



BROKKENSTRAAT 3 5133 AL RIEL

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 156 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	433 M ²
INHOUD	CIRCA 643 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	RANDOM
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL NEFIT 2024, PELLETKACHEL, AIRCONDITIONING
BOUWJAAR	1997
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD / ENERGIELABEL A+
VRAAGPRIJS	€ 795.000,- KOSTEN KOPER

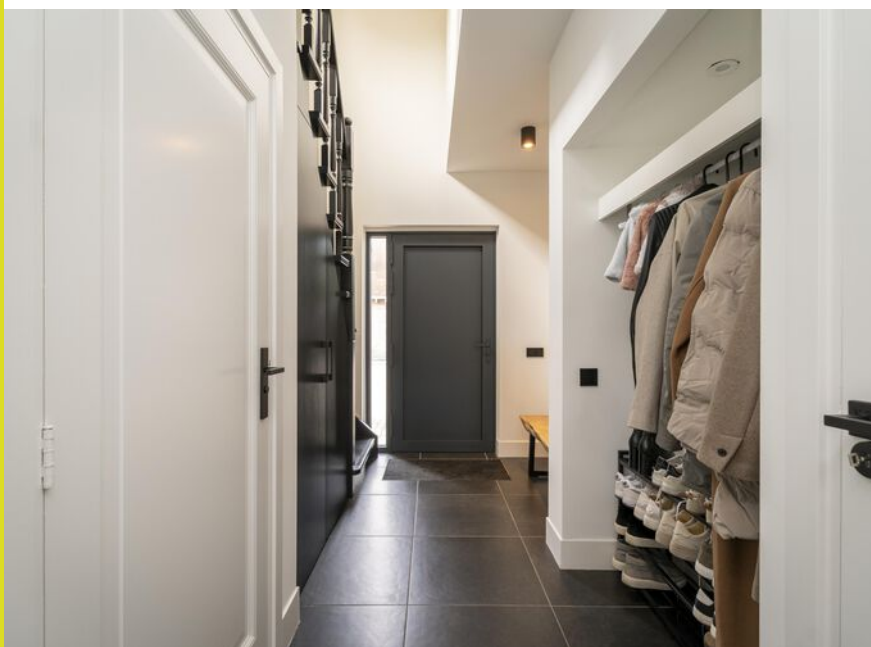
VRIJSTAAND, INSTAPKLAAR EN
VERRASSEND COMPLEET – MET DE
NATUUR ÉN HET DORP OM DE HOEK

Instapklaar is hier geen verkooppraatje: dit is simpelweg een huis waar u zo in kunt.

Op een fijn perceel van circa 433 m², op een heerlijke plek in Riel, staat deze uitstekend onderhouden en bijzonder complete vrijstaande woning met grote garage, royale oprit en verzorgde tuin. Een huis waar de afgelopen jaren met veel aandacht in is geïnvesteerd en dat ook recent nog verder is gemoderniseerd. Onder andere de prachtige nieuwe badkamer en twee royale dakkapellen aan de voor- en achterzijde springen direct in het oog.

En de ligging? Die is minstens zo aantrekkelijk. Aan de ene kant wandelt u zo naar de dorpskern met de bakker om de hoek, aan de andere kant liggen het Riels Laag en natuurgebied de Regte Heide vrijwel aan uw voeten. Dorps wonen met Tilburg en Goirle binnen handbereik én de natuur als achtertuin.

De woning biedt circa 156 m² woonoppervlakte, drie royale slaapkamers, een lichte L-vormige living met glazen uitbouw, een moderne keuken, bijkeuken, een grote bergzolder en een multifunctionele vrijstaande garage. Bovendien is het huis voorzien van onder andere aluminium kozijnen met HR++ beglazing, 12 zonnepanelen, airconditioning, een pelletkachel en een laadpaal.





BEGANE GROND – LICHT, SFEER EN COMFORT

De verzorgde voortuin en royale oprit vormen een passend visitekaartje voor de woning. Via de recent vernieuwde voordeur komt u binnen in de ruime entreehal. Hier bevinden zich de uitgebreide en vernieuwde meterkast, een praktische grote trapkast en het gemoderniseerde toilet met fontein en automatische verlichting.

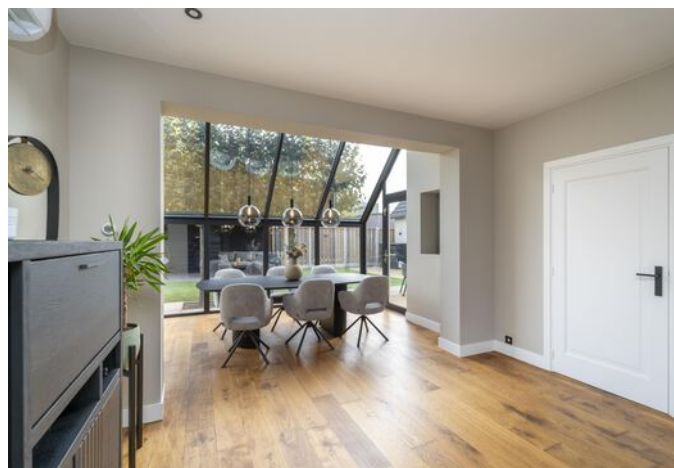
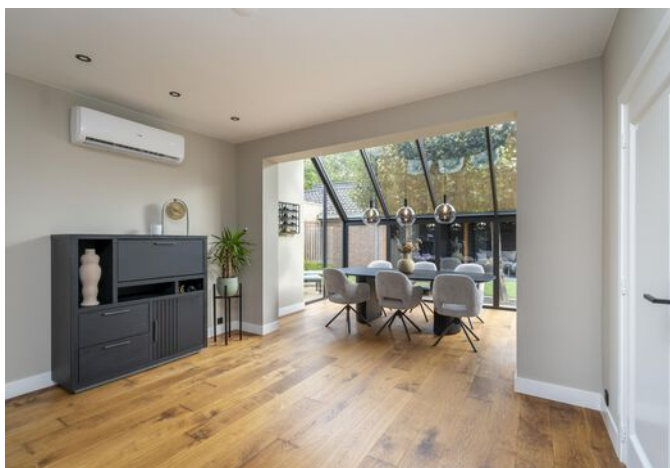
De bijkeuken is niet alleen praktisch, maar ook bijzonder netjes afgewerkt. Een grote schuifkastwand biedt plaats aan de wasmachine en droger en houdt deze mooi uit het zicht. Daarnaast is er ruimte voor een extra grote koelkast/vriezer. Vanuit hier loopt u door naar de woonkeuken.

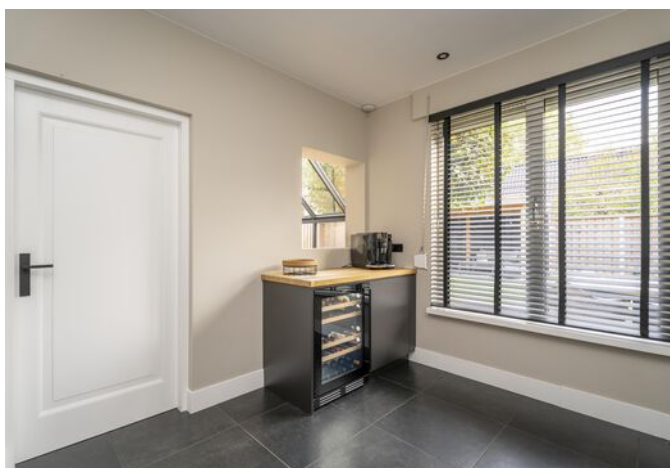
De moderne keuken is uitgevoerd in een sfeervolle L-opstelling met veel kastruimte en een composiet werkblad. Uiteraard ontbreekt het niet aan de nodige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, Siemens combimagnetron/oven en vaatwasser. Een aanvullend keukenblok met wijnkoelkast maakt het geheel compleet. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht richting de tuin.

Vervolgens komen we in de royale L-vormige living: een heerlijke leefruimte waar sfeer en lichtinval perfect samenkomen. De fraaie eikenhouten vloer, pelletkachel, airconditioning en geïntegreerde plafondverlichting zorgen voor een warme en verzorgde uitstraling.

Aan de achterzijde vormt de glazen uitbouw een van de fijnste plekken van het huis. Door het vele glas stroomt het daglicht naar binnen en ontstaat een prachtige verbinding met de tuin. Een heerlijke plek voor een grote eettafel, lange diners of gewoon de krant en een kop koffie in de ochtendzon.







EERSTE VERDIEPING – RUIMTE ÉN LUXE

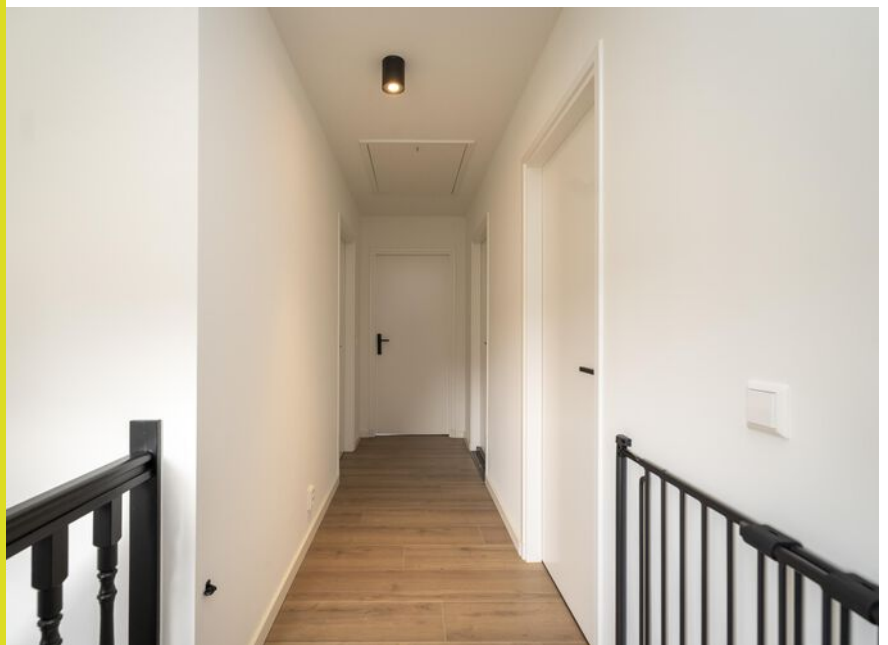
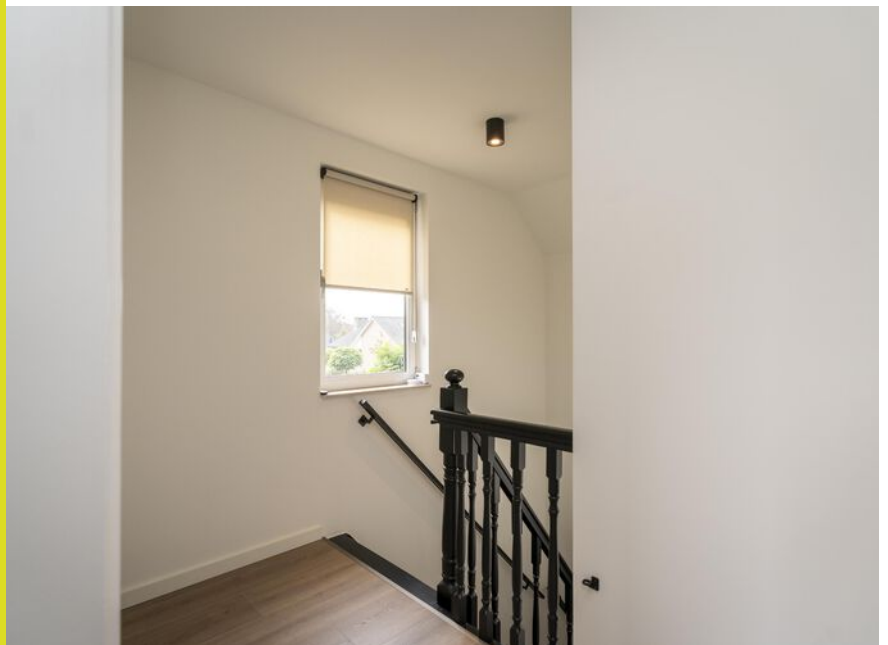
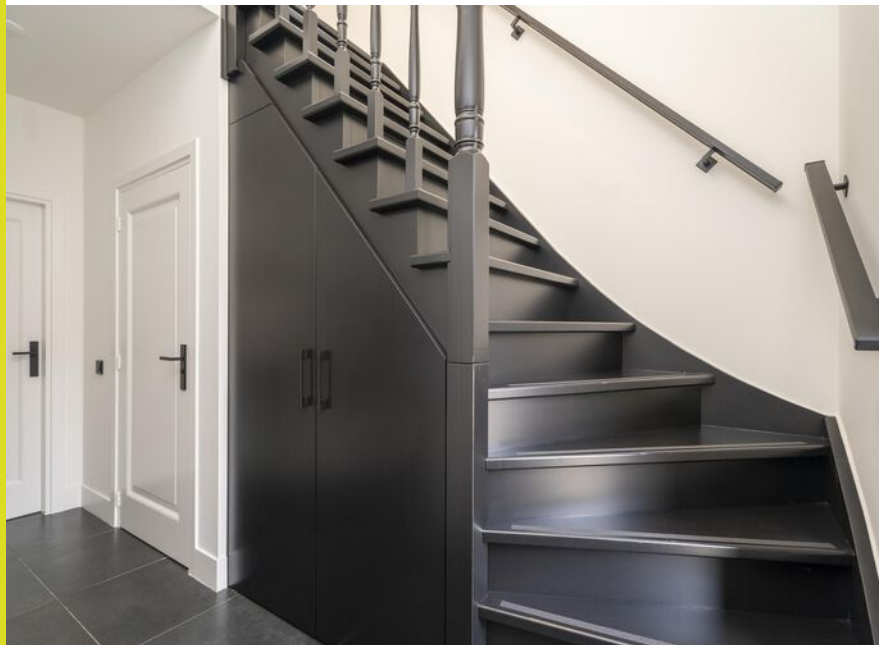
Ook boven is de verzorgde afwerking direct zichtbaar. De wanden en plafonds zijn strak gestukadoord en de verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer.

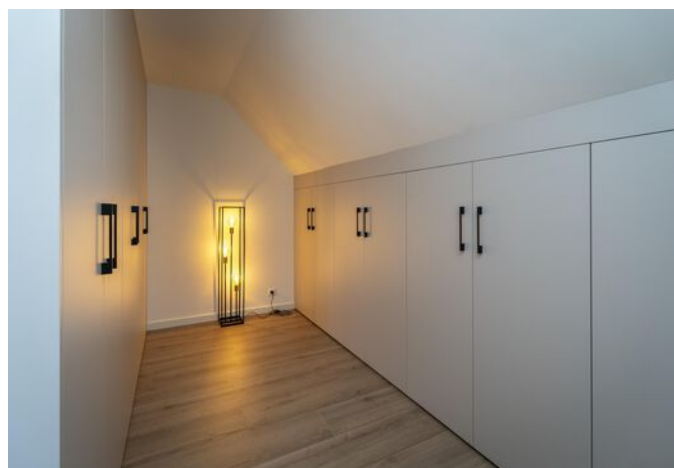
De hoofdslaapkamer is royaal en voorzien van airconditioning. Bijzonder fraai is de walk-in closet. Een stijlvolle roomdivider, met ruimte voor de televisie, scheidt het slaapgedeelte van de achterliggende op maat gemaakte kasten met volop hang- en leg ruimte. Een comfortabele en luxe slaapkamer die echt als een eigen suite aanvoelt.

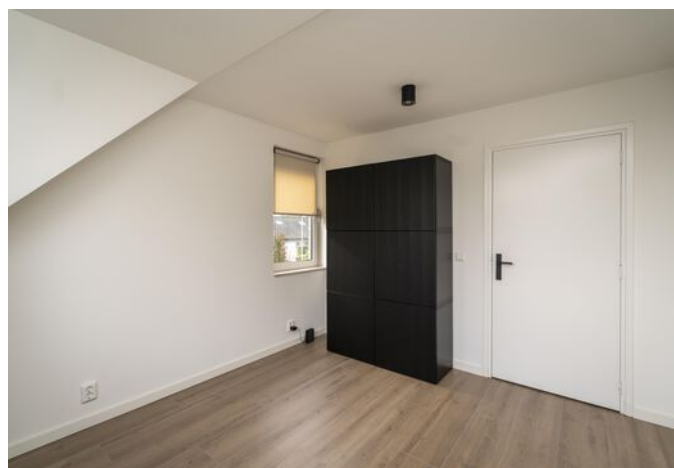
Aan de voorzijde ligt de tweede royale slaapkamer. Dankzij de recent geplaatste dakkapel is hier veel extra ruimte en licht ontstaan. De elektrisch bedienbare rolluiken zorgen voor een goede verduistering en extra comfort.

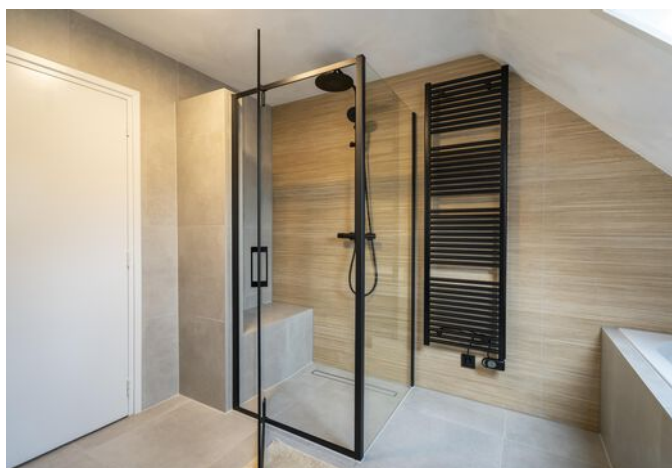
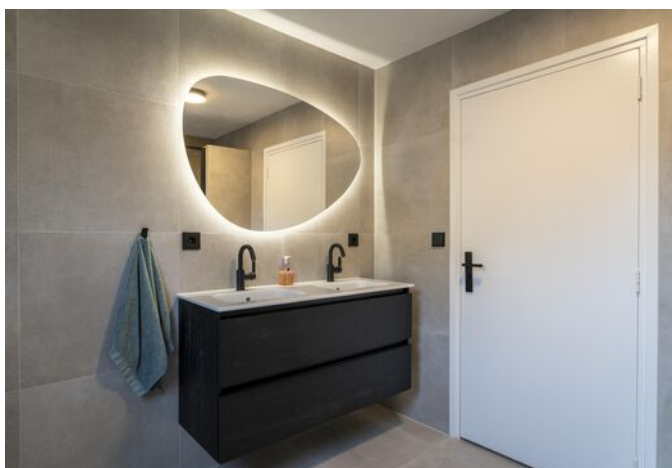
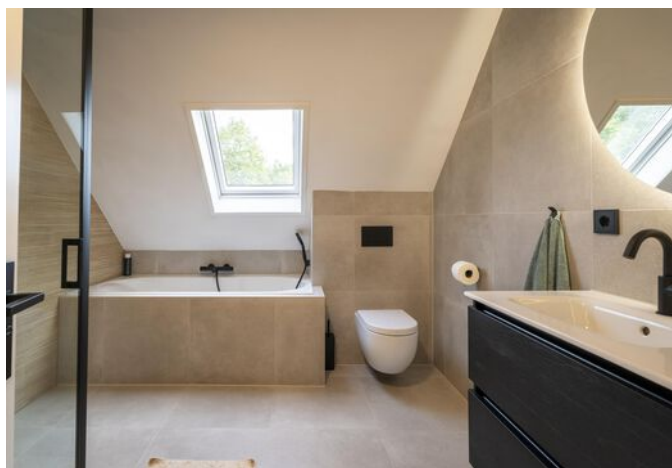
De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft eveneens flink aan ruimte gewonnen dankzij de nieuwe dakkapel. Ook dit is een volwaardige en prettig lichte slaapkamer.

En dan de badkamer. Die is recent volledig vernieuwd en mag met recht een van de blikvangers van het huis worden genoemd. Strak, luxe en bijzonder compleet, met een dubbele wastafel in meubel, grote spiegel, wandcloset, ligbad, royale inloopdouche met regendouche en designradiator. Volledig betegeld en helemaal van deze tijd.









TWEEDE VERDIEPING – EEN ZEE AAN BERGRUIMTE

Via een vlizotrap bereikt u de grote bergzolder. Dankzij de aanwezige dakramen is dit een prettige en lichte ruimte met bijzonder veel opslagmogelijkheden.

Wie in de toekomst behoefte heeft aan nóg meer leefruimte, kan hier de mogelijkheden onderzoeken voor het plaatsen van een vaste trap en een verdere invulling van deze verdieping.



TUIN – VERZORGD, RUIM EN HEERLIJK BESCHUT

Vanuit de bijkeuken loopt u rechtstreeks de royale achtertuin in. Een verzorgde buitenruimte met bestrating en kunstgras, waar volop plek is om te ontspannen, te eten of met vrienden en familie van lange zomeravonden te genieten.

De recent geplaatste overkapping voegt daar nog een heerlijke buitenplek aan toe. Beschut zitten, ook wanneer het weer wat minder meewerkt, maakt dat de tuin een groot deel van het jaar gebruikt kan worden.

Praktisch is de bereikbaarheid aan beide zijden van de woning. Aan één zijde bevindt zich een brede toegang waardoor bijvoorbeeld een aanhangwagen en mogelijk zelfs een kleinere caravan naast de woning kan worden gestald. Aan de andere zijde is er een loopverbinding met de oprit en de garage.





GROTE VRIJSTAANDE GARAGE – VEEL MEER DAN ALLEEN BERGRUIMTE

De vrijstaande stenen garage is circa 25 m² groot, goed geïsoleerd en uitgevoerd in dezelfde stijl als de woning. De garage beschikt over elektra, ramen, een elektrische deur, een separate loopdeur én een grote vloering.

Daarmee is dit een bijzonder multifunctionele ruimte. Natuurlijk perfect voor fietsen, gereedschap en opslag, maar ook interessant als hobbyruimte, kleine gym, werkruimte of – afhankelijk van de gewenste invulling en eventuele vereisten – praktijk aan huis.

Op de ruime oprit kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Ook is hier een laadpaal aanwezig. De fraai aangelegde voortuin maakt het verzorgde totaalbeeld compleet.

DUURZAAM EN COMFORTABEL

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal bij de tijd. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van onderhoudsarme aluminium kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen van 440 Wp, een uitgebreide vernieuwde meterkast, airconditioning voor verwarmen én koelen, een pelletkachel en een laadvoorziening voor de elektrische auto.

Het energielabel A+ onderstreept het energiezuinige karakter van deze vrijstaande woning.



WONEN IN RIEL – DORPSLEVEN MET DE NATUUR OM DE HOEK

De locatie maakt Brokkenstraat 3 extra aantrekkelijk. U woont dicht bij de gezellige dorpskern van Riel, met dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd wandelt u binnen enkele minuten richting het riviertje de Leij, het Riels Laag en de uitgestrekte Regte Heide.

Wandelen, fietsen, hardlopen, paardrijden of mountainbiken: voor liefhebbers van het buitenleven is dit een heerlijke omgeving.

Ook voor gezinnen is de ligging ideaal. De basisschool en verschillende speelvoorzieningen bevinden zich op loopafstand. Goirle en Tilburg zijn snel bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen is ook de A58 vlot te bereiken.

KORTOM

Brokkenstraat 3 is zo'n woning waarbij de optelsom het verschil maakt: vrijstaand wonen, circa 156 m² woonoppervlakte, een perceel van circa 433 m², drie royale slaapkamers, een prachtige nieuwe badkamer, moderne keuken, lichte living met glazen uitbouw, een grote garage, zonnepanelen, airconditioning, laadpaal én een heerlijke tuin.

En dat alles in uitstekende staat van onderhoud, op een plek waar het gezellige dorpsleven en de natuur bijna letterlijk bij elkaar komen.

Verhuizen, inrichten en genieten – veel makkelijker kunnen we het niet maken.



Bijzonderheden

- * Vrijstaande woning op circa 433 m² eigen grond;
- * Circa 156 m² woonoppervlakte;
- * Bouwjaar circa 1997;
- * Drie royale slaapkamers;
- * Recent twee dakkapellen geplaatst aan voor- en achterzijde;
- * Recent volledig vernieuwde luxe badkamer;
- * Moderne keuken met onder andere Bora- en Siemens-apparatuur;
- * Lichte L-vormige living met glazen uitbouw;
- * Airconditioning;
- * Pelletkachel;
- * 12 zonnepanelen van 440 Wp;
- * Energielabel A+;
- * Aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- * Elektrisch bedienbare rolluiken;
- * Grote multifunctionele vrijstaande garage met vliering;
- * Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- * Laadpaal;
- * Verzorgde achtertuin met recent geplaatste overkapping;
- * Camerasysteem aanwezig;
- * Dorpsvoorzieningen en basisschool op loopafstand;
- * Natuurgebied de Regte Heide en het Riels Laag binnen enkele minuten bereikbaar;
- * Goede verbinding richting Goirle, Tilburg en de A58;
- * Aanvaarding in overleg.

PLATTEGROND BEGANE GROND

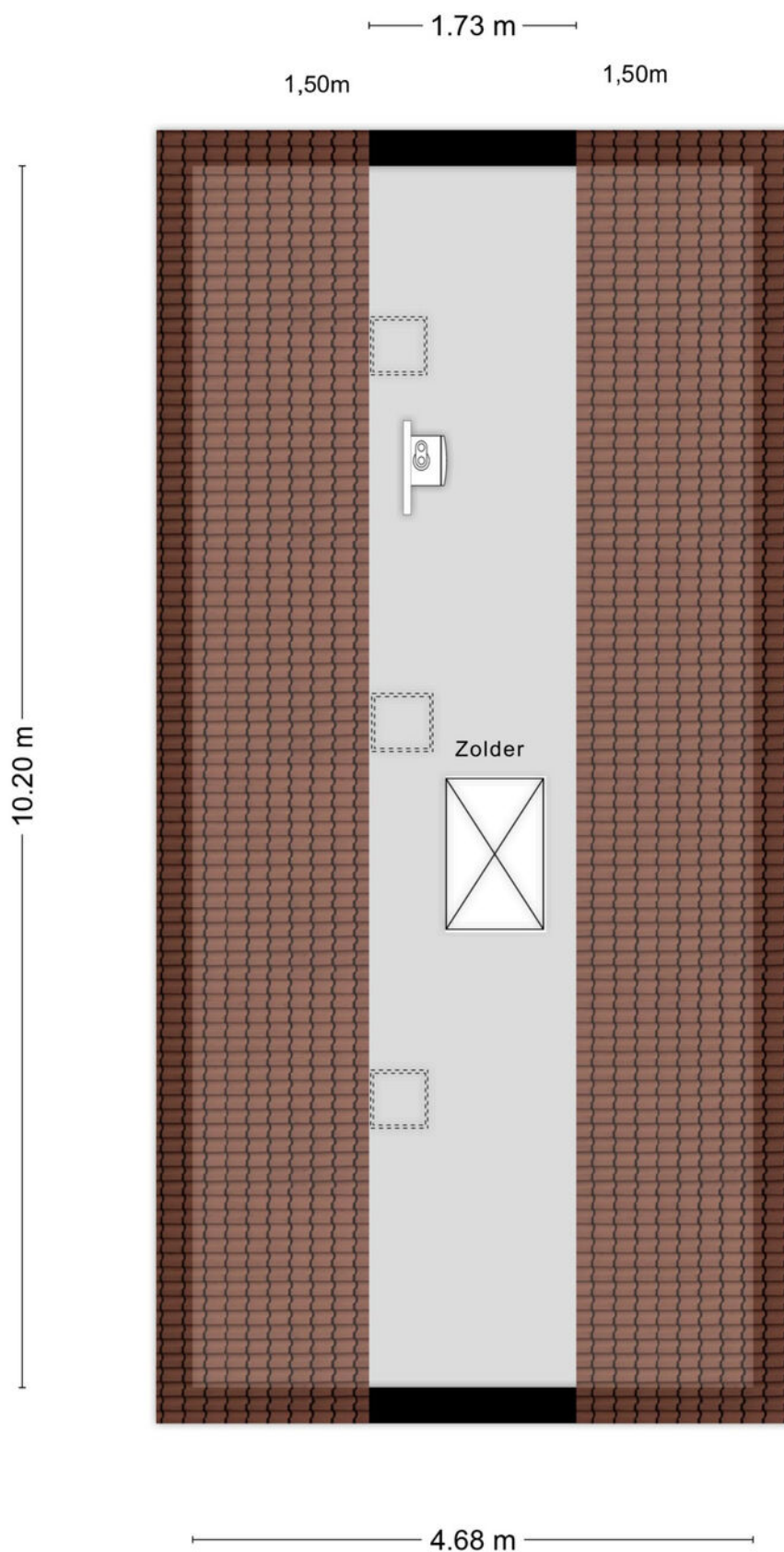


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

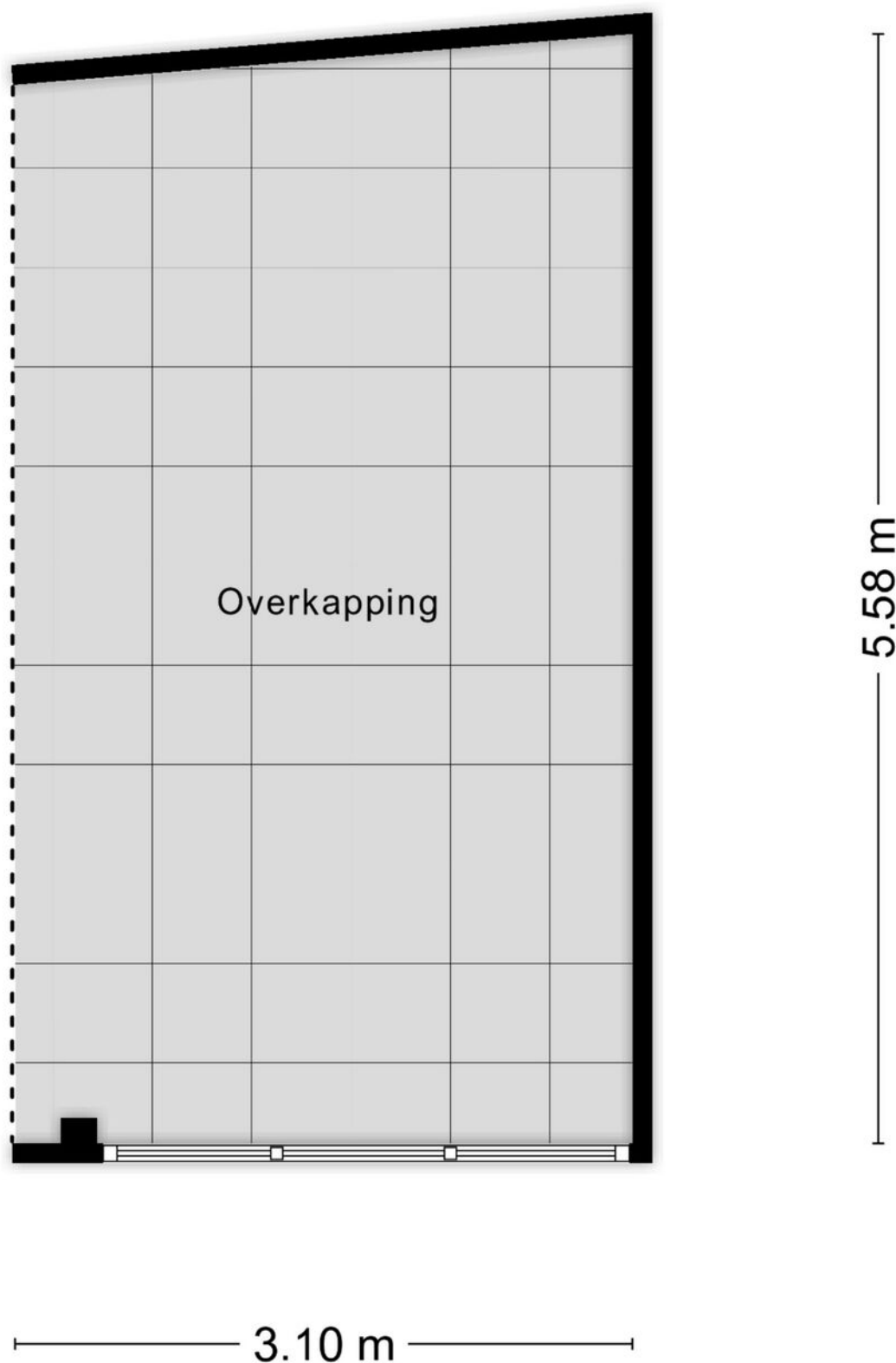


PLATTEGROND BERGZOLDER



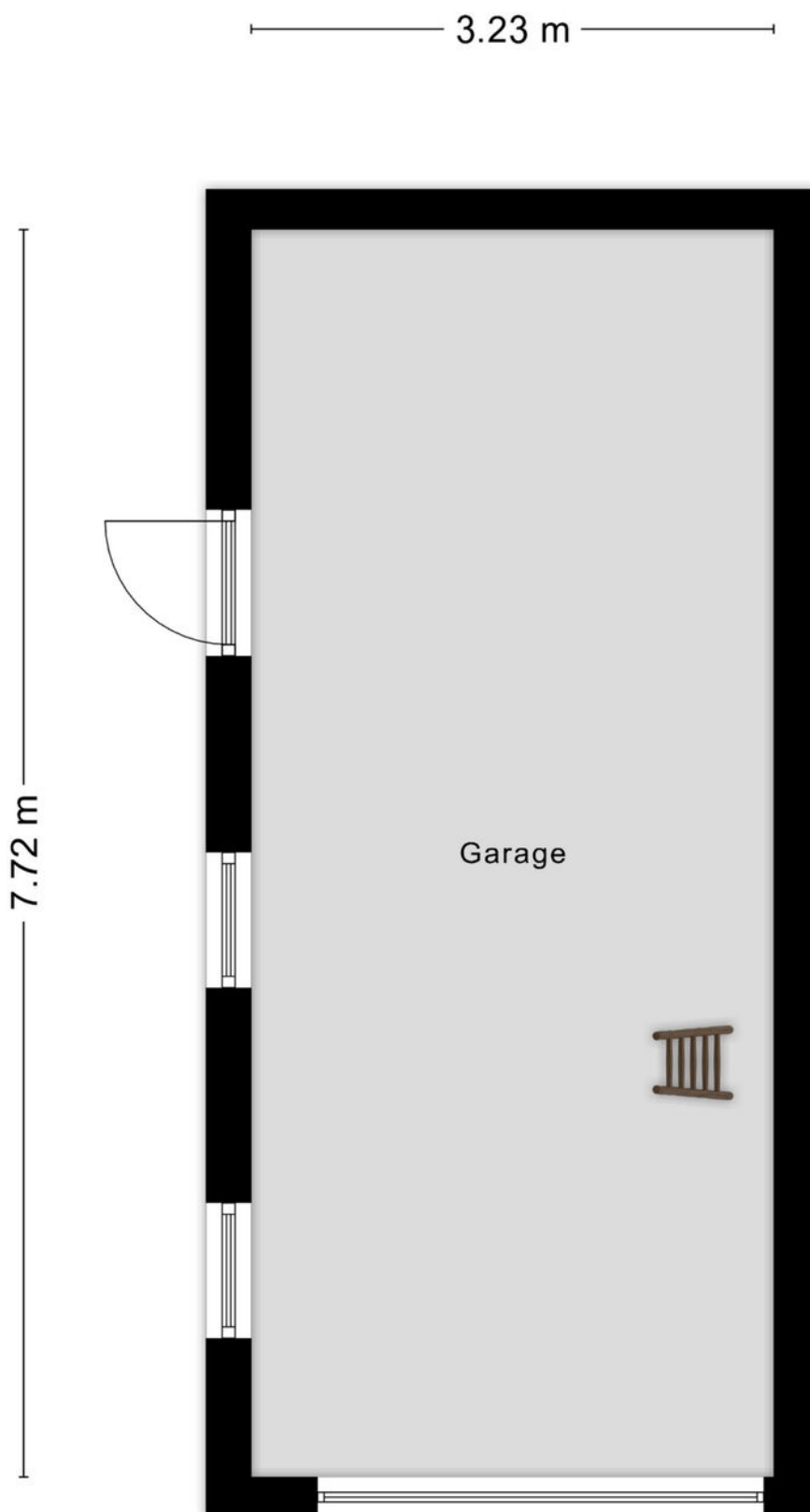
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND OVERKAPPING



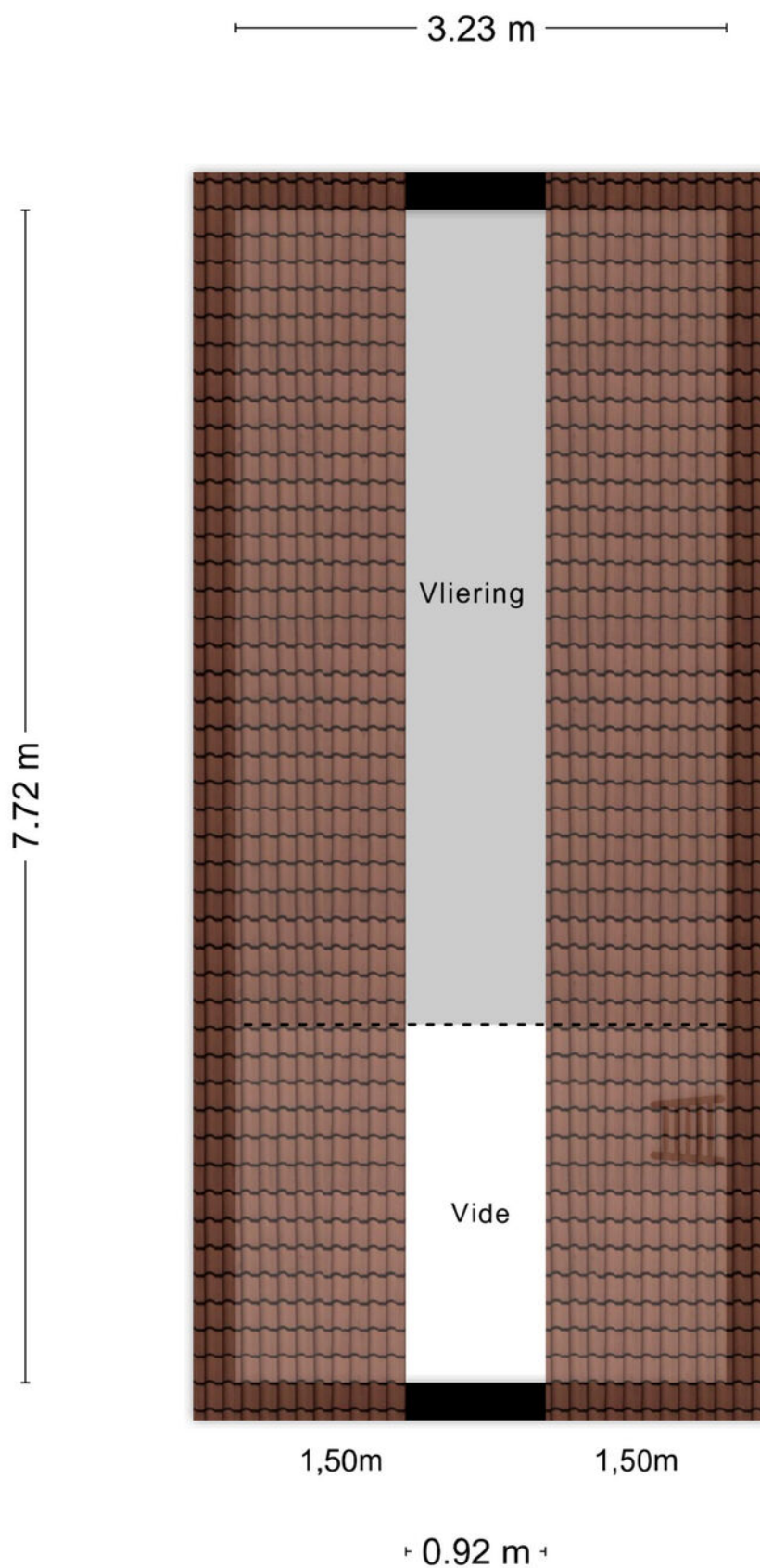
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE



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

PLATTEGROND GARAGE VLIERING



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

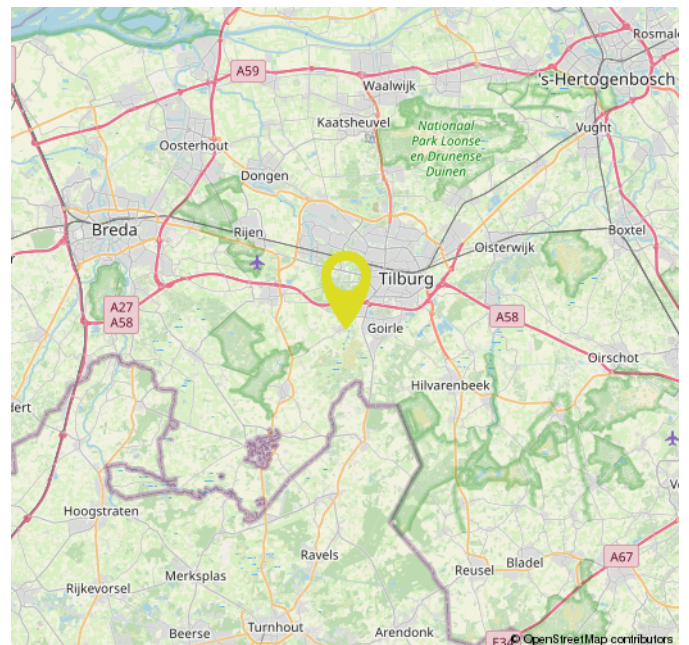
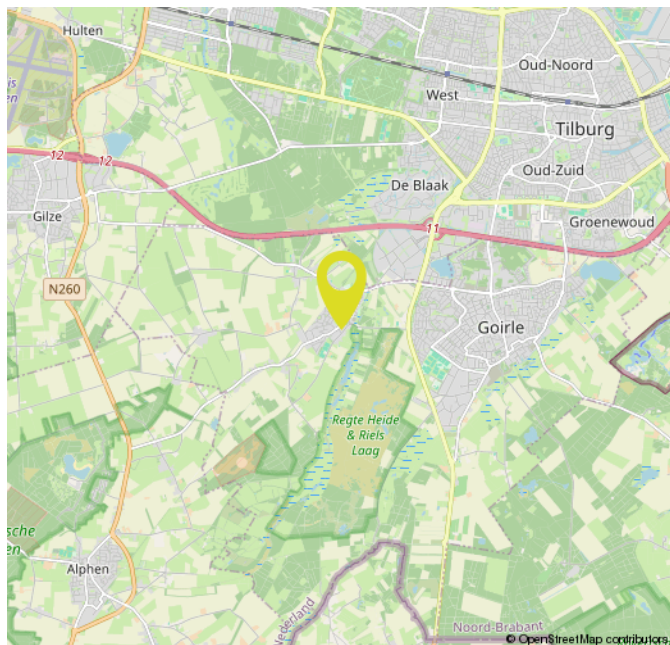
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Goirle
	Hubnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1600
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	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 databankrecht.			





OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL