



SPORENRING 120 5053 EE GOIRLE

VRAAGPRIJS € 885.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	GESCHAKELDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 179 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	375 M ²
INHOUD	CIRCA 703 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	OOST
WARM WATER / VERWARMING	ELEKTRISCHE BOILER, VLOERVERWARMING, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	2009
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD / A+++
VRAAGPRIJS	€ 885.000,- KOSTEN KOPER

Wonen in alle rust, ruimte en comfort – energiezuinig familiehuis op een groene toplocatie

Deze sfeervolle en uitstekend onderhouden vrijstaand geschakelde woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een bijzonder prettige woonlocatie. Met een royale tuingerichte woonkamer, een luxe woonkeuken, vier (mogelijk vijf) slaapkamers, garage en eigen oprit voor twee auto's is dit een ideaal huis voor gezinnen die comfortabel willen wonen in een groene, kindvriendelijke omgeving. Dankzij energielabel A+++ is de woning bovendien volledig voorbereid op de toekomst.

De woning is gelegen in een rustige, ruim opgezette straat in de geliefde wijk Boschkens Oost. Zowel aan de voor- als achterzijde wordt het huis omringd door groen, wat zorgt voor privacy en een heerlijk vrij gevoel. Vanuit de woning wandelt u zó de natuur in. Basisschool, kinderopvang en een speelveldje bevinden zich letterlijk in de straat, wat deze locatie perfect maakt voor gezinnen met jonge kinderen. Goirle en Tilburg zijn beide uitstekend bereikbaar, evenals de A58, die u in enkele autominuten bereikt.

INDELING

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de voordeur en stapt u binnen in de ruime hal met garderobe. Hier bevinden zich tevens de meterkast, de toiletruimte met fontein en de technische ruimte met de warmtepomp (2025).

De tuingerichte woonkamer aan de achterzijde van de woning is een heerlijke leefruimte. Dankzij de grote schuifpui én loopdeur naar het terras wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel en beschikt daarnaast over een praktische diepe trapkast.

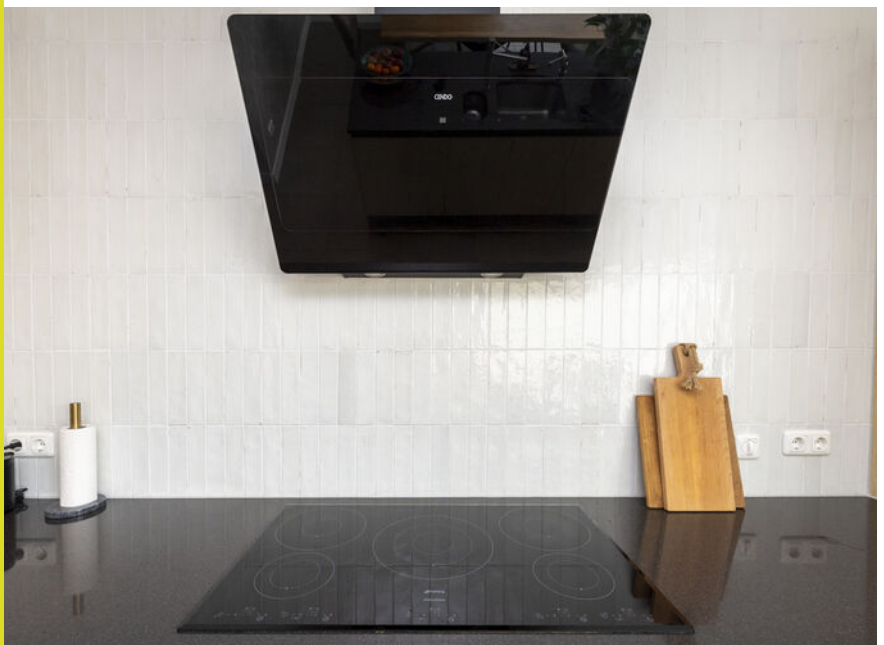






Aan de voorzijde bevindt zich de in 2024 door een interieurbouwer gerenoveerde open woonkeuken. Dit is zonder twijfel het hart van het huis. Grote raampartijen tot aan de vloer, geplaatst in een speelse hoekopstelling, zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op het groen. De moderne keuken bestaat uit een strak keukenmeubel en een royaal kookeiland met veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, Quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, magnetron en apothekerskast. Er is meer dan voldoende ruimte voor een gezellige eethoek, waardoor koken en samenzijn hier perfect samenkomen.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming én -koeling. Wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en geven het geheel een moderne, luxe uitstraling.





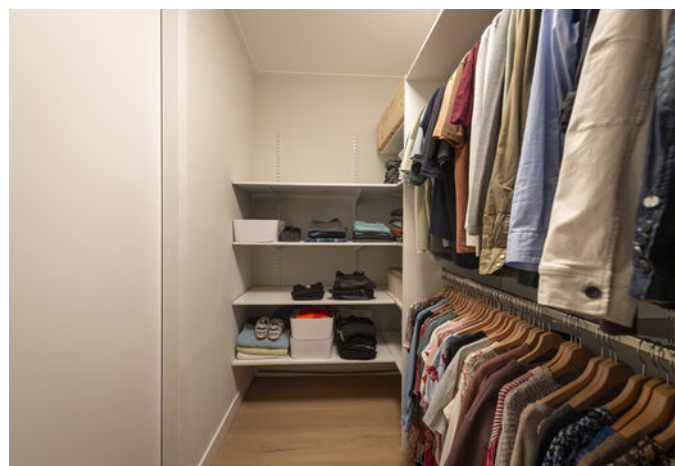
Eerste verdieping

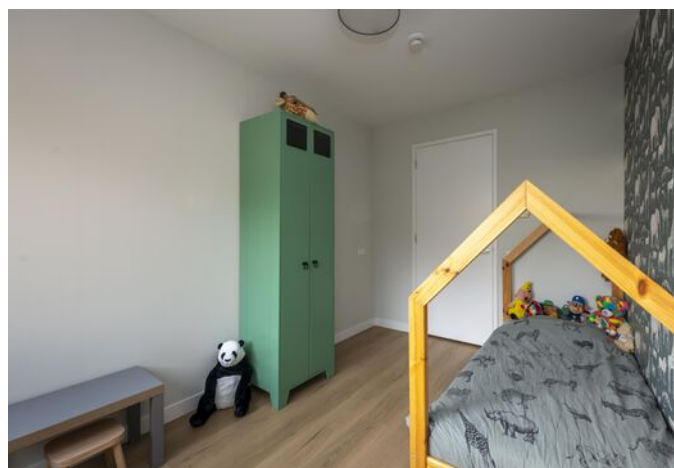
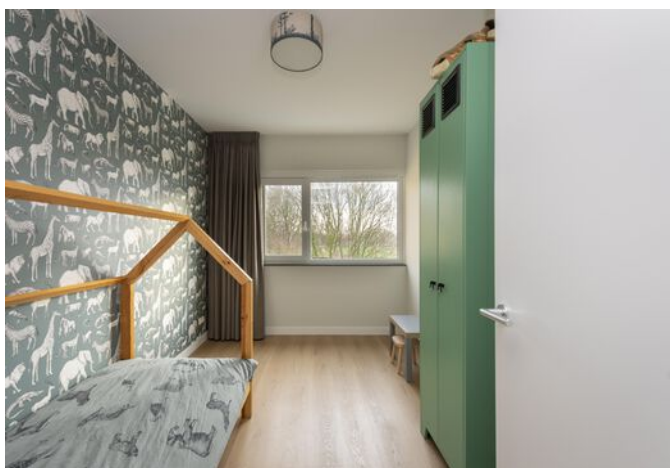
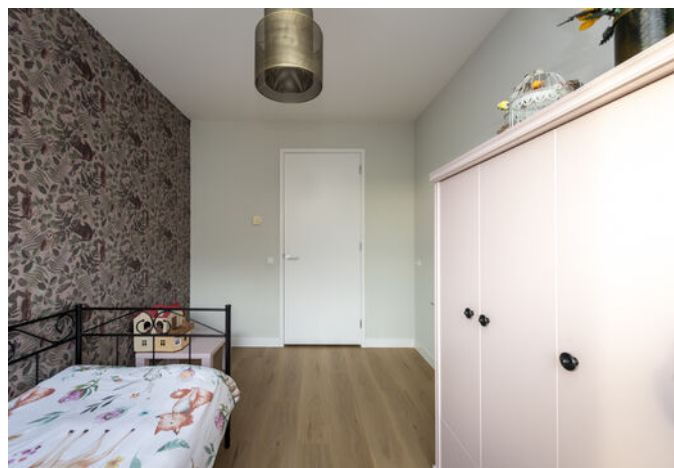
De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. In 2024 is de gehele verdieping voorzien van een verlijmd PVC-vloer.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over extra daglicht via een zijraam en een indrukwekkend ruime inloopkast – een droom voor iedere kledingliefhebber. De twee overige slaapkamers liggen rustig aan de achterzijde van de woning en kijken uit over de tuin en de achterliggende akkers. Door de oostelijke ligging is het hier heerlijk wakker worden met de ochtendzon.

De complete badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Het separate toilet op de overloop zorgt voor extra comfort.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een lichte overloop voorzien van een raam. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer of werkkamer met prachtig uitzicht. Ook deze verdieping is in 2024 voorzien van een verlijmd PVC-vloer.

Daarnaast is er een zeer royale bergruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, de mechanische ventilatie en de omvormer van de 15 zonnepanelen. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren.





Tuin

De fraai aangelegde en goed onderhouden achtertuin is gelegen op het oosten en biedt volop privacy. Onder de overkapping met vier lichtkoepels zit u het hele jaar door comfortabel en beschermt. De tuin beschikt verder over een ruim gazon en mooie borders met vaste beplanting. Vanuit de tuin is er directe toegang tot de garage met elektrisch bedienbare kanteldeur.

Aan de voorzijde bevindt zich een nette voortuin en een ruime oprit met plaats voor twee auto's, naast de overkapte entree.

Bijzonderheden:

- * vrijstaand geschakeld herenhuis
- * karakteristiek en modern gevelbeeld
- * binnenzijde volledig geschilderd in 2024
- * buitenzijde volledig geschilderd in 2023
- * luxe woonkeuken gerenoveerd in 2024
- * vier slaapkamers (mogelijkheid tot vijf)
- * tuingerichte woonkamer met schuifpui en loopdeur
- * complete badkamer en separaat toilet
- * aparte wasruimte
- * fraai aangelegde tuin met overkapt terras
- * garage en ruime oprit
- * warmtepomp (2025) en 15 zonnepanelen
- * gelegen in een groene, kindvriendelijke wijk
- * nabij Goirle, Tilburg en uitvalswegen
- * energielabel A+++







PLATTEGROND BEGANE GROND

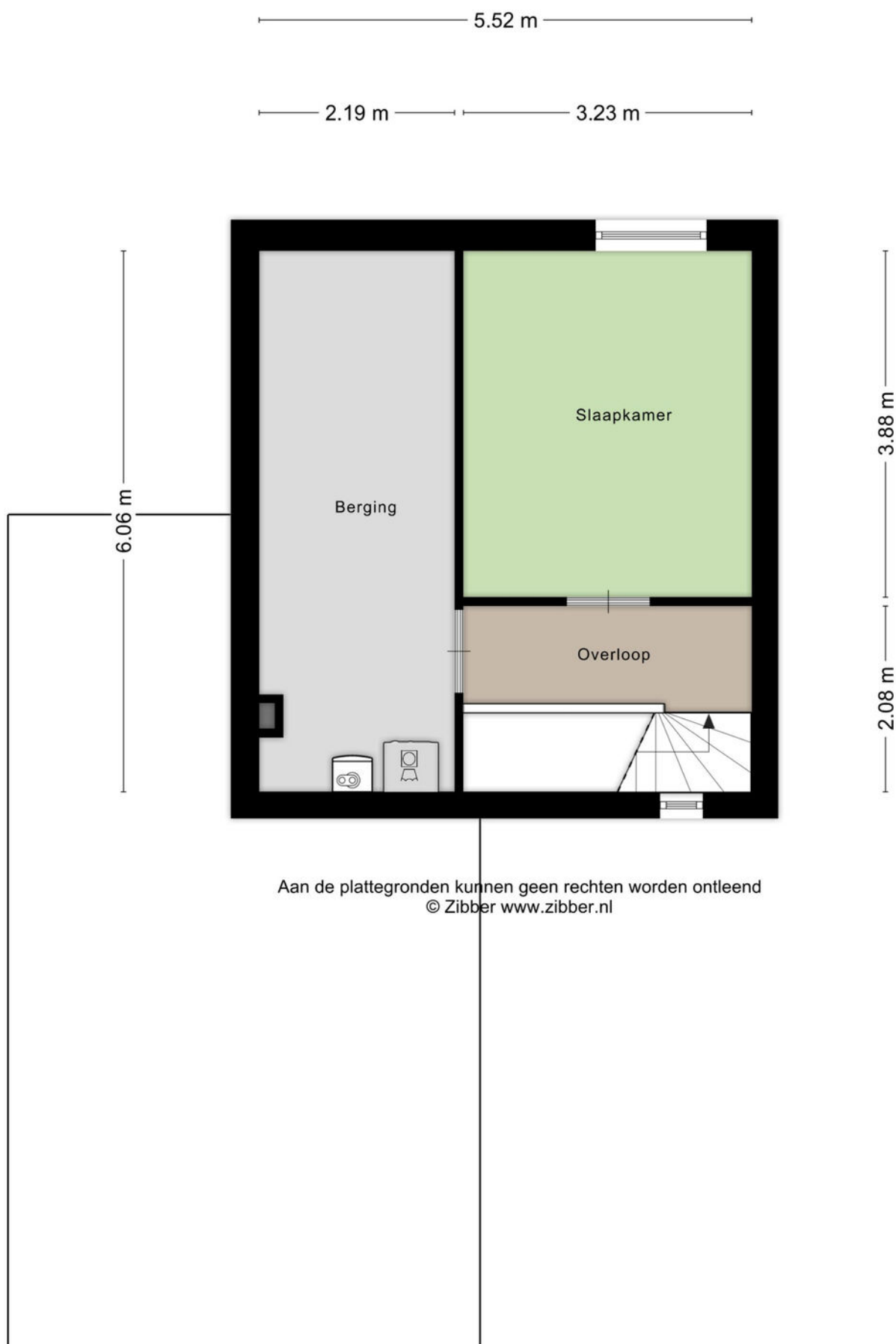


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

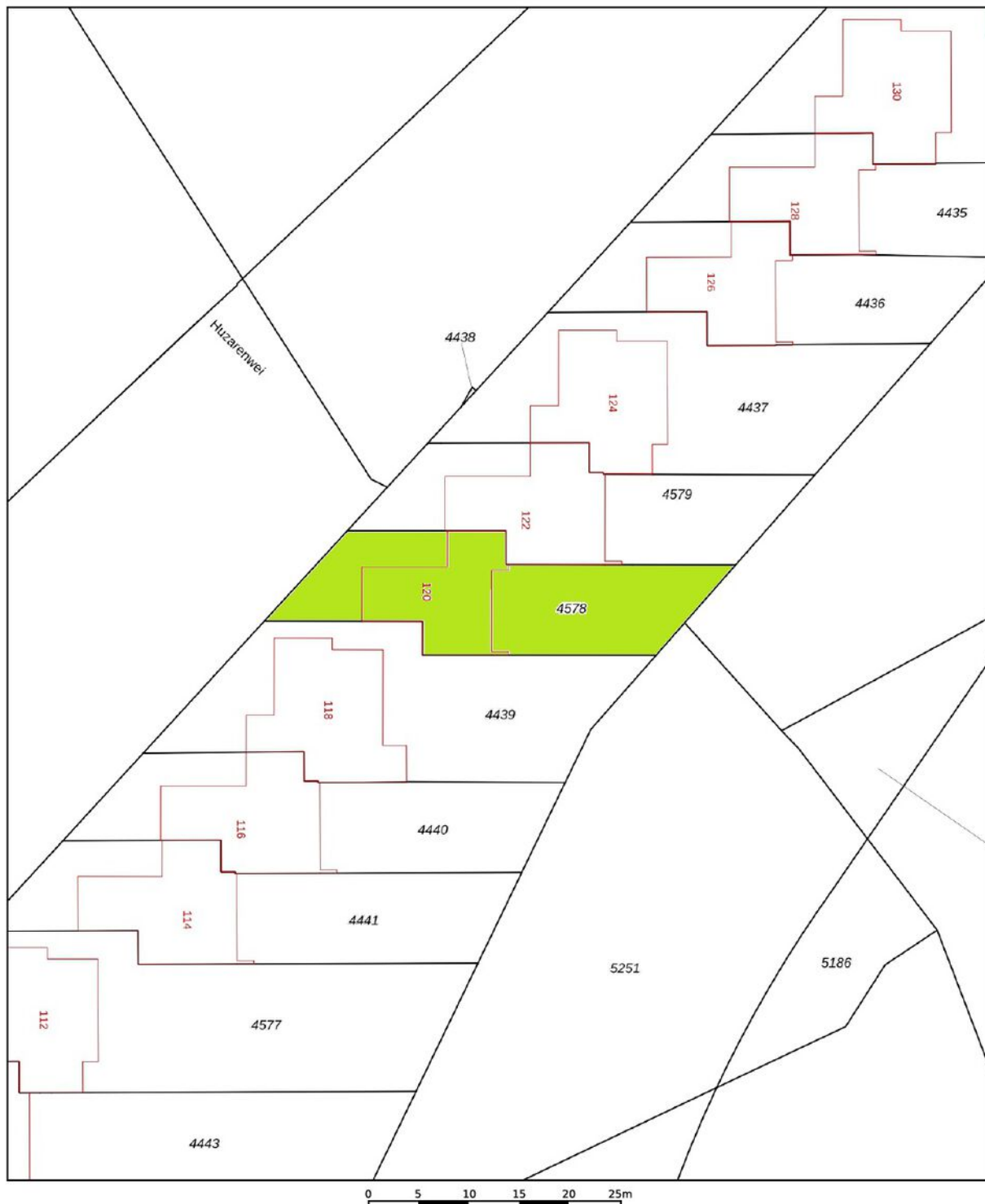


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



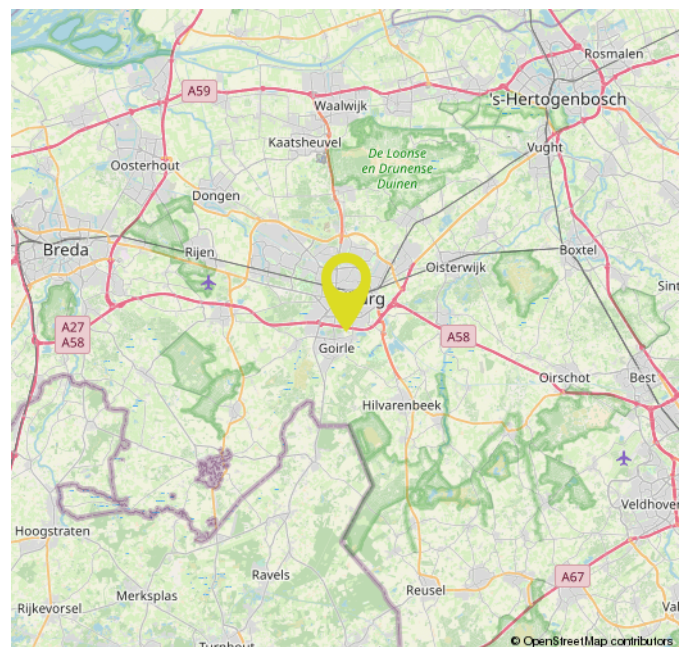
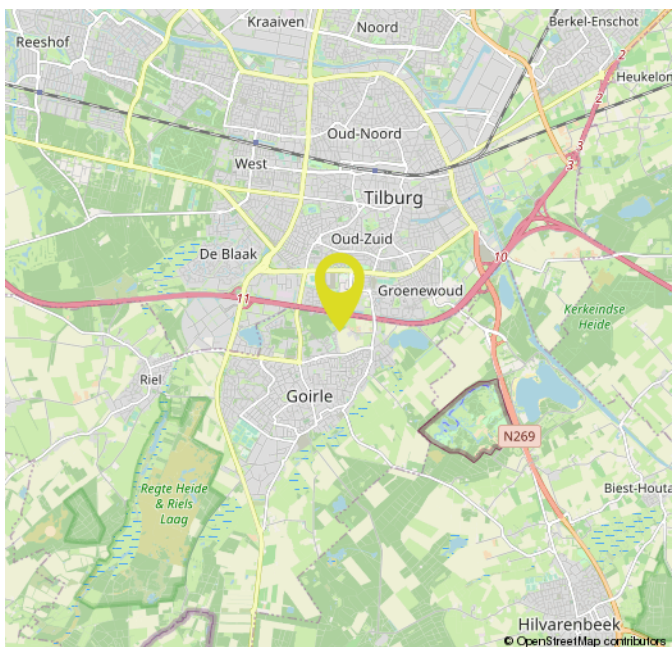
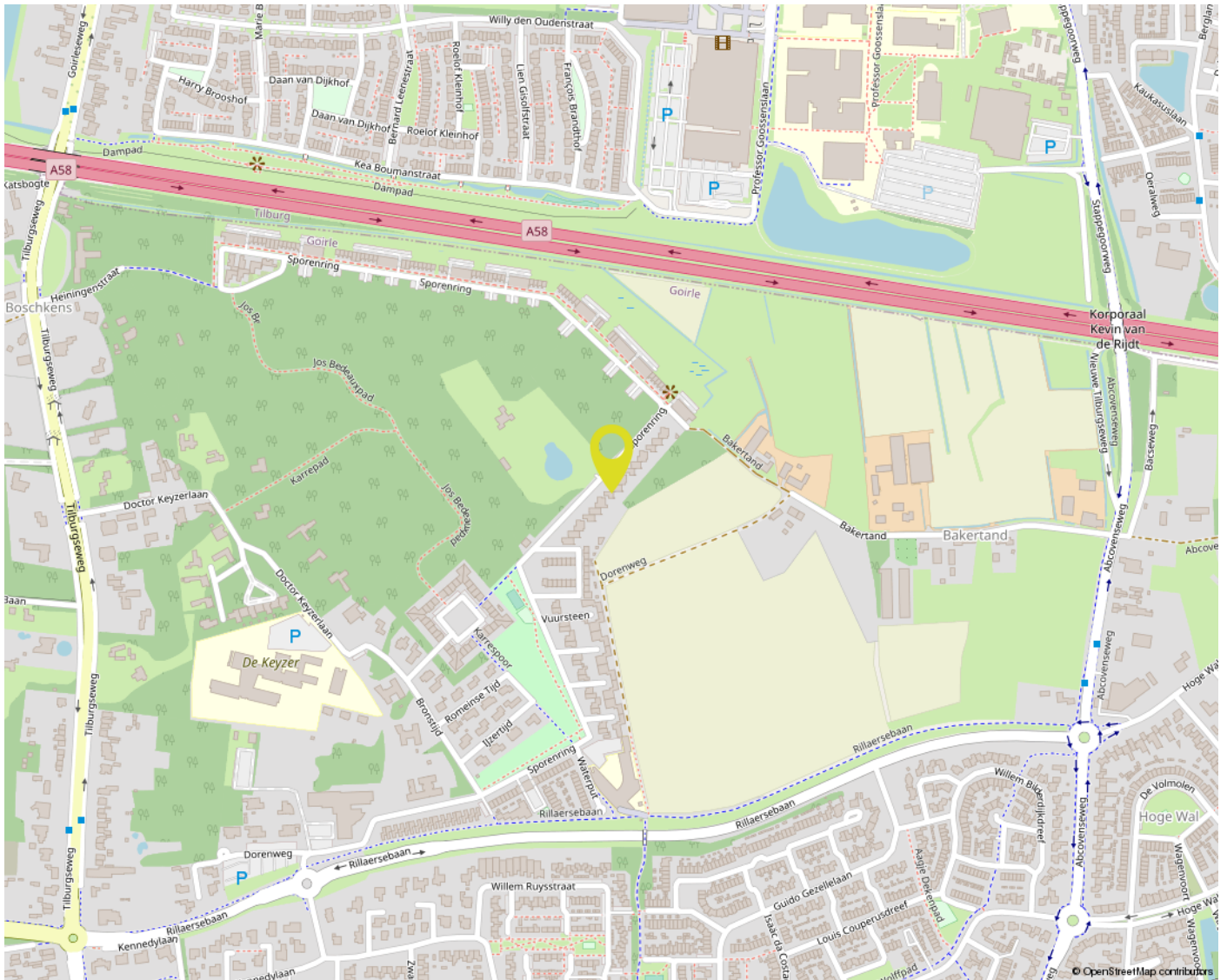
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Goirle	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4578
	Bebouwing		
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 16 december 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

EIKENBOSCH 2
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL