ABCOVENSEWEG 39 B
5051 PV GOIRLE

VRAAGPRIJS € 1.650.000 K.K.

GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 281 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	2.455 M^2
INHOUD	CIRCA 1.260 M^3
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	RONDOM
WARM WATER / VERWARMING	WARMTEPOMP, VLOERVERWARMING, SPEKKACHEL, AIRCONDITIONING
BOUWJAAR	2000
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD, HR++ GLAS
VRAAGPRIJS	€ 1.650.000,- KOSTEN KOPER / ENERGIELABEL A++

Wonen met allure, ruimte en comfort

Aan de rand van Goirle staat deze indrukwekkende vrijstaande villa die luxe en leefcomfort op een natuurlijke manier samenbrengt. Met een woonoppervlakte van maar liefst 340 m² (inclusief 59 m² inpandig), een uitstekende energieprestatie (A++) en een doordachte indeling is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan uiteenlopende woonwensen.

Of u nu op zoek bent naar royaal gezinsleven, werken aan huis of gelijkvloers wonen met extra ruimte, deze woning biedt het allemaal — en meer.

Kenmerken
- Woonoppervlakte: 281 m2
- Overige inpandige ruimte: 59 m2
- Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m2
- Externe bergruimte: 17 m2
- Inhoud: 1.260 m3
- Energielabel: A++

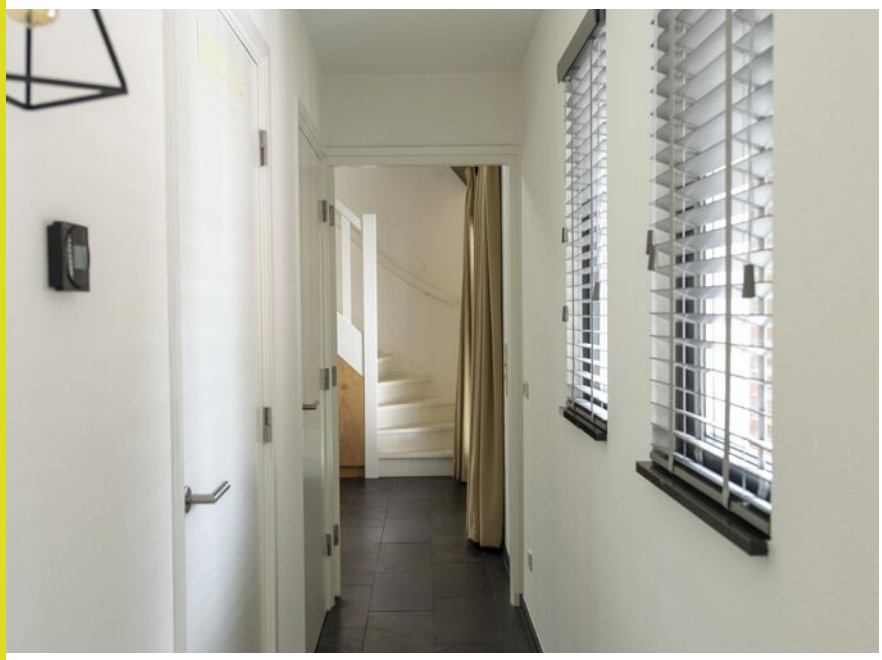
Begane grond – ruimtelijk, sfeervol en compleet

Via de ruime entreehal met vide, uitgebreide meterkast, water ontkalkingssysteem en een luxe toilet met fontein wordt u direct verwelkomd in een woning waar kwaliteit en comfort centraal staan. De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming met uitzondering van garage en afgewerkt met een stijlvolle hardstenen vloer.

