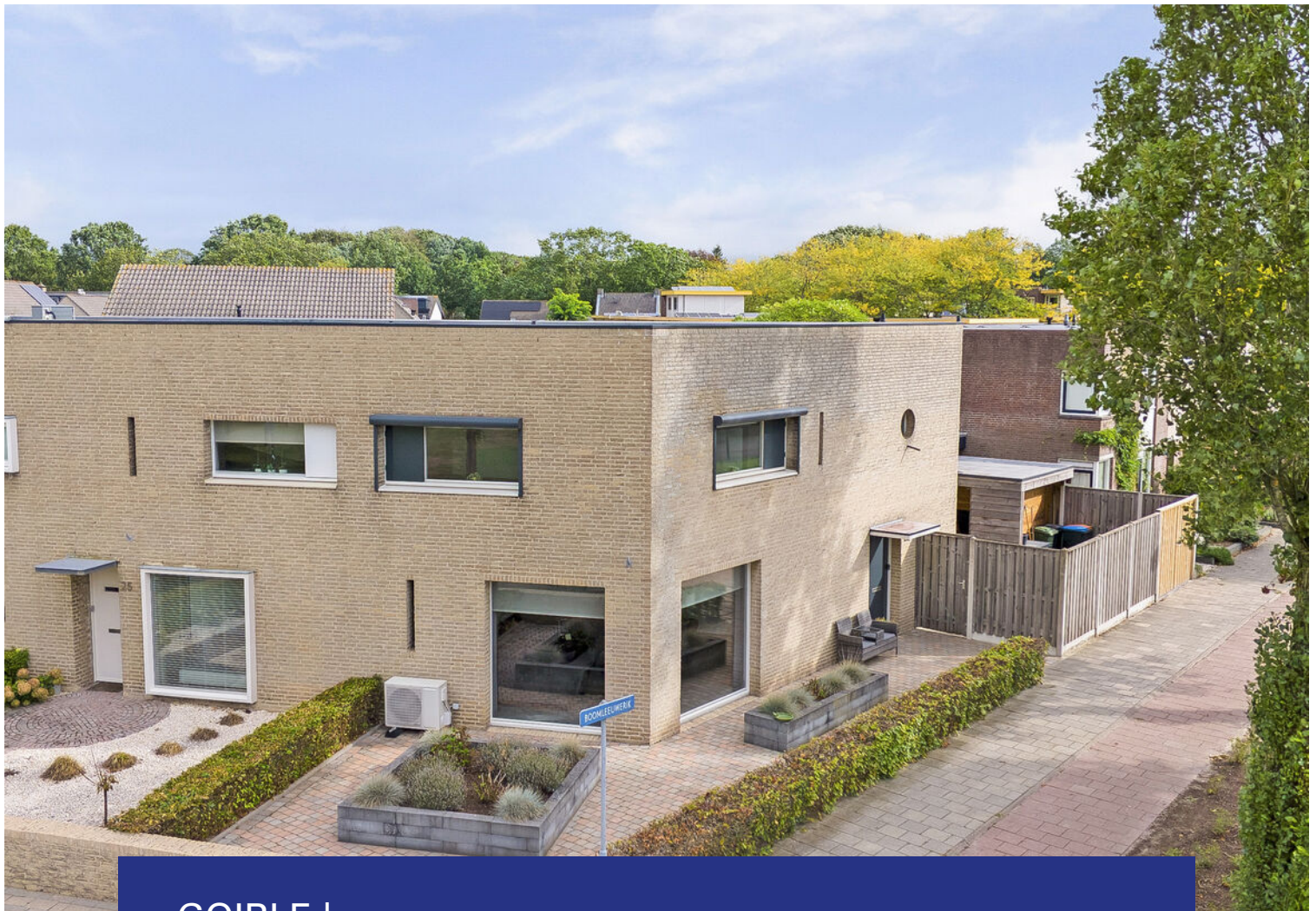


Instapklare woning aan groen plein!



GOIRLE | Grondster 25 a

vraagprijs € 545.000 k.k.



DOOR BURGERS & VAN ESCH
CLAVEM
MAKELAARS

CLAVEM MAKELAARS
Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1997
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	497 m ³
Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	246 m ²
Overige inpandige ruimte:	25 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd, grotendeels HR++

Omschrijving

Aan de rand van Goirle, in de populaire en kindvriendelijke wijk 'De Nieuwe Erven', ligt deze door Bedaux de Brouwer Architecten ontworpen halfvrijstaande woning. De woning is gemoderniseerd, goed onderhouden en beschikt over een royale begane grond, twee ruime slaapkamers met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren, een moderne badkamer en een multifunctionele ruimte in het bijgebouw. De onderhoudsvriendelijke tuin is voorzien van een ruime houten overkapping.

Aan de voorzijde biedt de woning een vrij uitzicht over een groen plein. Ook de ligging is gunstig, met scholen, sportverenigingen, uitvalswegen en natuurgebied 'De Regte Heide' op korte afstand.

BEGANE GROND

Via de voordeur aan de zijkant van de woning is de hal bereikbaar. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de trapopgang, het toilet en de meterkast (11 groepen, 2 aardlekschakelaars en een 3-fasenaansluiting).

Het moderne toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset.

De royale woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde van veel natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht over het groene plein. De woonkamer beschikt over een ruime eethoek, airconditioning en een tv-nis met inbouwspots en een elektrische sfeerhaard. Daarnaast is vanuit de woonkamer de berging onder de trap bereikbaar.

De keuken is voorzien van een combioven, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het creëren van een extra zitgedeelte.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne visgraat-pvc-vloer, een strak gestuct plafond en spachtelputz wanden.

EERSTE VERDIEPING

Via de trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar. De trap en overloop zijn afgewerkt met korreltapijt. Vanaf de overloop zijn twee royale slaapkamers (voorheen drie), de badkamer en de wasruimte bereikbaar.

De slaapkamer aan de voorzijde is netjes afgewerkt en zeer ruim van opzet. Door deze kamer te splitsen, kan relatief eenvoudig een derde slaapkamer worden gerealiseerd.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is ruim van opzet en beschikt over een vaste kastenwand.

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Daarnaast zijn beide kamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken met afstandsbediening.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is hier de cv-ketel (Vaillant, 2023) opgesteld.

De moderne, geheel betegelde badkamer is ruim van opzet en voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche met hand- en regendouche, een wandcloset en een designradiator.

BUITEN

De geheel betegelde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Vanuit de tuin is de aangebouwde berging bereikbaar, die voldoende ruimte biedt voor bijvoorbeeld een extra koelkast en/of vriezer. Vanuit de berging zijn een separate toiletruimte en de voormalige garage bereikbaar. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje en tegelvloer.

De voormalige garage is momenteel ingericht als een gezellige 'mancave' en beschikt over een bar en airconditioning. Dankzij de multifunctionele opzet kan deze ruimte desgewenst ook uitstekend worden gebruikt als bijvoorbeeld kantoor- of hobbyruimte.

Tevens beschikt de tuin over een royale houten overkapping voorzien van elektra, waaronder een gezellige plek is gecreëerd om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over twee poorten: een enkele poort nabij de voordeur en een dubbele poort aan de zijde van de zijstraat.

De voor- en zijtuin zijn volledig voorzien van sierbestrating en diverse plantenborders en worden aan de voorzijde begrensd door een sierhaag en een stenen muurtje. Hier bevindt zich tevens de buitenunit van de airconditioning.

ALGEMEEN

- Door Bedaux de Brouwer Architecten ontworpen halfvrijstaande woning;
- Gemoderniseerd en goed onderhouden;
- Hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing;
- Goed geïsoleerde woning;
- Twee royale slaapkamers met de mogelijkheid om relatief eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren;
- Multifunctionele voormalige garage met bar en airconditioning;
- Ruime houten overkapping met elektra;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over een groen plein;
- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk 'De Nieuwe Erven'.







































Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

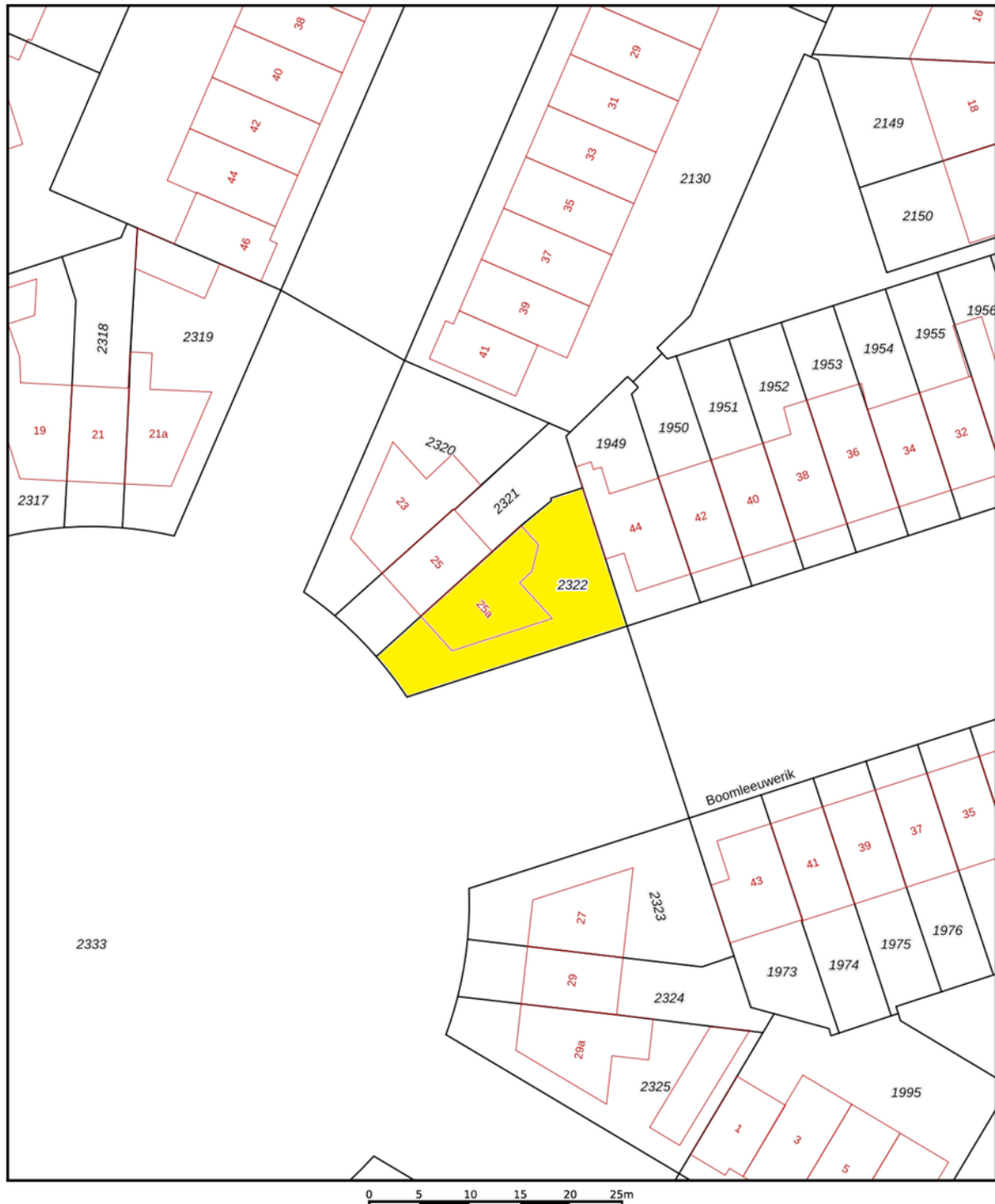


Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



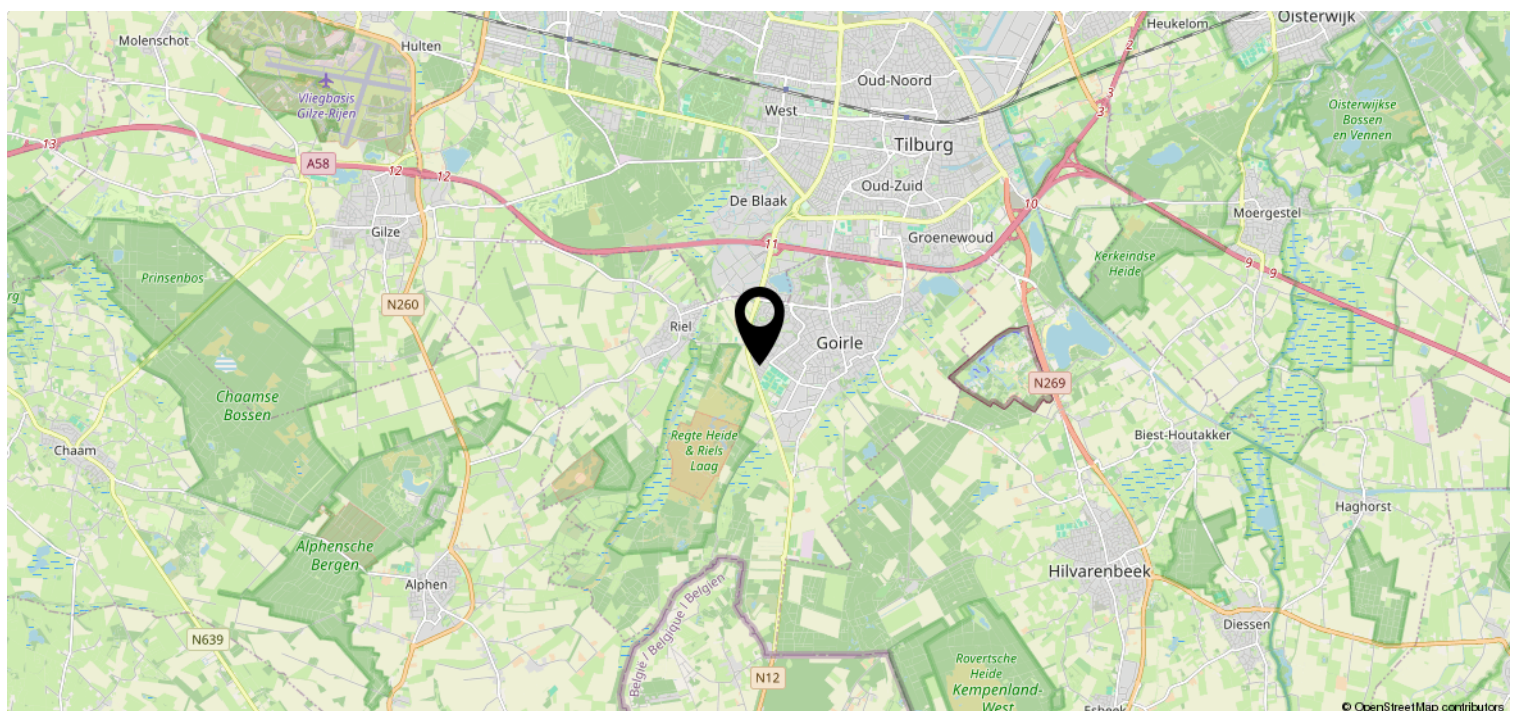
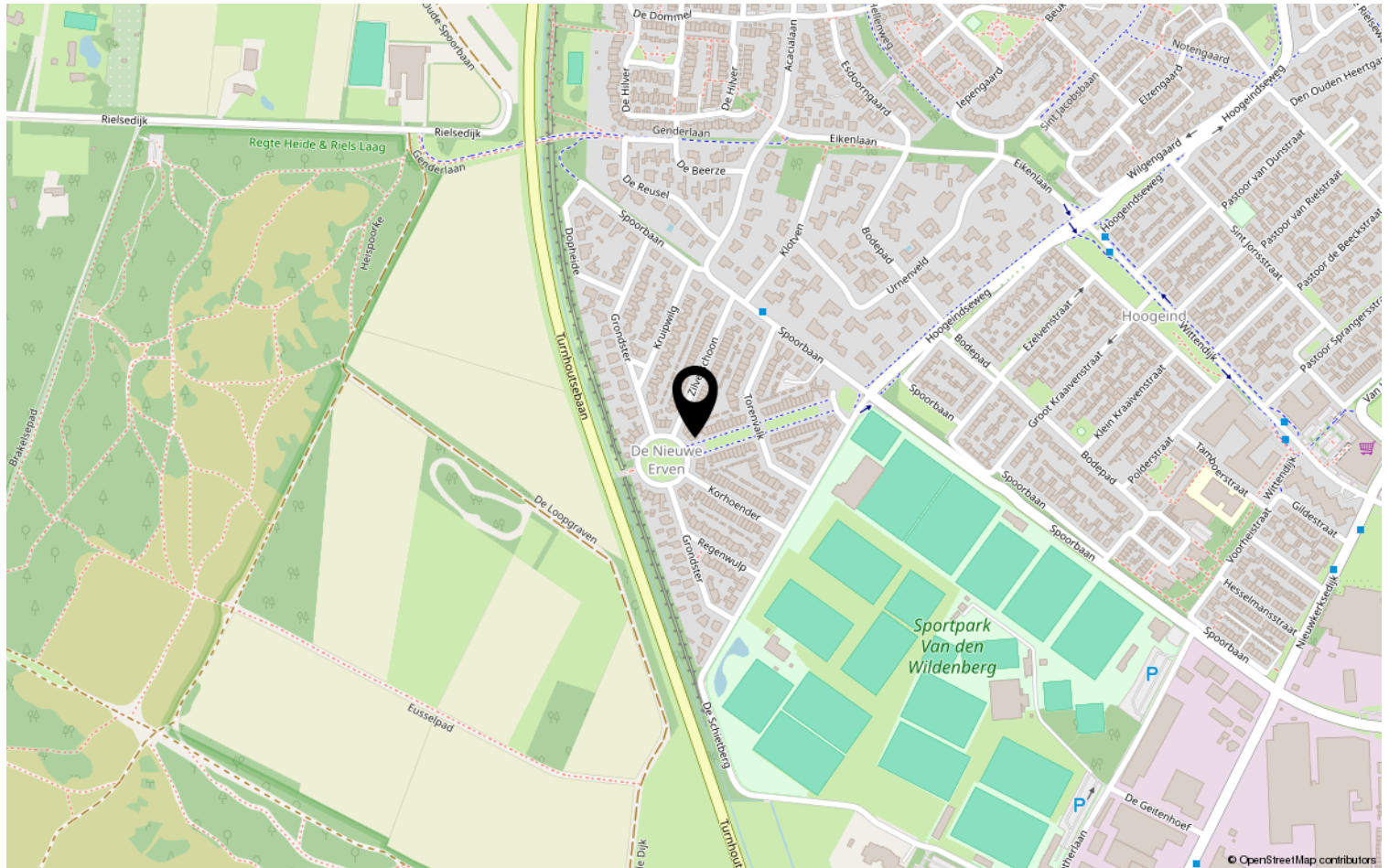
12345 25		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
		Perceelnummer	
		Huisnummer	
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Goirle
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie	D
— Administratieve kadastrale grens		Perceel	2322
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Disclaimer

- De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Clavem Makelaars. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Clavem Makelaars;
- Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt de koopakte opgemaakt door Clavem Makelaars conform de modelkoopakte van de Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), waarvan een exemplaar op het kantoor ter inzage ligt;
- De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de betreffende akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn;
- Tenzij anders overeengekomen, wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of een waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom;
- De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: De meerkosten die door een koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief btw en kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper;
- Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer rondom het gekochte dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (bv. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen;
- Ondanks dat de keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, werken wij niet met zogenaamde internetnotarissen, dit zijn notarissen welke uitsluitend via internet werken en derhalve niet bereikbaar zijn middels de gebruikelijke wijze;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Volg Clavem Makelaars op Instagram en Facebook!



CLAVEM MAKELAARS

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu

