

Ruime, vrijstaande woning met slaap- en badkamer op begane grond!



RIEL | Brokkenstraat 8

vraagprijs € 845.000 k.k.



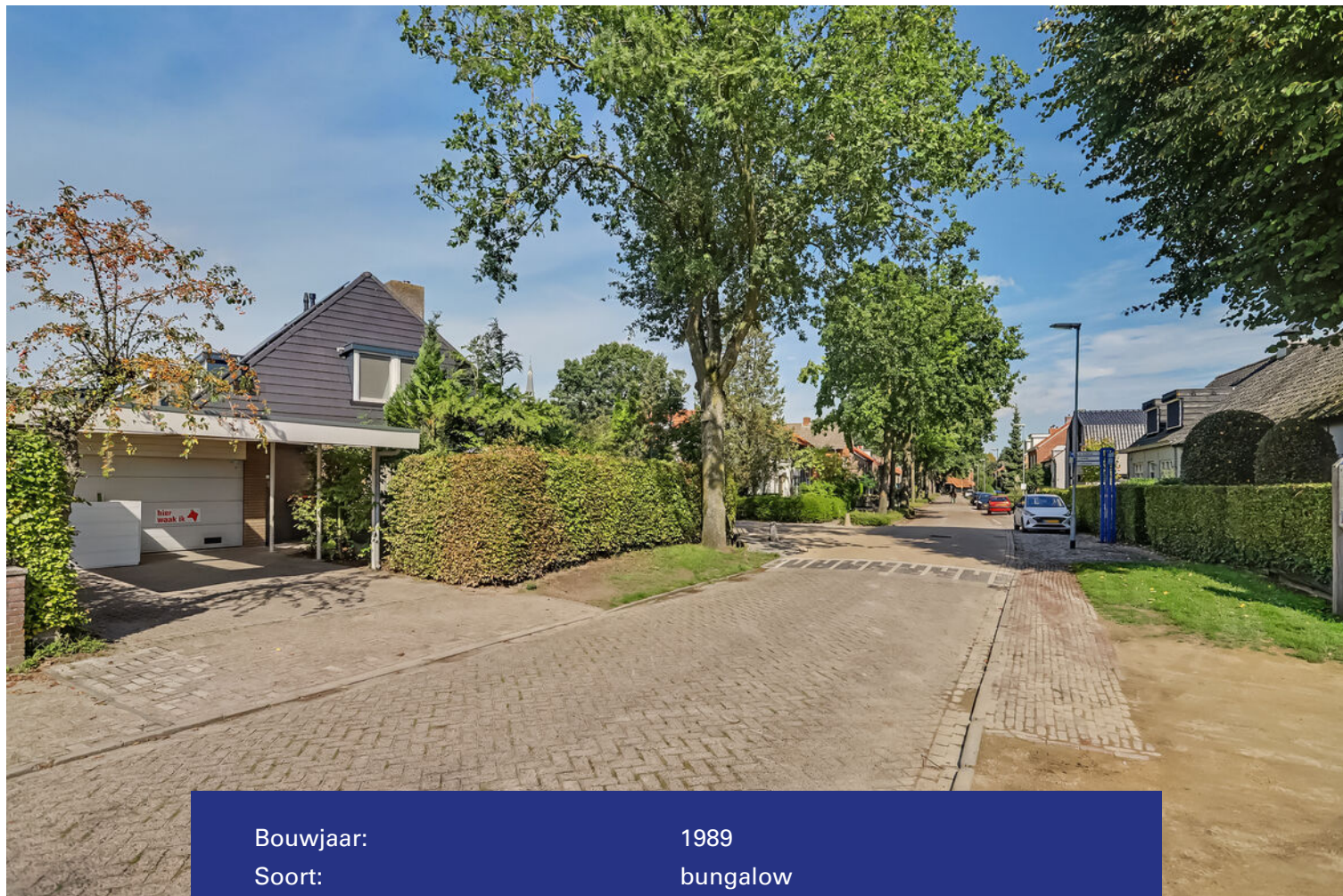
CLAVEM MAKELAARS
Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1989
Soort:	bungalow
Kamers:	6
Inhoud:	923 m ³
Woonoppervlakte:	184 m ²
Perceeloppervlakte:	481 m ²
Overige inpandige ruimte:	70 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	66 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Op een rustige woonlocatie aan de rand van Riel ligt deze royale vrijstaande semi-bungalow, fraai gesitueerd op een ruim hoekperceel. Met een inhoud van circa 923 m³ biedt de woning een zee aan ruimte en volop mogelijkheden. Zo beschikt de woning over een royale inpandige garage, dubbele carport, verwarmde tuinkamer, vijf slaapkamers en twee badkamers. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond behoort bovendien comfortabel gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden.

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, vloerverwarming en grotendeels isolerende beglazing en beschikt over energielabel B. Enkele jaren geleden zijn de dakpannen vernieuwd en zijn 14 zonnepanelen geplaatst.

Ook de ligging is aantrekkelijk. Op korte afstand bevinden zich onder andere winkels, een basisschool en diverse sportvoorzieningen. Voor de natuurliefhebber liggen de fraaie natuurgebieden De Regte Heide en het Riels Laag vrijwel om de hoek. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de A58, zijn ook omliggende dorpen en steden goed bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de ruime hal, waar de vide en de royale hoeveelheid natuurlijke lichtinval direct in het oog springen. De hal biedt toegang tot de meterkast met uitgebreide installatie, de slaapkamer en de woonkamer.

De sfeervolle Z-vormige woonkamer is ruim van opzet en beschikt over een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. Centraal in de woonkamer vormt de open haard met schouw een karakteristiek element. Grote, tot aan de vloer doorlopende raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een sterke verbinding met de tuin. Via de schuifpuien loopt de woonkamer bovendien op natuurlijke wijze over in de tuin rondom de woning. De wanden zijn afgewerkt met een lichte structuur en het plafond is voorzien van stucwerk.

Vanuit de woonkamer is via een schuifdeur de gesloten keuken bereikbaar. Deze is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en vriezer. Ook vanuit de keuken zorgt een schuifpui voor een directe verbinding met de tuin.

De praktische bijkeuken vormt de verbinding tussen de woonkamer en de garage. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een pantry met spoelbak. Vanuit de bijkeuken is tevens de volledig betegelde toiletruimte bereikbaar, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De royale inpandige garage van circa 44 m² biedt volop ruimte en mogelijkheden. Naast het stallen van auto's is deze ruimte uitstekend geschikt als hobby-, werk- of praktijkruimte. Dankzij de omvang en aanwezige voorzieningen leent de garage zich bovendien goed voor een aan huis gebonden beroep. Twee lichtkoepels zorgen voor extra daglicht. Daarnaast bevindt zich hier een tweede toiletruimte met staand closet, fonteintje en wasmachineaansluiting. De garage is bereikbaar via een elektrische garagedeur en een separate loopdeur aan de voorzijde. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van verwarming en een stortbak.

De slaapkamer op de begane grond is vanuit de hal bereikbaar en beschikt over een aangrenzende badkamer. Deze volledig betegelde badkamer is ingericht met een douche, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel met twee kranen. Daarmee biedt deze verdieping alles wat nodig is voor comfortabel gelijkvloers wonen.

De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Via de open trap in de hal bereikt u de ruime overloop. Vanaf hier zijn vier slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. Een dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte op de overloop. Via een vlizotrap is tevens de bergzolder bereikbaar.

Twee slaapkamers bevinden zich aan de rechterzijde van de woning en de derde en vierde slaapkamer zijn aan de linkerkant gesitueerd. Alle slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen aan beide zijden van de woning, waardoor de kamers over een prettige hoeveelheid daglicht beschikken. De kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en plafonds met houten schroten. Onder de schuine kap is bovendien op alle kamers praktische bergruimte aanwezig.

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douche, ligbad en twee wastafels. Via openslaande deuren is een klein balkon bereikbaar. De separate toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Ook de eerste verdieping is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

TWEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de combi-ketel uit 2020. De zolder biedt daarnaast praktische extra bergruimte.

BUITEN

De woning is fraai gelegen op een royaal hoekperceel. De voor- en zijtuin worden grotendeels omsloten door een hoge haag, wat zorgt voor een prettige mate van privacy.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een dubbele carport met ruimte voor twee auto's. De voortuin is verzorgd aangelegd met een looppad naar de voordeur en berging, diverse plantenborders en een lage haag.

De achter- en zijtuin bieden volop ruimte om zowel in de zon als in de schaduw van het buitenleven te genieten. De tuin is ingericht met verschillende terrassen, overdekte zithoeken, plantenborders en siergrind en sluit mooi aan op de verschillende vertrekken in de woning.

Een echte blikvanger is de aangebouwde en verwarmde tuinkamer. Dankzij de grote glazen wanden en royale schuifpui ontstaat hier een lichte en aangename ruimte met een directe verbinding met de tuin. De tuinkamer is daarmee een fijne plek om het hele jaar door van de tuin te genieten. Daarnaast is de ruimte voorzien van een keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, koelkast, vriezer en oven.

De tuinkamer wordt aan de andere zijde verbonden met een berging. Deze is voorzien van een lichtstraat en biedt plaats aan de opstelling van een tweede combi-ketel uit 2017. Vanuit de berging is via een deur tevens de voorzijde van de woning bereikbaar.

ALGEMEEN

- Royale vrijstaande semi-bungalow met een inhoud van circa 923 m³;
- Grote inpandige garage en dubbele carport met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Met vijf slaapkamers en twee badkamers;
- Tuin met diverse overdekte zithoeken en een verwarmde tuinkamer;
- Voorzien dak-, muur- en vloerisolatie alsmede houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas;
- Enkele jaren geleden zijn de dakpannen vernieuwd en 14 zonnepanelen geplaatst;
- Begane grond en eerste verdieping grotendeels met vloerverwarming;
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketels (Remeha, 2017 en 2020);
- Gelegen op een rustige woonlocatie aan de rand van het dorp;
- Op korte afstand van o.a. natuur, winkels, sportvoorzieningen en een basisschool.















































Plattegrond

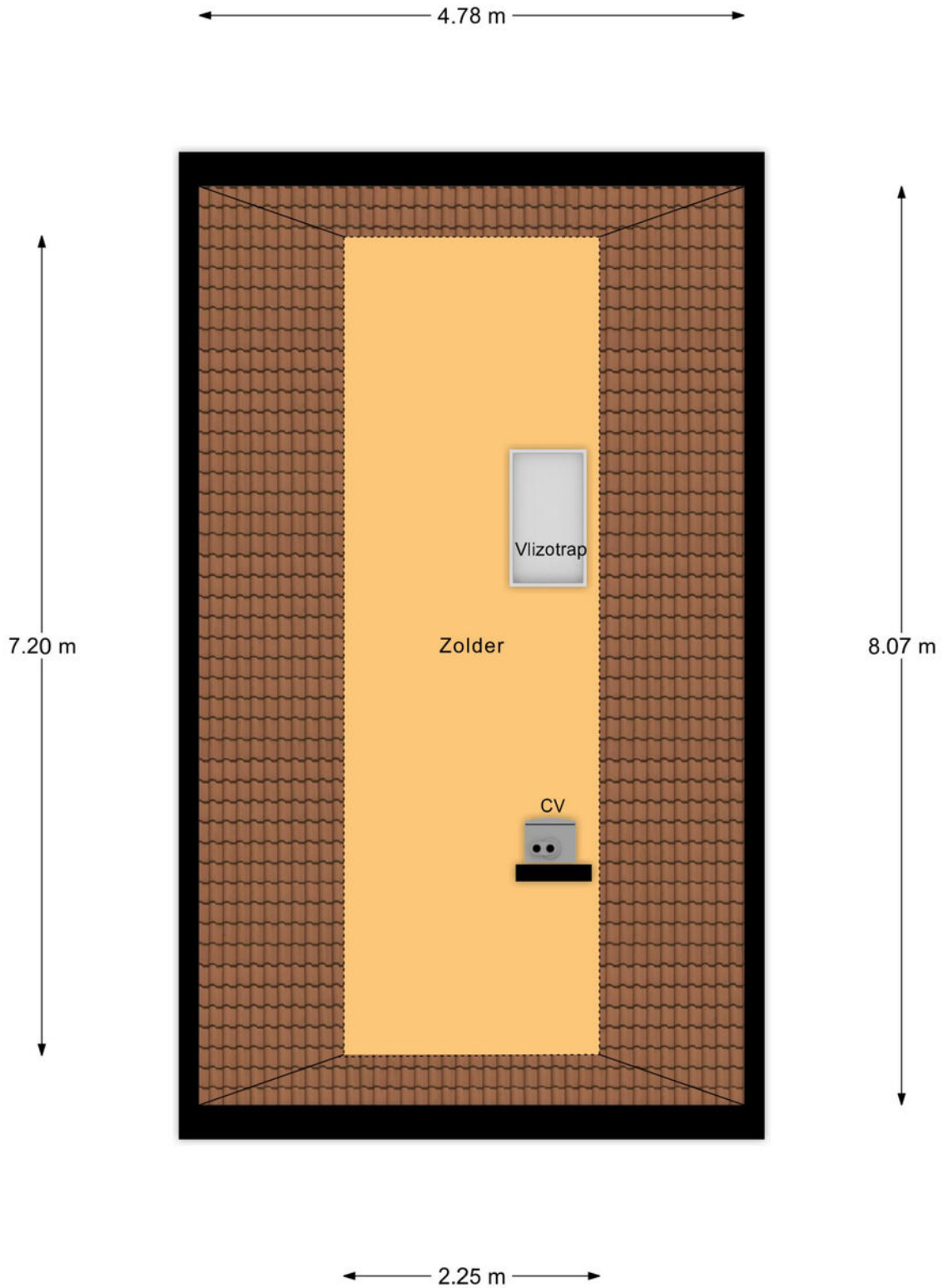


Plattegrond



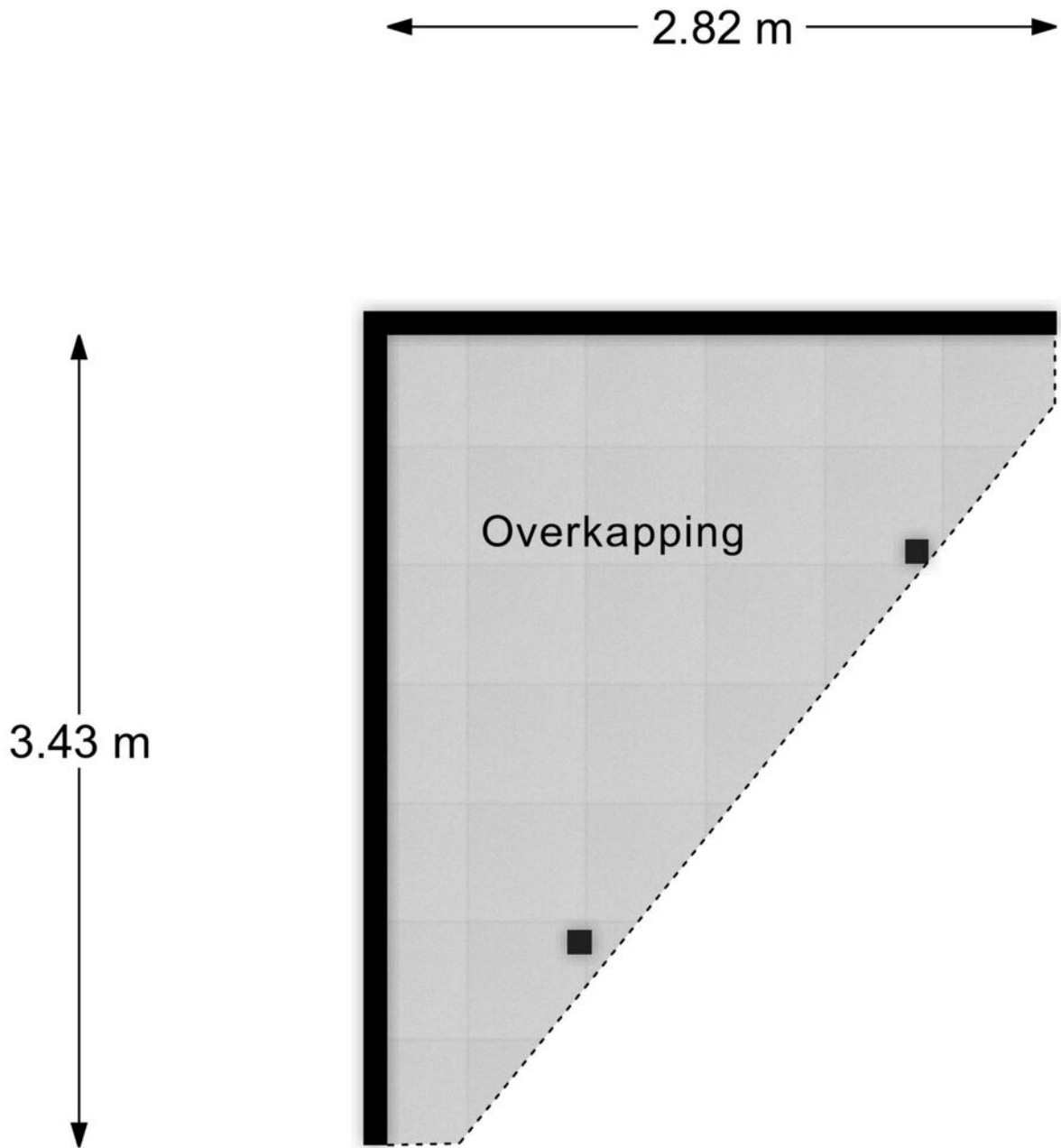
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

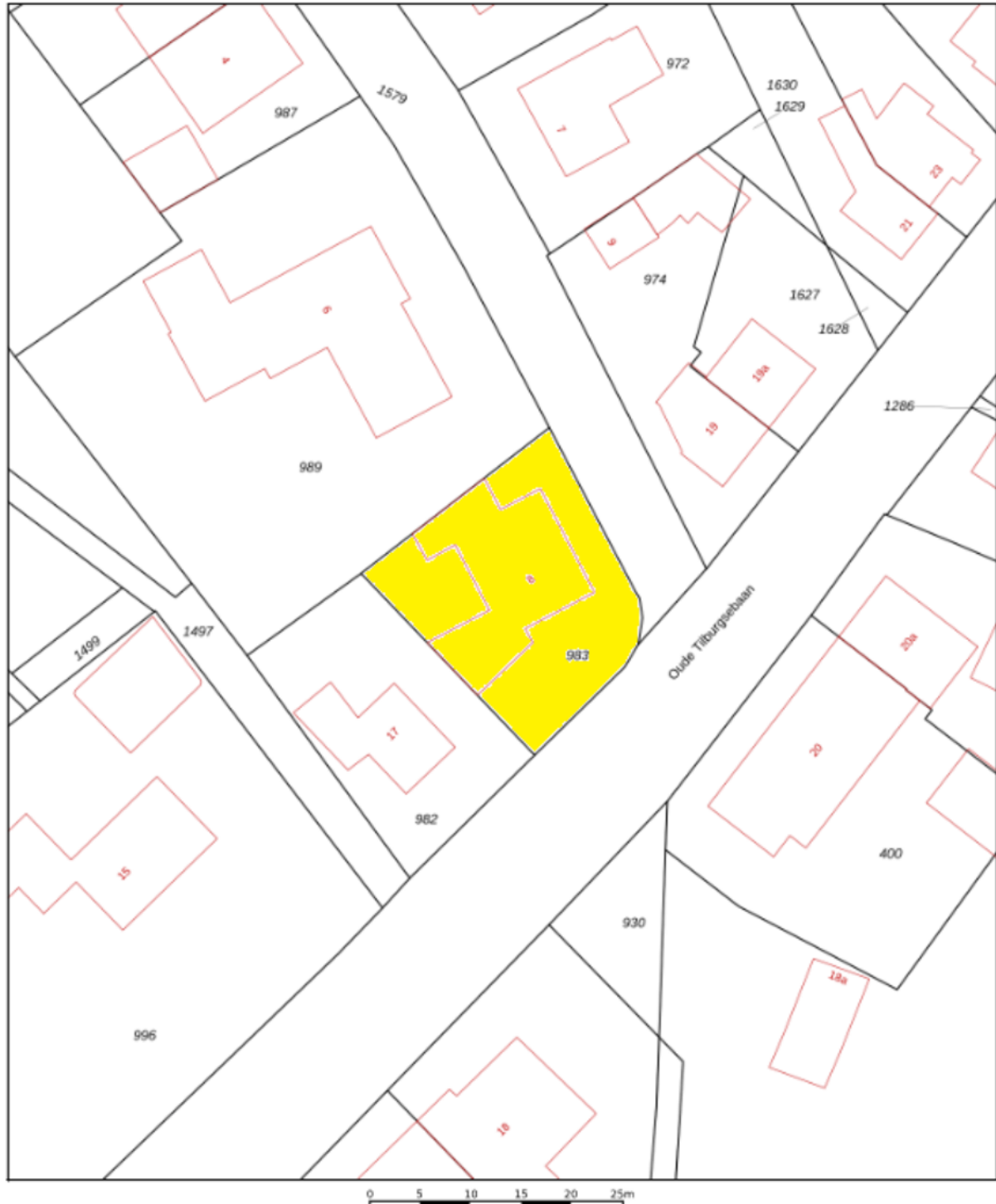


Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



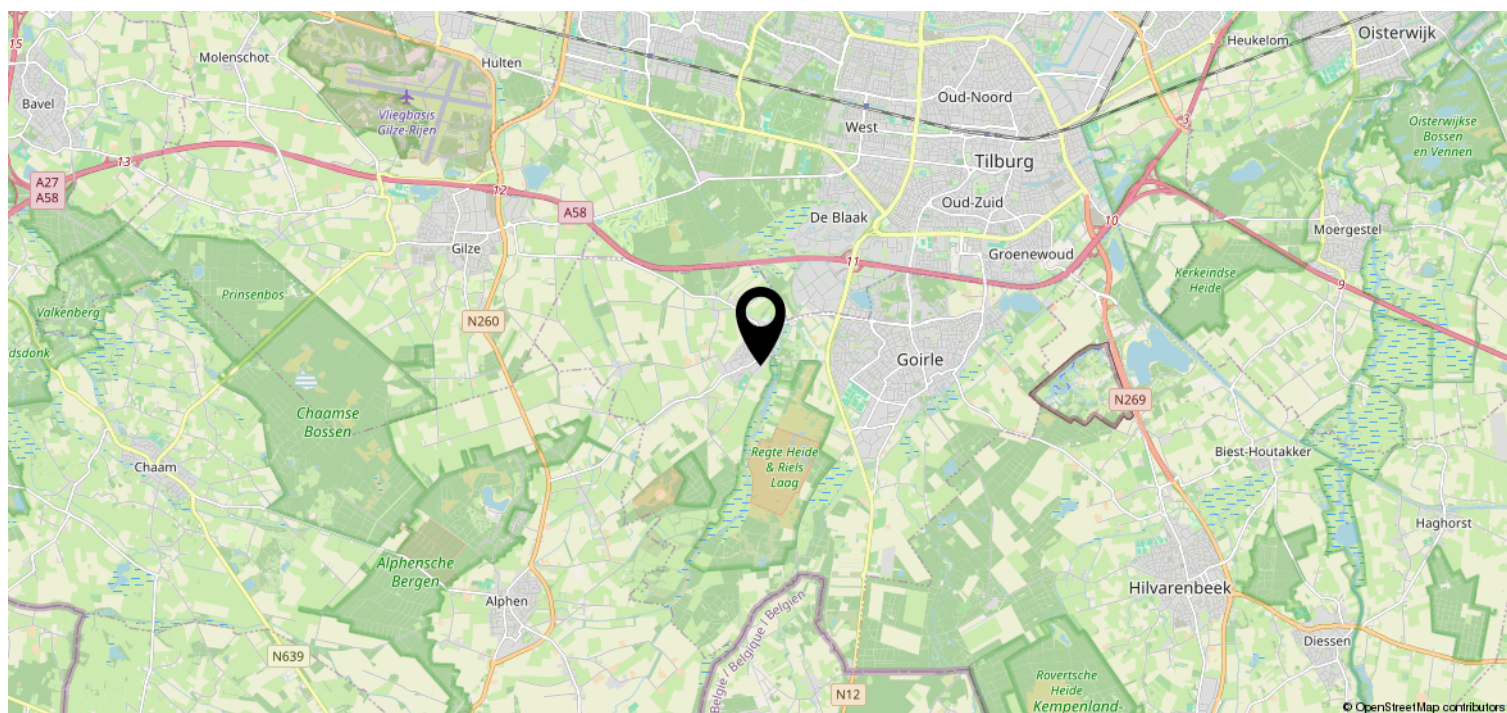
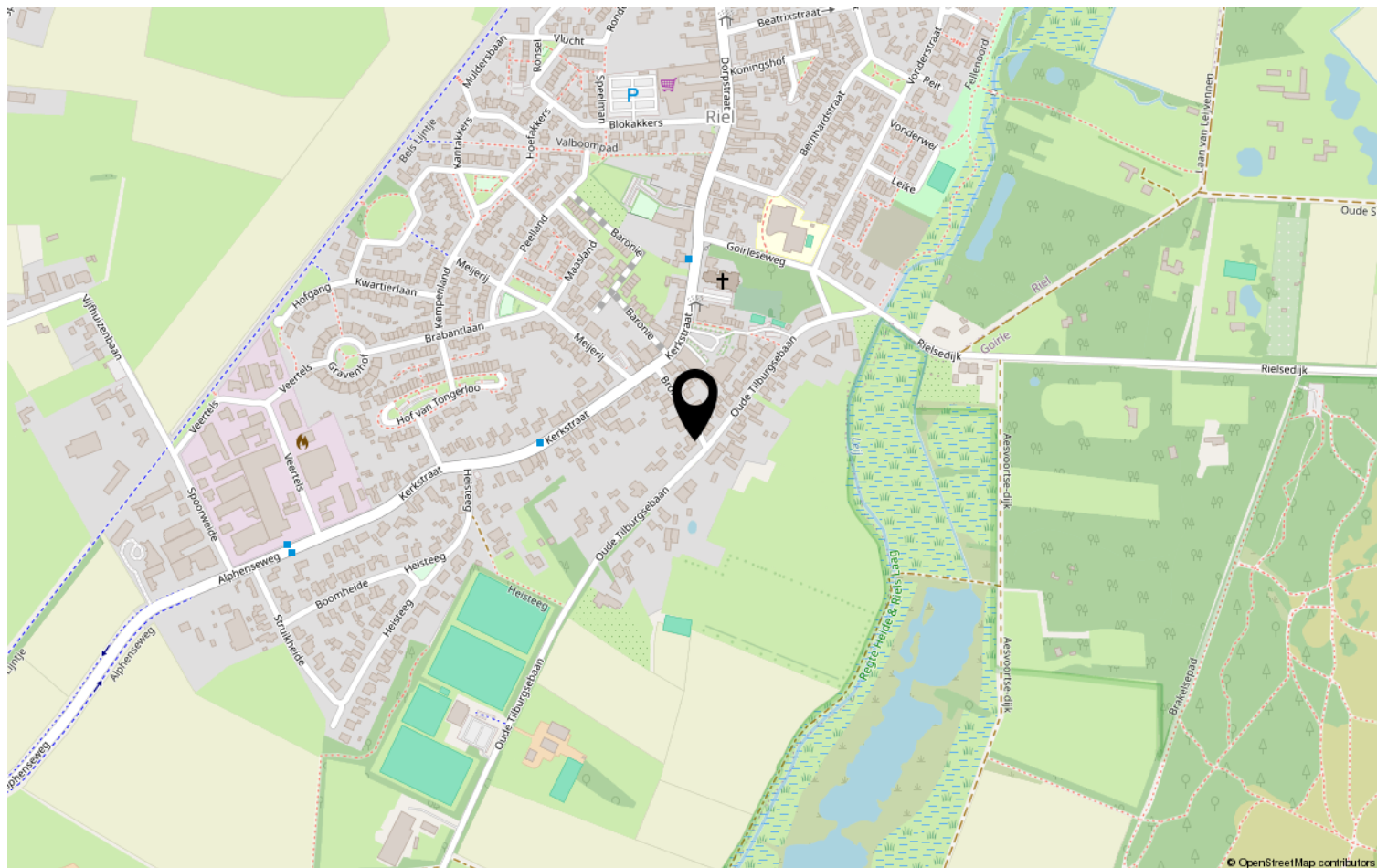
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer		
23	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gorinchem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	983
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geliefd op 11 augustus 2026
De Dienst van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst van het kadastraal 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
---------------	----------	-----------------	-----

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

