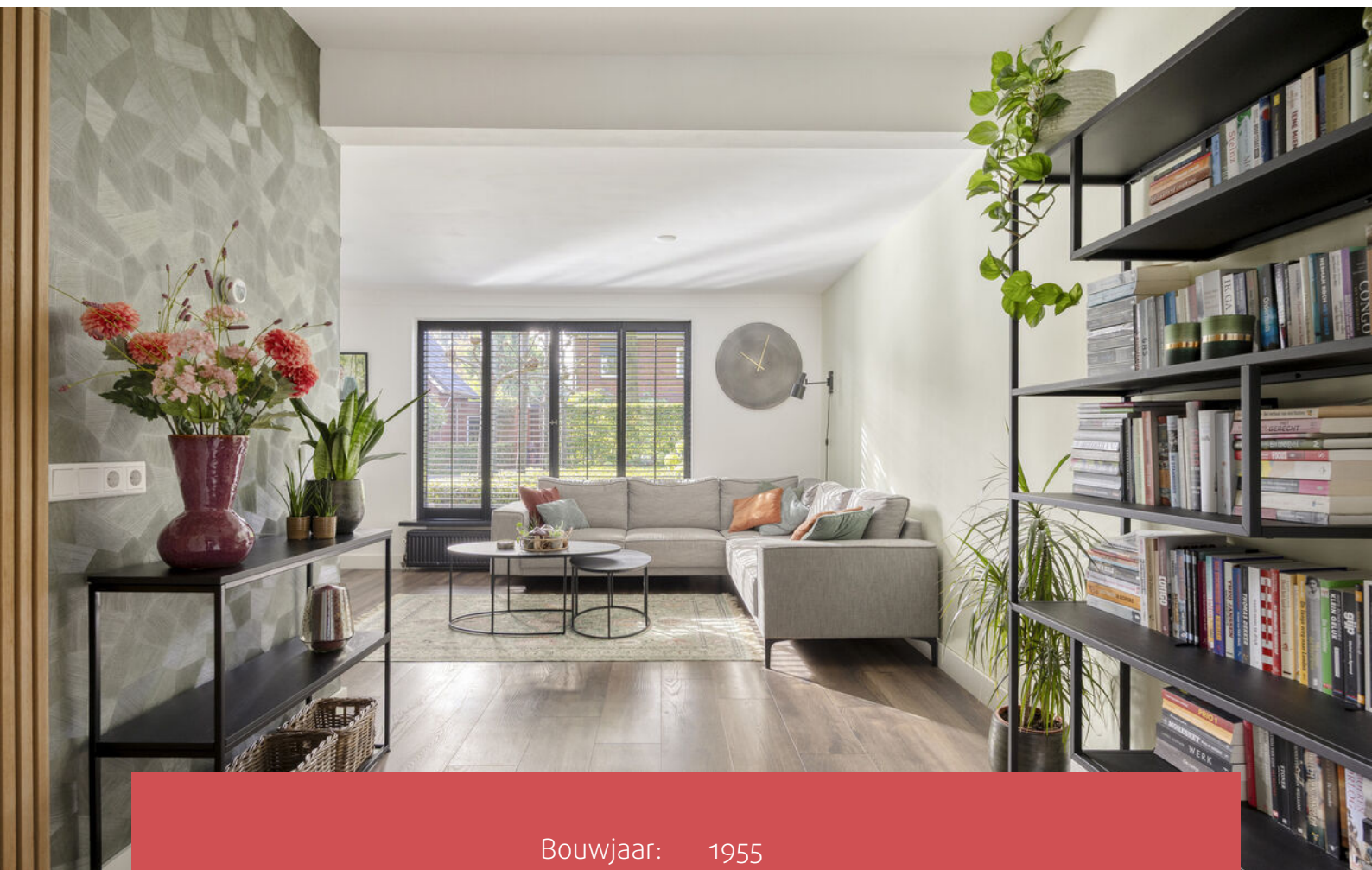




Moderne 2-onder-1-
kap, dorpse charme

RIEL
Tilburgseweg 19

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	461 m ³
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	268 m ²
Overige in pandige ruimte:	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving

Tilburgseweg 19 - Riel

Aan de Tilburgseweg 19 in Riel staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met een karakteristieke uitstraling, een royale eigen oprit en een fraai aangelegde voor- en achtertuin. Achter de charmante gevel gaat verrassend veel ruimte schuil: met maar liefst 126 m² woonoppervlakte beschikt de woning over een lichte woonkamer, een ruime woonkeuken, een strakke multifunctionele ruimte, drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. Een ideale plek voor wie graag ruim woont in het hart van een vriendelijk en levendig dorp.

HOOGTEPUNTEN:

- Woonoppervlakte: 126 m² (bruto 180 m²)
- Perceeloppervlakte: 268 m²
- Inhoud: 461 m³
- Ruime woonkeuken met openslaande tuindeuren
- Eigen oprit met plaats voor twee auto's
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin
- Energielabel C
- WOZ-waarde 2026 is € 507.000
- Aanvaarding in overleg

BEGANE GROND

Via de fraai aangelegde voortuin en royale oprit bereik je de karakteristieke entree van de woning. De antracietkleurige kozijnen en zwarte voordeur vormen een mooi contrast met de gevel en geven het huis een eigentijdse uitstraling.

In de hal zorgen de klassieke ijsselsteentjes direct voor sfeer. Vanuit hier zijn het toilet, de meterkast, trapkast, trapopgang en woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte van circa 25 m². De grote raampartij aan de voorzijde laat volop daglicht binnen en dankzij de rustige afwerking met glad gestucte wanden en plafond voelt de ruimte fris en verzorgd aan. De warme houtlook vloer maakt het geheel compleet en er is volop ruimte voor een royale zithoek.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken van circa 19 m²: een sfeervolle plek die echt onderdeel uitmaakt van het dagelijkse wonen. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl met robuuste houten fronten en een zwart granieten werkblad. Het grote gasfornuis met dubbele oven en de karakteristieke schouw met afzuigkap passen mooi bij de uitstraling van de ruimte.

Er is ruim plaats voor een grote eettafel, waardoor dit bij uitstek een plek is om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Via de openslaande tuindeuren loopt de woonkeuken bovendien direct over in de achtertuin.

Omschrijving

Naast de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte van circa 19 m² met veel bergruimte. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie. Door de aanwezige voorzieningen biedt deze ruimte tevens mogelijkheden voor een levensloopbestendige indeling. De ruimte heeft zowel een eigen toegang vanaf de oprit als een deur naar de achtertuin.

TUIN

De achtertuin van circa 79 m² ligt op het noordwesten en biedt veel privacy. De tuin is sfeervol aangelegd met gazon, hagen, leibomen, beplanting en verschillende terrassen, waaronder een fijne loungeplek. Daarnaast zijn een zonneschermbalk, buitenkraan en tuinverlichting aanwezig. Aan de achter- en zijzijde van de woning zijn rolluiken geplaatst.

Ook de voortuin is fraai aangelegd met bomen, taxushagen en hortensia's. Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is circa 16 m² groot. De kamer beschikt over airconditioning en een grote kamerbrede kastenwand.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 11 m² en 8 m².

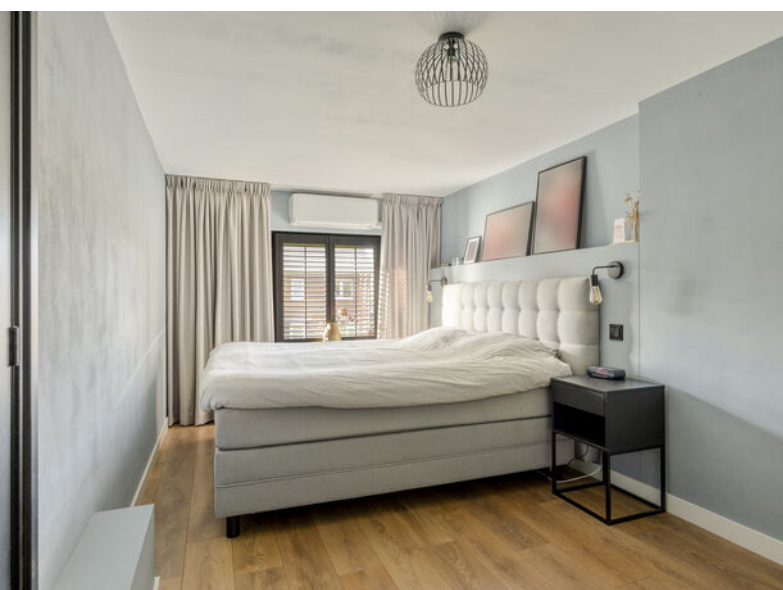
Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een moderne houtlook vloer. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van op maat gemaakte horren.

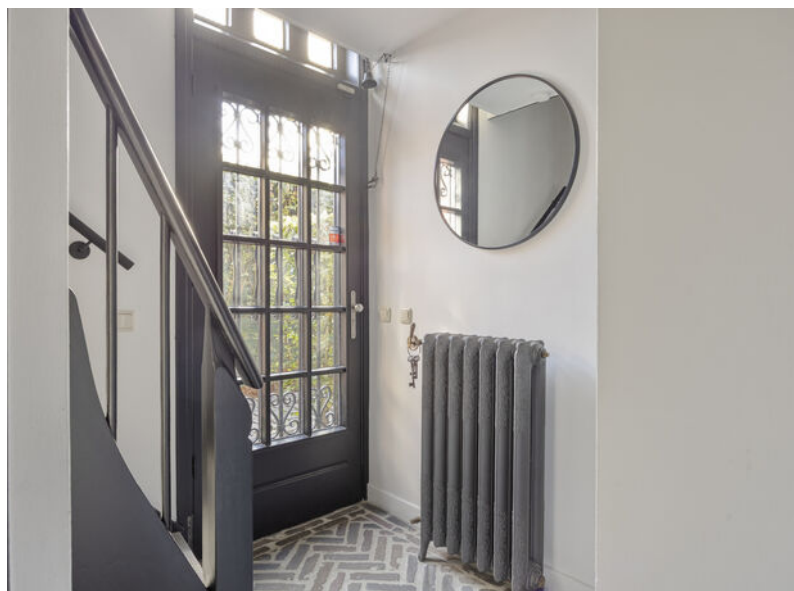
De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is circa 6 m² groot. De ruimte is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel en verlichte spiegelkast. Het separate toilet is in dezelfde stijl afgewerkt.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder bereikbaar. De zolder heeft een totaal vloeroppervlak van circa 21 m² en biedt daarmee volop praktische bergruimte.

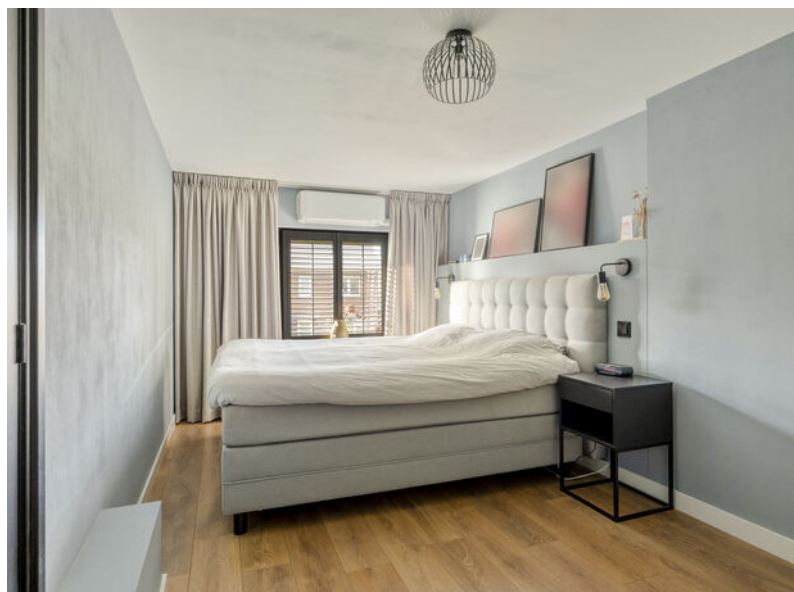
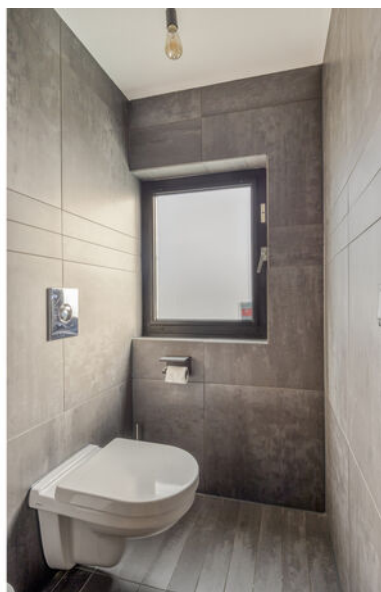
Preview





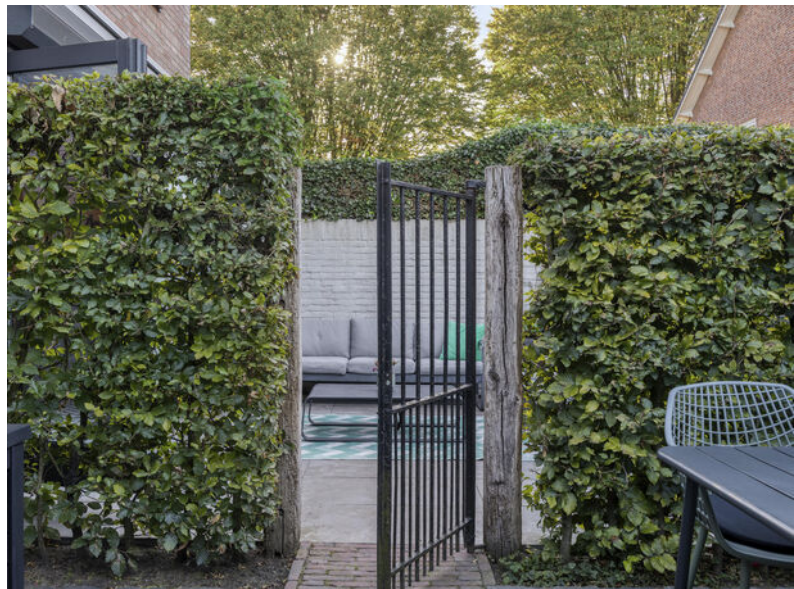














Omgeving

WONEN IN RIEL: dorps karakter met alle voorzieningen binnen handbereik

Riel is een levendig dorp met een warme, gemoedelijke sfeer. Je vindt er een eigen supermarkt, een compact winkelcentrum, diverse restaurantjes en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de auto niet in, alles is eenvoudig met de fiets bereikbaar.

Het dorp maakt deel uit van de gemeente Goirle, ten zuiden van Tilburg, en ligt op slechts vijf minuten van de A58. De belangrijkste voorzieningen zijn in Riel zelf aanwezig, terwijl je voor voortgezet onderwijs, cultuur, zorg en uitgebreide winkelmogelijkheden terecht kunt in Goirle en Tilburg.

Riel wordt omringd door het Bels Lijntje en het prachtige natuurgebied de Regte Heide. Door nieuwe woningbouw en de aantrekkingskracht van buitenaf is het dorp de afgelopen jaren gegroeid, maar het authentieke dorps karakter is volledig behouden. Veel jonge gezinnen die hier neerstrijken, blijven er dan ook graag wonen

Plattegronden



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

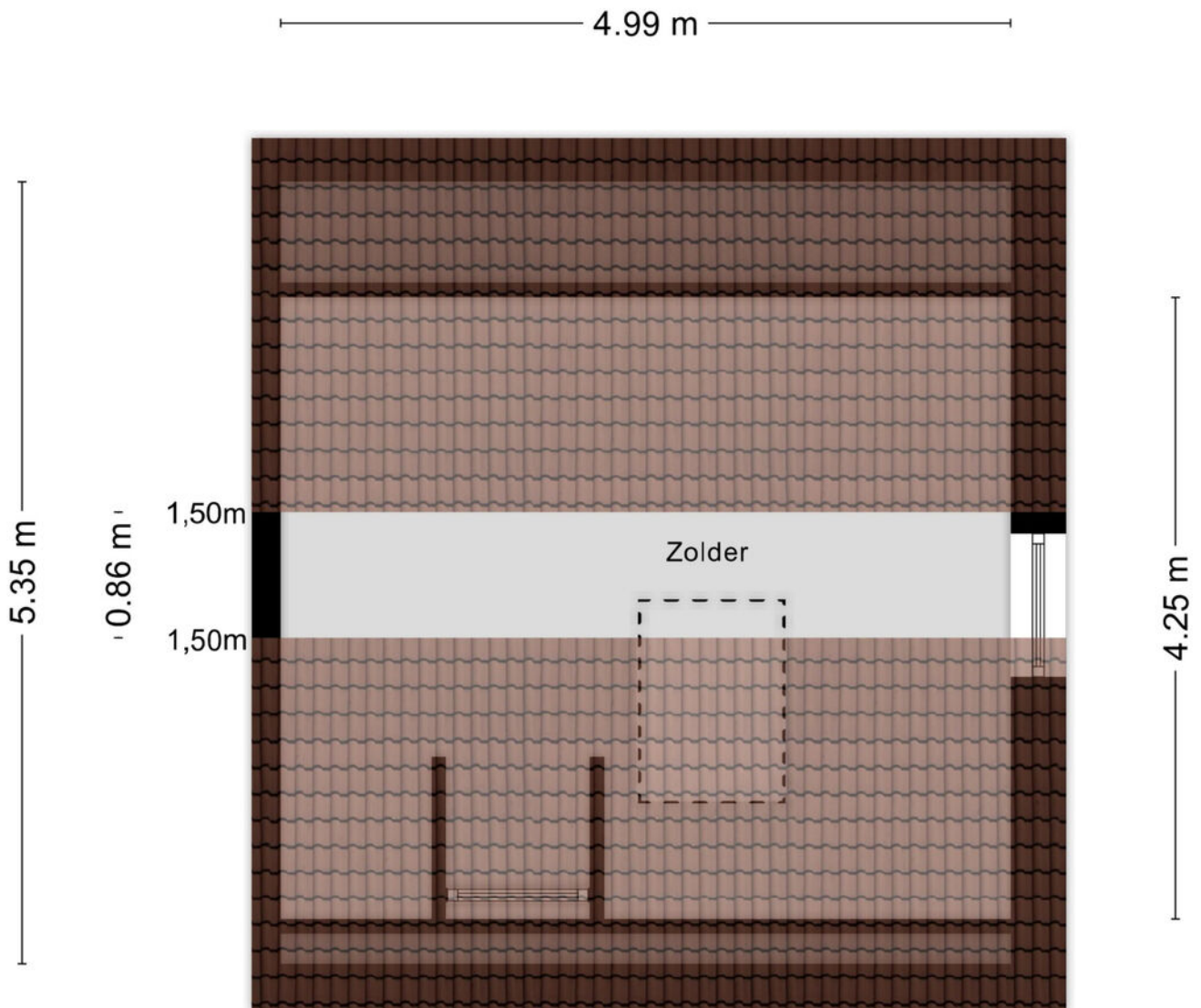
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

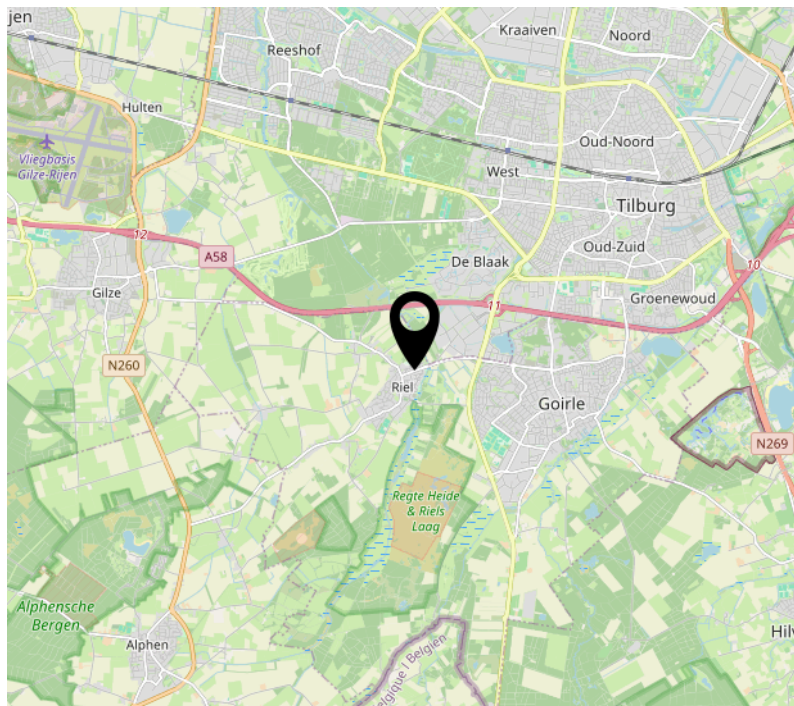
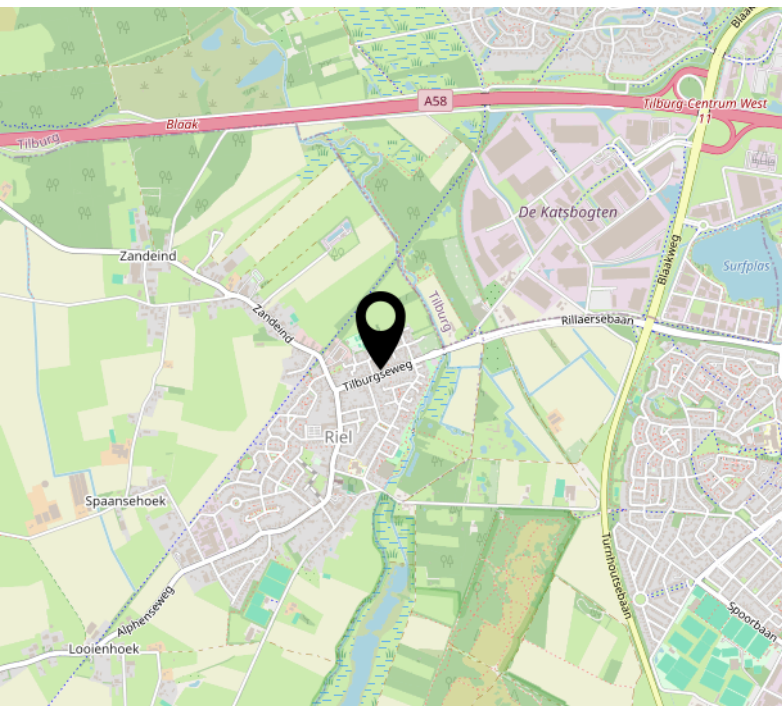
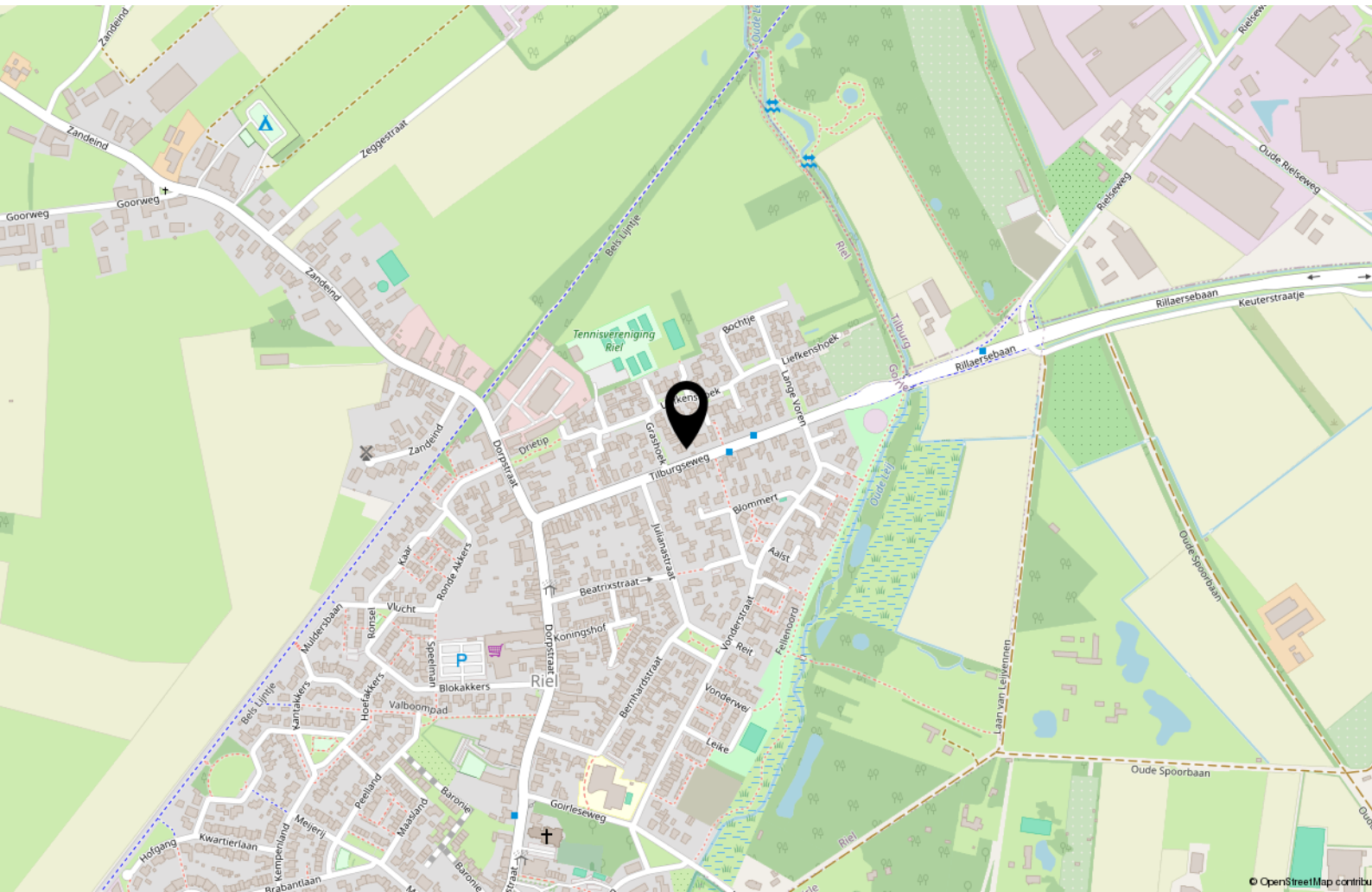


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Goirle	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 803	
	Bebouwing		

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023
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



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.



[illegible]

Interesse?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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