RENTMEESTER MAKELAARDIJ



Vrijstaande wonen in dorp met grote tuin

RIEL

Blommert 13

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	9
Inhoud:	740 m^3
Woonoppervlakte:	166 m^2
Perceeloppervlakte:	413 m^2
Overige inpandige ruimte:	33 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Blommert 13 in Riel biedt de mogelijkheid om royaal en comfortabel te wonen in het hart van een gemoedelijk dorp. Deze riante vrijstaande woning beschikt over een fraai aangelegde volgroeide voor-, zij- en achtertuin, een eigen lange oprit met garage met kap en 5 slaapkamers. Zowel binnen als buiten is volop leefruimte aanwezig. De ligging is ideaal: een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden dankzij de centrale positie in het dorp.

Hoogtepunten
• Woonoppervlakte: 166 m^2 (bruto 298 m^2)
• Perceeloppervlakte: 413 m^2
• Inhoud: 740 m^3
• Energielabel C
• C.V.-ketel uit 2021
• 5 slaapkamers
• Ruime badkamer op 1e verdieping
• Mooie voor-, zij- en achtertuin met div. terrassen
• Eigen lange oprit (voor 3-4 auto's), mooie garage met kap en 2 bergingen
• Aanvaarding Q2-2027

INDELING : BEGANE GROND
Via de lange oprit bereikt u de fraaie houten voordeur. De ruime entree is afgewerkt met gestucte wanden en een lichte tegelvloer, die doorloopt in de werkkamer en de keuken. De hal beschikt over garderobe, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via hal kunt u naar de woonkeuken en de werkkamer. Vanuit de werkkamer kunt u naar de woonkamer en vanuit de woonkeuken kunt u ook naar de woonkamer. Op de benedenverdieping zijn fraaie houten paneeldeuren aanwezig.

De werkkamer is gelegen aan de voorzijde en meet ca. 8 m^2. Deze fijne kamer heeft openslaande tuindeuren naar het terras in de voortuin. Dit terras is omsloten door volgroeide planten, waardoor u hier heerlijk privé kunt zitten en genieten van de zon. De voortuin is ook grotendeels omsloten door mooie groene hagen en hoge struiken. Dit kantoor zo ook gebruikt kunnen worden als slaapkamer op de begane grond (levensloopbestendig), waarbij u de bijkeuken (deels) zou kunnen ombouwen naar badkamer.

De royale woonkamer is circa 37 m^2. Hier zorgen de gestucte wanden, de lichte tegelvloer, het plafond met warme houten plafondpanelen, de robuuste in witte steen gemetselde schouw met open haard en de grote ramen aan de voorzijde en zijkant voor een prettige warme sfeer. In de woonkamer is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. Met een woonkamer-AI-impressie laten wij zien hoe de woonkamer eruit ziet als hij naar de woontrends van 2027 getransformeerd wordt.

Aansluitend komt u in de woonkeuken van ca. 13 m^2. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met lichte boven- en onderkasten met houtkleurige accenten. Er is een

Omschrijving

lage en een hoge praktische kastenwand aanwezig met veel extra bergruimte. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven en een vaatwasser. Via het keukenraam heeft u mooi op de achtertuin en via het andere raam op de oprit. In de keuken staat ook een kleine ontbijttafel.
Vanuit de keuken gaat u naar de bijkeuken, deze is ca. 9 m^2. Hier bevindt zich de wasmachine-/drogeropstelling en er staat een losse vriezer. Door het aanwezige raam is ook dit een fijne lichte ruimte. Er ligt een donkergrijze tegelvloer. De bijkeuken geeft toegang tot het moderne toilet met fonteintje. Via een loopdeur kunt u naar de achtertuin en binnendoor kunt u vanuit de bijkeuken naar de garage.

OPRIT en GARAGE:
Er is een lange oprit aanwezig, zodat u met div. auto's op eigen terrein kunt parkeren. In de toekomst kan evt. een laadpaal voor electrisch laden van een auto op eigen terrein worden gerealiseerd. De garage heeft een mooie houten dubbele garagedeur en meet 4.99 x 3.09 en is daarmee ca. 15 m^2 groot. Er is water, verwarming en electra aanwezig. De garage is gebouwd met kap in de stijl van de woning. Via de garage kunt u na de bergingen links en rechts van resp. 7 en 6 m^2. Vanuit de linker berging kunt u ook de tuin in en in deze berging bevindt zich de trap naar de 1e verdieping van de garage. Hier zijn ook 2 kamers aanwezig. In de 1e ruimte bevindt zich de opstelling van de CV-ketel. Boven de garage is dus extra veel opbergruimte.

BUITEN:
De fraai aangelegde volgroeide groene voor-, zij- en achtertuin beslaat ca. 283 m^2 en is vanuit de woonkamer, werkkamer, keuken én bijkeuken te zien. De tuin is bereikbaar via werkkamer aan de voorzijde en via bijkeuken en berging aan de achterzijde. Evt. kunt u aan de achterzijde van de woonkamer openslaande tuindeuren of een schuifpui laten plaatsen voor nog meer contact met de achtertuin. De tuin vormt een waar verlengstuk van het woongenot. De voortuin is gesitueerd op het zuidoosten, hier is ook een groot terras aanwezig met veel privacy.
Op het terras in de achtertuin is ruimte voor een grote eettafel. Dit terras is bestraat met moderne grote tegels. De buitenruimte is uitgerust met tuinverlichting en electra. Er zijn 5 zonneschermen aanwezig en de woning heeft op de 1e en 2e verdieping rolluiken. De erfafscheiding bestaat uit een combinatie van hout en natuurlijke elementen, wat zorgt voor zowel privacy als een prettige uitstraling. Een ideale plek om tot rust te komen of gezellige avonden te hebben met vrienden en familie.

1e VERDIEPING:
Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.
Slaapkamer 1: achterzijde: ca. 14 m^2 met inbouwkast
Slaapkamer 2: achterzijde: ca. 11 m^2 met inbouwkast en wastafel
Slaapkamer 3: voorzijde: ca. 11 m^2 met wastafel
Slaapkamer 4: voorzijde: ca. 11 m^2 met inbouwkast en wastafel

Omschrijving

De overloop en 3 slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van behang en de plafonds van witte plafondpanelen.

De ruime badkamer (ca. 6 m^2) is uitgevoerd met blauwe wandtegels en grijs/witte vloertegels en biedt een compleet sanitair pakket: een ligbad, een douchecabine, 2e toilet en een wastafel met meubel en spiegelkast. Een fijne, goed uitgeruste ruimte voor dagelijks comfort. Door het aanwezige raam is er natuurlijke ventilatie en lichtinval.

2e VERDIEPING:
Via de een vaste trap bereikt u de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de 5e slaapkamer (van ca. 6 m^2 tot 1,50-m hoogte, totale opp. 11 m^2) met een raam aan de zijkant van de woning. Aan de rechterzijde is de 2e kamer aanwezig (van ca. 8 m^2 tot 1,50-m hoogte, totale opp. ca. 20 m^2), hier is een dakraam aanwezig. Hier is veel extra opbergruimte: ideaal voor koffers, seizoensspullen of archief.

WONEN IN RIEL: dorps karakter met alle voorzieningen binnen handbereik

Riel is een levendig dorp met een warme, gemoedelijke sfeer. Je vindt er een eigen supermarkt, een compact winkelcentrum, diverse restaurantjes en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de auto niet in, alles is eenvoudig met de fiets bereikbaar.

Het dorp maakt deel uit van de gemeente Goirle, ten zuiden van Tilburg, en ligt op slechts vijf minuten van de A58. De belangrijkste voorzieningen zijn in Riel zelf aanwezig, terwijl je voor voortgezet onderwijs, cultuur, zorg en uitgebreide winkelmogelijkheden terecht kunt in Goirle en Tilburg.

Riel wordt omringd door het Bels Lijntje en het prachtige natuurgebied de Regte Heide. Door nieuwe woningbouw en de aantrekkingskracht van buitenaf is het dorp de afgelopen jaren gegroeid, maar het authentieke dorps karakter is volledig behouden. Veel jonge gezinnen die hier neerstrijken, blijven er dan ook graag wonen.
































AI Impres













































































NVM

EXACT GEMETEN

volgens branchebrede meetinstructie

Plattegronden



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

Plattegronden



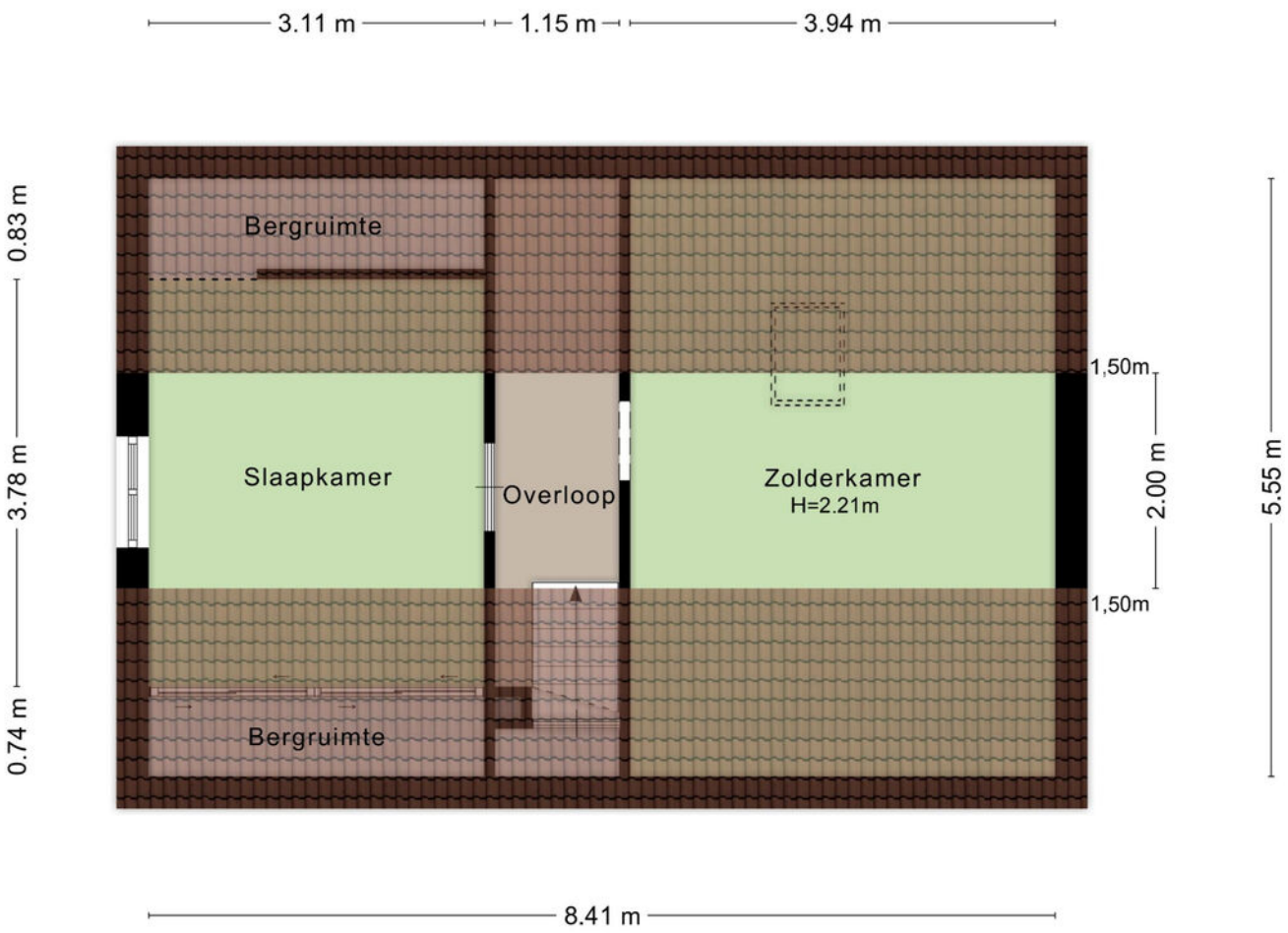
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

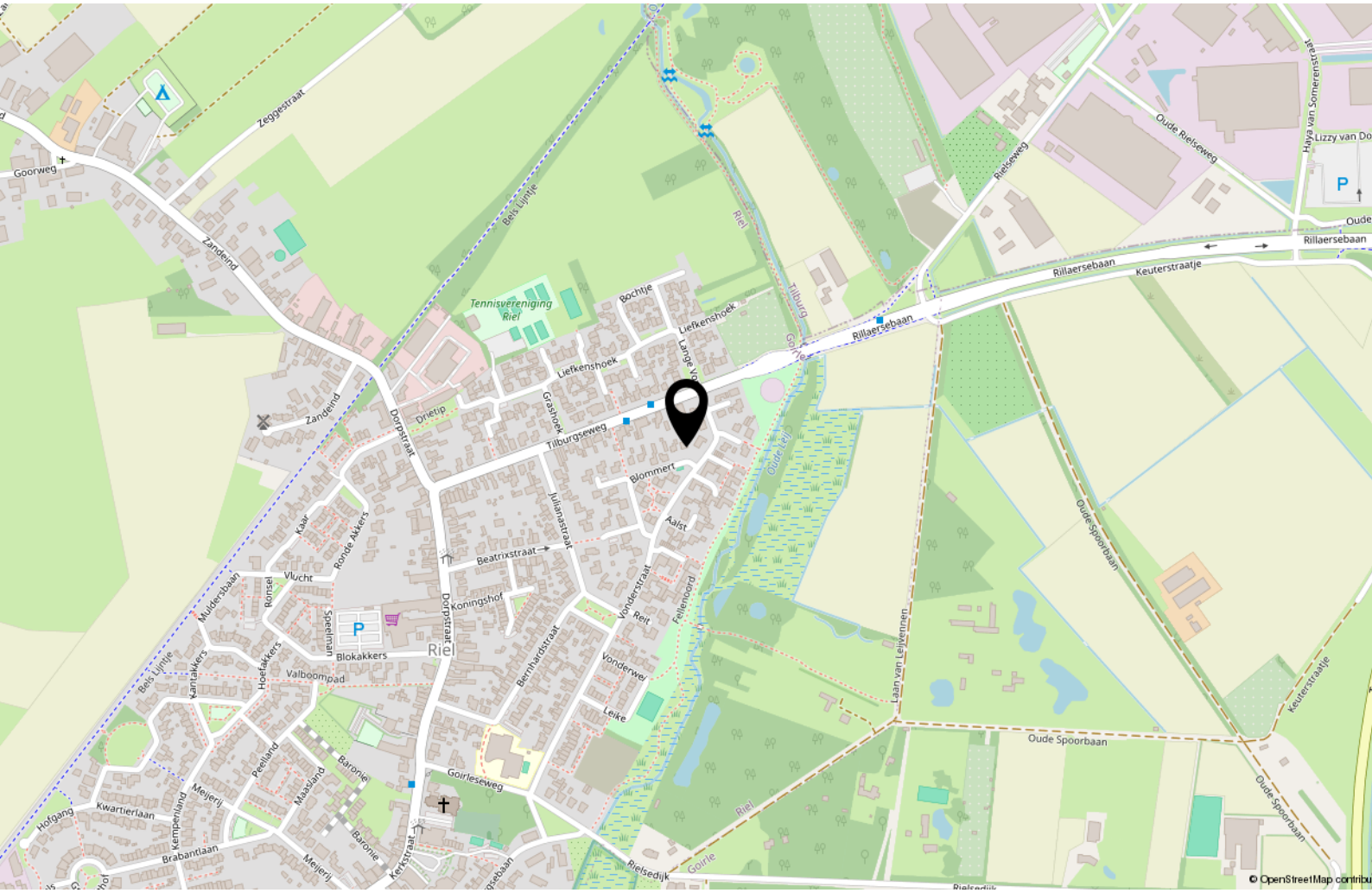


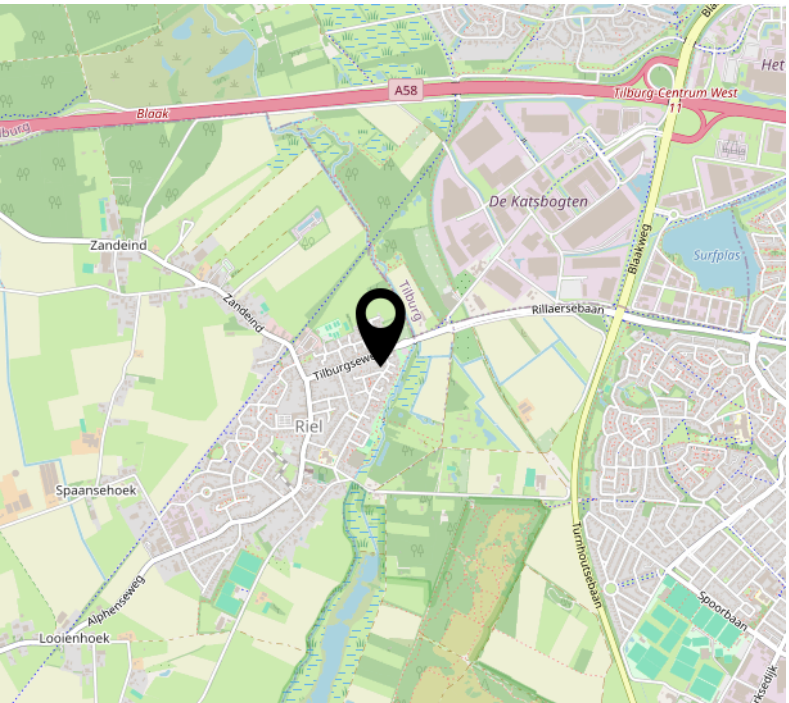
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

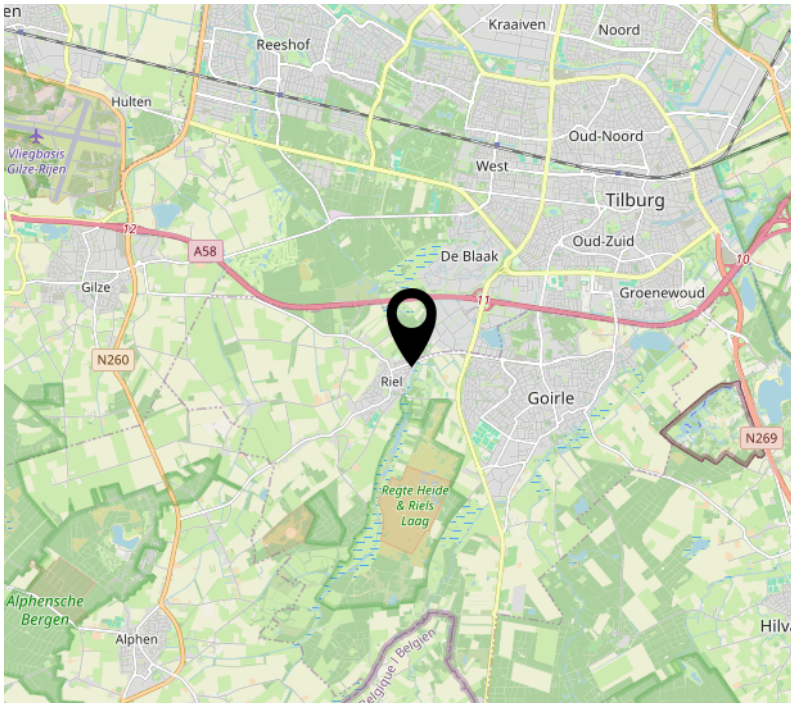
Kadastrale kaart



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.





RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Aantekeningen

Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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