

BART uw makelaar



Iepengaard 12, Goirle

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime, instapklare en sfeervolle gezinswoning met een fijne tuin op het zuidwesten gelegen in het gezellige hart van Goirle? Dan is dit je kans!

Welkom bij Iepengaard 12

Soms krijgen wij een woning in ons aanbod, waarbij we niet kunnen wachten om het te introduceren. Dit gave uitgebouwde gezinshuis, aan de Iepengaard in Goirle, is hier vandaag een perfect voorbeeld van! Achter het knusse exterieur schuilt een plaatje van een woning waarin sfeer, modern wooncomfort en zeeën van ruimte, licht en mogelijkheden elkaar moeiteloos versterken. Verover jij de key tot dit turn-key huis?

Omgeving

De woning staat in de kindvriendelijke woonwijk De Hellen, middenin het mooie hart van Goirle - een dorp waar de tijd niet heeft stilgestaan, maar waar het gemoedelijke karakter nog altijd heerst. Goirle ligt prachtig en gunstig, waardoor zowel natuurliefhebbers als stadsmensen hier hun geluk niet op kunnen.

Alle benodigde dagelijkse voorzieningen liggen in de directe omgeving, zoals supermarkten, winkels, bakkers, onderwijsinstellingen, sportfaciliteiten, kinderopvangen en huisartsen. Je ervaart daarnaast nog veel meer voordelen van wonen in het centrum van Goirle, met onder andere winkelcentrum De Hovel, uitstekende restaurants, Cultureel Centrum Jan van Besouw, de bibliotheek en het gemeentehuis op loopafstand. Daarnaast sta je in een kwartiertje fietsen in het bruisende centrum van Tilburg, met een nog veel uitgebreider winkel- en horeca aanbod. Van verveling zal hier dus echt niet snel sprake zijn! Goirle staat daarnaast bekend om haar natuur, met landgoed "Gorp en Roover" en de "Regte Heide". Er is hier dus voor ieder wat wils. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je eenvoudig de wegen richting de omliggende steden en dorpen.

Algemeen

Dit is niet zomaar een woning uit 1978. Dit is een huis dat volledig met de tijd is meegegaan. Modern, strak afgewerkt en tot in detail verzorgd. In 2022 hebben de huidige bewoners een uitbouw geplaatst waardoor er een heerlijke leefruimte voor terug is gekomen. Hier hoeft je niet te klussen; hier zet je je meubels neer en begin je direct met genieten.

Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een duurzamer geheel.

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de mooie hal, waar je de moderne toiletruimte met

hangend closet en fonteintje, de meterkast en de trap naar boven zal ontdekken. De strakke afwerkingen werken hier goed samen met de nette vloer en het overwegend witte kleurgebruik.

De woonkamer is royaal, stijlvol afgewerkt en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan weerszijden. Door de indeling kan je hier gemakkelijk een mooi zitgedeelte aan de achterzijde en gezellig eetgedeelte nabij de keuken realiseren. De openslaande tuindeuren aan de achterzijde trekken het buitengevoel letterlijk naar binnen. In de zomer staan ze open, loopt binnen moeiteloos over in buiten en wordt de tuin een verlengstuk van je woonkamer. Waanzinnig, toch?

Over de keuken gesproken. Strakke lijnen, een fijne indeling, diverse soorten inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven én volop werk- en opbergruimte maken dit een plek waar je met plezier kookt. Van snelle doordeweekse maaltijden tot lange diners met vrienden en familie. Met het gezelschap aan de eettafel kan je door de open opstelling dan ook gezellig blijven babbelen tijdens het kokkerellen. Eetsmakelijk!

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de linker achterzijde van de woning bevindt zich de mooie master bedroom met airco (2024). Deze beschikt niet alleen over bakken aan licht en stijlvolle afwerkingen, maar is ook voorzien van meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamers. Als je hier geen goede nachtrust hebt, dan weten wij het ook niet meer.

Aan de linker voorzijde vind je de tweede grote (goed onderhouden en lichte) slaapkamer, die je uiteraard ook kan laten dienen als een ruimte met andere doeleinden. Zo kan dit een smakvolle kinderkamer worden, maar is er ook meer dan genoeg ruimte voor een thuiswerkplek, fitnesskamer of wat jij ook maar wilt realiseren. Daar is overigens ook nog ruimte voor in de derde en kleinste slaapkamer van de verdieping aan de rechter achterzijde, mits je deze natuurlijk niet wilt inzetten als inloopkast.

