

Fijne woning



GOIRLE | Aert Swaensstraat 11

vraagprijs € 589.000 k.k.

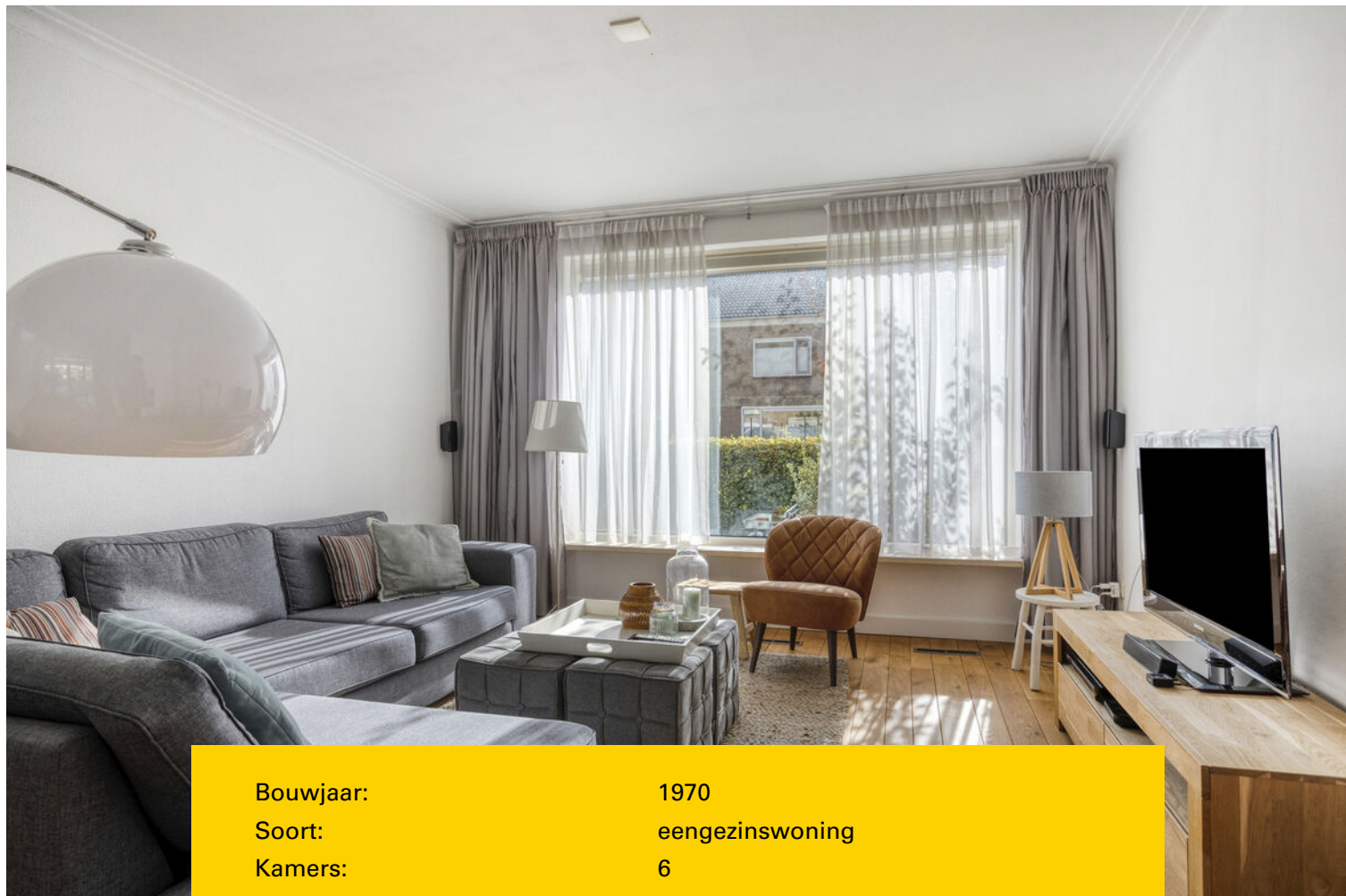


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	768 m ³
Woonoppervlakte:	196 m ²
Perceeloppervlakte:	323 m ²
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	21 m ²
Verwarming:	gaskachels, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Royale twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 196 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een verrassend ruime begane grond én energielabel A++!

Wie op zoek is naar veel leefruimte, een praktische indeling én een woning die op het gebied van duurzaamheid al flinke stappen heeft gezet, moet zeker komen kijken aan de Aert Swaensstraat 11. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 196 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een royale woonkamer, ruime keuken, bijkeuken, grote aangebouwde berging en een fijne achtertuin met overkapping. Het geheel staat op een perceel van 323 m².

Een belangrijke USP is zonder twijfel de verduurzaming. De woning heeft energielabel A++, is voorzien van een hybride warmtepomp met verwarmings- én koelfunctie en beschikt over 18 zonnepanelen met een totaal vermogen van 7.830 Wp. De zonnepanelen zijn in 2024 geplaatst en hebben volgens opgave van verkoper in 2025 circa 8.640 kWh opgewekt. De hybride ATAG-warmtepomp dateert van september 2026.

De woning ligt aan een rustige woonstraat in de Goirlese wijk Herstallen. Een prettige woonomgeving met verschillende dagelijkse voorzieningen waaronder supermarkt, Kindcentrum Kamelot (0-13 jaar) en wijkvoorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook het gezellige centrum van Goirle en sportvoorzieningen zijn per fiets goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een eerste hal met toegang tot de meterkast. Vanuit deze entree bereik je de centrale hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer valt direct op door zijn royale afmetingen. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde een groot eetgedeelte is gecreëerd. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling en de sfeervolle driezijdige gashaard vormt een fraai element in de leefruimte.

Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen en openslaande deuren voor veel daglicht en een mooie verbinding met de tuin. Vanuit het eetgedeelte stap je direct onder de overkapping, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

Op warme dagen kunnen de deuren helemaal open en loopt het eetgedeelte vrijwel vanzelf over in het overdekte terras.

De keuken is eveneens royaal van opzet en biedt veel werk- en bergruimte. De lichte keukeninrichting wordt gecombineerd met een donker werkblad en een kook-/werkgedeelte. Aan inbouwapparatuur zijn onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, stoomoven, koelkast en vaatwasser aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met onder meer ruimte voor de wasapparatuur en een tweede separaat toilet. Vanuit de bijkeuken is de stenen berging en de tuin te bereiken.

Een groot pluspunt is de forse aangebouwde stenen berging. Met circa 21 m² overige inpandige ruimte is hier volop plaats voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen en opslag.

De technische installatie bevindt zich in een tweede inpandige berging welke zowel vanuit de woonruimte als de tuin te bereiken is.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over directe toegang tot de badkamer. Deze ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. Dankzij het grote raam is er bovendien prettig natuurlijk daglicht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt.

Beide kamers profiteren van daglicht door de dakkapellen. Daarnaast is er op deze woonlaag extra bergruimte aanwezig. Daarmee leent de verdieping zich uitstekend voor kinderen, logees, thuiswerken of hobby's.

Tuin

De achtertuin is circa 103 m² groot en biedt door de breedte en diepte volop ruimte. Direct achter de woonkamer bevindt zich een overkapping met sfeervolle houtkachel waar je beschut buiten kunt zitten en het buitenseizoen gemakkelijk kunt verlengen.

De tuin bestaat uit een combinatie van gazon, bestrating en volwassen groen en biedt verschillende mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken. De aangebouwde berging is eveneens vanuit de tuin bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op het punt van duurzaamheid onderscheidt Aert Swaensstraat 11 zich nadrukkelijk van veel woningen uit dezelfde bouwperiode. De woning beschikt over energielabel A++, dak- en muurisolatie, dubbel glas/HR++ glas en een moderne hybride installatie met warmtepomp. De warmtepomp kan naast verwarmen ook koelen. Daarnaast zijn er 18 zonnepanelen aanwezig met een gezamenlijk vermogen van 7.830 Wp.

De combinatie van de verduurzamingsmaatregelen, de zonnepanelen en de moderne verwarmingsinstallatie maakt dit een bijzonder interessant huis voor wie veel woonruimte zoekt zonder daarbij duurzaamheid uit het oog te verliezen.

Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning;
- circa 196 m² woonoppervlakte en circa 768 m³ inhoud;
- Perceeloppervlakte 323 m²;
- Maar liefst vijf slaapkamers;
- Riante woonkamer met houten vloer en sfeervolle driezijdige gashaard;
- Openslaande deuren naar tuin en overdekt terras;
- Ruime keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Praktische bijkeuken en grote aangebouwde stenen berging;
- Parkeren op eigen terrein;
- Energielabel A++;
- Overall kunststof kozijnen met HR++ beglazing (met uitzondering van de berging)
- Hybride ATAG-warmtepomp uit september 2026 met verwarmings- en koelfunctie;
- 18 zonnepanelen (2024), totaal 7.830 Wp;
- dakisolatie, muurisolatie en dubbel/HR++ glas;



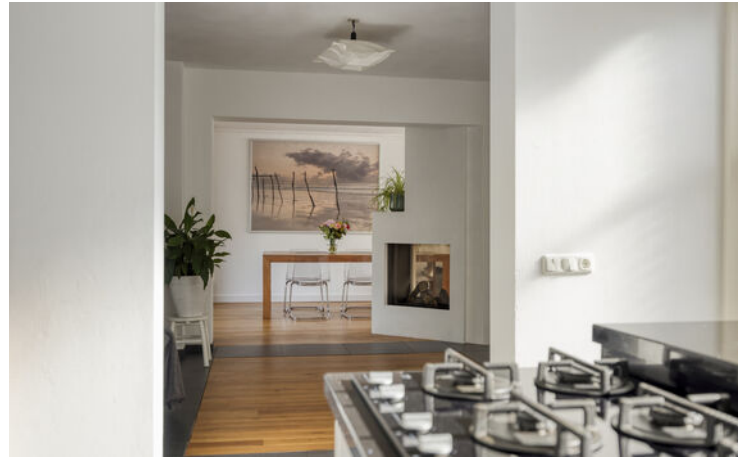
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

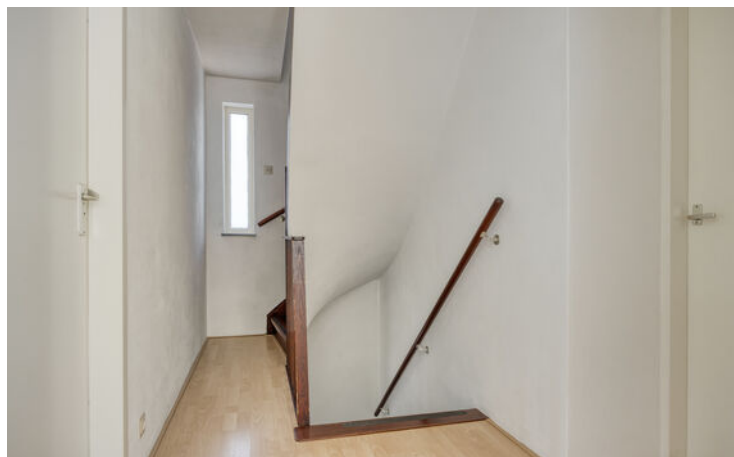






FJNE HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

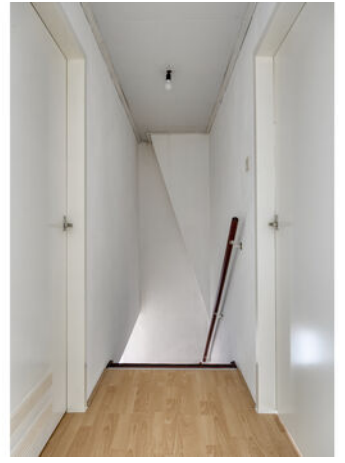




FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

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



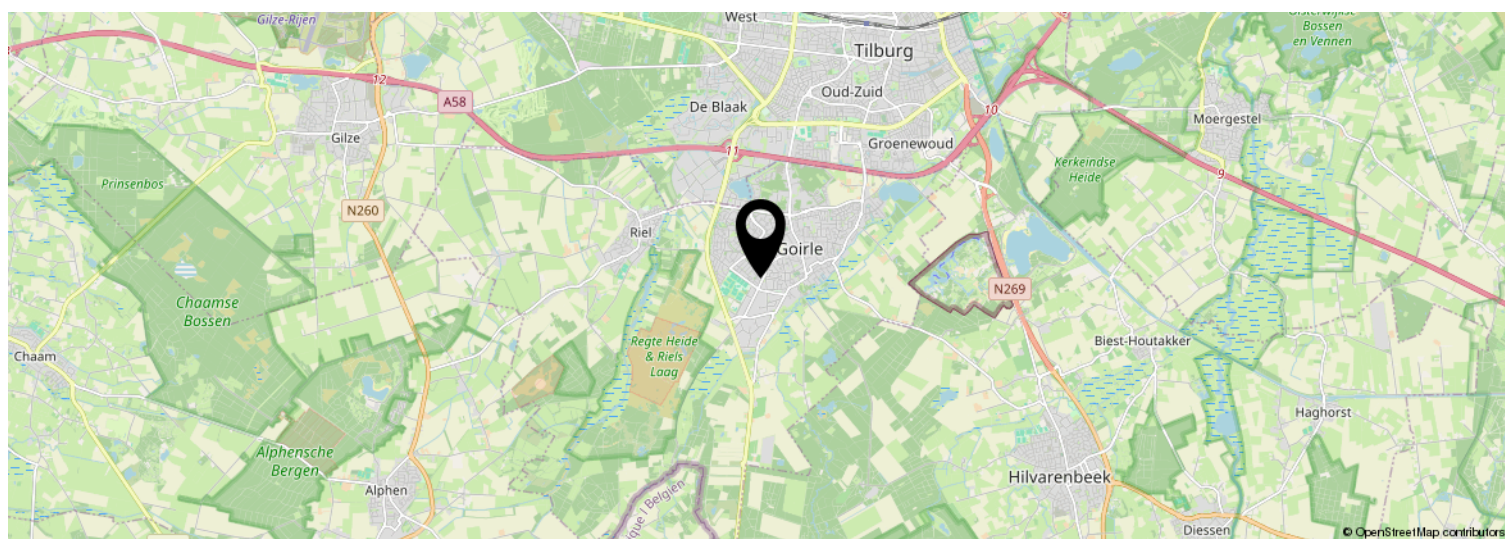
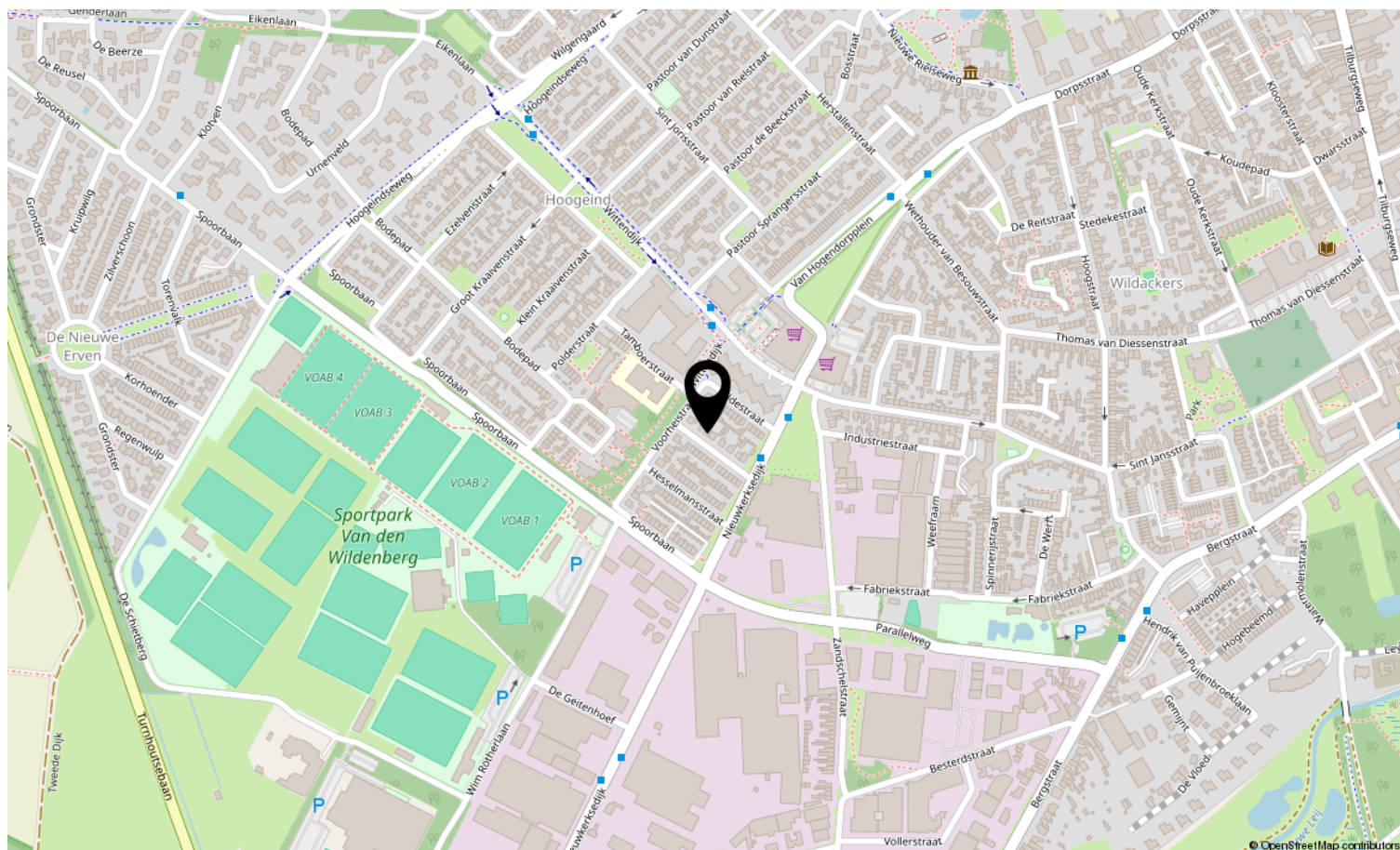
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Totaal-overzicht



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

Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Goirle
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1322
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 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.			



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
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		
- TL-verlichting in schuur	X			
- Ventilatorlamp slaapkamer		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Driedeurs witte hang/legkast op werkkamer 1e verdieping en rolkasten zolder	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
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Wandplanken boven aanrecht	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Plankjes boven toiletten	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		
- Badkamerwandmeubels en handdoekhouder	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
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
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
- Hybride waterpomp met e-thermostaat	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Bonte rododendron		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
buitenkachel, vuurkorf en houtvoorraad	X			
Werkbank en Witte legplanken in de schuur	X			
Tuin - Overig				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Laadpaal wordt afgekoppeld		Gaat mee		

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

