



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Riel

GRAVENHOF 9



Vraagprijs
€ 749.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

GRAVENHOF 9 RIEL

Deze unieke, riante en levensbestendige woning, met vier slaapkamers en dubbele garage, ligt aan de rand van Riel in een rustige straat. Het dorp biedt onder andere een basisschool, diverse basisvoorzieningen en gezellige winkels. De natuur ligt om de hoek: het prachtige gebied de Regte Heide is ideaal voor wandelingen en ontspanning. Riel ligt onder de rook van Tilburg, in de gemeente Goirle. Door de centrale ligging heb je werkelijk alles binnen handbereik. De spoorzone van Tilburg is met de fiets makkelijk bereikbaar en via de ouderwetse smokkelroute ben je binnen 10 minuten in België. Via de A58 zit je zo in Den Bosch, Breda of Eindhoven.

Indeling – begane grond met karakter, luxe en comfort

De lichte tegelvloer met vloerverwarming loopt door over de gehele benedenverdieping en zorgt voor een comfortabele basis. Aan de achterzijde ligt de gezellige woonkamer, waar twee dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en direct contact met de achtertuin. De brede gashaard maakt het zitgedeelte extra sfeervol, ideaal voor knusse avonden.

Centraal in huis bevindt zich de stijlvolle leefkeuken (september 2021) met spoeeiland, gescheiden van de woonkamer door elegante stalen schuifdeuren met glas. Deze luxe keuken met extra dikke aanrechtbladen is compleet uitgerust met onder meer twee ovens en een Quooker – ideaal voor wie graag en vaak kookt. Het is een plek waar je met gemak kookt, leeft en samenkomt.

De "master bedroom" bevindt zich eveneens op de begane grond, dit maakt de woning levensbestendig. Perfect voor gezinnen, senioren of iedereen die

gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op stijl en ruimte. De "master bedroom" beschikt over een walk-in-closet en een ruime, ensuite badkamer (2025) met een stijlvol ligbad, een royale inloopdouche en een houten wandmeubel met twee waskommen en strakke wandkranen, die zorgen voor een minimalistische en luxe uitstraling. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en geeft de ruimte een spa-achtige sfeer.

Een tweede slaapkamer op de begane grond biedt ruimte voor logees, werk of hobby. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Eerste verdieping – twee extra slaapkamers en een tweede badkamer

De verdieping telt nog eens twee ruime slaapkamers, gelegen aan weerszijden van de woning. Daartussen bevindt zich een tweede badkamer (2025), voorzien van een wandmeubel met wastafel, een royale douche en een zwevend toilet.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een sfeervolle "houtlook" laminaatvloer, wat zorgt voor een warme uitstraling en praktische onderhoudsvriendelijkheid.

Buitenruimte – genieten in de zon én de schaduw

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt daardoor veel zonuren. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, waardoor je volop kunt genieten zonder veel werk. Bij regen of felle zon zit je heerlijk onder de royale veranda van 33 m² – een perfecte plek om te ontspannen of gezellig te tafelen, het hele jaar door.



Dubbele garage – praktisch en veelzijdig

De woning beschikt over een ruime dubbele garage van ca. 48 m², voorzien van twee elektrische garagedeuren, een keukenblok, aansluitpunten en ruimte voor een tweede koelkast en/of vriezer en mogelijkheden voor extra opbergkasten, gereedschap of hobbyruimte— ideaal voor hobbyisten, gezinnen met meerdere auto's of mensen die veel bergruimte zoeken.

Samengevat:

- Levensloopbestendig: master bedroom + luxe badkamer op de begane grond;
- Totaal 4 slaapkamers;
- Totaal 2 badkamers (beide uit 2025);
- Luxe leefkeuken met spoeleiland (september 2021);
- Woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar de tuin;
- Tuin op het zuidwesten met veranda van 33 m²;
- Dubbele garage (48 m²) met elektrische deuren, keukenblok en veel bergruimte;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijk voorzien van airco.

Gravenhof 9 is tot in de puntjes verzorgd en biedt luxe, comfort en ruimte – klaar voor de toekomst.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!

