



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

IEPENGAARD 8



Vraagprijs
€ 445.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

IEPENGAARD 8 GOIRLE

Deze verrassend ruime en uitgebouwde eengezinswoning is gelegen op een uitstekende locatie in de geliefde en zeer kindvriendelijke wijk De Hellen. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een aangebouwde multifunctionele bijkeuken/serre, vier slaapkamers, een verzorgde voortuin, een diepe zonnige achtertuin op het zuidwesten en een berging met een sfeervolle, geïsoleerde overkapping/veranda. De woning ligt ideaal in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving waar je je als gezin direct thuis voelt. De straat is overzichtelijk en verkeersluw, met ruime parkeergelegenheid voor de deur. Achter de woning ligt een besloten pleintje, ideaal als veilige speelplek waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen terwijl je ze gemakkelijk in de gaten houdt.

Op loopafstand bevindt zich het Hazelaarpark, een geliefde ontmoetingsplek voor gezinnen. Hier vind je een fontein, speeltoestellen en volop ruimte om te spelen, wandelen of even te ontspannen. Voor jonge gezinnen is de ligging extra aantrekkelijk: basisscholen Open Hof en Den Bongerd liggen op korte afstand, net als BSO's De Avonturiers en De Brink. Dat maakt de dagelijkse planning overzichtelijk en stressvrij. Ook sport en gezondheid zijn dichtbij. De sporthal Frankische Driehoek, diverse sportverenigingen op sportpart Wildenberg, huisartsenpraktijken en de BENU Apotheek bevinden zich in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen en een goede start van de dag wandel je zo naar Bakkerij De Smaakmakers, terwijl Albert Heijn en Aldi snel en gemakkelijk bereikbaar zijn.

Voor ontspanning in het groen hoef je niet ver: het uitgestrekte recreatiegebied De Regte Heide ligt vlakbij en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en

spelen in de natuur — perfect voor weekenduitjes met het gezin.

Begane grond

Hal/entree

Entree met trapopgang, trapkast met bergruimte, meterkast en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en fonteintje, halfhoog betegeld met witte tegels en uitgerust met mechanische ventilatie.

Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en biedt vrij uitzicht over de straat en zijdelings zicht op het Hazelaarpark met zijn mooie groenvoorzieningen en speeltoestellen. Op de vloer ligt een fraaie eiken whitewash parketvloer, wat zorgt voor een warme uitstraling. De woonkamer is voorzien van strak gestuukte plafonds en wanden.

Open keuken

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2022 gerenoveerd, waarbij onder andere nieuwe keukendeurtjes zijn geplaatst. De keuken is uitgerust met een close-in boiler (10 liter), koelkast, combimagnetron, keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Bijkeuken/serre

Vanuit de keuken is de (uitgebouwde) bijkeuken bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is ideaal te gebruiken als serre, speelkamer of kantoor. De ruimte is voorzien een lichtkoepel en openslaande deuren naar de achtertuin.

Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbare zonwering en aan beide zijden zijn rolluiken aanwezig.



Eerste verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Nagenoeg de gehele (betonnen) verdieping is voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbel glas.

Slaapkamers

Drie fijne slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van kunststof kozijnen (2003).

Badkamer

De badkamer beschikt over een ligbad, wastafel en staand toilet en is voorzien van mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap te bereiken ruime voorzolder met opstelling van de HR CV-ketel (2021) en aansluitingen voor de wasapparatuur. De zolderverdieping is een grote, hoge ruimte en is voorzien van een Velux dakraam met screens. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. Op de vloer ligt een vinyl vloer.

Tuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke voortuin. De zonovergoten diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van bestrating en plantenborders. Achter op het perceel bevindt zich een berging met elektra. Aan de berging is een geweldige, geïsoleerde overkapping/veranda gerealiseerd, voorzien van elektra en terrasheaters, waardoor het hier het hele jaar door heerlijk toeven is.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk De Hellen;
- Autoluwe straat: veilig buitenspelen voor kinderen;
- Op loopafstand van het Hazelaarpark met speeltoestellen en groen;
- Nabij scholen, kinderopvang en recreatievoorzieningen;

- Ideale gezinswoning met 3 slaapkamers en grote zolderkamer;
- 8 Zonnepanelen;
- Heerlijke diepe achtertuin met overkapping;
- Volledige privacy aan voorzijde en achterzijde.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1977;
- Woonoppervlakte: 131 m²;
- Perceeloppervlakte: 187 m²;
- Inhoud: 463 m³;
- Energielabel C geldig tot en met 11-04-2028;
- NEN 2580 meetrapport*.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	187 m ²
Inhoud	463 m ³
Bouwjaar	1977











FOTO'S























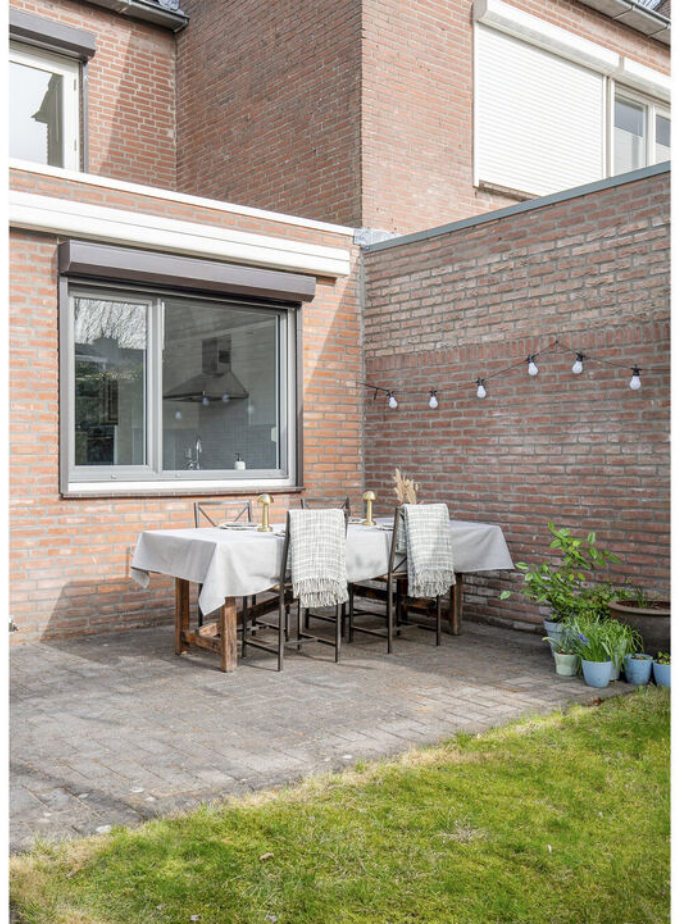














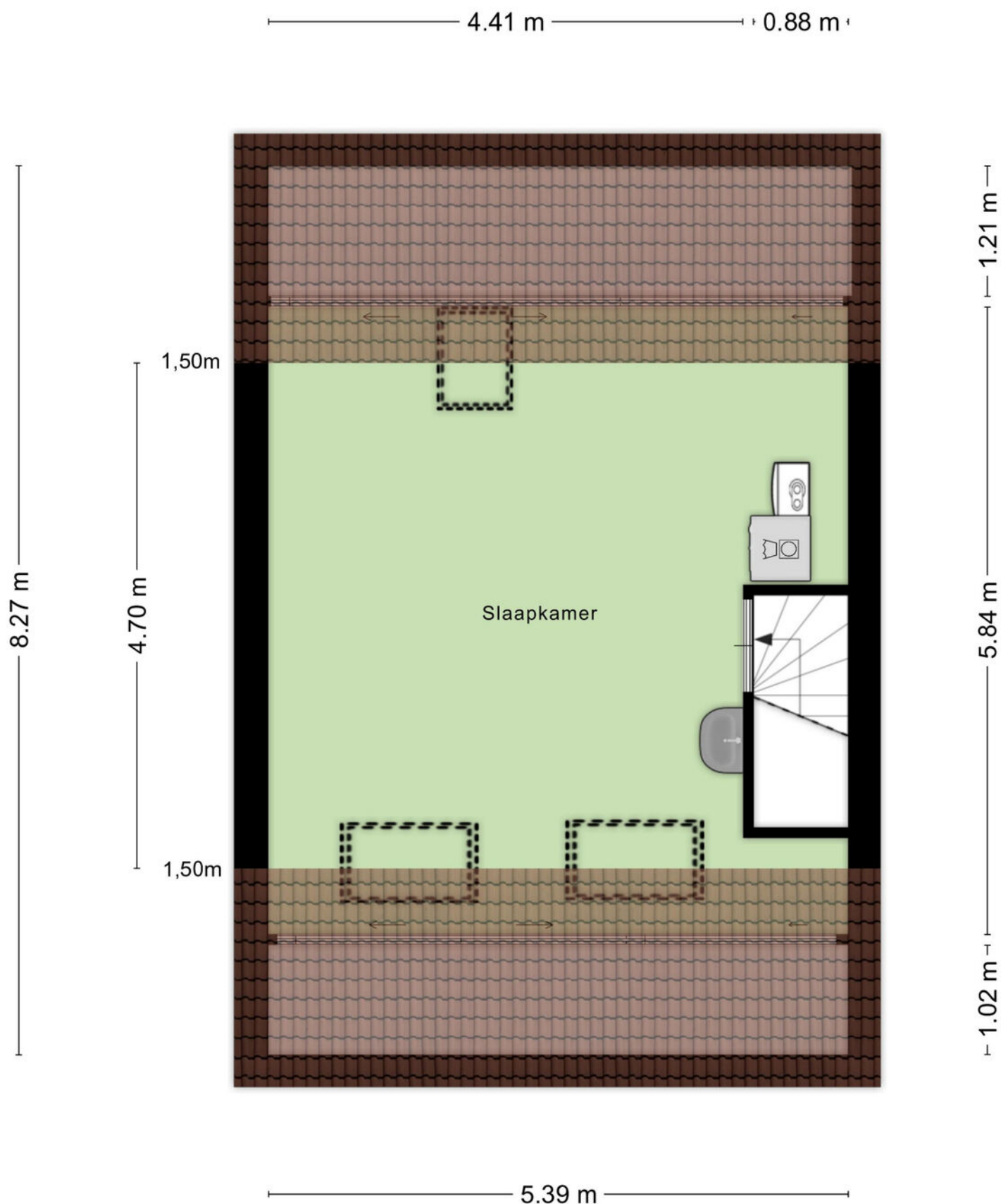
PLATTEGROND



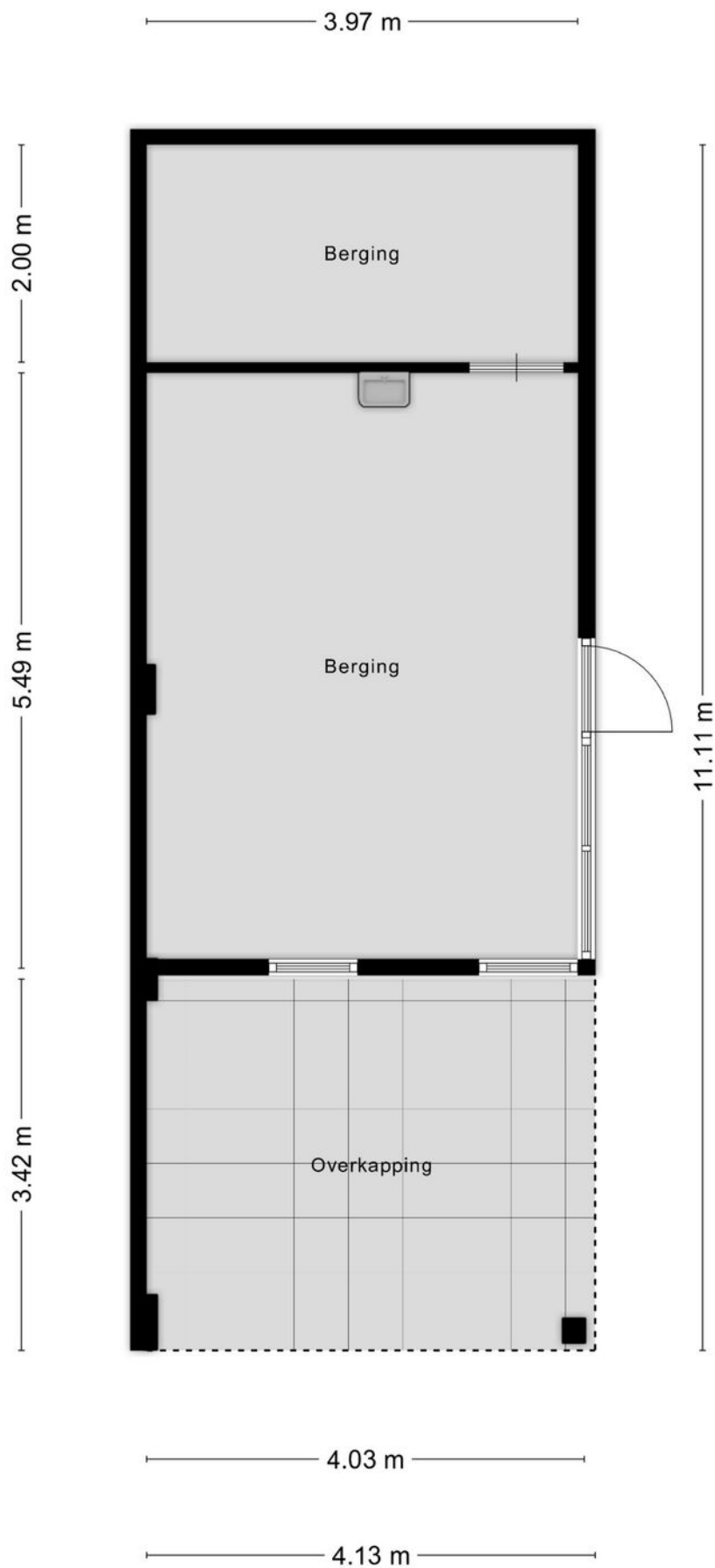
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

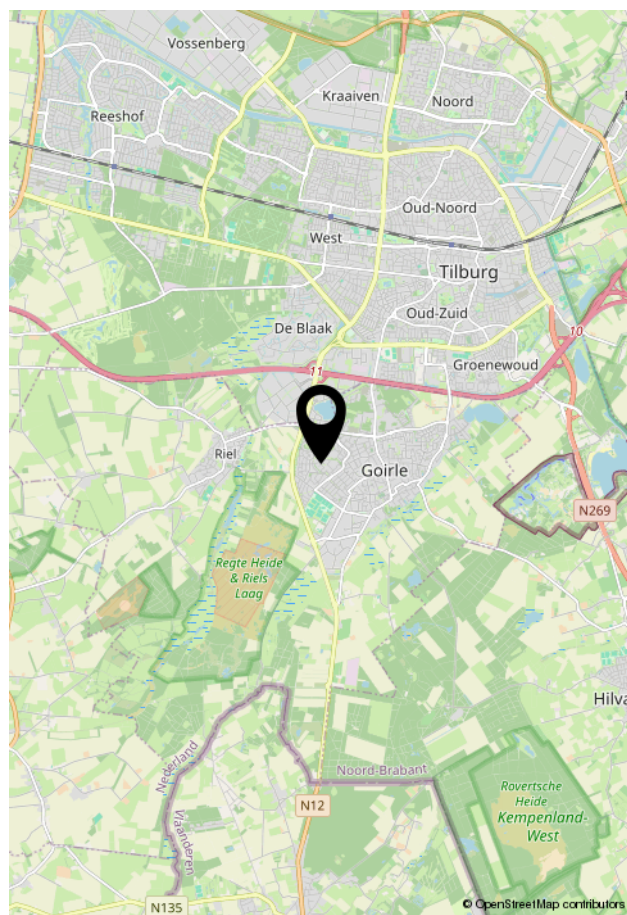
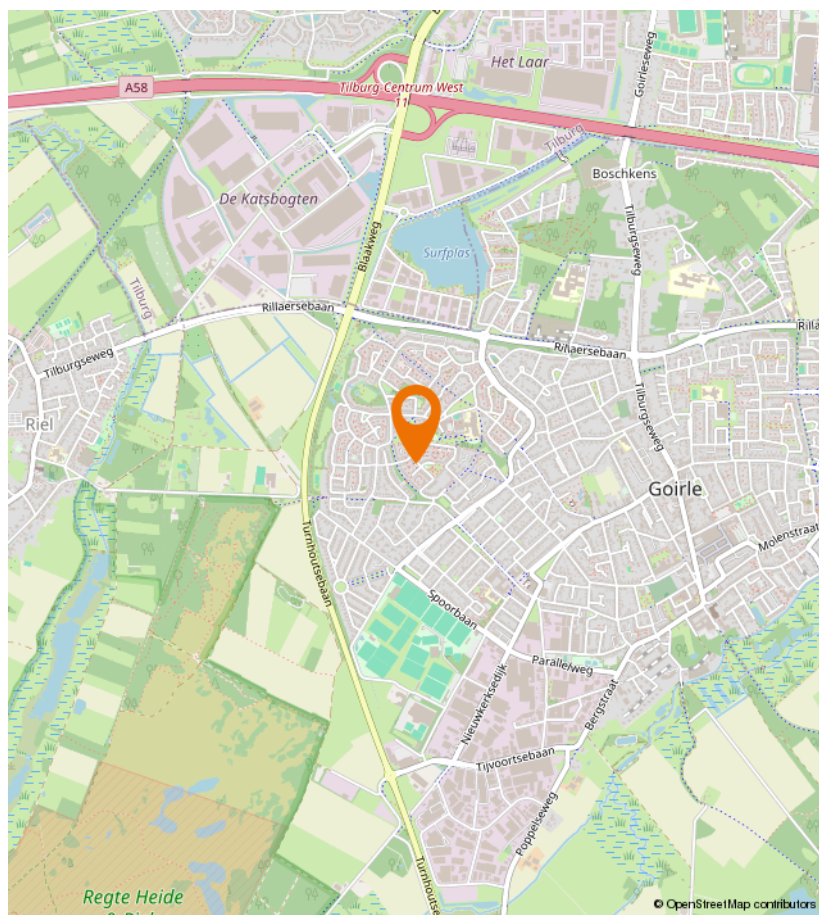
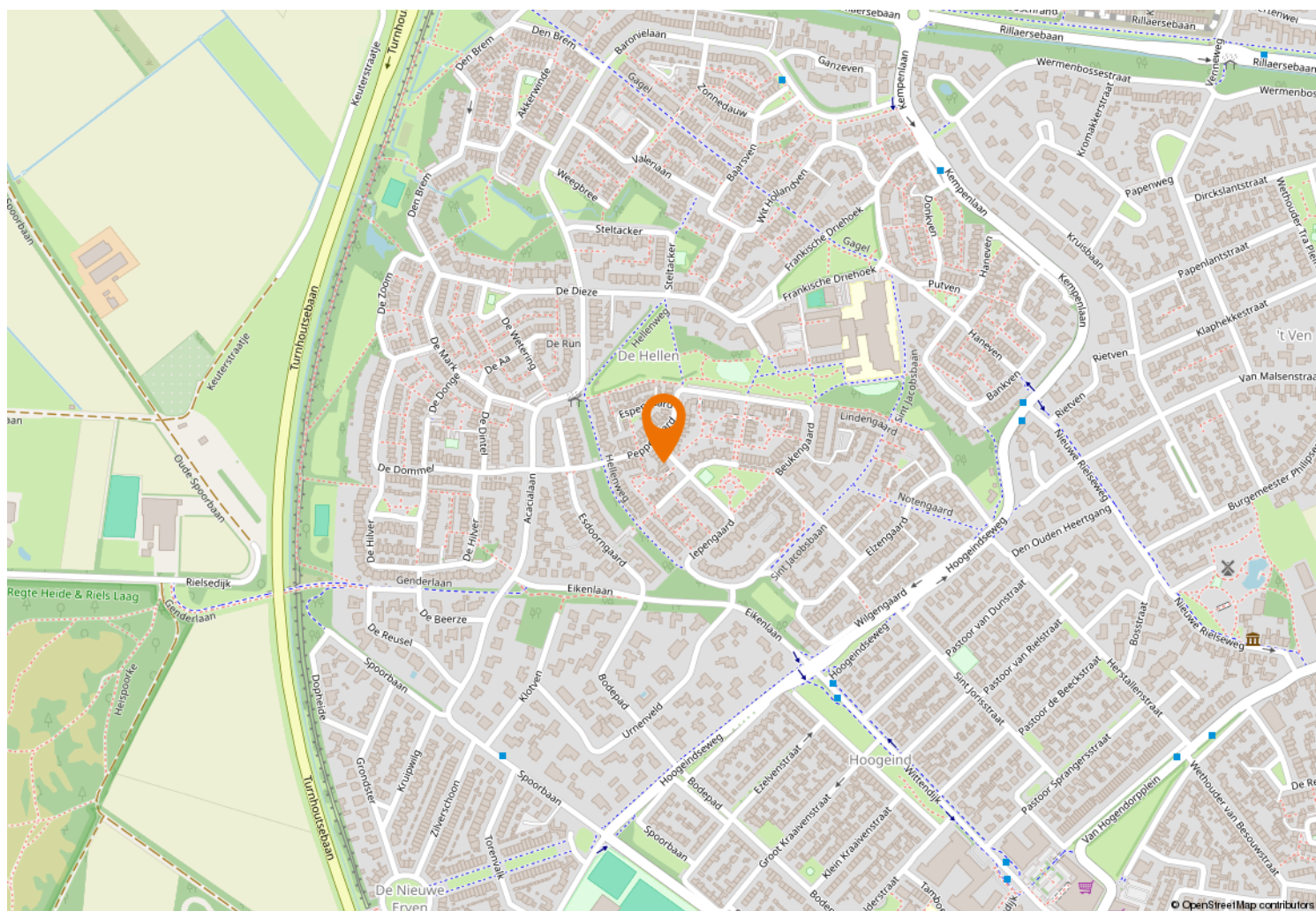
Kadastrale gemeente Goirle
Sectie E
Perceel 5035

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.

