



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

GROOT KRAAIVENSTRAAT 33



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GROOT KRAAIVENSTRAAT 33 GOIRLE

Ruime twee-onder-een-kapwoning met aanbouw, grote garage en zonnige tuin

Op een royaal perceel van 287 m² treft u deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met aanbouw aan de achterzijde, waarin de woonkeuken en praktische bijkeuken zijn gesitueerd. De woning beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer (2017) en een middels vlizotrap bereikbare bergzolder.

De grote, zonnig gelegen tuin op het zuidoosten is smaakvol en praktisch ingericht met volop groen. Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder ruime dubbele garage/berging van 42 m², in spouw gebouwd en uitgerust met elektra, water, gasaansluiting en isolatieglas. Deze multifunctionele ruimte biedt talloze mogelijkheden. Aan de voorzijde van de woning treft u een verzorgde voortuin met oprit en doorrijpoort.

Ligging

De woning ligt in een rustige en geliefde woonwijk "Hoogeind" aan een brede straat met veel groen. Voorzieningen zoals het winkelcentrum aan het Van Hogendorpplein, het Molenpark, diverse basisscholen en sportgelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum en de uitvalswegen zijn gunstig bereikbaar. Bovendien is er in de wijk parkeergelegenheid.

Kenmerken:

- * Bouwjaar: 1964;
- * Perceeloppervlakte: 287 m²;
- * Inhoud woning: 332 m³;
- * Gebruiksoppervlakte wonen: 86 m²;
- * Overige inpandige ruimte (bergzolder): 8 m²;
- * Externe bergruimte (garage/berging): 42 m².

Indeling:

Begane grond

- Entree/hal met prachtige parketvloer (wengé bies), toilet, kelderkast en trapopgang naar de eerste verdieping;
- Royale woonkamer in L-opstelling met doorlopende parketvloer, kunststof tuindeuren (draai-/kiepsysteem), Spachtelputz wanden, sierlijstenplafond en deels inbouwspots;
- Ruime eetkeuken met nette en praktische inrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur en plafond met inbouwspots. Vanuit de keuken toegang tot de tuin;
- Aansluitend volledig betegelde bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

- Overloop met toegang tot drie slaapkamers;
- Kleine maar moderne badkamer (2017) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en sanybroyeur toilet. De badkamer heeft een groot raam met ventilatierooster en mechanische ventilatie.



Tweede verdieping

- Via vlizotrap bereikbare bergzolder, beplankt en voorzien van strizo vloer;
- Opstelling cv-ketel (2020).

Buitenruimte

- Verzorgde voortuin die privacy biedt en een royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Ruime achtertuin op het zuidoosten, ideaal voor zonliefhebbers;
- Achter op het perceel bevindt zich de zeer royale **garage/berging (42 m²), in spouw gebouwd en voorzien van houten kozijnen met isolatieglas, elektra, water en gasaansluiting, openslaande garagedeuren. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt voor hobby's, werkplaats, opslag of andere doeleinden.

Bijzonderheden

- * Fraaie twee-onder-een-kapwoning met vele mogelijkheden;
- * Volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas;
- * Nagenoeg geheel voorzien van rolluiken;
- * Dak vernieuwd: geïsoleerde dakelementen (sandwichpanelen) en nieuwe dakpannen;
- * Zonnige tuin op het zuidoosten;
- * Zeer ruime berging/garage in spouw, geschikt voor meerdere doeleinden.

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.

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	86 m ²
Perceeloppervlakte	287 m ²
Inhoud	332 m ³
Bouwjaar	1964











































PLATTEGROND

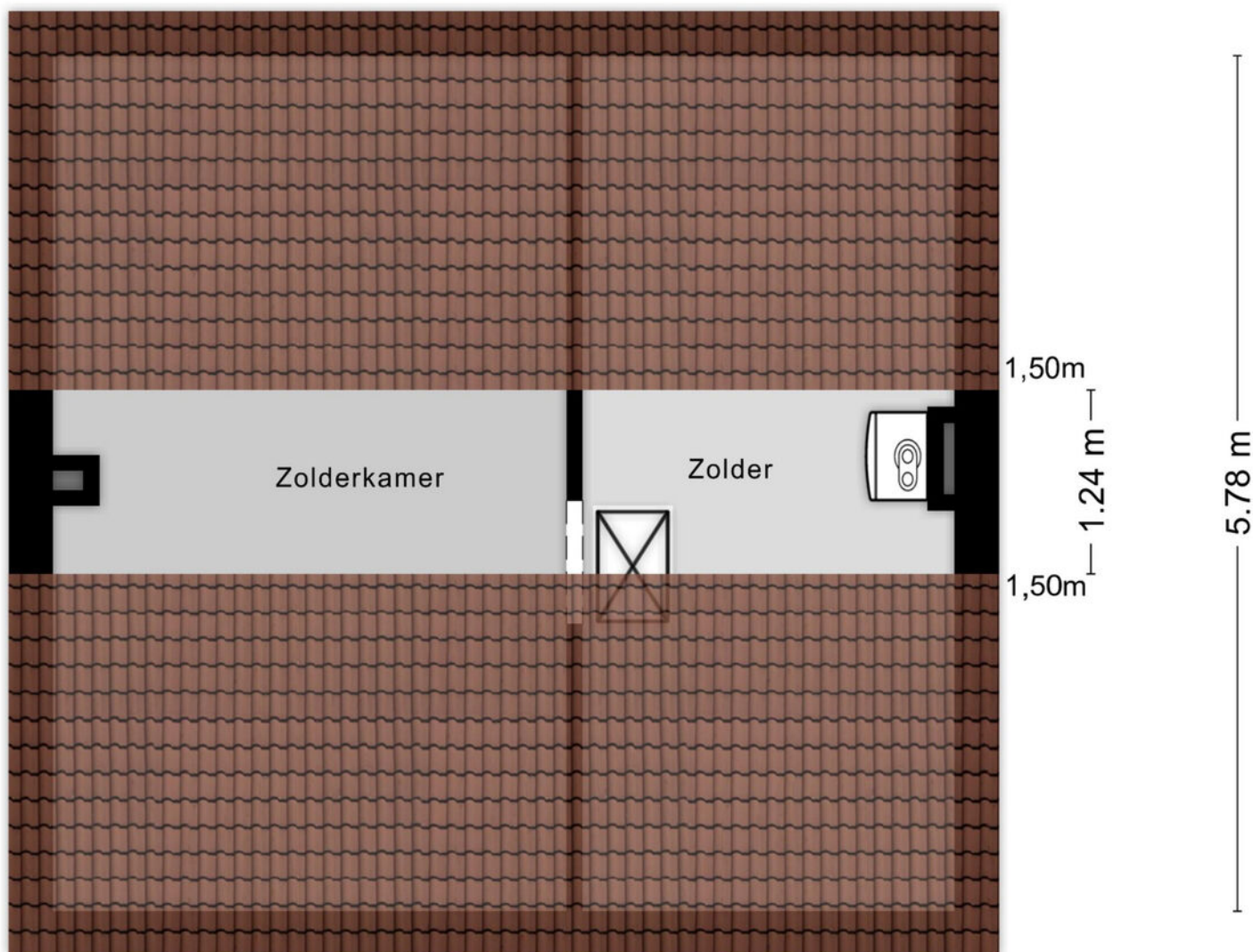


PLATTEGROND



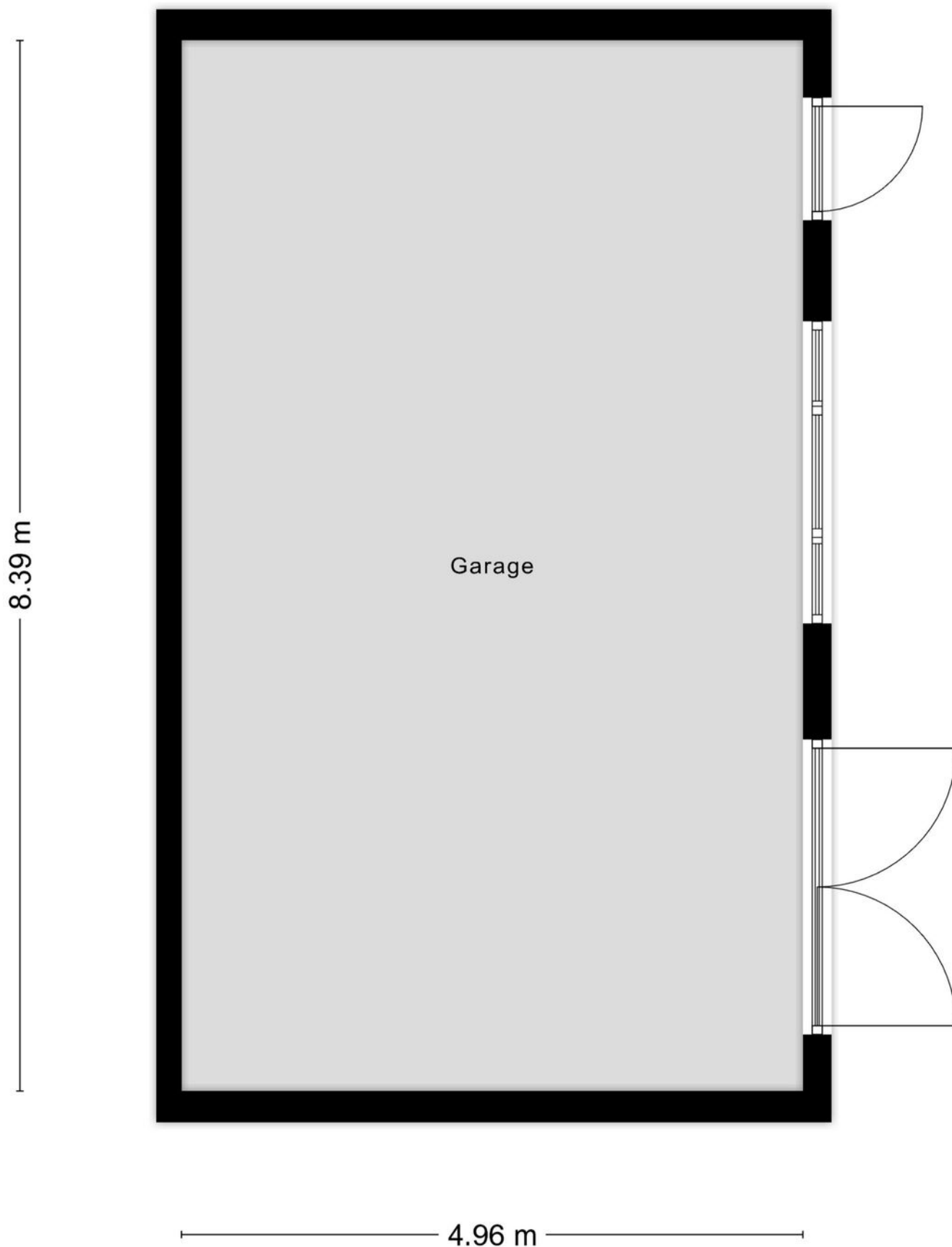
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

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 3 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

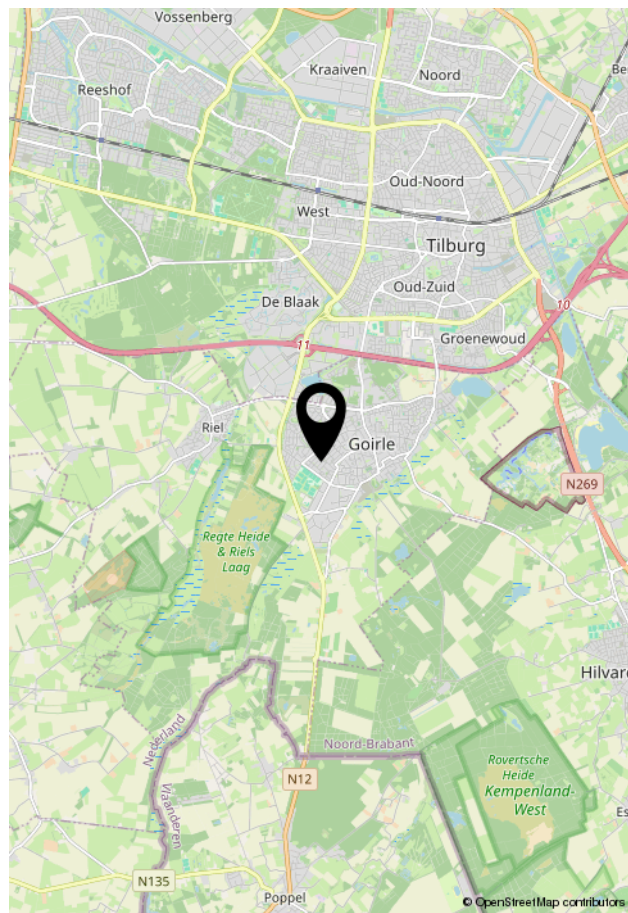
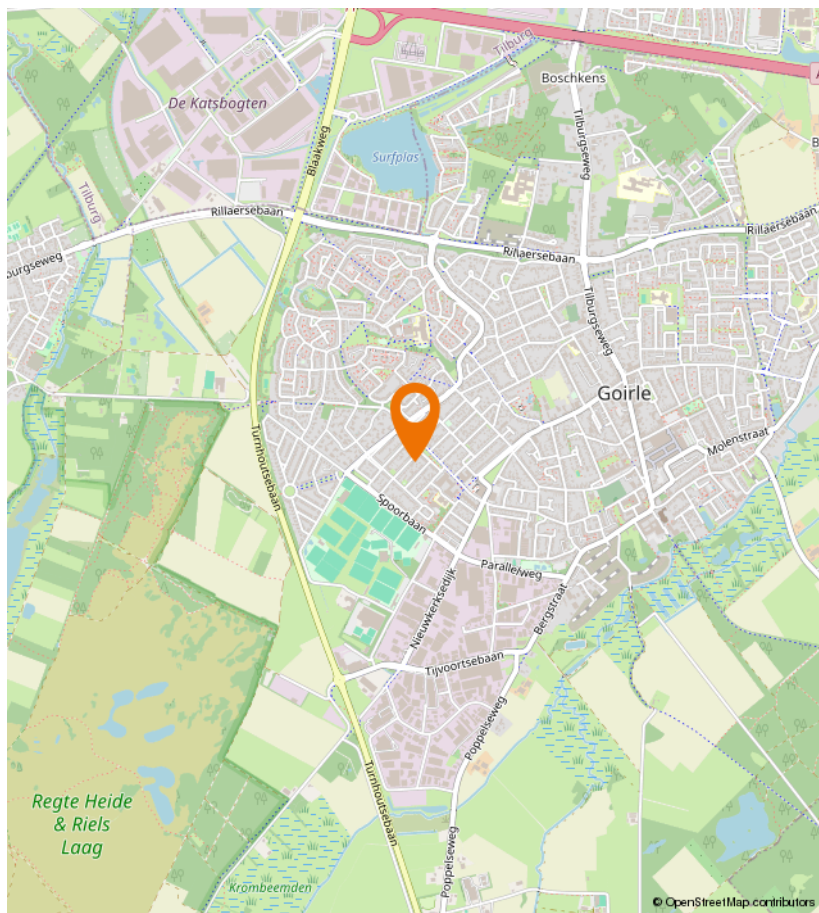
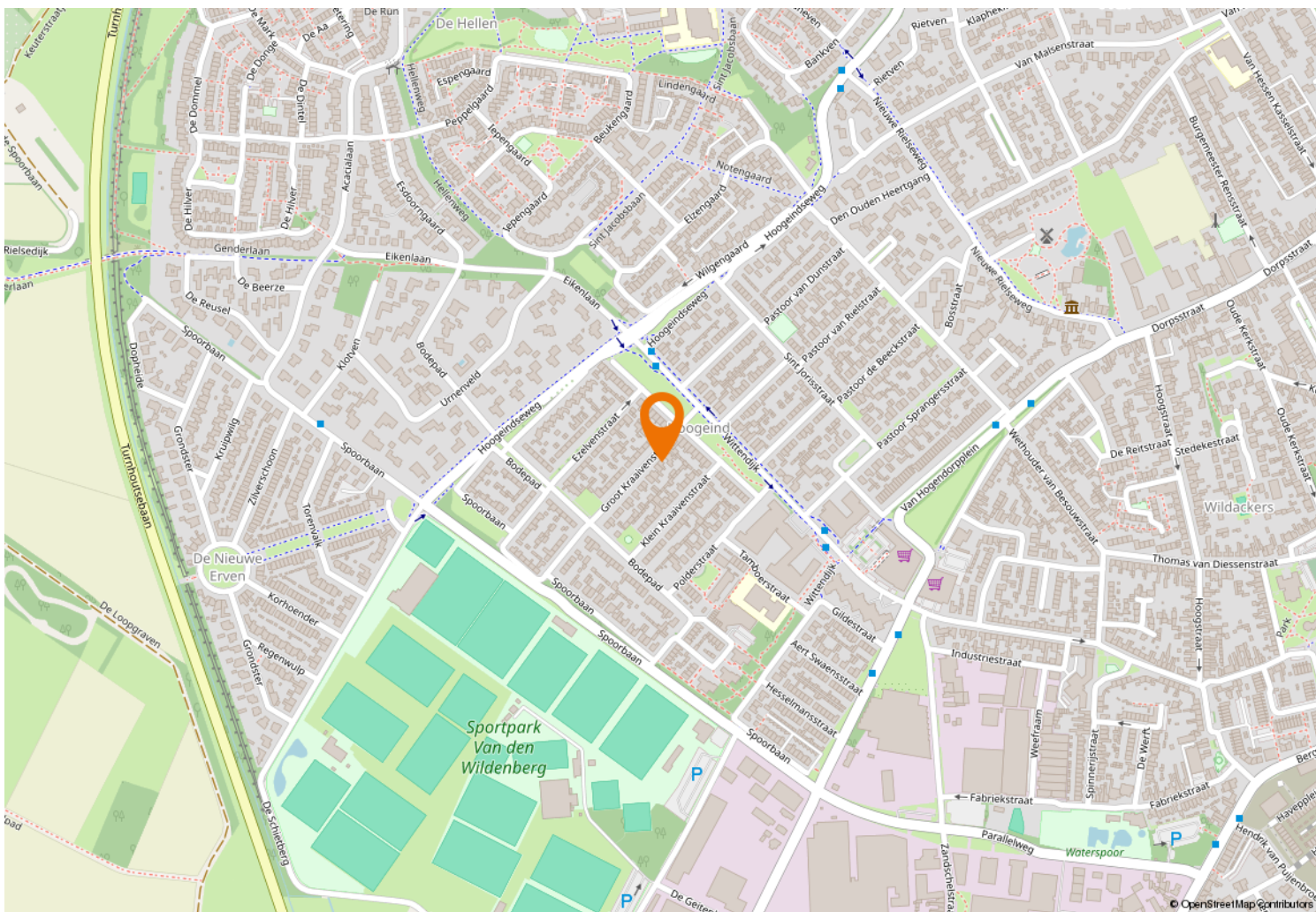
Kadastrale gemeente Goirle
Sectie D
Perceel 1177

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 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

