



**RENTMEESTER  
MAKELAARDIJ**

Dorps wonen met  
garage en grote tuin

**RIEL**

**Dorpstraat 21 a**

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1959
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	473 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	357 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	13 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	25 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

Dorpstraat 21 A te Riel

Deze ruime halfvrijstaande woning met aanbouw heeft een lange oprit voor de grote garage en heeft een diepe en brede achtertuin met mooie grote terrasoverkapping en vijver. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning heeft een gezellige woonkamer met elektrische haard en glas-in-lood-raam, een woonkeuken en 4 slaapkamers. De woning ligt in de dorpskern van Riel. Op korte afstand ligt het natuurgebied Riels Laag en de Regte Heide.

De woning is gebouwd in 1959, heeft nog authentieke elementen en kan gemoderniseerd worden naar nu, waarbij u het zo gek kunt maken als u zelf wil: alleen witten en schilderen of de keuken bij woonkamer trekken en geheel naar eigen smaak moderniseren en verduurzamen! Wilt u heerlijk van de zon genieten in uw eigen tuin zoek dan niet verder! Deze halfvrijstaande woning heeft een geweldige diepe en brede achtertuin, gelegen op het westen met zonneterras, gazon, vijver en volgroeide beplanting. En aan de woning is een heerlijke grote terrasoverkapping gebouwd van 15 m<sup>2</sup>.

Er is veel ruimte om te spelen, achter het huis in de tuin en op de plaats en op diverse andere plekken vlakbij. De nieuwe basisschool is op loopafstand en ook de supermarkt in het dorp, diverse andere winkels, horecavoorzieningen, manage en sportverenigingen zijn dichtbij. Je bent in een mum van tijd op de snelweg A-58, of in Goirle en Tilburg, met alle extra voorzieningen aldaar. Kortom, de ideale gezinswoning op de ideale plek!

Woonoppervlakte: ca. 120 m<sup>2</sup> (bruto 199 m<sup>2</sup>)

Inhoud: ca. 473 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 357 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: ca. 1959

**INDELING: BEGANE GROND:**

Via de hal met garderobe, meterkast en trap naar 1e verdieping heeft u toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft veel lichtinval mede door de grote ramen en aan de zijkant een glas-in-lood-raam. Er ligt een mooie PVC-vloer. De woonkamer heeft een sfeervolle elektrische haard en een klassiek crèmekleurig balkenplafond. De woonkamer meet 6.22 x 3.81/4.82 en is daarmee ca. 27 m<sup>2</sup> groot. Aan de rechterzijde is een kelderkast en een berging aanwezig.

Vervolgens komt u in de woonkeuken. De keuken is in een rechte opstelling geplaatst en uitgevoerd met lichte eiken boven- en onderkasten. De keuken meet 3.45 x 2.92 en is daarmee ca. 10 m<sup>2</sup> groot. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een gaskookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Er is volop ruimte voor het plaatsen van een ontbijttafel met stoelen. De mooie PVC-vloer van de woonkamer loopt door in de keuken. De keuken heeft witte plafondpanelen met inbouwspots. Woonkamer en keuken: tezamen 27 + 10 = 37 m<sup>2</sup>!

# Omschrijving

Aansluitend de hal/bijkeuken, deze geeft toegang tot het separate toilet, de badkamer, de tuin en de ze trapopgang naar de slaapkamer boven de aanbouw.

## BADKAMER

De badkamer meet 1.62 x 2.92 en is daarmee ca. 5 m<sup>2</sup> groot. De badkamer is uitgevoerd met lichte wand- en vloertegels en klassiek groen sanitair. De badkamer beschikt over een ligbad, een douchehoek, een wastafel en de opstelling van de wasmachine.

## BUITEN:

De diepe en brede achtertuin is toegankelijk via de openslaande tuindeuren bij de woonkamer en de buitendeur in de bijkeuken. Allereerst komt u onder de fijne terrasoverkapping. Deze meet 4.91 x 3.08 en is daarmee ca. 15 m<sup>2</sup>. De tuin is gelegen op het westen en fraai aangelegd met groot zonneterras, gazon, vijver en mooie vaste beplanting in de borders. De tuin heeft ook tuinverlichting, een regenton en een buitenkraantje. De woning heeft rolluiken aan voorzijde begane grond en achterzijde begane grond bij tuindeuren en keukenraam.

## GARAGE:

De vrijstaand stenen garage achter op het perceel meet 7.40 x 3.38 en is daarmee ca. 25 m<sup>2</sup> groot! De garage heeft een elektrisch bedienbare deur, 2 ramen, loopdeur naar de tuin, electra en een uitstortgootsteen. In de garage is volop ruimte voor een auto, fietsen en tuingereedschap. Naast de garage is een poort naar de achtertuin. De ingang van de garage ligt om de hoek in de straat Blokakkers. Voor de garage is ruimte om een auto te plaatsen. En er is een ijzeren sierhekwerk aanwezig.

## 1e VERDIEPING:

De overloop geeft u toegang tot de 4 slaapkamers. Twee slaapkamers en de overloop hebben vloerbedekking, de andere twee slaapkamers hebben een laminaatvloer, de muren zijn gestuct. De plafonds bestaan uit houten plafondpanelen.

Slaapkamer 1: ligt aan de voorzijde, meet 4.76 x 2.93 = 14 m<sup>2</sup> en heeft 2 vaste kasten.

Slaapkamer 2: ligt aan de zijkant, meet 2.31 x 2.75 = 7 m<sup>2</sup> en geeft toegang tot het toilet.

Slaapkamer 3: ligt deels boven de aanbouw, meet 4.50 x 2.97 = 13 m<sup>2</sup> en heeft een vaste kast en

toegang tot de 2e overloop, die ook vanuit de bijkeuken bereikbaar is.

Slaapkamer 4: ligt volledig boven de aanbouw, meet 4.56/2.69 x 2.97 = 11 m<sup>2</sup> en heeft een wastafel en een vaste kast.

Er is dakisolatie aanwezig: bij de opbouw.

Via een luik met vlizotrap op de 1e overloop is de zolder bereikbaar. De zolder meet 5.73 x 2.35 (tot 1.50m-hoogte) en is daarmee ca. 14 m<sup>2</sup> groot (totale vloeroppervlak is 5.73 x 3.68 = ca. 21 m<sup>2</sup>). Hier bevindt zich ook de opstelling van de CV-installatie en er is een dakraam.

# Preview



# Omschrijving

## ALGEMEEN:

- Gelegen in de dorpskern op groot perceel 357 m<sup>2</sup>;
- Ruime, lichte woonkamer 27 m<sup>2</sup> en woonkeuken 10 m<sup>2</sup>: tezamen 37 m<sup>2</sup>;
- Diepe brede achtertuin, gesitueerd op het westen (veel zon) met terrasoverkapping;
- 4 Slaapkamers;
- Lange eigen oprit voor div. auto's;
- Gunstige ligging, nabij div. winkelvoorzieningen, scholen en uitvalswegen, ca. 5 km van Tilburg en ca. 3 km van Goirle;
- Binnen 5 minuten staat u op de Regte Heide voor een heerlijke wandeling;
- WOZ-waarde € 448.000,- (peildatum 1 januari 2025);
- Aanvaarding in overleg.

## 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.

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 prachtig lange familiewandelingen maken!













**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

# Plattegronden



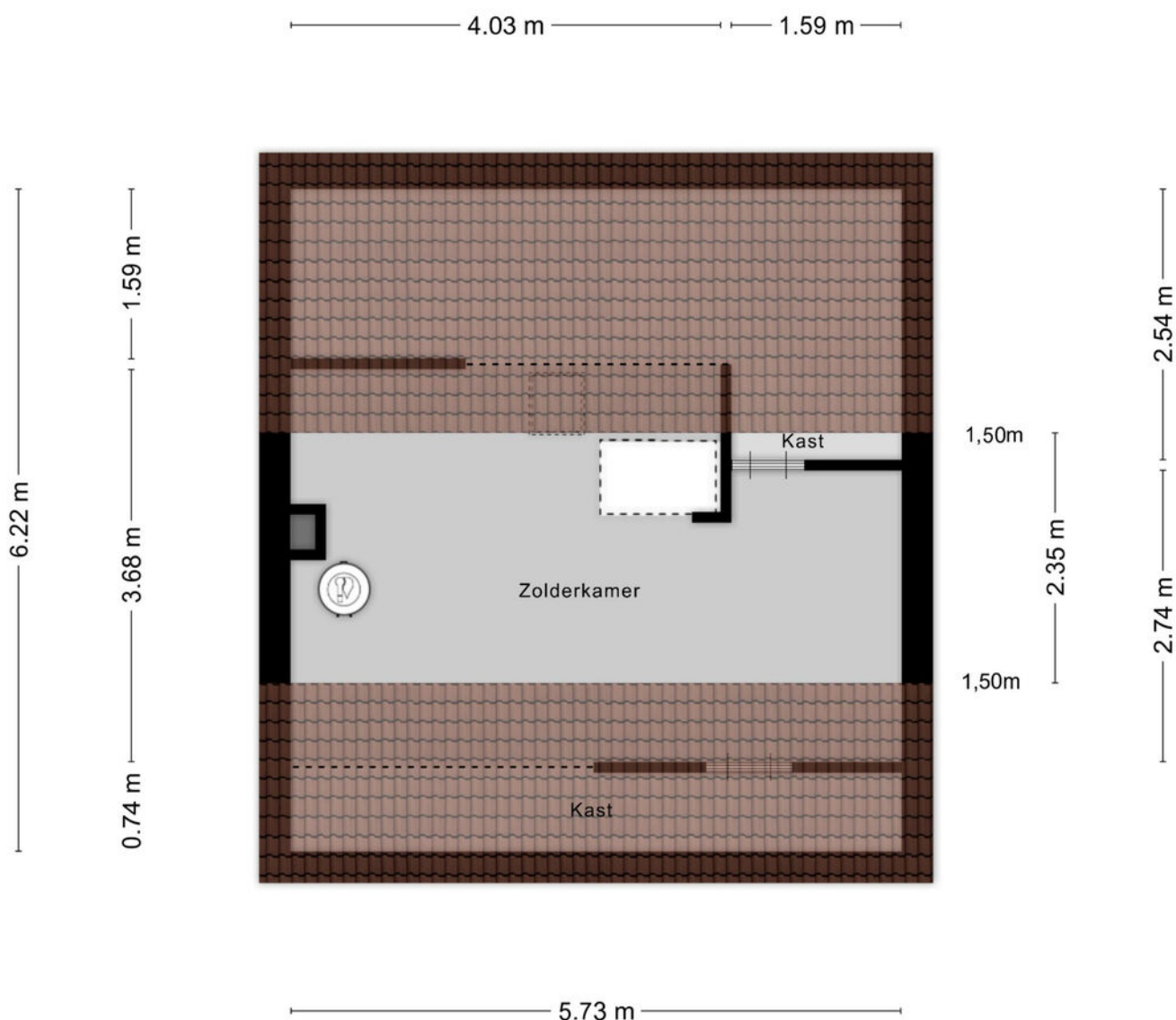
# Plattegronden



# Plattegronden

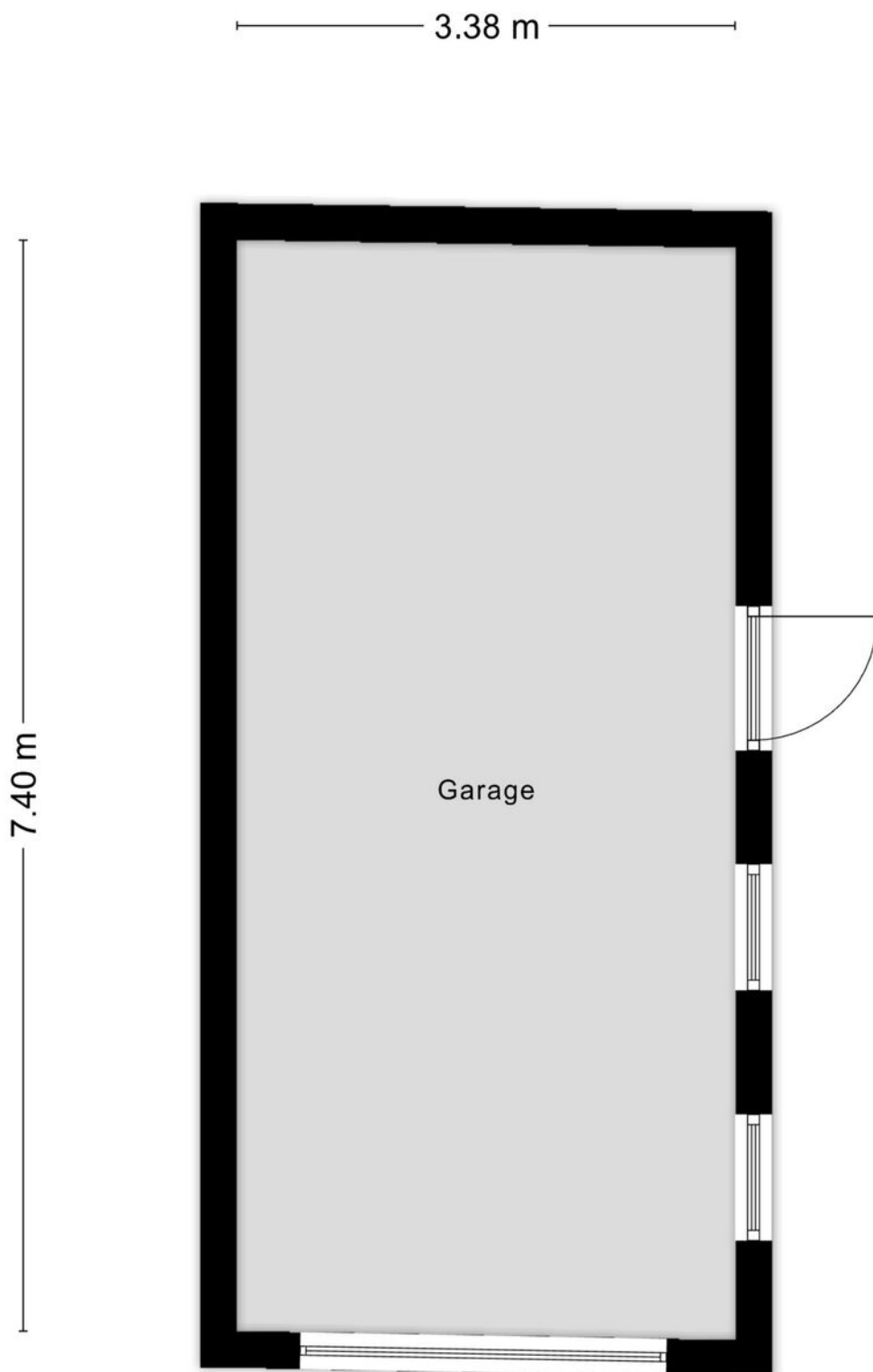


# Plattegronden



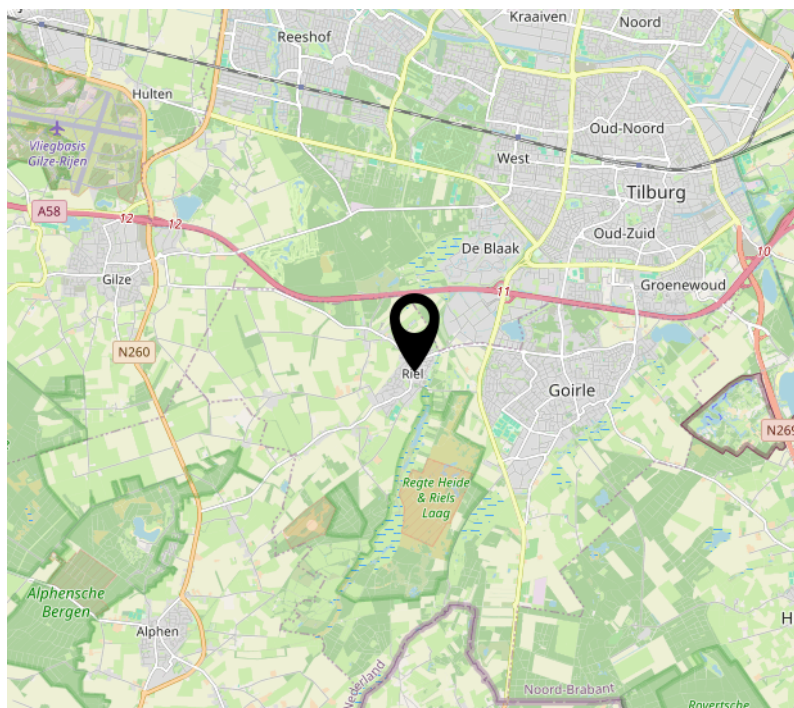
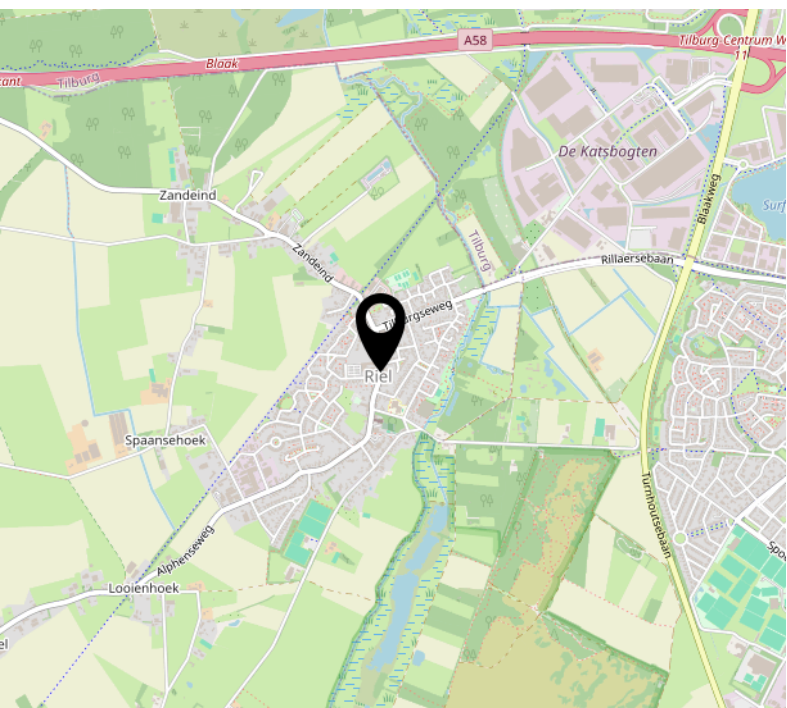
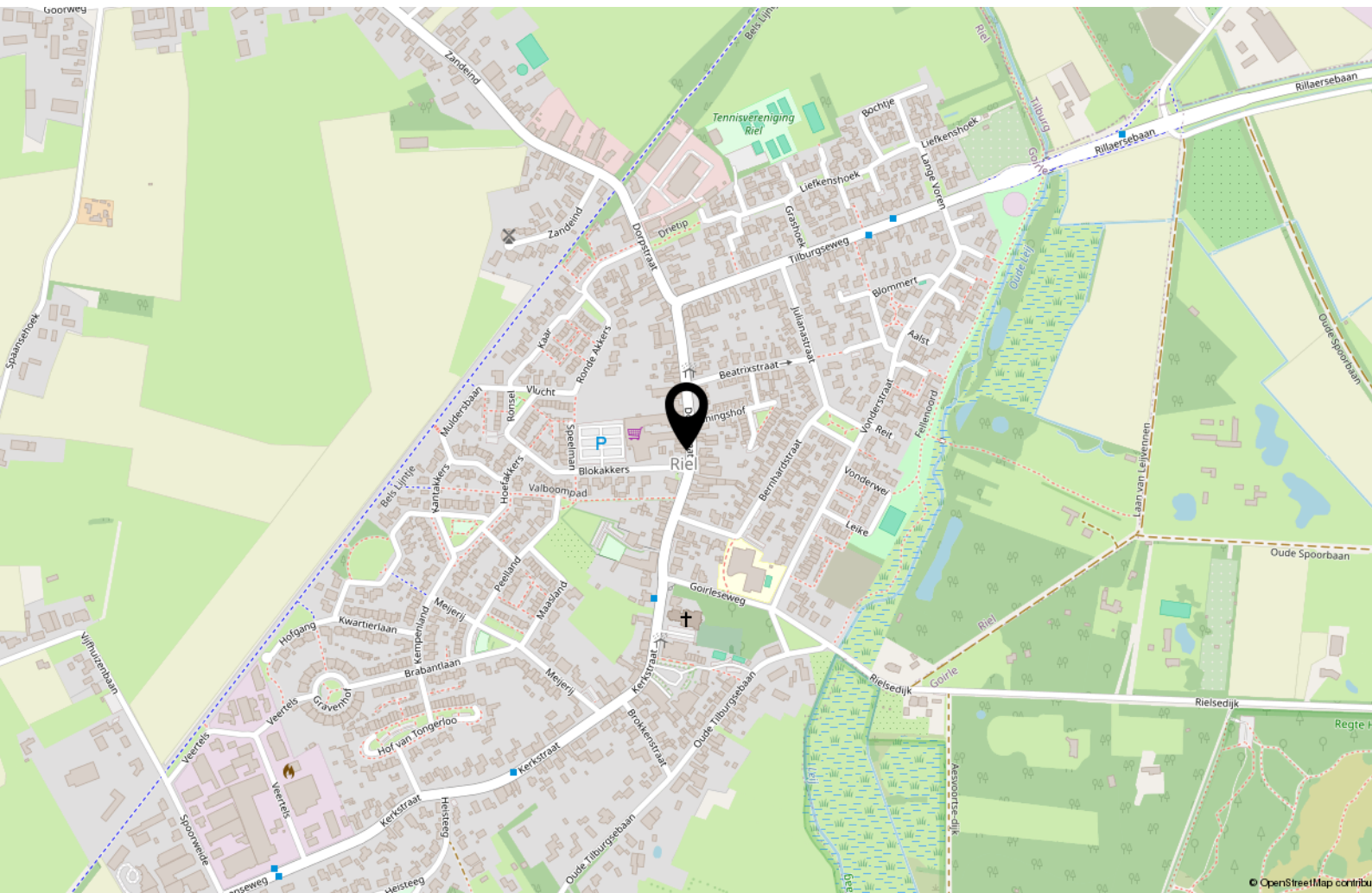
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)