



Trendy uitgebouwde  
woning aan plein

RIEL  
Hof van Tongerloo 28

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2012
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	443 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	125 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	137 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Hof van Tongerlo 28 Riel

Onder architectuur van Bedaux uitgebouwde en volledig geïsoleerde woning met energielabel A, gelegen aan het mooie Hof van Tongerlo in Riel! Dit mooie ruime huis heeft alles! Een strakke trendy woonkamer met een visgraat PVC-vloer en vloerverwarming, een open keuken met kookeiland aan de voorzijde en in de aanbouw een kamerhoog raam voor veel lichtinval met een loopdeur naar de tuin. En natuurlijk de heerlijke achtertuin met berging en eigen achterom. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 moderne slaapkamers en de ruime badkamer. Op de 2e verdieping is de 4e grote slaapkamer aanwezig met Velux dakraam. In de aanwezige installatieruimte bevindt zich de opstelling van de CV-ketel en wasmachine-/droger.

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlakte: ca. 125 m<sup>2</sup> (bruto 161 m<sup>2</sup>)

Perceeloppervlakte: ca. 137 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis: ca. 443 m<sup>3</sup>

Energielabel: A

INDELING: BEGANE GROND:

Aan de voorzijde ziet u de mooie witte houten kozijnen gecombineerd met de rode bakstenen, waardoor de woning een zeer moderne strakke uitstraling heeft. U komt binnen in de moderne lichte hal. Hier treft u de garderobe, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vervolgens komt u in de royale woonkamer met keuken aan de voorzijde. De woonkamer is aan de achterzijde reeds uitgebouwd. Allereerst ziet u gezellige eettafel. Vervolgens de ruimte zit-/tv-hoek met zicht op de tuin via het kamerhoge raam. De gehele benedenverdieping heeft gestucte wanden en plafond met inbouwspots. Er ligt een PVC-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming in de woonkamer, keuken en hal. De woonkamer heeft een lengte van 9.05 x 4.80/3.776 en is daarmee ca. 39 m<sup>2</sup> groot. De woning is voorzien van HR++-beglazing. Aan de achterzijde is veel lichtinval en contact met de achtertuin.

De schitterende open keuken ligt aan de voorzijde en u kijkt hier mooi uit op het plein. Deze moderne keuken heeft een kookeiland en is uitgevoerd met witte hoogglans greeploze kasten. De keuken meet 2.60 x 2.42 en is daarmee ca. 6 m<sup>2</sup> groot. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser en een koelkast.

TUIN:

Vanuit de aanbouw heeft u via de loopdeur toegang tot de moderne strakke achtertuin. De tuin is gelegen op het noordwesten, beschikt over een achterom en is aangelegd met lichte bestrating en kunstgazon. Achter in de tuin is een houten berging aanwezig van ca. 6 m<sup>2</sup>. In de tuin is voldoende ruimte voor een eettafel of een loungeset. De tuin

# Omschrijving

is ca. 12 m diep en 5 m breed! En er is een eigen achterom aanwezig. Er is ook een buitenkraantje aanwezig en tuinverlichting. De berging is voorzien van elektra zodat u er evt. een extra vriezer kunt plaatsen.

## 1e VERDIEPING:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de ruime badkamer.

Slaapkamer 1 meet 4.22 x 2.67 en is ca. 11 m<sup>2</sup>, ligt aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 meet 4.77 x 2.67 en is ca. 13 m<sup>2</sup>, ligt aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 meet 3.13 x 2.03 en is ca. 6 m<sup>2</sup>, ligt aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn modern uitgevoerd, deels in trendy kleuren geschilderd en met een lichte laminaatvloer, die ook doorloopt op de overloop.

De moderne lichte badkamer heeft een douche, een wastafel, een ze wandcloset en een radiator. Met de afmeting 2.71 x 2.03 is de badkamer ca. 6 m<sup>2</sup> groot. De badkamer is uitgevoerd met deels witte en deels zwarte wandtegels en zwarte vloertegels. Er is een raam aanwezig, wat zorgt voor natuurlijke lichtinval en extra ventilatie, maar de woning heeft ook mechanische ventilatie.

## 2e VERDIEPING:

Deze goed ingedeelde 2e verdieping heeft ook een grote volwaardige slaapkamer met Velux-dakraam aan de achterzijde. Deze grote 4e slaapkamer meet 4.25 x 3.75 en is daarmee ca. 16 m<sup>2</sup>. Ook in deze slaapkamer ligt een houtlook laminaatvloer. Tevens is er een installatieruimte aanwezig met de opstelling van de C.V.-ketel, de wasmachine-/drogeropstelling en de MV-unit. Er is opbergruimte achter de schotten en in de installatieruimte.

Kortom: een moderne sfeervolle woning met zowel binnen als buiten veel ruimte voor veel woonplezier.

## ALGEMEEN:

- Stijlvolle woonkamer met open keuken, te samen 45 m<sup>2</sup>;
- Vloerverwarming op begane grond;
- Onder architectuur van Bedaux de Brouwer Architecten;
- Moderne keuken en badkamer;
- 4 slaapkamers;
- Woning is volledig geïsoleerd, energielabel A;
- Aanvaarding in overleg.











**NVM**

**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

A graphic with an orange background on the left and a green background on the right. The NVM logo is in the top left. A blue silhouette of a person is on the left, pointing towards a white ruler graphic. The text 'EXACT GEMETEN' is in large white letters, and 'volgens branchebrede meetinstructie' is in smaller white letters below it.



# Omgeving

## RIEL HEEFT VEEL TE BIEDEN

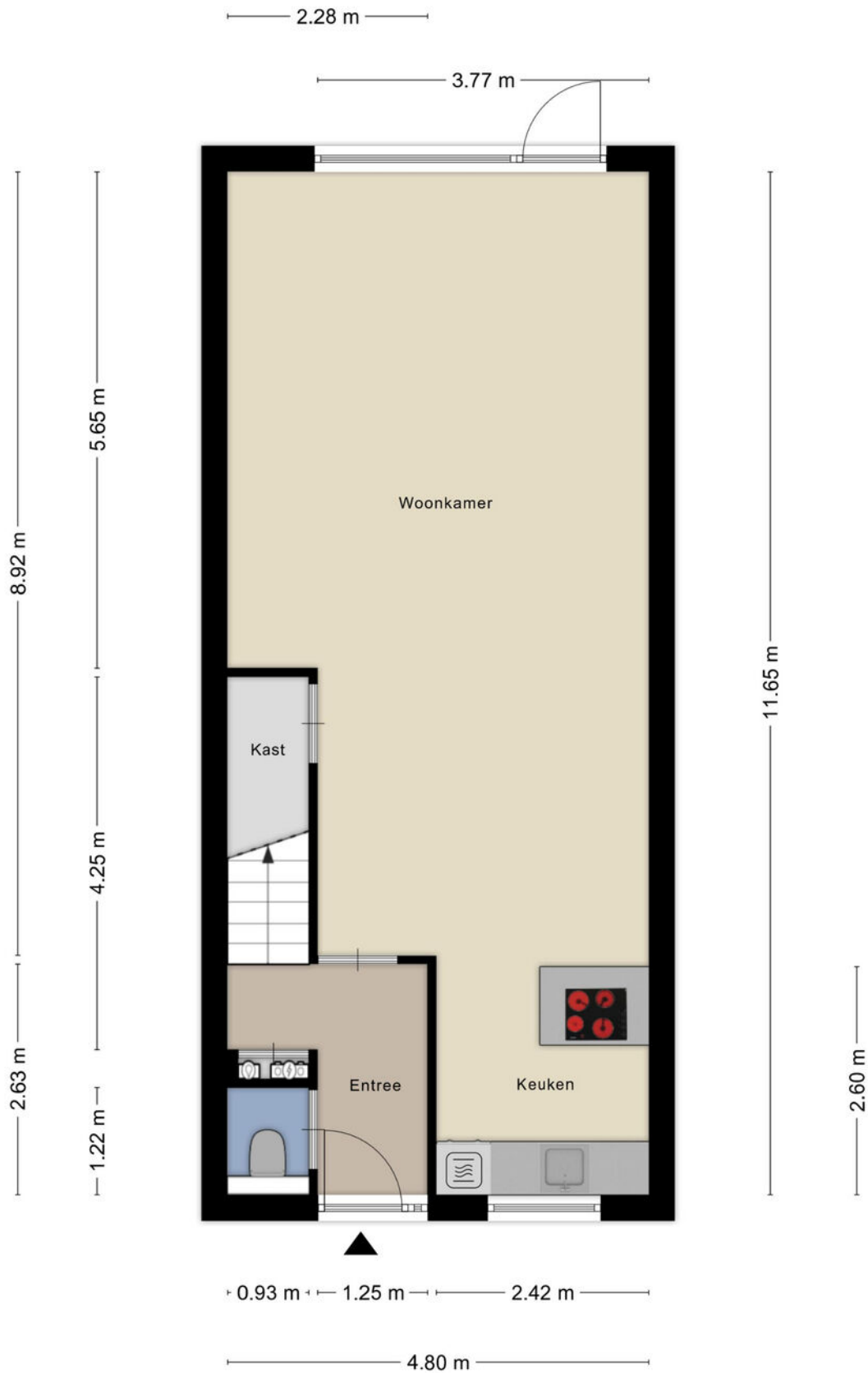
Met een eigen supermarkt, een klein winkelcentrum, een nieuwe basisschool, restaurantjes en gezellige terrassen heb je alles bij de hand. Je hoeft niet gelijk in de auto maar kunt alles op de fiets doen voor de dagelijkse boodschappen. Riel maakt onderdeel uit van de gemeente Goirle, ten zuiden van Tilburg. Riel ligt op 5 minuten van de A58 met alle dagelijkse voorzieningen in het dorp en alle andere voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, bibliotheek, schouwburg, zwembad, schaatsbaan, bioscoop, ziekenhuis en winkelcentra in Goirle en Tilburg. Riel wordt omsloten door het Bels Lijntje en het natuurgebied de Regte Heide. Dus houdt u van wandelen, wielrennen, mountainbiken, hardlopen of skeeleren?: u zit hier in een mum van tijd in de bossen of op de hei om heerlijk te sporten.

Door de komst van nieuwbouwplannen in Riel en de aantrekkingskracht van buitenaf is Riel in de loop der tijd behoorlijk uitgebreid maar heeft zijn dorpse karakter behouden. Veel jonge mensen die hier komen wonen, blijven hier dan ook graag wonen. Het dorp heeft inmiddels een vaste kern van Rielenaren en leeft echt. Er wordt veel georganiseerd voor jong en oud. Het is hier dan ook fijn wonen in de luwte van Tilburg en de ruimte en gemoedelijkheid van een dorp.

## RIEL MIDDEN IN DE NATUUR

Wonen in Riel is wonen tussen de rust en ruimte van natuurgebieden. In slechts enkele minuten fietsen of wandelen zit je volop in de natuur. Ten zuiden en oosten van Riel liggen uitgestrekte natuurgebieden, zoals de Regte Heide & Riels Laag. Kortom, je kunt hier het hele jaar door prachtige lange familiewandelingen maken!

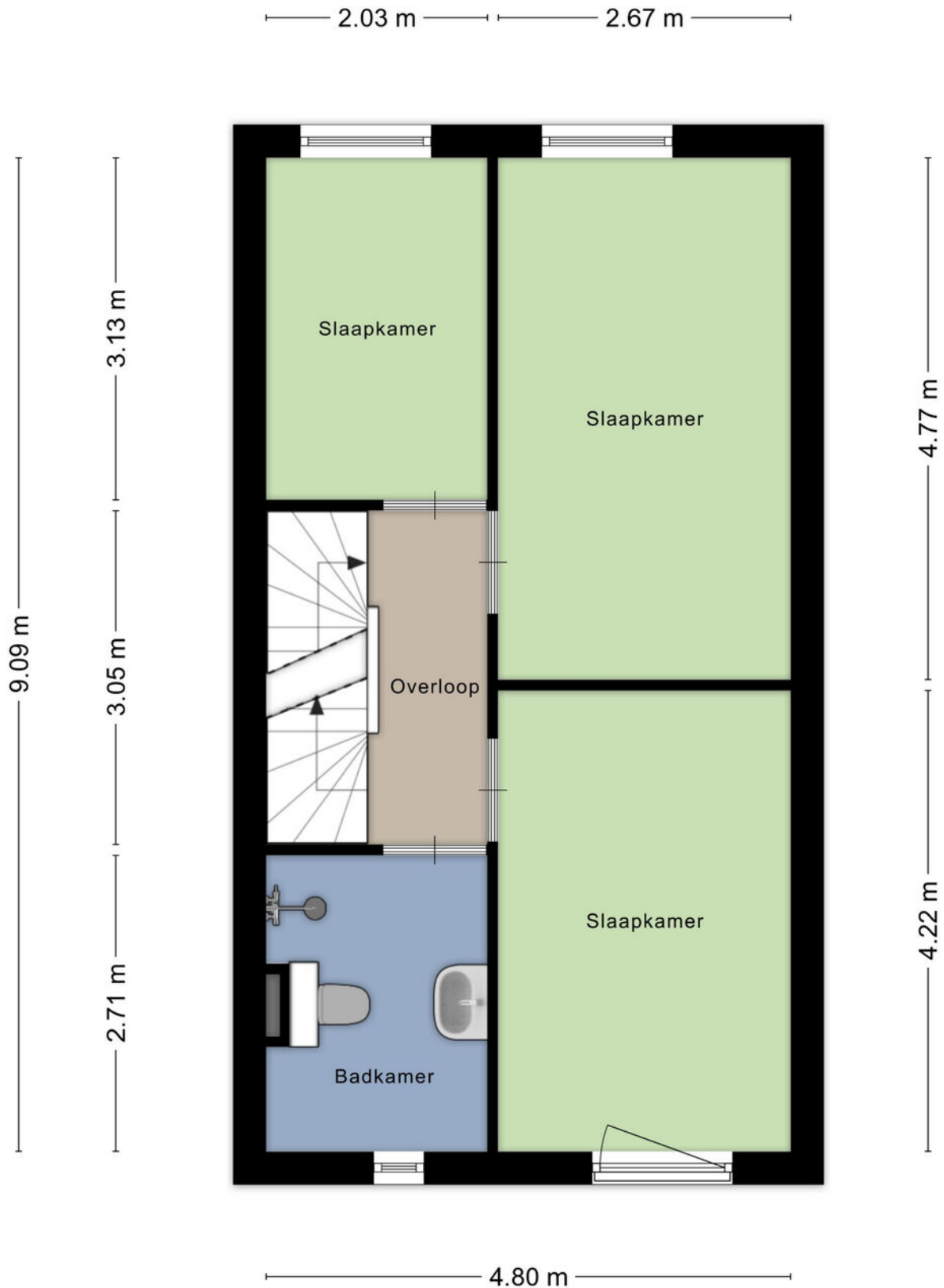
# Plattegronden



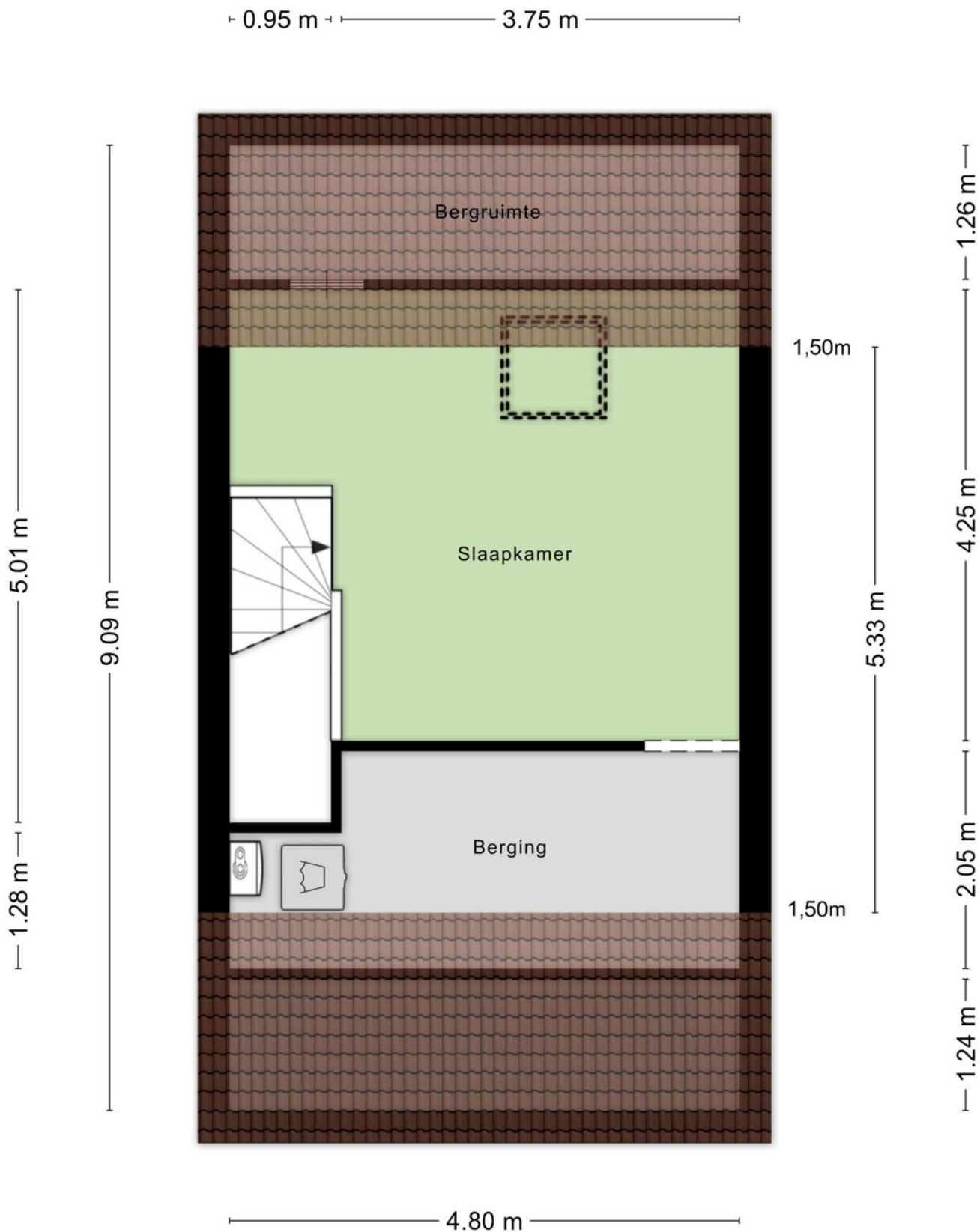
# Plattegronden



# Plattegronden

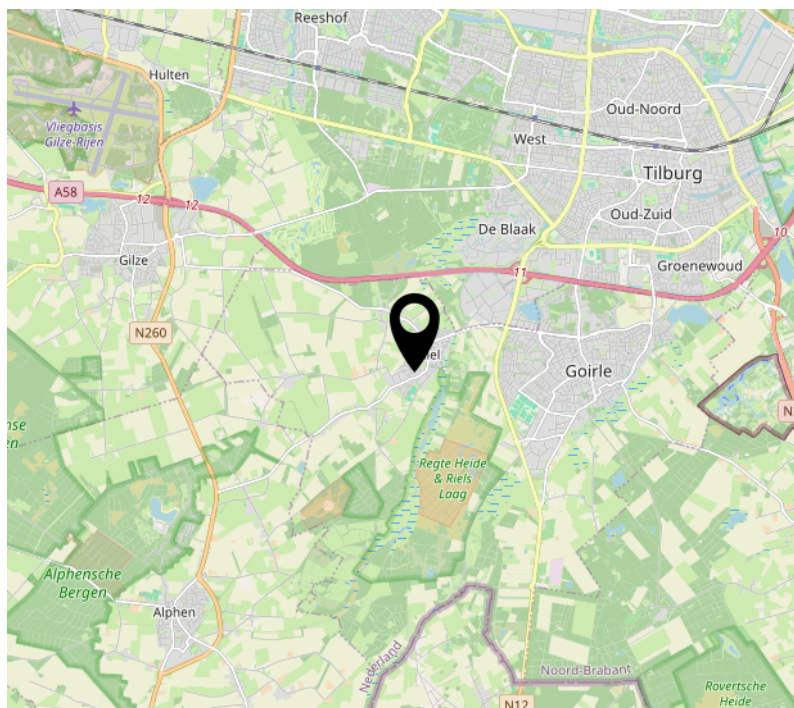
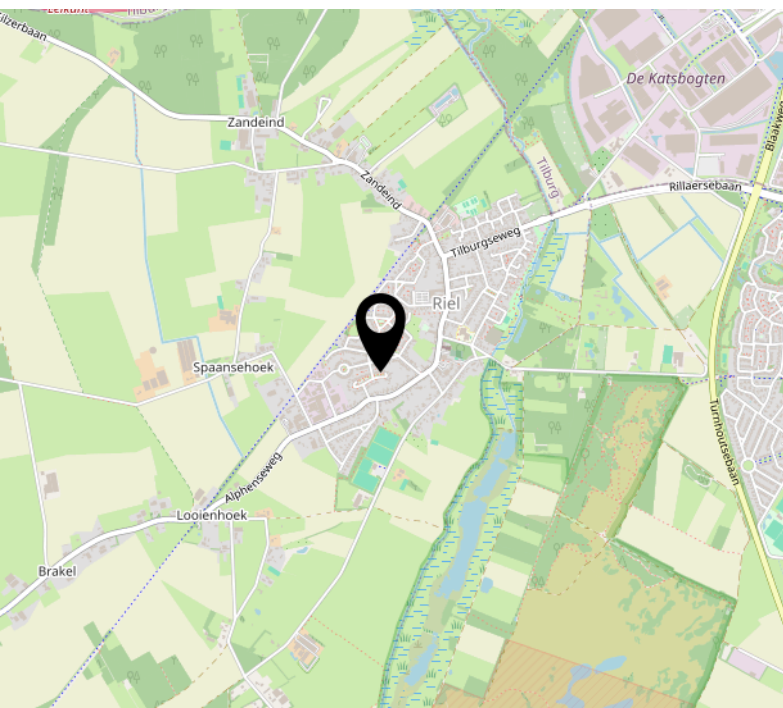
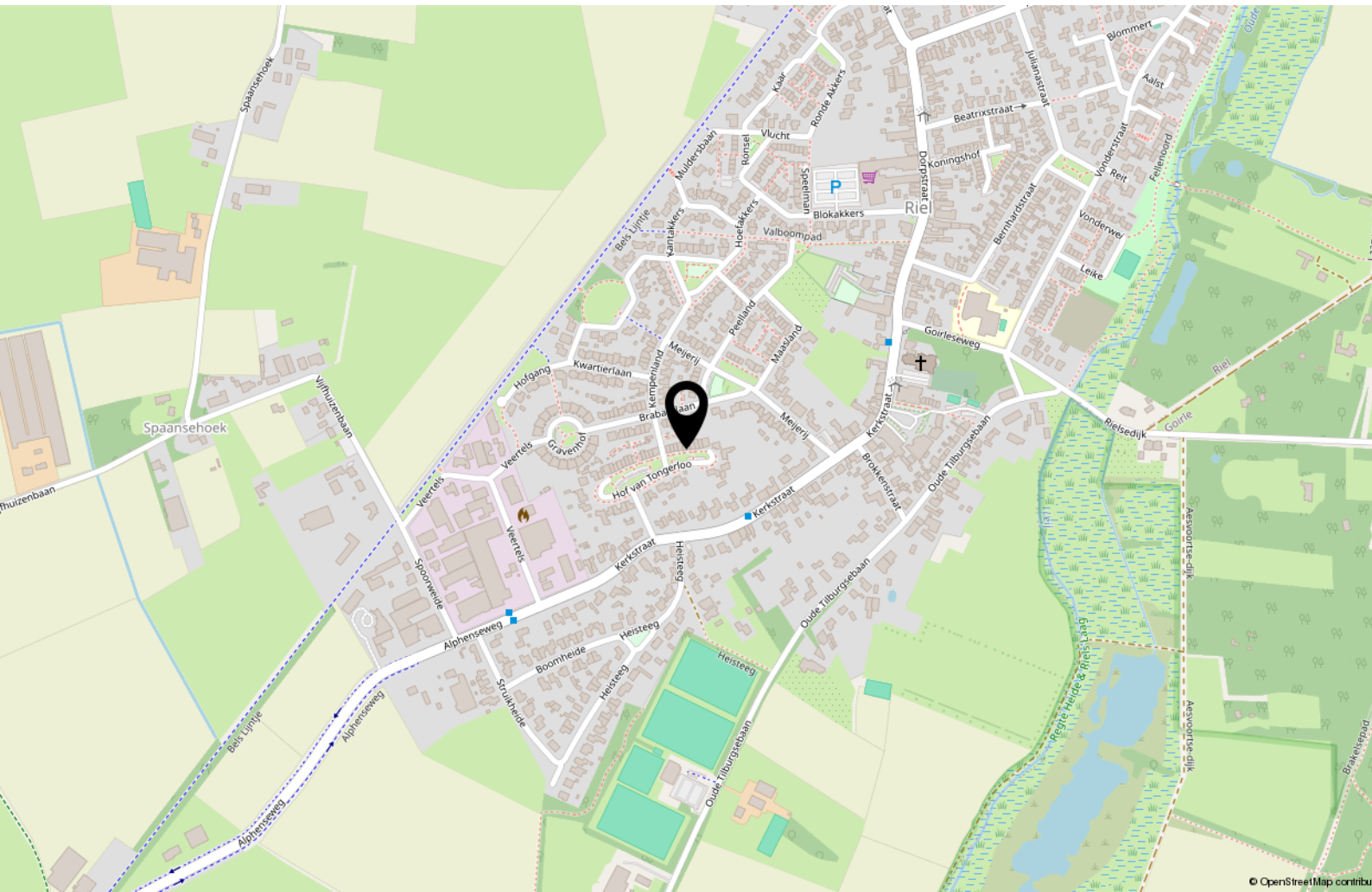


# Plattegronden





# Locatie op de kaart



# 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](mailto: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.



# Interesse?



Willem II-straat 17  
5038 BA Tilburg

013-8200162  
[info@rentmeestermakelaardij.nl](mailto:info@rentmeestermakelaardij.nl)  
[www.rentmeestermakelaardij.nl](http://www.rentmeestermakelaardij.nl)