RENTMEESTER MAKELAARDIJ



Ruimte, duurzaam en instapklaar

Goirle
Esdoorngaard 2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1977
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	634 m^3
Woonoppervlakte:	161 m^2
Perceeloppervlakte:	261 m^2
Overige inpandige ruimte:	18 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	32 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel (2024)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Aan de Esdoorngaard 2 in Goirle staat deze verrassend ruime en energiezuinige woning met maar liefst 161 m^2 woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale woonkamer en een fraai aangelegde tuin. De woning kenmerkt zich door de speelse indeling met een karakteristieke ronde trapopgang en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust, met energielabel A+, 16 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, vernieuwde kozijnen met triple beglazing en een in 2021 volledig vernieuwd en geïsoleerd dak. Een aantrekkelijke combinatie van ruimte, wooncomfort en energiezuinig wonen!

Hoogtepunten
- 161 m^2 woonoppervlakte (bruto 257 m^2)
- Royale woonkamer van circa 46 m^2 met sfeervolle haard;
- Verzorgde tuin met ruim terras en overkapping;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond, exclusief garage;
- Huis is volledig gestukt (boven en beneden);
- Aanvaarding in overleg

Duurzaamheid
- Energielabel A+;
- 16 zonnepanelen;
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2021;
- Schoorsteen opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2021;
- Spouwmuren geïsoleerd met isolatieschuim 2020;
- Nieuwe voordeur en kozijnen met triple beglazing 2026;
- Cv-ketel uit 2024

Indeling
Begane grond
Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ruime hal biedt plaats aan de garderobe en geeft toegang tot de woonkamer. De karakteristieke ronde trapopgang vormt een bijzonder middelpunt en geeft de woning een speels karakter.

De royale woonkamer van circa 46 m^2 beschikt over een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De donkere tegelvloer, lichte wanden en sfeervolle haard zorgen voor een warme uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

De open keuken van circa 15 m^2 is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte houtkleurige fronten en een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparaten, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combioven/magnetron en vaatwasser (2024).

Aansluitend bevinden zich een berging, toiletruimte en een praktische bijkeuken van circa 5 m^2 met aansluitingen voor de wasapparatuur en een extra spoelbak. Vanuit de bijkeuken is de garage van circa 12 m^2 bereikbaar, voorzien van betonvloer en dubbele deuren aan de voorzijde.

Omschrijving

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers van circa 21 m^2, 14 m^2, 13 m^2 en 11 m^2. Kenmerkend voor de slaapkamers zijn de hoge plafonds, die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel. De kamers zijn verzorgd afgewerkt en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of het ontvangen van gasten. Twee slaapkamers beschikken bovendien over een eigen inloopkast. Via de hobbykamer is er toegang tot een bergzolder en extra bergruimte boven de garage.

De badkamer van circa 6 m^2 is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, twee wastafels, toilet en urinoir. De ramen zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval en ventilatie. Daarnaast is de badkamer voorzien van centrale ventilatie.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een balkon, dat in 2025 volledig is vernieuwd.

Bergzolder
Via een ladder in de slaapkamer van 14 m^2 is de vliering bereikbaar, die aanvullende bergruimte biedt.

Tuin
De tuin is via twee grote schuifpuien te bereiken en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! De verzorgd aangelegde tuin is grotendeels bestraat en voorzien van groene borders, sierheesters en verschillende beplantingsvakken. Het ruime terras biedt volop mogelijkheden voor een grote eettafel of comfortabele loungeset. Dankzij de hoekligging beschikt de tuin bovendien over een praktische achterom met eigen toegangspoort.

Een absolute blikvanger is de ruime overkapping met een transparante dakconstructie, dimbare verlichting en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Hier ontstaat een lichte en beschutte zitruimte die een mooie verbinding vormt tussen de woning en de tuin. Een fijne plek om ook bij minder mooi weer comfortabel buiten te zitten.

Omgeving
De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Hellen in Goirle. De omgeving biedt een prettige combinatie van rust, groen en uitstekende voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, supermarkten en sportfaciliteiten. Ook het gezellige centrum van Goirle, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden, is eenvoudig bereikbaar.

Voor natuurliefhebbers is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Via het nabijgelegen fietstunneltje wandel je binnen circa 10 minuten naar het prachtige natuurgebied de Regte Heide, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van rust en natuur. Daarnaast zijn Tilburg en de omliggende uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor deze locatie een ideale combinatie biedt van comfortabel wonen, natuur en centrale voorzieningen.

