

Moderne 2-1 kap,
reeds verduurzaamd!

RIEL
Bernhardstraat 3

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	461 m ³
Woonoppervlakte:	130 m ²
Perceeloppervlakte:	318 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas

Omschrijving

Bernhardstraat 3 Riel

In het centrum van Riel, aan een rustige straat gelegen, staat deze gemoderniseerde en instapklare 2-onder-1-kapwoning met ruime tuin en carport. De woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie nabij de nieuwe basisschool, het wandelgebied de Regte Heide, winkelaanbod voor de dagelijkse voorzieningen, en de uitvalswegen naar Tilburg, Breda en de omliggende dorpen in het buitengebied. De woning is reeds verduurzaam met 10 zonnepanelen en airco.

Hoogtepunten:

- 2025: Volledig nieuwe dakpannen en dakkapel achterzijde;
- 2025: Verbouwing 2e verdieping: slaapkamer en 2e badkamer met ligbad gerealiseerd;
- 2025: meterkast uitgebreid;
- 2025: 2 airco's (1e en 2e verdieping);
- 2024: 10 zonnepanelen;
- kunststof kozijnen met HR++-beglazing;
- Lichte woonkamer van ca. 31 m², keuken 9 m² = totaal 40 m²;
- 4 slaapkamers waarvan de grootste 17 m²;
- 2 moderne luxe badkamers;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig;
- Aanvaarding in overleg.

Bouwjaar woonhuis: ca. 1968

Perceeloppervlakte: ca. 318

Woonoppervlakte: ca. 130 m² (bruto 187 m²)

Inhoud woonhuis: ca. 461 m³

INDELING: BEGANE GROND:

U komt binnen in de ruime entree met garderobe, de meterkast, het moderne toilet, de trapkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Deze trap heeft reeds een mooie traprenovatie ondergaan. Vanuit de hal kunt u de woonkamer inlopen of de keuken.

De ruime woonkamer meet 8.29 x 3.72 en is ca. 31 m². Aan de voorzijde is het zitgedeelte. Aan de tuinzijde is het eetgedeelte gesitueerd. In de woonkamer ligt een moderne lichte houtlook laminaatvloer, de wanden zijn gestuct en in trendy kleuren geschilderd. Het plafond is glad gestuct. Bij de eettafel zijn openslaande tuindeuren en rechts hangt een designradiator. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Er zijn rolluiken aanwezig op begane grond aan voorzijde en achterzijde;

De keuken is geplaatst in een rechte opstelling en uitgevoerd met crèmekleurige boven- en onderkasten met een zwart werkblad en zwarte kraan. Er is een bargedeelte aanwezig waar u gezellig een ontbijtje kunt nuttigen. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven,

Omschrijving

een vaatwasser en een koelkast. Er is een praktische inbouwkast aanwezig om servies of voorraad te plaatsen. De keuken meet 4.06 x 2.30 en is ca. 9 m² groot.

TUIN / BUITEN :

Via de achterdeur in de keuken of de openslaande tuindeuren bij de woonkamer heeft u toegang tot de fraai aangelegde groene achtertuin met terras, de berging en de achterom. De nette berging is ca. 11 m² groot. Naast de woning is een carport van ca. 10 m² aanwezig. Hier is ook de achterom. De tuin ligt grotendeels naast de woning, is op het zuidoosten gesitueerd en is voorzien van sierbestrating gecombineerd met taxushagen, groene hagen en gazon. Er is een terras voor de loungeset. En de 4 platanen zorgen voor een fijne schaduwplek als hoogzomer erg warm is.

1e VERDIEPING:

Via de overloop zijn de 3 mooie ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De aan de achterzijde gelegen ouderslaapkamer is ca. 17 m² groot. De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is met de afmetingen 3.70 x 3.12 ook nog bijna 12 m² groot. De 3e slaapkamer (achterzijde) is met 4.10 x 2.78/2.19 is ca. 10 m² ook een prima kinderslaapkamer of kan als thuishok gebruikt worden. De vloeren op de bovenverdieping zijn voorzien van lichte houtlook laminaat. De wanden zijn gestuct en deels in trendy kleuren geschilderd.

De moderne badkamer op de 1e verdieping meet 2.19 x 2.09 en is ca. 5 m² groot. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, wastafel met meubel en extra kast, designradiotor en een 2e wandcloset. De badkamer is uitgevoerd met grote donkerbruine vloertegels en zandkleurige wandtegels.

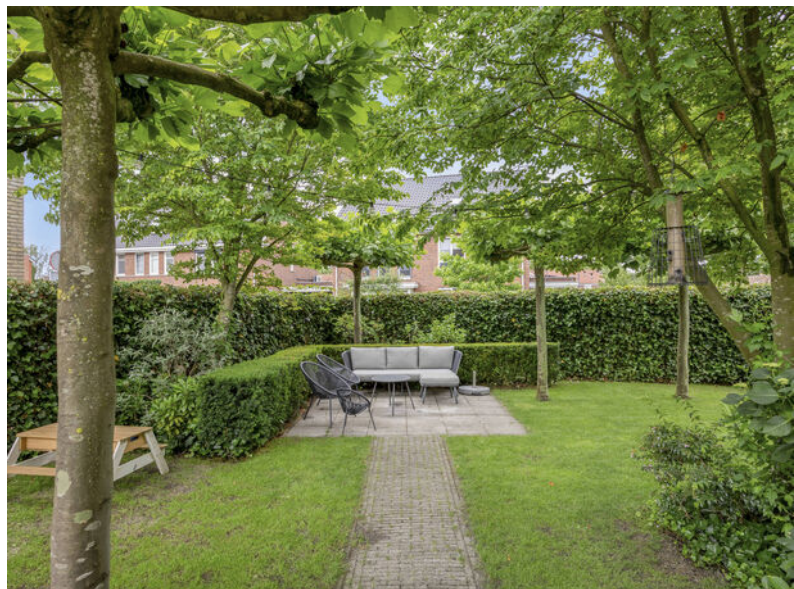
2e VERDIEPING:

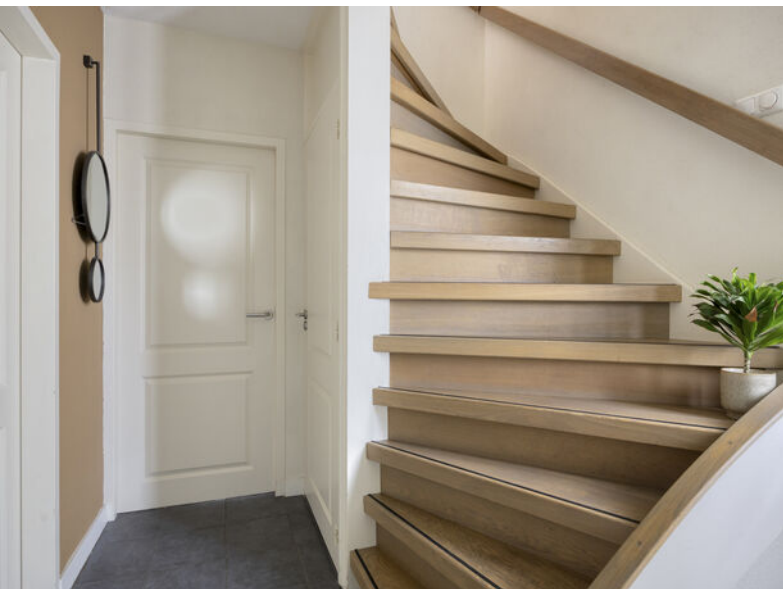
Via de 2e gerenoveerde vaste trap komt u op de voorzolder, de dakkapel loopt hier door. Hier bevindt zich de opstelling van de CV-ketel (2017) en de wasmachine- en drogeropstelling. Tevens is er extra bergruimte met extra stopcontacten op de schotten. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime 4e slaapkamer van ca. 11 m² met een dakkapel. Hier is een airco geplaatst. De voorzolder en deze 4e slaapkamer zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer als de 1e verdieping.

2e BADKAMER:

Aan de achterzijde is een grote brede dakkapel aanwezig. Hier is in 2025 de 2e luxe badkamer gerealiseerd. Deze badkamer beschikt over een halfvrijstaand ligbad met geborsteld koperen kraan en een exclusief walnoothouten wastafelmeubel met waskom en kraan. Deze badkamer is betegeld met de nieuwste trend zandkleurige vloer- en wandtegels. Hier kunt u heerlijk ontspannen na een hectische werkweek of na een workout.

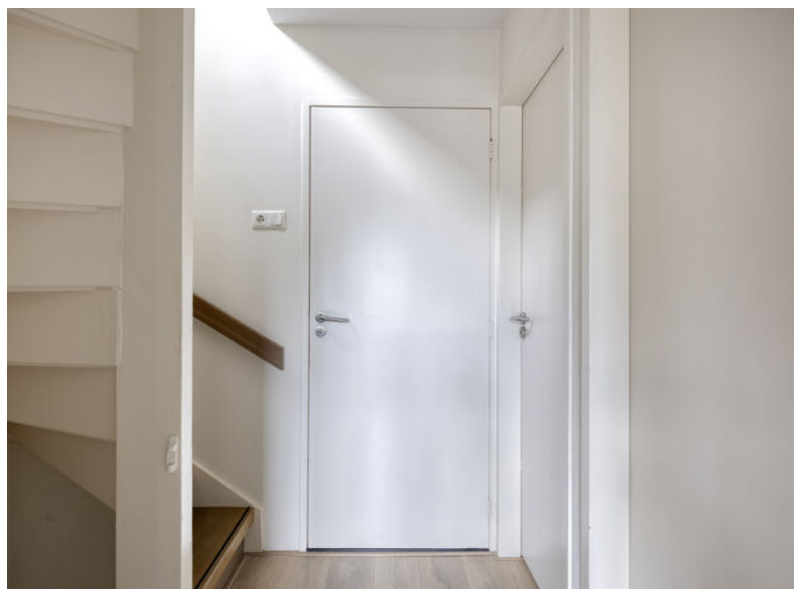
Kortom: een heerlijk ruime gezinswoning met zowel binnen als buiten volop ruimte voor veel woonplezier.











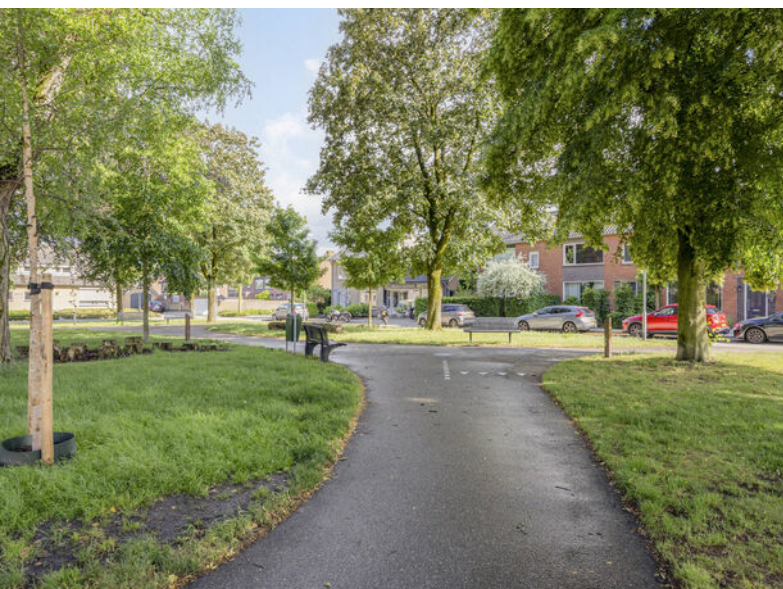












**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie



Omgeving

RIEL HEEFT VEEL TE BIEDEN

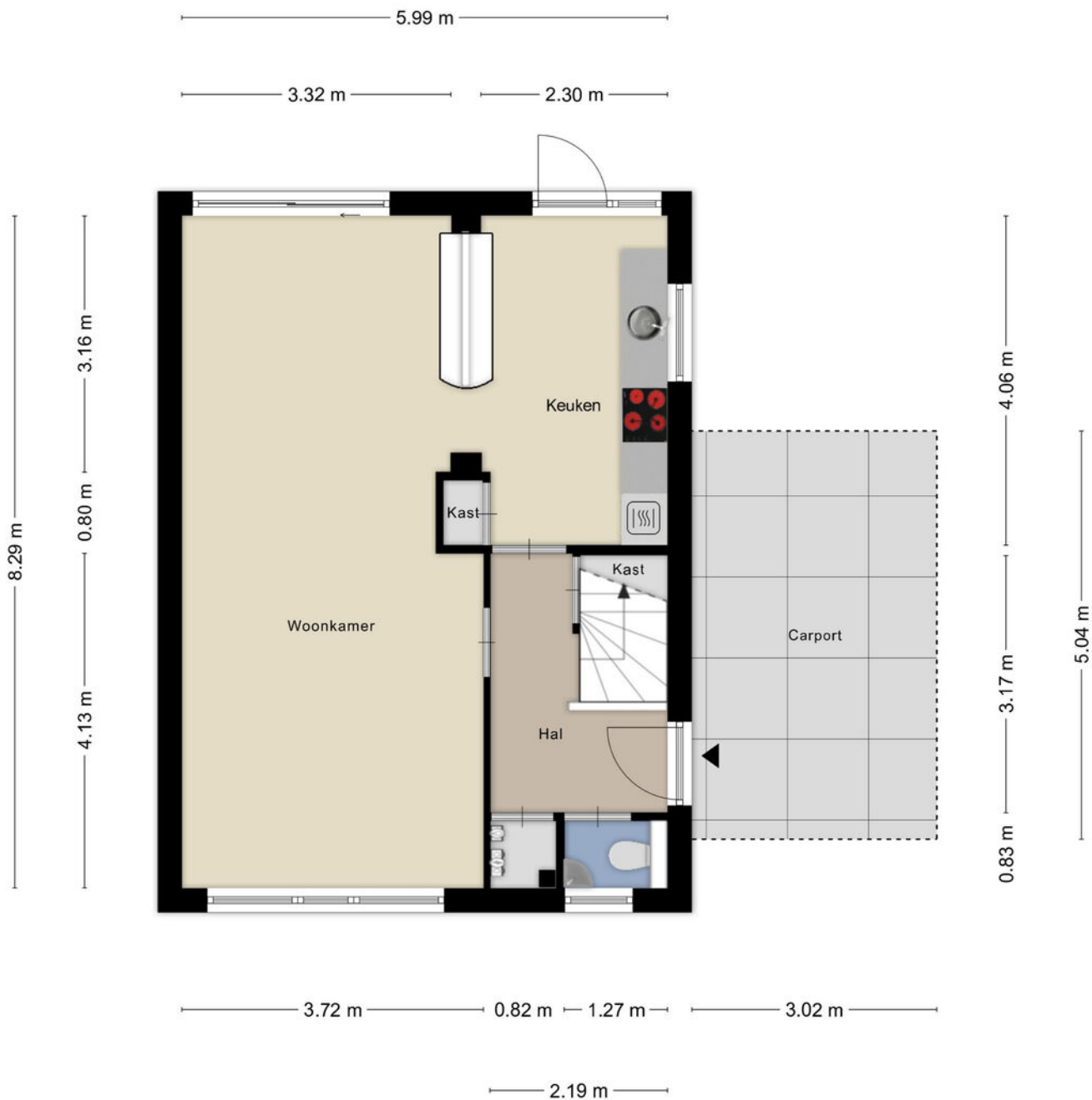
Met een eigen supermarkt, een klein winkelcentrum, restaurantjes en een gezellige terrassen heb je alles bij de hand. Je hoeft niet meteen in de auto maar kunt alles op de fiets doen voor de dagelijkse boodschappen. Wil je wat meer, dan zit je door de perfecte ontsluiting in een mum van tijd in het hartje van Tilburg, Goirle of Gilze, Alphen en Baarle-Nassau.

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 enkel 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



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

Plattegronden

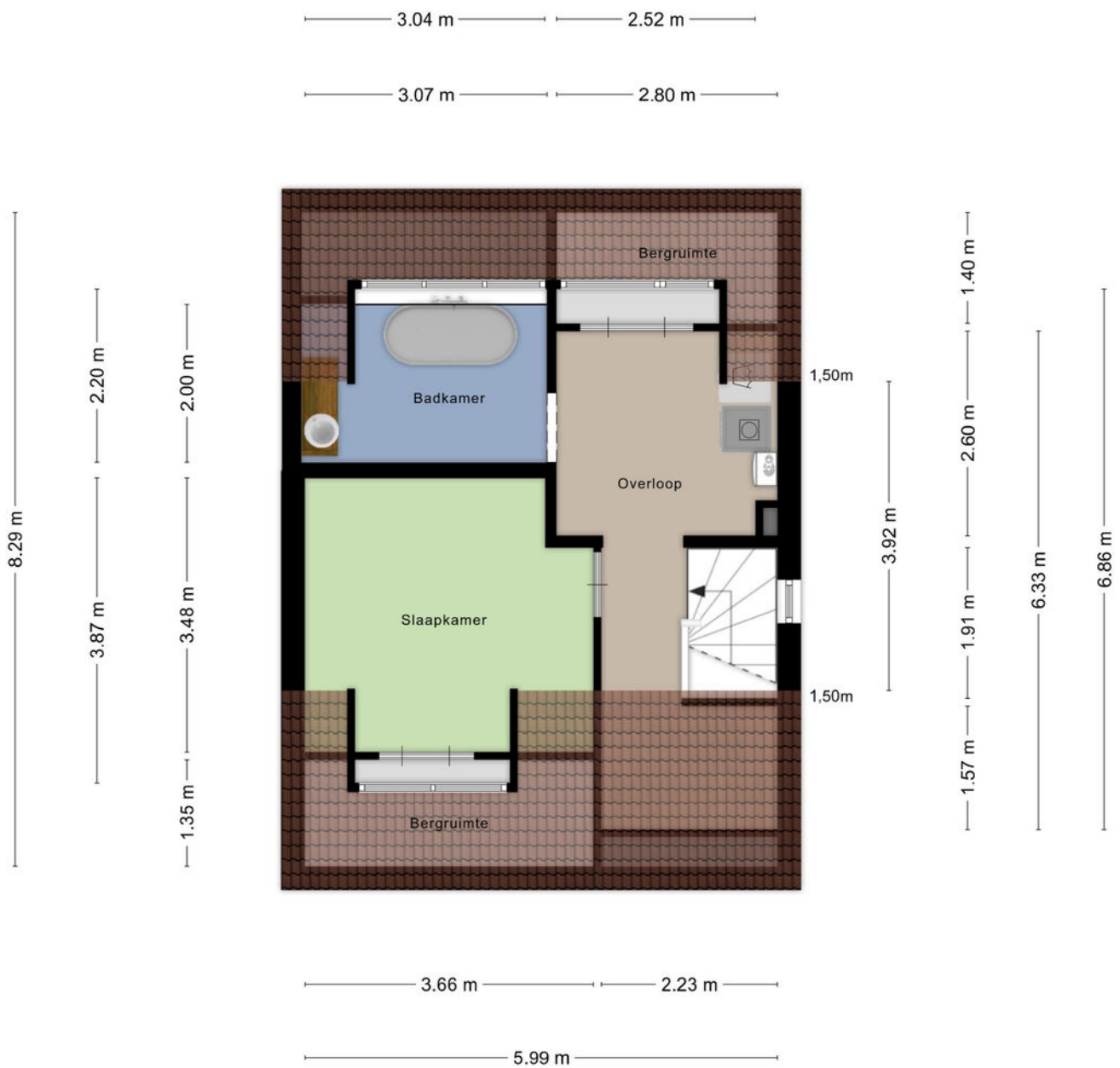


Plattegronden



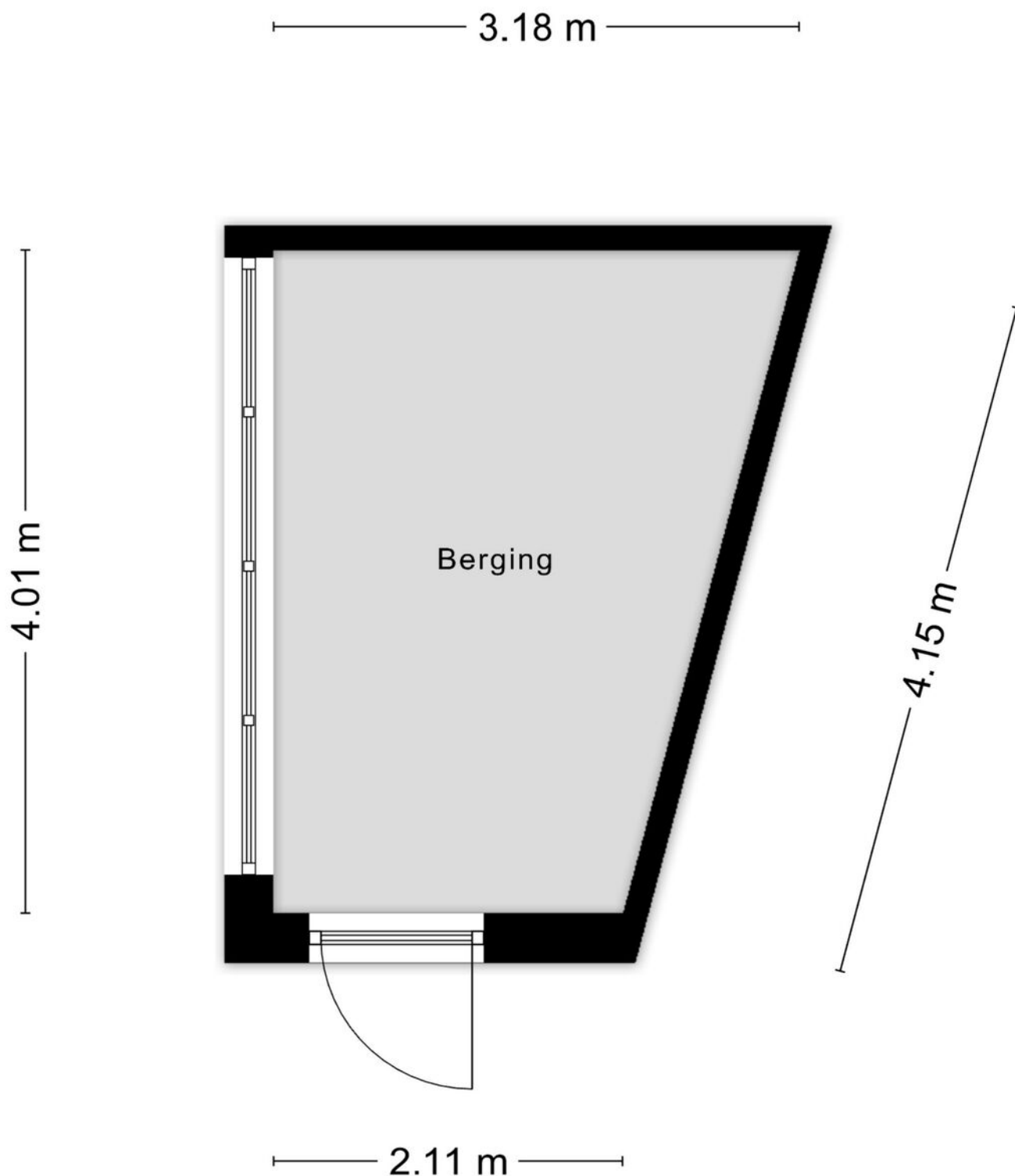
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



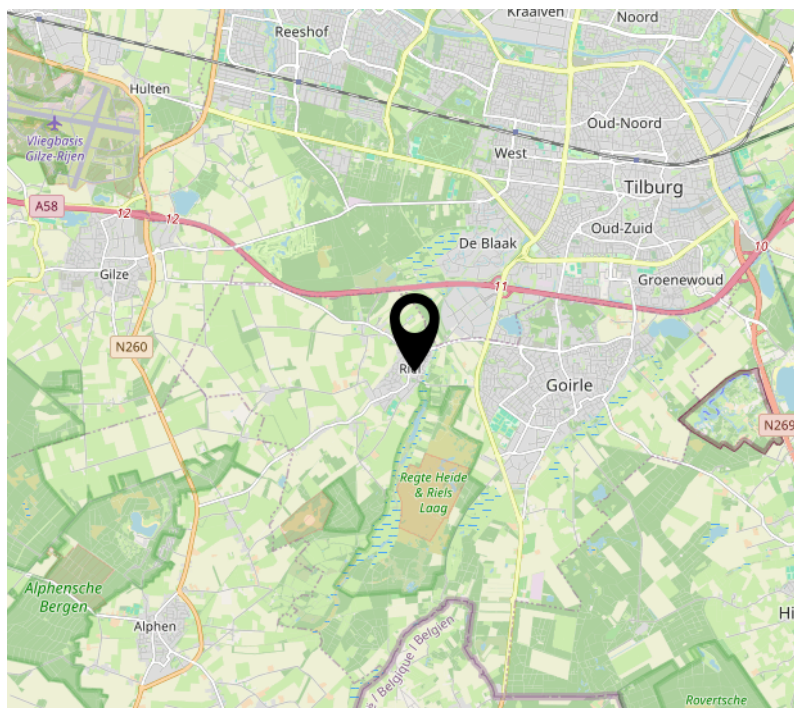
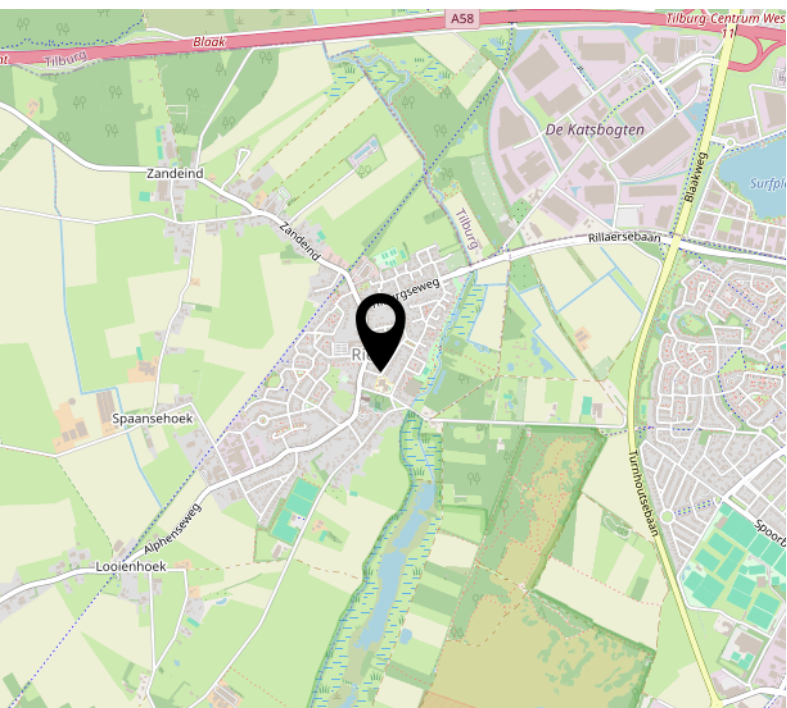
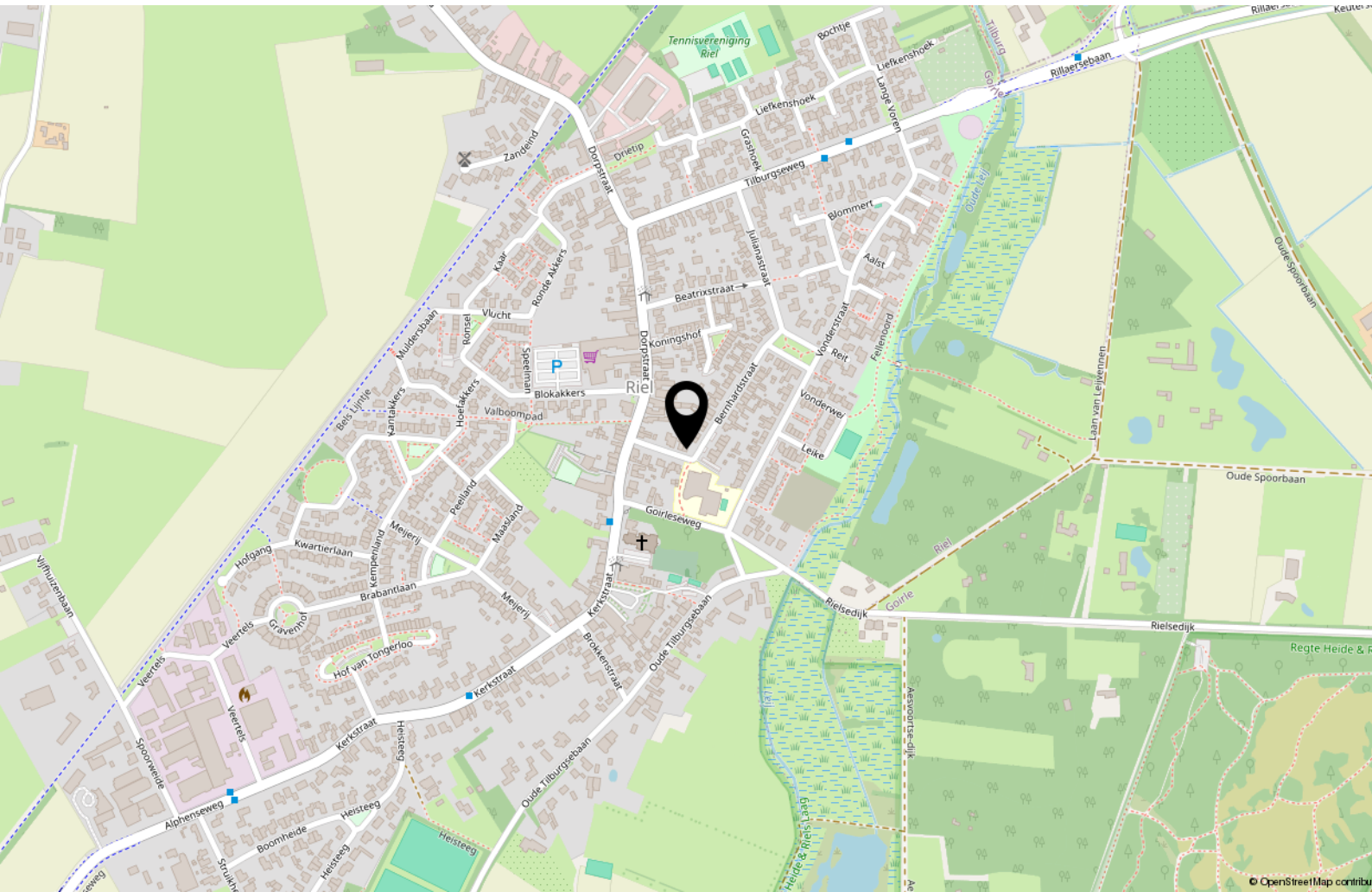
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

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

Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester, geboren en getogen in Tilburg, maar al vele jaren woonachtig in Riel. Met meer dan 27 jaar ervaring als gecertificeerd makelaar en taxateur, ben ik al jarenlang actief lid van de NVM. Deze uitgebreide expertise zet ik graag in om u te begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw woning.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester en samen hebben wij drie kinderen. Naast mijn werk ben ik een fervent sportliefhebber en draag ik graag bij aan lokale evenementen als sponsor. In mijn professionele aanpak staan deskundigheid, betrouwbaarheid en klantgerichtheid centraal. Ik hecht veel waarde aan persoonlijk contact en het volledig ontzorgen van mijn klanten tijdens het voor

hen vaak spannende verkoopproces.

Team Rentmeester Makelaardij bestaat uit mijzelf MakelaarTaxateur RMT, Hedwig assistent-makelaar en backoffice-medewerkster en Maurits Rentmeester, assistent-makelaar, die recent is toegetreden tot ons team.

Of u nu gaat verhuizen, een woning wilt kopen of verkopen, of een taxatie nodig heeft, wij staan voor u klaar in Tilburg én alle omliggende dorpen. Met een sterk regionaal netwerk, gedrevenheid, brede vakkennis en een integere beroepshouding conform de NVM-erecode, zetten wij ons dagelijks in om voor iedere klant het best mogelijke resultaat te realiseren.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl