

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 1.130.000 K.K.

Goirle

VAN MALSENSTRAAT 11





KENMERKEN

SOORT	villa
TYPE	vrijstaande woning
KAMERS	7
WOONOPPERVLAKTE	205 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	923 m ²
INHOUD	924 m ³
BOUWJAAR	1955
TUIN	achtertuin, voortuin, zijtuin
GARAGE	aangebouwd steen
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie

Vrijstaande woning

Prachtige witte villa in Het Ven in Goirle

Deze villa in de geliefde wijk Het Ven in Goirle combineert ruimte, comfort en een warme sfeer. Wie hier woont, geniet van de rust van een dorpse omgeving met voorzieningen zoals scholen, sportvelden, winkels en horecagelegenheden binnen handbereik. De villa, gebouwd in 1956, is in 2001 grondig verbouwd en gemoderniseerd, en daarna in 2008, 2014 en recentelijk verder gerenoveerd met een vernieuwde keuken, vloer, shutters en zonnepanelen. Met een woonoppervlak van 220 m², vijf slaapkamers en een royale tuin op een perceel van bijna 1.000 m² biedt deze woning volop ruimte.

Dat Het Ven 'niet voor niets een geliefde wijk in Goirle is' ervaar je in levende lijven wanneer je de wijk inrijdt. Het is een groene, ruim opgezette buurt met brede straten, veel volwassen bomen, royale percelen en fraaie vrijstaande huizen. Tilburg ligt op maar vijf kilometer afstand en natuurgebieden als Gorp & Roover, De Utrecht en De Regte Heide liggen om de hoek. "Als je net als ik van mountainbiken, fietsen en wandelen houdt, woon je hier ideaal", vertelt de huidige bewoner enthousiast. Voeg hier aan toe dat praktische voorzieningen op loopafstand liggen, en het moge duidelijk zijn waarom Het Ven zo populair is bij jong en oud(er). "Ook bij mensen die bijvoorbeeld werken in Brainport Eindhoven. Binnen een uur zijn ze namelijk weer thuis in hun eigen oase van rust en comfort."

Hoewel in de breed aangelegde Van Malsenstraat genoeg parkeerplekken zijn, plaatsen bewoners hun bolide natuurlijk op de oprit. Er is plaats voor maar liefst vier exemplaren en in de garage past ook nog eens een auto. Wanneer de elektrische toegangspoort (te bedienen met een app) het perceel afsluit en je bij de voordeur arriveert, heb je een maximaal gevoel van veiligheid en privacy te pakken. Sta, voordat je aanbelt, maar eens een momentje stil bij de voordeur en luister. Wat hoor je? Precies. Blad dat zacht ritselt door de wind. Vogels. Een buurtbewoner in de verte. Rust.





De voordeur gaat open en in de hal bevindt zich het eerste karakteristieke element van de villa: een charmant 'telefoonbankje'. Je jas hang je op in de ruime garderobe, met daar tegenover het toilet. Binnen valt meteen een aantal dingen op: het glas-in-lood boven de gangdeur en de mooie, lichte eikenhouten vloer, die recent is geschuurd en gelakt. Het huis heeft twee woonkamers, en de woonkamer met erker trekt misschien wel als eerste de aandacht. Met stijlvolle shutters met hoogtesplitsing is deze ruimte namelijk een plaatje (de maatwerk shutters worden geplaatst voor de oplevering van de woning). Neem hier eens plaats op de bank, laat de subtiele geur van de houtkachel op je inwerken en vergaap je aan het kleurrijke glas-in-lood in de schuifdeuren. Het andere woongedeelte is momenteel in gebruik als eetkamer en heeft eveneens een lichte en open uitstraling. Openslaande deuren met kleurrijk glas-in-lood leiden hier naar de tuin, waar het onder het bladerdak van de lindes heerlijk vertoeven is op warme zonnige dagen.

Moderne, volledig uitgeruste keuken

De zeer recent vernieuwde keuken vormt het hart van de villa. Centraal gelegen in het huis is deze moderne keuken een uitnodigende ruimte om samen te koken, te eten; te genieten. Met een kookeiland met eetbar en hoogwaardige apparatuur, zoals een Smeg-koelkast, Bora-afzuigstelsel en Quooker, is dit kookvertrek van alle gemakken voorzien. Het zandkleurige composieten werkblad harmonieert prachtig met de lichte gietvloer in betonlook en ook hier kunnen de glas-in-looddeuren wagenwijd open. De aangrenzende bijkeuken is voorzien van inbouwkasten, vloerverwarming en een fonteintje. Ook hier versterken glas-in-looddetails de authentieke sfeer.









Eerste verdieping met vier slaapkamers en een badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, elk voorzien van een laminaatvloer en een eigen karakter. De masterbedroom heeft een deur naar een plat dak met sierhekwerk en de glas-in-loodramen voegen een klassieke charme toe aan de ruimte. Twee andere slaapkamers beschikken over praktische vaste kasten en in de gezellige kinderkamer geeft de zichtbare achterzijde van de vaste trap een speelse touch aan de kamer. De vierde slaapkamer, ooit de oorspronkelijke masterbedroom, is ook heerlijk licht en ruim. De badkamer compleet uitgerust met een inloop(regen)douche, toilet, dubbele wastafel en een heerlijk bubbelbad. Alle voorzieningen voor dagelijks comfort en ontspanning zijn aanwezig.



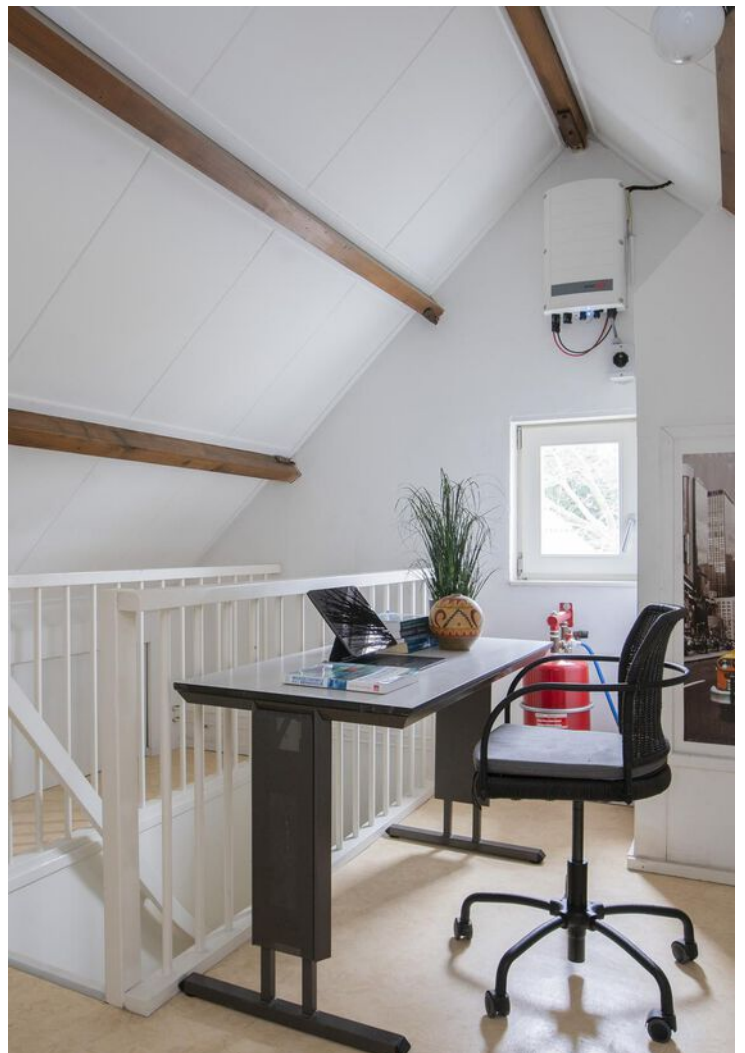




Tweede verdieping: lichte en praktische zolderverdieping

Vanaf de overloop brengt een vaste trap je naar de zolderverdieping. Hier kom je eerst op de voorzolder, die praktische opbergruimte biedt met schuifkasten. Ook bevinden zich hier de cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen. De ruime slaapkamer op deze verdieping is voorzien van een dakkapel en een extra raam, wat zorgt voor veel lichtinval. Een lange schuifkast biedt extra bergruimte. De kamer wordt nu gebruikt als slaapkamer, maar is ook ideaal als hobbyruimte, kantoor of atelier.

VAN MALSENSTRAAT 11, GOIRLE





Royale tuin met verwarmde veranda en zwembad

Wie een van de tuindeuren opent en naar buiten stapt, sluit de achtertuin ongetwijfeld in het hart. De riante, onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten is een oase van rust en privacy en biedt alles wat je van een comfortabele buitenruimte mag verwachten. Gelaagde hagen, twee walnootbomen en vier moerbeibomen zorgen voor schaduw, sfeer en optimale privacy. Er zijn meerdere zitplekken, waaronder een ruime veranda van 35 m² met heaters. Het verwarmde zwembad, aangelegd in 2021, biedt een luxe wellnesservaring in eigen tuin, compleet met verlichting, een duurzame afdekking en een eigen warmtepomp. Onderhoud verloopt eenvoudig via de Blueriot-app, zodat je zorgeloos kunt genieten van een verfrissende duik. "In het donker, met de zwembadverlichting aan, is dit een prachtige plek om 's avonds van een afstand naar de villa te kijken."

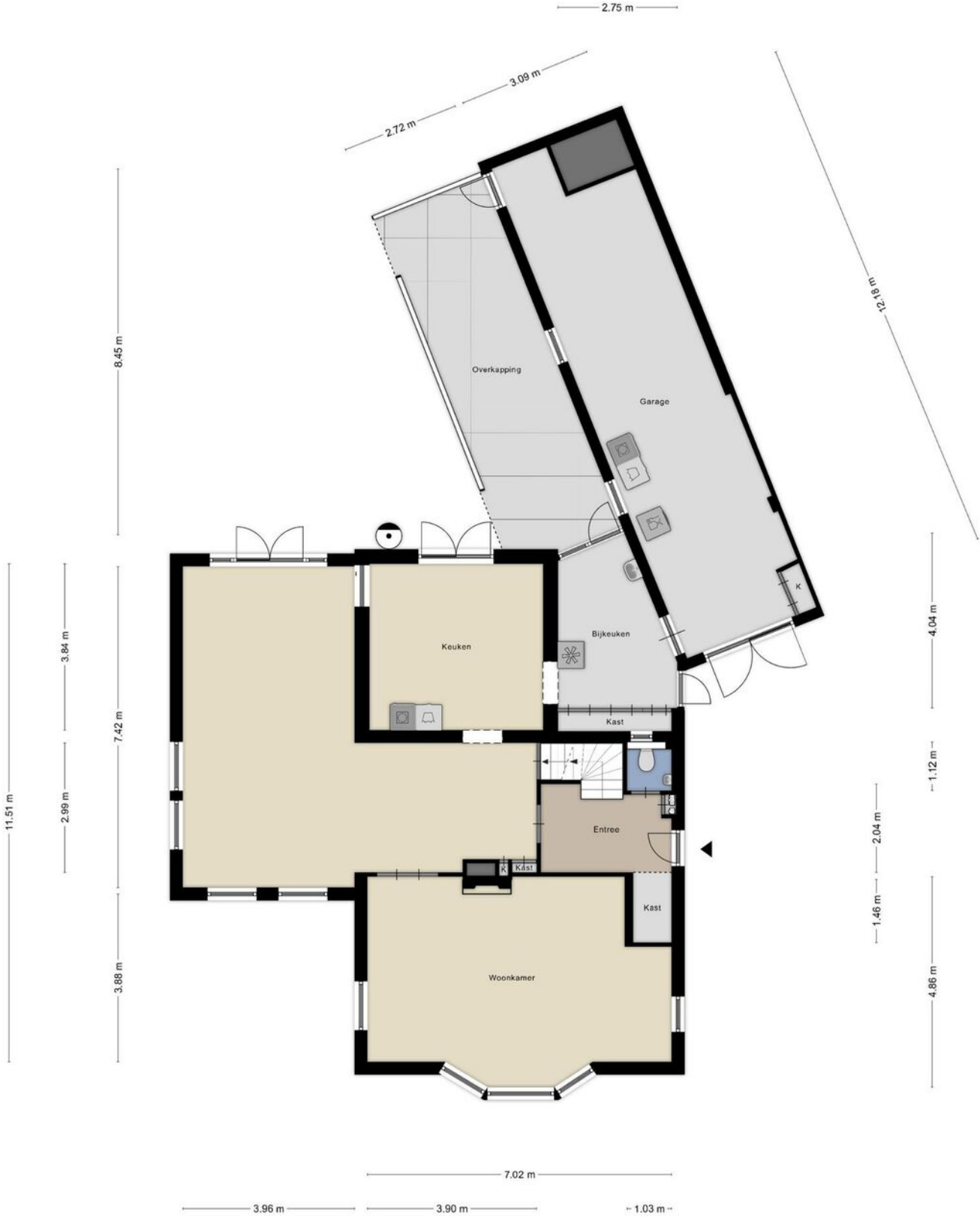
Tot slot goed om te weten dat:

- De woning beschikt over een diepe garage van 12 meter, met ruimte voor een auto, opslag en aansluitingen voor wasmachine, droger en vriezer;
- Aan het eind van de garage de warmtepomp voor het zwembad is geplaatst;
- De woning uitgerust is met 16 zonnepanelen (Trina Solar 445wp, 2024) op beide dakzijden, die ruimschoots voorzien in de energiebehoefte voor het huishouden, zwembad en elektrische auto;
- De spouwmuur van het oorspronkelijk gedeelte van het huis in 2023 volledig is geïsoleerd (15cm);
- De platte daken stijlvol zijn omhekt voor extra veiligheid;
- Aanwezigheid van een kelder;
- De woning is voorzien van een alarmsysteem;
- De woning gunstig ligt ten opzichte van de A58, die snel bereikbaar is.





Begane grond



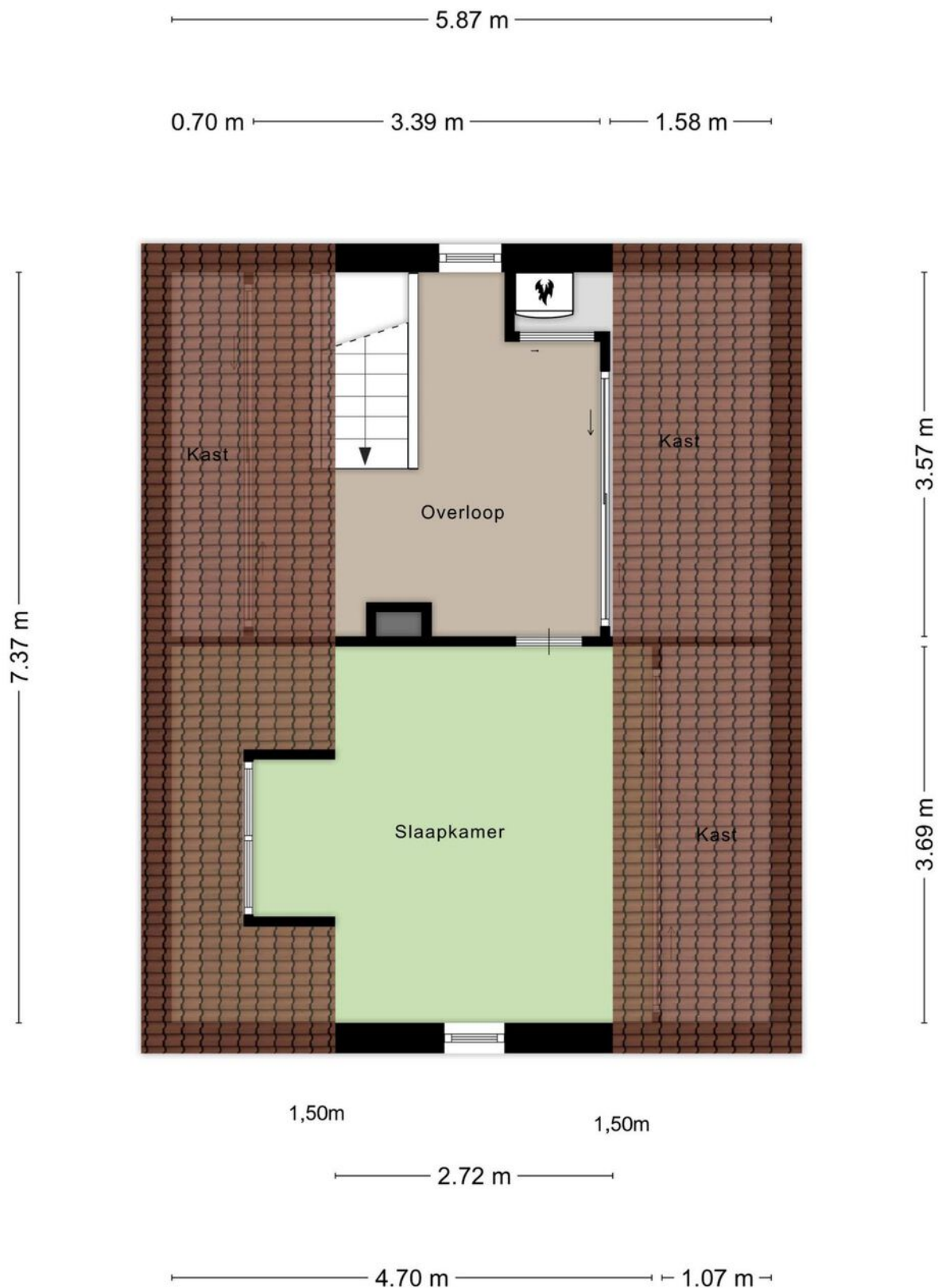
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

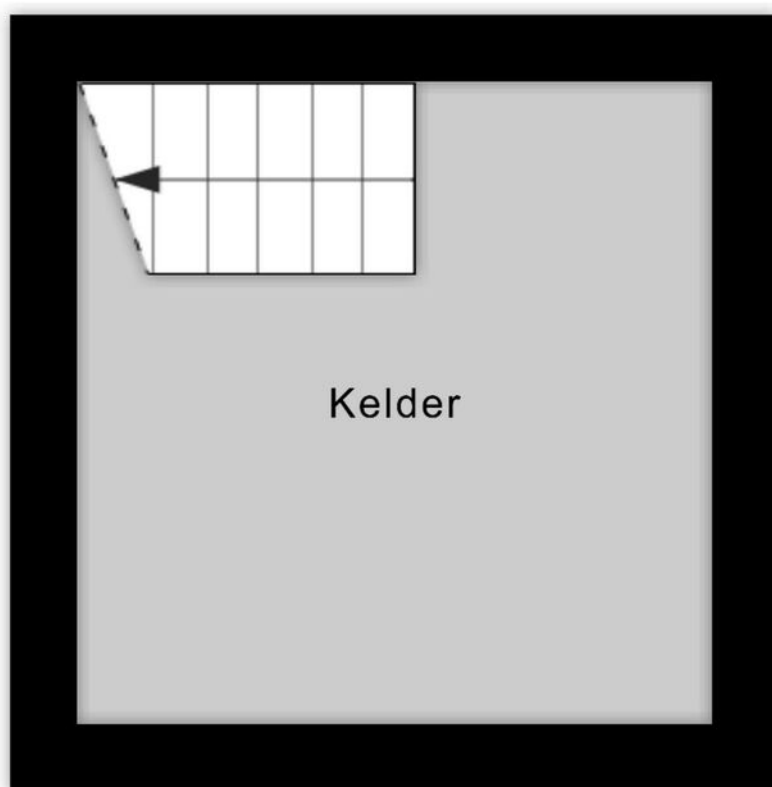
Tweede verdieping



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

Kelder

2.84 m



2.88 m

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

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