Preview













Foto's

















































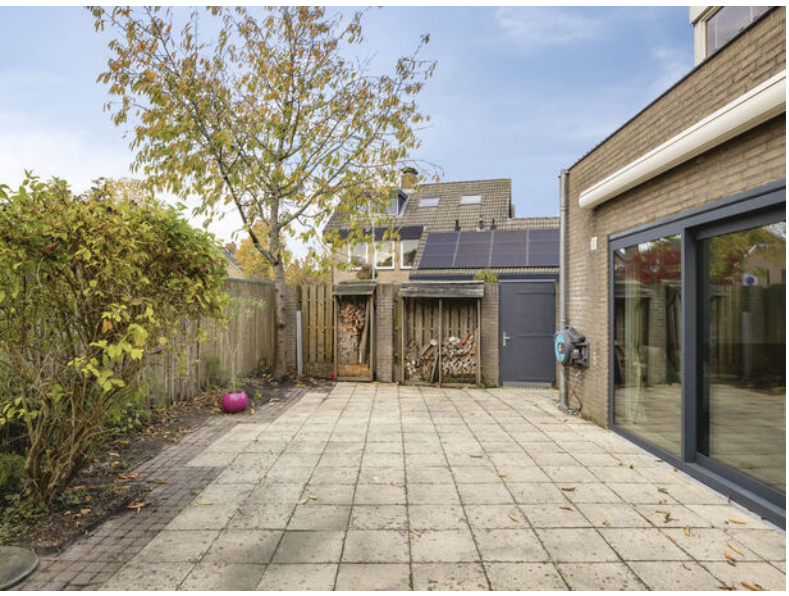









Dex
















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

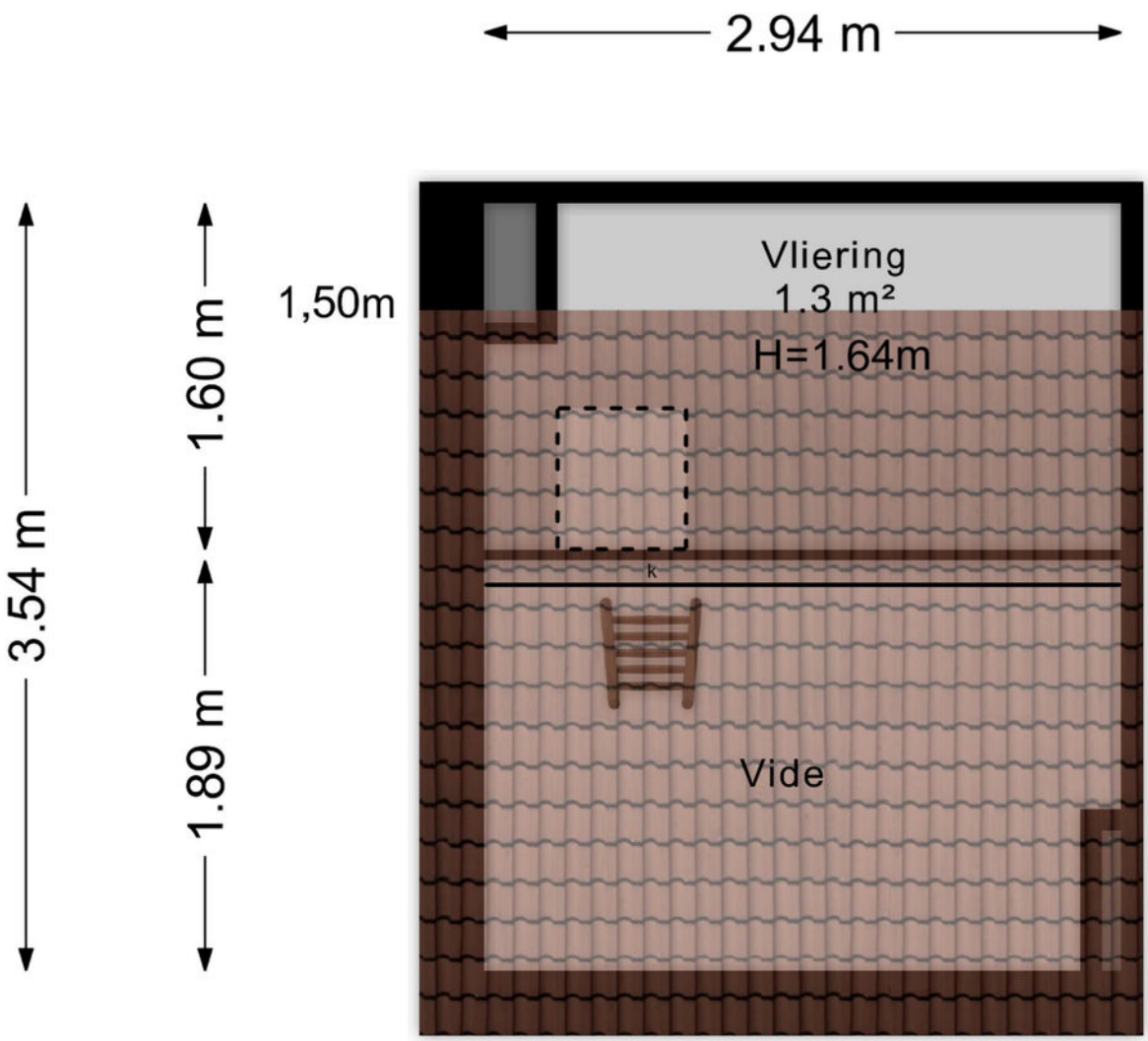
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



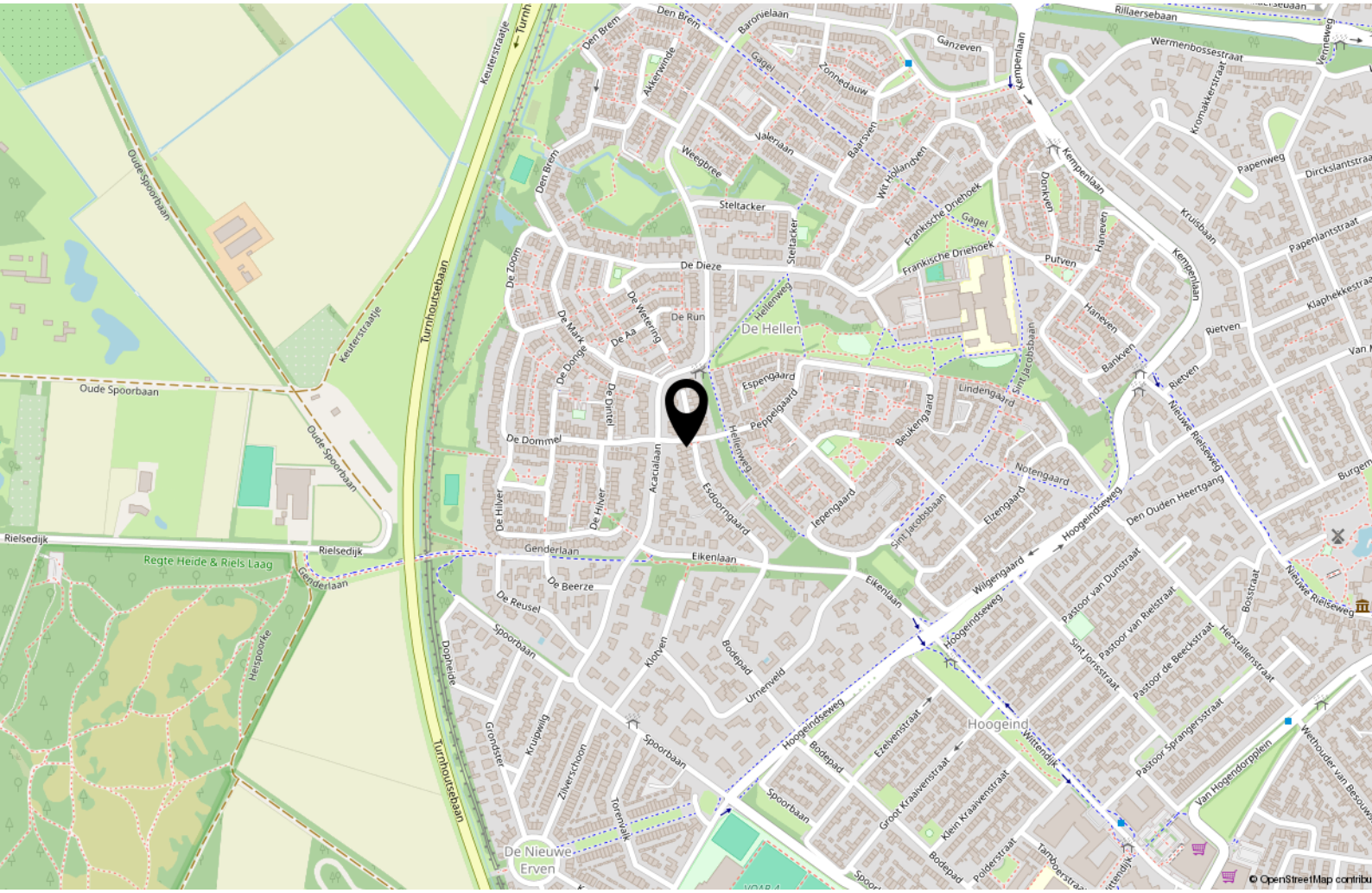
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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 30 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

Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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