

Ruime, gemoderniseerde tweekapper in gewilde woonwijk!



GOIRLE | Hendrik Tollensdreef 76

vraagprijs € 635.000 k.k.



DOOR BURGERS & VAN ESCH
CLAVEM
MAKELAARS

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:	1987
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	582 m ³
Woonoppervlakte:	132 m ²
Perceeloppervlakte:	234 m ²
Overige inpandige ruimte:	38 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Aan een rustige woonstraat in de gewilde woonwijk de Groote Akkers, is deze geheel gemoderniseerde en uitgebouwde ruime twee-onder-een-kapwoning met privacy biedende achtertuin, inpandige garage, overkapping en achterom gelegen. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en beschikt o.a. over vier slaapkamers, een ruime uitgebouwde woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde. De locatie in een autoluwe straat is ideaal voor gezinnen op loopafstand van basisscholen en speelveldjes. Ook het centrum van Goirle is nabij evenals uitvalswegen naar Tilburg en de A58.

BEGANE GROND:

Een ruime entree met trapopgang, garderobe en de meterkast (vernieuwd 9 groepen en 9 aardlekschakelaars) geeft toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

Het toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De zeer ruime uitgebouwde woonkamer is aan de voorzijde ingericht als zitgedeelte en aan de achterzijde als eetkamer. De woonkamer wordt gescheiden door een zeer fraaie glazen waterdamphaard. De vloer is afgewerkt met een massieve eiken houten vloer. Vanuit de voorzijde is er een fraai uitzicht over de straat. De eetkamer aan de achterzijde beschikt over een schuifpui naar het overdekte terras.

In het midden van de woonkamer is de half-open moderne keuken gesitueerd. De keuken is geplaatst in een U-opstelling en beschikt over een koelkast, een combi-oven, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser.

Middels een deur vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken, hier is een extra keukenblok geplaatst. Via de bijkeuken is de inpandige garage te bereiken.

De diepe in spouw gebouwde garage met de afmetingen 8.40 x 2.94 beschikt over een loopdeur naar de tuin en is afgewerkt met een betonvloer, lambrisering en elektra.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop met trapopgang geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd van resp. 8 en 13 m². Aan de achterzijde is de derde slaapkamer gelegen welke 10 m² groot is en is uitgerust met een dakkapel.

Alle slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en spuitwerk plafonds.

De moderne geheel betegelde badkamer is ook gesitueerd aan de achterzijde en is ingericht middels een inloofdouche met douchedeur, een ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel. De badkamer is uitgerust met een Velux dakraam.

TWEEDE VERDIEPING:

Middels een vaste trap is de voorzolder te bereiken. De ruime voorzolder beschikt over een dakraam en geeft toegang tot de vierde slaapkamer.

Op de voorzolder is een vaste kast geplaatst met daarin de opstelling van de Intergas combiketel (bj. 2022). Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger geplaatst.

Aansluitend is de vierde slaapkamer te bereiken welke is voorzien van een goot dakkapel aan de achterzijde en een vaste kastenwand. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met inbouwspots. Onder de dakschuinte is tevens bergruimte aanwezig.

BUITEN:

De voortuin is strak aangelegd met plantenborders, siergrind en oprit naar de overdekte entree en garage.

