

VAN HARTE WELKOM !



Adres: Kloosterstraat 28-30, 5051 RD Goirle

Richtprijs € 425.000,00 kosten koper

Omschrijving

Adres:

Het pand heeft 2 huisnummers: Kloosterstraat 30 (begane grond) en Kloosterstraat 28 (bovenwoning).

Object:

Het betreft een half vrijstaand pand gelegen op een perceel van 415 m². Dit pand wordt in deels verhuurde staat aangeboden, waarvan de specificaties in deze brochure onder "huurbijzonderheden" terug te lezen zijn.

Het pand is een voormalig horeca-pand met een tweetal entrees, waar diverse vertrekken te bereiken zijn. Verkoper is voornemens om de huidige horeca-bestemming te laten vervallen (voorwaarde verkoop).

Ligging:

Het pand is gelegen in de wijk Goirle-Centrum, net buiten het centrum-winkelgebied en direct naast het Cultureel Centrum Jan van Besouw. Kloosterstraat kenmerkt zich door voornamelijk woonbebouwing.

Oppervlakte:

Kloosterstraat 30 (begane grond)

Het object omvat ca. 385 m² vvo, ingemeten conform NEN2580. Het bruto vloeroppervlak is ca. 436 m².

Kloosterstraat 28 (bovenwoning)

Het object omvat ca. 86 m² gebruiksoppervlakte Wonen, ingemeten conform NEN2580.

De 2 meetrapporten zijn op aanvraag inzichtelijk.

Parkeren:

Het eigen terrein heeft geen parkeermogelijkheden. Parkeren is mogelijk in de directe omgeving.



Kloosterstraat 28-30 Goirle; een uniek pand, direct nabij Goirle-centrum en Cultureel Centrum Jan van Besouw

Richtprijs:

De vraagprijs bedraagt € 425.000,-- k.k., geen BTW van toepassing.

Opleveringsdatum:

In onderling overleg met verkoper.

Contract:

Standaard NVM-koopovereenkomst.

Voorzieningen:

Het object beschikt onder andere over de navolgende voorzieningen:

- Cv met radiatoren;
- 2 Nefit HR-ketels (1 cv-ketel t.b.v. begane grond-ruimte en 1 cv-ketel t.b.v. bovenwoning);
- Sanitaire voorzieningen;
- Keukeninrichting (bovenwoning).

Voorts wordt het object in de huidige staat opgeleverd.

De inboedel van de bovenwoning behoort toe aan de huidige huurder.

Energielabels

Het energielabel van Kloosterstraat 30 (begane grond) is C (geldig tot 31 oktober 2035).

Het energielabel van Kloosterstraat 28 (bovenwoning) is C (geldig tot 28 oktober 2035).

Zekerheidsstelling:

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Kadaster:

Gemeente: Goirle

Sectie: B

Nummers: 3820

Grootte: 415 m²



Met voormalig biljartcentrum en ijssalon begane grond (Kloosterstraat 30)



De bovenwoning (Kloosterstraat 28) is thans verhuurd

Voorbehoud:

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.

Overige bijzonderheden:

Dit object wordt verkocht middels een zgn. verkoop bij inschrijving-procedure. Een van deze voorwaarden is dat de verkoopgunning is voorbehouden aan verkoper, en zal plaatsvinden na de aangegeven biedingsdeadline.

Het object wordt verkocht zonder horeca-bestemming (kettingbeding) en "as is, where is"-clausule. O.a. meetrapporten, bouwkundige keuring en bouwtekeningen zijn op aanvraag beschikbaar.

Huurbijzonderheden:

De bovenwoning (Kloosterstraat 28) is thans verhuurd voor onbepaalde tijd tegen een huurprijs van € 820,- per maand.

De huurovereenkomst maakt onderdeel van de koopovereenkomst en gaat over naar koper.

De huurovereenkomst is op aanvraag inzichtelijk.

BTW:

Geen BTW van toepassing.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: ca. 347 m²
(Bron: meetrapport)

Gebouw

Het perceel is vrijwel geheel bebouwd.
Tweelaagse bebouwing;

- begane grond: voormalig biljartcentrum en voormalige ijssalon;
- verdieping: appartement/bovenwoning

Omgeving

Kloosterstraat kenmerkt zich door hoofdzakelijk woonbebouwing. Dit deel van de Kloosterstraat is zeer dichtbij het hart van Goirle gelegen, met alle bijbehorende winkels en culturele voorzieningen.

Energie label

C met einddatum 28 oktober 2035

Parkeren

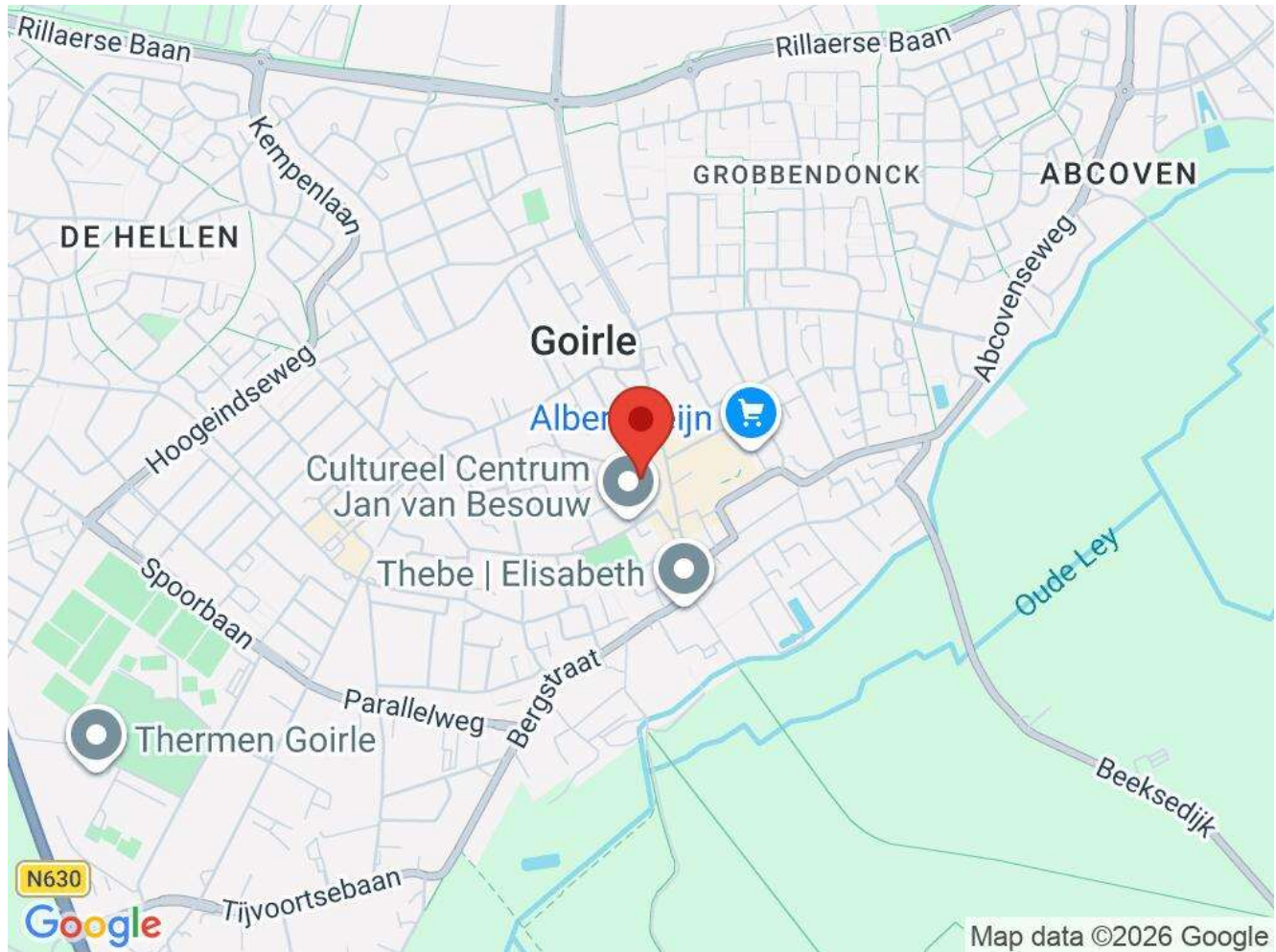
Parkeren nabij (openbaar gebied) voorhanden.

Voorziening

Ontspanning: op minder dan 500 m
Restaurant: op minder dan 500 m
Winkel: op minder dan 500 m



Locatiekaart



Bereikbaarheid

Bushalte: op minder dan 500 m



Foto's



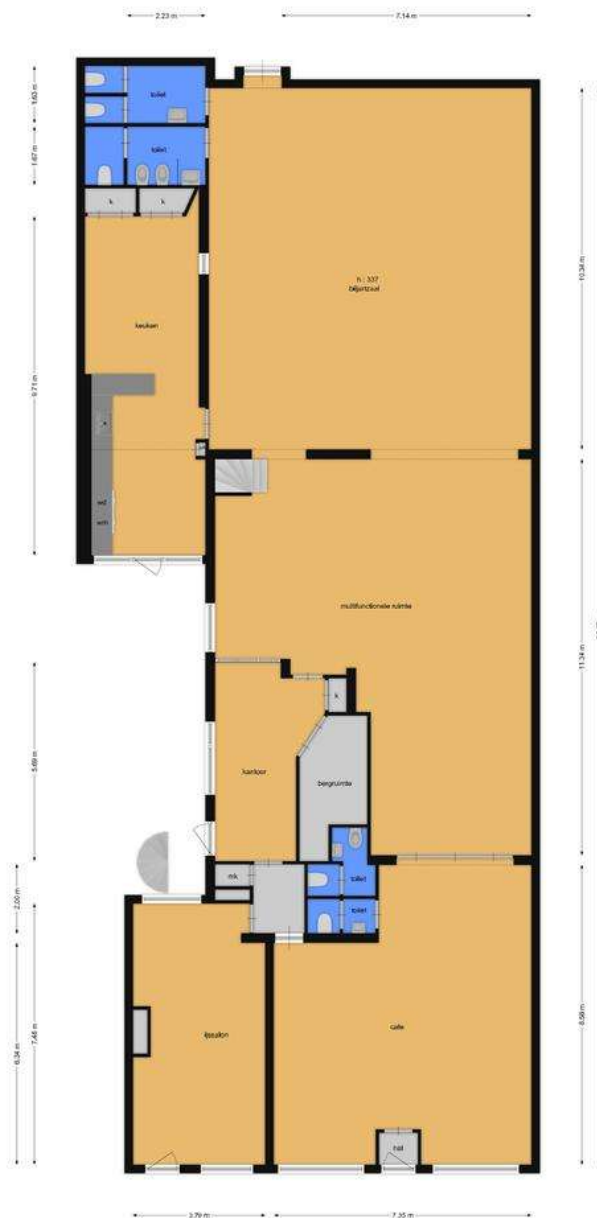






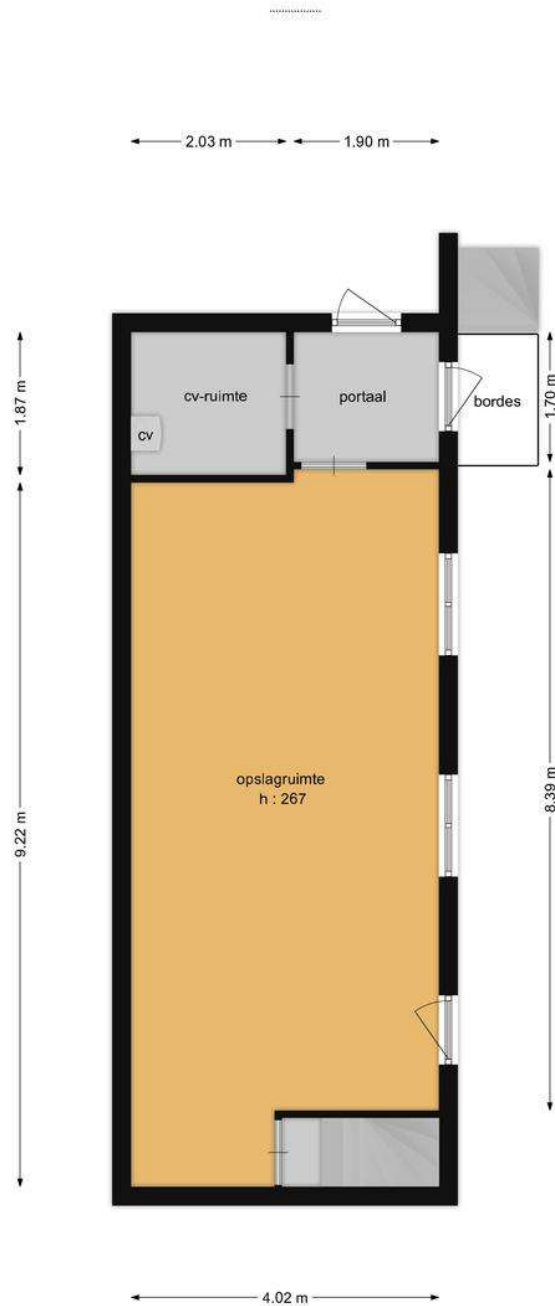


Plattegrond begane grond



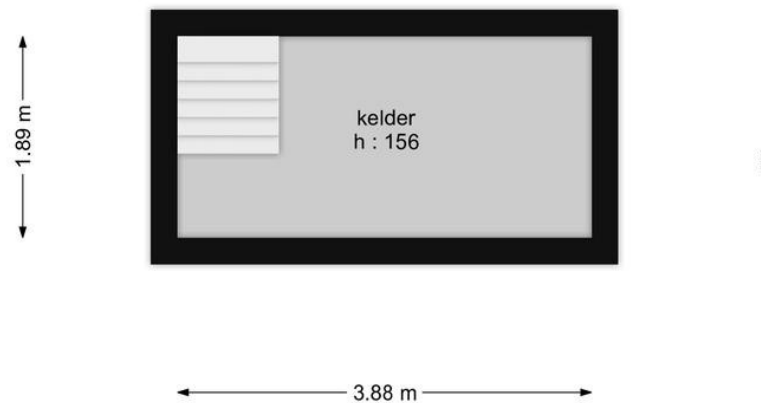
De plattegrond is gebaseerd op de kadastrale tekening en kan afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping - bedrijfsruimte



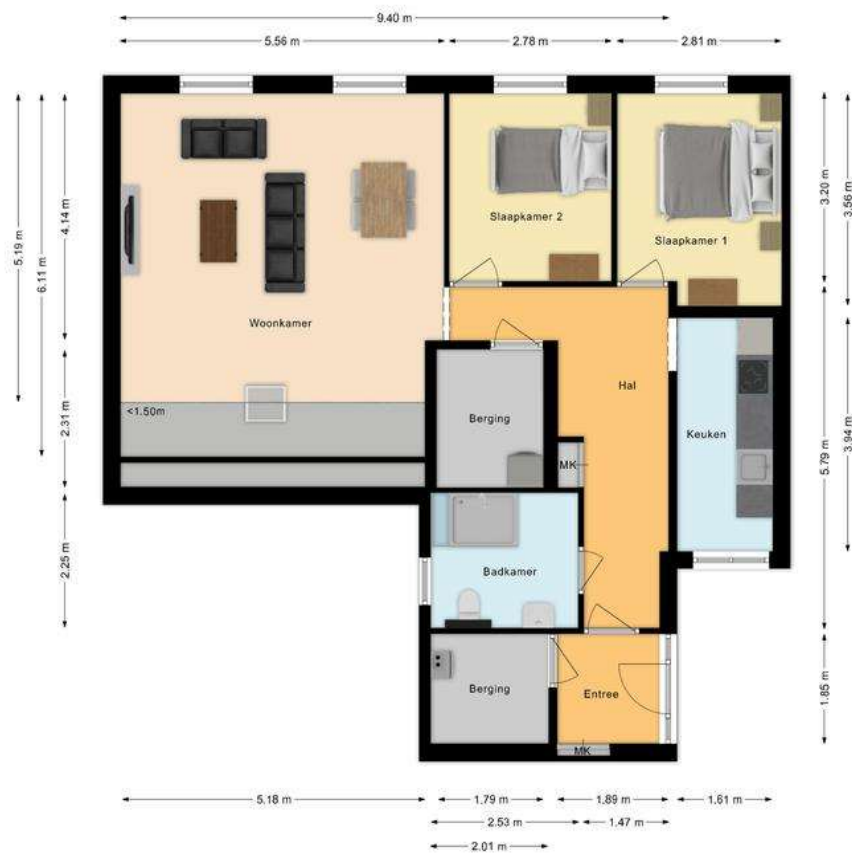
De plattegrond(s) zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en kan verschillen. Aan deze plattegrond(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond kelder - bedrijfsruimte



De plattegrond(s) zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en zijn indicatief. Aan deze plattegrond(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping - bovenwoning



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Kloosterstraat 30



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Betouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Goirle</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 3820</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---



funda in business

Lemmens Makelaardij BV
 Ringbaan Oost 493
 5017 AB, TILBURG
 Tel: 013 543 22 24
 E-mail: info@lemmens.nl

Meest gestelde vragen.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een pand tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe pand tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want vastgoed kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper het pand dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een pand tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris (ter keuze van koper) verzonden. Bij dit pand is geen wettelijke bedenktijd van toepassing. Indien er ontbindende koop-voorwaarden zijn dienen deze binnen de gestelde tijd uitgewerkt te worden. Vormen eventuele ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten.

In dit geval wordt geen optie verstrekt aan een partij.

Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Wat zijn 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een onroerende zaak.

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Bij niet-woning, het zgn. zakelijke vastgoed, geldt thans een overdrachtsbelasting-tarief van 10,4% van de betreffende waarde/koopsom-deel. In de regel wordt de waarde middels een taxateur (te regelen door koper) vastgesteld.

Bij een verhuurde woning geldt thans een overdrachtstarief van 8% van de betreffende waarde/-koopsom-deel.

Wederom geldt dat in de regel deze waarde middels een taxateur (te regelen door koper) wordt vastgesteld.

Hoe dan ook dient de notaris een adequate onderbouwing (in de regel een taxatie) van de koper te ontvangen ter vaststelling van de betreffende overdrachtsbelasting-grondslag.

Meer informatie?

Kijk op www.nvm.nl of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Verkoopvoorwaarden.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
Idem geldt voor een voorbehoud van een bouwkundige keuring; alsdan dienen de condities voor een eventuele koopontbinding adequaat omschreven en afgebakend te zijn.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld het pand voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel het pand te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontlene aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:



Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl