



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

LEIJZOOM 29



Vraagprijs
€ 825.000 K.K.

OMSCHRIJVING

LEIJZOOM 29 GOIRLE

Deze ruime, instapklare en uitstekend onderhouden villa, met inpandige garage, ligt op een prachtige locatie aan de rand van Goirle. De Leijzoom is een rustige straat met uitsluitend vrijstaande woningen. Voor wat groen hoeft u niet ver de deur uit, want de weilanden en bossen liggen op steenworp afstand. Door de centrale ligging hebt u werkelijk alles binnen handbereik. Het dorps hart van Goirle met al haar winkelvoorzieningen, terrasjes en restaurants is in de nabije omgeving maar ook onderwijs, sport en recreatie bevinden zich op korte afstand van de woning. Zo ook het recreatie- en onderwijsgebied Stappegoor, waar zich een Jumbo Foodmarkt bevindt. Het centrum van Tilburg is met de fiets makkelijk bereikbaar en via de ouderwetse smokkelroute bent u binnen 10 minuten in België. Via de A58 zit u zo in Den Bosch, Breda of Eindhoven. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via je ruime eigen oprit, bereikt u de voordeur van de woning. In de ruime hal vindt u de meterkast, het toilet, een garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. De marmeren vloer loopt mooi door naar de living en de keuken en is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst wordt u verrast door de enorm ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor zelfs 2 royale zithoeken en een grote eettafel. De open haard geeft het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling. Alles is strak en netjes afgewerkt en door de vele raampartijen valt

lekker veel daglicht naar binnen. Daarnaast hebt u een mooi vrij uitzicht op de tuin rondom de gehele woning. De schuifpui in de achtergevel zorgt voor een gezellig contact met de achtertuin. Met mooi weer loopt u zo het terras op. Vanuit de woonkamer hebt u toegang tot de keuken.

Keuken: De strakke moderne leefkeuken is in 2022 geplaatst en is van alle gemakken voorzien. U vindt er een granieten aanrechtblad met inductie kookplaat, een geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser en een brede oven. In de kastenwand vindt u de koelkast. In deze keuken tovert u binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn.

Bijkeuken: Via de keuken en de hal hebt u toegang tot de bijkeuken. Daar bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De bijkeuken geeft weer toegang tot de achtertuin en de inpandige garage.

EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop hebt u toegang tot de 4 slaapkamers, het aparte toilet, de badkamer en de extra bergkast op de eerste verdieping. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze heeft toegang tot het balkon en de badkamer. De slaapkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overige slaapkamers en de overloop. De overige 3 slaapkamers vindt u aan de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is ook zeer royaal en zou u ook gemakkelijk kunnen inrichten als "masterbedroom". De royale badkamer is volledig betegeld en beschikt over 2 wastafels mooi samengevoegd in een wandmeubel,



een douche en een ligbad. In het ligbad kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Het grote Velux dakraam zorgt voor een zolderverdieping met veel daglicht. De zolder bestaat uit 4 afzonderlijke ruimtes met heel veel opbergruimte. Deze woning is een waar ruimtewonder !!! .

TUIN:

De heerlijke groene achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, heeft een royaal terras en ligt op het zuid-westen. Hier heb je dus tot laat in de avond de zon te pakken. Doordat de tuin zo riant is heb je eigenlijk de gehele dag zon. De achterburen liggen op een redelijke afstand hierdoor heb je lekker veel privacy. Via de poort in het hekwerk aan de zijkant van de woning kun je gemakkelijk met je fiets achterom. Je auto parkeer je op de ruime oprit of in de inpandige garage.

Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT..... We waarschuwen je daarom op voorhand want de kans dat dat bij deze bijzondere woning gebeurt is namelijk levensgroot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 1986;
- Perceeloppervlak 523 m²;
- Woonoppervlak 173 m²;
- Garage 23 m²;
- Inhoud 727 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel B;

- Nette afwerking en goed onderhouden;
- Nieuwe moderne keuken (2022);
- Binnen en buiten volledig opnieuw geschilderd in 2022;
- Deel stucwerk gedaan in 2023;
- Ruime tuin rondom;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via Wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via Wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage. Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	173.84m ²
Perceeloppervlakte	523m ²
Inhoud	727.62m ³
Bouwjaar	1986













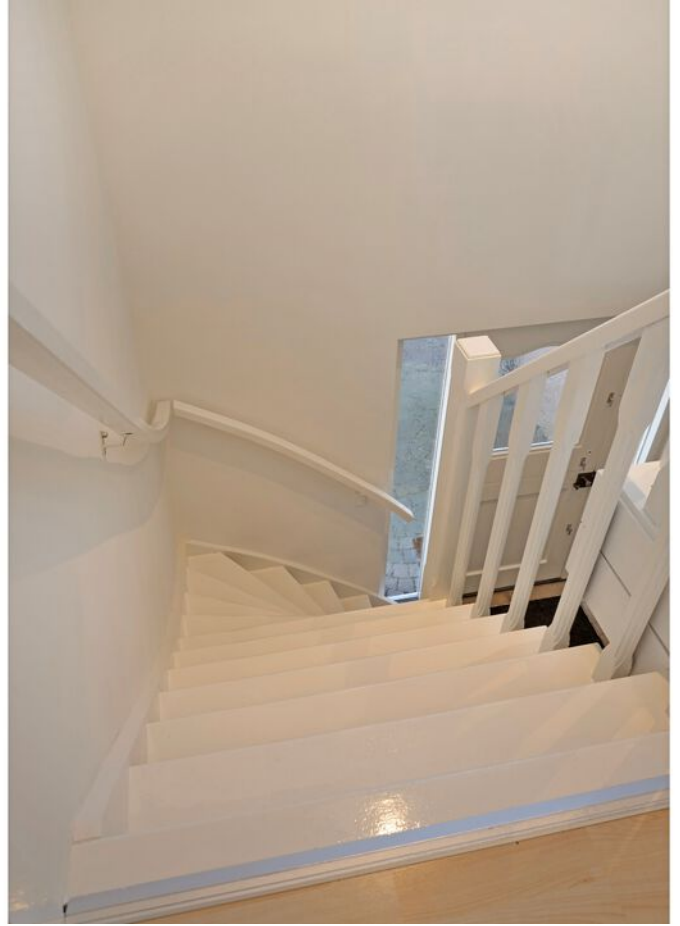




















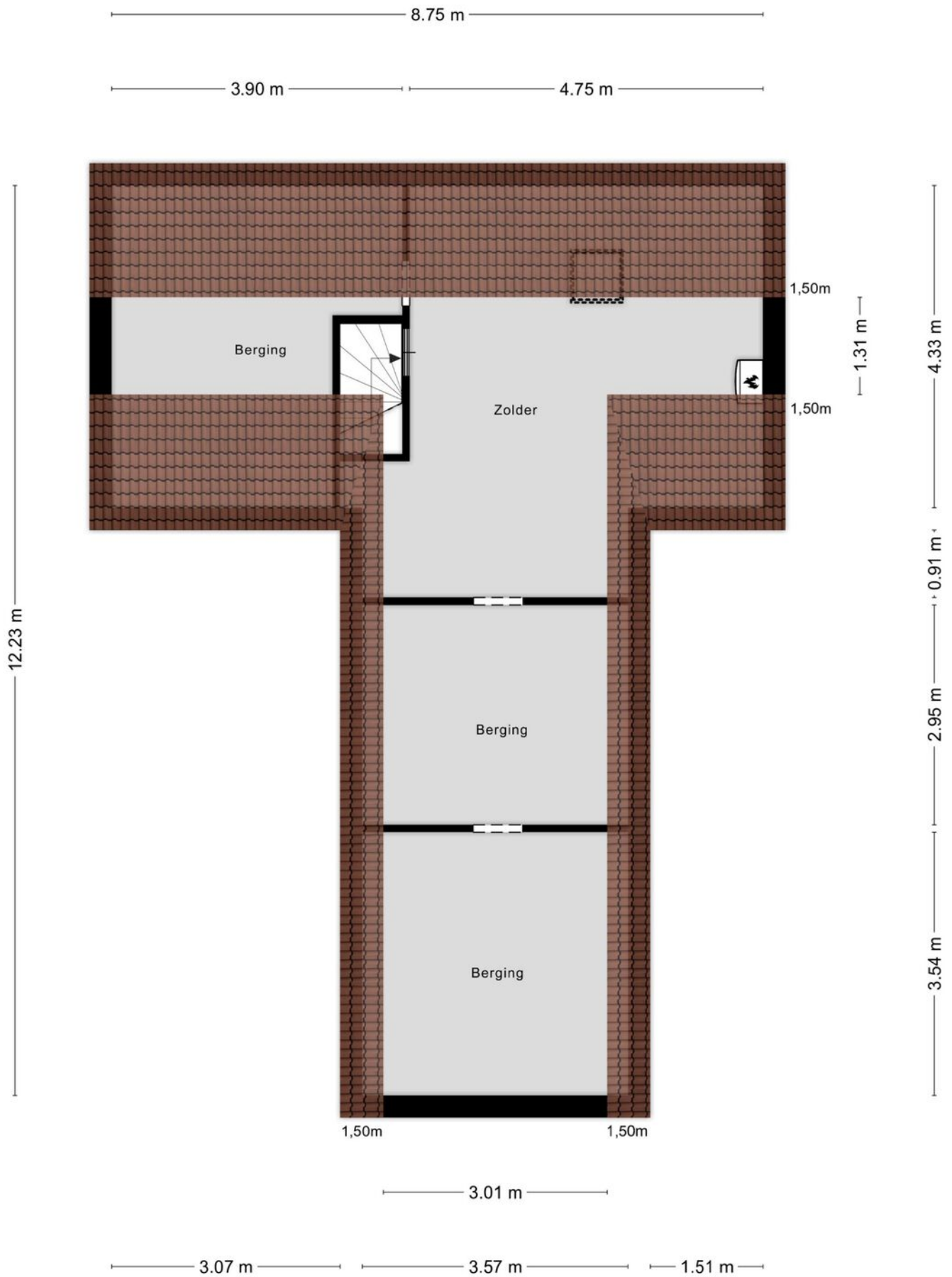
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

28.92 m



19.80 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle

Sectie B

Perceel 5911

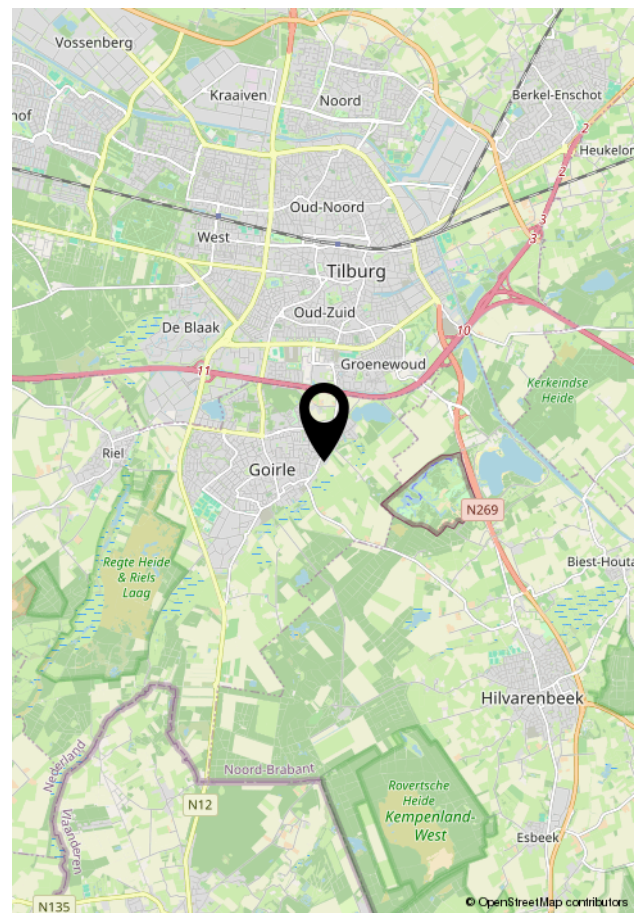
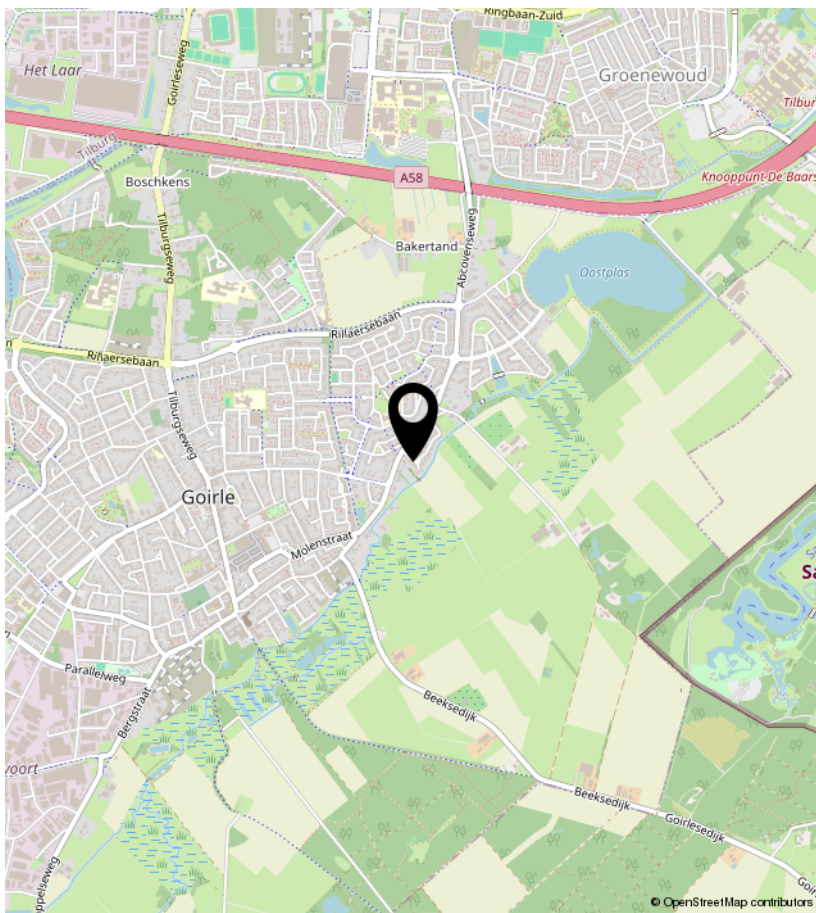
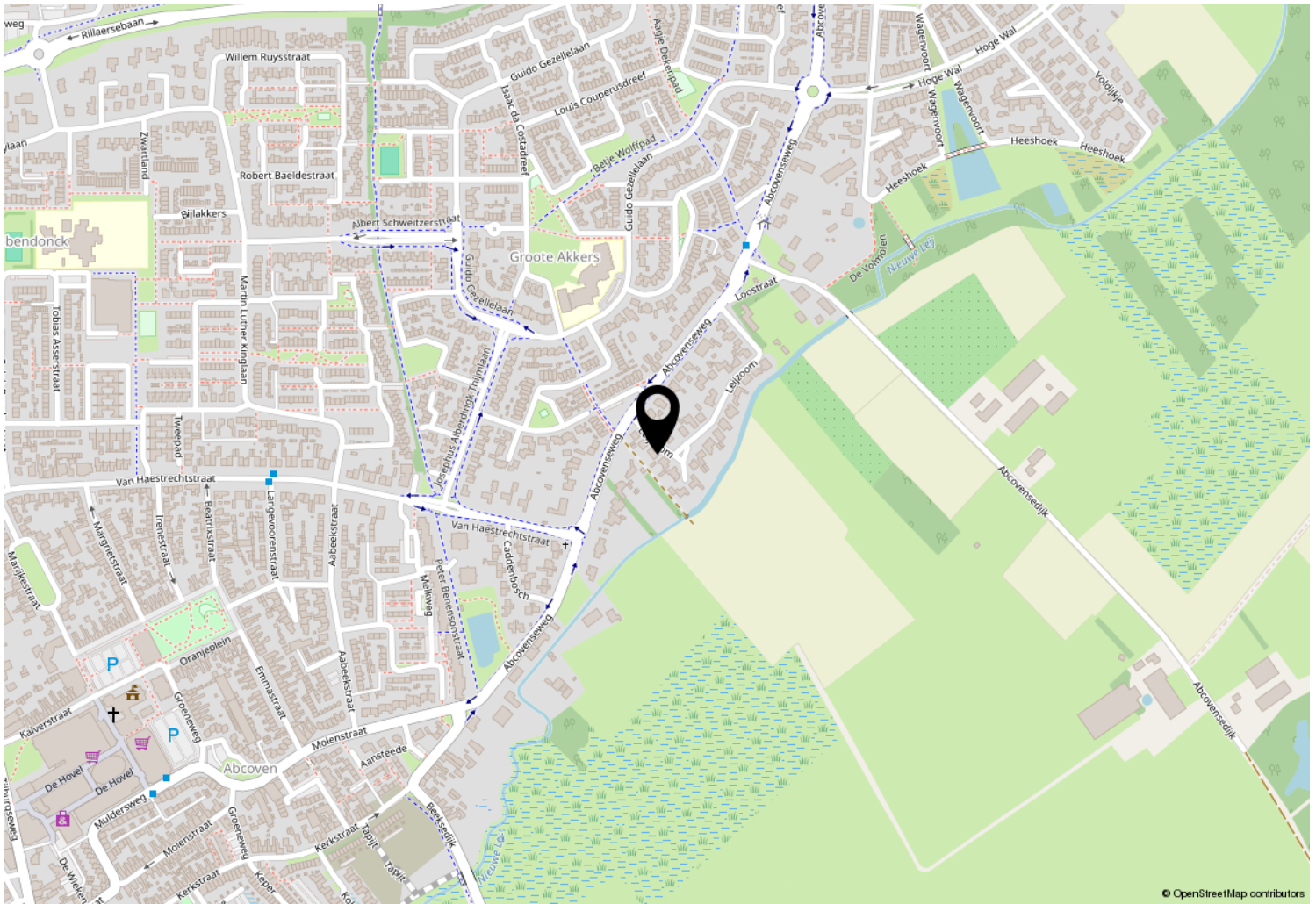
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

