Van Hessen Kasselstraat 2
GOIRLE



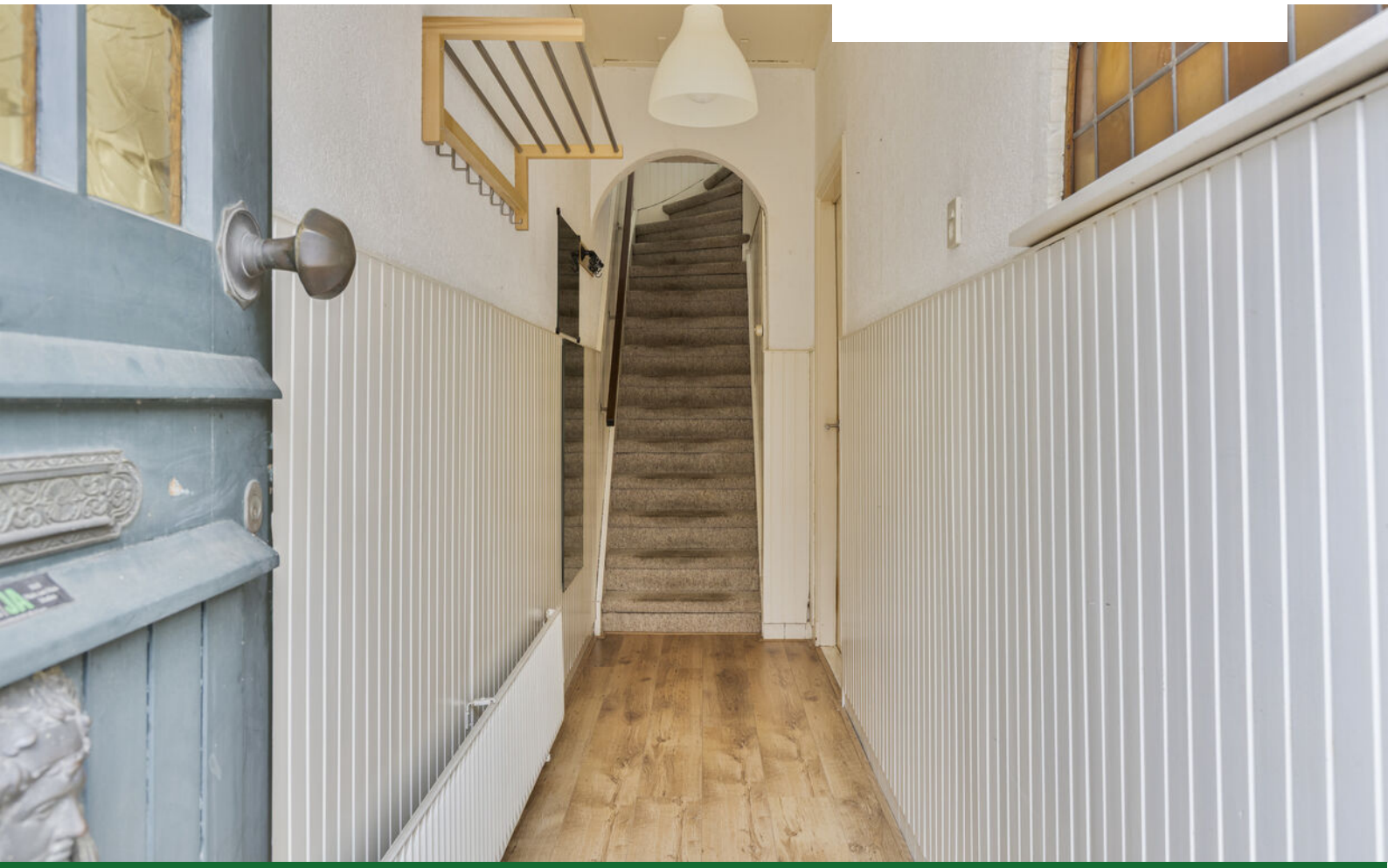
VRAAGPRIJS

€ 475.000 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte
113 m²

Perceeloppervlakte
224 m²

Inhoud
398 m³

Soort woning
eengezinswoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1935

Energielabel
C

Karakter, ruimte en volop mogelijkheden

Een huis met een eigen gezicht, een diepe tuin en een verrassend grote garage achter op het perceel. Deze eindwoning aan de Van Hessen Kasselstraat 2 staat in de wijk 't Ven, op korte loopafstand van het centrum van Goirle. Achter de voordeur vind je een woonkamer, keuken, badkamer en praktische ruimtes op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime open zolder op de tweede verdieping. Buiten wacht een diepe, geheel omsloten achtertuin met achterom en een garage van circa 31 m².

De woning heeft duidelijk de sfeer van een huis uit de jaren dertig, met onder meer glas-in-lood, lambrisering en een authentiek plafond. Tegelijkertijd is dit een woning die op verschillende punten om renovatie en modernisering vraagt. Dat maakt hem interessant voor wie niet op zoek is naar een kant-en-klaar huis, maar juist mogelijkheden ziet om de woning naar eigen smaak en wensen aan te pakken. De woning beschikt over energielabel C.

En dan de ligging: het centrum van Goirle ligt op ongeveer 300 meter, dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand aanwezig en de bushaltes liggen op circa 200 tot 300 meter. Ook Tilburg is dichtbij en via de A58, op ongeveer 2 kilometer afstand, rijd je snel richting Tilburg, Breda of Eindhoven.

Binnenkomen in een huis met karakter

Via de voordeur kom je in een hal waar meteen een aantal kenmerken van het huis uit 1935 zichtbaar zijn. De lambrisering, het glas-in-lood bovenlicht bij de voordeur en het authentieke plafond geven de entree een eigen uitstraling. Vanuit de hal loopt de trap naar boven en is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, langgerekte ruimte met aan de voorzijde een groot raam in een houten kozijn met dubbele beglazing. Boven het raam zijn de glas-in-lood bovenlichten behouden gebleven. Ook aan de achterzijde zijn houten kozijnen met dubbele beglazing aanwezig. Het balkenplafond, de granol wandafwerking, de laminaatvloer en de ingebouwde kast zijn allemaal kenmerkend voor de huidige uitstraling van de woning. Vanuit de woonkamer is er bovendien toegang tot de kelder-/provisiekast.

Aan de achterzijde ligt de keuken met een eenvoudige L-vormig interieur en een raam dat uitkijkt op de tuin. Er zijn onder meer een vaatwasser, gasfornuis en afzuigkap aanwezig.

Vanuit de keuken kom je in het deels betegelde tussenportaal dat de verbinding vormt met de achtertuin, de badkamer en de was-/stookruimte, waar de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-ketel (Nefit Proline HR24; 2011) zijn ondergebracht.
De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad waarin ook gedoucht kan worden, een wastafelmeubel, staand toilet en designradiator. De ruimte is volledig betegeld en heeft twee kunststof ramen met dubbele beglazing.

Drie slaapkamers en nog een verdieping erboven

Op de eerste verdieping komt de authentieke sfeer van de woning opnieuw terug. De overloop heeft lambrisering en een raam met zicht op de tuin. Vanaf hier zijn drie slaapkamers, het toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

De drie slaapkamers zijn verschillend van formaat en indeling. De eerste slaapkamer beschikt over een wastafel en vaste kast. Hier ligt laminaat, zijn de wanden afgewerkt met granol en is een houten kozijn met enkele beglazing aanwezig. De tweede slaapkamer heeft eveneens een vaste kast en wastafel en valt op door de raampartij met glas-in-lood bovenlichten. Ook de derde slaapkamer heeft een raampartij met glas-in-lood bovenlichten. In alle drie de kamers ligt een laminaatvloer.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier ligt een ruime, open zolder onder de kap. Aan de achterzijde zorgt een dakkapel voor extra ruimte en licht. Er is een kastruimte met schuifdeuren en achter de knieschotten is extra bergruimte beschikbaar. De zolder biedt daardoor niet alleen praktische opslagruimte, maar kan afhankelijk van de wensen ook zeker als slaap-, werk- of speelkamer worden benut.

Een diepe tuin met een grote garage

Achter de woning ligt een diepe, volledig omsloten tuin. De tuin is op dit moment niet strak aangelegd en vraagt om aandacht, maar juist daardoor is er ruimte om er een eigen buitenplek van te maken. Er is een achterom en buitenverlichting aanwezig.
Achter in de tuin staat een brede garage van circa 31 m². De garage dateert uit 1988 en is royaal genoeg voor meer dan alleen het stallen van een auto. Er is een sectionaal-poort, een deur naar de tuin, elektra en water en aan de tuinzijde zijn ramen aanwezig.

De combinatie van een diepe tuin, achterom en deze grote garage is een van de praktische pluspunten van het perceel. Of de garage uiteindelijk wordt gebruikt voor de auto, fietsen, opslag, hobby of als werk-/praktijkruimte: de vierkante meters zijn er in ieder geval. Daarnaast biedt de garage mogelijk kansen voor het realiseren van een mantelzorgwoning, Koper dient de mogelijkheden en eventuele vergunningplicht hiervoor zelf bij de gemeente Goirle te verifiëren.

Omschrijving

Een centrale plek in Goirle

De Van Hessen Kasselstraat ligt in de wijk 't Ven, in de Burgemeesters buurt. Het is een rustige, groene woonomgeving met relatief veel gezinnen. Tegelijkertijd hoef je voor de dagelijkse boodschappen, een terrasje of andere voorzieningen niet ver. Het dorpscentrum van Goirle ligt op ongeveer 300 meter. Supermarkten, winkels en horeca zijn daarmee gemakkelijk te voet bereikbaar. Ook basisscholen, kinderopvang en huisartsen bevinden zich op korte afstand.

Voor wie afhankelijk is van het openbaar vervoer is de ligging eveneens praktisch. Op ongeveer 170 meter bevinden zich bushaltes. Vanaf daar rijdt onder meer stadsbus lijn 2 rechtstreeks richting Tilburg centrum, Tilburg Centraal en het ETZ Elisabeth ziekenhuis. Met de auto ben je via de A58 in ongeveer vier minuten bij de snelweg richting Breda en Eindhoven. Tilburg centrum is zowel per auto als fiets goed bereikbaar.

Een huis om naar eigen hand te zetten

Van Hessen Kasselstraat 2 is geen woning waarbij alles al voor je is bedacht en uitgevoerd. De woning heeft karakter, een praktische basis en een aantal mooie oorspronkelijke details, maar vraagt op verschillende onderdelen om renovatie en modernisering. Dat geldt zowel voor de afwerking als voor een aantal bouwkundige onderdelen.

Bij de bouwkundige inspectie, waarvan het rapport op aanvraag beschikbaar is, is de gemiddelde conditie van de gebouwonderdelen beoordeeld als matig. In het rapport worden onder meer aandachtspunten genoemd bij de buitenkozijnen, buiten-betimmering, dak- en gevelonderdelen, goten, installaties en de garage. Ook zijn er onderdelen waarvoor nader onderzoek wordt geadviseerd.

De aandachtspunten zijn nadrukkelijk onderdeel van het verhaal van deze woning. Ze geven tegelijk een duidelijk beeld van wat een nieuwe eigenaar kan verwachten en waar ruimte ligt om de woning stap voor stap te verbeteren.

Omschrijving

Bij deze woning is het goed om vooraf te weten dat:

- de woning op diverse punten gerenoveerd en gemoderniseerd dient te worden;
- er een bouwkundig inspectierapport van 10 augustus 2026 beschikbaar is waarin de gemiddelde conditie van de geïnspecteerde bouwdelen als matig is beoordeeld en diverse onderhouds-, herstel- en aandachtspunten zijn opgenomen;
- de tuin opnieuw aangelegd dient te worden;
- op het perceel een recht van weg ten behoeve van de aangrenzende woning (nr. 4) is gevestigd.

Kom kijken en ontdek wat hier mogelijk is

Van Hessen Kasselstraat 2 is vooral interessant als je verder kijkt dan de huidige afwerking. Benieuwd wat jij van deze woning kunt maken? Kom dan vooral zelf kijken. Juist tijdens een bezichtiging krijg je het beste gevoel voor de ruimte, de aanwezige details en de mogelijkheden die dit huis biedt.

