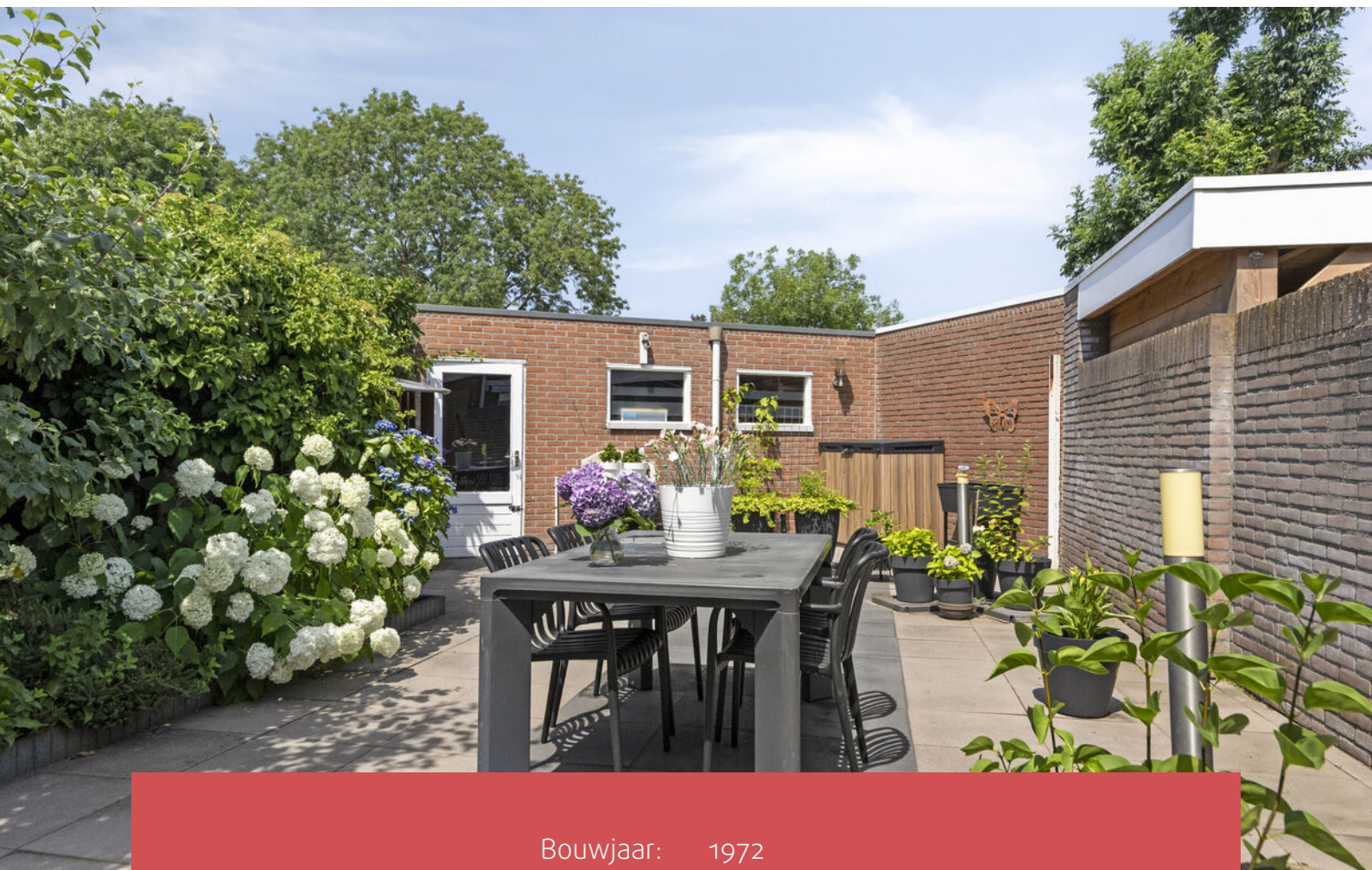




Instapklaar met ruime
tuin en garage

GOIRLE
Van Hogendorpplein 45

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	445 m ³
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	220 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	18 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie

Omschrijving

In de gewilde woonwijk Hoogeind bevindt zich deze moderne tussenwoning. Deze instapklare eengezinswoning beschikt over een lichte, eigentijdse woonkamer, een stijlvolle hoekkeuken, een verzorgde tuin op het noordwesten met garage, een moderne badkamer en maar liefst vier slaapkamers. De ligging is bijzonder gunstig: op korte afstand van (basis)scholen, diverse winkels, sportvoorzieningen, het centrum en de belangrijkste uitvalswegen.

