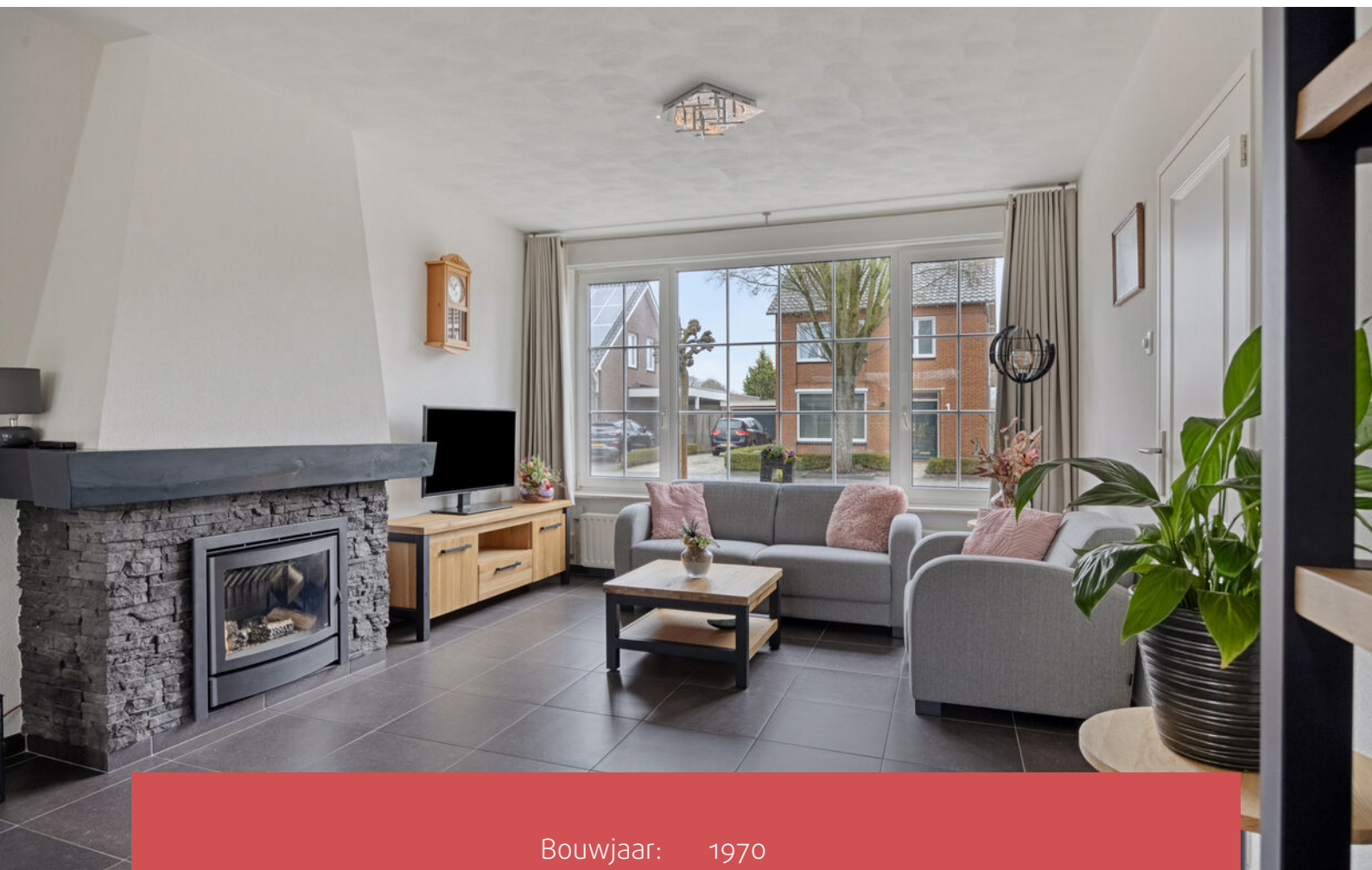


2-onder-1-kap met
ruime tuin en garage

RIEL
Julianastraat 8

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	534 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	400 m ²
Overige inpandige ruimte:	31 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Julianastraat 8 in Riel biedt de mogelijkheid om royaal en comfortabel te wonen in het hart van een gemoedelijk dorp. Deze riante twee-onder-een-kapwoning beschikt over een ruime achtertuin, een eigen oprit en een grote garage, waardoor zowel binnen als buiten volop leefruimte aanwezig is. De ligging is ideaal: een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden dankzij de centrale positie in het dorp.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 120 m² (bruto 208 m²)
- Perceeloppervlakte: 400 m²
- Inhoud: 534 m³
- Energielabel C
- Riante achtertuin
- Garage van circa 20 m²
- Eigen oprit
- Aanvaarding in overleg

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree stapt u de woning binnen, waar de authentieke details direct de toon zetten. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer. De rechterdeur leidt naar het kloppende hart van het huis: de lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag van een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een donkere tegelvloer en gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. Verwarming is mogelijk via de radiatoren of de sfeervolle gashaard. De woonkamer beschikt over een oppervlakte van circa 32 m².

Via de deur in de linkerhoek van de woonkamer betreedt u de woonkeuken. De keuken vormt een sfeervolle en praktische ruimte waar koken en samenzijn centraal staan. Het grote raam boven het werkblad zorgt voor een fijne lichtinval en een prettig uitzicht tijdens het koken. De keuken is uitgerust met een inbouwkast en diverse moderne inbouwapparaten, waaronder een vaatwasser die in 2025 is vernieuwd, een inductiekookplaat en een combi-oven/magnetron. De combinatie van lichte fronten, een natuurstenen werkblad en de strakke betegeling geeft de ruimte een verzorgde uitstraling.

De bijkeuken vormt een praktische schakel tussen de keuken en de overige functionele ruimtes van de woning. Via de deur aan de rechterzijde van de keuken bereikt u deze ruimte, die is afgewerkt met klassieke tegels en strak gestucte wanden. In de bijkeuken bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor was en droog apparatuur, waardoor dit een ideale plek is voor huishoudelijke werkzaamheden. Aansluitend treft u de garage van circa 20 m², voorzien van elektra en verwarming, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend dienst kan doen als

Omschrijving

Tuin

De tuin gesitueerd op het zuidwesten biedt een groene en verzorgde buitenruimte van circa 180 m², ideaal voor wie houdt van rust en privacy. Het gazon vormt het centrale middelpunt, omringd door volwassen beplanting en hoge hagen die een natuurlijke beschutting creëren. De karakteristieke boom in het midden geeft de tuin een sfeervol en uniek accent. Dankzij de combinatie van een zonnig terras en het groene grasveld is dit een fijne plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten.

De eigen oprit biedt ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast is er de mogelijkheid om een laadpaal te plaatsen, waardoor de woning volledig is voorbereid op de toekomst en het gebruik van elektrische voertuigen moeiteloos kan worden gefaciliteerd.

Eerste verdieping

Via de vaste trapopgang in de entree bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een inbouwkast. De verdieping is praktisch ingedeeld en biedt voor ieder gezinslid een comfortabele plek.

Slaapkamer voorzijde

De ruime slaapkamer aan de voorzijde, circa 14 m², is voorzien van tapijt, een inbouwkast en gestucte wanden. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en een aangename lichtinval, waardoor de kamer een prettige en open sfeer heeft.

Slaapkamer achterzijde links

Deze slaapkamer van circa 10 m² is eveneens afgewerkt met tapijt, stucwerk en beschikt over een inbouwkast.

Slaapkamer achterzijde rechts

De grootste slaapkamer op deze verdieping, circa 15 m², is voorzien van tapijt, twee inbouwkasten en gestucte wanden.

Badkamer

De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en heeft een frisse, moderne uitstraling. De ruimte is uitgerust met een verlichte spiegel, een ruime inloopdouche en een hangend toilet, wat zorgt voor een strak en eigentijds geheel. De combinatie van lichte en donkere tegels geeft de badkamer een stijlvol contrast en een tijdloze uitstraling.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap kunt u de zolderverdieping bereiken. Tot 1.50m-stahoogte meet de zolder 7.07 x 1.52 is circa 11 m². (Het totale vloeroppervlak is 7.07 x 3.90 is ca. 28 m².)

Omschrijving

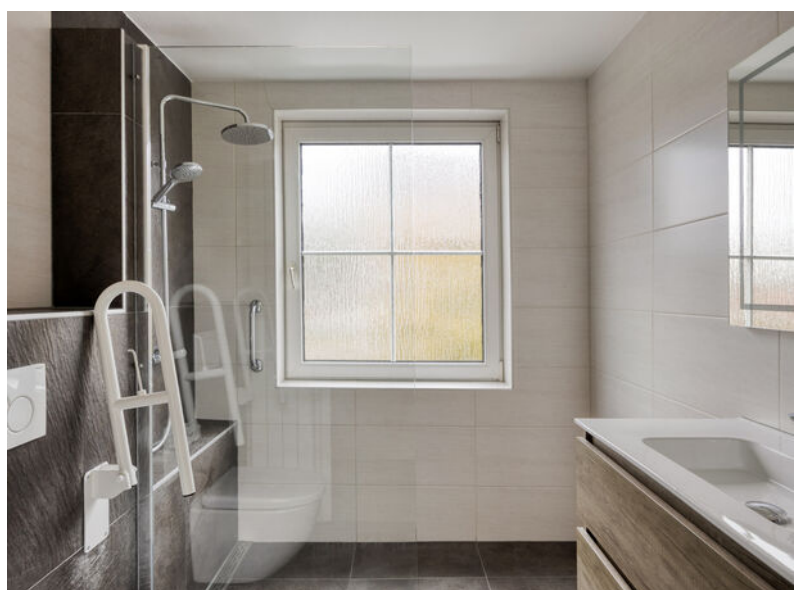
Wonen in Riel: dorps karakter met alle voorzieningen binnen handbereik

Riel is een levendig dorp met een warme, gemoedelijke sfeer. Je vindt er een eigen supermarkt, een compact winkelcentrum, diverse restaurantjes en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de auto niet in, alles is eenvoudig met de fiets bereikbaar.

Het dorp maakt deel uit van de gemeente Goirle, ten zuiden van Tilburg, en ligt op slechts vijf minuten van de A58. De belangrijkste voorzieningen zijn in Riel zelf aanwezig, terwijl je voor voortgezet onderwijs, cultuur, zorg en uitgebreide winkelmogelijkheden terecht kunt in Goirle en Tilburg.

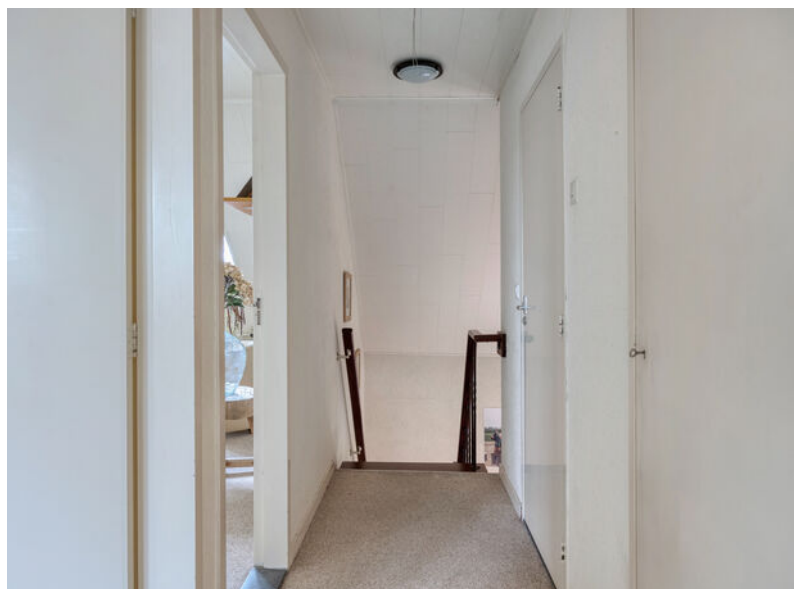
Riel wordt omringd door het Bels Lijntje en het prachtige natuurgebied de Regte Heide. Door nieuwe woningbouw en de aantrekkingskracht van buitenaf is het dorp de afgelopen jaren gegroeid, maar het authentieke dorps karakter is volledig behouden. Veel jonge gezinnen die hier neerstrijken, blijven er dan ook graag wonen.

Foto's

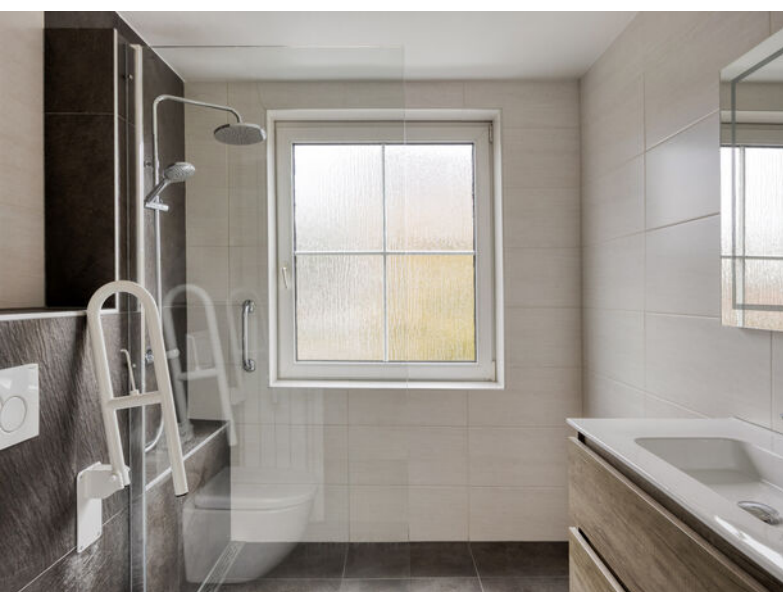


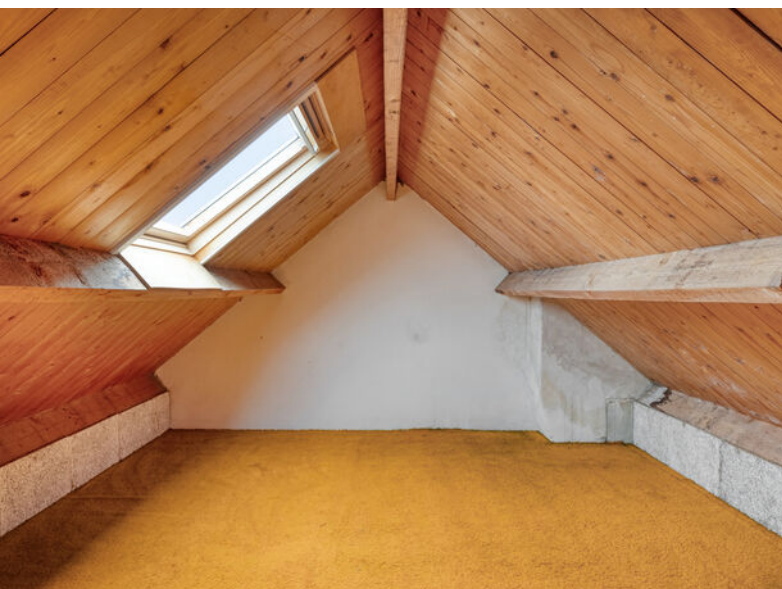
















**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie





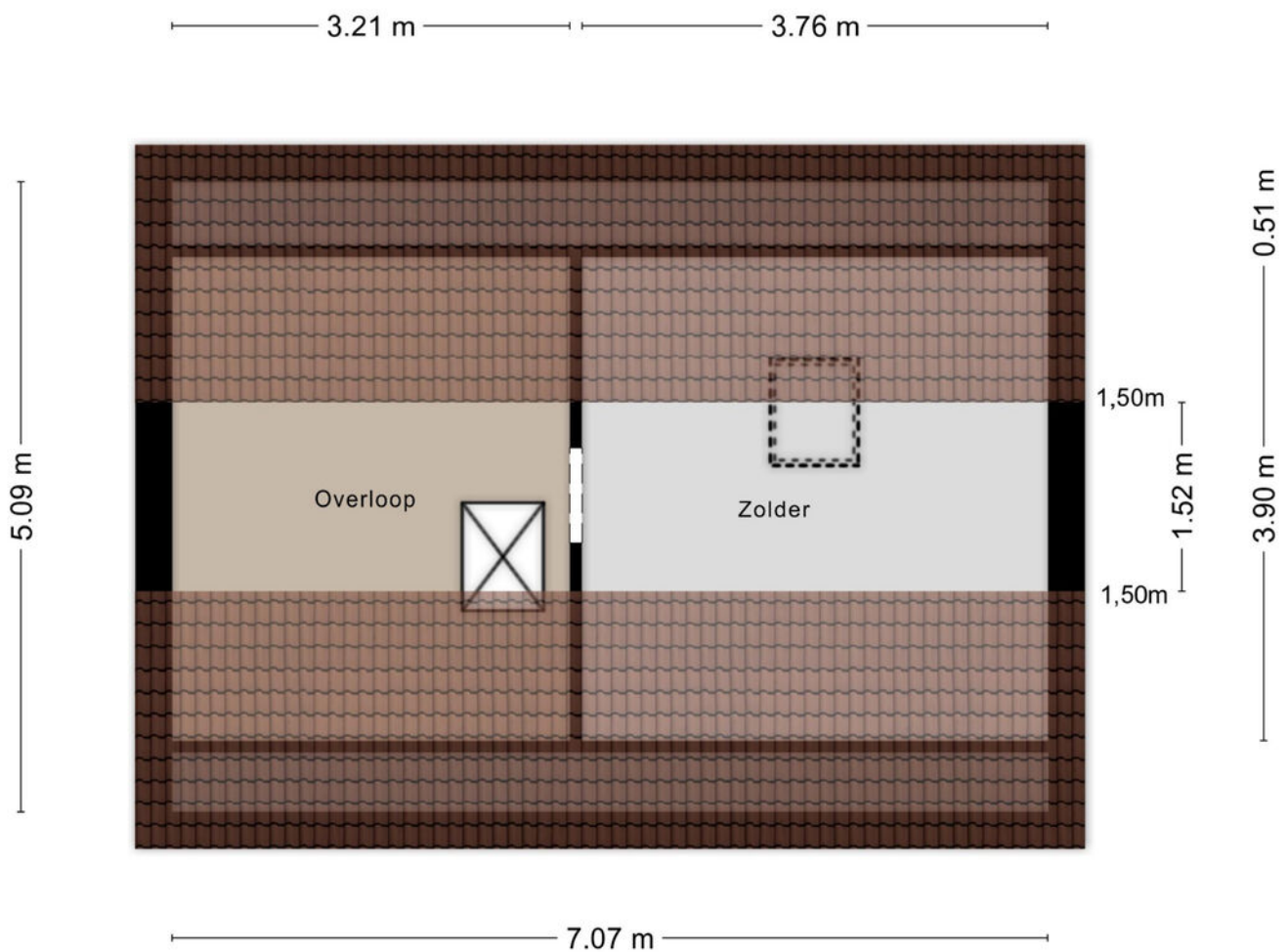
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Juliana 8 Riel



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Goirle
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	472
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2026 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 databankenrecht.	



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]

[illegible]

Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl