

# Centraal gelegen tweekapper met royale achtertuin!



GOIRLE | Nieuwe Rielseweg 13

vraagprijs € 445.000 k.k.



**CLAVEM MAKELAARS**  
Tilburgseweg 1  
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89  
5081 AV HILVARENBEEK

Tel: 013 - 534 21 29  
E-mail: [makelaardij@clavem.eu](mailto:makelaardij@clavem.eu)  
[www.clavem.eu](http://www.clavem.eu)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1962
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	352 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	89 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	390 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	40 m <sup>2</sup>
Verwarming:	gaskachels
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

Op een mooie en rustige locatie in de gewilde woonwijk "Het Ven" gelegen uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met diepe achtertuin, garage en twee bergingen. De woning is goed onderhouden maar behoeft enige modernisering. De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Goirle, winkelcentrum "De Hovel", winkelcentrum "Van Hogendorpplein" en Cultureel Centrum Jan van Besouw.

## BEGANE GROND:

Entree/ hal met trapopgang, meterkast (vernieuwd 7 groepen en aardlekschakelaars) en toiletruimte toegang gevend tot de keuken.

Het toilet is geheel betegeld en uitgerust met een wandcloset.

De aparte keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met Miele Vaatwasser, Miele inductiekookplaat, afzuigkap en oven. De keuken beschikt tevens over een trapkast, een vast meubel (barretje) en bovenkastjes. Onder het meubel is de wasmachine aansluiting gesitueerd. Middels een loopdeur is de achtertuin te bereiken.

Middels de keuken is de uitgebouwde woonkamer te bereiken. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en geeft vanuit daar toegang tot de tuin en tot de overkapping. De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, gaskachels, structuurverf wanden en inbouwverlichting. Aan de voorzijde is een tevens een vast kastje geplaatst.

## EERSTE VERDIEPING:

De overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie slaapkamers en de doucheruimte, Middels een vlizotrap vanuit de overloop is de bergzolder te bereiken.

Aan de achterzijde zijn een slaapkamer en de doucheruimte gesitueerd. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en houten plafond.

De doucheruimte is geheel betegeld en voorzien van een douche en een wastafel.

De ouderslaapkamer (voorheen 2 kamers) is zeer ruim en over de gehele diepte gelegen. Deze slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer, stucwerk plafond en structuur wanden. Verwarming middels een gaskachel.

De derde slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een extra toilet (Sanibroyeur). Deze is geplaatst in een voormalige vaste kast en is voorzien van een tegelvloer. Ook deze kamer wordt verwarmd middels een gaskachel.

## TWEEDE VERDIEPING:

Via een luik met vlizotrap is de geheel beplankte bergzolder te bereiken.

## BUITEN:

De voortuin met sierbeplanting en oprit geeft toegang tot de overdekte entree, garage en achterom.

De garage met roldeur is voorzien van elektra.

Aan de achterzijde is de zeer diepe achtertuin (31 meter) gelegen. De tuin is aangelegd met sierbestrating, beplanting, overdekt terras (geplaatst aan de woonkamer), overdekt terras gelegen achter de berging. De achtertuin beschikt over twee bergingen, de eerste berging is geplaatst in het verlengde van de garage. De tweede berging is gesitueerd achterop het perceel. De achtertuin is te bereiken middels een achterom via de oprit.

## ALGEMEEN:

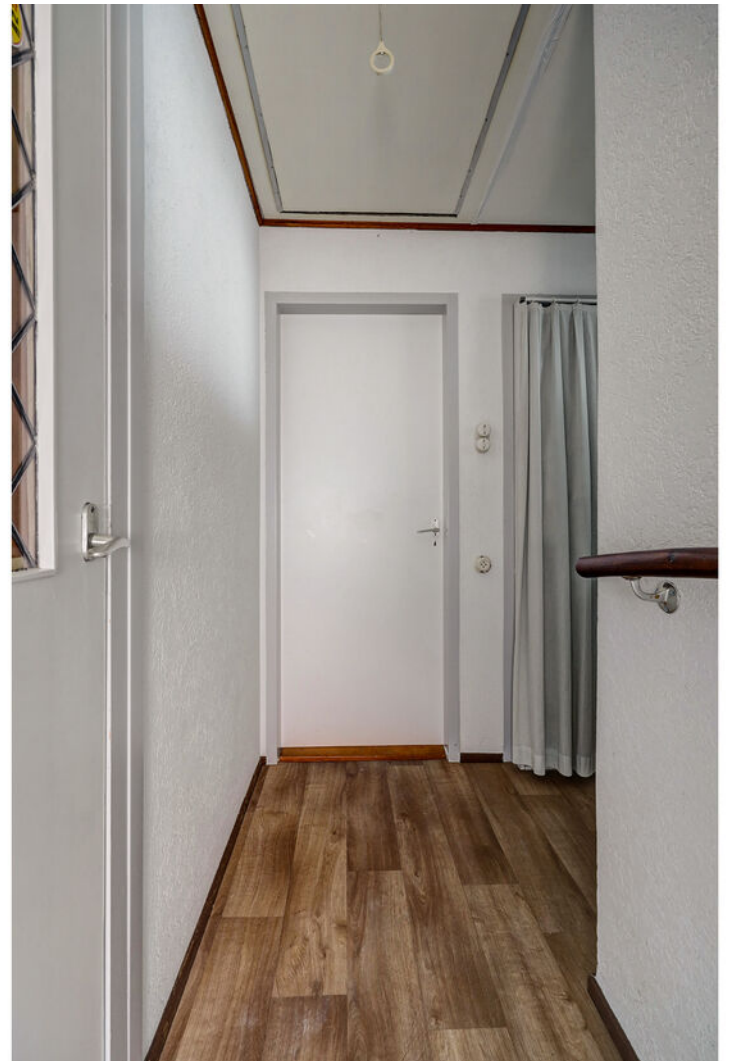
- Op een rustige locatie gelegen tweekapper.
- Diepe achtertuin op het noordoosten gesitueerd.
- Verwarming middels gaskachels, warmwatervoorziening middels geiser.
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing en rolluiken.
- Voorzien van garage en twee bergingen.
- Uitgebouwde woonkamer.
- Aanvaarding in overleg.



















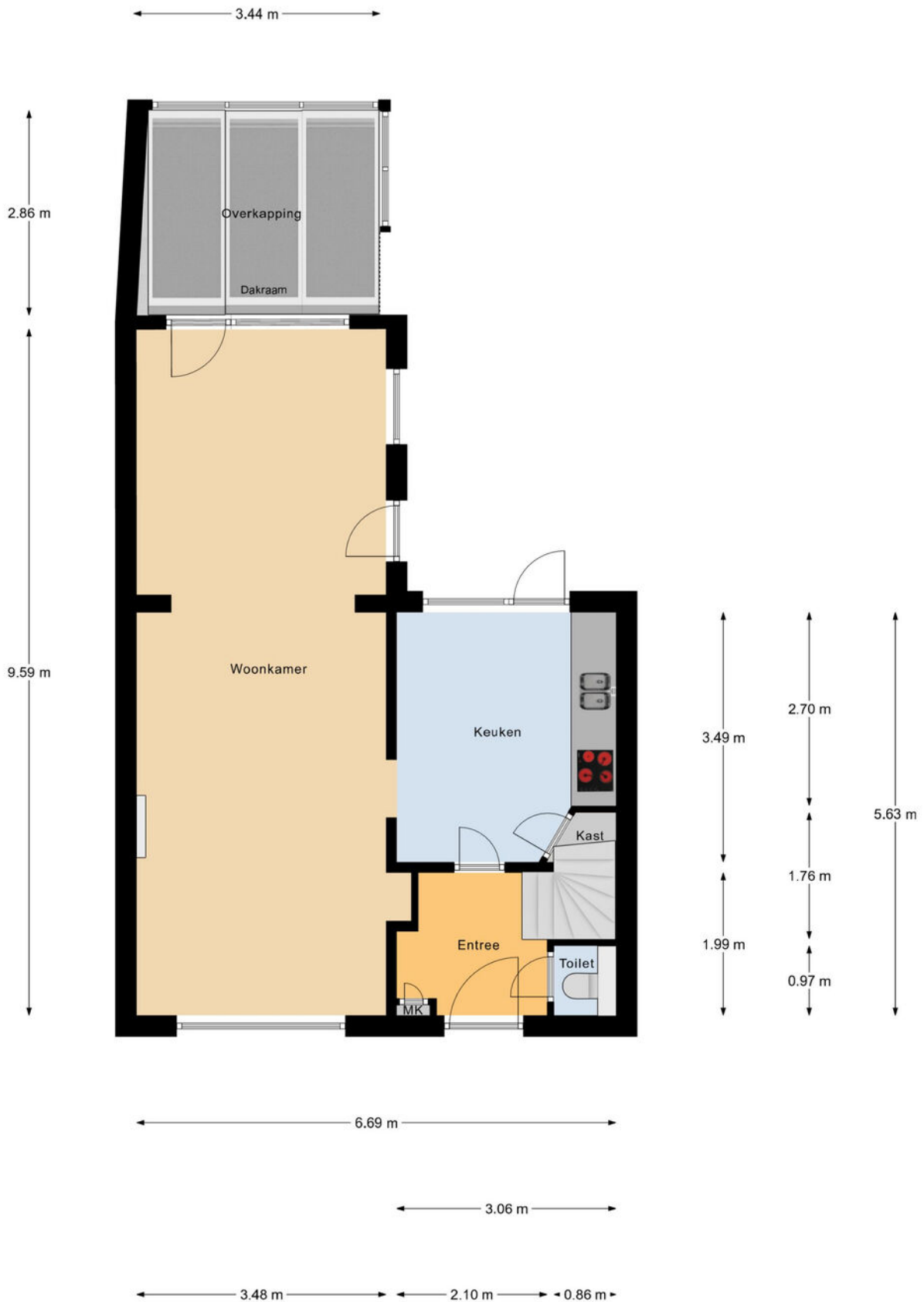








# Plattegrond



Begane Grond

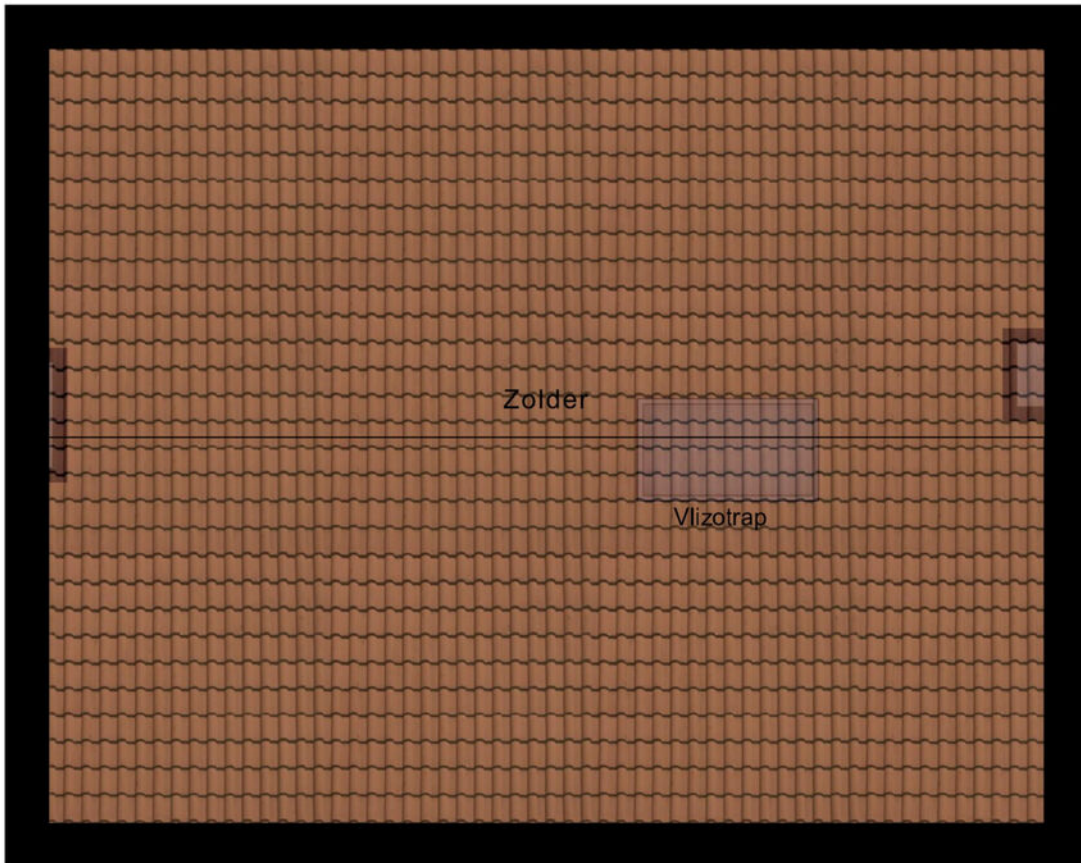
# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

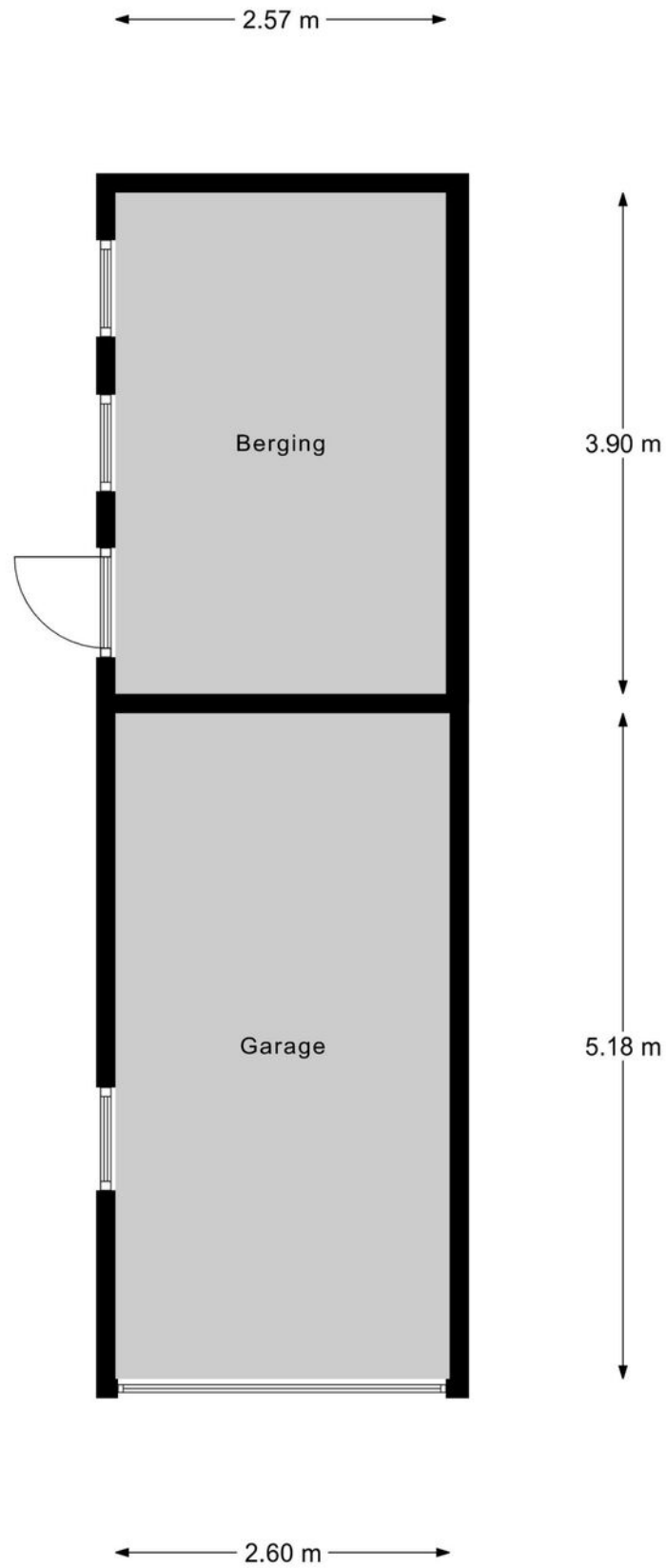
← 6.69 m →



5.21 m

Zolder

# Plattegrond



Garage

# Plattegrond




Begane Grond Tuin

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

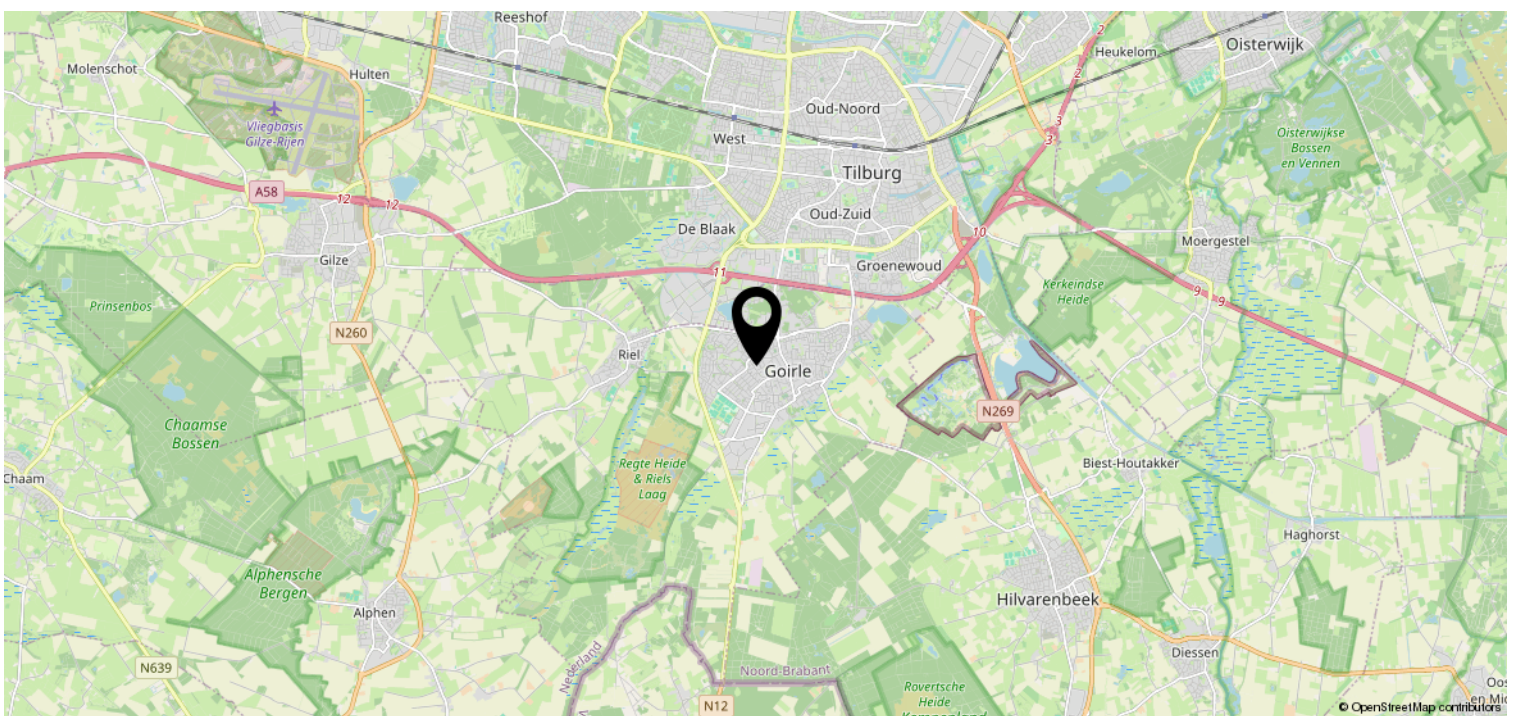
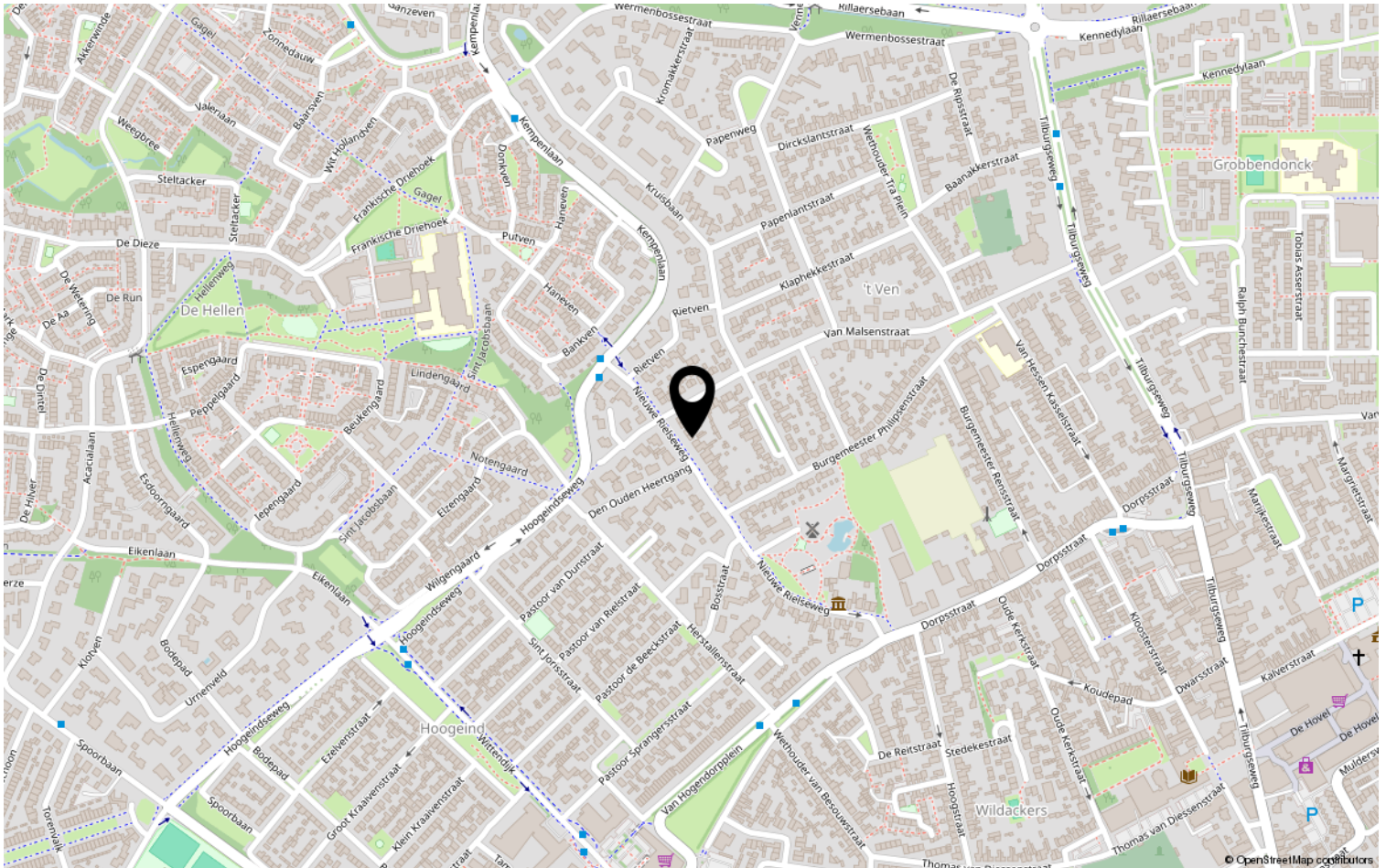


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
123	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gooie	
12	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1818	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, gelieferd op 12 januari 2026  
De Bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
-				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			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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

