

Ruime tweekapper met verrassend diep perceel!



GOIRLE | Doctor Ariënsstraat 5

vraagprijs € 395.000 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:	1928
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	413 m ³
Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	265 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning beschikt over een ruime woonkamer, een dichte keuken, een bijkeuken, een badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de verdieping en een zolderverdieping met mogelijkheden. Hoewel de woning op onderdelen modernisering kan gebruiken, zijn er al diverse verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Zo zijn de gevels, het dak en een gedeelte van de begane grondvloer nageïsoleerd en beschikt de woning over grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, gedeeltelijke vloerverwarming en tien zonnepanelen. De verrassend diepe achtertuin biedt daarnaast volop ruimte en mogelijkheden.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving. Albert Heijn en Aldi liggen om de hoek en ook het centrum van Goirle is snel bereikbaar. Natuurgebied de Regte Heide ligt op korte fietsafstand en via de Tilburgseweg zijn Tilburg en de A58 goed bereikbaar.

Kortom, het betreft hier een mooie kans voor kopers die op zoek zijn naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie en deze graag verder naar eigen smaak willen moderniseren.

BEGANE GROND:

Via de hal, voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met spachtelputz wanden en schrotenlambrisering, is de royale woonkamer bereikbaar.

De ruime doorzonwoonkamer is voorzien van vloerverwarming en geeft toegang tot de keuken en, middels openslaande tuindeuren, tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een houtkachel, een inbouwkast en een praktische trapkast, waarin zich de aansluitingen voor water en gas bevinden. In de woonkamer bevindt zich tevens de separate meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars).

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van onder andere een composiet aanrechtblad, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een aparte vriezer. Vanuit de keuken zijn de trapopgang naar de eerste verdieping en de bijkeuken bereikbaar.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en geeft toegang tot de toiletruimte en de badkamer. Tevens bevindt zich hier een luik met vlizotrap naar een bergzolder, waar de Nefit cv-combiketel (2008) en de vloerverwarmingspomp is opgesteld. De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een dubbele wastafel met wandmeubel, inbouwspots en een inloopdouche.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een donkere tegelvloer, gestucte wanden en een balkenplafond.

EERSTE VERDIEPING.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Daarnaast biedt de overloop ruimte voor het plaatsen van kasten en bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.

De overloop is afgewerkt met deels schrotenlambrisering, gestucte wanden en een balkenplafond. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en eveneens een balkenplafond.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De zolderverdieping is verdeeld in twee ruimtes en beschikt over een dakkapel, waardoor er extra ruimte en lichtinval is. Beide ruimtes bieden veel bergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen.

TUIN:

De verrassend diepe achtertuin is aan de woningzijde geheel verhard en biedt volop ruimte voor het creëren van verschillende zitplekken. Verder naar achteren krijgt de tuin een groen karakter met diverse planten en (fruit)bomen.

Op het perceel staan twee bergingen, waarvan één houten en één stalen berging. Beide bergingen zijn eenvoudig van uitvoering en aan vervanging toe. Via de zijkant van de woning is de achtertuin middels een eigen achterom bereikbaar.

ALGEMEEN:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers en een zolderverdieping;
- De woning biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren;
- Gevels, dak en een gedeelte van de begane grondvloer zijn nageïsoleerd;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Nefit cv-combiketel uit 2008;
- Badkamer op de begane grond;
- Verrassend diepe achtertuin met diverse (fruit)bomen;
- Eigen achterom langs de zijkant van de woning;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij diverse voorzieningen.























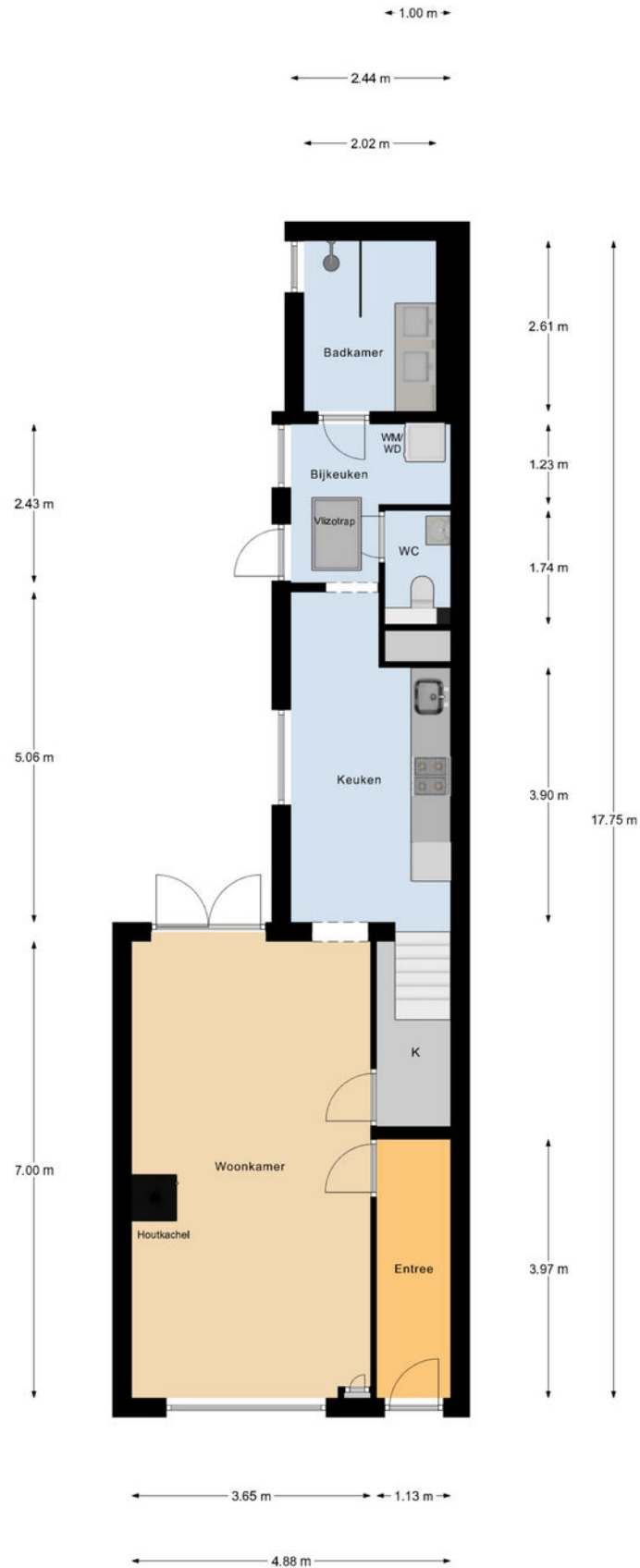






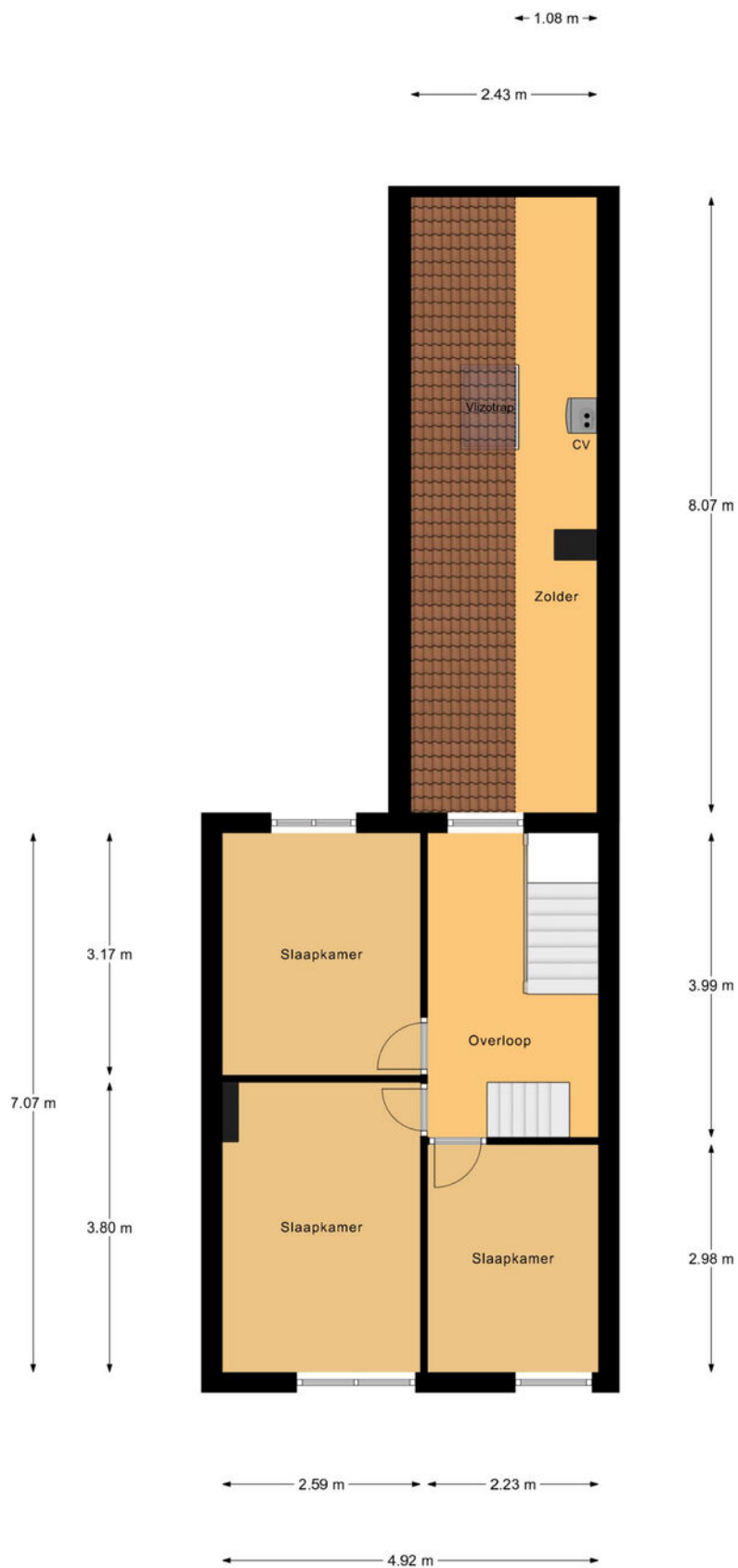


Plattegrond



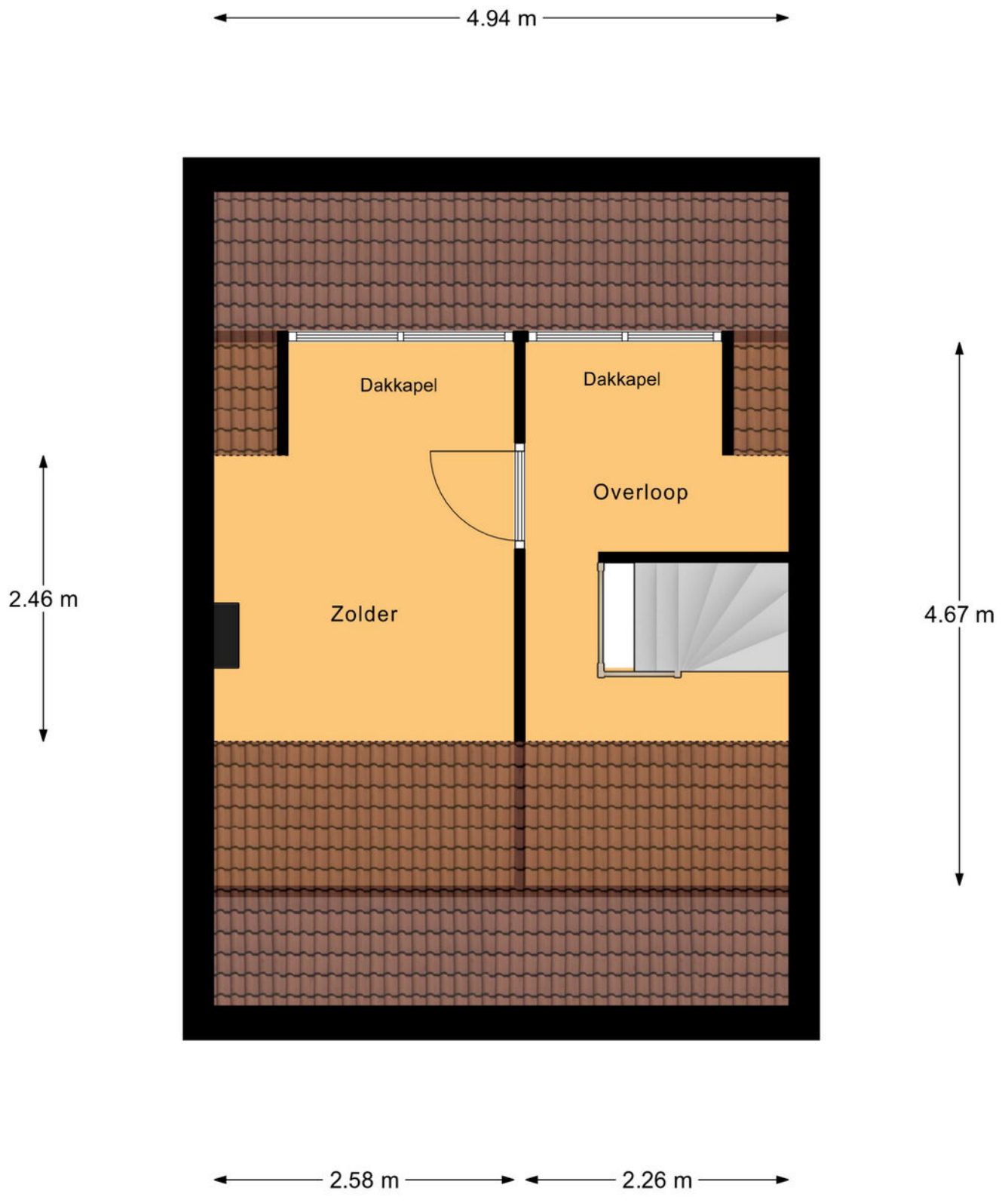
Begane Grond

Plattegrond



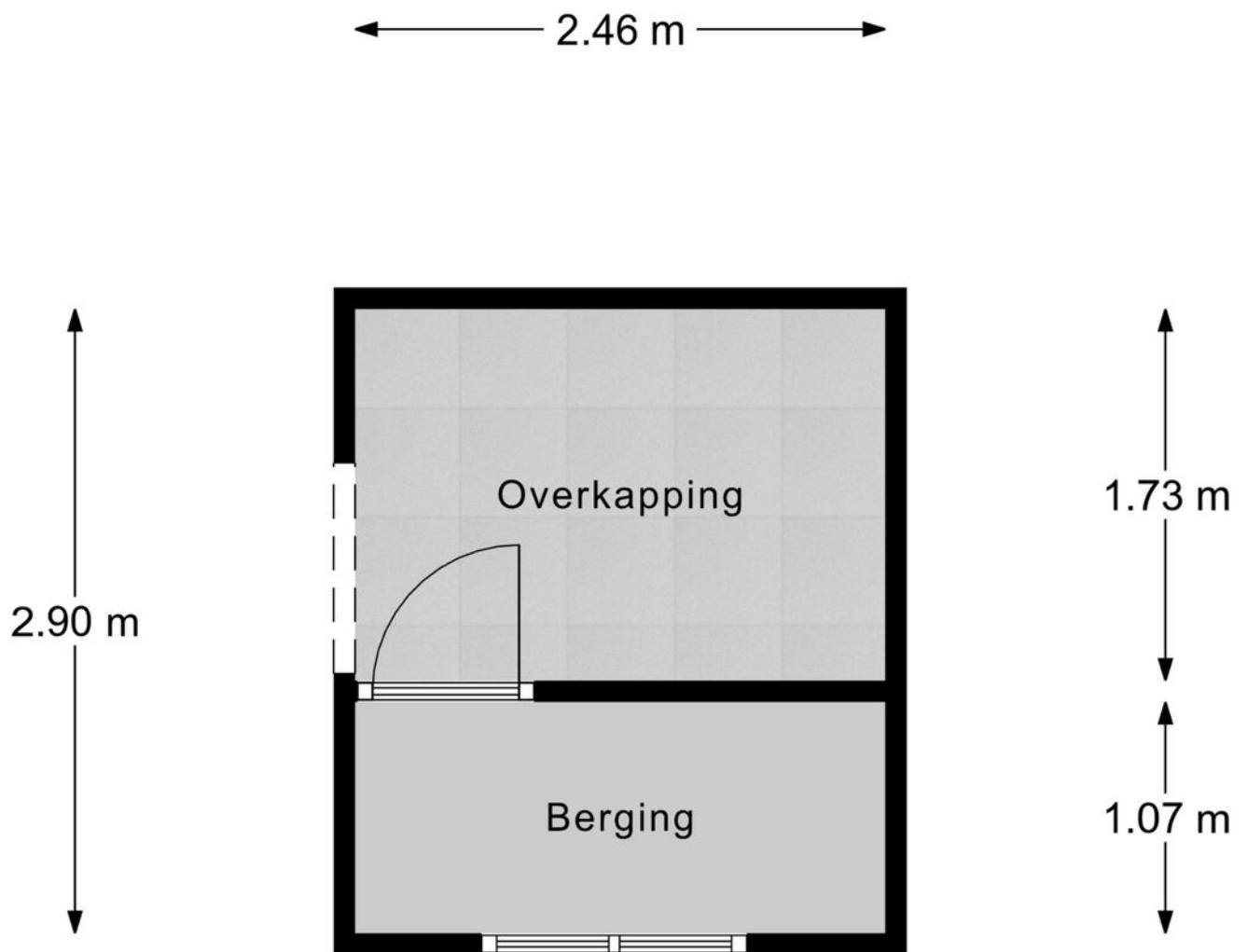
1e Verdieping

Plattegrond



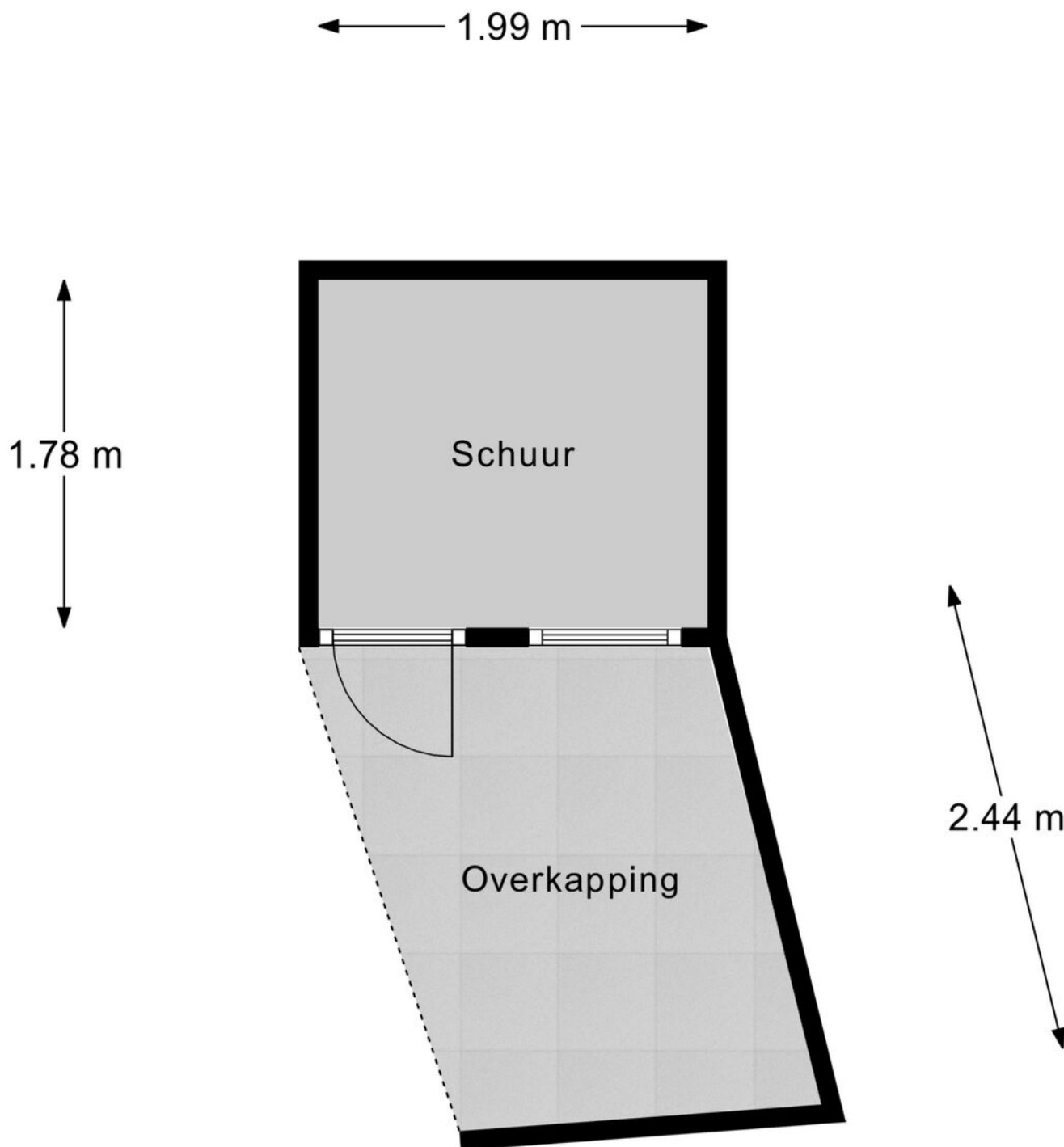
2e Verdieping

Plattegrond



Berging

Plattegrond



Schoor

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

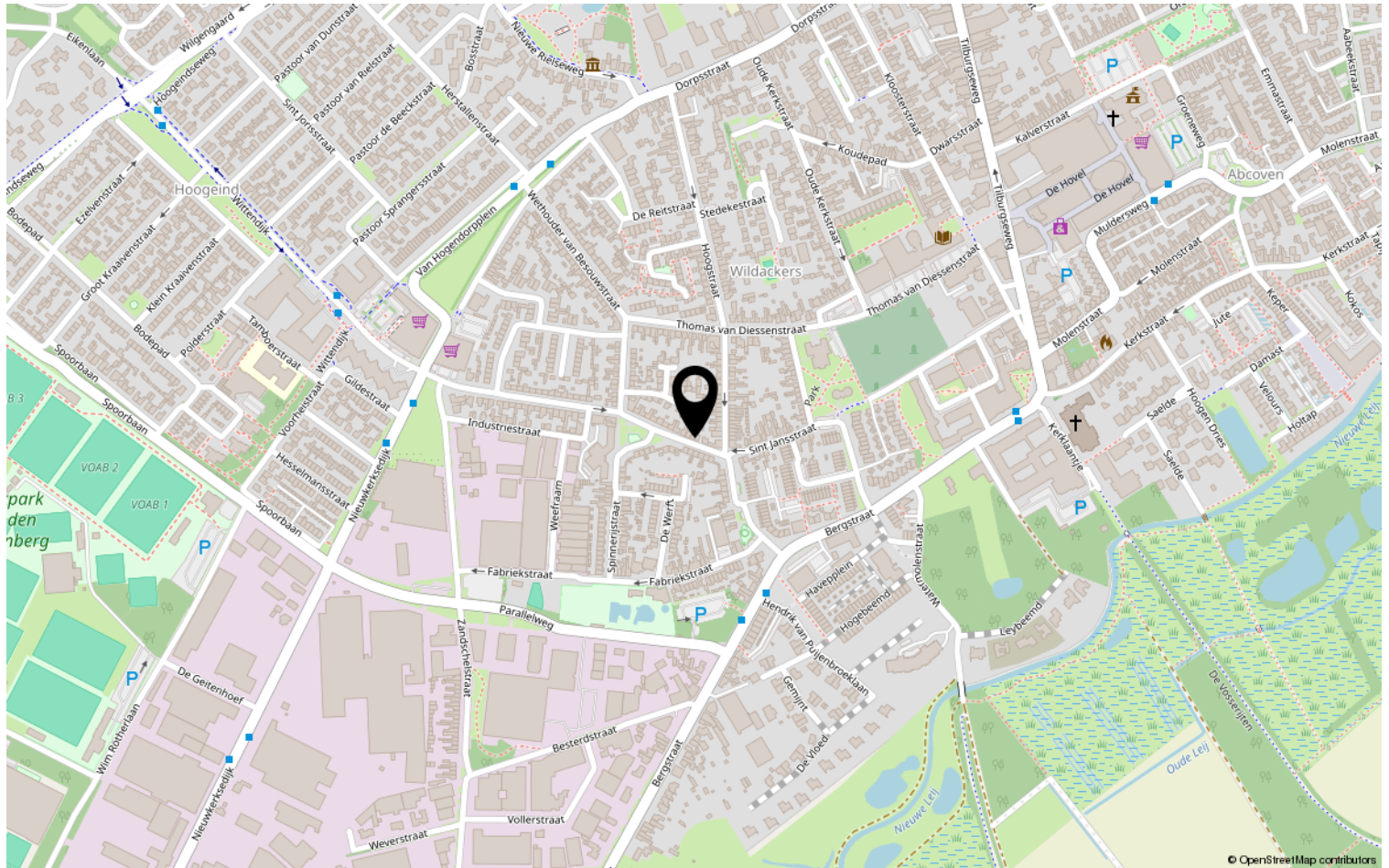
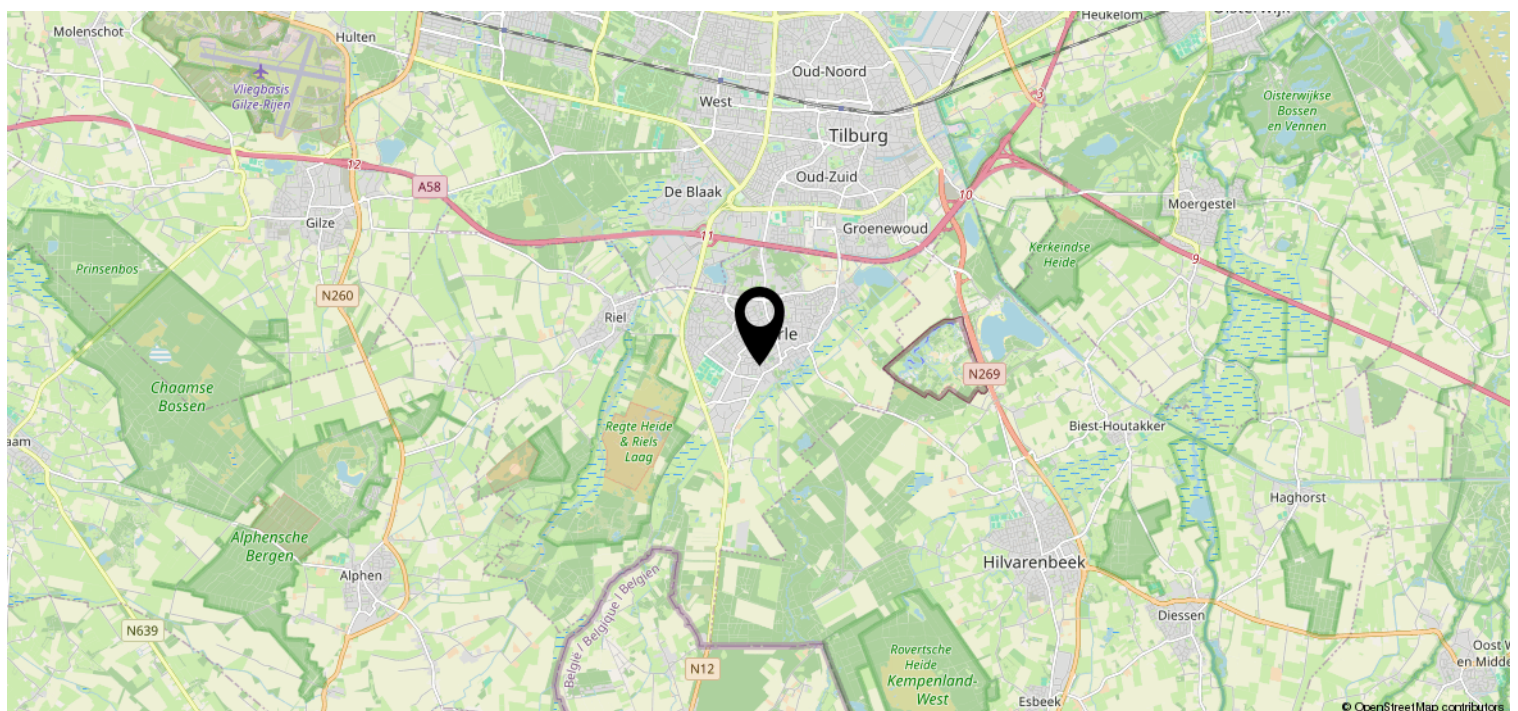
Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer Huisnummer Voorgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Scheiding	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Goirle Sectie B Perceel 4692</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 5 september 2025
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten en legplanken gaan mee		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
- Plisse gordijn in huiskamer			X	
- Rolluikkast (defect)	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				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
-				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Liggen in de tuin diverse zwerfkeien, deze gaan mee.				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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

