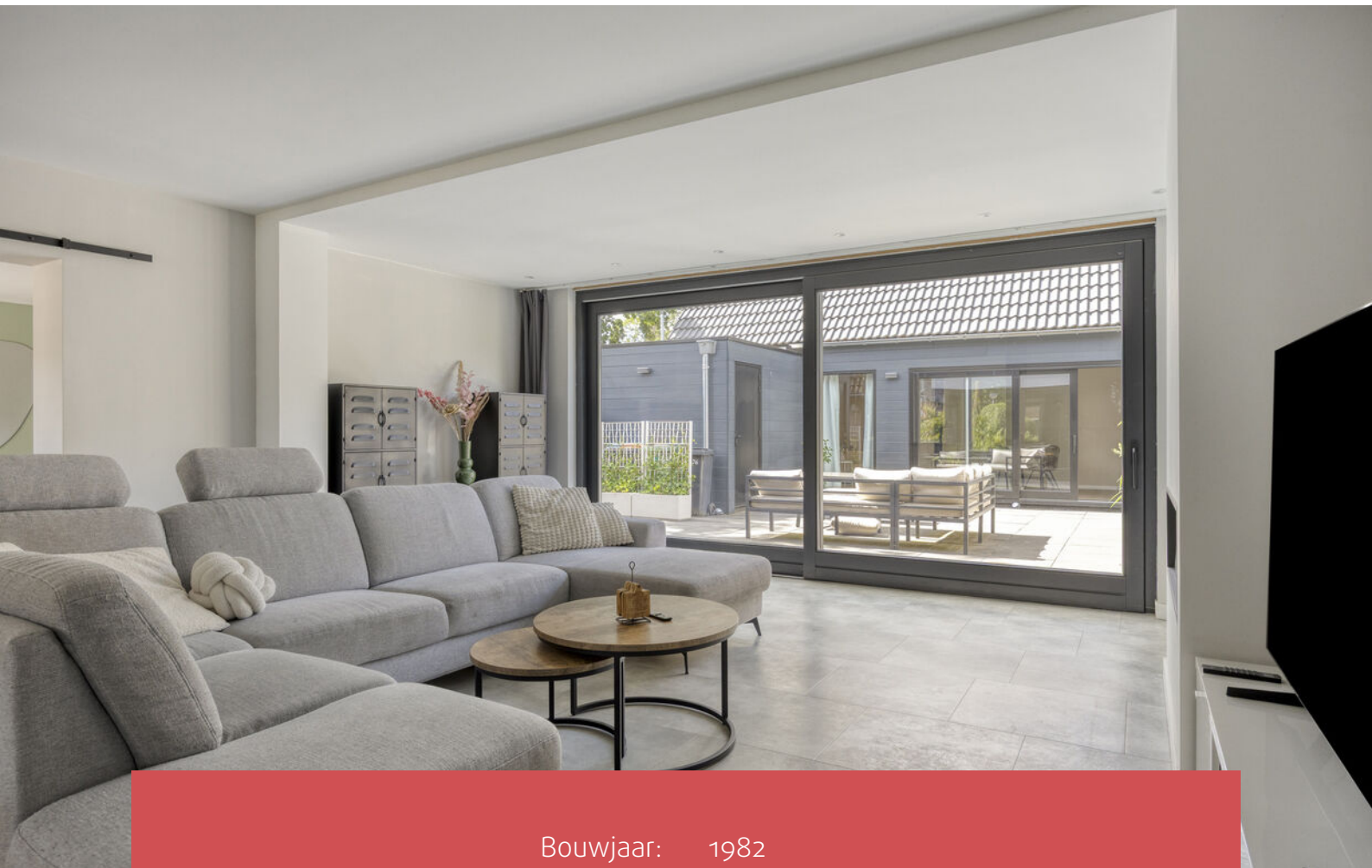




Moderne hoekwoning
5 slaap- / 2 badkamers

GOIRLE
Baronielaan 76

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1982
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	680 m ³
Woonoppervlakte:	185 m ²
Perceeloppervlakte:	278 m ²
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming, airco

Omschrijving

Baronielaan 76 Goirle

Nieuw in de verkoop: deze ruime instapklare hoekwoning in de geliefde wijk De Hellen in Goirle. Het zal u verbazen hoeveel ruimte er in deze woning is. Dit mooie ruime huis is tussen 2021 en 2026 verbouwd en heeft alles! Naast een royale woonkamer met heerlijke zithoek en eethoek, een nieuwe keuken met kookeiland en inbouwapparatuur van Siemens, 5 slaapkamers en 2 moderne badkamers. De voormalige garage is omgebouwd tot kapsalon, maar kan ook als eetkamer bij de woonkamer worden betrokken. Ook een ander beroep-aan-huis is heel goed mogelijk. Maar vooral de moderne tuin met het geweldige volledig geïsoleerd bijgebouw van 30 m² is een grote aanwinst, hier kunt u heerlijk lang genieten met familie en vrienden. Door de grote schuifpui is er veel contact met de tuin. Dit multifunctionele bijgebouw kan worden benut als extra woonruimte, kantoor, praktijkruimte, beroep-aan-huis, chillruimte voor volwassenen of tieners.

Deze energiezuinige woning is helemaal toekomstbestendig en is reeds verduurzaamd met 13 zonnepalen, airco en beschikt over energielabel A.

Hoogtepunten:

- aanbouw begane grond en nieuwe keuken met kookeiland (2021)
- vloerverwarming op de begane grond (2021)
- CV-ketel (2020)
- 13 zonnepanelen (2021)
- Verbouwing 2e verdieping tot 5e slaapkamer met 2e badkamer (2023)
- Dakkapellen vernieuwd (2023)
- Multifunctioneel volledig geïsoleerd bijgebouw (2024)
- Bouwjaar: 1982
- Woonoppervlakte: ca. 185 m² (bruto 251 m²)
- Perceeloppervlakte: ca. 278 m²
- Inhoud woonhuis: ca. 680 m³

INDELING: BEGANE GROND:

Aan de voorzijde ziet u een moderne strakke voortuin, een fijne lange oprit voor 2 auto's (er is een laadpaal aanwezig) en de mooie antracietgrijze voordeur. U komt binnen in de hal met meterkast, garderobe, modern toilet, trapkast en trapopgang naar 1e verdieping.

Vervolgens komt u in keuken en de royale woonkamer. De keuken is aan de voorzijde gelegen en meet 5.64 x 3.44 en is ca. 19 m². De nieuwe keuken is in 2021 geplaatst met kookeiland. Het kookeiland is uitgevoerd in wit hoogglans met een dik antraciet werkblad. Het kookeiland heeft een inductie-combikookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een Quooker-kraan. Er is ruimte voor 4 barkrukken aan het kookeiland. De keukenapparatuur is van het merk Siemens. Tevens is er een grote

Omschrijving

kastenwand aanwezig met daarin een koelkast, een combi-oven, een stoomoven en veel extra opbergruimte. In het glad gestucte plafonds zitten fraaie inbouwspots.

Aan de achterzijde is de tuingerichte zit- annex tv-kamer met sfeervolle moderne elektrische haard. Deze ruimte meet 5.96 x 5.51 en is ca. 33 m². Door de grote schuifpui is dit een erg lichte ruimte met veel contact met de tuin. De wanden en het plafond zijn glad gestuct en er ligt een trendy lichtgrijze PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond. Er is een moderne elektrische haard aanwezig voor sfeervolle avonden. Hier kunt u heerlijk samen een film of serie kijken of bijkletsen met vrienden. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Tezamen zijn keuken en woonkamer 52 m²!

Naast de woonkamer ligt de haarsalon. Deze ruimte meet 5.41 x 3.00 en is ca. 16 m². Deze ruimte heeft een aparte toegang aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin. De salon wordt van de woonkamer afgesloten middels een moderne zwarte staldeur met mat kunststof-glas. De PVC-vloer loopt hier volledig door. U kunt hier ook een schoonheidssalon, pedicure praktijk of nagelstudio maken. Maar ook een praktijk of kantoor aan huis is mogelijk. Maar bovenal u zou deze ruimte ook weer als eetkamer bij de woning kunnen betrekken zoals voorheen ook was. Wilt u een levensloopbestendige woning dan kunt u ook hier slaapkamer en badkamer gaan realiseren.

TUIN met MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW en BERGING:

De achtertuin is op het noordenwesten gelegen, heeft een diepte van 8,18 m dus u kunt toch vaak in de zon maar ook in de schaduw zitten! Hier kunt u heerlijk genieten van het buitenleven en BBQ-en met familie en vrienden. De tuin is voorzien van strakke donkergrijze betontegels van 60 x 60 en beplanting in stijlvolle losse plantenbakken. Er is tuinverlichting en een buitenkraantje aanwezig.

Het vrijstaande multifunctionele bijgebouw met kap is een verlengstuk van de woonkamer en meet 8.71 x 3.45 en is daarmee ca. 30 m² groot. Er is een keuken aanwezig met inductiekookplaat, een koelkast en een vriezer. Tevens is er een separaat toilet aanwezig. Er is airco aanwezig voor het koelen en verwarmen van deze ruimte. Via de trendy zwarte bibliotheek-trap is vide bereikbaar. Hier zou een slaapruijnte gecreëerd kunnen worden. Of kan als extra bergruimte dienst doen. Door de schuifpui open te zetten kan het bijgebouw functioneren als terrasoverkapping. Maar u kunt deze ruimte ook gebruiken als extra woonruimte, kantoor, beroep-aan-huis, chillruimte voor volwassenen of tieners. In de toekomst zou zelfs één van de kinderen hier semi-zelfstandig kunnen wonen of u kunt mogelijk het bijgebouw gaan gebruiken als levensloopbestendige ruimte door een slaapkamer en badkamer te realiseren. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en geplaatst in 2024. Voor het bijgebouw is gelijktijdig een berging gebouwd van ca. 8 m² voor het plaatsen van fietsen.

Omschrijving

1e VERDIEPING:

Via de overloop heeft u toegang tot 4 lichte slaapkamers en de moderne badkamer (2023)

Slaapkamer 1: 3.50 x 2.97 is ca. 10 m² gelegen aan de voorzijde;

Slaapkamer 2: 4.43 x 2.97 is ca. 13 m² gelegen aan de achterzijde;

Slaapkamer 3: 3.40 x 2.37 is ca. 8 m² gelegen aan de achterzijde;

Slaapkamer 4: 2.41 (tot 1.50 m-hoogte) x 3.08 is ca. 7,5 m² en gelegen boven de kapsalon,

totaal vloeroppervlak ca. 12 m² gelegen. Deze slaapkamer heeft een visgraatvloer van zeil, een groot Velux-dakraam en extra bergruimte achter de schotten.

De andere 3 slaapkamers hebben glad gestucte muren en plafonds en zijn voorzien van een moderne houtlook laminaatvloer. Door de grote raampartijen zijn het alle 3 lichte fijne kamers. De woning heeft op de 1e verdieping een dakkapel aan de voorzijde.

De moderne badkamer is in 2023 geplaatst, gelegen aan de voorzijde en meet 2.41 x 2.12 en is ca. 5 m². De badkamer heeft een inloopdouche met regendouche en 2 nisjes voor doucheschuim e.d., dubbele wastafel in meubel met 2 kranen en twee spiegels, een designradiator en een ze wandcloset. De badkamer is uitgevoerd met grote grijze tegels en alle kranen en accessoires zijn in trendy zwart.

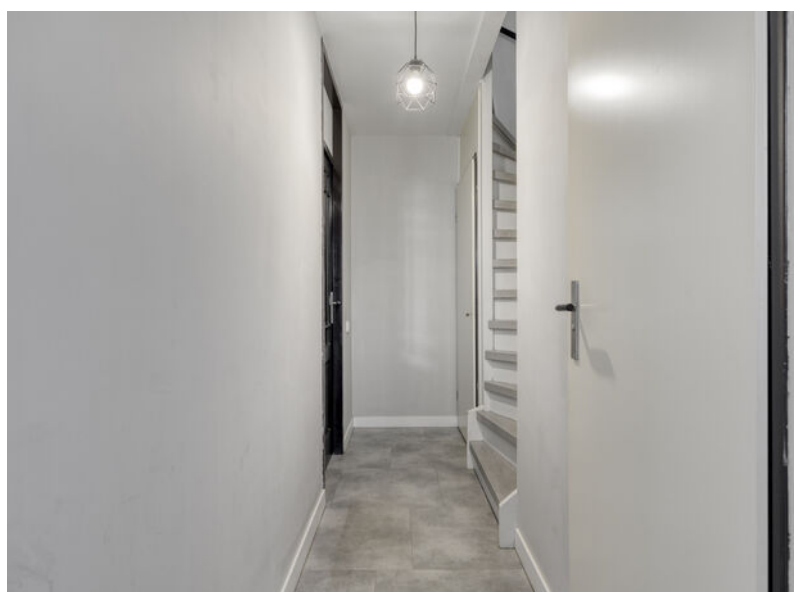
2e VERDIEPING:

Deze 2e verdieping is in 2024 omgetoverd in een masterbedroom van ca. 16 m² met een badkamer en suite. Deze heerlijke ruime kamer heeft een grote dakkapel aan de achterzijde, de wanden en het plafond zijn grotendeels glad gestuct en er ligt een mooie laminaatvloer. De wand achter het hoofdeinde is voorzien van trendy behang. Vervolgens heeft u aan de rechterzijde toegang tot de badkamer met moderne douchecabine en wastafel met meubel. Deze badruimte is ca. 3 m² en uitgevoerd met wit/grijze gemarmerde tegels. Aan de linkerzijde heeft u toegang tot het separate toilet, in dezelfde stijl uitgevoerd als het douchegedeelte.

Tevens is er een extra kast gemaakt waarin zich de opstelling van de wasmachine, de droger en de Cv-ketel bevindt.

Preview

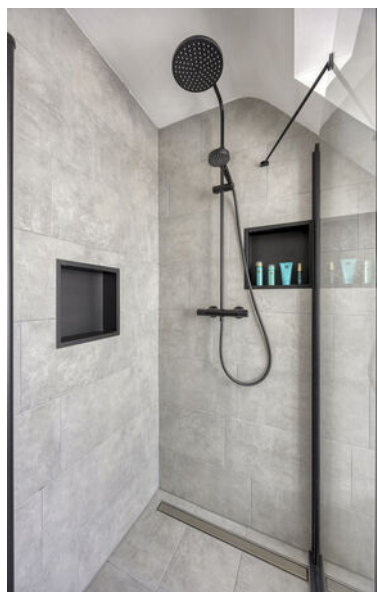


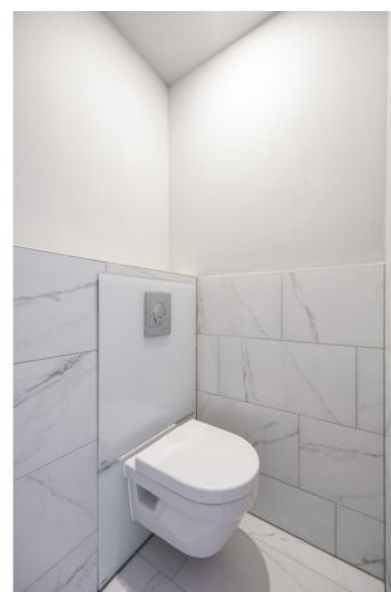
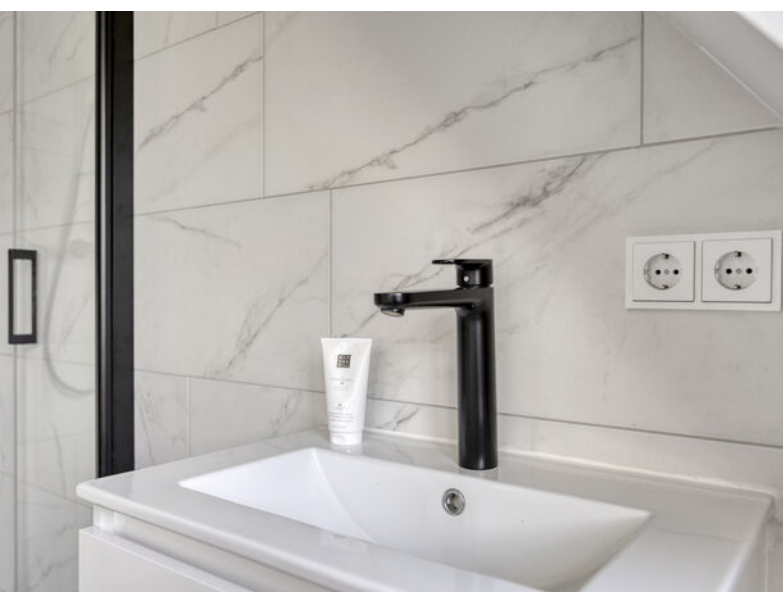
















Omgeving

DE LIGGING

Dit huis ligt in de gewilde wijk De Hellen Goirle. Dit is vlakbij de Frankische Driehoek met basisschool, kinderdagverblijf en sporthal. Middelbare scholen liggen ook op fietsafstand. Wilt u boodschappen doen: in Goirle centrum zijn uitstekende bakkers, slagers, supermarkten en meer te vinden. Het centrum van Goirle is leuk en veelzijdig. Knusse restaurants, cafés met een redelijk assortiment speciaalbier, allerlei winkels en boetiekjes, theater Jan van Besouw en allerlei sportfaciliteiten zijn nooit ver weg. U duikt trouwens ook zo de natuur in voor een mooie wandeling of fietstocht, want Goirle is nogal groen.

Iets verder weg, maar nog steeds op fietsafstand, treft u bioscoop Pathé Stappegoor Tilburg, een leuk zwembad, de Ireen Wüst-ijsbaan, de Jumbo-foodmarket en het Willem-II-stadion. Dichtbij zijn ook allerlei mbo- en hbo-instellingen. En natuurlijk Tilburg University, iets verder weg. Goede zorg is ook nooit ver weg, met het Elisabeth Tweesteden Ziekenhuis in de buurt. En ook de ligging ten opzichte van de grotere wegen verdient een plekje in deze tekst. In no-time draait u uw auto de A58 op, waardoor u snel in steden als Breda, Eindhoven of Den Bosch bent. Of in de kleinere gemeentes natuurlijk, zoals Oisterwijk, Moergestel of Hilvarenbeek.

Plattegronden



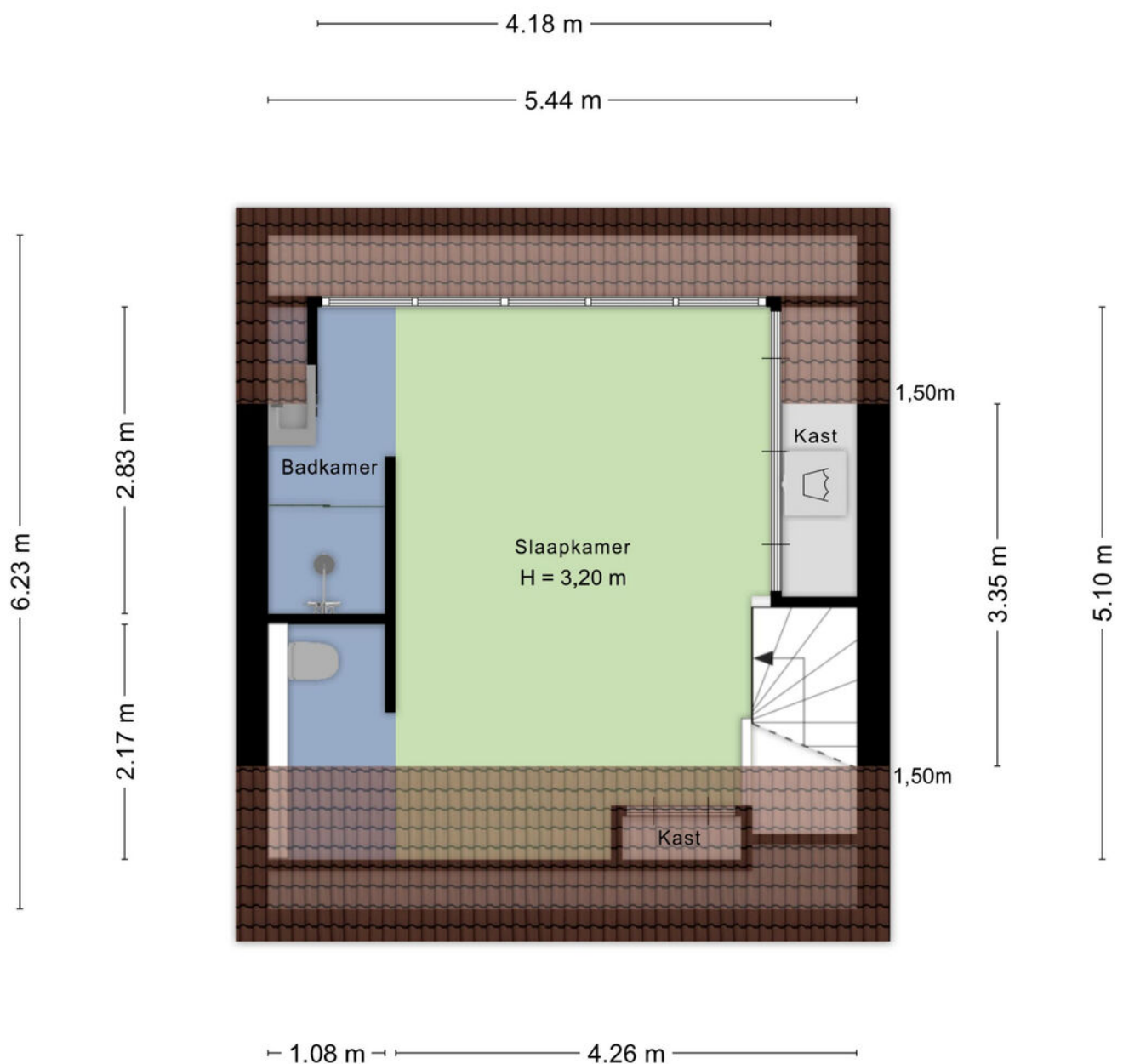
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

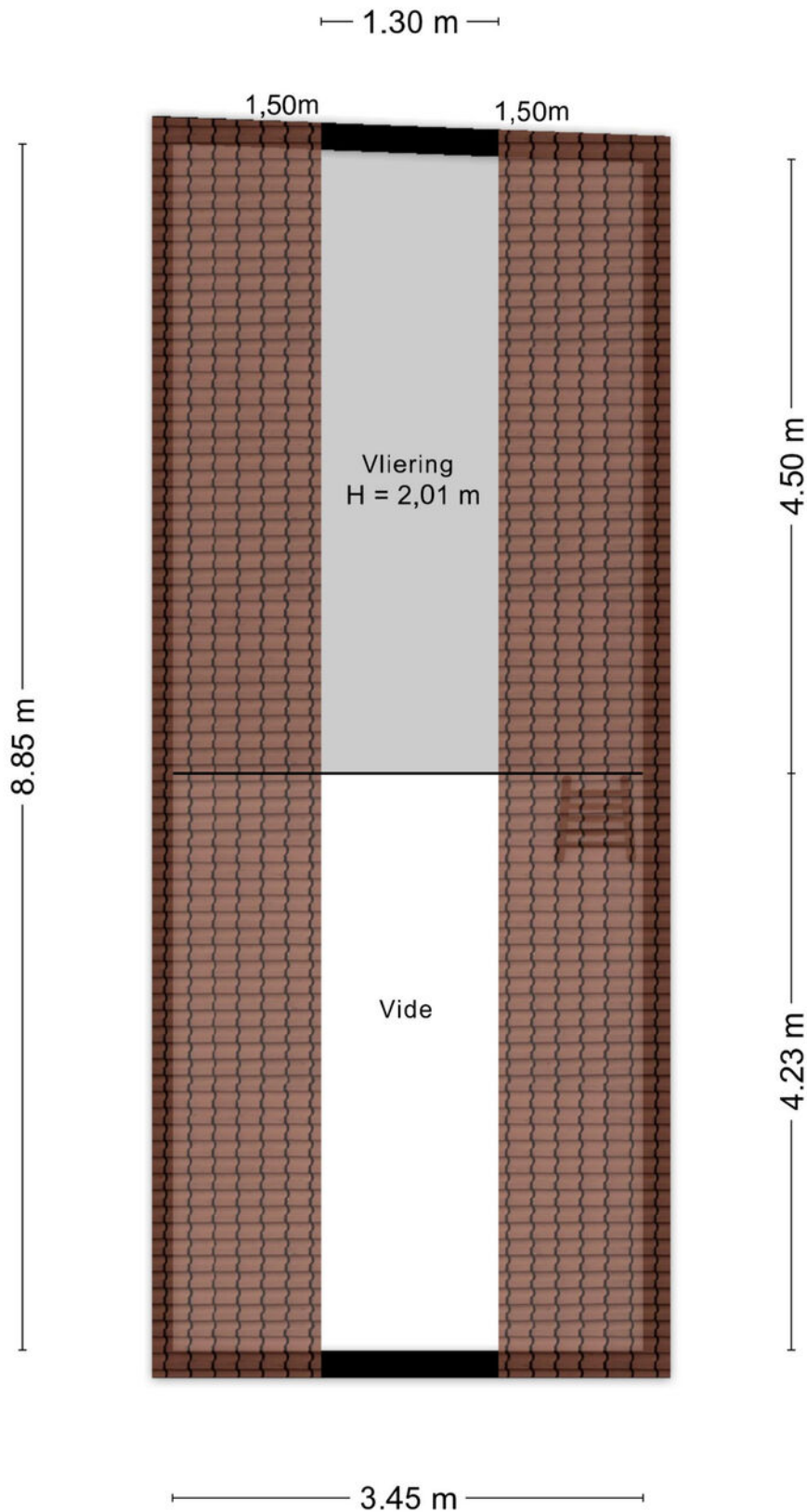


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



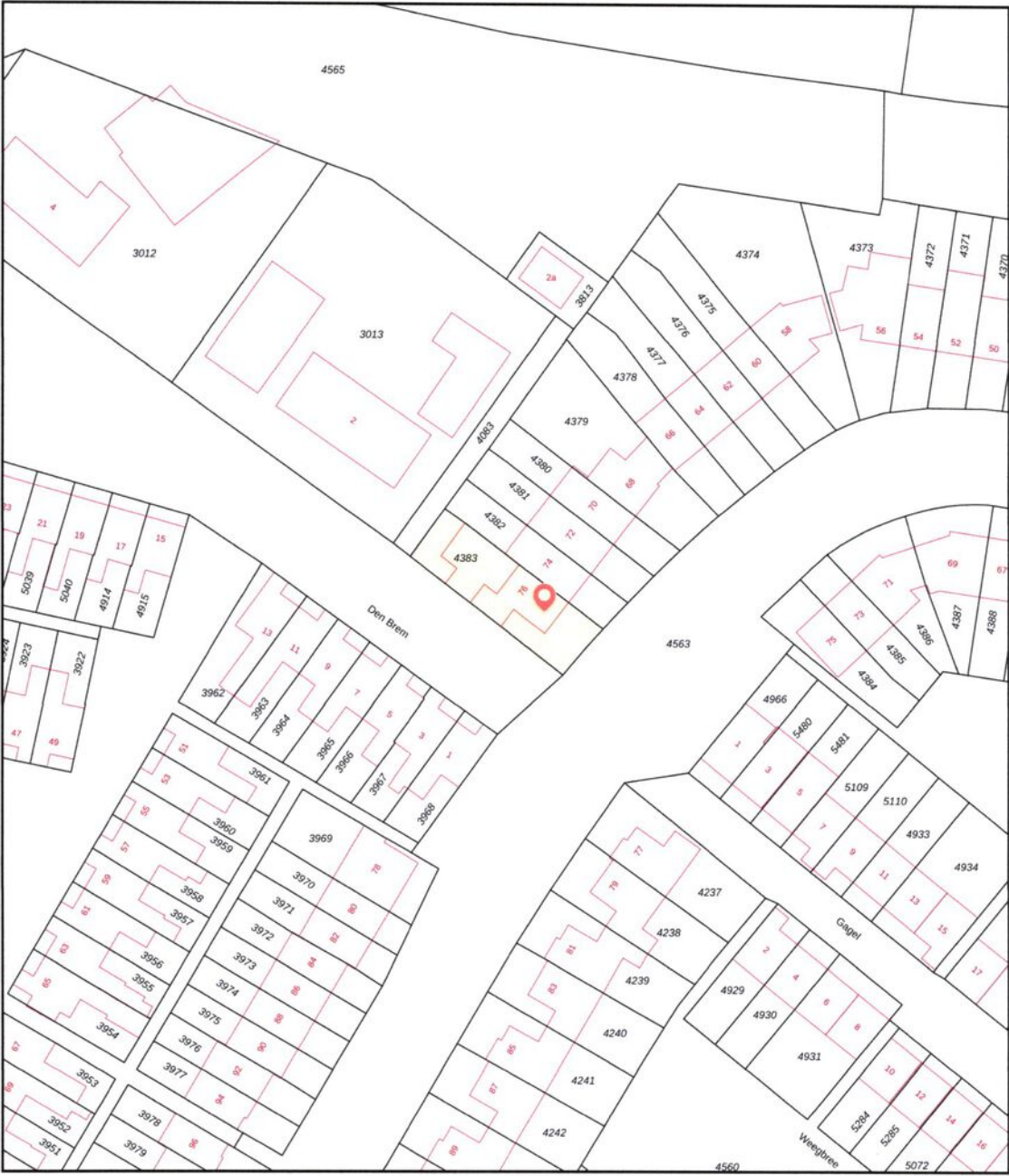
Plattegronden



Kadastrale kaart

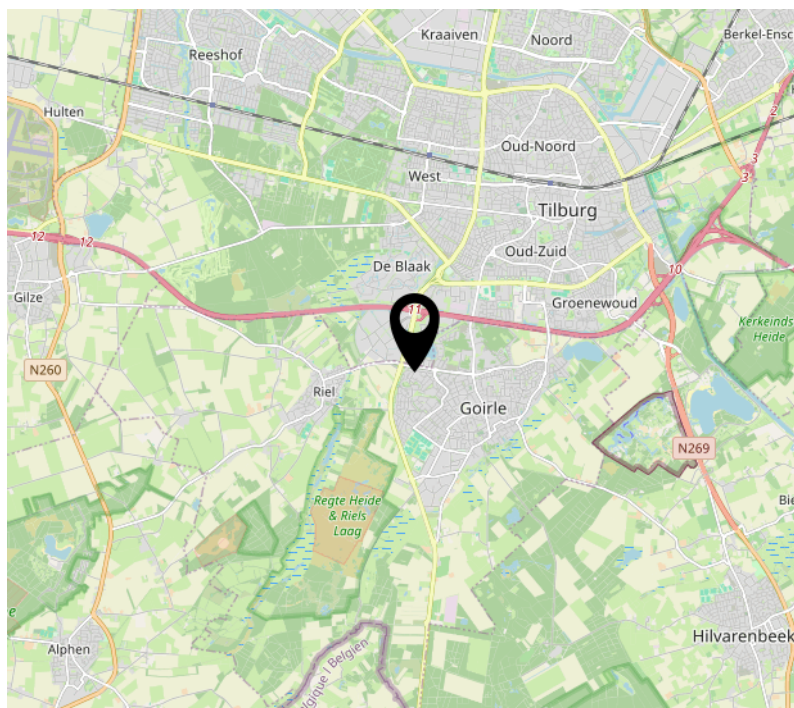
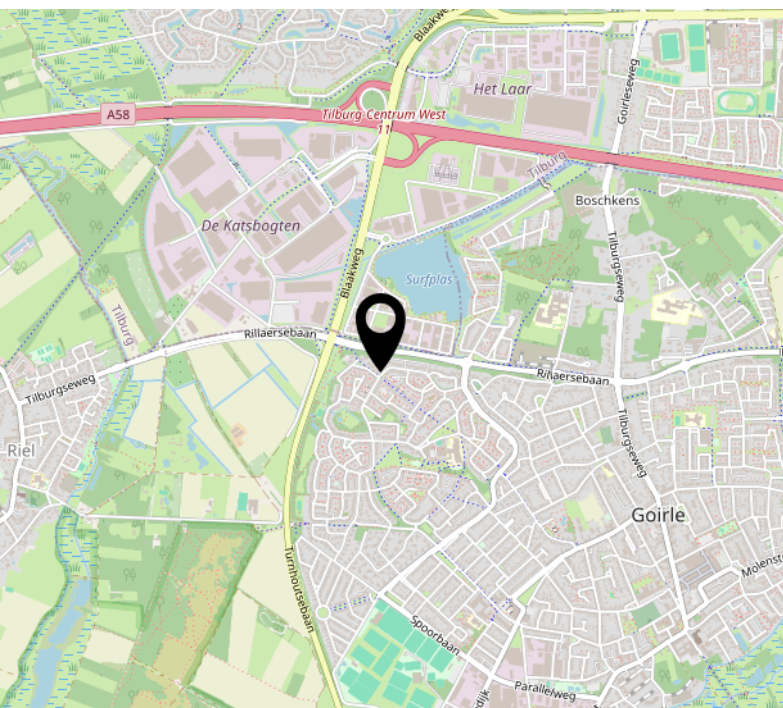
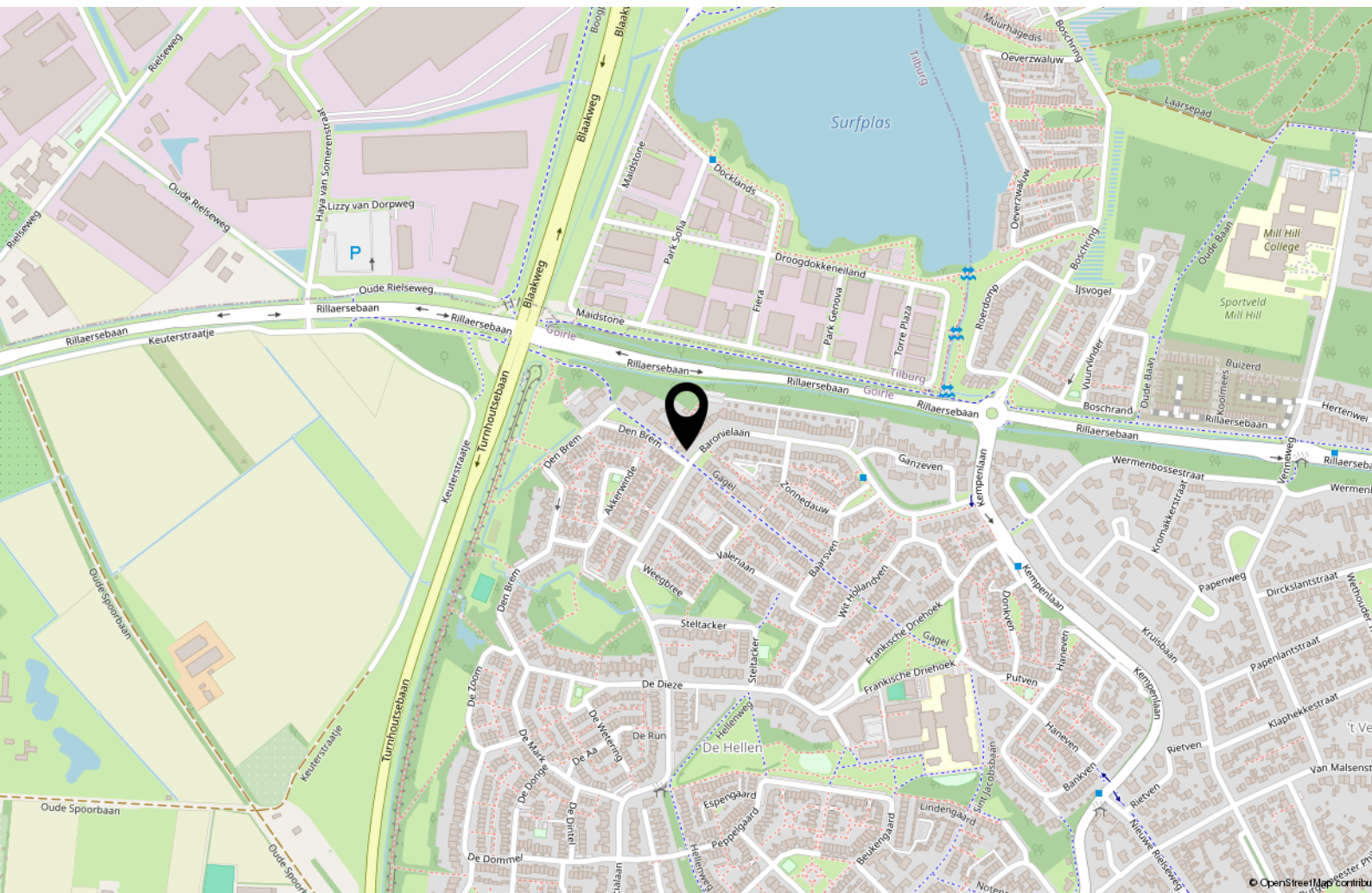
Kadastrale kaart van Baronielaan 76, 5052BV Goirle

Referentie: 6a1570714ef6d9ce7a98d034



4383	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Goirle	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 26-05-2026 om 13:41.
76	Huisnummer	Gemeentecode:	GLE01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	E	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4383	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	278	
	Bebouwing			

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.



[illegible]

[illegible]

Interesse?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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