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: ca. 126 m² (bruto 170 m²)

Perceeloppervlakte: ca. 220 m²

Inhoud woonhuis: ca. 445 m³

INDELING:

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst betreedt u de hal met een stijlvolle tegelvloer, meterkast, garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte, moderne woonkamer. Deze fijne ruimte van biedt volop plek voor een comfortabele zit- en tv-hoek aan de voorzijde. Aansluitend bevindt zich de eethoek aan de achterzijde, samen goed voor maar liefst 31 m² aan woonplezier.

De gehele begane grond is voorzien van een antracietgrijze tegelvloer en gestucte wanden en plafonds. Dankzij de kunststof kozijnen (2015) met HR-beglazing geniet u van een energiezuinige en onderhoudsarme woning. In 2019 is ook spouwmuurisolatie aangebracht. In de woonkamer is een elektrische haard aanwezig maar u kunt hier, volgens de eigenaar, ook een gashaard of een open haard realiseren indien gewenst.

Aan de achterzijde ligt de dichte woonkeuken van circa 11 m² (4.22 x 2.70). De keuken is geplaatst in 2015 en uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met hoogglans boven- en onderkasten en een robuust grijs composiet werkblad. U beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en heteluchtoven, vaatwasser (2025) en koelkast. Via de loopdeur bereikt u direct de achtertuin.

TUIN en GARAGE:

De achtertuin ligt op het noordwesten en is strak en verzorgd aangelegd met grote donkergrijze tegels en groene borders met vaste beplanting. Dit is een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de middag- en avondzon en gezellig te BBQ'en met familie en vrienden. Met een diepte van circa 13 meter en een breedte van ruim 6 meter beschikt de tuin over maar liefst 82 m² aan buitenruimte. Achterin de tuin staat een grote praktische stenen garage, ideaal voor het stallen van auto en fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap. Daarnaast zijn er een buitenkraan, tuinverlichting en een eigen achterom aanwezig (via garage), wat het gebruiksgemak compleet maakt. Het dak van de garage is samen met het dak van het balkon in 2015 voorzien van nieuwe dakbedekking. Ook de voortuin is netjes aangelegd. Deze meet circa 37 m² en is voorzien van enkele vaste planten en een prettig looppad naar de voordeur.

Omschrijving

1e VERDIEPING:

Via de overloop bereikt u drie ruime, lichte slaapkamers en de moderne badkamer.

Slaapkamer 1 (3.28 x 2.89, ca. 10 m²) ligt aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (4.40 x 2.89, ca. 13 m²) bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over directe toegang tot het balkon.

Slaapkamer 3 (3.96 x 3.07, ca. 12 m²) ligt eveneens aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn voorzien van deels gestucte wanden en deels behang en gestucte plafonds. Op de overloop en in slaapkamer 1 ligt een moderne houtlook laminaatvloer, terwijl in slaapkamers 2 en 3 vloerbekleding is aangebracht.

De moderne badkamer, gerealiseerd in 2013, is aan de voorzijde gelegen en stijlvol afgewerkt. Deze ruimte van ruim 5 m² (1.82 x 2.97) beschikt over een comfortabele inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met spiegel, een tweede toilet en een designradiator. De combinatie van grote wand- en vloertegels met lichtere wandtegels geeft de badkamer een frisse, eigentijdse uitstraling. Dankzij het aanwezige raam geniet u van prettig daglicht en zowel vraaggestuurde mechanische als natuurlijke ventilatie.

2e VERDIEPING:

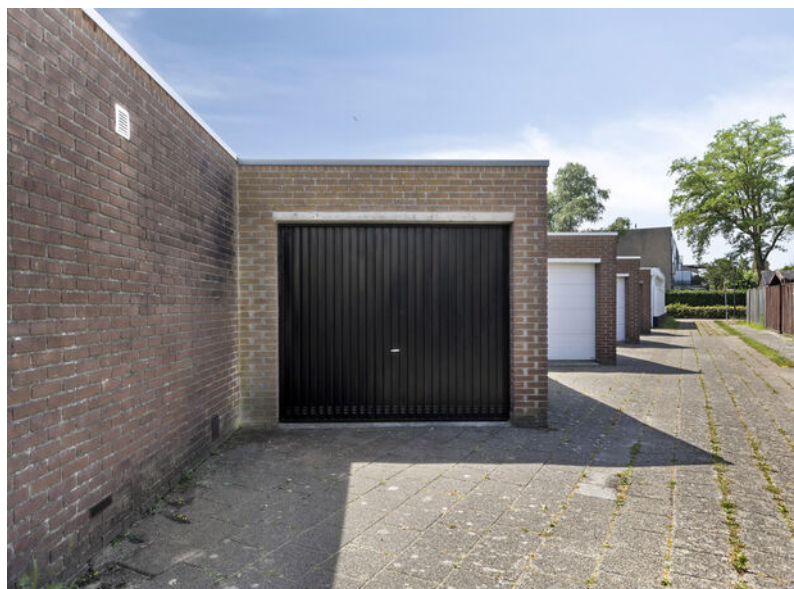
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelruimte voor de CV-ketel (1999). Aansluitend komt u in de vierde slaapkamer. Deze ruime kamer van circa 12 m² (4.32 x 2.92) is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra licht en ruimte ontstaat. De kamer beschikt verder over een nette laminaatvloer en praktische bergruimte achter de knieschotten.

ALGEMEEN:

- Gelegen in de gewilde woonwijk Hoogeind;
- Moderne, instapklare tussenwoning;
- Vier slaapkamers;
- Lichte, eigentijdse woonkamer (ca. 31 m² inclusief eethoek);
- Stijlvolle hoekkeuken met diverse inbouwapparatuur (2015);
- Verzorgde achtertuin op het noordwesten (ca. 82 m²) met garage met achterom;
- Moderne badkamer (2013) met inloopdouche, 2e toilet en designradiator;
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing;
- Nabij scholen, winkels, sportclubs, centrum en uitvalswegen;
- Aanvaarding in overleg.

Goirle biedt alles voor prettig wonen. Het centrum van Goirle biedt een breed aanbod aan winkels, horeca, een gezondheidscentrum, bibliotheek en het Cultureel Centrum Jan van Besouw. Ook openluchtzwembad Waterspoor, diverse restaurants en terrassen liggen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum Hogendorpplein met Albert Heijn nog dichterbij. Sportliefhebbers vinden volop clubs in de buurt, zoals voetbal en hockey. Daarnaast zijn Pathé Stappegoor, de Irene Wüst ijsbaan, het Willem II stadion, Safaripark Beekse Bergen en Thermen Goirle allemaal snel bereikbaar.

Preview



Foto's

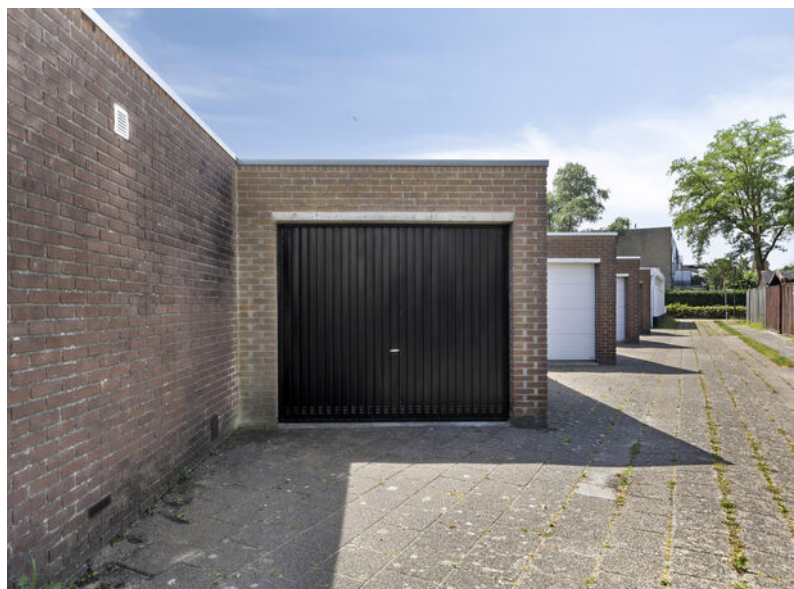








Tuin en garage



Omgeving



Plattegronden



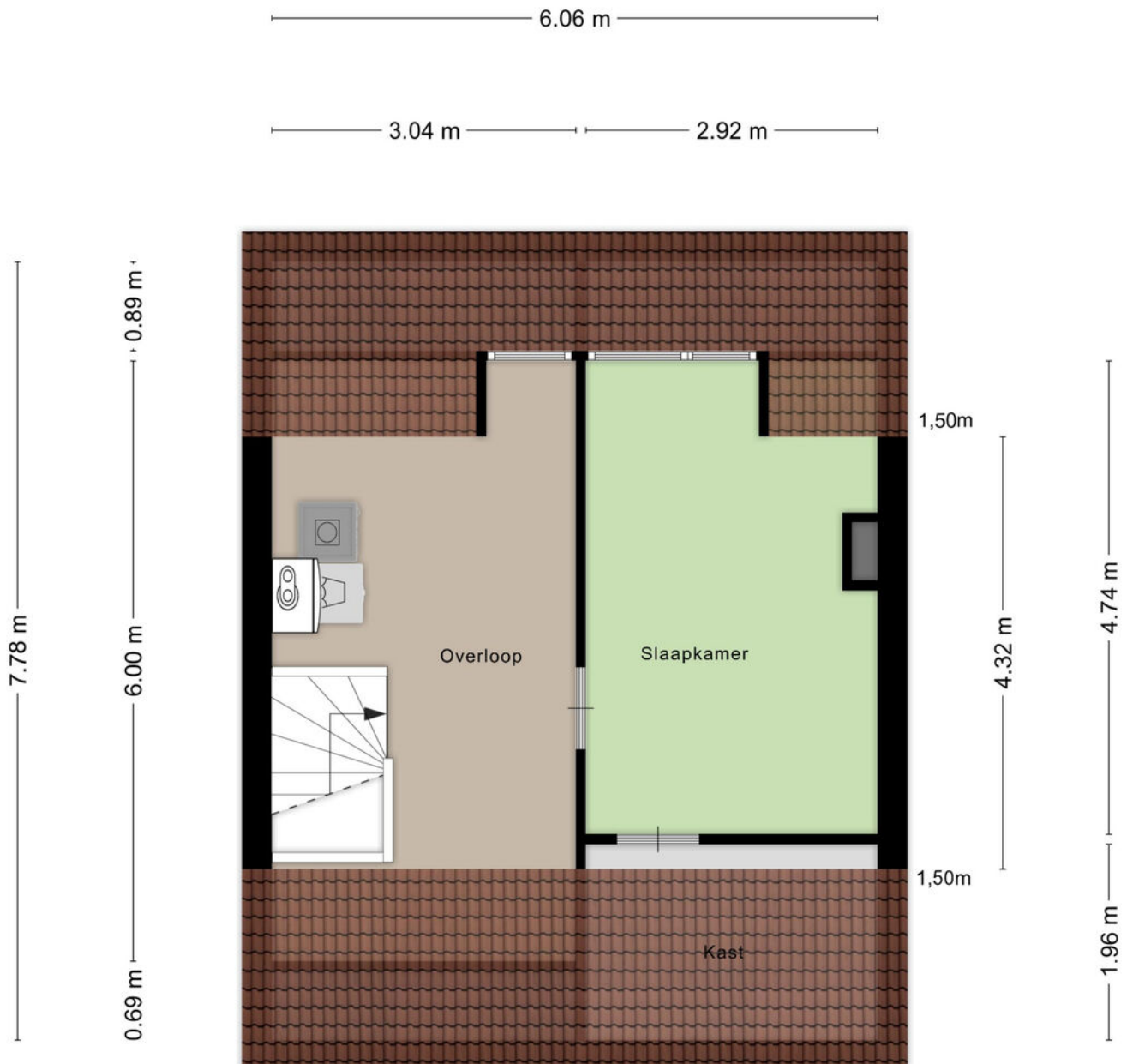
Plattegronden



Plattegronden

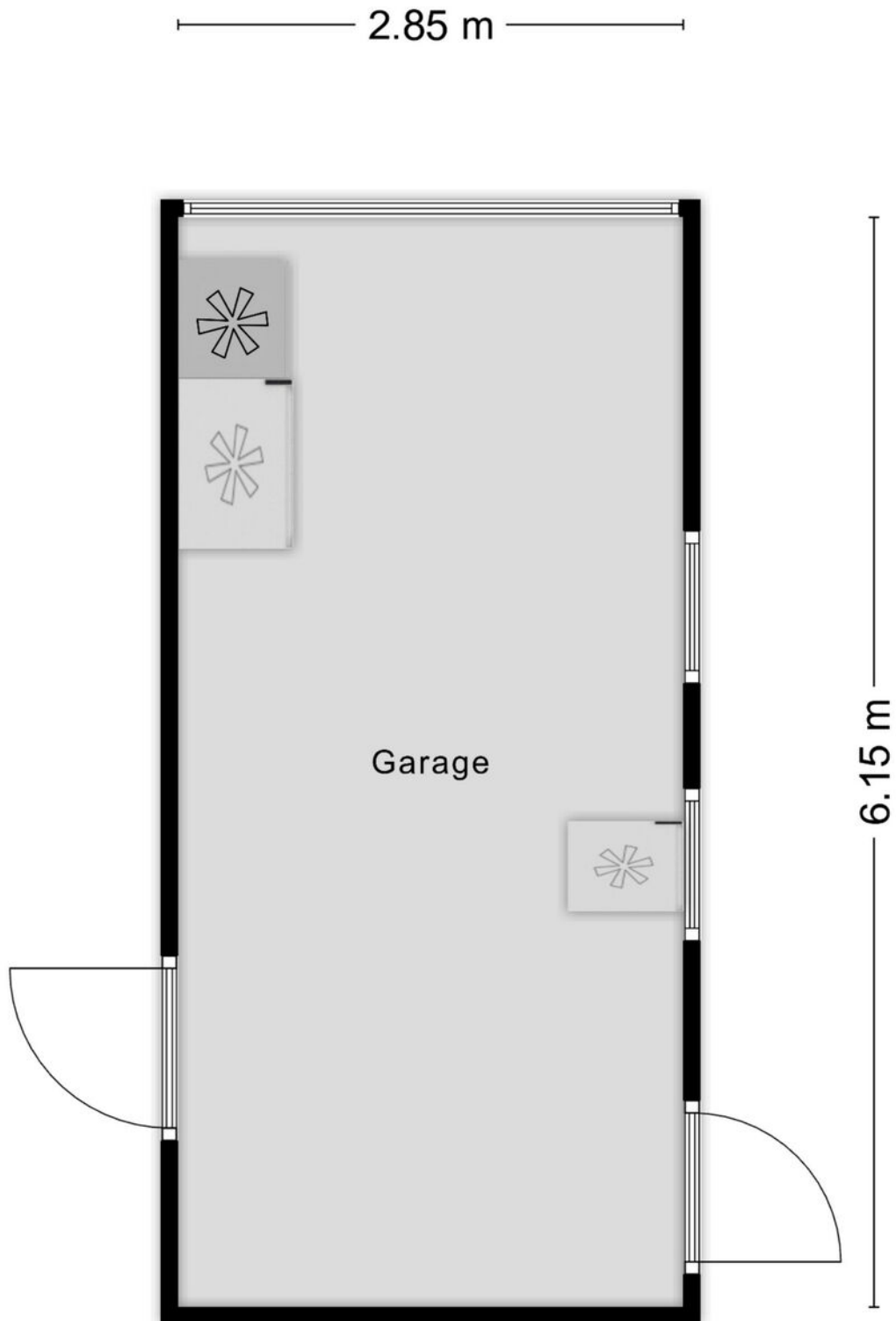


Plattegronden



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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

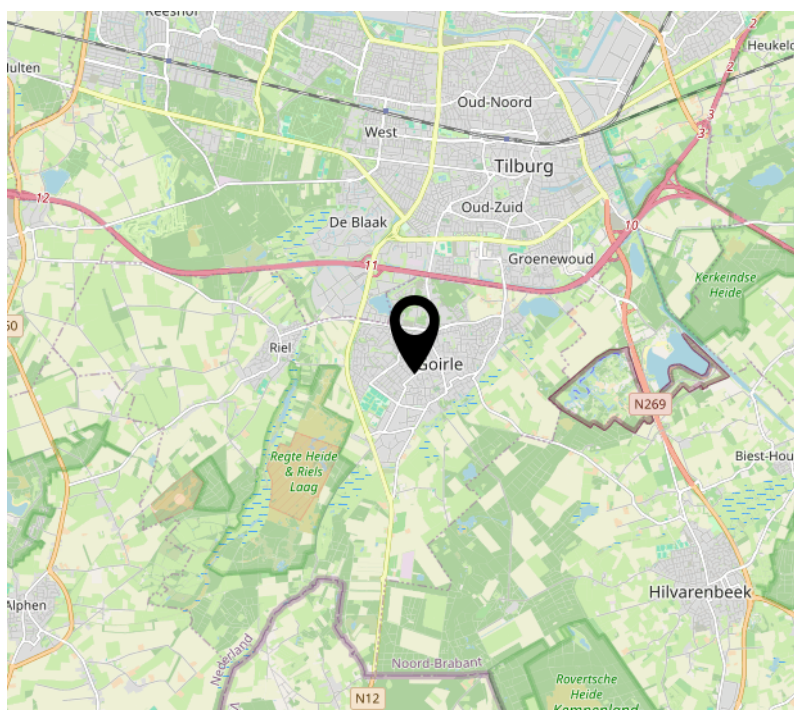
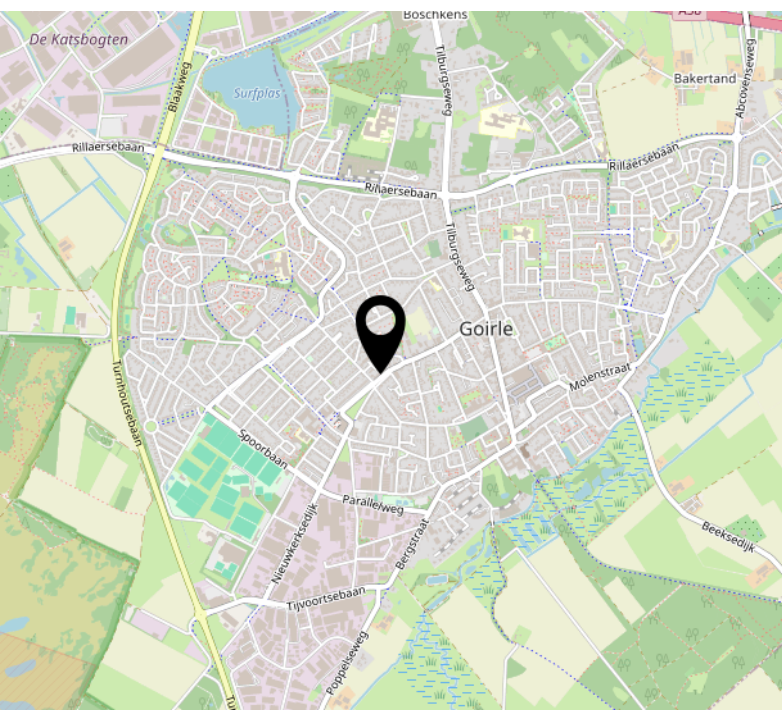
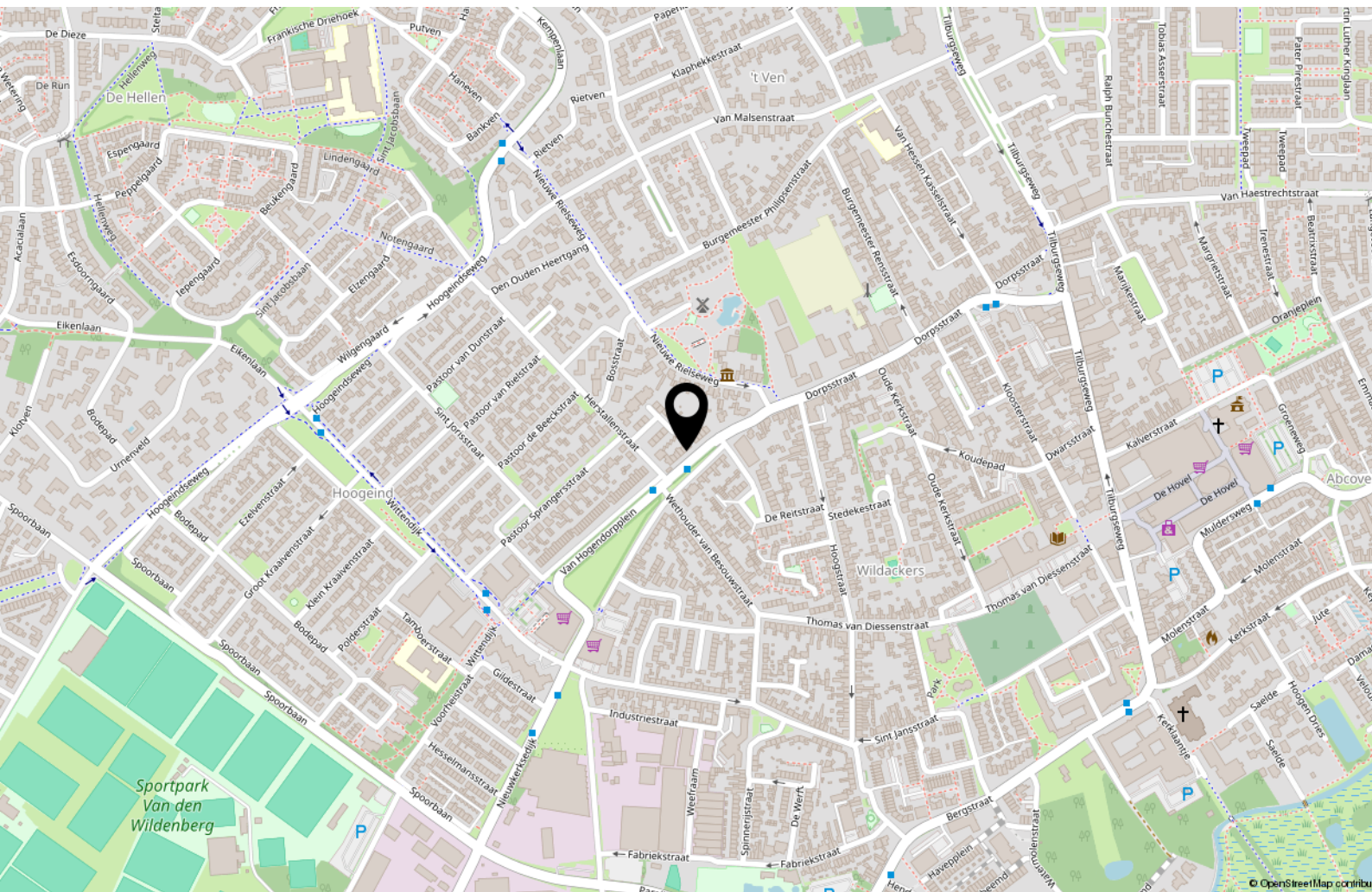
Uw referentie: Hogendorplein 45



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Goirle	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	2566	
— Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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