

Vrijstaand wonen met fantastische tuin rondom!



RIEL | Zandeind 15 b

vraagprijs € 765.000 k.k.



CLAVEM MAKELAARS
Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1984
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	567 m ³
Woonoppervlakte:	144 m ²
Perceeloppervlakte:	979 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	31 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Aan de rand van de bebouwde kom van Riel en aan een rustige doodlopende straat is deze vrijstaande woning gelegen. De woning is gesitueerd op een fantastisch perceel van ca. 979 m² met veel privacy en ruimte rondom de woning. In 2023 is de begane grond verdieping nagenoeg volledig gemoderniseerd en de garage kan ook uitstekend gebruikt worden als extra hobby-, werk- of speelkamer. Vanuit de grote aangebouwde overkapping met open haard is er fraai uitzicht over de achtertuin. Op de verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en een badkamer aanwezig. De woning is ideaal gelegen naast fietspad het "Bels Lijntje" en op korte afstand van o.a. winkels, een basisschool en sportvoorzieningen. Op slechts enkele minuten zijn winkelcentrum "De Hovel" in Goirle en de A58 te bereiken, binnen ca. 15 minuten staat u in het centrum van Tilburg.

BEGANE GROND:

Via de entree aan de zijkant van de woning is de hal met trapopgang bereikbaar. In de hal bevinden zich de tevens de meterkast met vernieuwde installatie, de toiletruimte en een garderobenis. De fraaie lichte tegelvloer loopt vanuit de hal door in de keuken en bijkeuken. De deels betegelde toiletruimte is ingericht met een wandcloset en fonteintje.

De woonkamer over de volledige diepte van de woning is afgewerkt met een massief eiken houten vloer. Net als de gehele begane grond zijn ook hier de wanden en het plafond afgewerkt met strak stucwerk. Aan de voorzijde bevindt zich het zitkamer gedeelte met gezellige gashaard. Aan de achterzijde is het eetkamer gedeelte met schuifpui naar de tuin.

De luxe woonkeuken (2023) met kookeiland en composiet blad heeft veel kastruimte en een zitbar. Tevens is deze voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een vaatwasser, spoelbak, combi-oven en een grote koelkast.

De aansluitend gelegen bijkeuken verbindt de keuken met de garage. De bijkeuken heeft een loopdeur naar de tuin en tevens zijn hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

De garage met tegelvloer en stortbak is gesplitst in twee gedeeltes maar dit is eenvoudig weer aan te passen indien gewenst. Aan de straatkant zijn twee openslaande deuren en vanuit deze kant is ook de bergzolder toegankelijk. Aan de achterzijde is nog een extra loopdeur naar de tuin. De ideale plek voor mensen met een bedrijf aan huis of die graag een extra werk-, hobby- of speelkamer willen.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vaste kast toegang gevend tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. De hoofdslaapkamer met inloopkasten is aan de voorzijde gesitueerd. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer, vliesbehang en plafondplaten.

De ruime badkamer is geheel betegeld en ingericht met een dubbele wastafel met meubel, douche met cabine, wandcloset en een whirlpoolbad.

TWEDE VERDIEPING:

Via een luik op de overloop is de zolderverdieping te bereiken. Hier is veel bergruimte en tevens bevindt zich hier de opstelling van de combi-ketel.

BUITEN:

De fantastische tuin is rondom de woning gelegen. Naast parkeren op de diepe oprit zijn er ook in de voortuin nog een drietal extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De voortuin is ingericht met een gazon, plantenborders, hagen en volwassen bomen. Via een poort aan beide kanten langs de woning is de achter- en zij tuin te bereiken. Ook deze heeft een groot gazon, diverse plantenborders en hagen. De gehele tuin heeft een sproei installatie met grondwaterpomp welke zich in de stenen berging achter op het perceel bevindt.

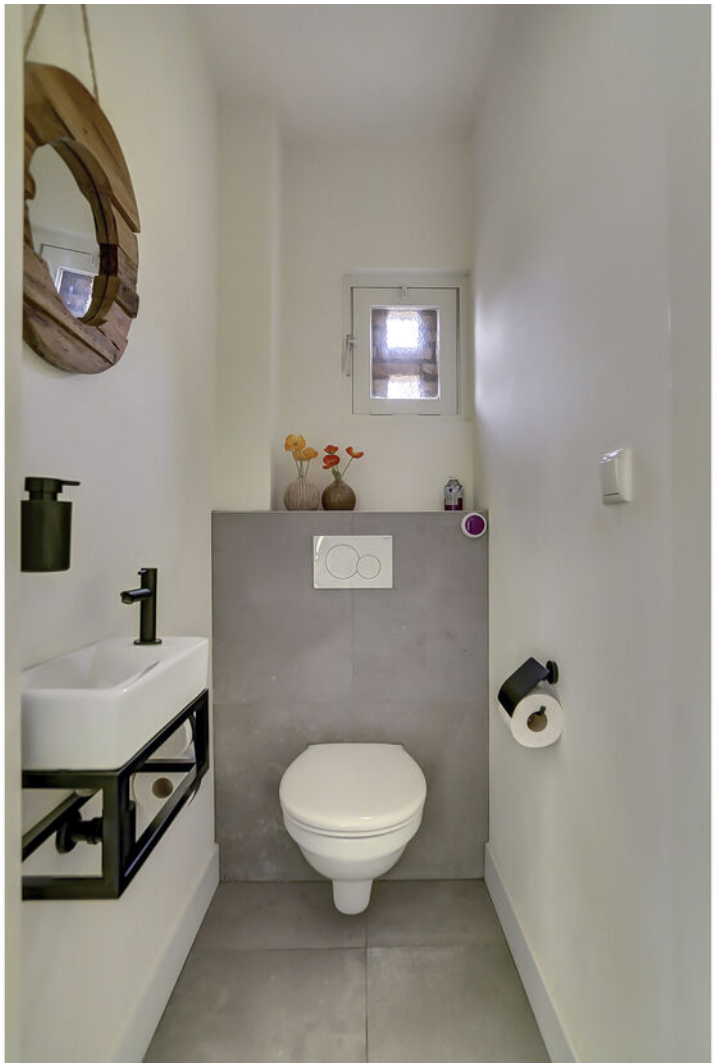
In de grote aangebouwde overkapping met twee lichtkoepels is er fantastisch uitzicht over de tuin, mede door het niveauverschil. In de overkapping zijn tevens een open haard en een ingebouwde barbecue aanwezig.

ALGEMEEN:

- Vrijstaande woning aan de rand van de bebouwde kom van Riel;
- Fantastisch perceel rondom de woning met veel ruimte en privacy;
- Grote aangebouwde overkapping waar het heerlijk zitten is;
- De gehele tuin beschikt over een sproei installatie met grondwaterpomp;
- De begane grond is in 2023 nagenoeg volledig gemoderniseerd;
- Drie volwaardige slaapkamers en badkamer op de verdieping;
- Garage met veel gebruiksmogelijkheden;
- Houten merbau kozijnen met grotendeels dubbel glas;
- Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie;
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (2012).











































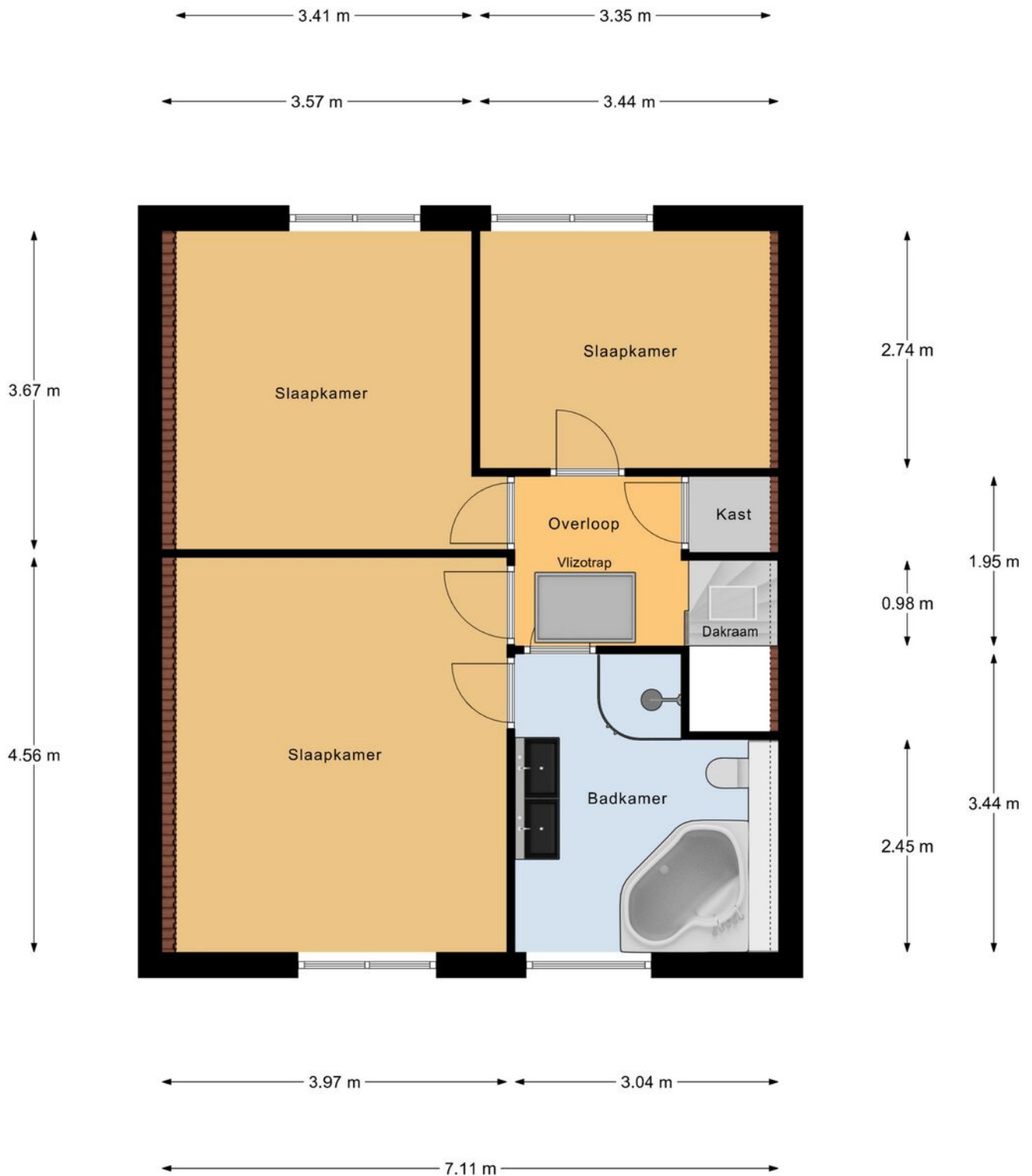


Plattegrond



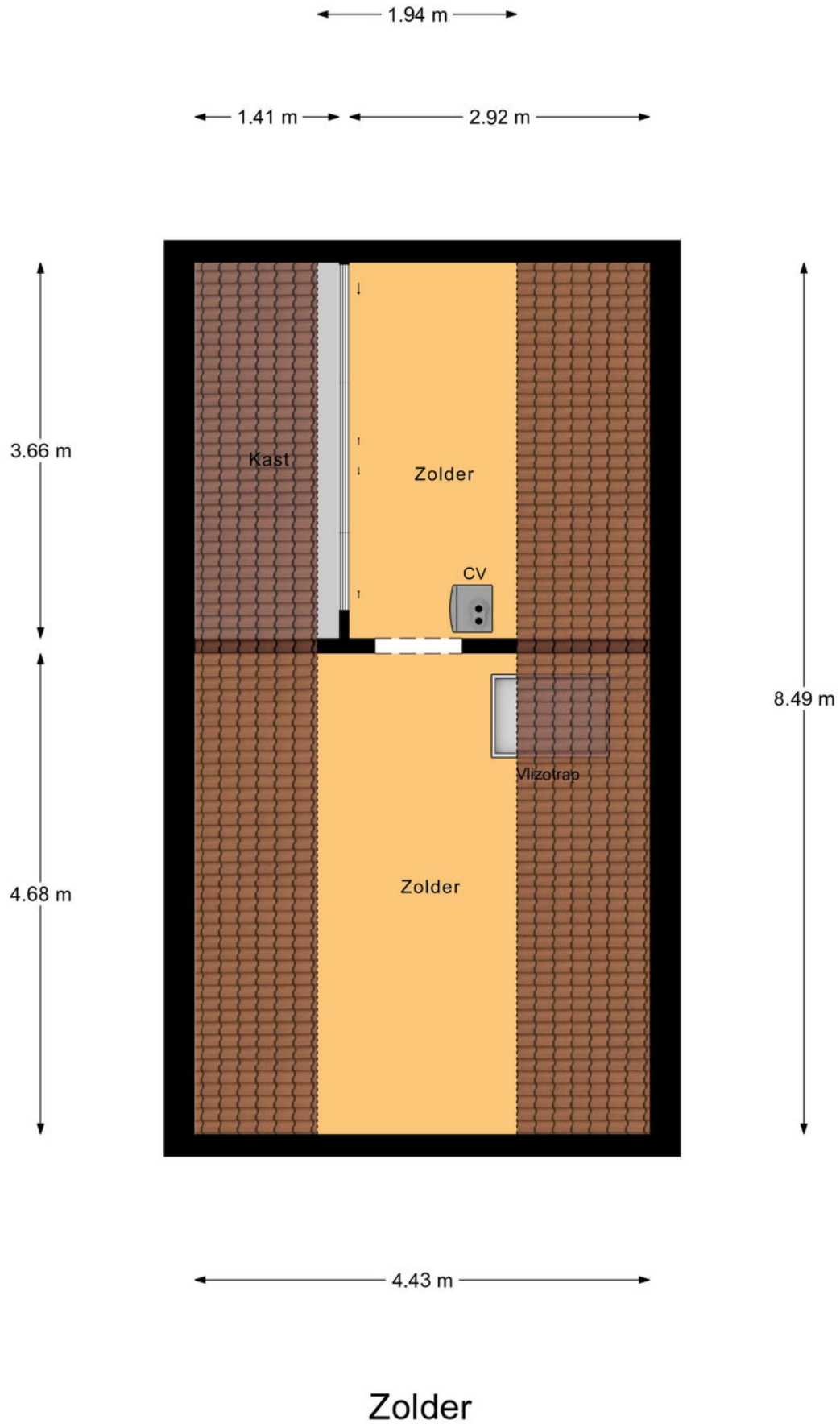
Begane Grond

Plattegrond



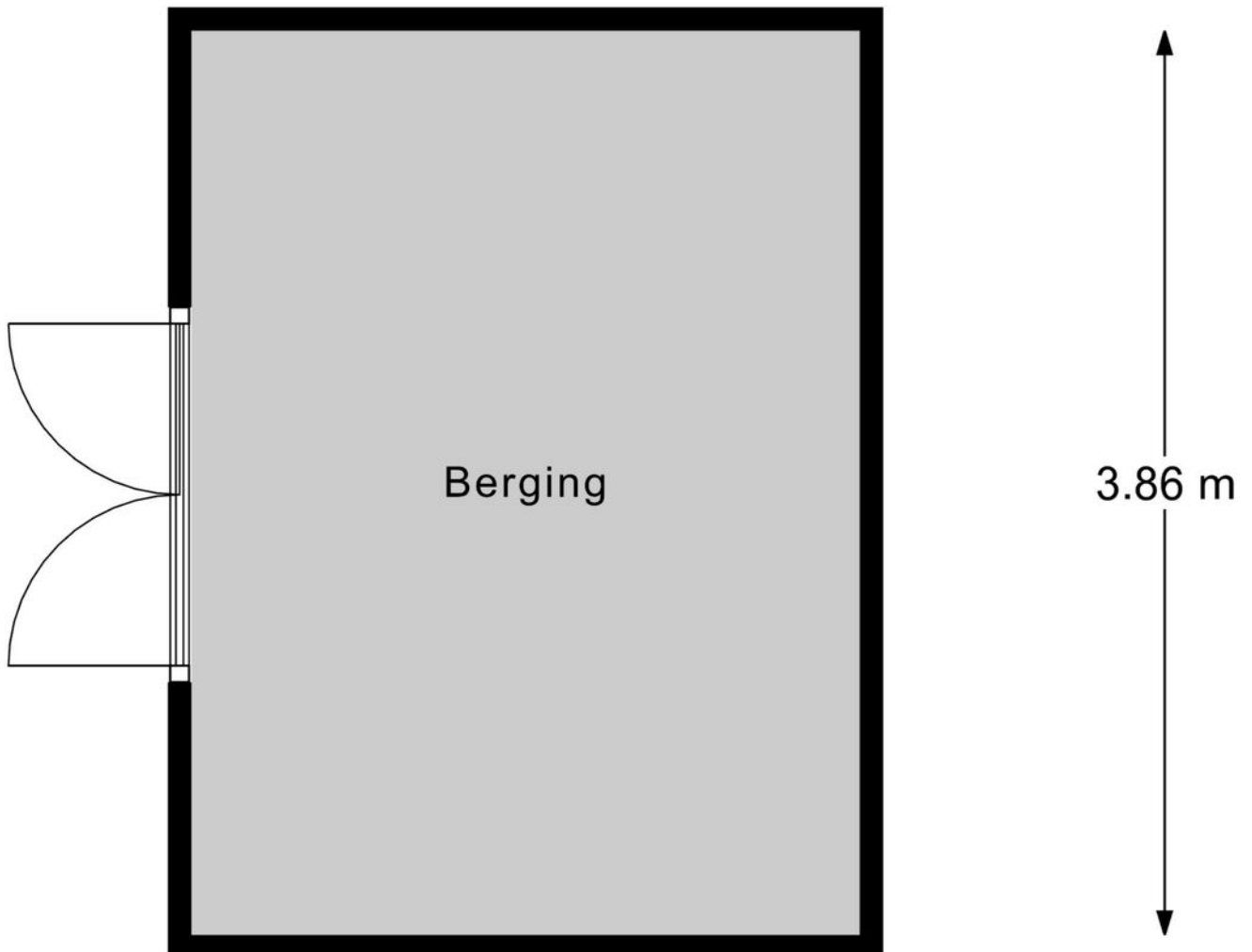
1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

← 2.85 m →

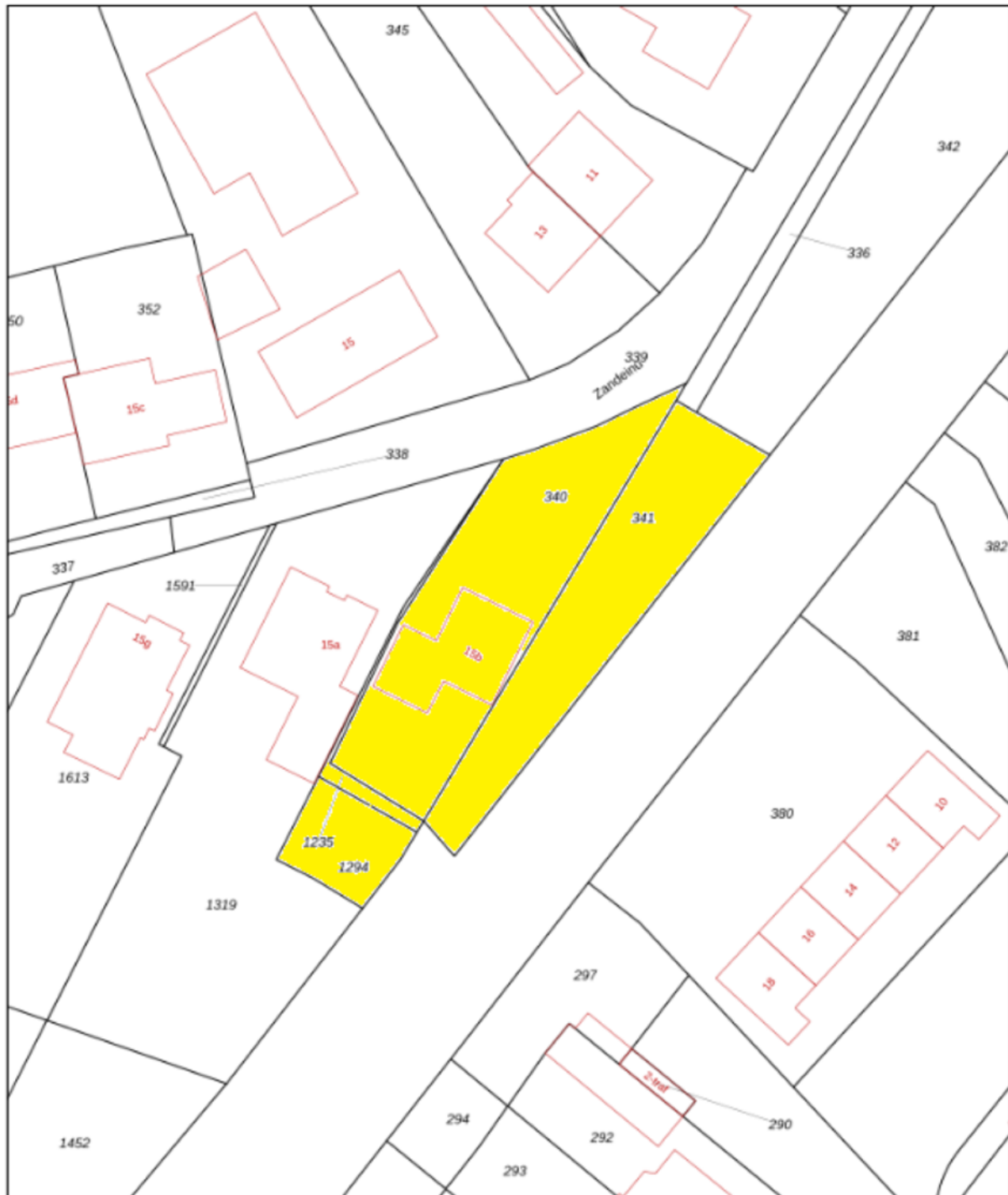


Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



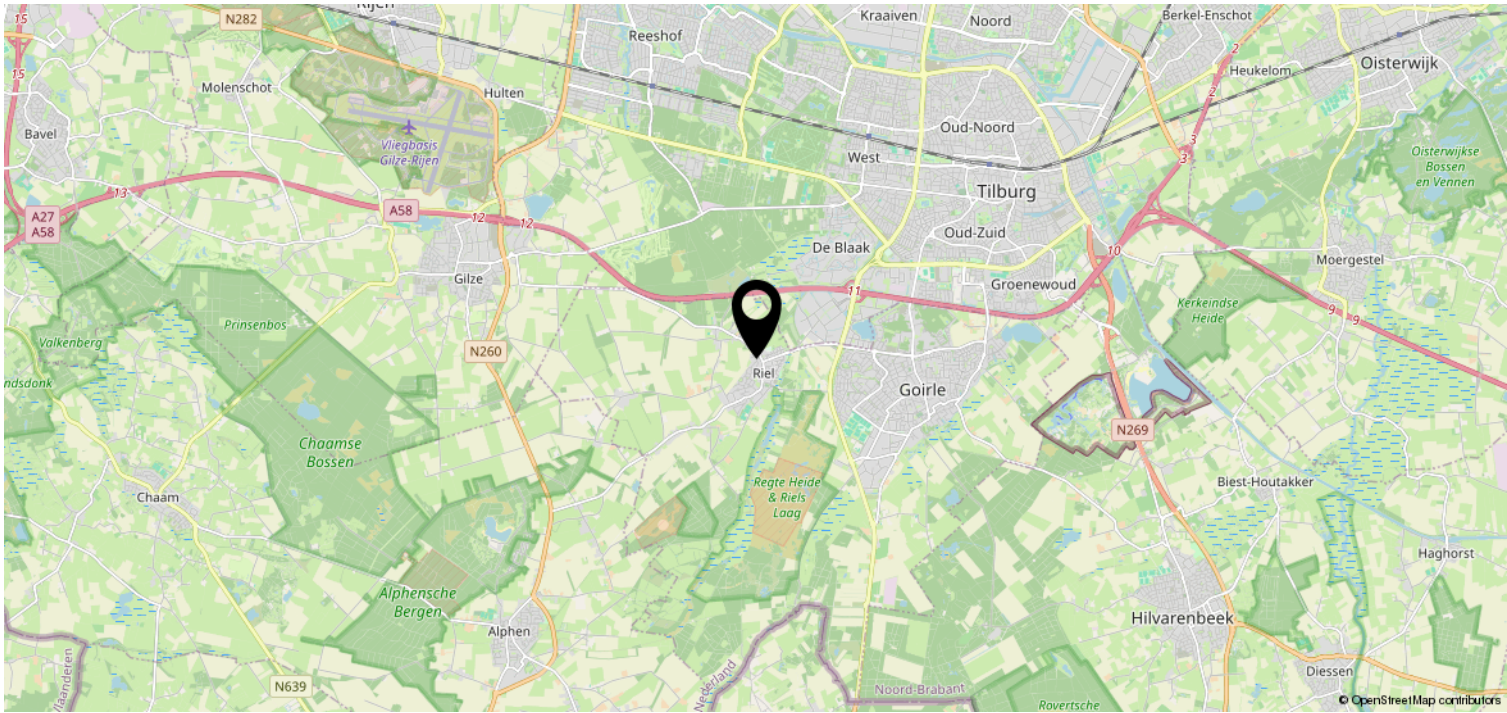
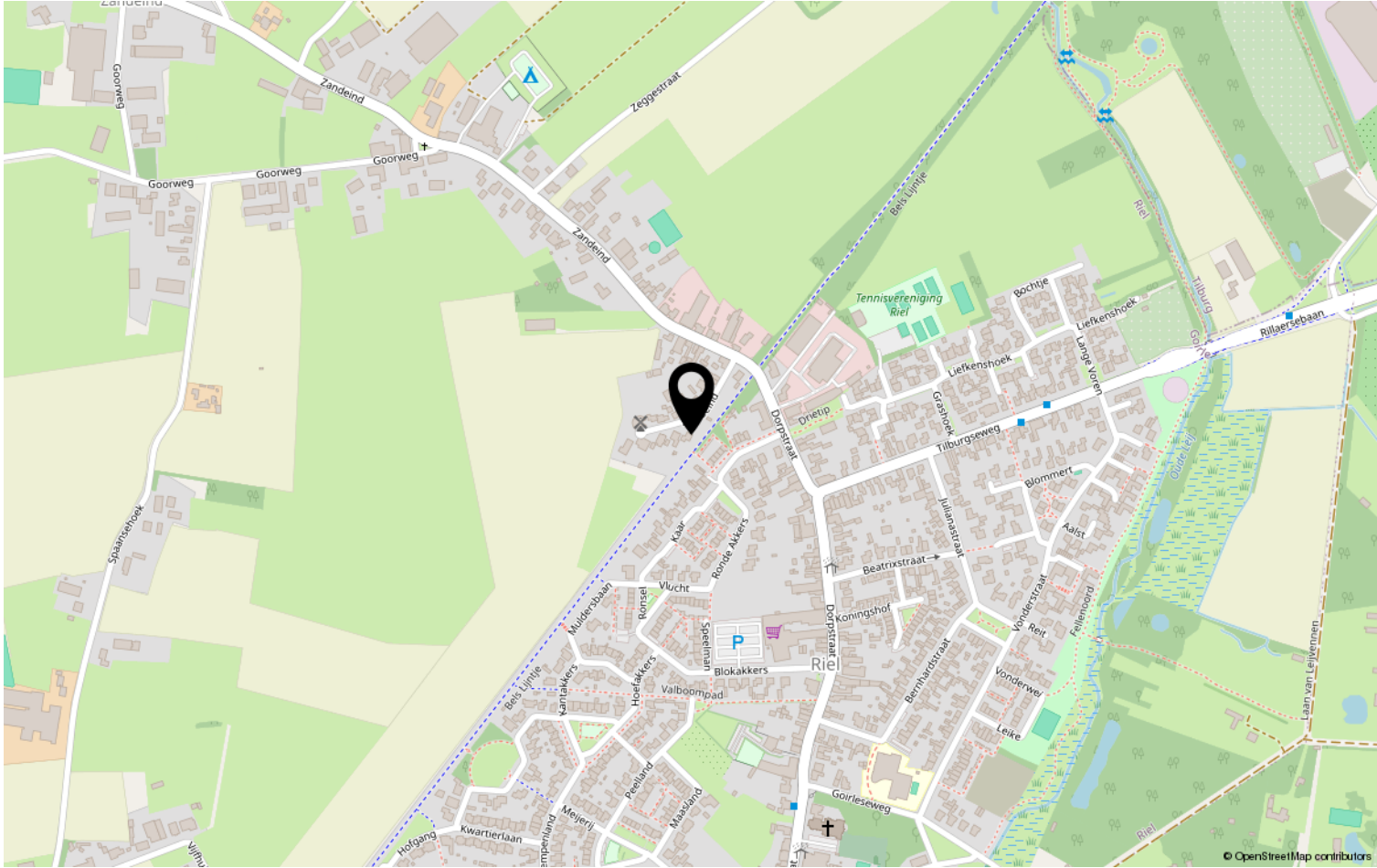
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
15	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Gorle
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	340
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, gelteerd op 19 november 2025
De bevoegdheid van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Witte kast slaapkamer	X			
- Kastenwand garage, losse kasten garage en ijzeren wandrek	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Enkele tuinplanten en alle potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- ingebouwde gas BBQ	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Disclaimer

- De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Clavem Makelaars. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Clavem Makelaars;
- Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt de koopakte opgemaakt door Clavem Makelaars conform de modelkoopakte van de Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), waarvan een exemplaar op het kantoor ter inzage ligt;
- De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de betreffende akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn;
- Tenzij anders overeengekomen, wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of een waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom;
- De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: De meerkosten die door een koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief btw en kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper;
- Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer rondom het gekochte dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (bv. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen;
- Ondanks dat de keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, werken wij niet met zogenaamde internetnotarissen, dit zijn notarissen welke uitsluitend via internet werken en derhalve niet bereikbaar zijn middels de gebruikelijke wijze;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Volg Clavem Makelaars op Instagram en Facebook!



CLAVEM MAKELAARS

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu

