

BART uw makelaar



Baronielaan 95, Goirle

Vraagprijs € 539.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime woning in populaire en groene woonwijk De Hellen met 6 slaapkamers, een eigen oprit met carport en een zonnige tuin op het zuidoosten? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Baronielaan 95**

Een waanzinnig sfeervolle en ruime gezinswoning in geliefde en groene woonwijk De Hellen. Schreeuwt dat jouw toekomstige (t)huis? Kom dan snel een keertje kijken naar deze gave woning aan de Baronielaan. De woning biedt alle mogelijkheden om een gezin lang en zorgeloos te laten wonen, met maar liefst 6(!) slaapkamers, een eigen oprit met carport, een werkkamer met eigen doorgang, een heerlijke tuin op het zuidoosten met vrij uitzicht en 26 zonnepanelen op het dak. Klinkt dat als iets voor jullie?

Omgeving

De woning staat in het rustige en kindvriendelijke Goirle: een dorp waar de tijd niet heeft stilgestaan, maar waar het gemoedelijke karakter nog altijd heerst. Het mooie dorp ligt prachtig en gunstig, waardoor zowel natuurliefhebbers als stadsmensen hier hun geluk niet op kunnen.

Alle benodigde dagelijkse voorzieningen liggen in de directe omgeving, zoals supermarkten, winkels, sportclubs, basisscholen, huisartsen, kinderopvangen en bakker. Je staat daarnaast in no time in het centrum van Goirle, met haar winkelcentrum, uitstekende restaurants, Cultureel Centrum Jan van Besouw, de bibliotheek en het gemeentehuis en nog veel meer. Daarnaast sta je in een kwartiertje fietsen in het bruisende centrum van Tilburg, met een nog veel uitgebreider winkel- en horeca aanbod. Goirle staat daarnaast bekend om haar natuur, met landgoed 'Gorp en Roover' en de 'Regte Heide'. Er is hier dus voor ieder wat wils! Via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je eenvoudig de wegen richting de omliggende steden en dorpen.

Indeling

Begane grond

Rechts aan de voorzijde van de woning ligt, naast de fraai aangelegde voortuin, de eigen oprit met carport en de eigen parkeerplaats (plaats voor 2 auto's) voor de deur zonder dat het uitzicht van de woning belemmerd wordt. Onder de carport vind je tevens de voordeur. Daar gaan we!

Je komt de woning binnen in de hal, waar je de vernieuwde meterkast, de trapopgang en de moderne toiletruimte met fonteintje vindt. Ook heb je hier toegang tot de werkkamer aan huis, compleet ingericht met praktische vaste kastenwanden en een eigen doorgang via de carport en de tuin. Deze indeling is ideaal voor thuiswerkers of een praktijk aan huis.

De woonkamer is aangenaam licht, breed opgezet en verdeeld in een zitgedeelte, een royale eethoek en een open keuken met airco en houtkachel. En geloof ons: hier ga jij straks dagelijks vol plezier rondlopen.

Over de keuken gesproken! Deze is zo'n vijf jaar geleden vernieuwd en is voorzien van alle gemakken. Lees: Quooker, een 6-pits gaskookfornuis met elektrische oven, vaatwasser (2025), koel-vriescombinatie, combi-stoomoven en volop opbergruimte. Geen zorgen, door de open opstelling kan je tijdens het kokkerellen gewoon blijven kletsen met het gezelschap.

De begane grond is bijna volledig voorzien van een nieuwe PVC-vloer (2025).

Eerste verdieping

Middels de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot de eerste vijf slaapkamers en de badkamer.

Alle kamers hebben keurige afwerkingen en een fijne hoeveelheid lichtinval. Hoe je deze en de andere kamers gaat verdelen tussen kinderkamers of ander soort ruimtes – denk aan een fitnesskamer, inloopkast of studeerkamer – is helemaal aan jou.

De badkamer is netjes en compleet uitgerust met een inloopregendouche, een modern wastafelmeubel en een toilet. Kortom: alles wat je nodig hebt.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je slaapkamer nummer zes: een ruime zolderkamer met Veluxdakraam en veel bergruimte achter knieschotten. Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan geldt ook hier dat je de ruimte kan inzetten voor andere doeleinden. Een hobbyzolder? Check. Of droomde je altijd al van een mancave?

Op de voorzolder zijn nog meer bergkasten, vind je tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de nieuwe CV-ketel (2024).

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, stap je via de openslaande tuindeuren in de eetkamer of via de deur in de werkkamer naar buiten. Je komt terecht in de riante en privacy biedende achtertuin op het zuidoosten, inclusief een ruim buitenterras in de zon én een geweldige overkapping waar je je (ook als het weer het laat afweten) fijn kan terugtrekken met jouw favoriete gezelschap.

De rest van de tuin is heerlijk ruim, biedt een prettig samenspel tussen terras, beplanting en verlichting en beschikt tevens over een buitenkraan en bewateringssysteem, een stenen berging en een brede poort naar de achterom. Wat wil je nog meer?

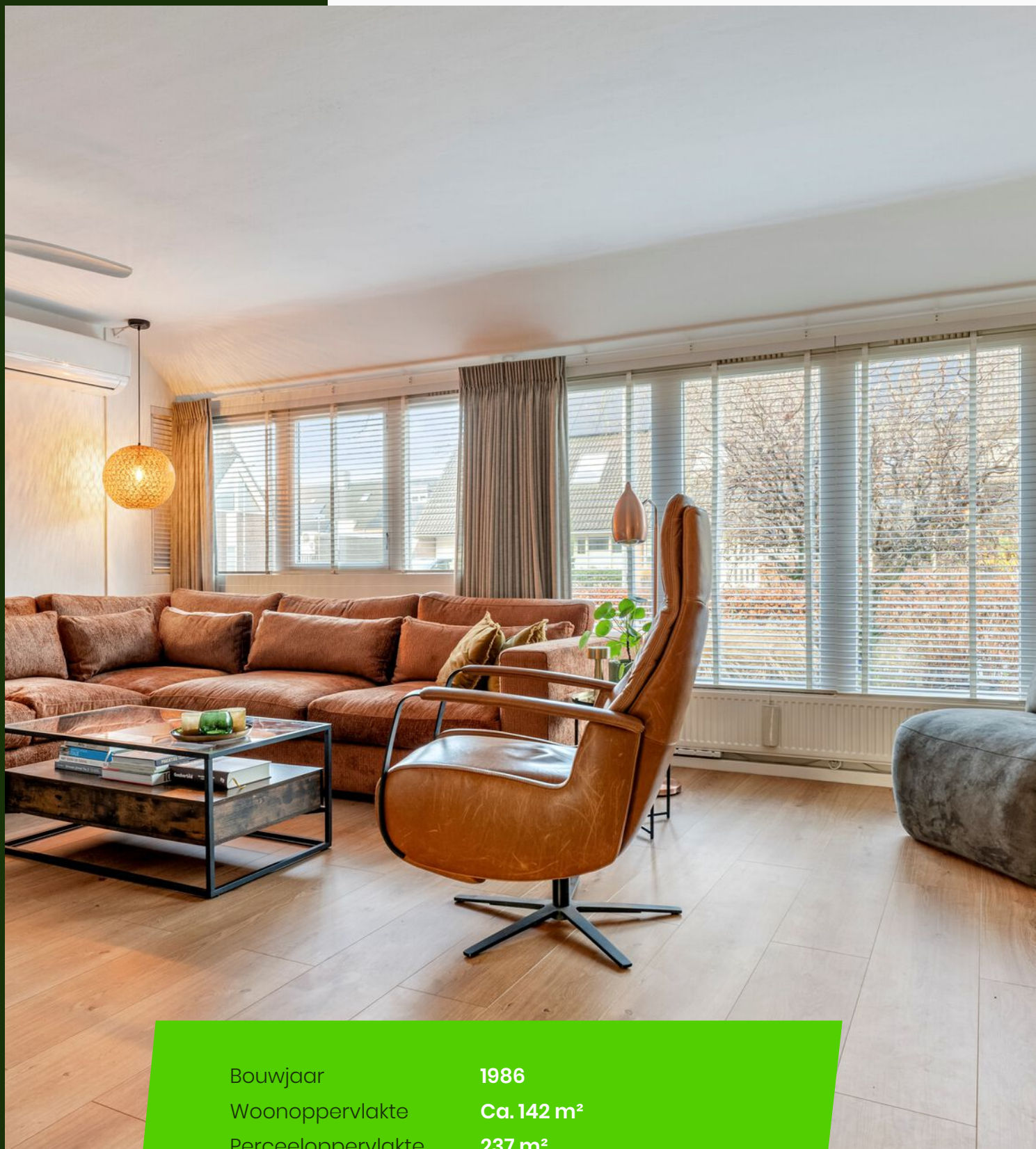
Bijzonderheden

- Bijzonder ruime en sfeervolle gezinswoning uit 1986;
- Gelegen in populaire en groene woonwijk "De Hellen";
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Modern wooncomfort en nette afwerkingen;
- Eigen oprit met carport;
- Royale woon- en eetkamer;
- Werkkamer met eigen doorgang;
- Moderne open keuken voorzien van luxe apparatuur;
- Maar liefst zes slaapkamers;
- Alle Veluxramen zijn voorzien van screens;
- Achterzijde pannendak volledig vernieuwd 1 jaar geleden;
- Fijne tuin op het zuidoosten inclusief overkappingen;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens in te delen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label A





Bouwjaar	1986
Woonoppervlakte	Ca. 142 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 82 m ²
Inhoud	Ca. 471 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6







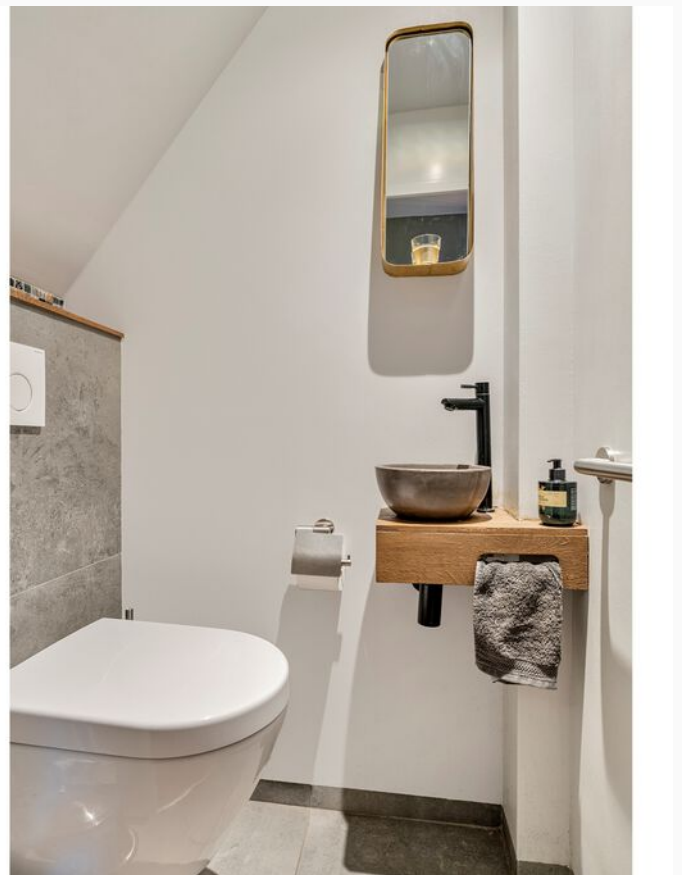
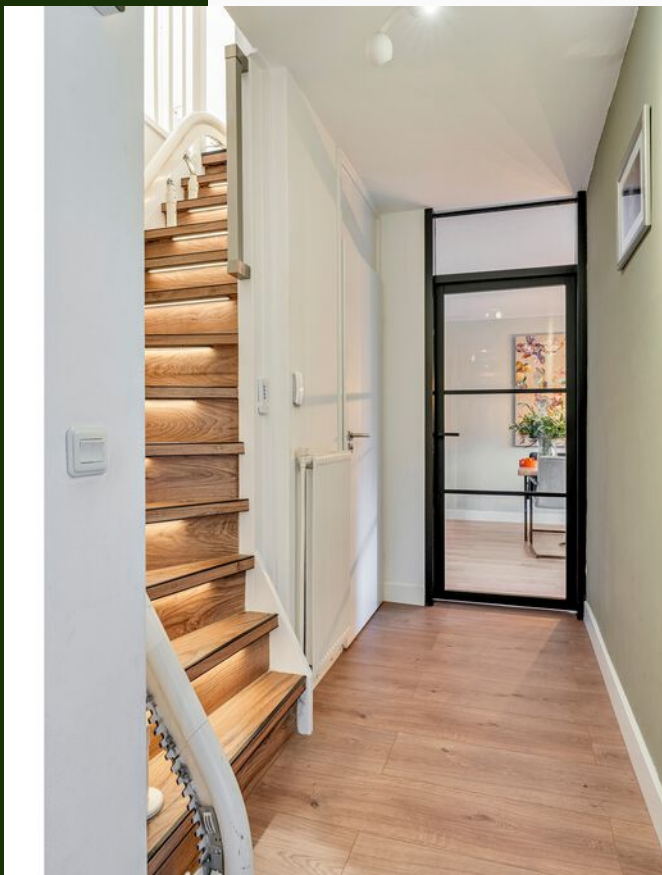








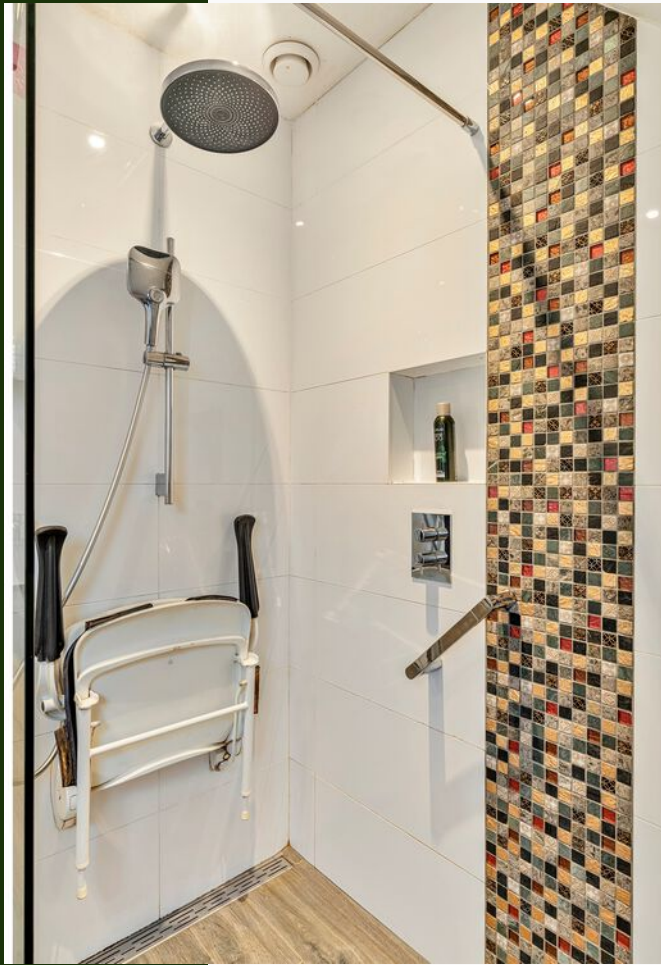




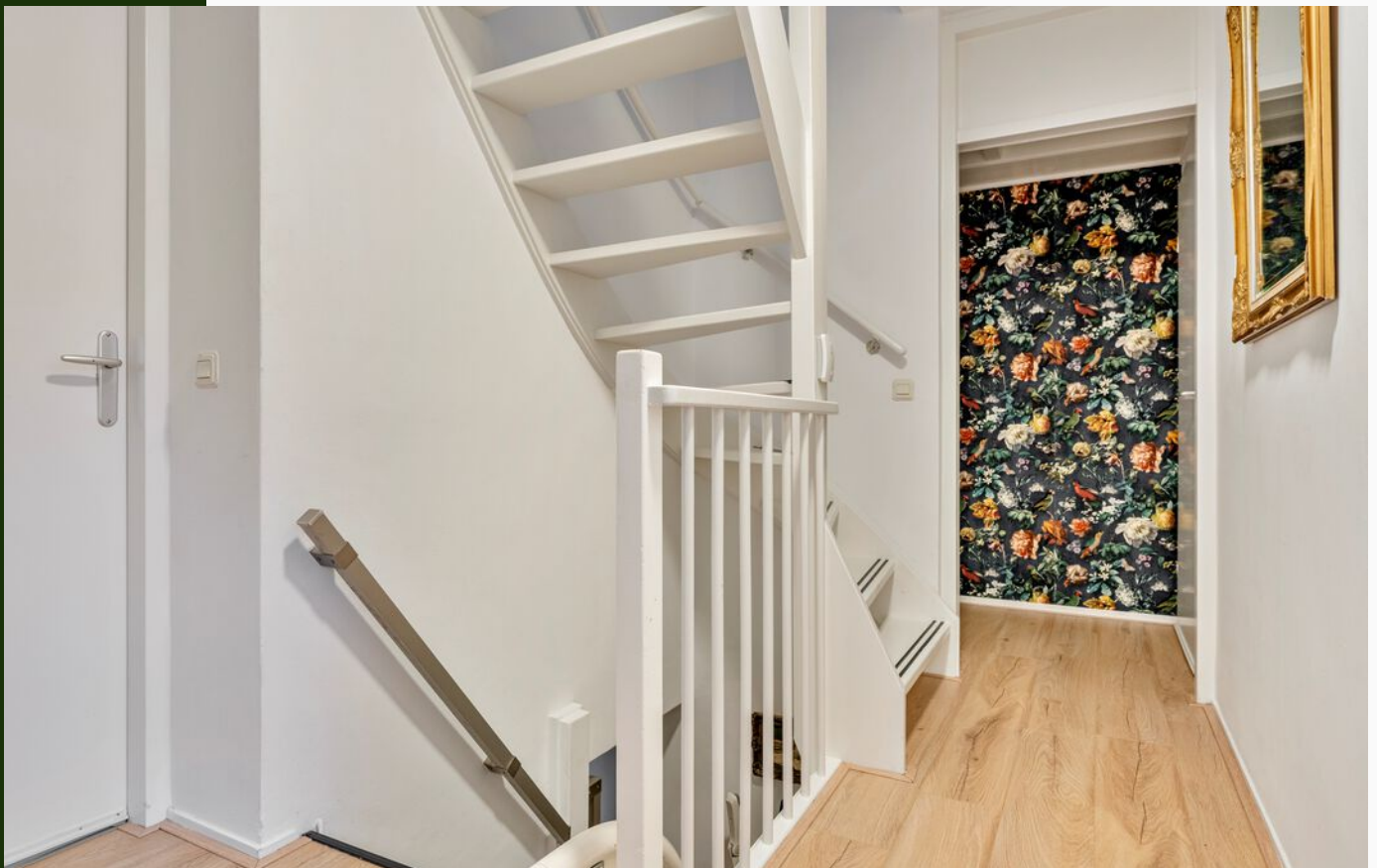


































Plattegrond



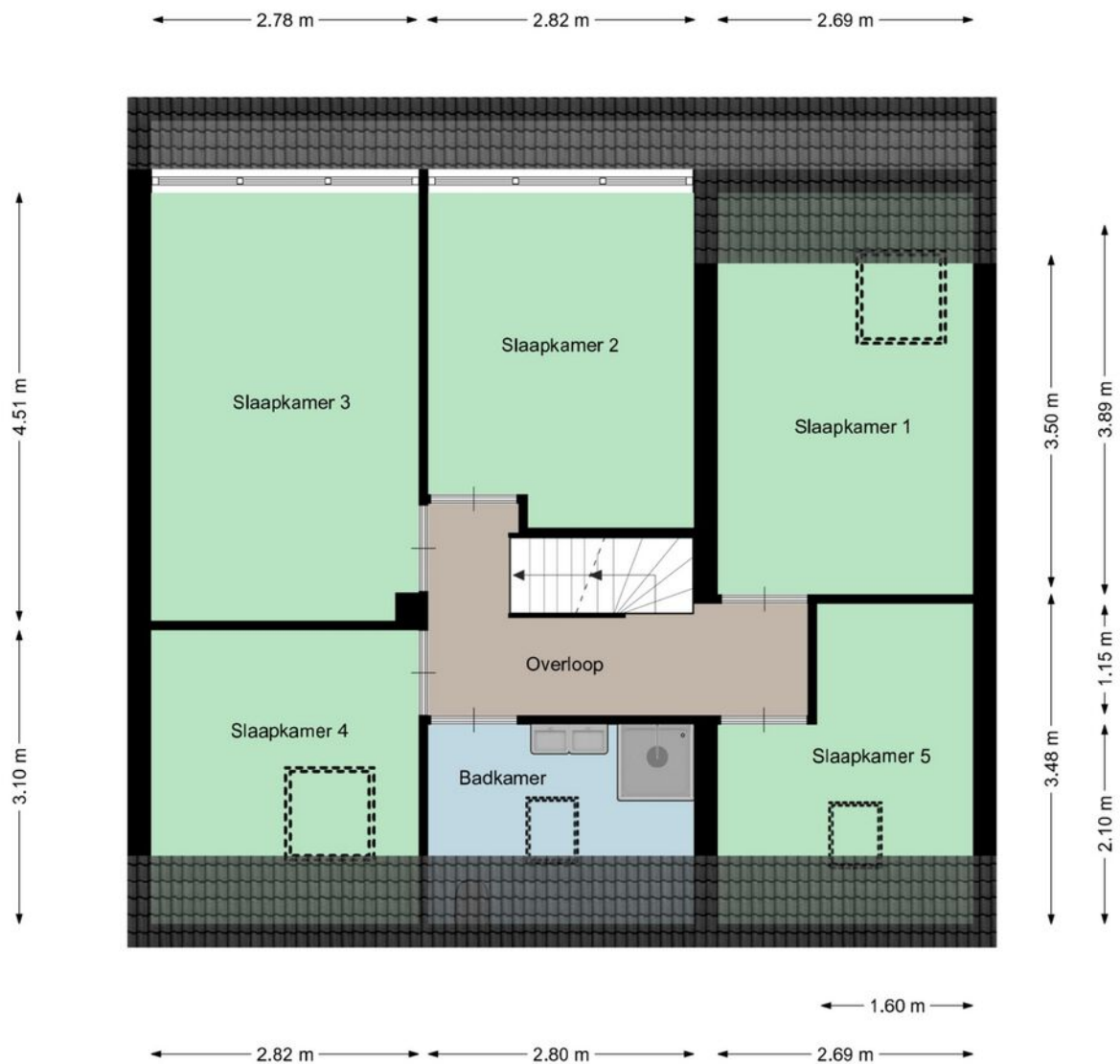
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



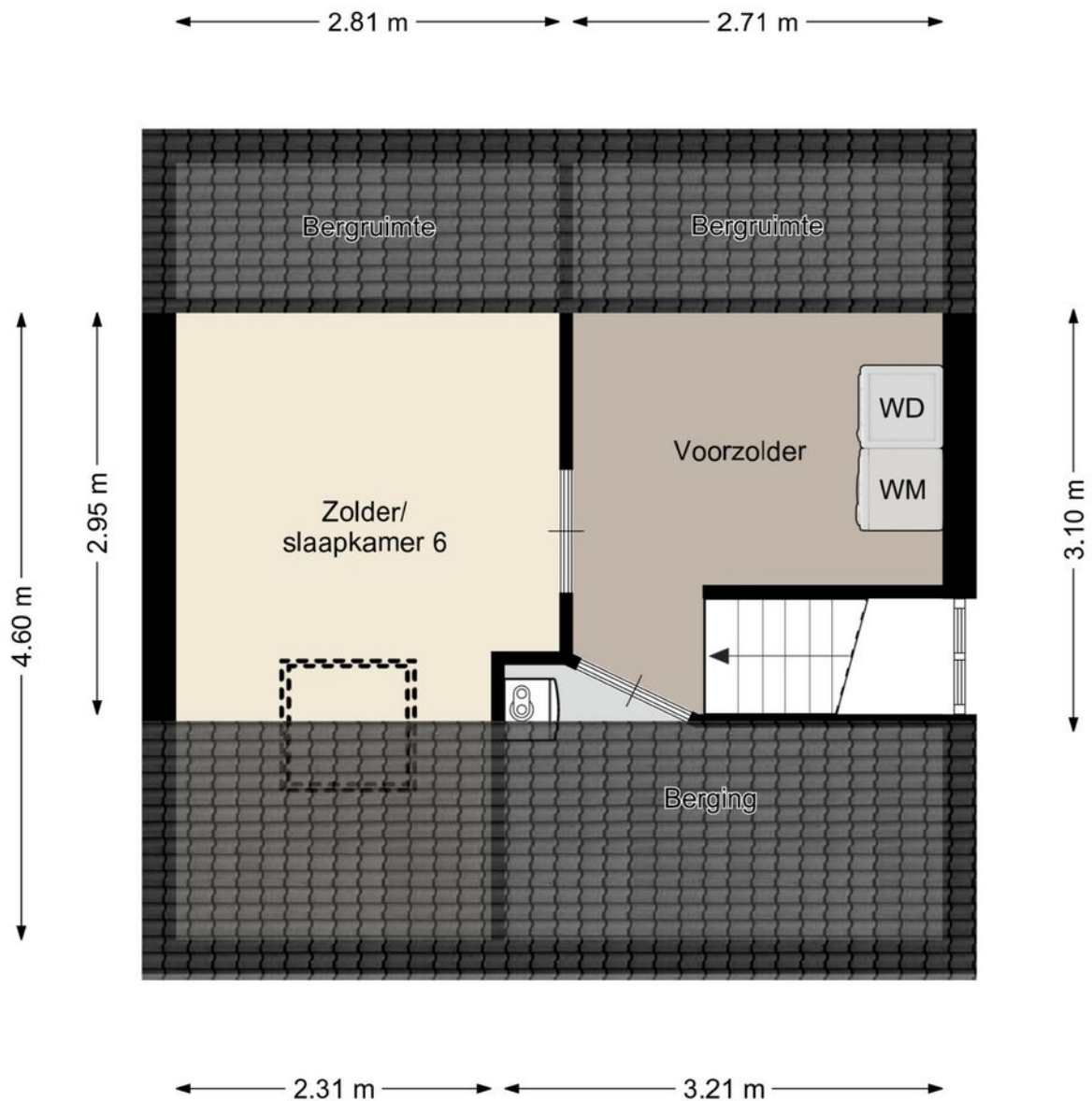
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle

Sectie E

Perceel 4246

kadaster

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.

The image consists of two maps of a residential area in Rotterdam, Netherlands. The top map is a wider view showing a network of streets including Oude Rieffseweg, Rillaersebaan, Turnhoutsebaan, and Keuterstraatje. A green house icon is placed in the center of the map. A red dashed line traces a path through the area, starting from the top left, following the Rillaersebaan, and then branching into various residential streets. The bottom map is a more detailed view of the same area, focusing on the streets around the green house icon. It shows individual houses with their numbers, green spaces, and a small stream. The red dashed line continues from the top map, showing its path through the residential blocks. The maps are credited to OpenStreetMap contributors.

Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar