

# Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,  
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 875.000 K.K.

## Goirle

EIKENLAAN 1





## KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	vrijstaande woning
KAMERS	6
WOONOPPERVLAKTE	182 m <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	430 m <sup>2</sup>
INHOUD	749 m <sup>3</sup>
BOUWJAAR	1977
TUIN	tuin rondom
GARAGE	geen garage, oprit voor 2 auto's
VERWARMING	c.v.-ketel, gashaard, warmtepomp airco's
ISOLATIE	muur- en dakisolatie, dubbele beglazing in hardhouten kozijnen

# Ruimte, sfeer & mogelijkheden

Aan de Eikenlaan staat een vrijstaande villa die je eigenlijk het best kunt omschrijven als ruim, compleet en verrassend veelzijdig. Van buiten heeft het huis karakter en een vriendelijke uitstraling, maar belangrijker nog: het is een woning waar je binnenstapt en meteen denkt "dit voelt goed". Licht, ruimte, comfort en een fijne indeling komen hier op een natuurlijke manier samen. Dit gezinshuis is dan ook verrassend compleet en comfortabel en is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en met veel zorg en aandacht onderhouden.

Met maar liefst 5 slaapkamers, waaronder een slaapkamer met badkamer op de begane grond en een multifunctionele ruimte op de tweede verdieping, biedt deze woning volop flexibiliteit. Of je nu een gezin hebt, gelijkvloers wilt slapen of juist extra ruimte zoekt voor werken aan huis of mantelzorg: hier kan het allemaal, zonder dat je hoeft in te leveren op comfort.

Daarnaast maakt de ligging in een rustige, groene en kindvriendelijke straat het geheel compleet. Scholen en winkels zijn in de buurt, terwijl de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en Eindhoven goed bereikbaar zijn. Ook natuurgebieden zoals de Oostplas en de Regte Heide liggen op korte afstand.





## Ruim, licht en volledig leefcomfort op één niveau

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, berg-/wasruimte en een hardhouten trapopgang.

De karakteristieke halfronde deuren geven meteen een eerste indruk van de sfeer in huis: verzorgd en met aandacht voor detail. De gehele begane grond is strak gestuukt en beschikt over een fraaie donkere natuurstenen vloer die rust en kwaliteit uitstraalt.

Vanuit de hal bereik je de heerlijk lichte en zeer royale woonkamer; een comfortabele leefruimte met een prettige indeling. Aan de voorzijde een sfeervolle zithoek rond de gashaard, aan de achterzijde openslaande tuindeuren naar de tuin.









De keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in massief licht eiken, gecombineerd met een royaal natuurstenen werkblad in U-opstelling. Uiteraard is deze voorzien van alle gemakken, waaronder een 5-pits gaskookplaat, brede (90 cm) oven, koelkast, vaatwasser en Quooker. Een keuken die niet alleen functioneel is, maar ook een volwaardig onderdeel vormt van de leefruimte.







Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich, bereikbaar vanuit de hal, een slaapkamer met eigen badkamer (voormalige garage).

Deze volwaardige ruimte beschikt over een eigen entree met 3 deuren naar de oprit en is daarmee perfect voor gelijkvloers wonen, maar ook uitermate geschikt als werkruimte, praktijk of gastenverblijf.

De kamer is voorzien van vloerverwarming en een tegelvloer en wordt zowel verwarmd als gekoeld via een airconditioning (2020).

De badkamer is praktisch ingericht met een douche, dubbele wastafel en toilet en is bovendien geschikt voor mindervaliden.





## Eerste verdieping – fris, ruim en comfortabel afgewerkt

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van ca. 12 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> en 18 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn licht en strak afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds, moderne zwarte deuren, inbouwspots en een mooie visgraat laminaatvloer, waardoor de hoogwaardige afwerking en rustige sfeer naadloos aansluiten op die van de begane grond. Twee slaapkamers zijn voorzien van een warmtepomp airco voor zowel koelen als verwarmen, en de grootste kamer beschikt over een praktische vaste kastenwand.







De verdieping wordt gecompleteerd door een complete en comfortabel uitgevoerde badkamer met een groot whirlpool-ligbad, douchecabine en dubbele wastafel. De combinatie van eiken accenten, zwarte natuursteen en wit sanitair zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet in dezelfde stijl.





## Tweede verdieping – volwaardige extra kamer met flexibiliteit

Via de vaste trap bereik je de volledig afgewerkte tweede verdieping van ca. 22 m<sup>2</sup>. Deze lichte en veelzijdige ruimte is momenteel in gebruik als werk- en relaxruimte, maar kan uiteraard ook uitstekend worden ingericht als volwaardige vijfde slaapkamer.

De verdieping is voorzien van een warmtepomp airco voor zowel verwarmen als koelen, een vaste kastenwand en extra bergruimte onder de dakschuine. De afwerking met een lichte laminaatvloer en zwart geschilderde dakspanten geeft de ruimte een moderne en speelse uitstraling, passend bij het verzorgde afwerkingsniveau van de overige verdiepingen.





## Groen buitenleven met optimale privacy

De woning is gelegen op een ruim perceel van ca. 430 m<sup>2</sup> en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin.

De achter- en zijtuin zijn met zorg ingericht met meerdere terrassen, borders, volwassen beplanting en groene hagen, waardoor een groene en beschutte buitenruimte met veel privacy is ontstaan.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping, waar het tot in de late uurtjes aangenaam verblijven is. De voortuin is verzorgd aangelegd en de oprit biedt plaats aan twee auto's op eigen terrein.

Verder beschikt de woning over een separate berging voor fietsen en tuingereedschap, waarvan het platte dak is afgewerkt met duurzame kunststof dakbedekking en is voorzien van 8 zonnepanelen.







## Rustige ligging met uitstekende bereikbaarheid

De woning is gelegen aan een rustige, groene en kindvriendelijke laan in Goirle, waar het aangenaam en vrij wonen is. Diverse voorzieningen zoals scholen en winkels bevinden zich op korte afstand, waardoor het dagelijkse wooncomfort optimaal is.

De bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen naar zowel Tilburg als de A58 richting Eindhoven en Breda. Hierdoor is de locatie ook voor forenzen bijzonder aantrekkelijk.

In de directe omgeving ligt het Stappegoor-gebied met onder andere Fontys, ROC, diverse sportvoorzieningen en een bioscoop.

Voor ontspanning en natuur zijn bovendien de Oostplas en de uitgestrekte Regte Heide nabij, waardoor de omgeving een prettige balans biedt tussen voorzieningen en groen.



## De woning in vogelvlucht

- Vrijstaande, verrassend complete en grondig gemoderniseerde villa
- Duurzaam uitgevoerd met o.a. 8 zonnepanelen, muur- en dakisolatie, hardhouten kozijnen met dubbel glas
- 5 slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond (levensloopbestendig en tevens ideaal als werk/praktijk/gastenverblijf)
- Multifunctionele tweede verdieping (werk-, relax- of extra slaapkamer)
- Royale en lichte woonkamer met gashaard, openslaande tuindeuren en aangrenzende luxe keuken
- 3 ruime en strak afgewerkte slaapkamers en comfortabele 2e badkamer op de eerste verdieping
- Fraai aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen, sfeervolle overkapping en veel privacy
- Oprit voor 2 auto's op eigen terrein
- Rustige, groene ligging met uitstekende bereikbaarheid richting Tilburg, Breda en Eindhoven
- Nabij scholen, winkels, Stappegoor-gebied en natuurgebieden (Oostplas en Regte Heide)

### Enkele details:

- Bouwjaar 1977, geheel gemoderniseerd waarbij in 2021 de laatste grote aanpassingen gerealiseerd zijn
- Perceel: 430 m<sup>2</sup>, Woonoppervlak: 182m<sup>2</sup>, Inhoud: ca. 749 m<sup>3</sup>
- Slaapkamer en badkamer op begane grond in 2017 gerealiseerd
- Cv-ketel (Intergas, mrt 2026) en diverse warmtepomp-airco's voor koelen/verwarmen (2020)
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2021
- Energielabel C

**Eikenlaan 1 is een huis dat je vooral moet ervaren. De ruimte, de indeling en de sfeer maken het tot een woning waar je je snel thuis voelt.**

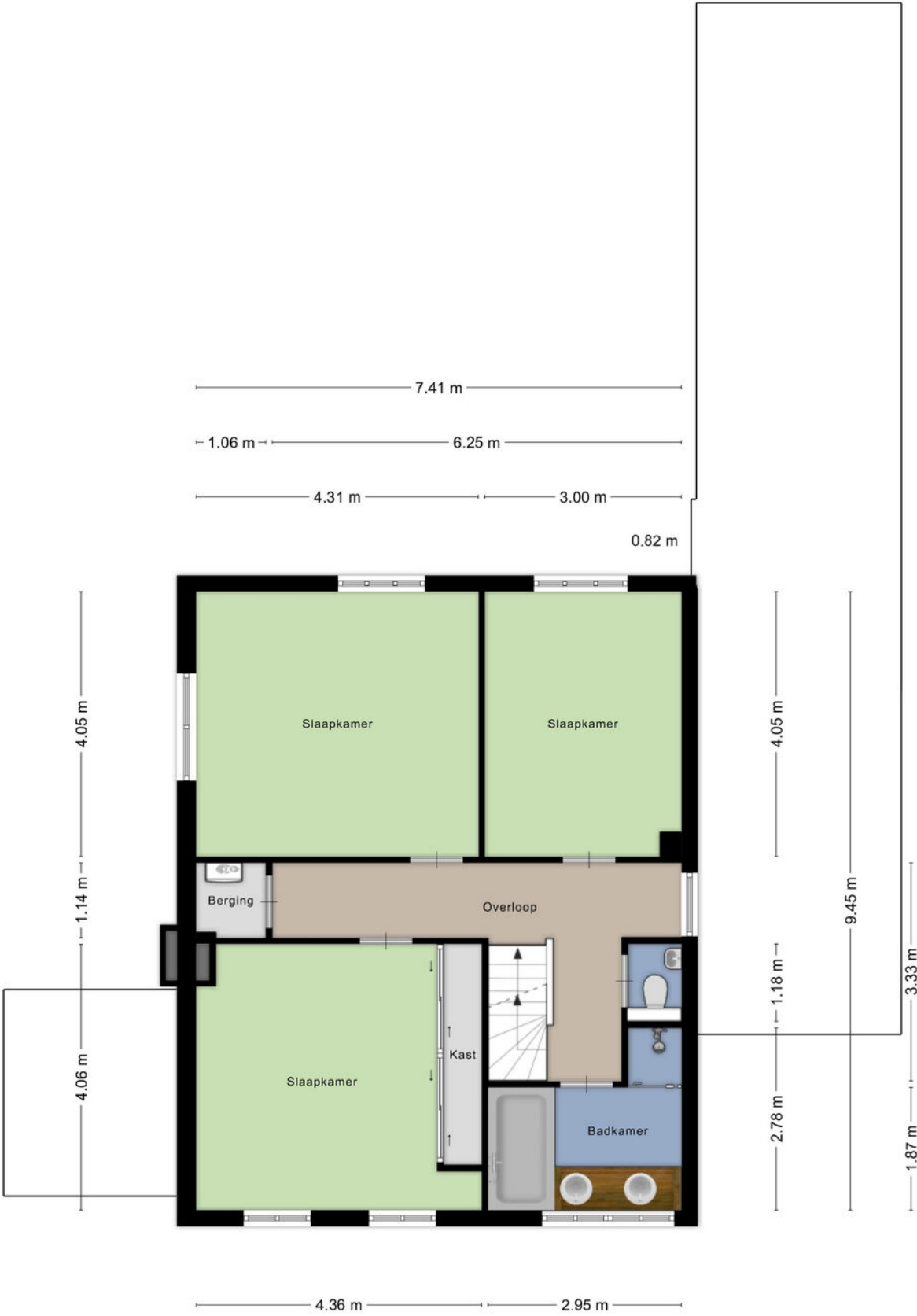


# Begane grond



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

# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart





# Wonen is mijn passie. Het zit in mijn dna.

Een huis is meer dan een stapel stenen en een makelaar doet meer dan onderhandelen over aan- en verkoop. Een nieuwe woning kopen of je huidige woning verkopen is een ingrijpende persoonlijke verandering. Niet alleen ervaring en verstand van zaken spreken op zo'n moment, maar ook gevoel en intuïtie. Appels makelaardij heeft dat gevoel voor huizen én voor mensen. Daarnaast bewijzen wij al drie generaties dat we de passie hebben om uw dromen waar te maken.

## BELANGRIJKE STAP

Floor Appels: 'De mensen die ik ontmoet, staan op het punt een belangrijke stap in hun leven te zetten. Zij verdienen iemand die naast ze staat en aandacht heeft voor hun zakelijke én emotionele belangen. Balans is daarin het sleutelwoord. Ik rem klanten af als ze te hard van stapel lopen en pak door als de situatie daarom vraagt.

Ik behoed ze voor verkeerde keuzes, wijs ze op kansen en zorg ervoor dat ze vol vertrouwen een goede beslissing kunnen nemen. In mijn adviezen kan ik behoorlijk direct zijn; vaak hoor ik terug dat mensen juist dát zo waarderen. Ze voelen dat ik het beste voor ze wil en dat ik tot het uiterste ga voor resultaat.'

Appels Makelaardij wordt, naast Floor, gevormd door een enthousiast team allround professionals, jong en gedreven. Samen met Floor, beëdigd makelaar en taxateur voor zowel België als Nederland, is het team helemaal op elkaar ingespeeld. Of het nu gaat om een advies, een taxatie of de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een huis, persoonlijk contact met onze klanten is voor ons essentieel.





## GESCHIEDENIS

'In 1933 begon Appels Makelaardij toen Lou Appels, mijn opa, als bijbaantje op de fiets verzekeringen ging verkopen. In de oorlogstijd kwam daar een bescheiden makelaardij bij, die door mijn ouders, Louk en Marleen Appels, met veel passie tot grote bloei is gebracht. De lange en rijke traditie heeft geleid tot een moderne en enerverende onderneming waarin een jonge groep professionals kan uitblinken.'

**Ik kijk, ik observeer  
ik luister en intuïtief  
voel ik dan al heel  
snel aan wat het  
beste past.**

Floor Appels,  
makelaar met intuïtie

# De juiste plek vinden voor mensen geeft zo'n warm gevoel. Daar doe ik het voor.

Floor Appels  
Makelaar met intuïtie

## WAT KUNNEN WE VOOR U BETEKENEN?

- we beginnen met een gratis waardebeoordeling
- we zijn betrokken en bieden gedegen advies
- met onze professionele taxatie weet u de reële marktwaarde van uw pand
- we kennen de vastgoedmarkt van Midden-Brabant en het aangrenzende gebied in België als geen ander en zijn bekend met de regelgeving
- we maken onderdeel uit van het landelijk werkende Qualis, marktleider in het hogere segment van de woningmarkt
- we verkopen bestaand particulier- en bedrijfsonroerendgoed in alle segmenten
- we verkopen naast bestaande ook nieuwbouwoBJECTEN en kavels
- we helpen kopers bij het zoeken, vinden en de aankoop-(strategie) van een woning of bedrijfspand, bestaand of nieuwbouw
- we geven advies in ontwikkelingsvraagstukken bij nieuwbouw, zowel particulier als zakelijk
- we ontzorgen u bij huur en verhuur in de woning- en bedrijfsmarkt
- onze ervaring met onderhandelen wijst uitdat we écht iets voor u kunnen verdienen
- verbonden aan het Nationaal Monumenten Portaal (*NMo Monumentenmakelaar*)

appels.nl

Daar begint  
ons werk... bij  
de vraag hoe  
onze klant de  
toekomst ziet.

appels.nl

APPELS MAKELAARDIJ Tilburgseweg 88, 5051 AJ Goirle | +31 (0)13 534 91 15 | makelaardij@appels.nl



Nationale  
Monumenten  
organisatie