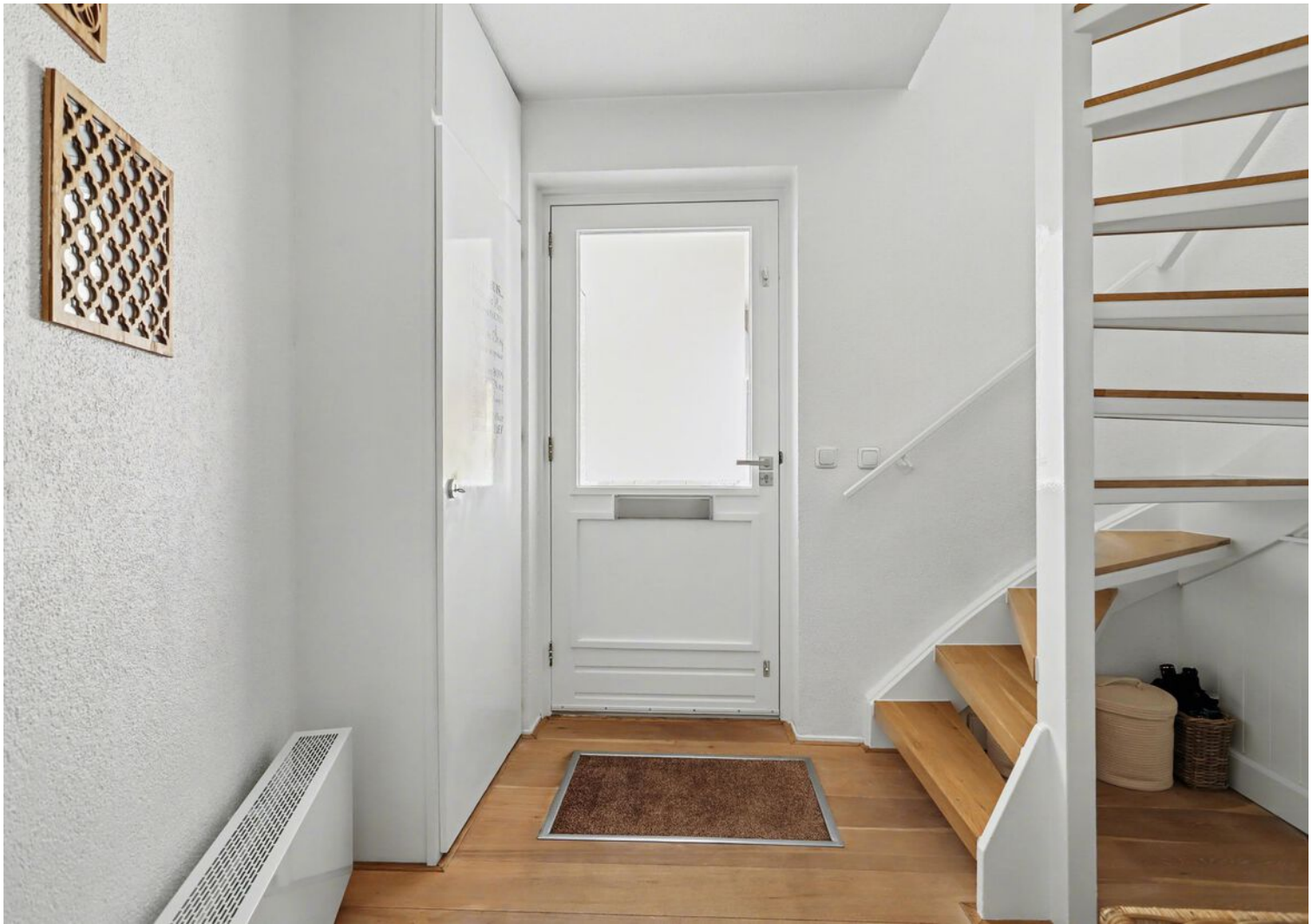
De privacy biedende achtertuin is gesitueerd op het noordwesten maar door de lage bebouwing, gehele dag zon! De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en kunstgazon.

Aan de woning is een fraaie overkapping geplaatst welke is voorzien van glazen schuifdeuren waardoor het geheel afsluitbaar is. De vloer is afgewerkt met een fraaie tegelvloer.

De achtertuin is te bereiken middels een achterom via het naastgelegen looppad. Aan de achterzijde is een groenstrook gesitueerd. Geen achterburen!

ALGEMEEN:

- Zeer goed onderhouden instapklare twee-onder-een-kapwoning.
- Goed geïsoleerd. Energielabel A.
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen.
- Verwarming en warmwatervoorziening middels Intergas combiketel (bj. 2022).
- Vier slaapkamers, inpandige garage en privacy biedende achtertuin.
- Nagenoeg geheel voorzien van rolluiken. Dakramen voorzien van Triple glas.
- Aanvaarding in overleg.















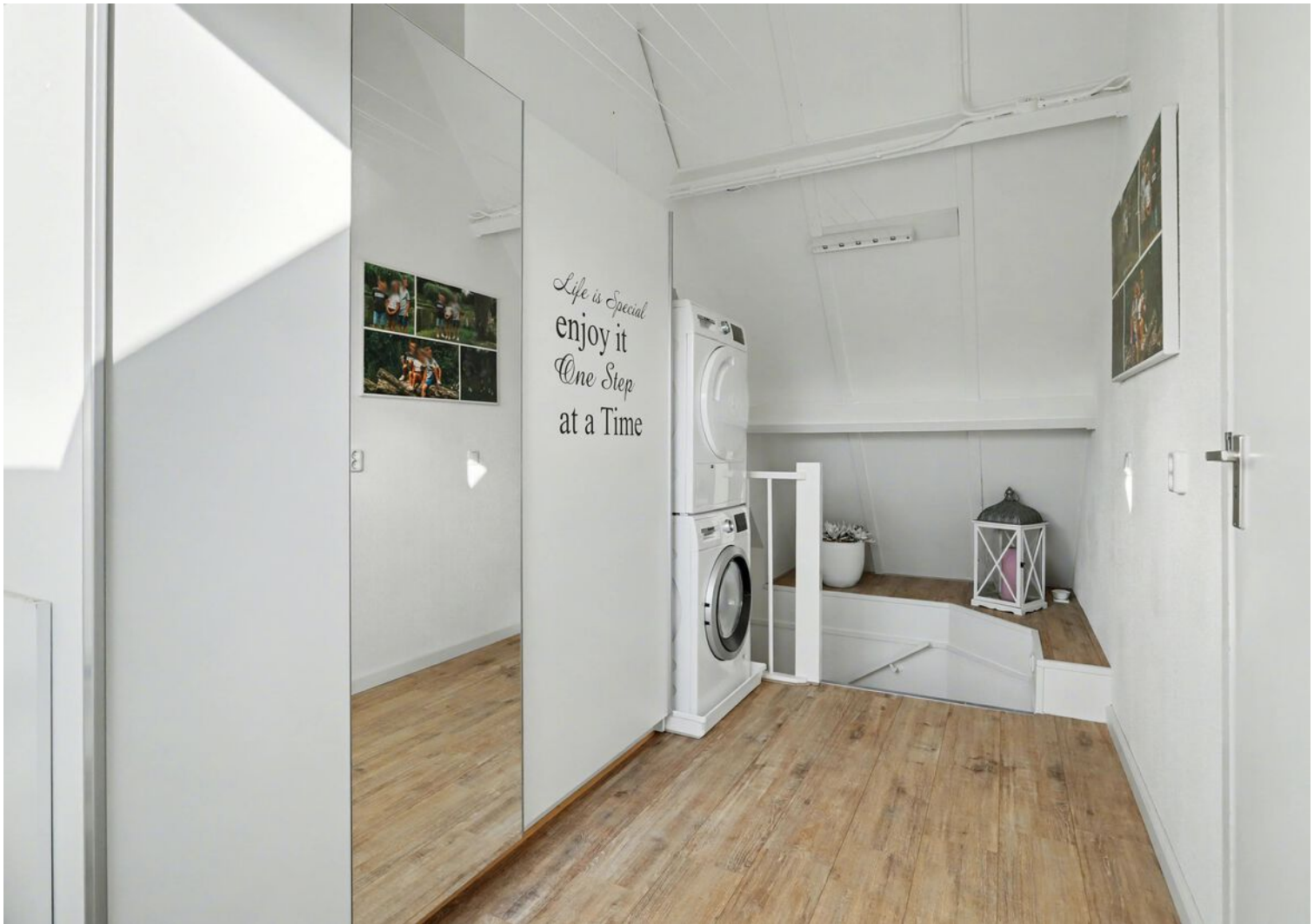




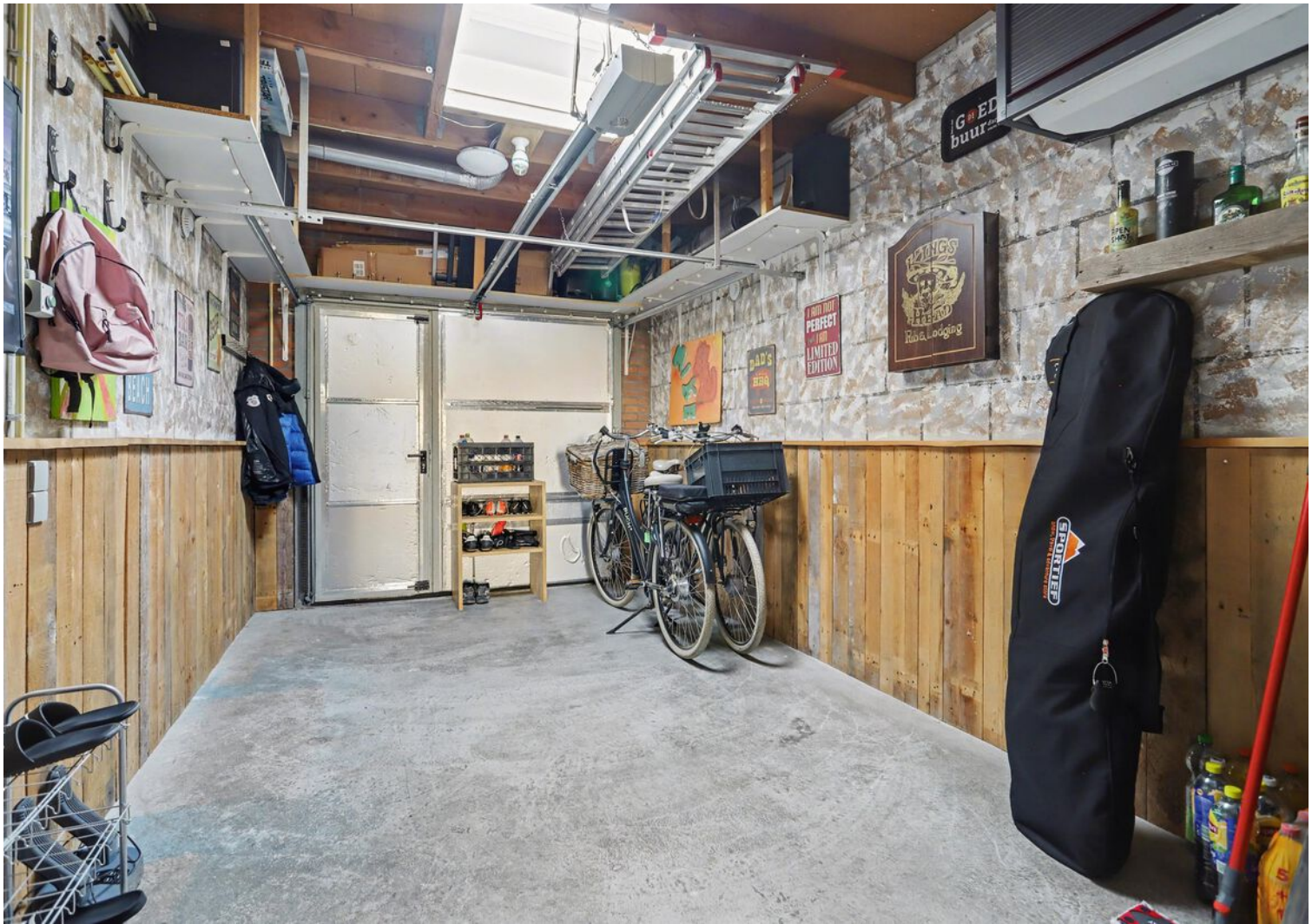






















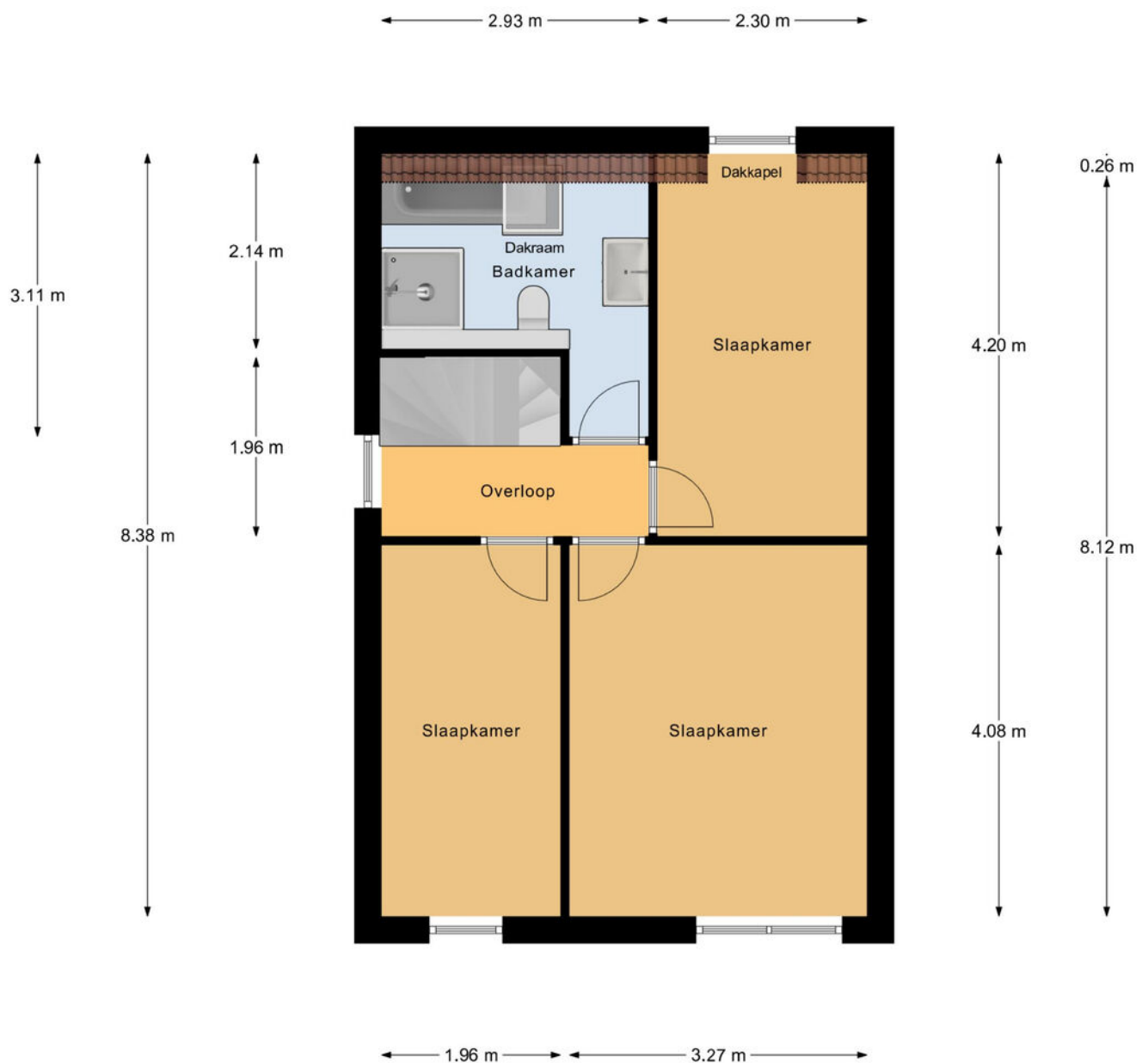


Plattegrond



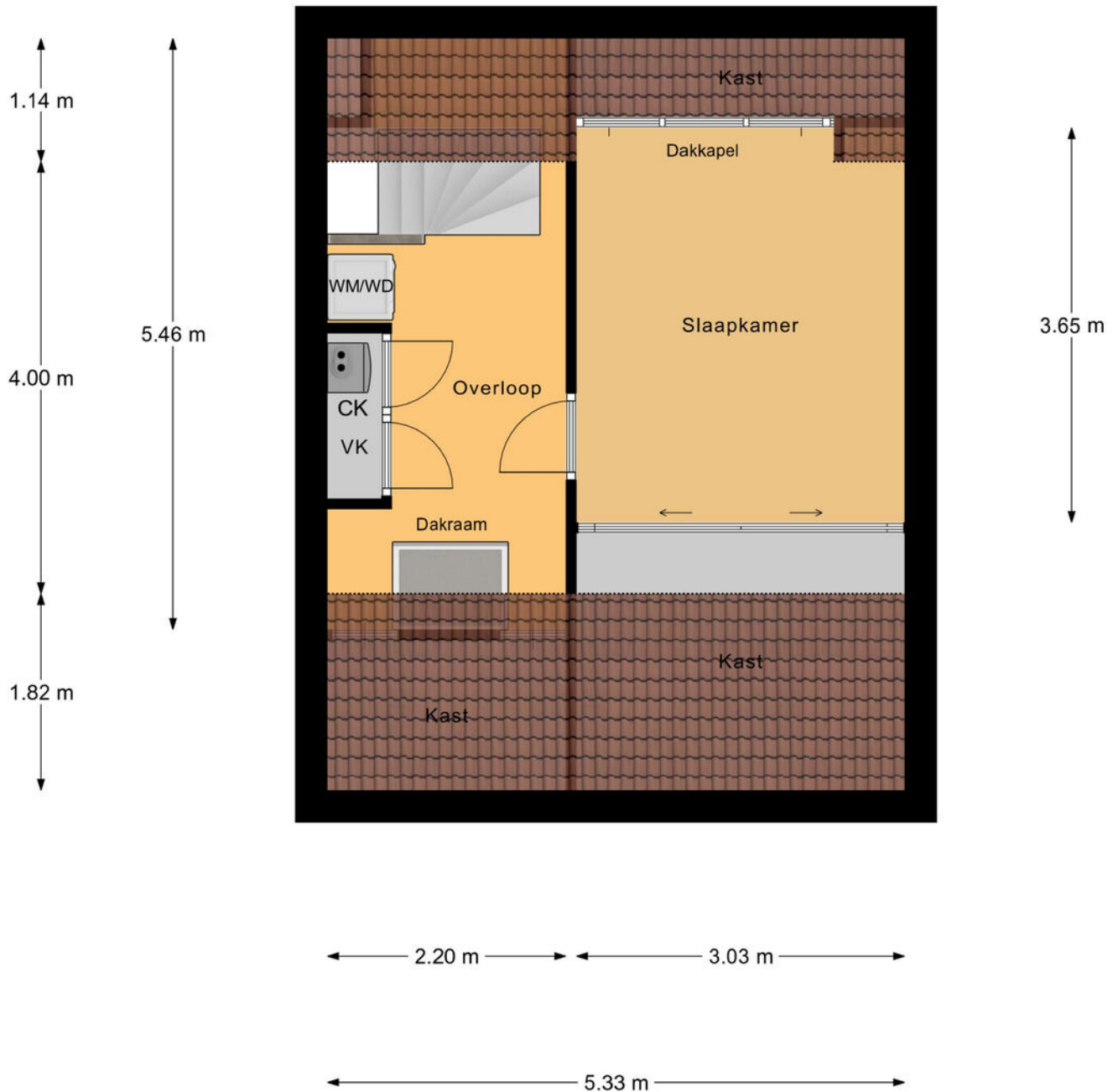
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle

Sectie A

Perceel 2619

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2025

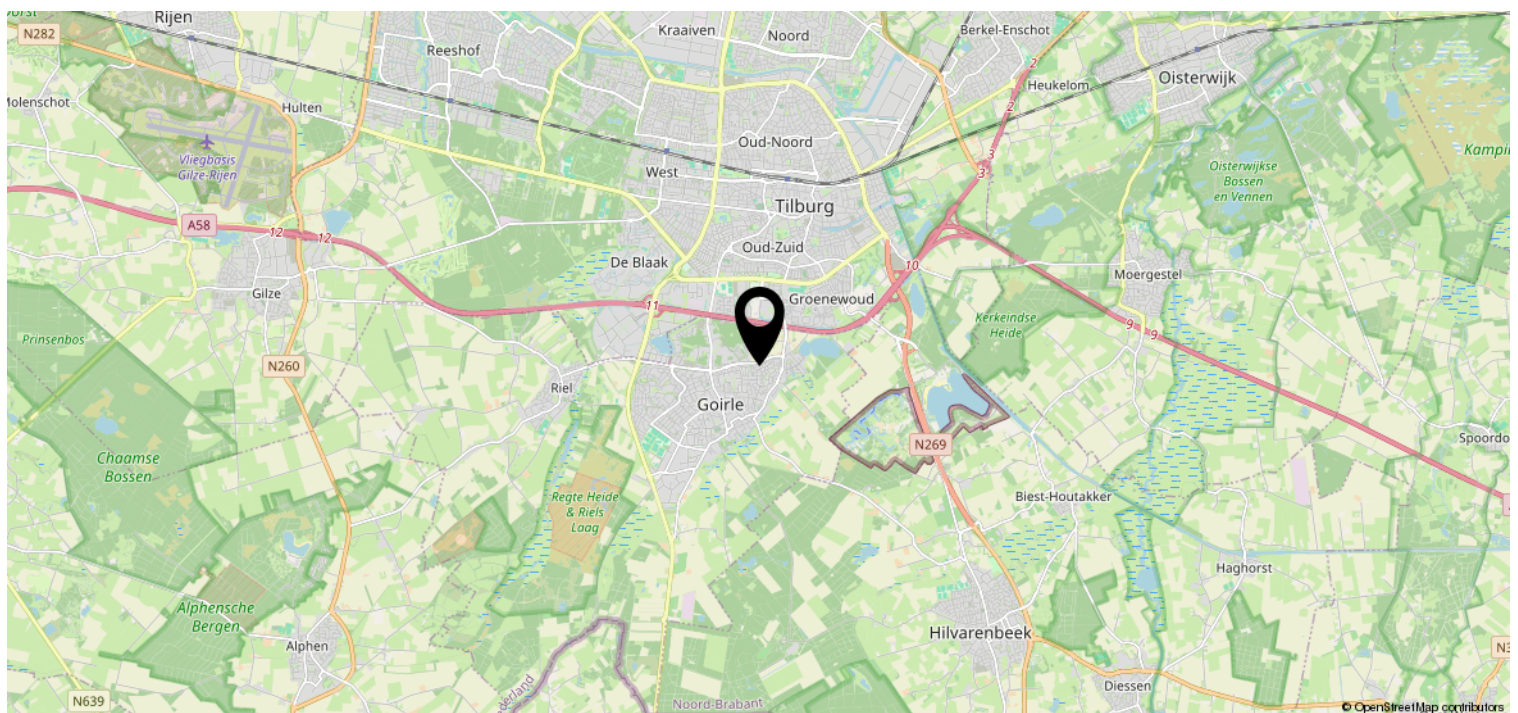
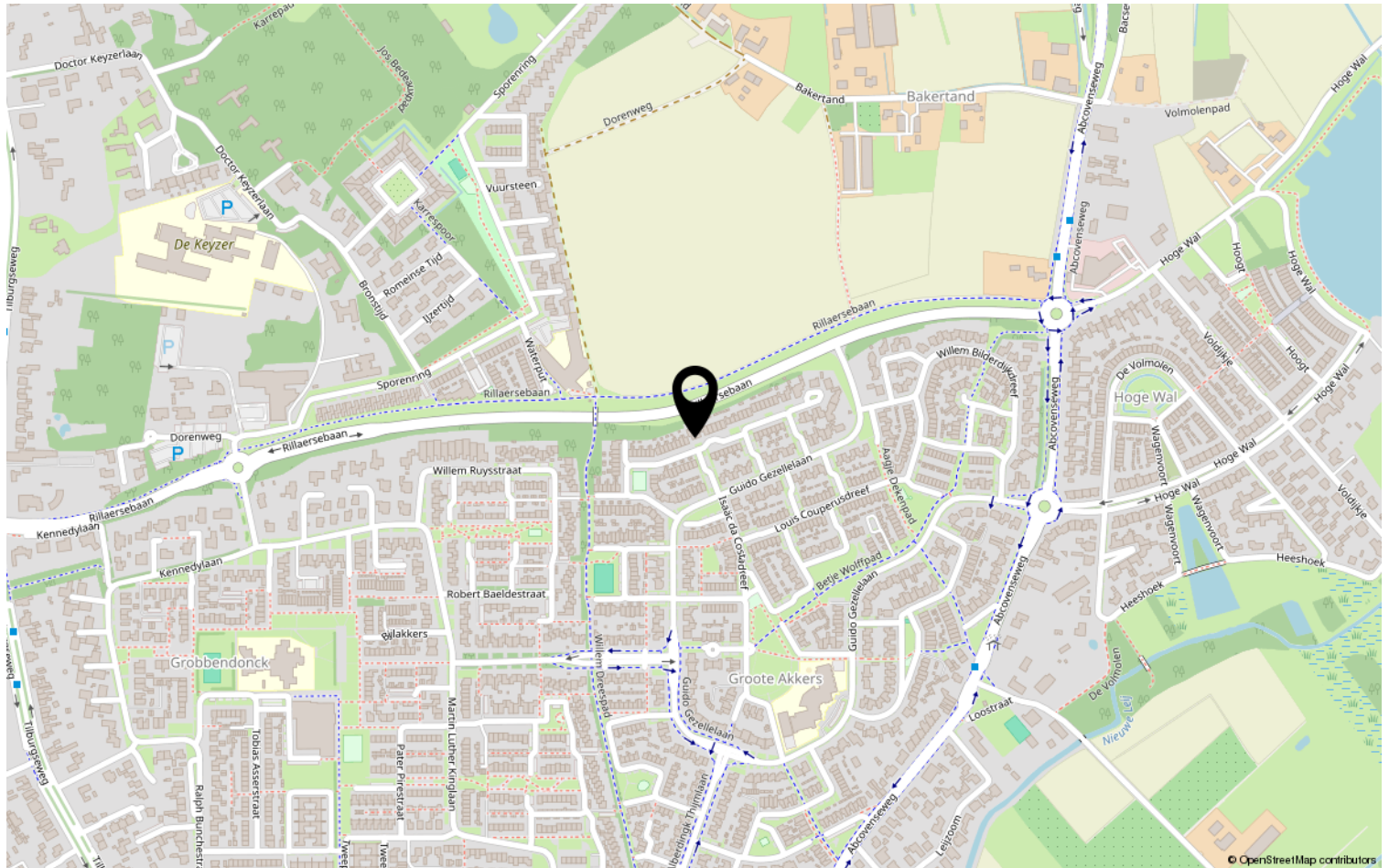
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Voor een aansluitend uittreksel, gelieferd op 19 februari 2025
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



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



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				
- 3 kasten blijven achter. Grijs op slaapkamer, kast naast wasmachine en zwarte kast garage	X			
-				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 - Exterieur/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			
				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			
- Brander buitenkeuken			X	
- Jacuzzi			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				