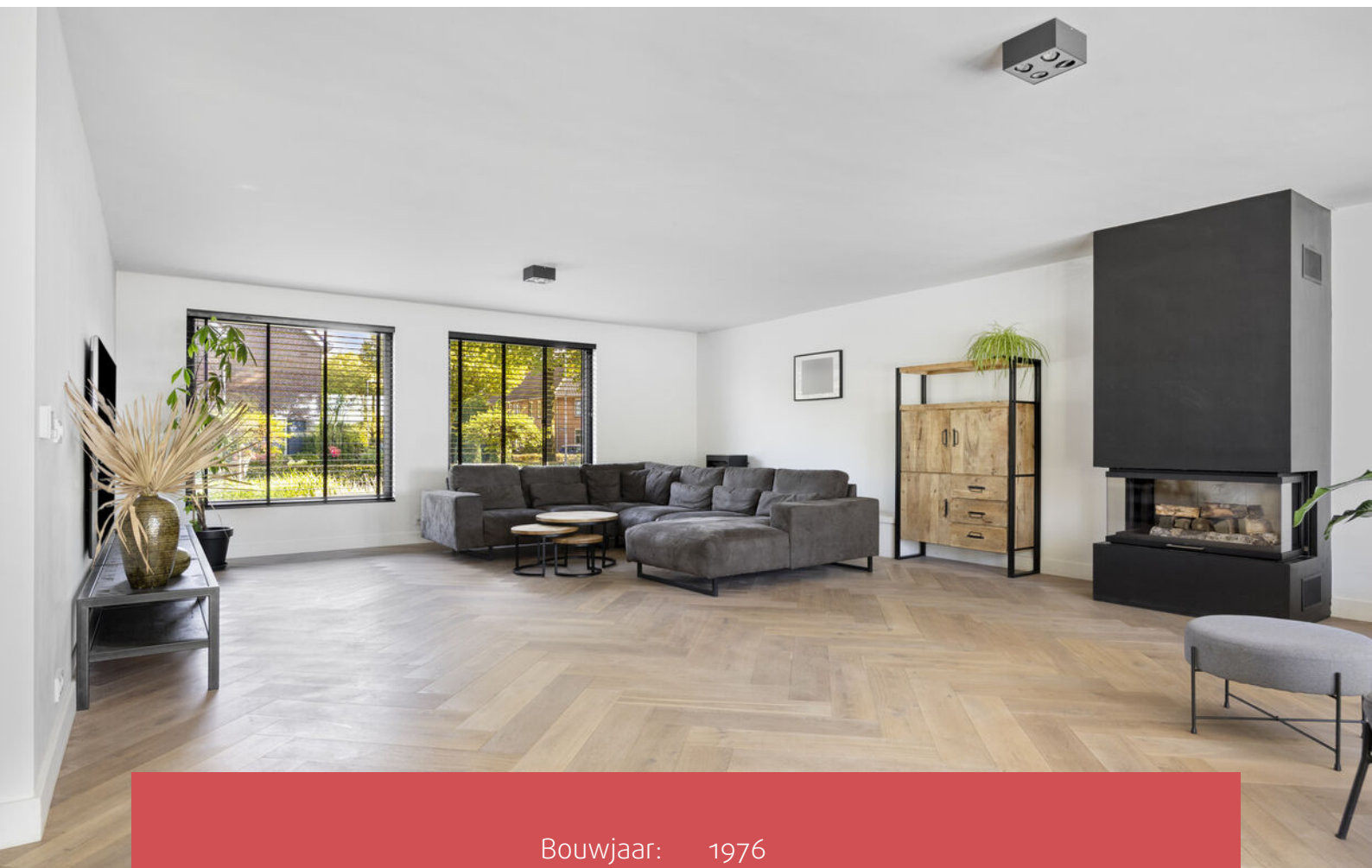




Vrijstaand wonen in
dorp met vrij uitzicht

RIEL
Kaar 24

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1976
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	14
Inhoud:	1461 m ³
Woonoppervlakte:	343 m ²
Perceeloppervlakte:	1272 m ²
Overige inpandige ruimte:	51 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	37 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, hybride warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Uitzonderlijk royaal vrijstaand wonen met een stijlvolle afwerking, zeven slaapkamers en een prachtig groen uitzicht!

Aan de Kaar 24 in Riel staat deze indrukwekkend ruime vrijstaande woning, waar comfort en een landelijke woonbeleving samenkomen. Met maar liefst 343 m² woonoppervlakte, zeven slaapkamers, twee badkamers, een woonkamer van circa 84 m², een moderne woonkeuken met kookeiland en een ruim souterrain met inpandige garage biedt deze woning bijzonder veel mogelijkheden. Vanaf 2019 is de woning grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd. De stijlvolle afwerking, het energielabel A en de royale tuin met uitzicht richting het omliggende buitengebied maken het geheel compleet.

Hoogtepunten

- Maar liefst 343 m² woonoppervlakte (bruto 525 m²)
- Inhoud circa 1.461 m³
- Energielabel A
- Zeven slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Twee badkamers, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping
- Riante woonkamer van circa 84 m² met sfeervolle driezijdige haard
- Moderne woonkeuken van circa 28 m² met kookeiland en luxe inbouwapparatuur
- Vanaf 2019 grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd
- Kunststof kozijnen met HR+++ beglazing, aluminium schuifpui (HR++), dakkapellen hardhout (HR)
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de 1e verdieping
- Meerdere multifunctionele ruimtes en volop bergruimte
- Ruim souterrain (80 m²) met inpandige garage van ca. 38 m²
- Royale tuin met groot gazon, volwassen bomen, terras en overkapping
- Fraai uitzicht richting de omliggende weilanden
- Gelegen in het groene buitengebied van Riel, nabij Goirle en Tilburg

INDELING: BEGANE GROND

Via de moderne verzorgde voortuin bereikt u de royale ontvangsthal van circa 21 m². De eikenhouten visgraatvloer, strak afgewerkte wanden en karakteristieke donkergekleurde trapopgang zorgen direct voor een stijlvolle uitstraling. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. Daarnaast bevindt zich hier een modern toilet met wandcloset en fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer van circa 84 m² vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een uitgebreide eethoek. De doorlopende eikenhouten visgraatvloer, strak gestucte wanden en donkere accenten geven de ruimte een moderne en warme uitstraling.

Een echte blikvanger is de driezijdige liftdeurhaard van 100 cm, die in 2020 is geplaatst.

Omschrijving

Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en de brede schuifpui biedt een prachtig uitzicht op de tuin. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het royale terras met overkapping. De schuifpui kan voor 2/3 open.

KEUKEN

Via een splitlevel bij de woonkamer komt u in de moderne woonkeuken van circa 28 m² is in 2019 geplaatst door Nuva Keukens uit Tilburg. De keuken is uitgevoerd in een strakke, donkere kleurstelling met een royaal kookeiland, greeploze kastfronten en een hoge kastenwand.

De uitgebreide inbouwapparatuur, voornamelijk van ATAG, bestaat onder meer uit een combi-oven, combi-stoomoven, ingebouwd koffiezetapparaat, koelkast, diepvries, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker kokendwaterkraan en vaatwasser.

De grote ramen zorgen voor veel daglicht en een fraai uitzicht over het omliggende groen. Daarnaast biedt de keuken voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en is het aangrenzende terras direct bereikbaar.

SLAAPKAMER en BADKAMER (begane grond)

Een belangrijk pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer van circa 23 m² biedt volop ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte en geeft toegang tot het aangrenzende terras aan de voorzijde. De badkamer van circa 8,5 m² bevindt zich eveneens op deze woonlaag. Deze badkamer mag de nieuwe bewoner naar eigen smaak indelen en uitvoeren. Hierdoor zijn de belangrijkste dagelijkse woonfuncties op de begane grond aanwezig.

WASRUIMTE

Aan de achterzijde bevindt zich een separate wasruimte van circa 5,6 m² met plaats voor wasmachine en droger en aanvullende opbergmogelijkheden.

1e VERDIEPING

Via de karakteristieke trap bereikt u de eerste verdieping met zes slaapkamers, een royale badkamer, een multifunctionele ruimte en diverse bergmogelijkheden.

De slaapkamers hebben oppervlakten van circa 22 m², 19 m², 14 m², 11 m², 11 m² en 7 m². Hierdoor zijn de kamers flexibel in te richten als bijvoorbeeld slaap-, kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer.

Tijdens de renovatie in 2019 zijn vrijwel alle binnenwanden opnieuw opgebouwd met Ytong-blokken, waarbij de oorspronkelijke indeling behouden is gebleven. Daarnaast zijn nieuwe binnendeuren, kozijnen en plafonds geplaatst en zijn de slaapkamers voorzien van laminaatvloeren.

Omschrijving

Verder beschikt deze verdieping over een multifunctionele ruimte van circa 15 m², die momenteel als fitness-ruimte wordt gebruikt.

BADKAMER

De badkamer van circa 9,4 m² is in 2019 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels en glad stucwerk. De ruimte beschikt over een ligbad, glazen inloofdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel met twee opzetkommen, toilet en designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming en een raam voor natuurlijk daglicht.

2e VERDIEPING

Boven de eerste verdieping bevindt zich een praktische vliering van circa 15 m², geschikt voor aanvullende opslag. Deze 2e verdieping is bereikbaar via een kleine deur op ongeveer 1.5m hoogte vanuit de grote slaapkamer.

SOUTERRAIN

Via de aflopende oprit aan de voorzijde bereikt u de inpandige garage van circa 38 m². Op deze oprit kunnen div. auto's geparkeerd worden op eigen terrein.

Het souterrain beschikt daarnaast over een multifunctionele ruimte van circa 19 m², een berging van circa 9 m² en een stookruimte met CV-ketel. De multifunctionele ruimte is in 2025 gerenoveerd en kan gebruikt worden als fitnessruimte, slaapkamer, hobbyruimte, kantoor. Het souterrain biedt daarmee volop mogelijkheden voor het stallen van voertuigen, hobby's en extra opslag.

TUIN

De royale tuin wordt gekenmerkt door een groot gazon, volwassen bomen, groene erfafscheidingen en een breed terras. De ruime opzet en het vrije uitzicht richting het omliggende buitengebied zorgen voor een heerlijk gevoel van vrijheid en privacy.

Direct aan de achterzijde bevindt zich een groot terras met overkapping, waar voldoende ruimte is voor een uitgebreide eettafel en comfortabele loungehoek. Dankzij de brede schuifpui staat het terras in directe verbinding met de woonkamer.

Het uitgestrekte gazon biedt volop ruimte om te spelen en te ontspannen, terwijl de volwassen bomen voor een groene uitstraling en aangename schaduwplekken zorgen. Aan de achterzijde kijkt u tussen het groen door uit over de omliggende weilanden en paardenwei.

In 2020 is de tuin grotendeels opnieuw aangelegd. Hierbij zijn onder meer de bestrating en verschillende tuinonderdelen vernieuwd, is het gazon vergroot en is de oorspronkelijke coniferenhaag vervangen door een schutting (linkerzijde). De achterzijde is verder omheind met draadstaalmattenhekwerk.

Omschrijving

Aan de voorzijde beschikt de woning over een moderne tuin met sierbestrating, hagen en verhoogde plantenbakken. De brede oprit biedt toegang tot de lagergelegen inpandige garage.

Verderop in deze brochure vindt u een opsomming met specificaties van de werkzaamheden die tijdens de renovatie zijn uitgevoerd.

RIEL HEEFT VEEL TE BIEDEN

Kaar 24 ligt aan de rand van Riel aan het Bels Lijntje, een gemoedelijk Brabants dorp binnen de gemeente Goirle. De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke wegen, weilanden en uitgestrekte natuurgebieden. Vanuit de woning en de tuin geniet u van een fraai groen uitzicht, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen bereik liggen.

Riel beschikt onder meer over winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisschoolonderwijs en diverse sport- en verenigingsactiviteiten. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen liggen Goirle en Tilburg op relatief korte afstand.

Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen, met onder andere de Regte Heide en het Riels Laag in de nabijheid. Zo combineert deze locatie de rust en ruimte van het buitengebied met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

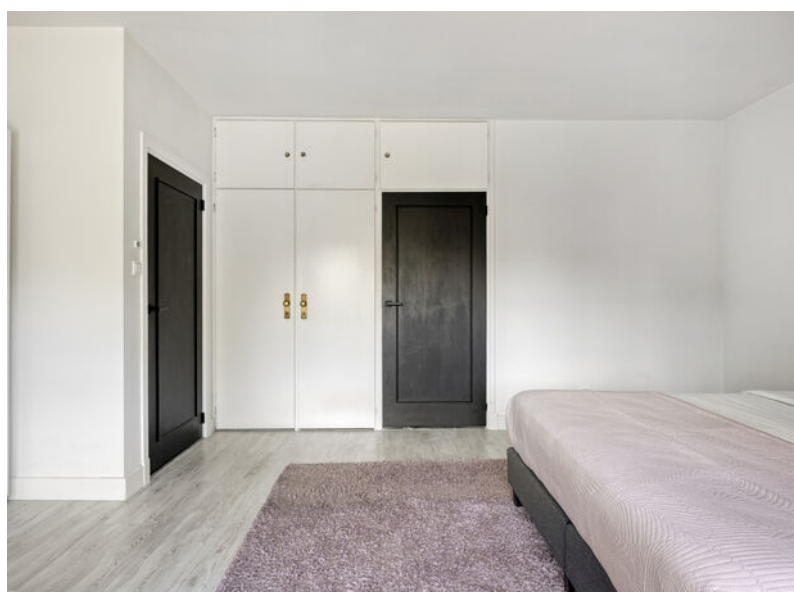
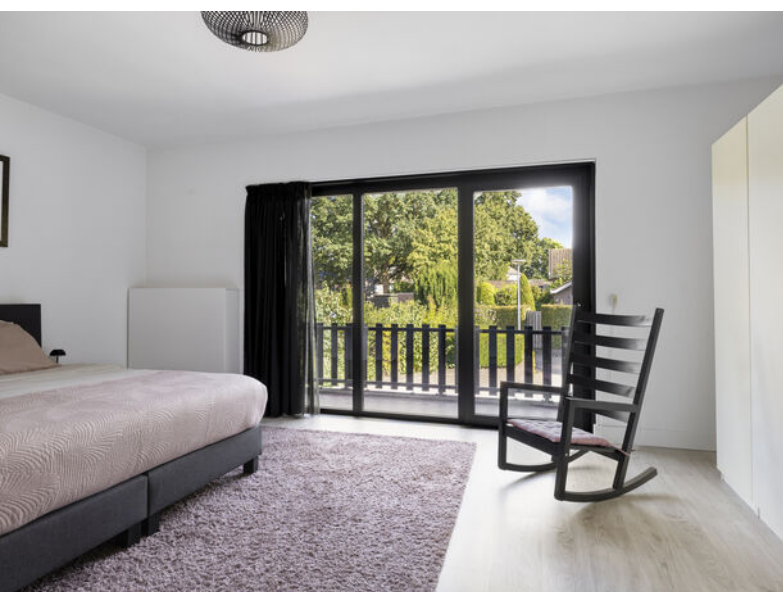
Preview

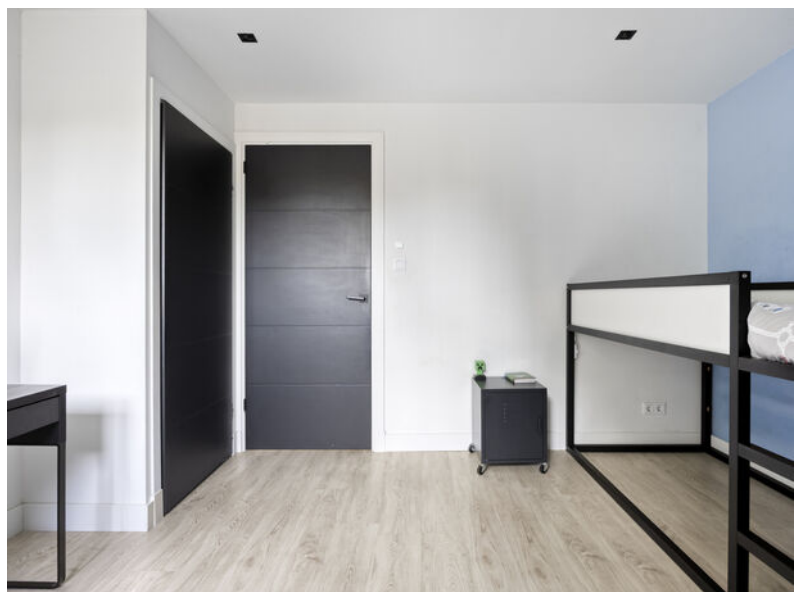
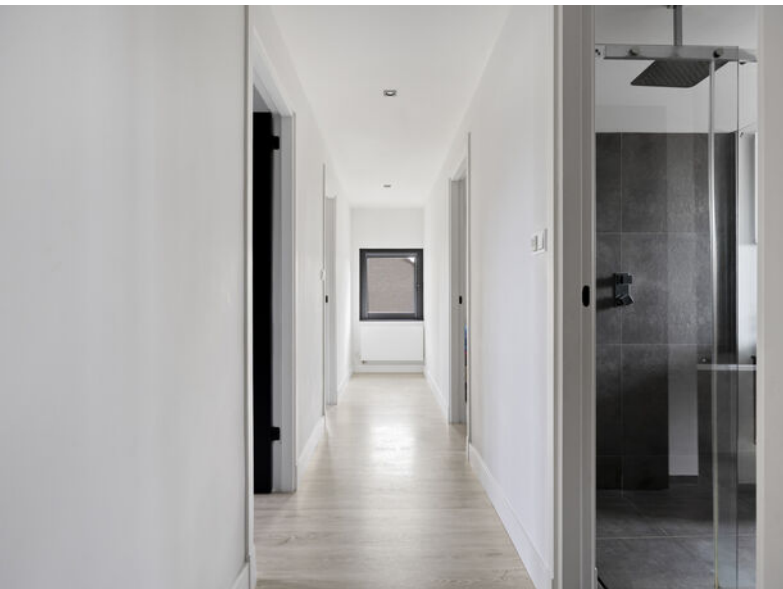


















Hoogtefoto's



Omgeving



VERDUURZAMING

De woning is in 2019 bijzonder grondig gerenoveerd, waarbij vrijwel het gehele interieur is gestript en opnieuw opgebouwd. Tijdens deze renovatie zijn onder meer de keuken, badkamer, toiletruimte, vloeren, binnenwanden, plafonds en een groot deel van de technische installaties vernieuwd. Ook in de jaren daarna zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd om het wooncomfort, de energieprestatie en de uitstraling van de woning verder te verbeteren.

BEGANE GROND: In 2019 is de oorspronkelijke betonvloer volledig verwijderd en opnieuw opgebouwd met 12 cm PIR-isolatie, gewapend beton, een anhydriet dekvloer met vloerverwarming en een eiken multiplank afwerkvloer. Ook de keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. Daarnaast zijn de keuken en toiletruimte volledig vernieuwd en is in 2020 de driezijdige liftdeurhaard geplaatst.

1e VERDIEPING: Tijdens de renovatie zijn vrijwel alle oorspronkelijke binnenwanden en deuren verwijderd. Vervolgens zijn de wanden volgens de bestaande indeling opnieuw opgebouwd met Ytong-blokken en zijn nieuwe binnendeuren, kozijnen en gipsplaten plafonds aangebracht. Ook is de badkamer volledig vernieuwd en zijn de slaapkamers voorzien van laminaatvloeren.

INSTALLATIES en AFWERKING: In 2026 is een hybride warmtepomp geplaatst (DeWarmte MP). Vrijwel de gehele cv-installatie is vernieuwd, met behoud van de bestaande HR-ketel. Op de begane grond is een vloerverwarmingssysteem met twaalf groepen aangebracht en de slaapkamers zijn voorzien van lage temperatuur convectoren. Ook de elektrische installatie is grotendeels vernieuwd, waaronder de bedrading en diverse groepen voor de keukenapparatuur. Verder zijn vrijwel alle wanden en plafonds opnieuw gestuct en afgewerkt in RAL 9016.

ISOLATIE en KOZIJNEN: Er is uitgebreid aandacht besteed aan het verbeteren van de isolatie. Zo is de begane grondvloer voorzien van 12 cm PIR-isolatie en zijn alle schuine dakdelen van binnenuit geïsoleerd met circa 20 tot 22 cm glaswol.

In 2022 zijn de spouwmuren nageïsoleerd met isolatieschuim. Daarnaast is vrijwel de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen in RAL 9005 met HR+++ triple beglazing, de aluminium schuif heeft ook HR+++ triple beglazing. Alleen de dakkapellen en kelderramen zijn van hout met HR-beglazing. Waar van toepassing zijn ook nieuwe hardstenen buitenvensterbanken aangebracht. Ook aan de buitenzijde zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd. Zo is in 2020 groot onderhoud gepleegd aan het leipannendak. In 2022 is de zuidgevel na een plaatselijke brand gedeeltelijk opnieuw opgemetseld, waarna de gehele betreffende gevel is gezandstraald en opnieuw gevoegd. In 2025 zijn bovendien de dakranden rondom de woning en boven de garagedeuren vernieuwd en afgewerkt met Trespa in RAL 9005.

Dankzij de verschillende isolatiemaatregelen en verbeteringen beschikt de woning momenteel over energielabel A.

Plattegronden



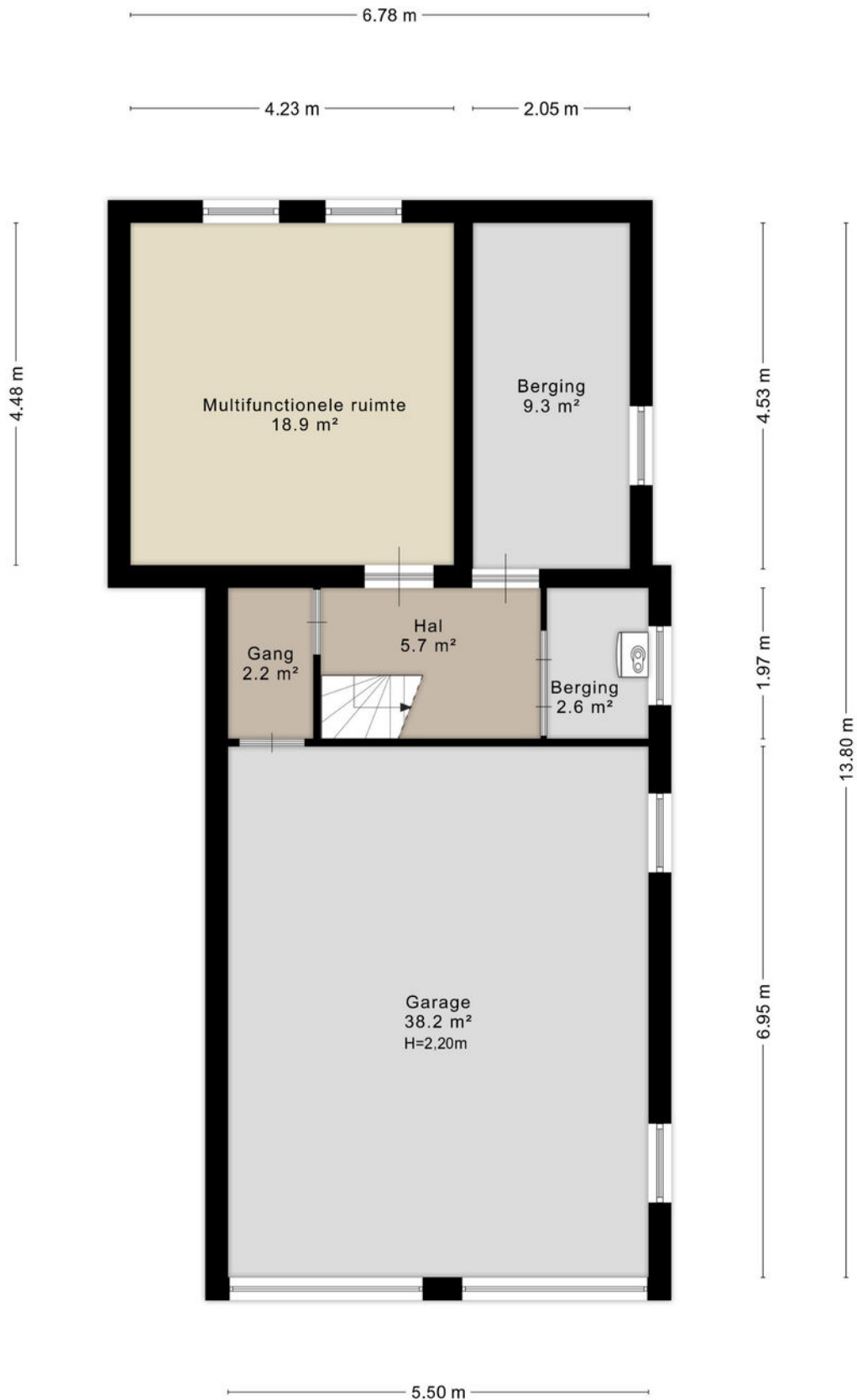
Architectural floor plan of a house with a large garden. The plan includes a kitchen (Keuken 22.8 m²), living room (Woonkamer 33.6 m²), dining room (Eetkamer 22.0 m²), bedroom (Slaapkamer 5.5 m²), bathroom (Badkamer 5.5 m²), and a terrace (Overlapping). The house is surrounded by a large green lawn and several trees. A north arrow is located in the top left corner.

Plattegronden

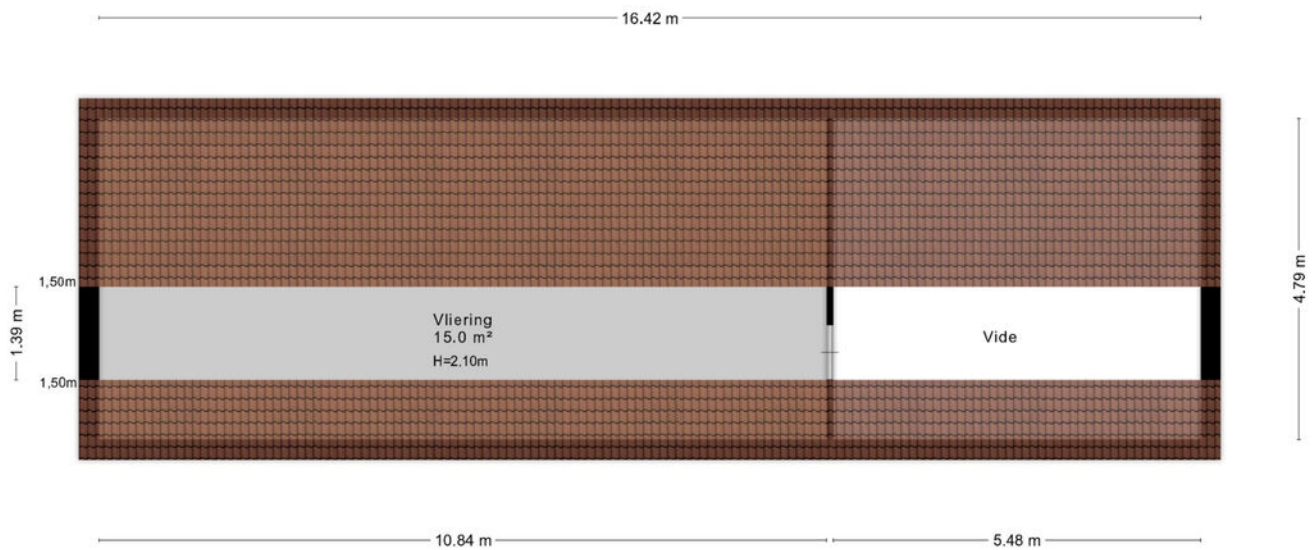


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Plattegronden

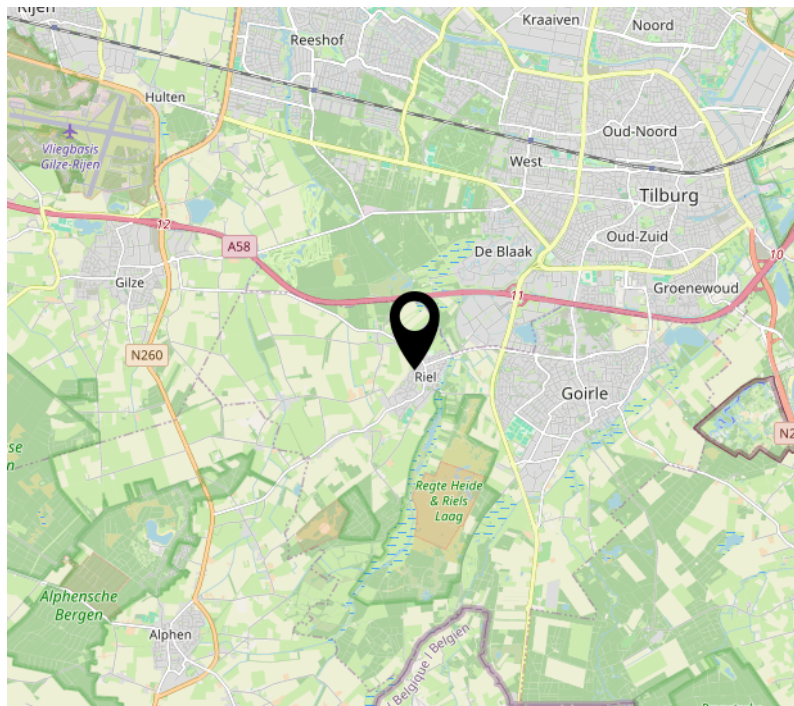
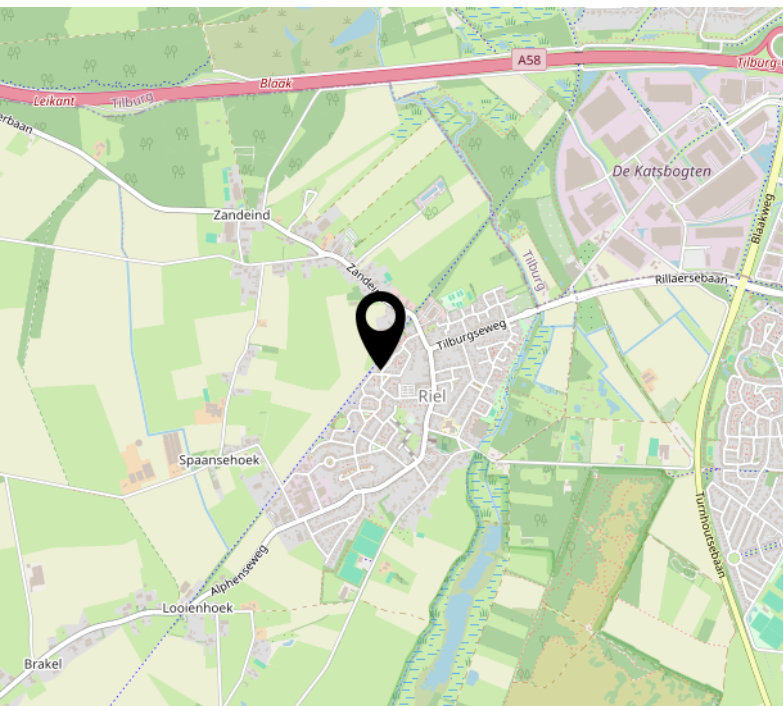
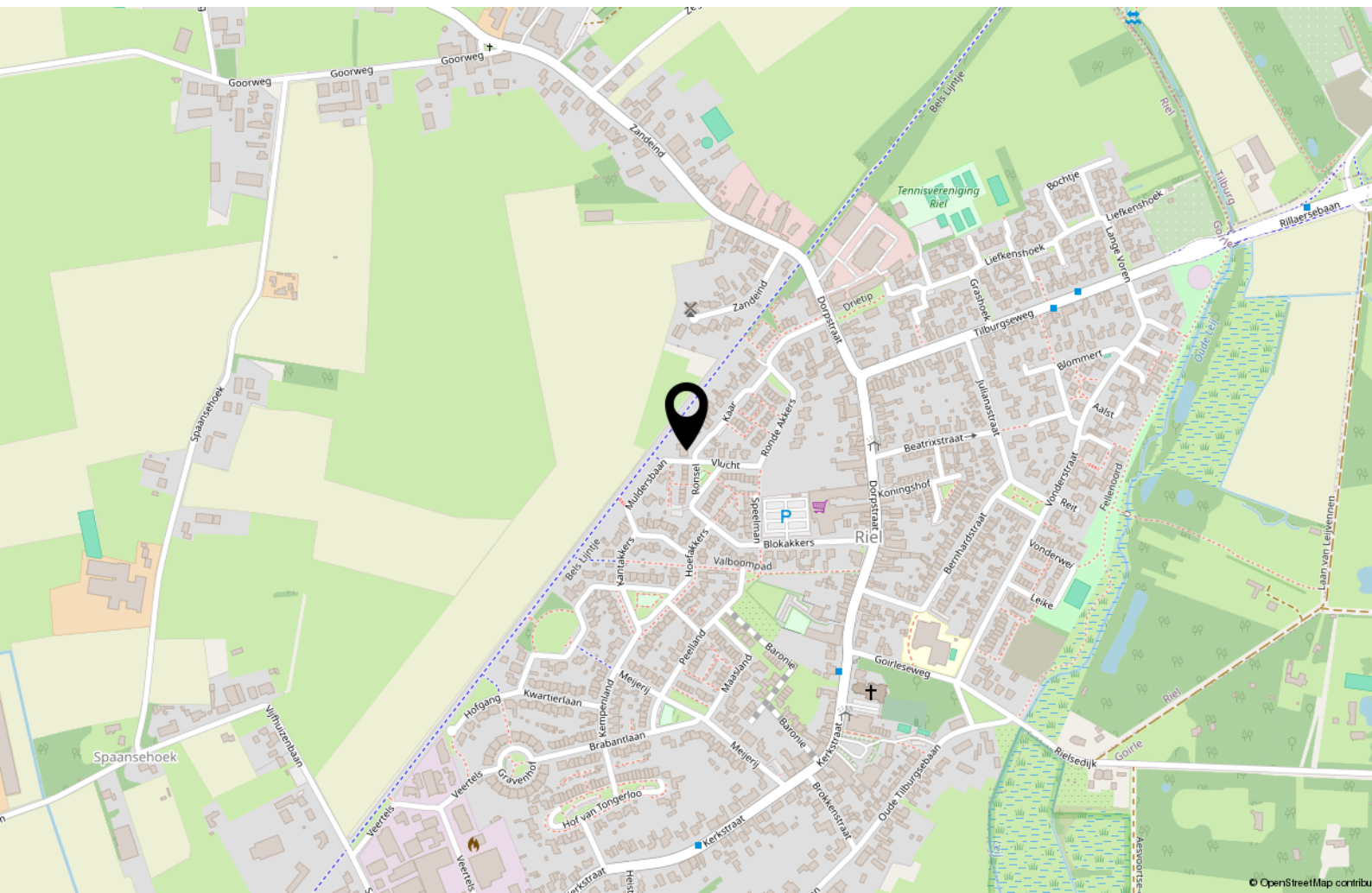


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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.



Interesse?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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