Bel of mail ons 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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	177 m ²
Perceeloppervlakte	466 m ²
Inhoud	628 m ³
Bouwjaar	2001







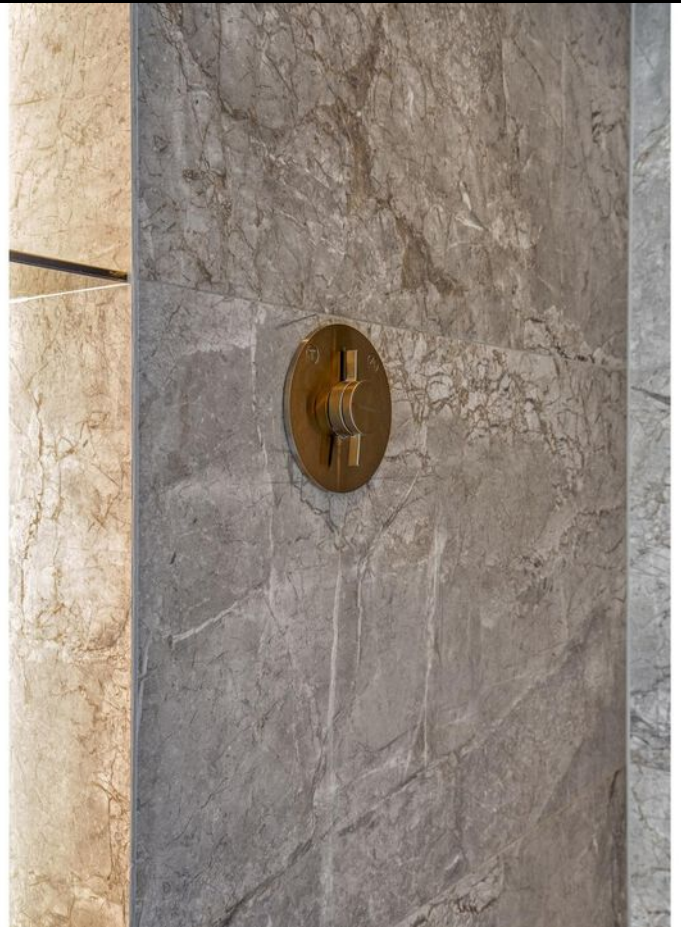










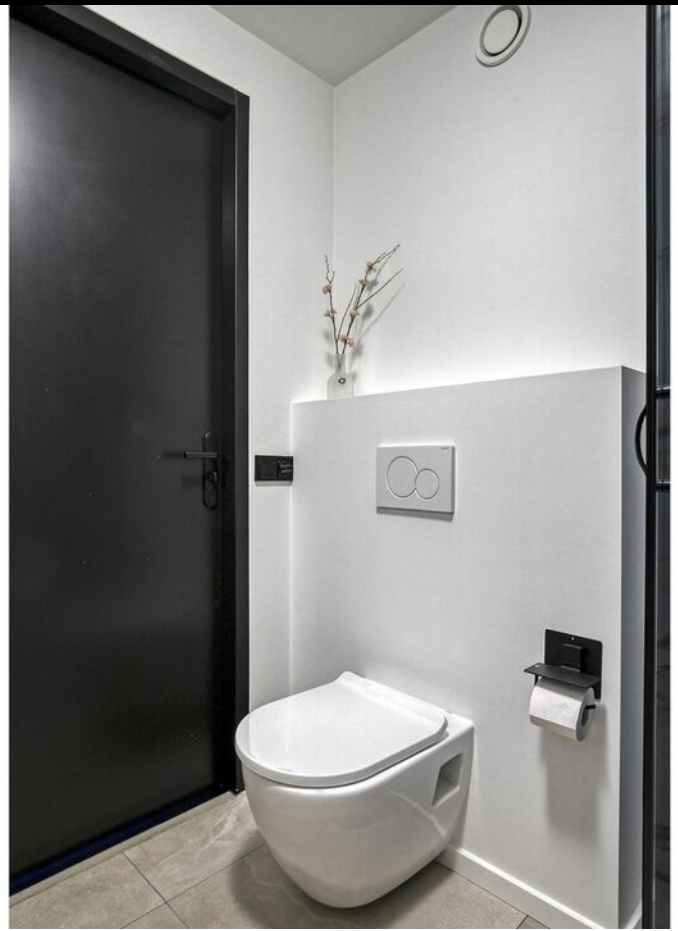










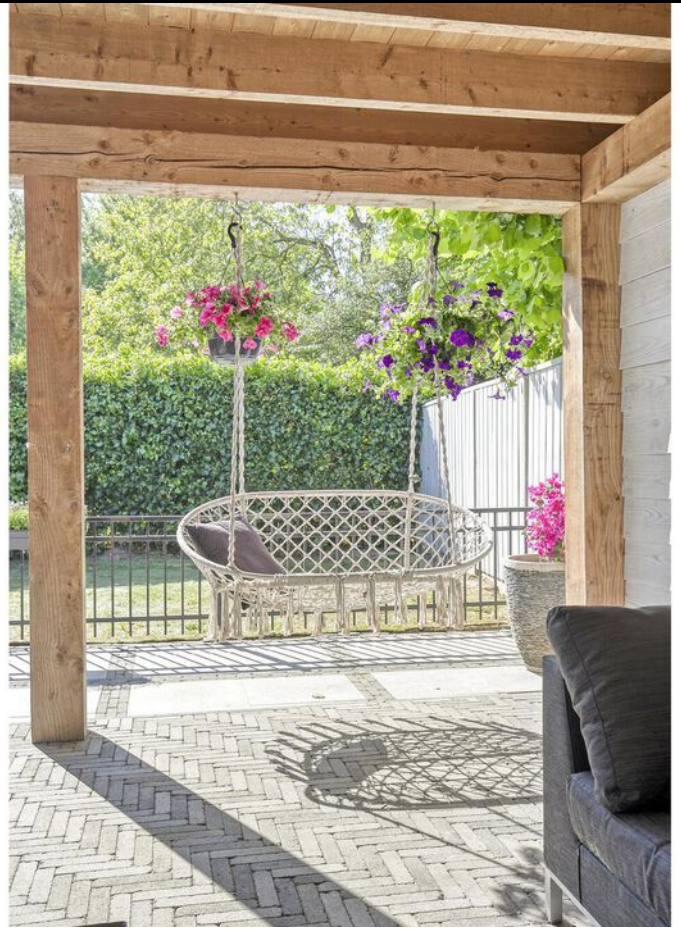


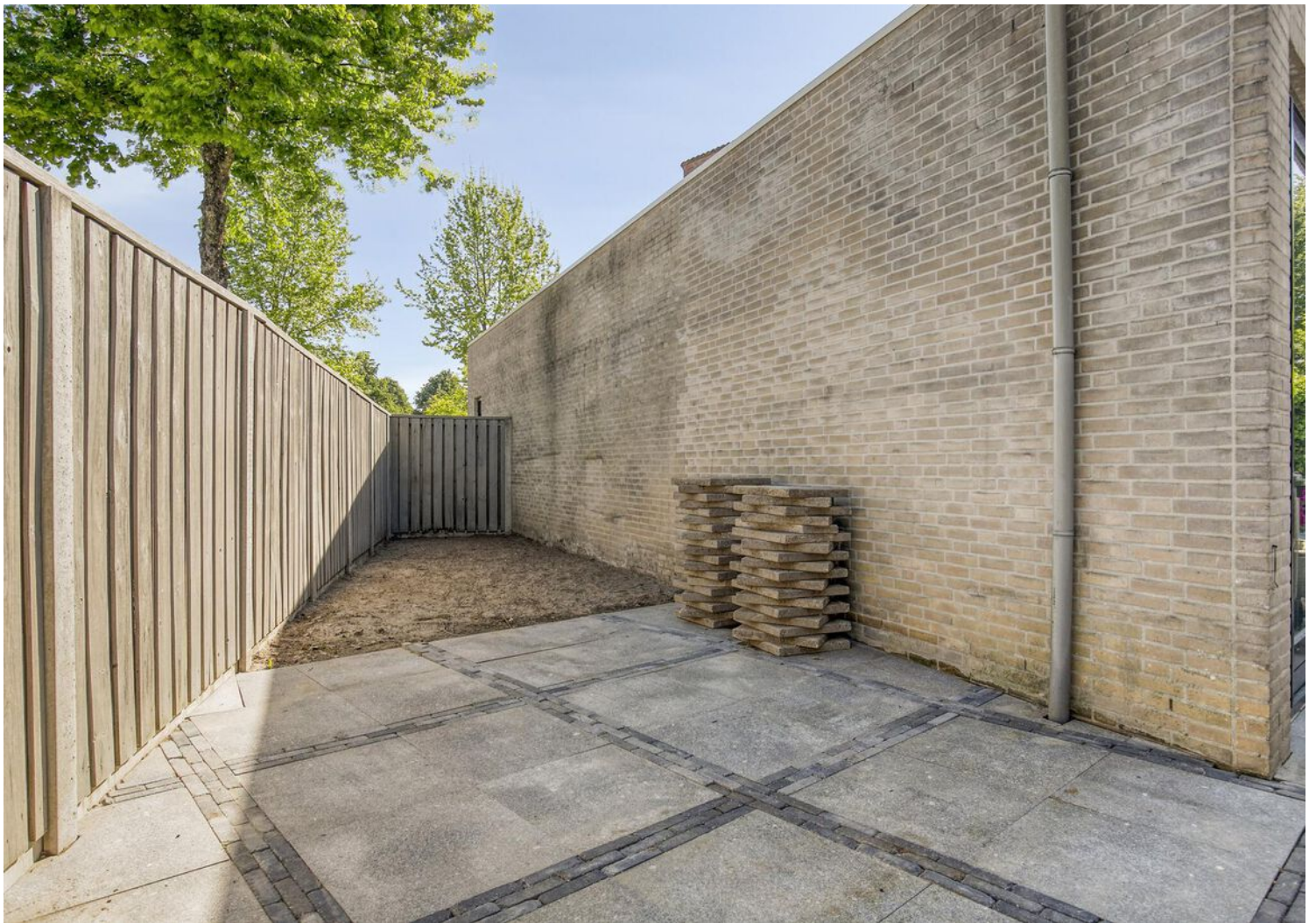






















PLATTEGROND



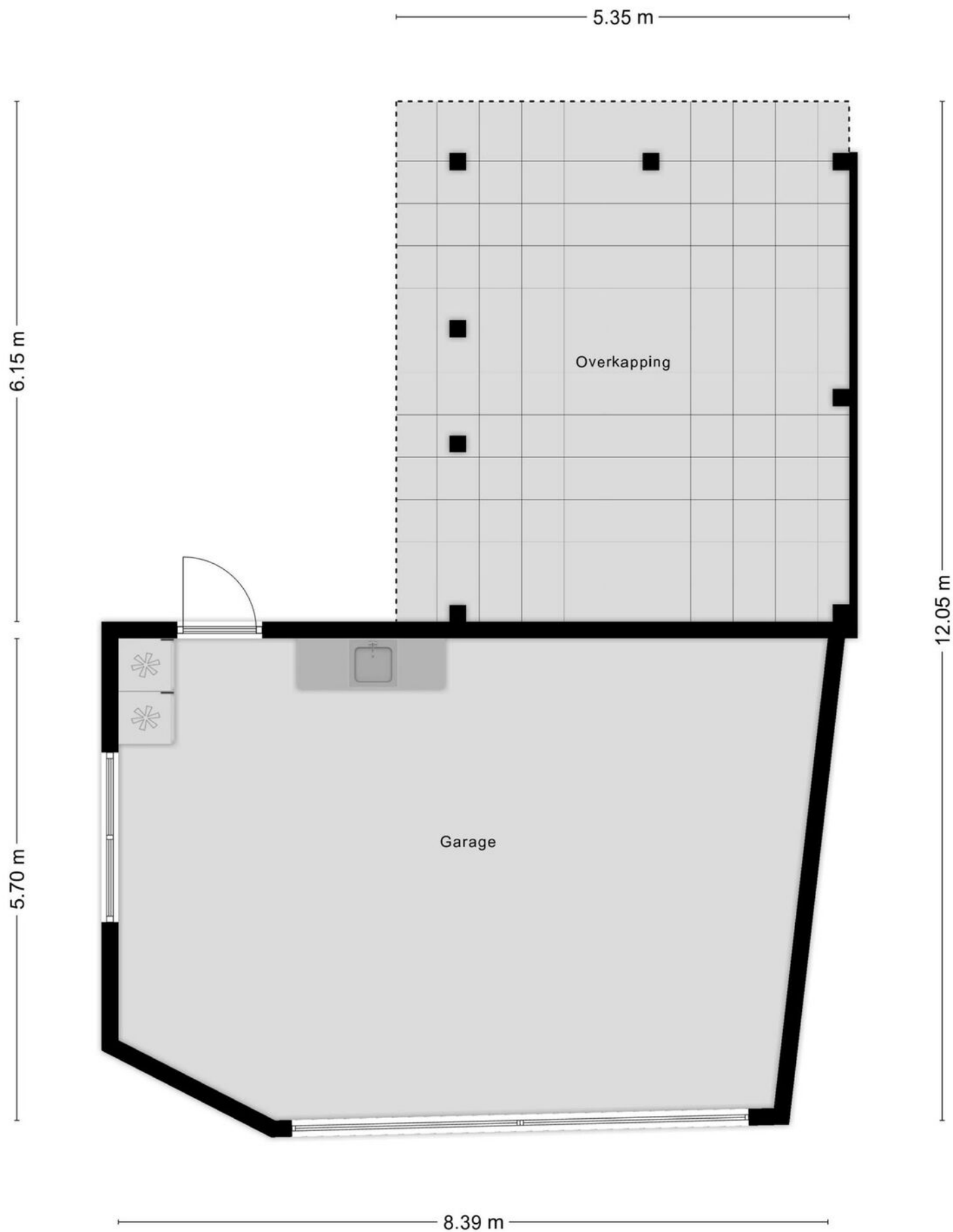
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



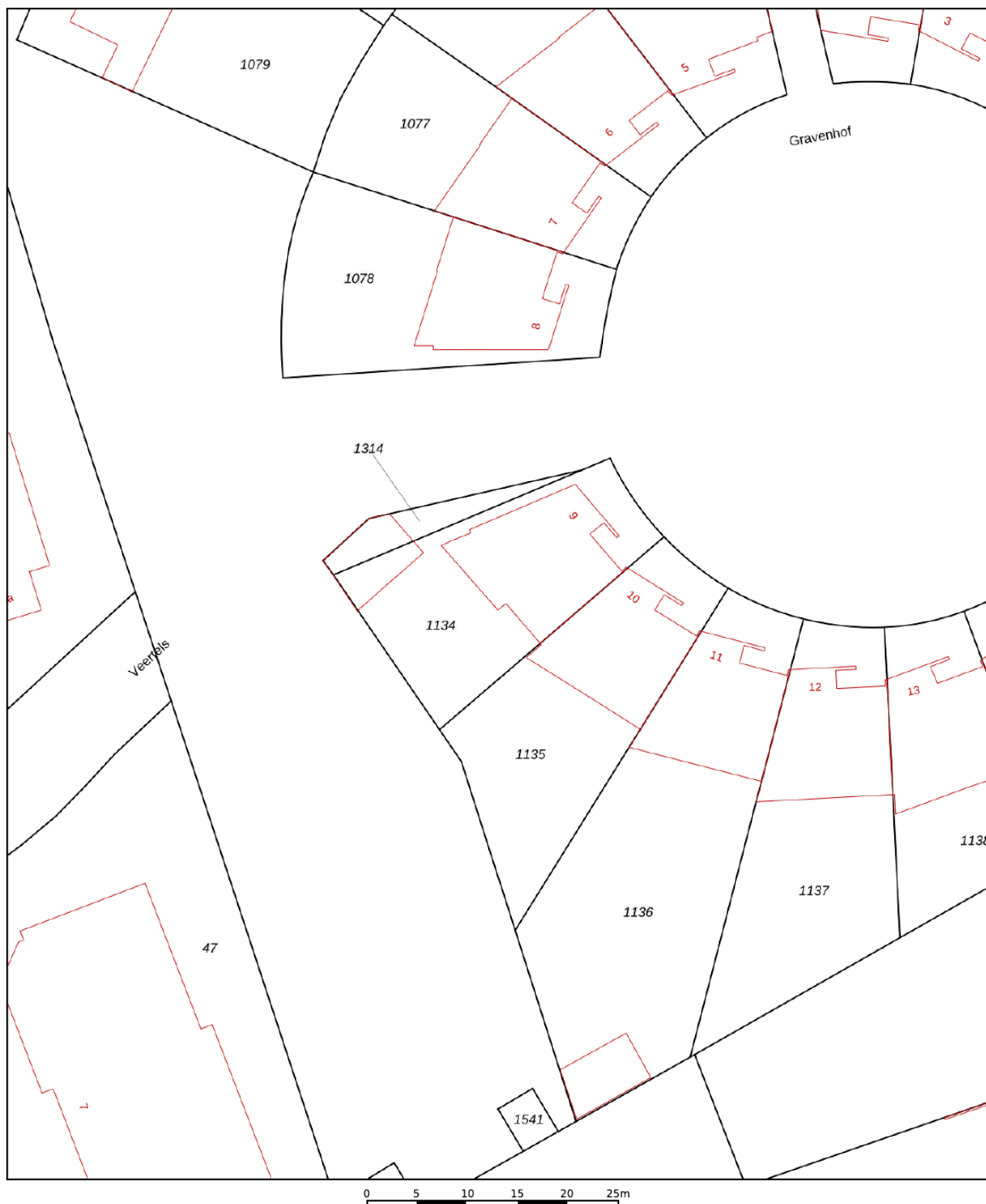
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

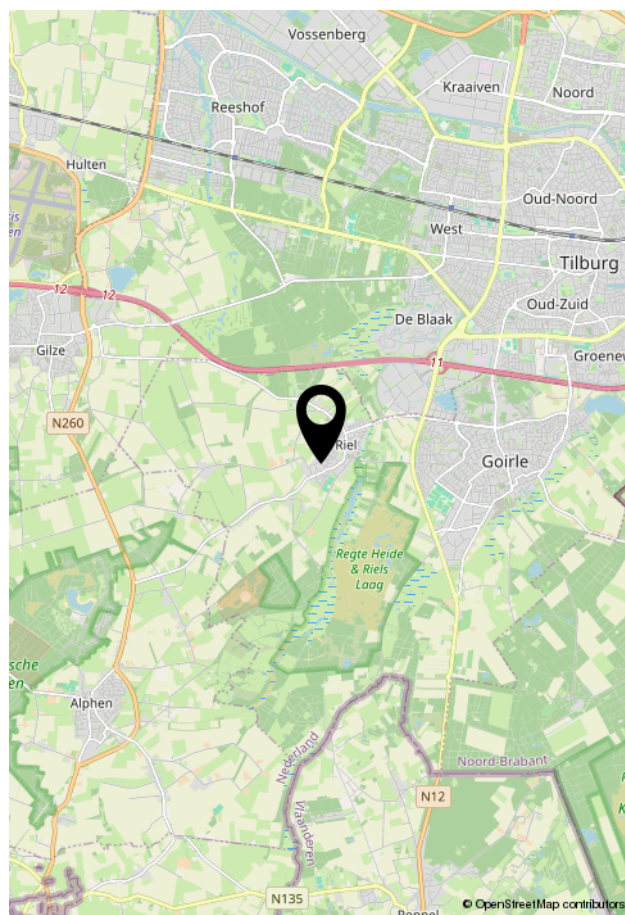
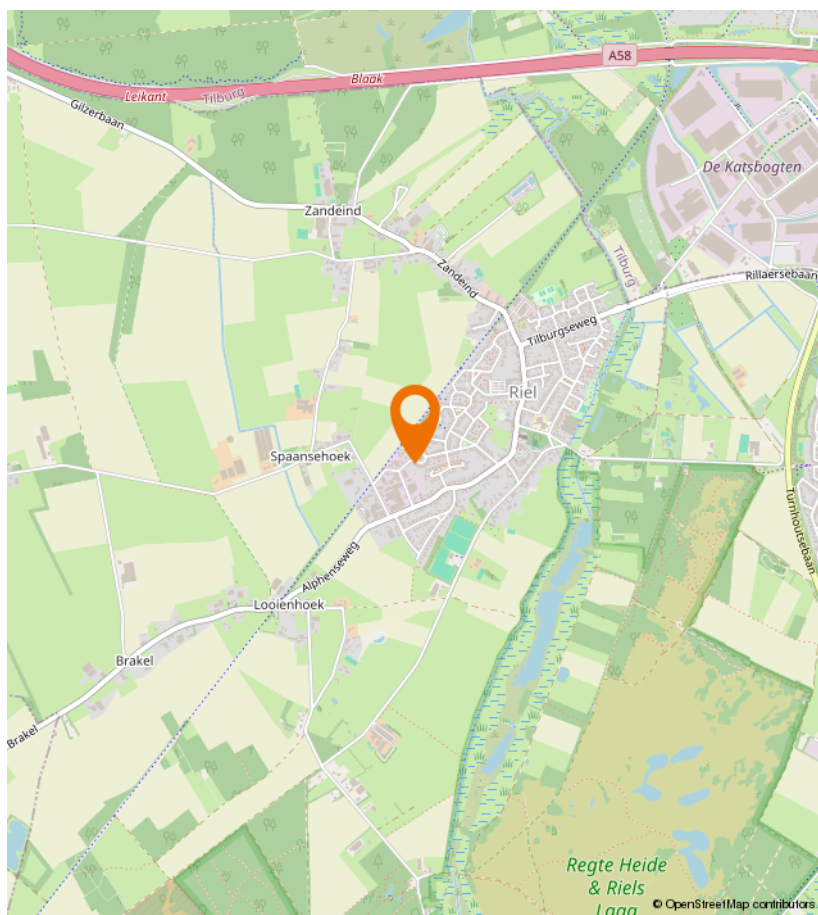
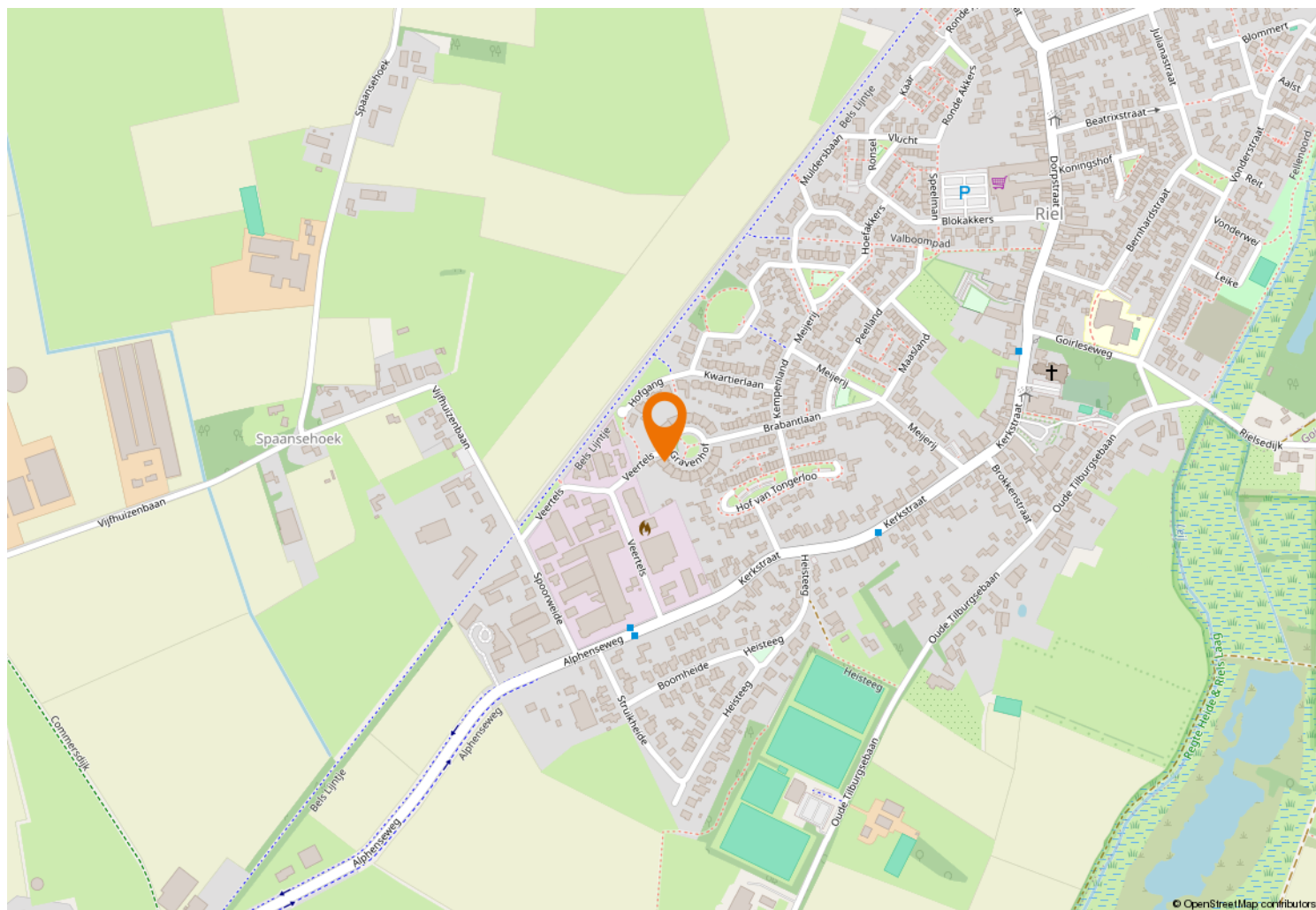
Kadastrale gemeente Goirle
Sectie F
Perceel 1134

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.

kadaster



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.