De badkamer is modern uitgevoerd en praktisch ingericht met een inloopdouche, een eigentijds wastafelmeubel en een toilet; precies wat je van een hedendaags gezinshuis

Tweede verdieping

De zolderverdieping komt in de vorm van een mooie, open en grote ruimte onder het sfeervolle dak. Deze kamer is bijvoorbeeld ideaal in te zetten als vierde slaapkamer, hobby- of werkzolder of chillruimte.

Je vindt hier tevens de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-ketel (2022) en de aanwezige airco (2024). Hierdoor blijft het hier ook tijdens warme zomers aangenaam. Last but not least – we hebben het op de eerste verdieping al een beetje verklapt – ontdek je hier een waanzinnig vrijstaand ligbad. Hier ontspan je in alle rust, luxe en stijl als een ware prins(es). Wauw!

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, stap je via de openslaande deuren in de living naar buiten. Je komt terecht in de leuke achtertuin op het zuidwesten. En ja: dat betekent volop middag- en avondzon.

De tuin is heerlijk ruim, biedt een prettig samenspel tussen gras, beplanting en verlichting en beschikt tevens over een handige stenen berging (met recent vernieuwd dak) met een achterom. Dit is de ultieme plek voor gezellige barbecues en lange zomeravonden met jouw favoriete mensen en een kop koffie of glas wijn in de laatste zonnestralen van de dag. Genieten geblazen!

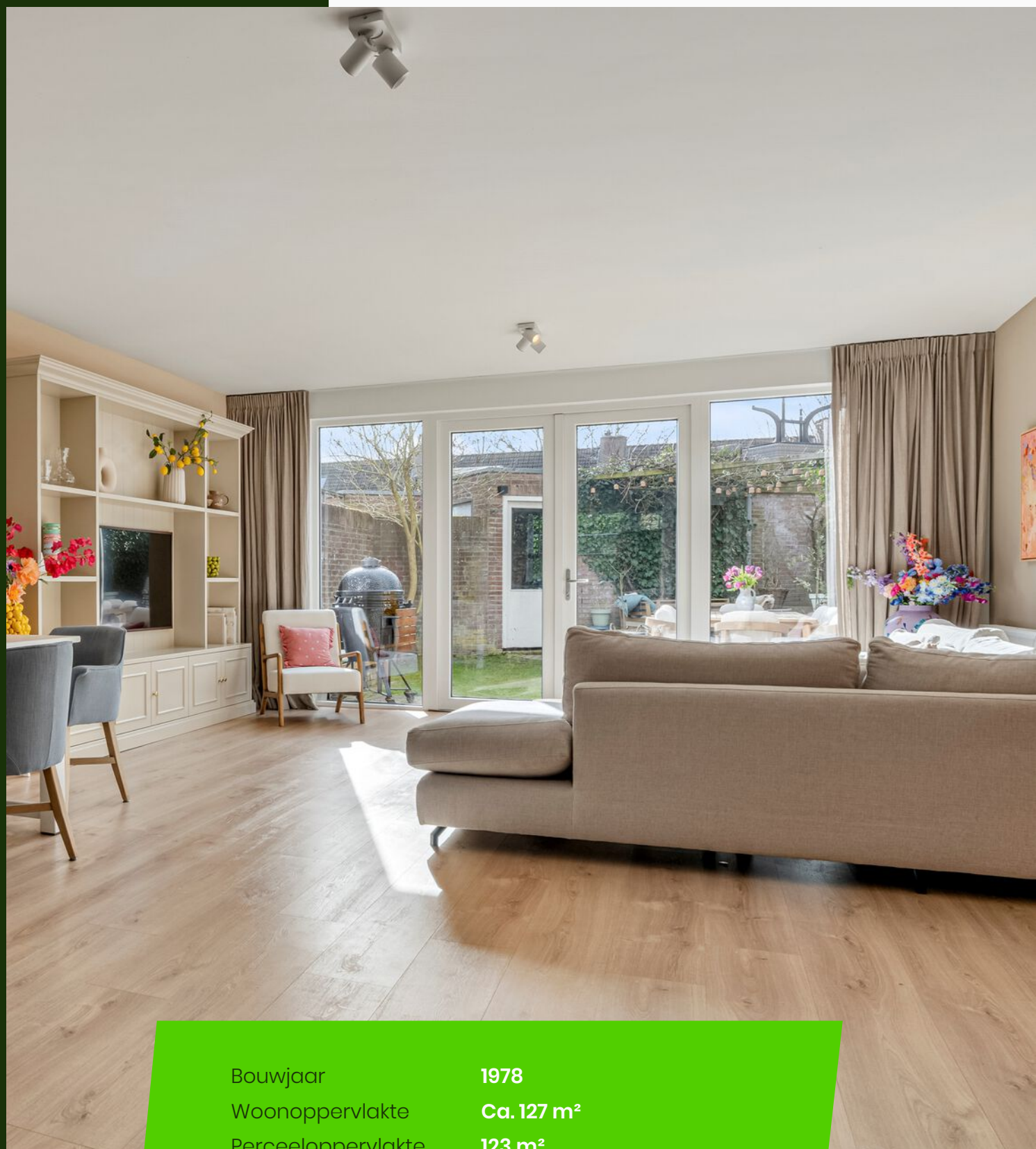
Bijzonderheden:

- Gave, instapklare en sfeervolle gezinswoning uit 1978;
- Gelegen in het gezellige hart van Goirle;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Modern wooncomfort en nette afwerkingen;
- Royale living met open keuken en veel lichtinval;
- Vier ruime en mooie slaapkamers;
- Zowel een moderne badkamer met inloopdouche als een vrijstaand ligbad op zolder;
- Fijne tuin op het zuidwesten inclusief berging;
- Airco's aanwezig;
- 8 zonnepanelen (2023);
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens in te delen;



Energie label **B**





Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	Ca. 127 m ²
Perceeloppervlakte	123 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 42 m ²
Inhoud	Ca. 428 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



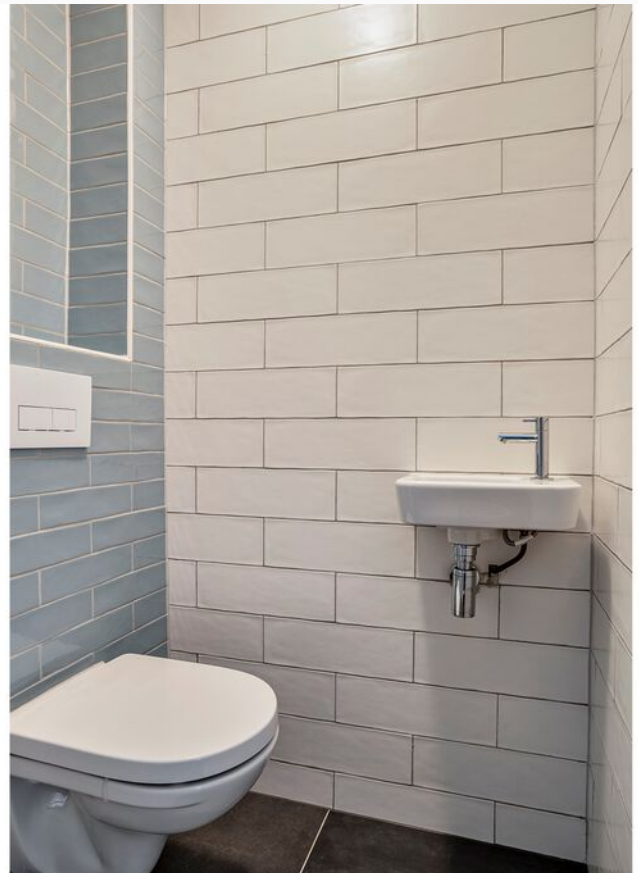
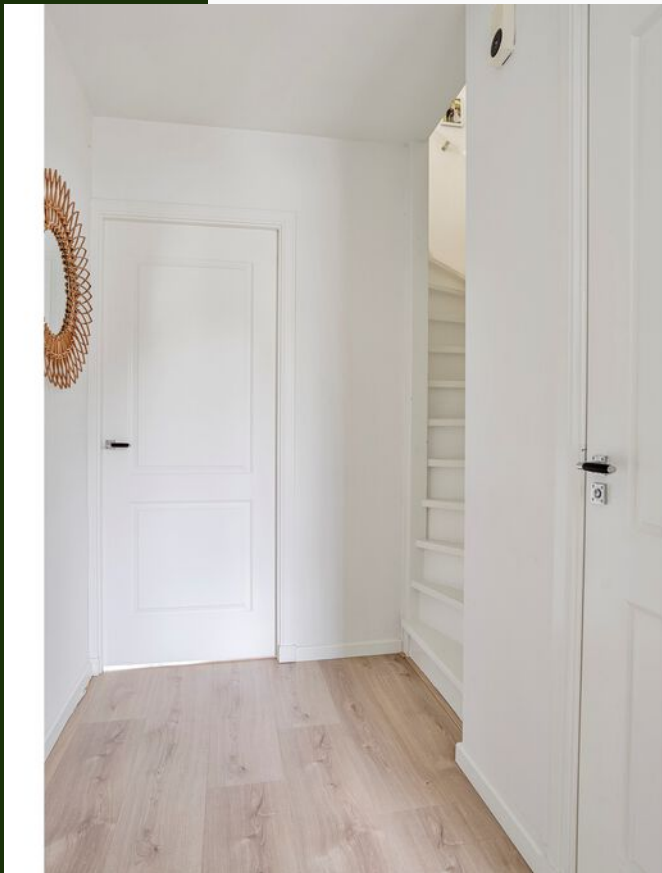










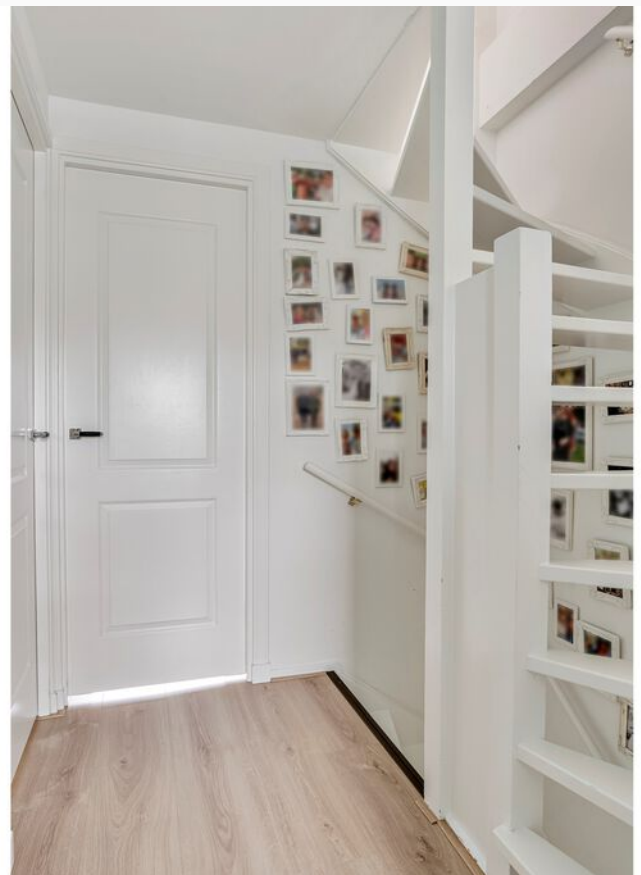




















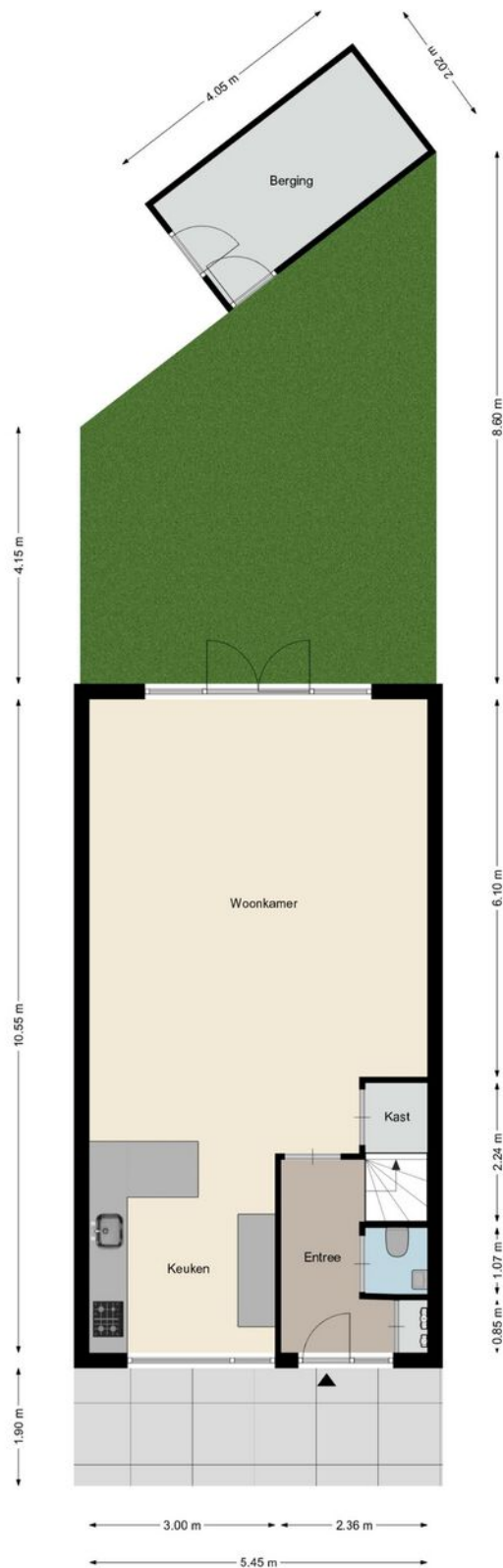






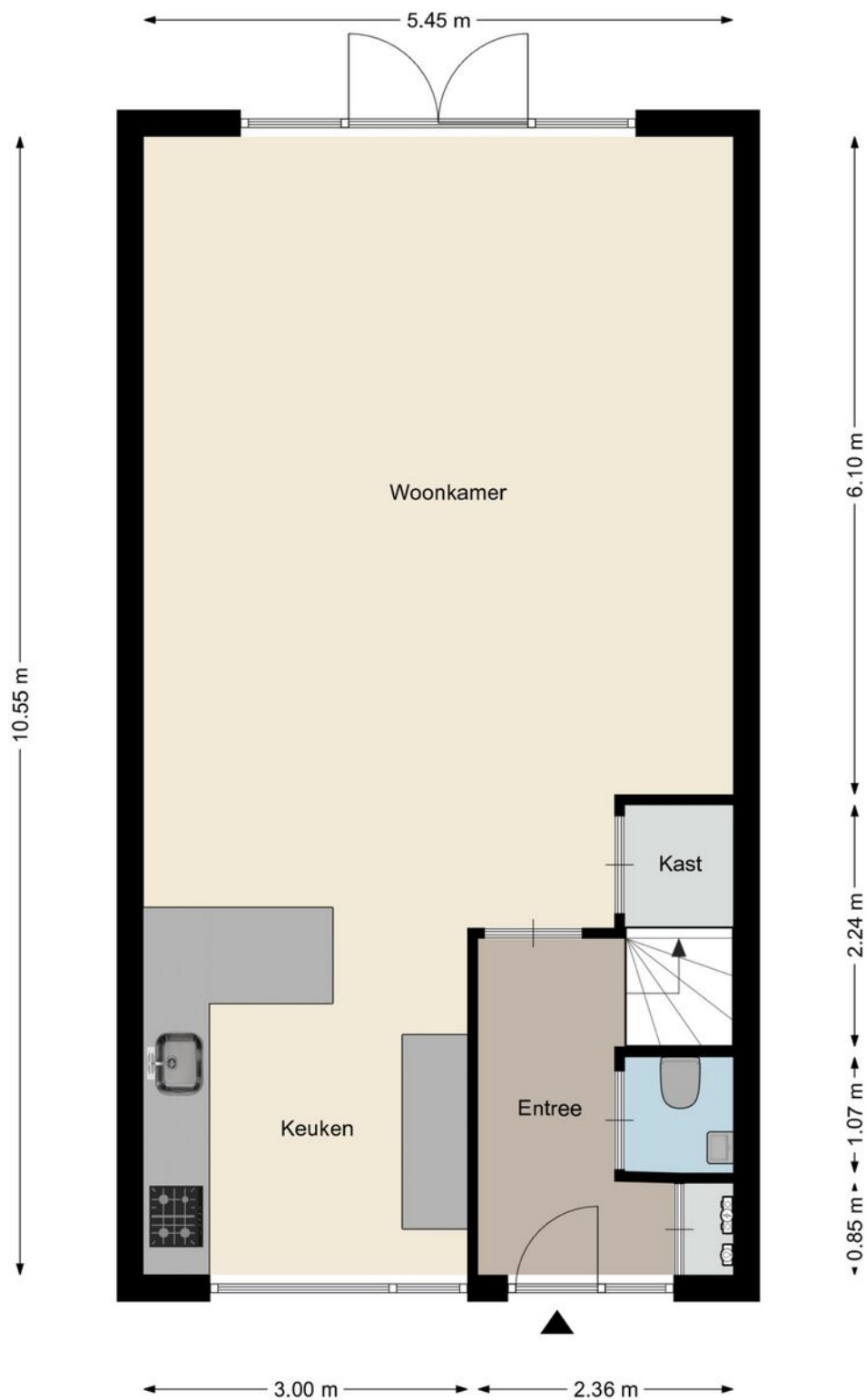


Plattegrond



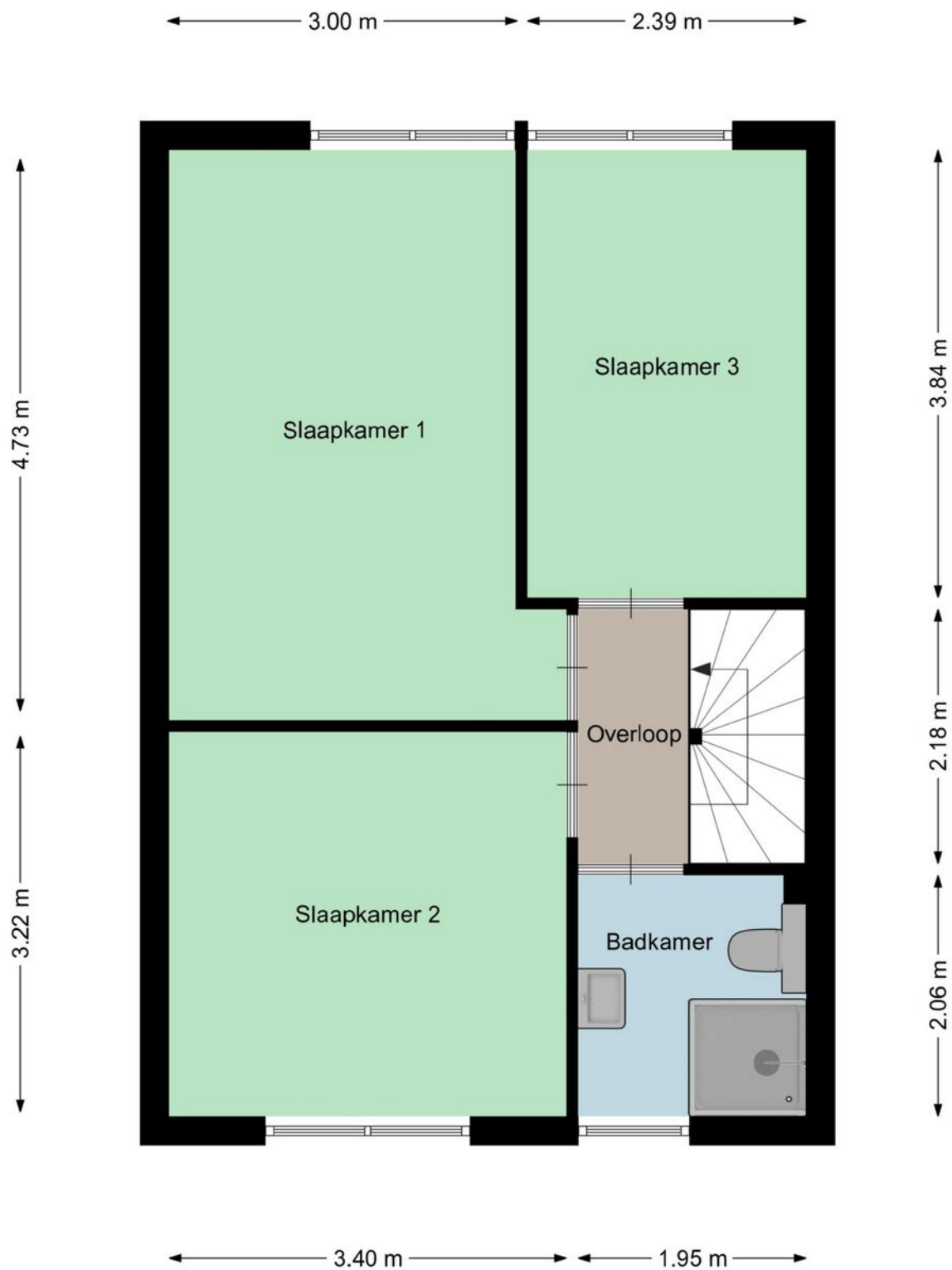
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobleik.nl

Plattegrond



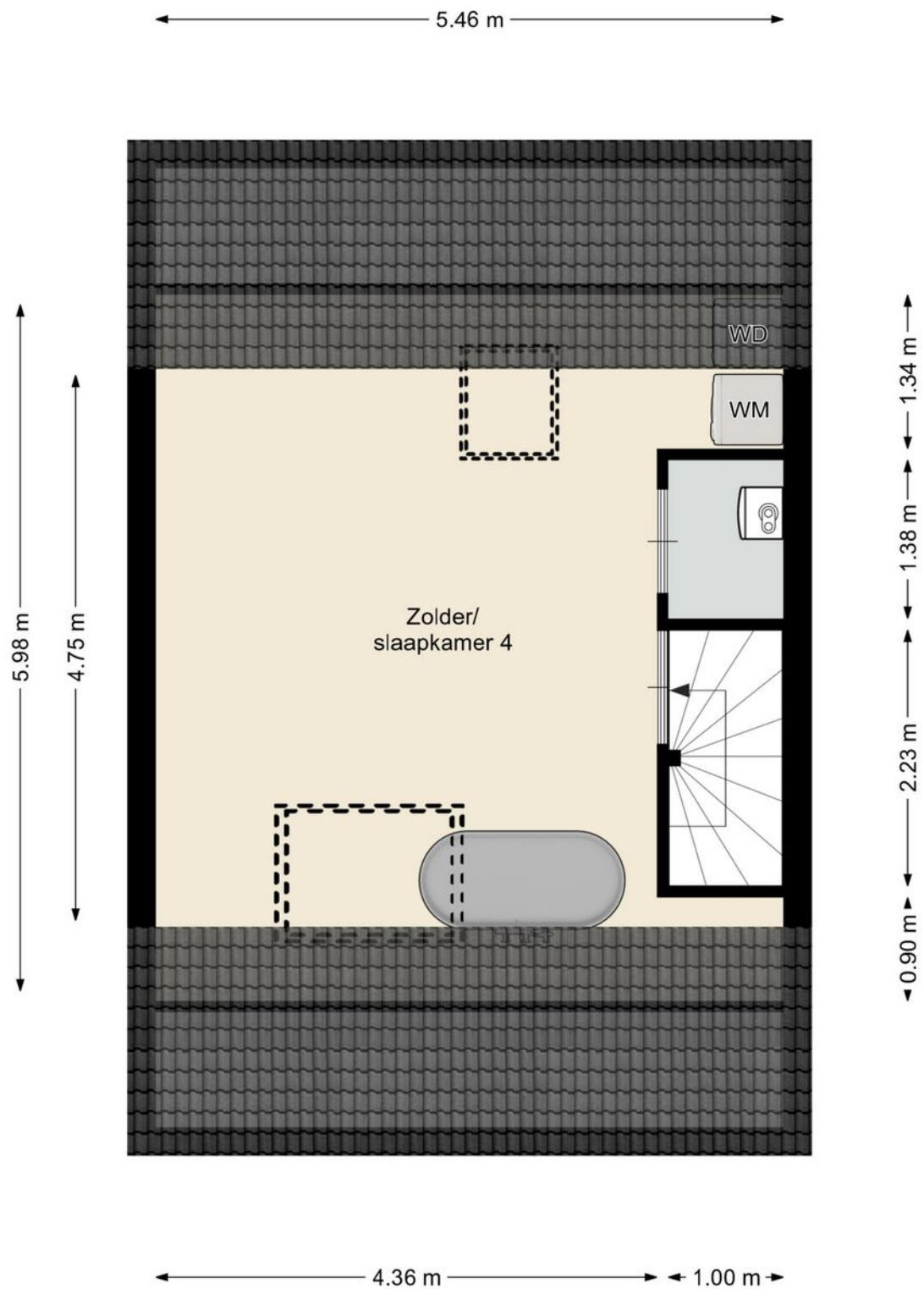
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

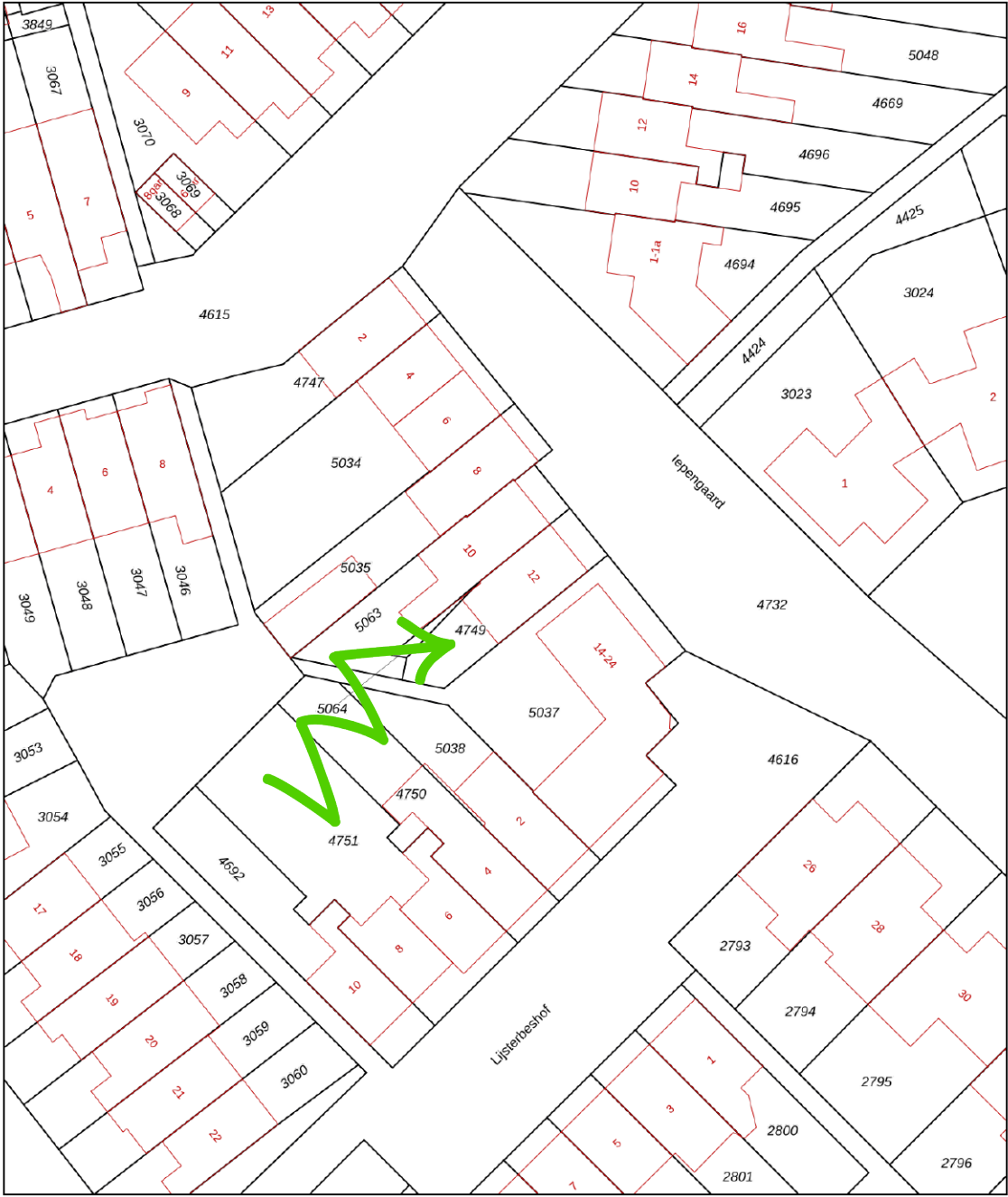


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle

Sectie E

Perceel 4749

kadaster

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.

The image displays two maps of a residential area in Rotterdam, likely the district of Oud-Beijerland. The top map is a wider view, showing a network of streets and green spaces. A green house icon is placed in the center of the map. The bottom map is a zoomed-in view of the same area, showing individual houses and streets. A green house icon is also present in the center of the bottom map. The maps are overlaid with a grid of red dashed lines, possibly indicating property boundaries or planning zones. The bottom map includes a legend in the bottom right corner, identifying symbols for a house, a fountain, and a parking area.

Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar