



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

GRONDSTER 4



Vraagprijs
€ 649.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GRONDSTER 4 GOIRLE

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met royale garage, tuinkamer, dakkapellen en luxe afwerking in geliefde wijk De Nieuwe Erven

In de populaire en kindvriendelijke wijk 'De Nieuwe Erven' staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een royale inbandige stenen garage, eigen oprit met laadpaal, een fraaie voortuin met overkapping bij de voordeur en een prachtig aangelegde achtertuin. De woning is gebouwd in 1995, beschikt over een woonoppervlakte van 182 m² en een inhoud van 766 m³. De woning staat op een perceel van 335 m². Dankzij de vele modernisering, hoogwaardige afwerking en extra ruimte door de dakkapellen is dit een instapklare woning met een uitzonderlijk wooncomfort.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree met overkapping bereik je de ruime hal met trapkast, meterkast (voorzien van 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, kookgroep, PV-groep en groep voor de laadpaal), toiletruimte met wandcloset en fontein, en de trapgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer sluit naadloos aan op de moderne open keuken met een rechte hoge kastenwand en een keukeneiland. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een coffee centre, combi-oven/magnetron, stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker en twee koelkasten. Via de openslaande tuindeuren stap je zo de achtertuin in.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer in de uitbouw, voorzien van grote raampartijen, airconditioning

en een overvloed aan daglicht. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle Strizo-vloer en strak stucwerk. Vanuit de eetkamer is de inbandige garage bereikbaar.

Inbandige garage

De garage is vergroot, volledig in spouw uitgevoerd en voorzien van:

- grondpomp voor tuinbewatering
- omvormer voor de 16 zonnepanelen
- opstelling ATAG HR cv-ketel (2016)
- praktische kastenwand over de volledige lengte
- loopdeur aan zowel de voor- als achterzijde

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, alle voorzien van gestucte wanden en een laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

De luxe badkamer (2019) is uitgerust met:

- inloopregendouche
- ligbad
- wastafel met ombouw
- wandcloset
- verlichte spiegel
- elektrische vloerverwarming
- designradiator

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder en een royale zolderkamer met Velux dakraam. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte biedt de mogelijkheid om eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer te realiseren.



Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en de oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief laadpaal voor elektrisch rijden. De achtertuin is een heerlijke plek met een combinatie van gras, sierbestrating en een fantastische, geïsoleerde overkapping (achterwand en dak) met inbouwspots. Een ideale plek om het hele jaar door te genieten.

Algemeen

- Grote renovatie 2019: uitbreiding garage en tuinkamer, keuken, badkamer
- In 2022 is de platte dakbedekking vernieuwd met PVC en grotendeels voorzien van extra isolatie (3 cm PIR-platen)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025, inclusief nieuwe neuslatten
- Plaatsing airconditioning in eetkamer 2025
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, deels HR++
- Rustige ligging nabij natuurgebied
- Uitstekende woonlocatie in geliefde wijk

Kenmerken woning:

Bouwjaar: 1995;

Woonoppervlak: 134 m²;

Perceeloppervlak: 335 m²;

Inpandige garage 34 m²;

Inhoud: 766 m³;

Energie label A geldig tot en met 18-03-2036;

NEN 2580 meetrapport*.

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: goirle@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	134 m ²
Perceeloppervlakte	335 m ²
Inhoud	766 m ³
Bouwjaar	1995























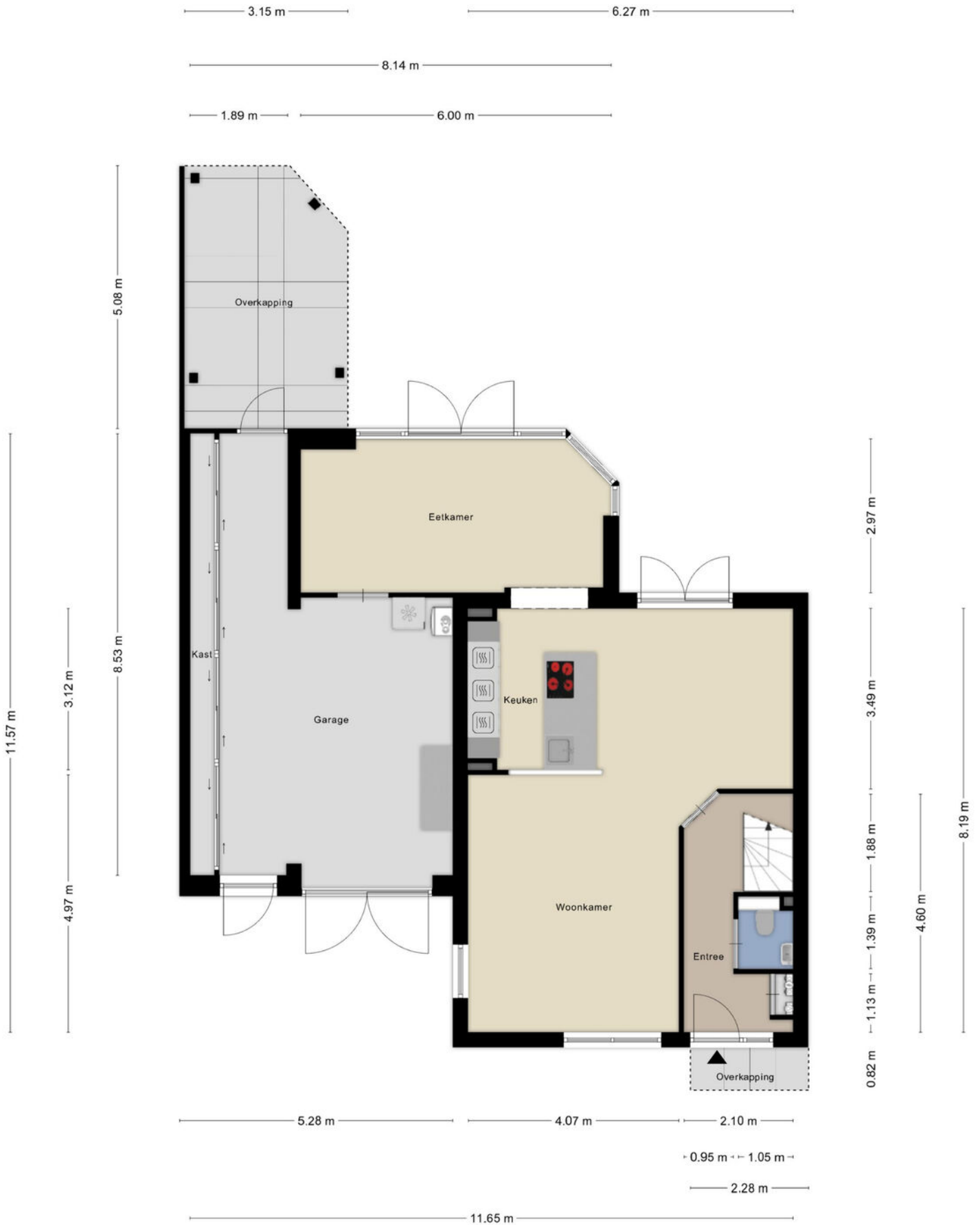








PLATTEGROND

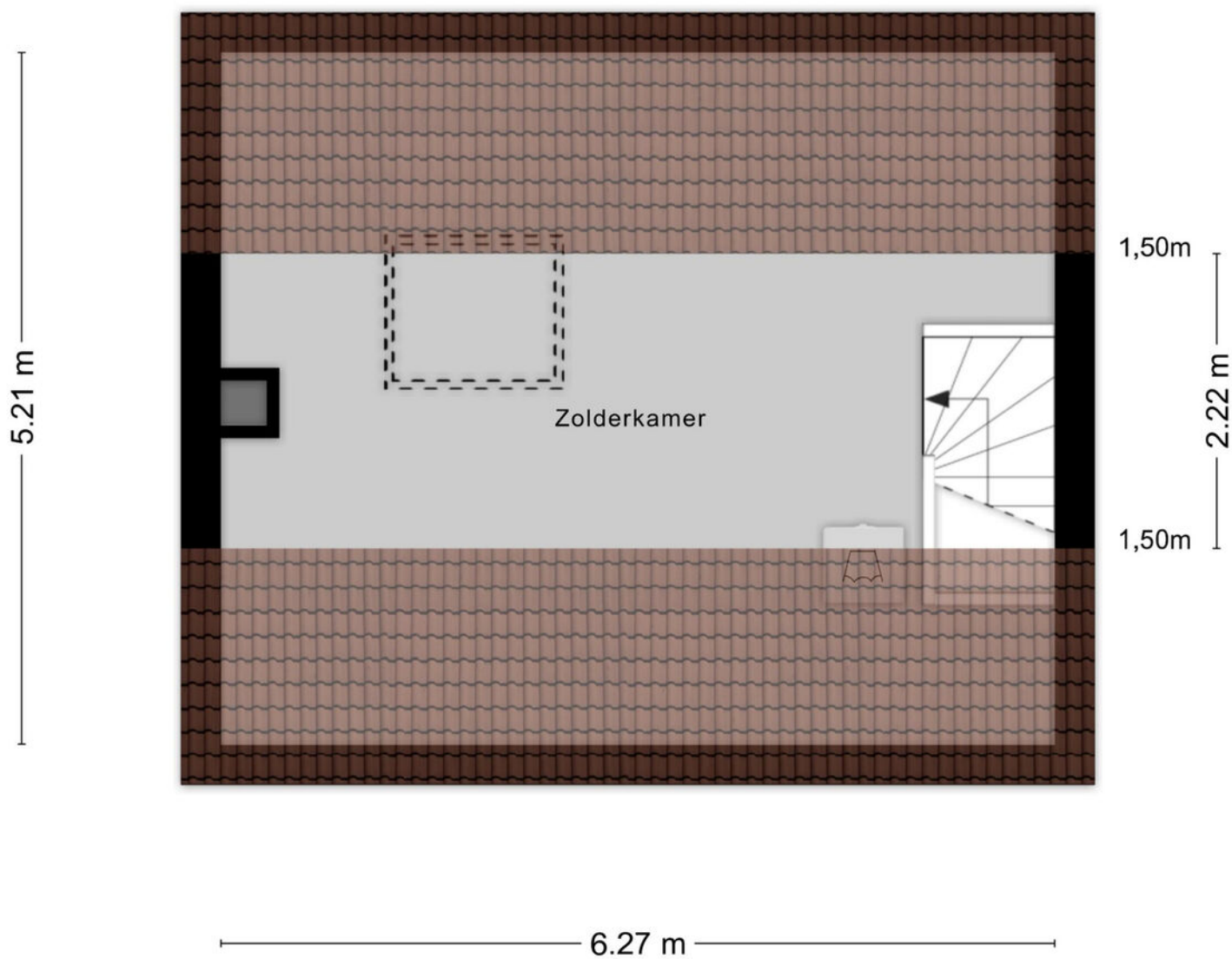


PLATTEGROND



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

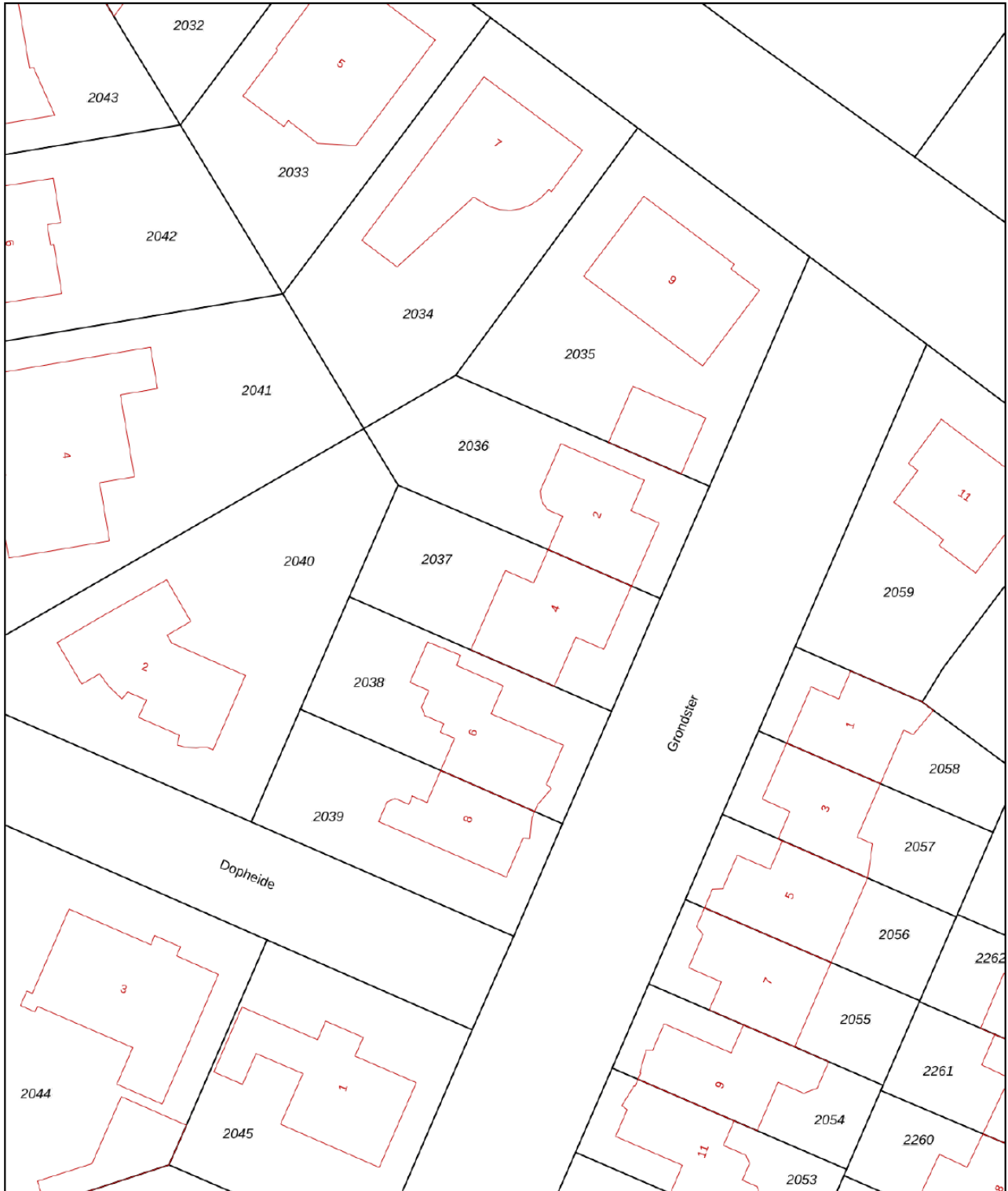
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



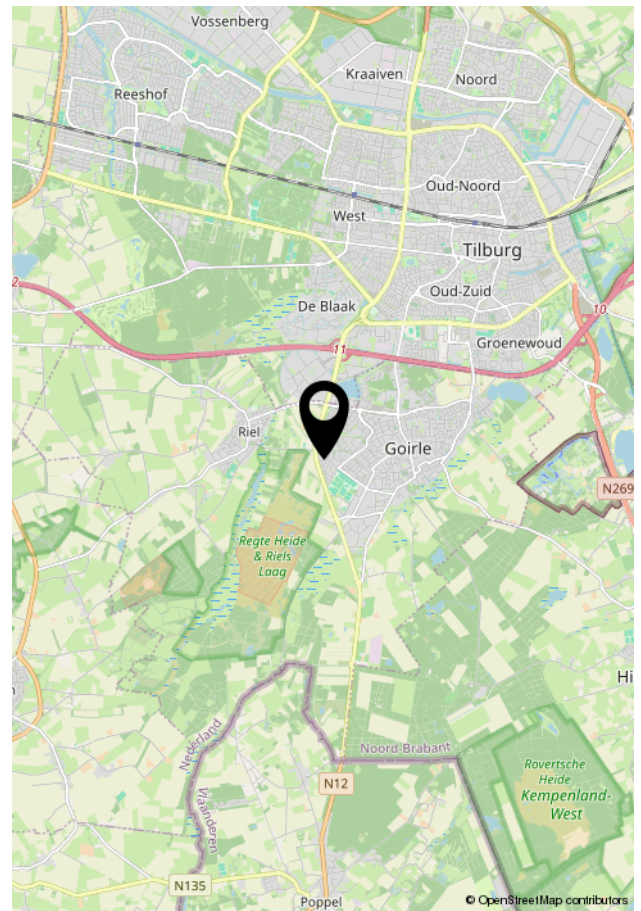
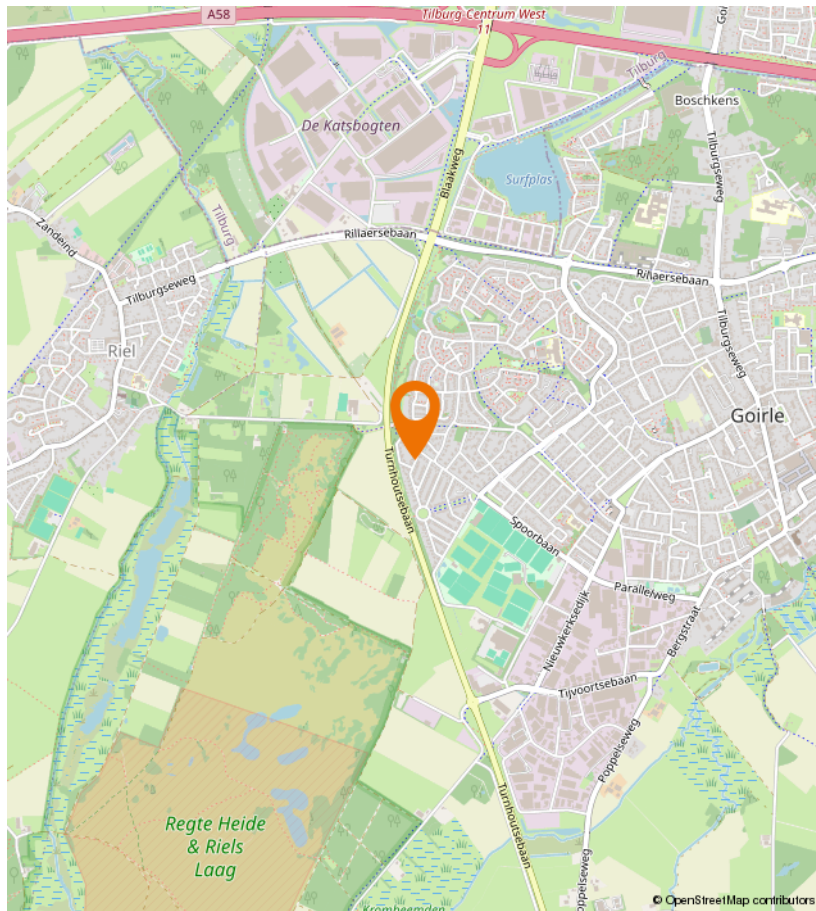
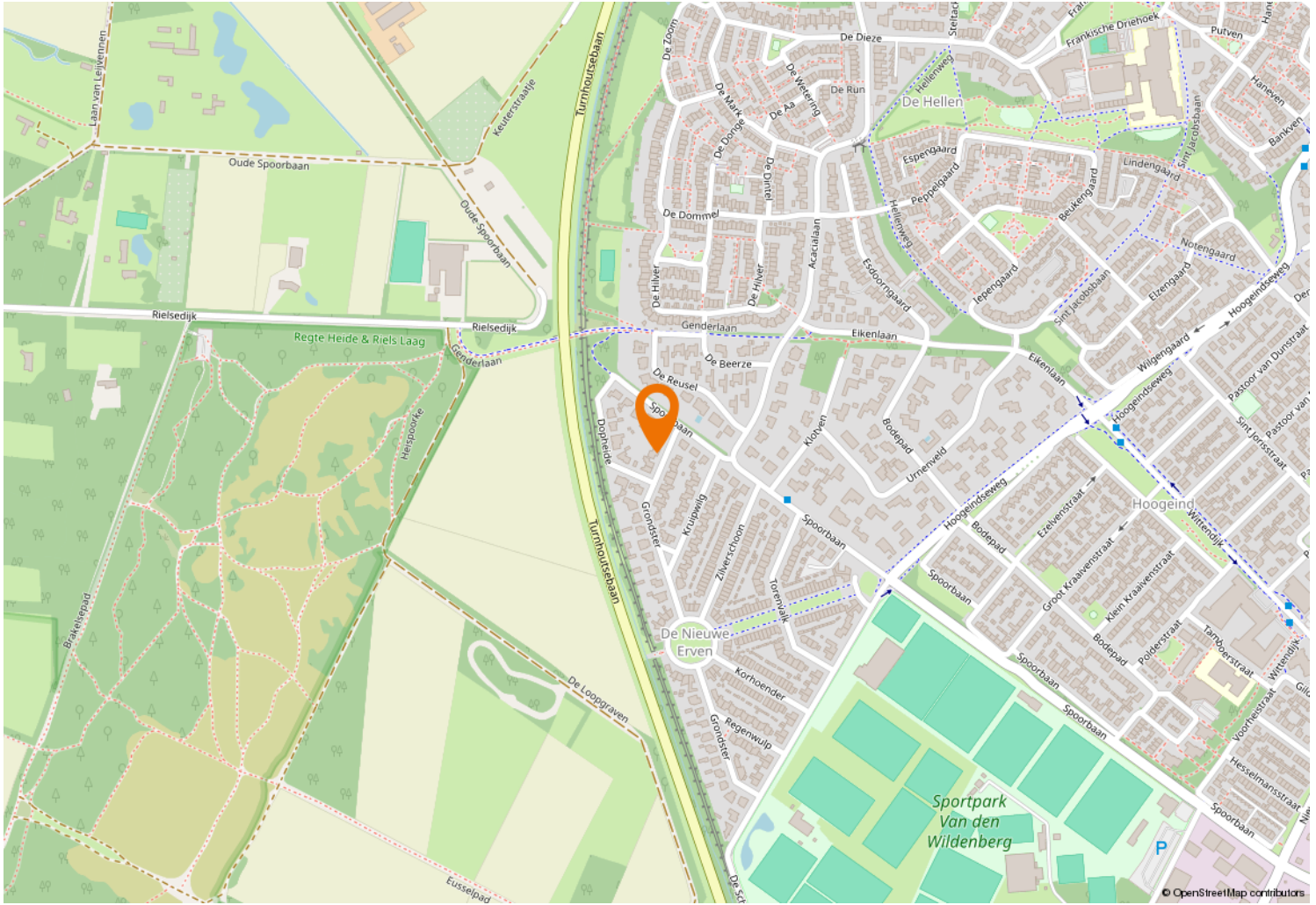
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Goirle	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2037	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
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 2
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