ROTTERDAM
ROTTERDAM
ROTTERDAM
NEW YORK CITY

De woonkamer vormt een warme en uitnodigende leefruimte, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een sterke verbinding met buiten. De hoogwaardige spekkachel zorgt hier voor een bijzonder aangenaam en gelijkmatig warmtecomfort en draagt bij aan de sfeer in huis. Tevens is een airconditioning aanwezig.
De woonkamer en woonkeuken zijn van elkaar gescheiden, wat zorgt voor rust en een duidelijke indeling. De riante woonkeuken is een volwaardige leefruimte op zich en vormt het hart van het dagelijks leven. Het royale kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, gecombineerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en een robuust werkblad, maakt deze ruimte perfect voor koken en samenzijn. Met voldoende ruimte voor een grote eettafel, een tv-aansluiting en dubbele openslaande tuindeuren is dit een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Via een tweede hal bereikt u het meer private gedeelte van de woning met toegang tot een tweede toilet en een volledig betegelde was- en technische ruimte met opstelling warmtepomp (lucht-lucht), boiler en wasapparatuur. Onder de trap bevindt zicht een kelder-/ schoenenkast. Tevens toegang tot de zeer ruime dubbele (inpandige) garage met twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren. Tevens bevindt zich hier een thuisbatterij van 'Zonneplan'. Tot slot treft u aan de achterzijde de royale hoofdslaapkamer op de begane grond, voorzien van airconditioning, vaste kasten en een luxe en-suite badkamer met ligbad, douche/stoom cabine en dubbele wastafel, afgewerkt met marmer en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de slaapkamer is bovendien een tweede trapopgang naar de verdieping aanwezig, wat zorgt voor een speelse en praktische indeling.

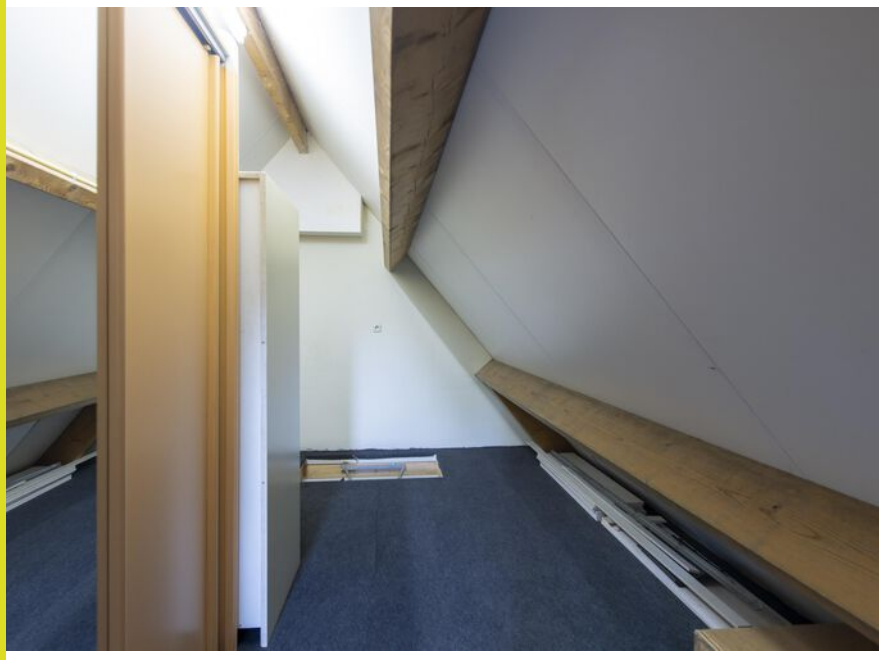


Eerste verdieping – verrassend ruim en veelzijdig

De eerste verdieping biedt een bijzonder flexibele indeling en voelt dankzij de opzet en hoogte ruimtelijk aan. De centrale overloop verdeelt de verdieping in twee duidelijke delen.
Aan de ene zijde bevindt zich een indrukwekkende loftachtige ruimte met een open karakter en een mooie hoogte. Deze ruimte leent zich uitstekend als tv-kamer, sportruimte of chillruimte en biedt volop mogelijkheden voor eigen invulling. Aangrenzend ligt een separate kantoorruimte met vaste kastenwand, die bovendien in verbinding staat met de tweede trapopgang — waardoor een unieke rondloop in de woning ontstaat.
Aan de andere zijde bevinden zich de slaapvertrekken. Hier vindt u twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche, hangcloset en wastafel. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt over een loggia (inpandig balkon) met een fraai uitzicht over de tuin.

Bergzolder

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Deze strekt zich uit over de lengte van de woning en biedt volop praktische opslagruimte — een waardevolle aanvulling op het royale geheel.



ACTION

Tuin – parkachtig, luxe en volledig uitgerust

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en heeft een duidelijke parkachtige uitstraling. Via de brede oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereikt u het perceel. Via een hekwerk toegang tot de carport ten behoeve van (bijvoorbeeld) een camper.

De tuin kenmerkt zich door volwassen beplanting, leilindes, sierbomen en fraai aangelegde gazons, afgewisseld met meerdere terrassen die op speelse wijze met elkaar verbonden zijn. Hierdoor vindt u altijd een plek in de zon of juist in de schaduw.

Het comfort is ook buiten doorgetrokken met:
• een volautomatische beregeningsinstallatie met grondwaterpomp
• elektra-aansluitingen door de gehele tuin
• een buitendouche en barrelsauna
• diverse rijk beplante borders

Hier ervaart u rust, privacy en buitenleven op hoog niveau.

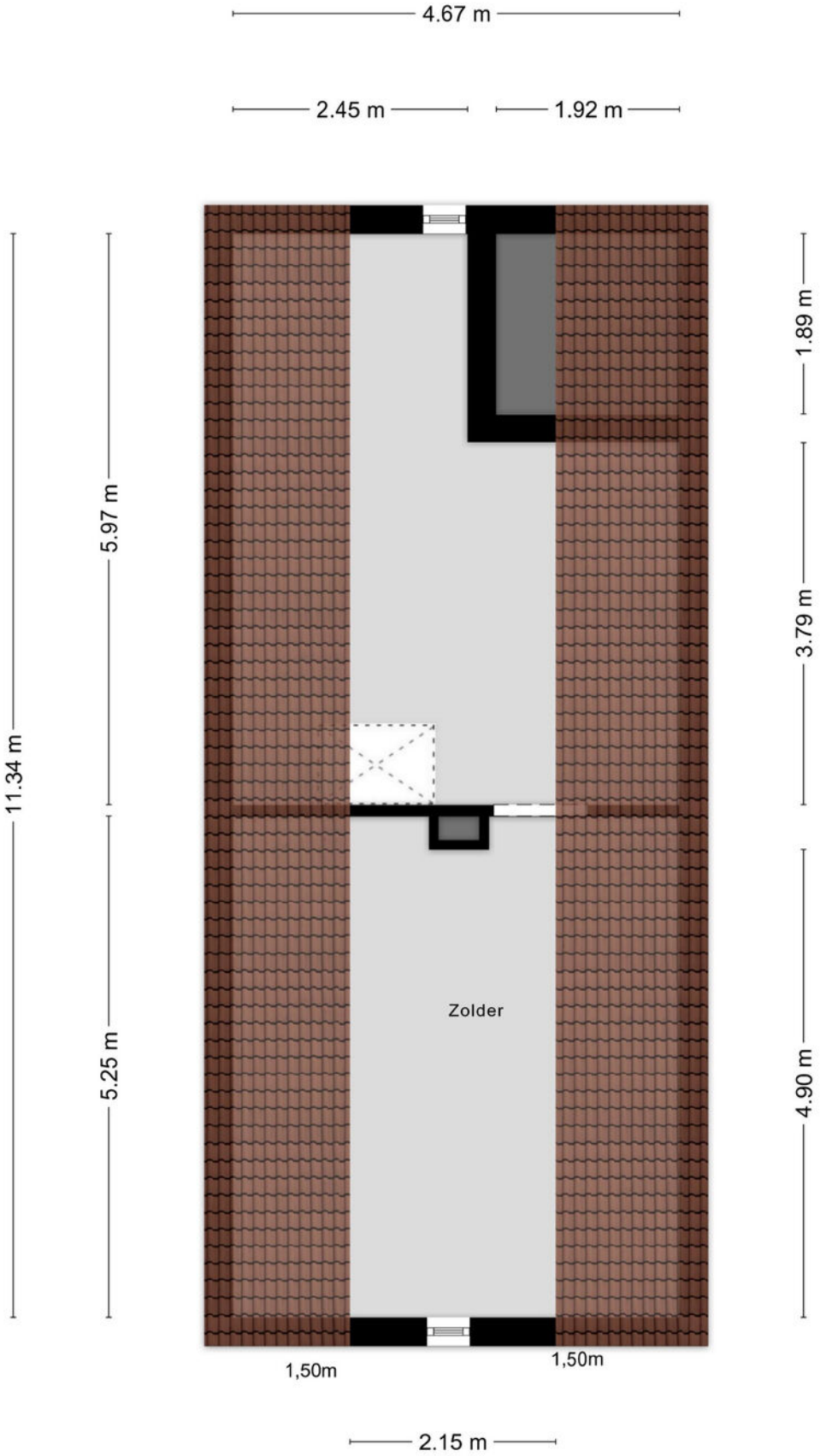
PLATTEGROND BEGANE GROND

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

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

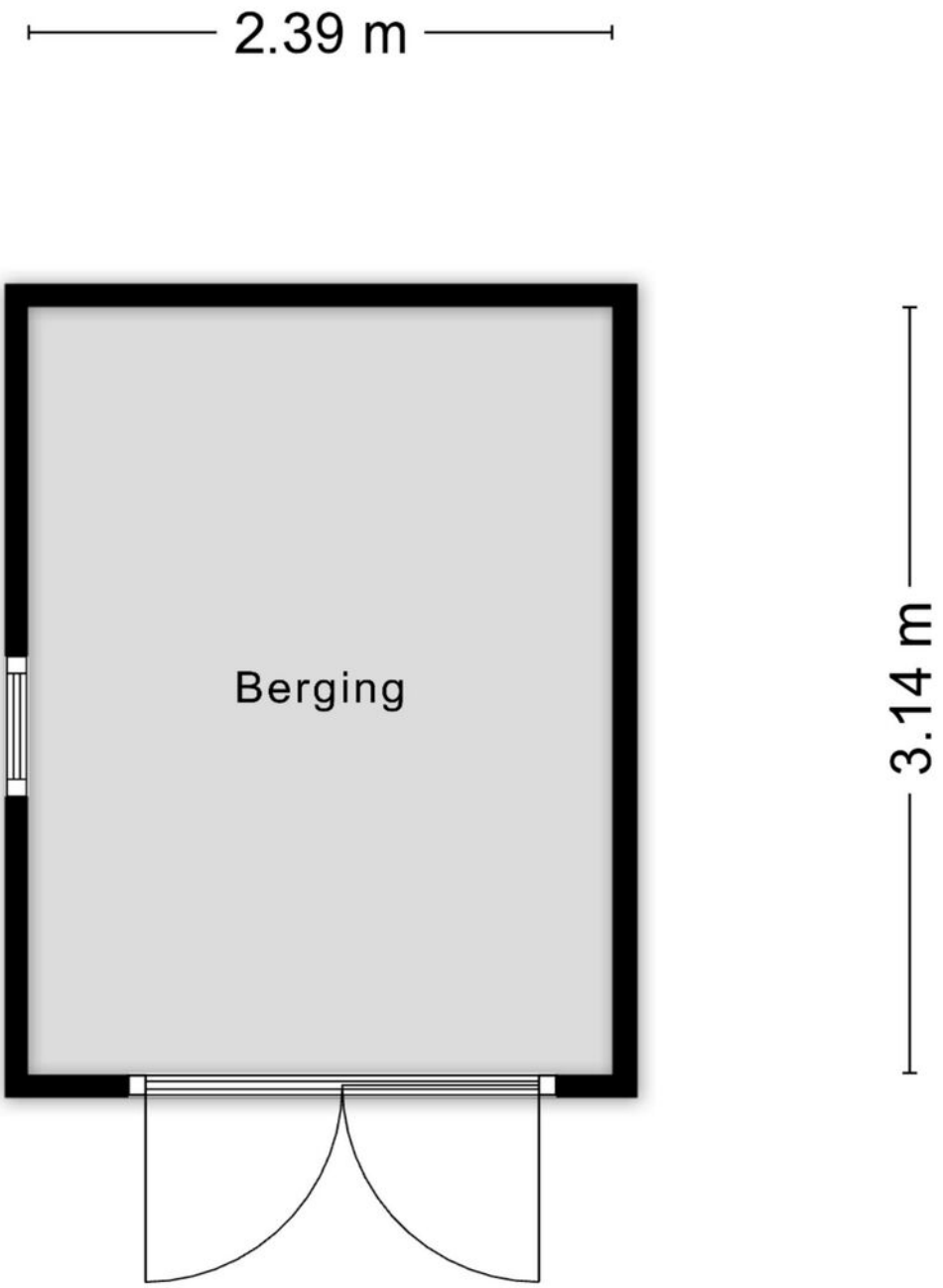
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGZOLDER



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

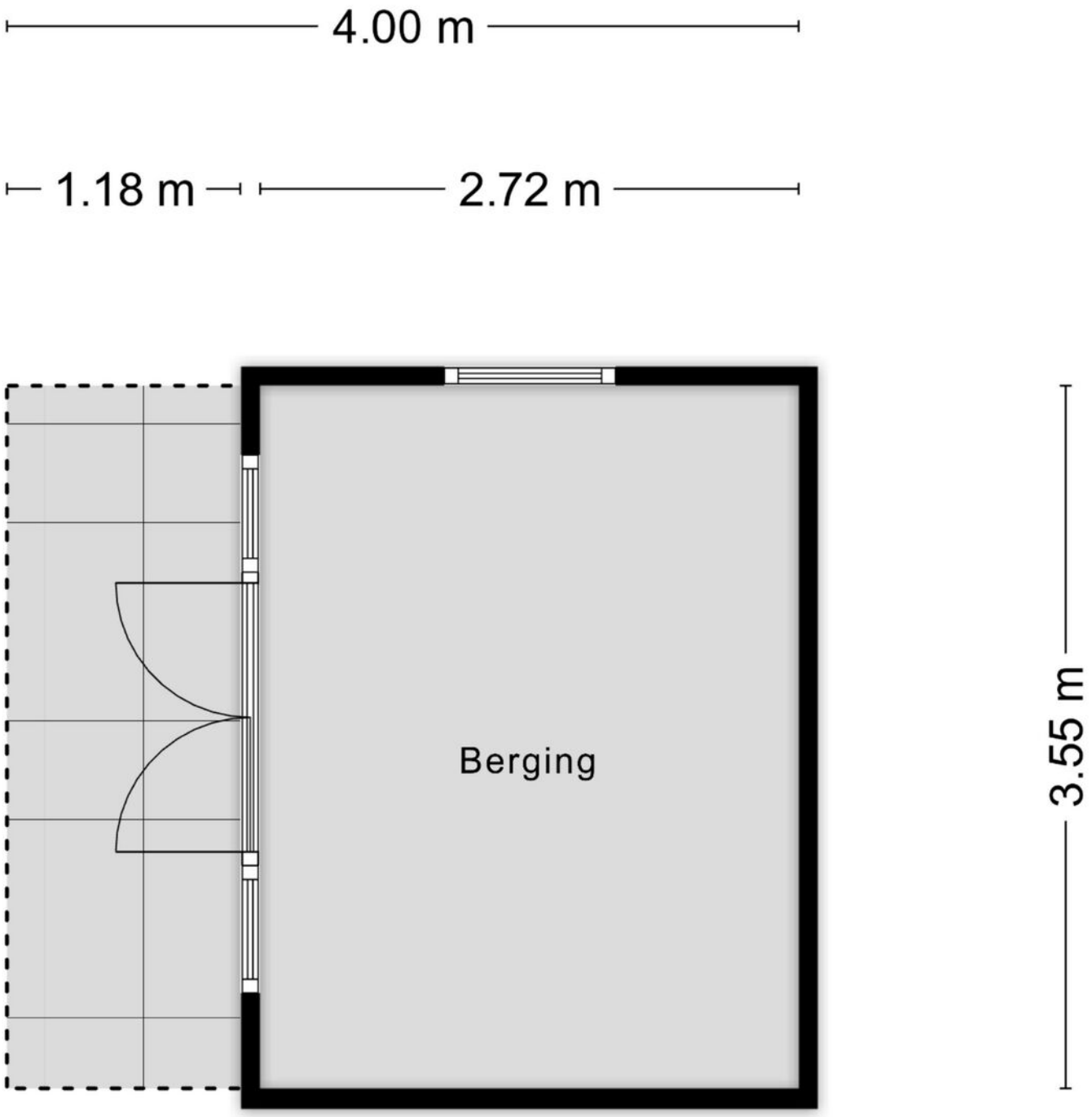
PLATTEGROND BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

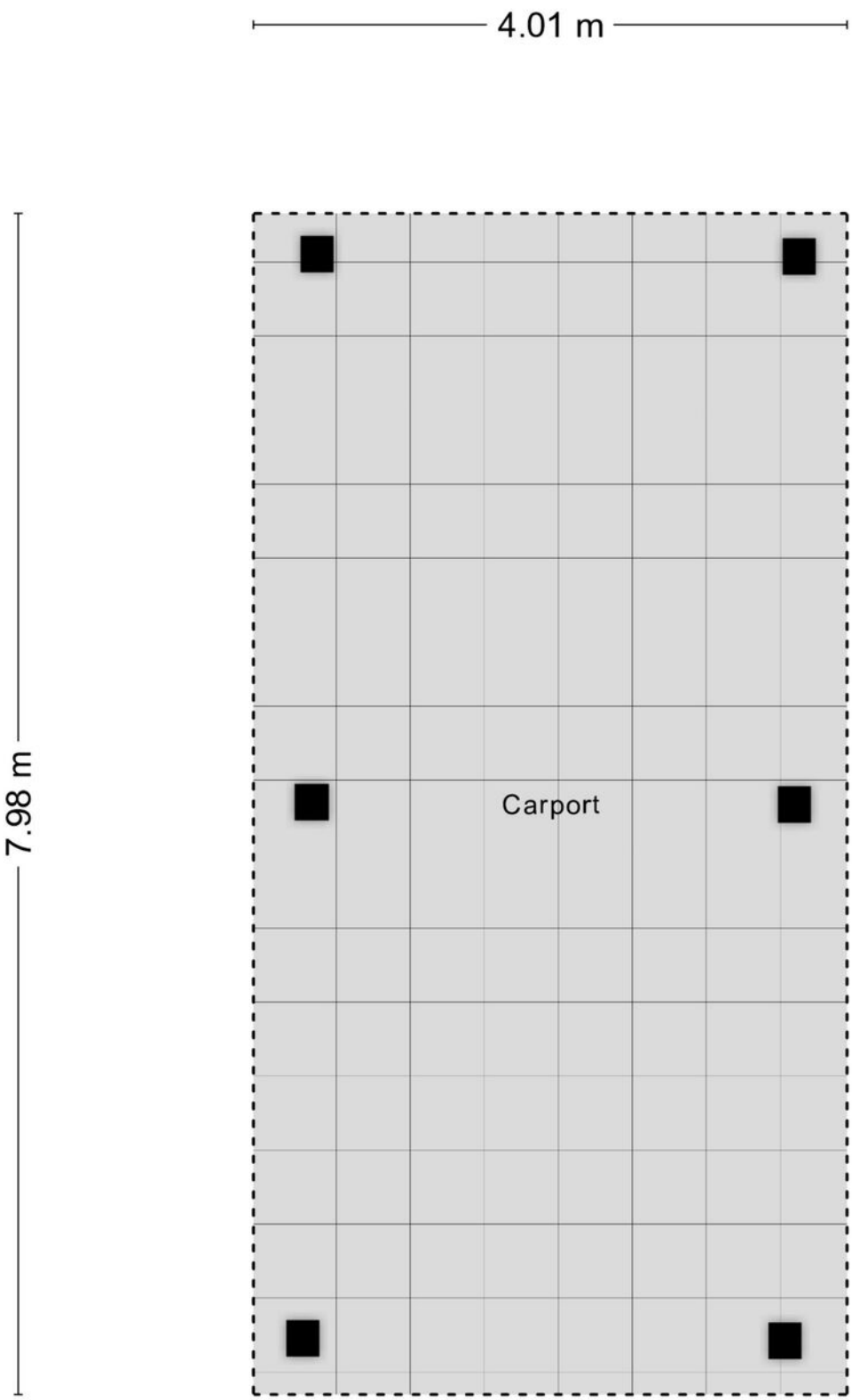
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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

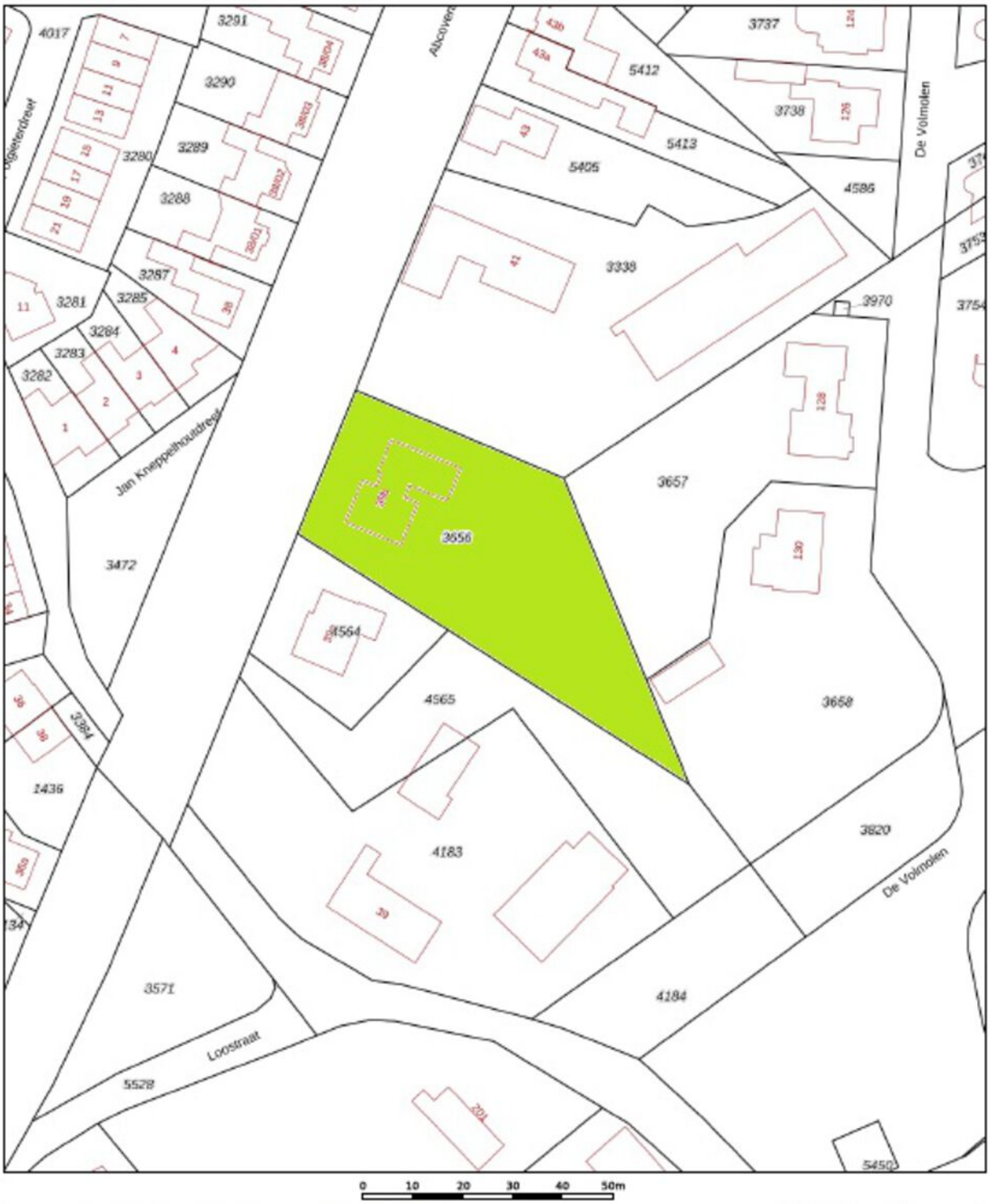
PLATTEGROND CARPORT



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

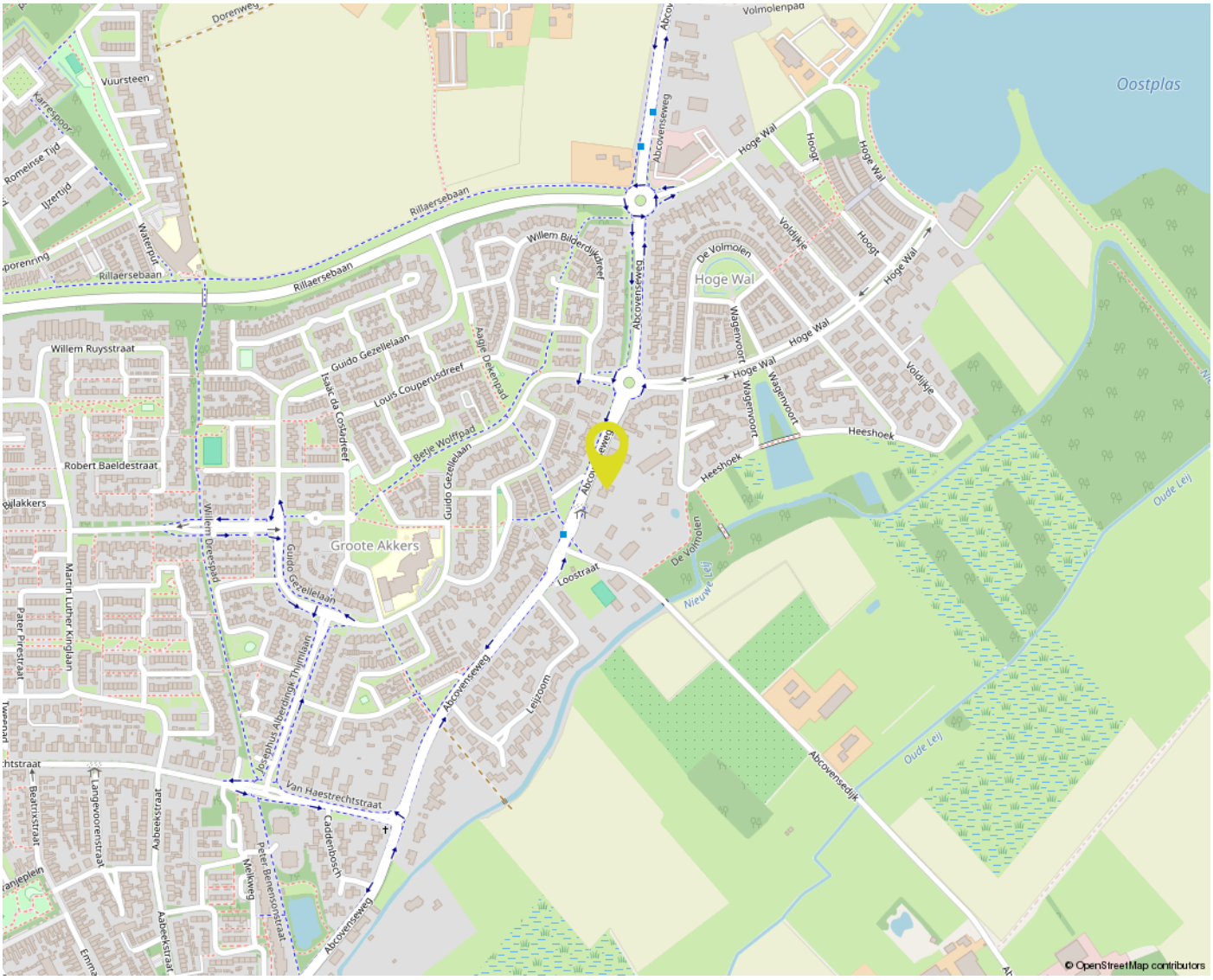
Schaal 1: 1000

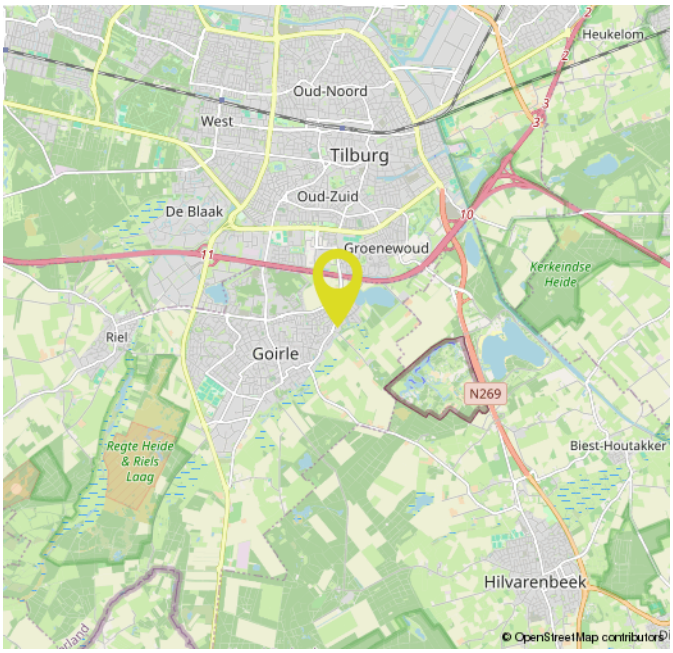
Kadastrale gemeente	Goirle
Sectie	A
Perceel	3656

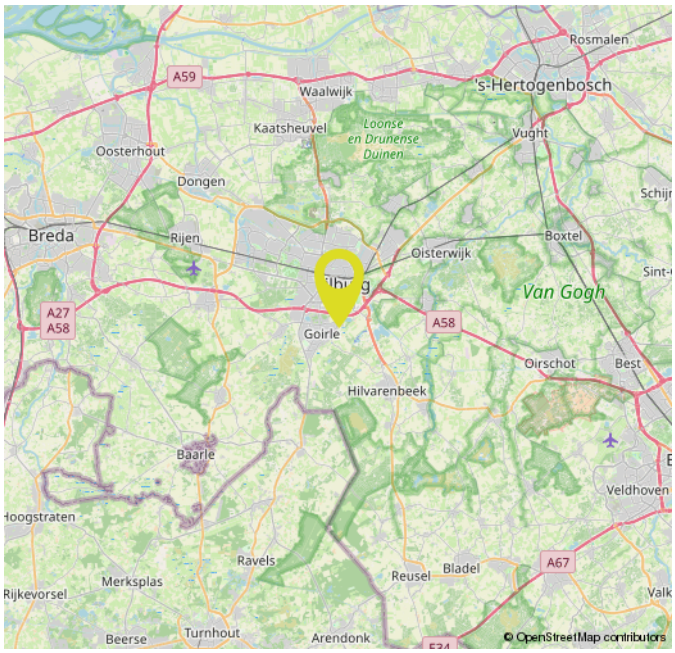
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare rechten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







OVER ONS

Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar
Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur ’s morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule
De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie
In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken
Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat
Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter
Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?
Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?
We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan-of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)
Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.

GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL