig. Deze kamer kunt u ook voor andere doeleinden gebruiken: zoals beroep aan huis, thuiswerkplek of speelruimte/chillroom voor de kinderen.

BADKAMER

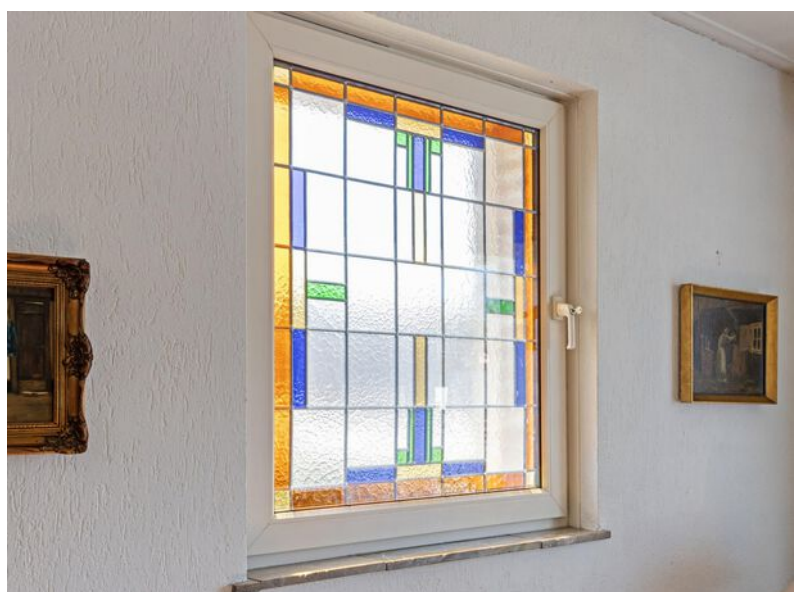
Via de keuken komt u terug in de lange hal. Deze geeft toegang tot het moderne separate toilet en de moderne badkamer. De badkamer meet 3.29 x 2.02/1.38 en is daarmee ca. 6 m² groot. De badkamer is uitgevoerd met antracietgrijze hotelchique wand- en vloertegels en beschikt over een ruime inloofdouche, een vrijstaand ligbad, een wastafel met meubel en een designradiator. In het vrijstaande ligbad kunt u heerlijk ontspannen na een intensieve werkdag of een sportief evenement. Het separate toilet heeft dezelfde moderne uitstraling als de badkamer.

BUITEN:

De voortuin is fraai aangelegd en voorzien van taxushaagjes, volgroeide planten en grijs grind. Via het lichtgrijze hekwerk betreedt u de achtertuin. Voor het hek is ruimte voor 2 auto's op de eigen oprit, achter het hek zou u evt. ook nog 2 auto's kwijt kunnen en het is een makkelijk doorgang voor een bakfiets of motor.

De diepe achtertuin is ook toegankelijk via de buitendeur in de bijkeuken. Allereerst komt u onder de fijne terrasoverkapping. Deze meet 3.29 x 1.81 en is daarmee ca. 6 m². De tuin is fraai aangelegd met groot zonneterras, gazon en mooie vaste beplanting zoals struiken en bomen in de borders. De tuin heeft ook tuinverlichting, een regenton, een buitenkraantje en een sproei-installatie met grondwaterpomp. Deze pomp bevindt zich in de aangebouwd stenen berging. De woning heeft rolluiken aan voor-, zij- en achtergevel.













Omschrijving

BERGINGEN:

Berging 1): Er is een aangebouwd stenen berging aan de woning (achter de slaapkamer). Deze berging meet $4.63 \times 2.38/1.74$ en is ca. 10 m^2 groot. In deze berging is elektra aanwezig en deze wordt momenteel gebruikt als fietsenberging.

Berging 2): de 2e berging staat rechts op het perceel, meet 4.46×2.93 en is ca. 13 m^2 en is nu in gebruik als klusberging. Tegen deze berging staat ook nog een houten hok waarin de klike's netjes kunnen staan.

Berging 3): Helemaal achter in de tuin is nog een houten blokhut aanwezig voor het opbergen van tuinspullen. De blokhut meet 3.12×1.93 is ca. 6 m^2 . Kortom voldoen ruimte voor het opbergen van de bbq, fietsen en allerlei tuingereedschap.

1e VERDIEPING:

De overloop geeft u toegang tot de 3 slaapkamers. Alle slaapkamers en de overloop hebben een laminaatvloer, de muren en plafonds hebben witte spachtelputz, enkele muren hebben houten wandpanelen.

Slaapkamer 1: ligt aan de voorzijde en meet $5.62 \times 3.77 = \text{ca. } 21 \text{ m}^2$. Deze slaapkamer heeft een inloopkast en een vaste wastafel.

Slaapkamer 2: ligt aan de achterzijde en meet $4.68 \times 2.76 = \text{ca. } 13 \text{ m}^2$ en heeft een vaste kast. Via deze slaapkamer kunt u naar het dakterras. Het dakterras meet $2.95 \times 2.42 = 7 \text{ m}^2$.

Slaapkamer 3: ligt ook aan de achterzijde en meet $3.76 \times 3.01 = 11 \text{ m}^2$.

Via een luik met vlizotrap op de overloop is de vliering bereikbaar. De vliering meet 8.56×0.51 (tot 1.50m-hoogte) en is daarmee ca. 4 m^2 groot (totale vloeroppervlak is $8.56 \times 4.69 = \text{ca. } 40 \text{ m}^2$).

ALGEMEEN:

- Gelegen in de dorpskern op groot perceel 560 m^2 .
- Ruime, hoge lichte woonkamer 37 m^2 en woonkeuken 14 m^2 : tezamen 51 m^2 !
- Diepe achtertuin, gesitueerd op het oosten (veel zon) met terrasoverkapping;
- 4 Slaapkamers waarvan 1 op begane grond, evt. thuiswerkplek.
- Moderne badkamer en toilet;
- Lange eigen oprit voor div. auto's;
- Levensloopbestendig met 1 slaapkamer en een moderne badkamer op begane grond;
- Gunstige ligging, nabij div. winkelveorzieningen, scholen en uitvalswegen, ca. 5 km van Tilburg en ca. 3 km van Goirle;
- Binnen 7 minuten staat u op de Regte Heide voor een heerlijke wandeling;
- WOZ-waarde € 510.000,- (peildatum 1 januari 2024);
- Aanvaarding in overleg, kan op korte termijn.





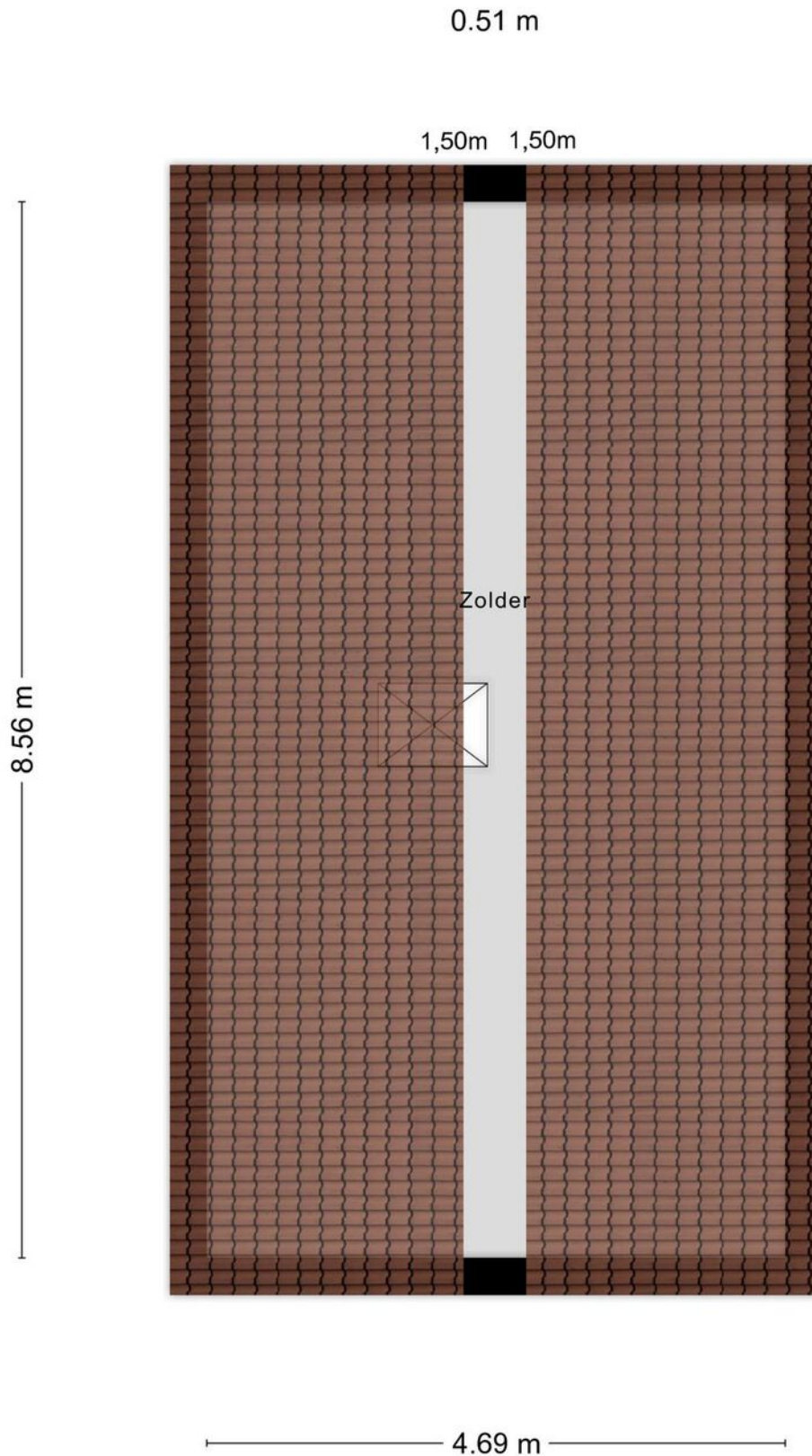
Plattegronden



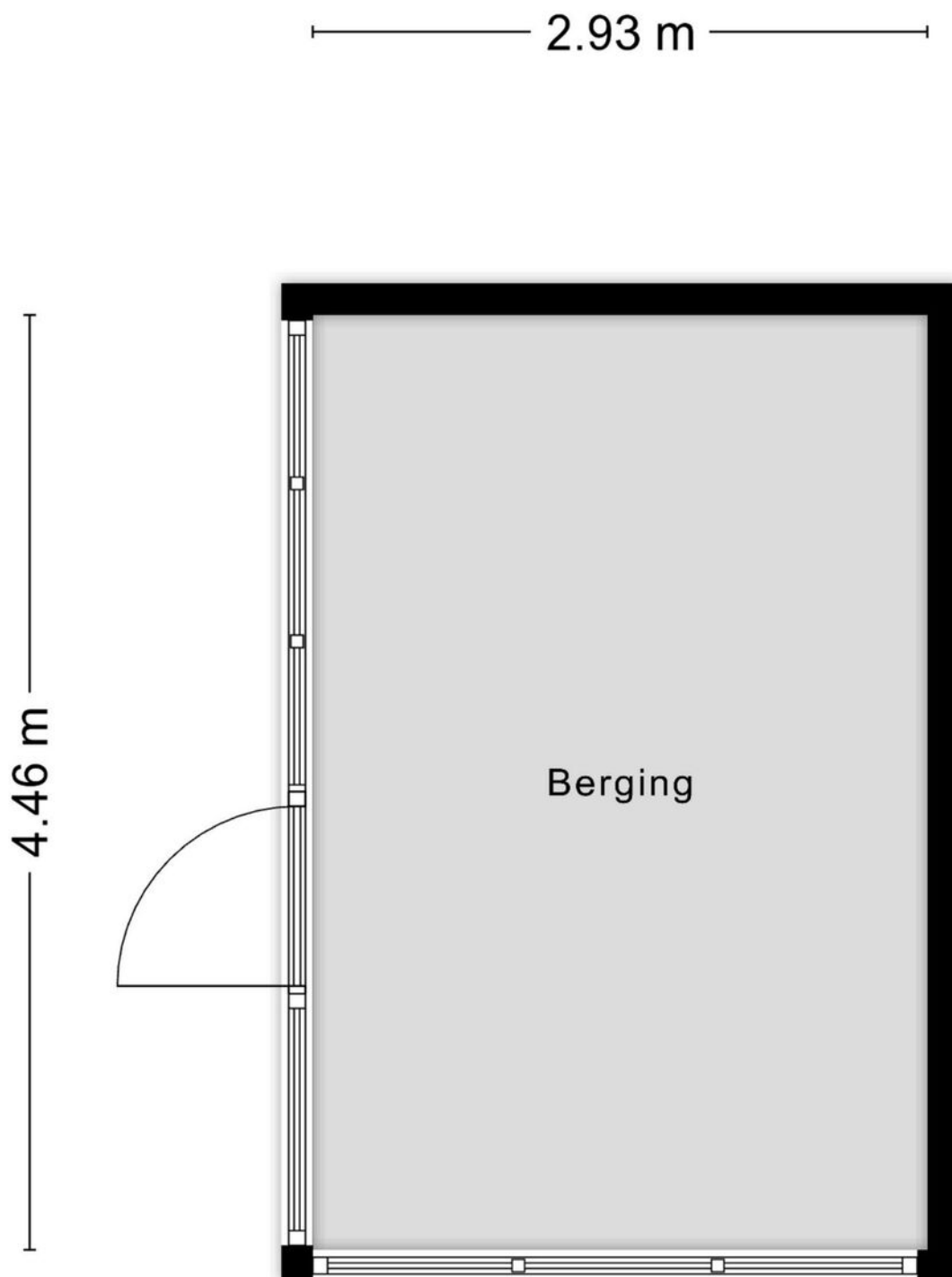
Plattegronden



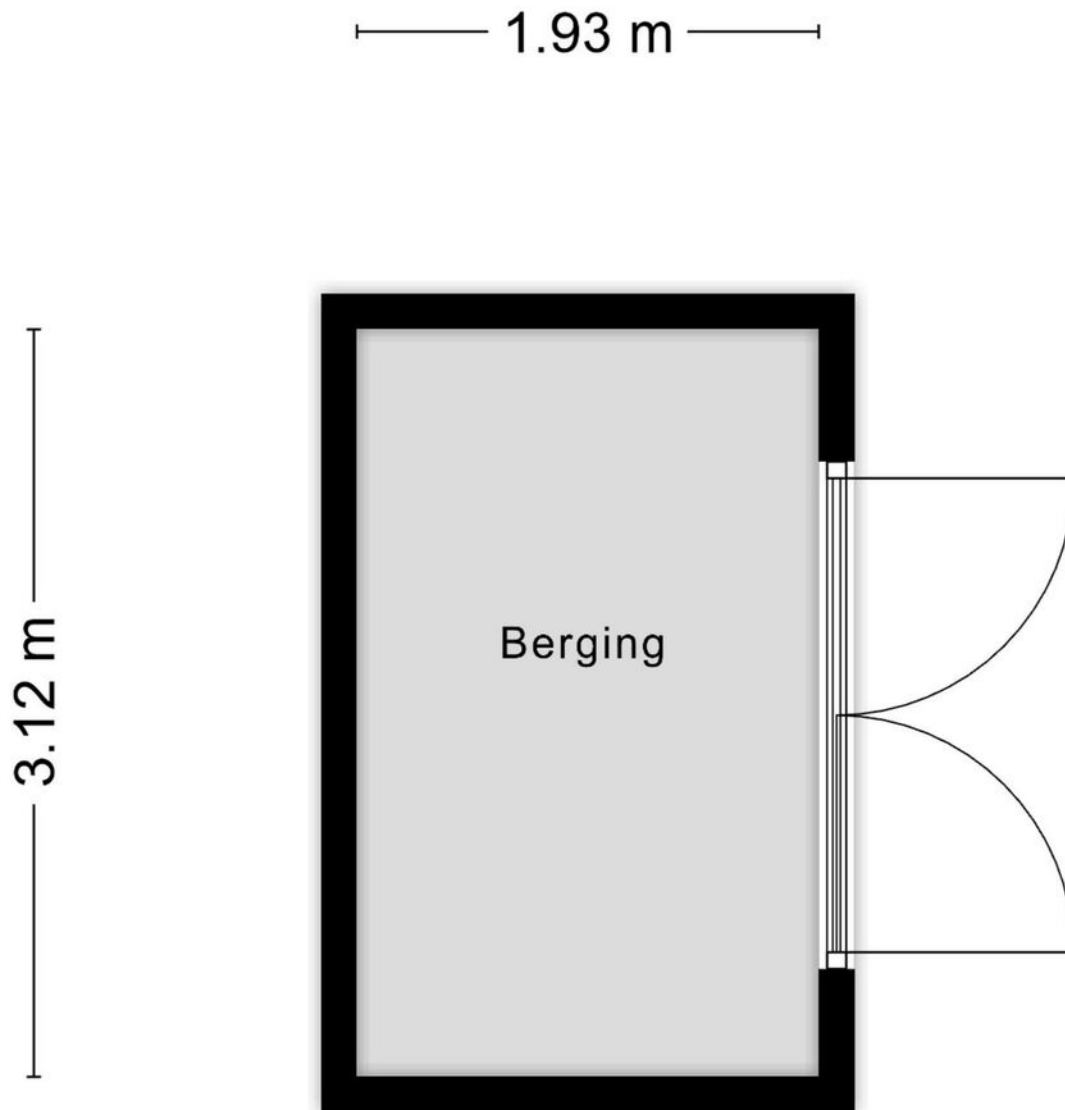
Plattegronden



Plattegronden



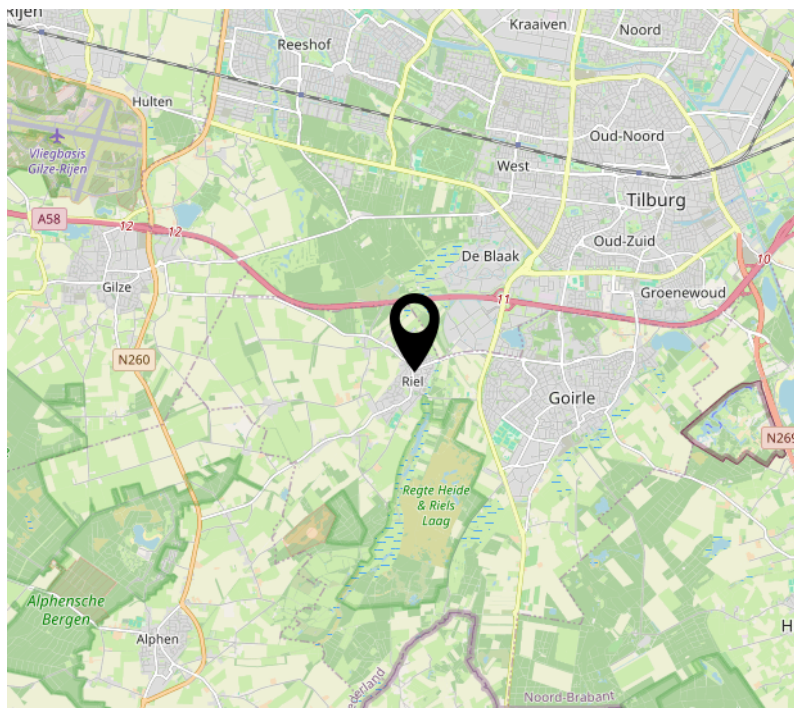
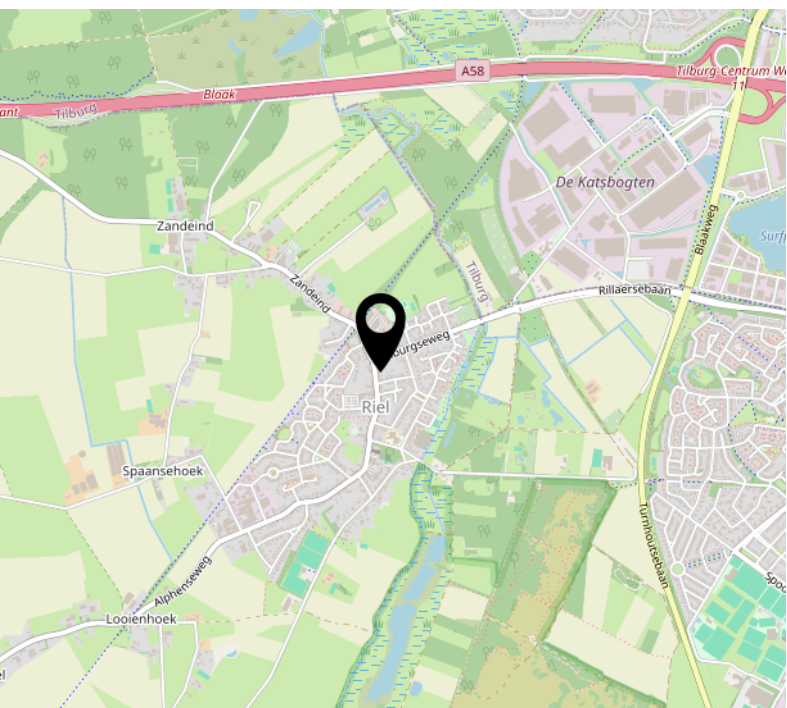
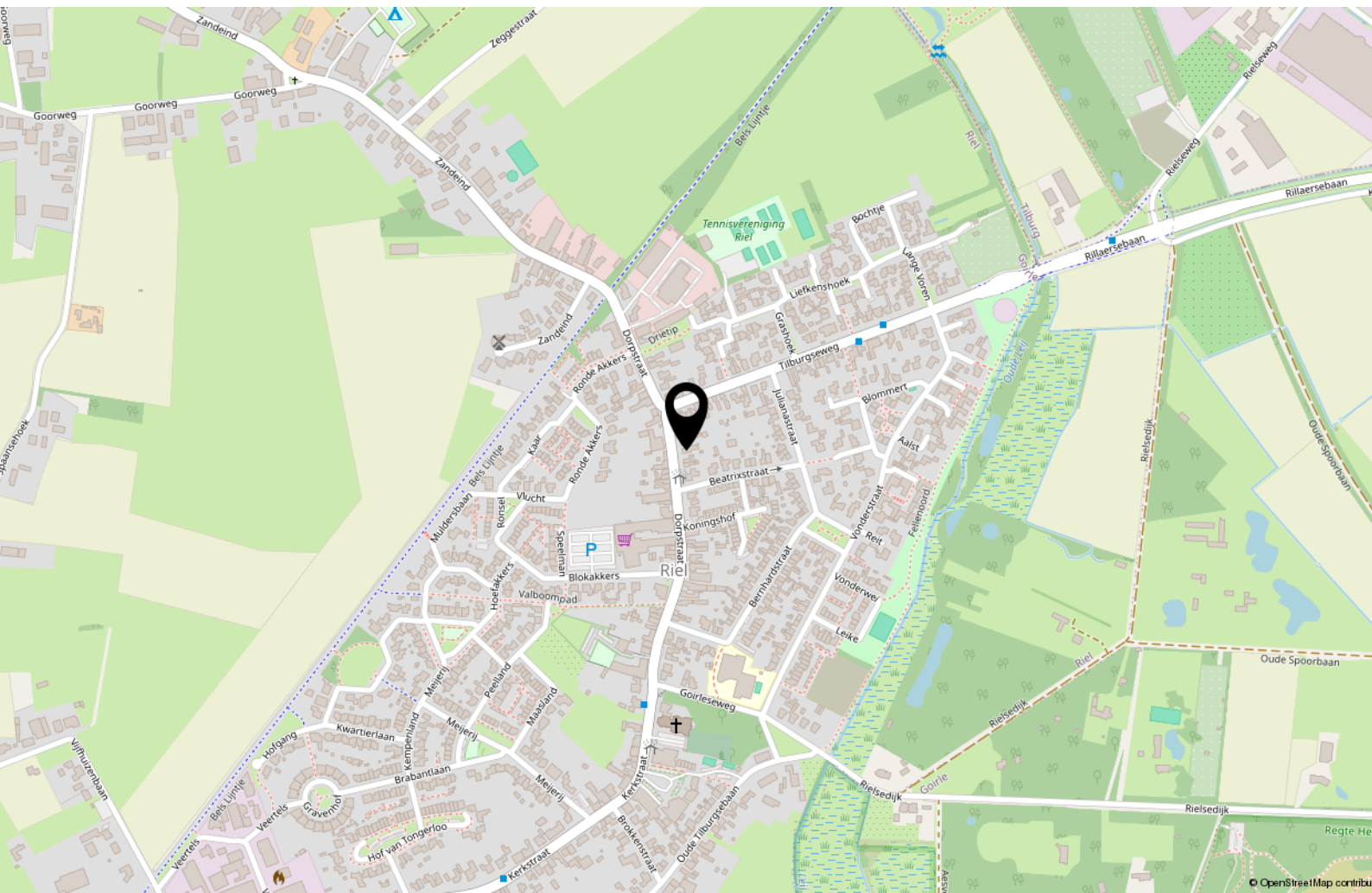
Plattegronden



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

[illegible]

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