* * *

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bank-garantie.

Meetinstructie gebaseerd op 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 bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Omschrijving

Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouder pand betreft en dat de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt in een bouwkundig rapport, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 omschreven gebruik.

Niet bewonersclausule: Koper is op de hoogte dat de woning nooit bewoond is geweest door verkoper. Verkoper kan geen garanties geven over de kwaliteit van de onroerende zaak. Daarom verleent verkoper met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, e.e.a. zoals bedoeld in artikel 7:15, lid 2, BW.





































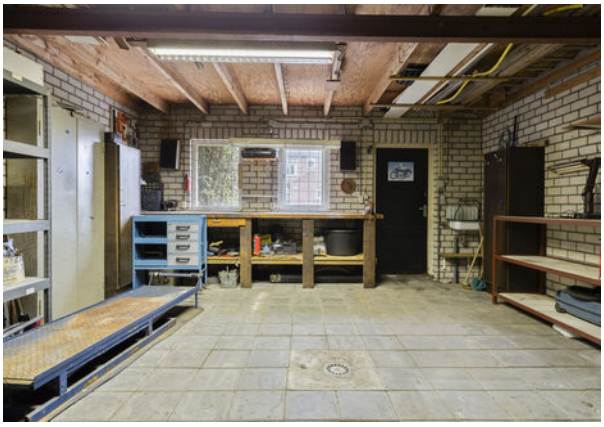

























BAKKERIJ







Plattegrond



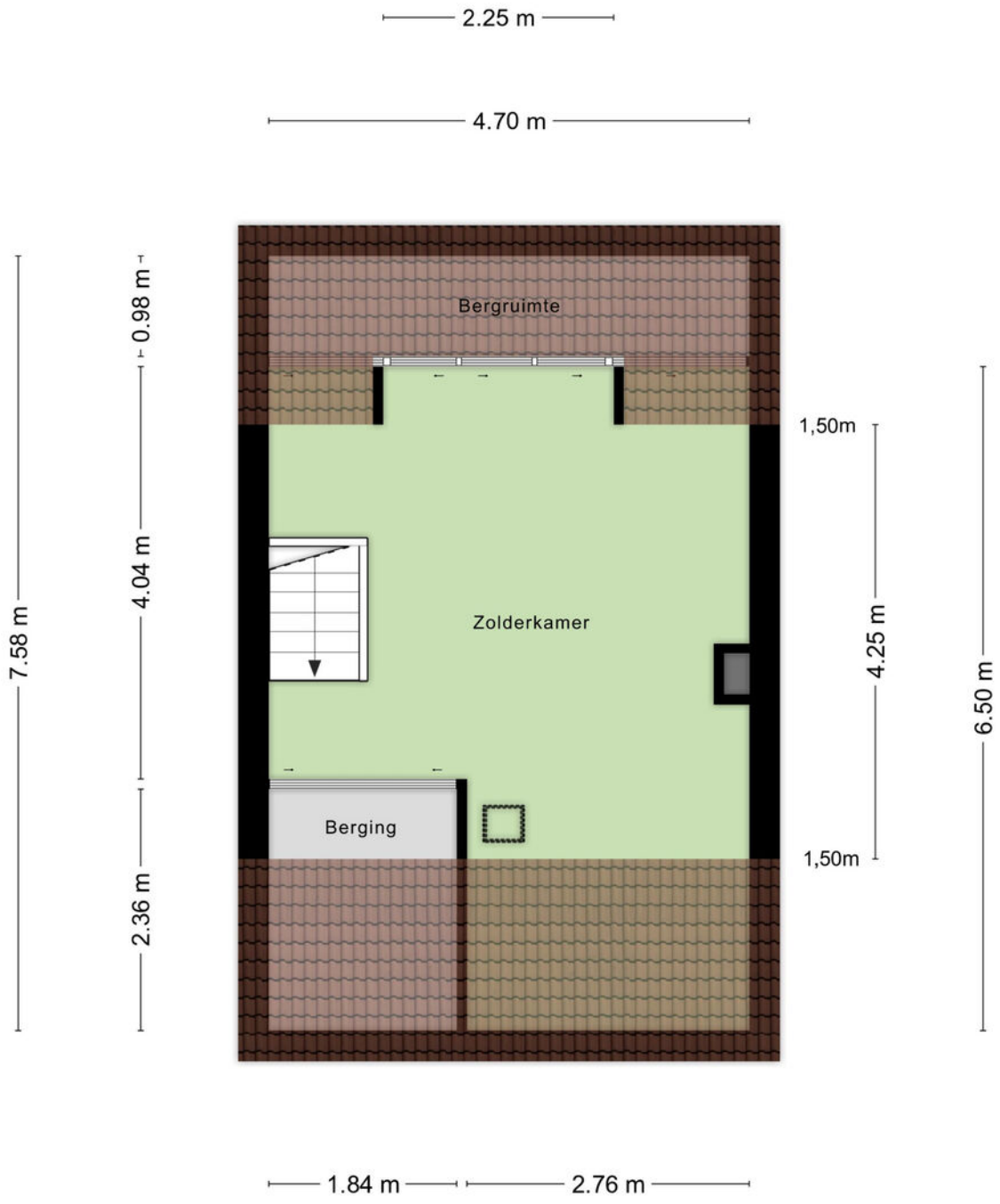
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

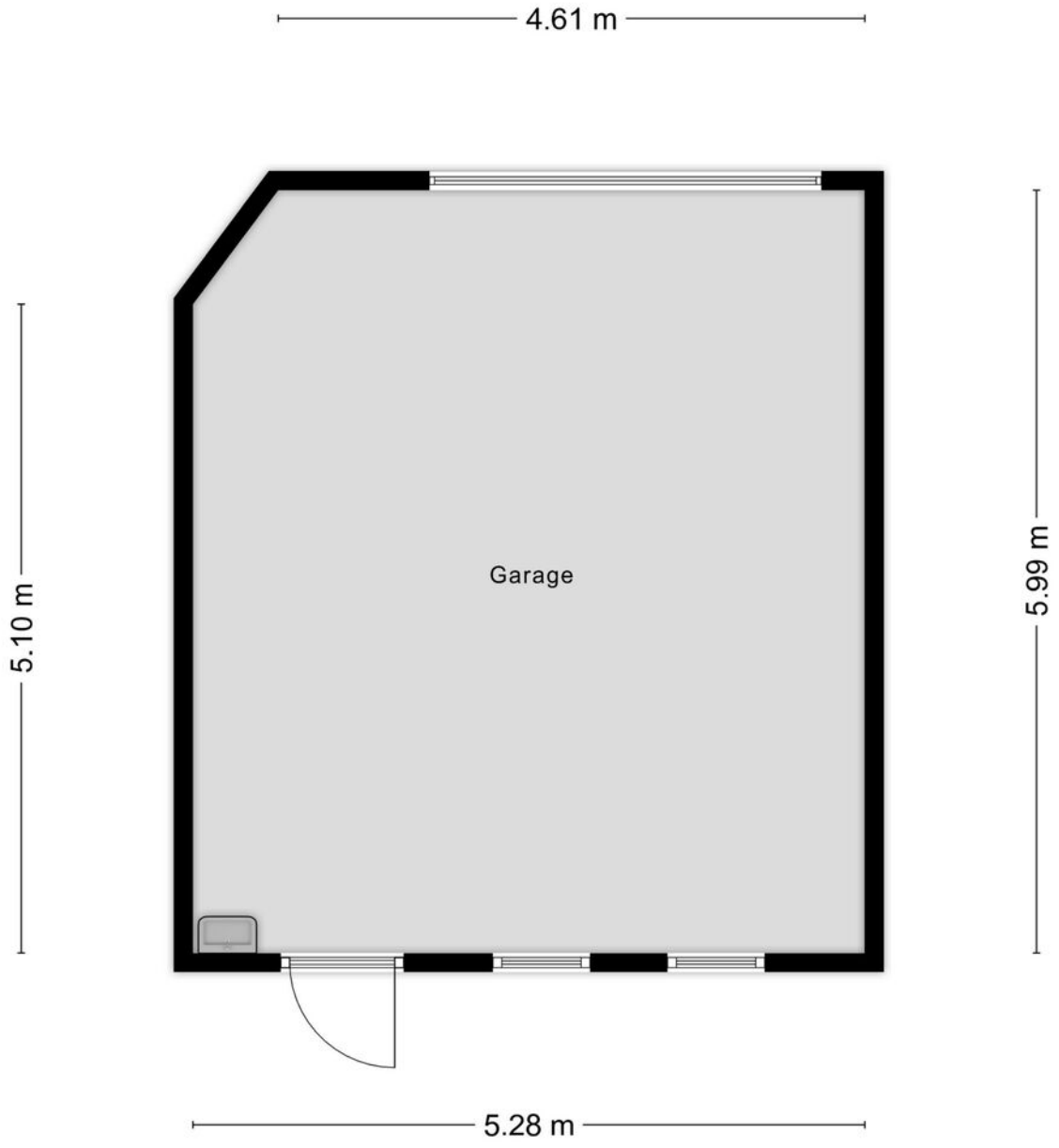
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

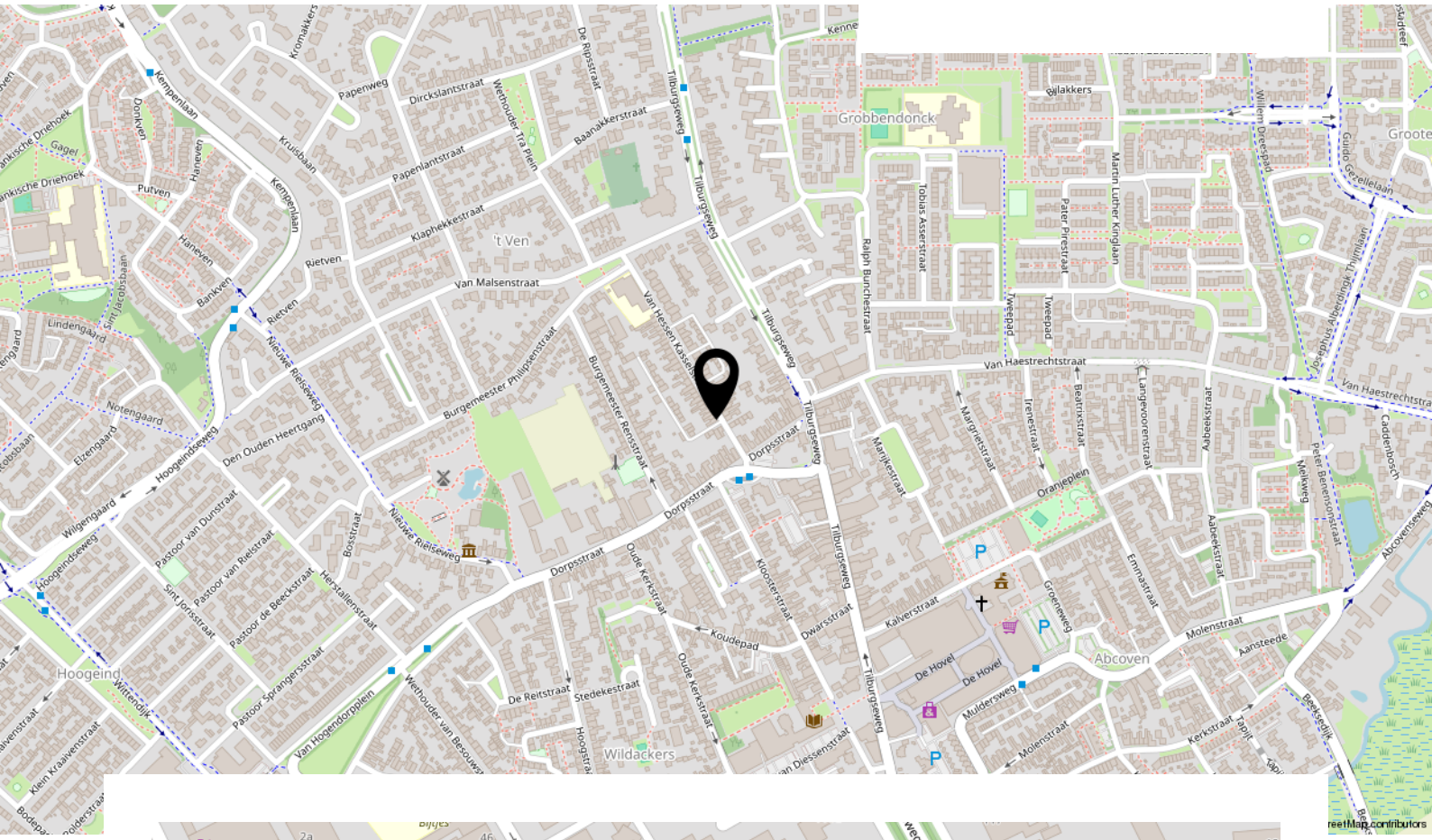


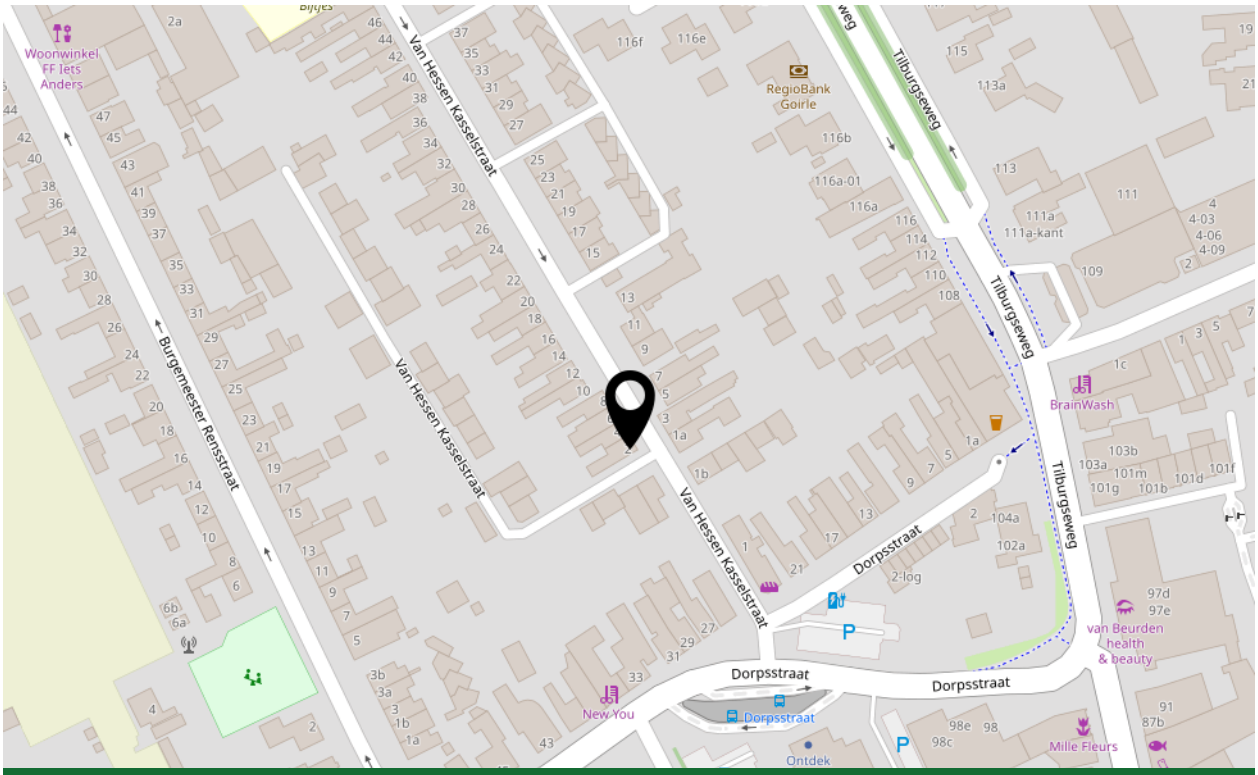
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie





Van Hessen Kasselstraat 2, Goirle

INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Neem vrijblijvend contact met ons op:

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl