Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie

appels.nl



€ 450.000 K.K.

Goirle

GUIDO GEZELLELAAN 86

APPELS
DE MAKELAAR MET PIT



KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	hoekwoning
KAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	114 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	155 m²
INHOUD	405 m³
BOUWJAAR	1987
TUIN	achtertuin, voortuin
GARAGE	geen garage
VERWARMING	c.v.-ketel
ISOLATIE	Energielabel B; dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Licht, ruimte & karakter

Deze lichte en comfortabele hoekwoning met voor- en achtertuin (w), berging en achterom combineert een prettige woonruimte met volop praktische mogelijkheden. De ruimtes lopen logisch in elkaar over en zorgen voor een fijne, natuurlijke indeling. De erker aan de voorzijde geeft de woonkamer net dat beetje extra ruimte en karakter. Aan de achterzijde vormt het eetgedeelte een gezellige schakel tussen de woonkamer, de naastgelegen keuken en de sfeervolle achtertuin. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping en diverse bergruimtes is er volop plek voor het hele gezin. Daarnaast is de woning in 2024 voorzien van zes zonnepanelen, een mooie aanvulling op het wooncomfort.

Verder is de ligging hier zeer zeker een prettige bonus. Je woont in de rustige woonwijk De Groote Akkers, terwijl het centrum van Goirle, scholen, winkels en horeca op korte afstand liggen. Ook de groene omgeving van Goirle, met onder meer de Regte Heide, is gemakkelijk per fiets te bereiken. En wie regelmatig richting Tilburg, Breda of Eindhoven reist, zit hier goed; de belangrijkste uitvalswegen zijn vanuit deze locatie gemakkelijk bereikbaar.

De woning in het kort
- Hoekwoning met vier slaapkamers
- Lichte woonkamer met karakteristieke erker aan de voorzijde
- Open verbinding tussen woonkamer, eetgedeelte en keuken
- Lichte keuken en praktische bijkeuken
- Vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken toegang tot de tuin
- Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Vierde slaapkamer en veel extra bergruimte op de tweede verdieping
- Sfeervolle voortuin en achtertuin met terras, groen, vrijstaande berging en overkapping
- 6 zonnepanelen geplaatst in 2024; energielabel B

Alles in huis voor comfortabel wonen
Wat deze woning prettig maakt, is vooral de combinatie van ruimte en een praktische indeling. Beneden is er een woonkamer met een duidelijke zit- en eethoek, een open keuken en een bijkeuken. Boven zijn vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, terwijl je daarnaast beschikt over opvallend veel bergruimte. De begane grond en tuin sluiten goed op elkaar aan en de erker aan de voorzijde geeft de woonkamer een herkenbaar eigen karakter.







Begane grond

Via de hal met meterkast stap je de woonkamer in, die zich over de volle diepte van de woning uitstrekt. Aan de voorzijde trekt de brede erker meteen de aandacht. Dankzij de grote raampartij valt hier veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige plek voor de zithoek. De erker geeft de kamer bovendien een ruimtelijk gevoel en biedt zicht op de straat en het groen aan de overzijde.

Verder richting de achterzijde verandert de indeling vanzelf van zitten naar eten en koken. De fraaie eikenhouten vloer loopt door over de begane grond en vormt samen met de rustige wandafwerking een neutrale basis. Aan de tuinzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor veel licht en een directe verbinding met de achtertuin.




NEE
JA




Risk









De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De lichte, L-vormige keuken heeft diverse boven- en onderkasten, een werkblad langs twee zijden en is onder meer voorzien van een kookplaat, oven, vaatwasser en spoelbak.

Direct achter de keuken ligt de bijkeuken. Een praktische ruimte die je in het dagelijks gebruik al snel gaat waarderen: hier is plaats voor de wasapparatuur, extra kasten en huishoudelijke spullen en vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks naar buiten. Het toilet bevindt zich centraal in de woning, bij de trap naar de eerste verdieping.









Comfort voor het hele gezin

De trap brengt je naar de overloop op de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden.

De kamers hebben verschillende afmetingen, waardoor je eenvoudig kunt kiezen welke kamer het beste past als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkkamer.













De overloop en slaapkamers zijn, net als de begane grond, licht en rustig afgewerkt. Daarnaast is op de overloop extra bergruimte aanwezig, handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt en graag uit het zicht wilt opbergen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de badkamer, uitgevoerd in lichte kleurstellingen en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafel en een toilet. Het dakraam brengt prettig daglicht naar binnen en zorgt voor een lichte, aangename sfeer en natuurlijke ventilatie.





De vaste trap loopt door naar de tweede verdieping, waar zich een volwaardige vierde slaapkamer bevindt. De schuine kap geeft de kamer een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. Daarnaast is er rondom de slaapkamer volop bergruimte aanwezig.



GUIDO GEZELLELAAN 86, GOIRLE



Sfeervol buitenleven

Vanuit de woonkamer en de bijkeuken loop je zo de achtertuin in. De tuin is omsloten en overzichtelijk ingericht met bestrating, groen en verschillende volwassen beplantingen. Er is ruimte voor een terras en een zitplek, terwijl de hoeveelheid groen voor een prettige beschutte sfeer zorgt.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging met een overkapping. Handig voor fietsen, gereedschap en andere spullen die je liever niet in huis bewaart. De overkapping biedt daarnaast een beschutte plek om buiten te zitten.

Naast de woning liggen diverse parkeerplaatsen waaronder een tweetal met laadpaal ten behoeve van elektrische auto's.







Rustig wonen, alles dichtbij

De woning ligt in de rustige woonwijk De Groote Akkers, met het centrum van Goirle op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen, een bezoek aan een speciaalzaak of een kop koffie hoef je dan ook niet ver. Ook scholen en kinderopvang bevinden zich dichtbij en zijn gemakkelijk lopend of met de fiets te bereiken. Voor wie gebruikmaakt van het openbaar vervoer zijn er op korte loopafstand bushaltes met verbindingen richting Tilburg en omliggende plaatsen.

Liefhebbers van groen en buiten zijn zitten hier eveneens goed. Vanuit de woning fiets je gemakkelijk naar de bosrijke omgeving rondom Goirle en de Regte Heide, waar je volop mogelijkheden vindt om te wandelen en van de natuur te genieten. Tegelijkertijd ligt Tilburg dichtbij en zijn ook Breda en Eindhoven goed bereikbaar. Zo zijn de steden voor werk, winkelen, een terrasje of een avondje uit gemakkelijk te bereiken.

GUIDO GEZELLELAAN 86, GOIRLE



Begane grond



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

Eerste verdieping



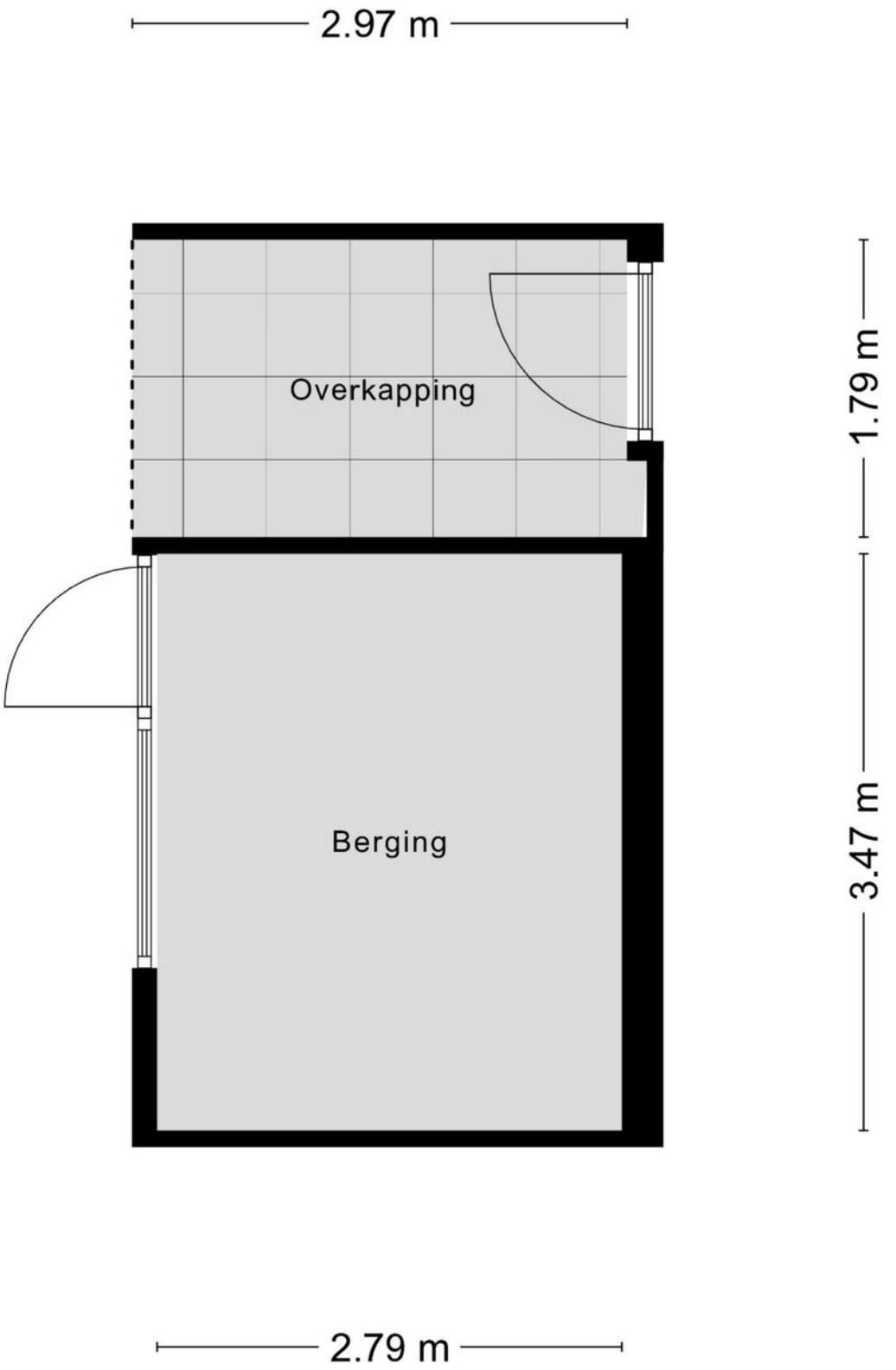
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging met overkapping



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

Kadastrale kaart



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 waardebepaling
- 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 ontwikkelings-vraagstukken 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

NVM QUALIS Nationale Monumenten organisatie