

# Thuis in wonen



RIEL | Dorpstraat 5

vraagprijs € 639.500 k.k.

**M&S**  
MAKELAARS

013-5359235 | [info@msmakelaars.nl](mailto:info@msmakelaars.nl)  
[www.msmakelaars.nl](http://www.msmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Type	halfvrijstaande woning
Inhoud	465 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	500 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1906
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



# Woningomschrijving

Achter de gevel van dit oorspronkelijke postkantoor ligt een zorgvuldig onderhouden, gemoderniseerde woning met een diepe tuin. Deze woning biedt een prachtige kans voor wie wil genieten van comfortabel wonen met het karakter van een historisch pand. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde ontstaat een ruime leefkeuken. De woning omvat verder drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping, en een bergzolder. De benedenverdieping heeft een sfeervolle voorkamer en een ruime kelder. De tuin biedt veel privacy vanwege het ontbreken van achterburen. De locatie in het centrum van het dorp is perfect: scholen, winkels en natuur zijn op loopafstand, en uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

## Begane grond

### Hal

De entree heeft ramen met roedeverdeling aan weerszijden van de voordeur. De gang, met ruimte voor een garderobe, geeft toegang tot de voorkamer en woonkamer. De voorkamer, met een schouw, kan dienen als speel-, tv- of werkkamer.

De begane grond is afgewerkt met stukwerk en laminaatvloeren met vloerverwarming. De originele paneeldeuren zijn overal aanwezig.

### Woonkamer

De woonkamer, vergroot door de uitbouw, heeft tuindeuren welke toegang geven tot de achtertuin. De ruimte is flexibel te gebruiken, met plek voor een werkhoeek. De eethoek grenst aan de keuken, en de zithoek is aan de voorzijde. Vanuit hier is ook de kelder toegankelijk.

### Keuken

De keuken heeft een eiland met zitgelegenheid en is voorzien van een vaatwasser, koelkast, en een Smeg fornuis met oven. De bijkeuken biedt extra opslagruimte en toegang tot de kelder.

### Portaal

Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping, de bijkeuken, en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

## Bijkeuken

Voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur en extra opslagruimte.

## Eerste verdieping

### Slaapkamers

De hoofdslaapkamer heeft een dakkapel. De voorste kamers, met dakvensters en verduistering, zijn momenteel kinderkamers.

### Badkamer

Voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en staand toilet.

## Tweede verdieping

Bereikbaar via een trap; de zolder biedt ruime opslagmogelijkheden of is te gebruiken als speelkamer.

## Buiten

De diepe tuin heeft een terras en gazon, met een berging in gebruik als hobbyruimte en eigen achterom.

## Algemeen

- Half vrijstaande woning met circa 50 meter diepe achtertuin
- Vanaf 2011 tot heden volledig gemoderniseerd en uitgebouwd
- Werkkamer op de begane grond voorzijde, hobbyruimte in de schuur in de achtertuin
- Uitstekend geïsoleerd woning (huidige verbruik 1000m<sup>3</sup> per jaar)
- Geschikt voor een hybride warmtepomp in combinatie met zonnepanelen
- Parkeergelegenheid tegenover de woning.

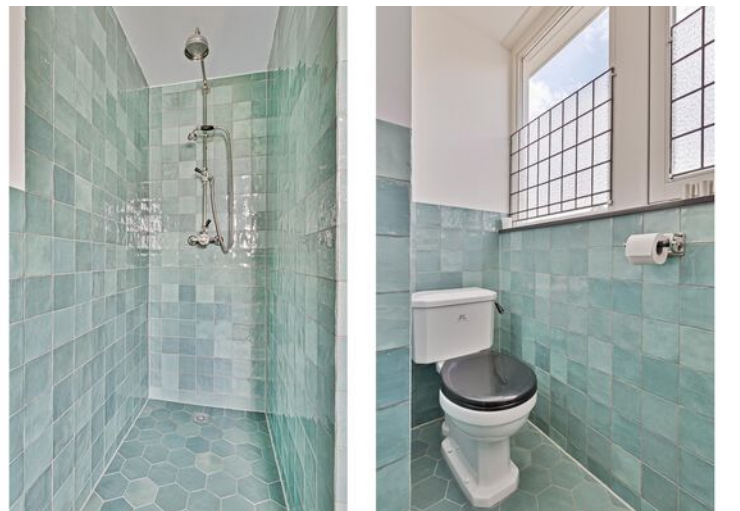
## Riel en zijn voorzieningen

Riel is een rustig dorp met voorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Het dorp is omringd door natuur, ideaal voor buitenactiviteiten. Riel ligt dicht bij de A58, waardoor steden als Tilburg en Eindhoven snel bereikbaar zijn.



















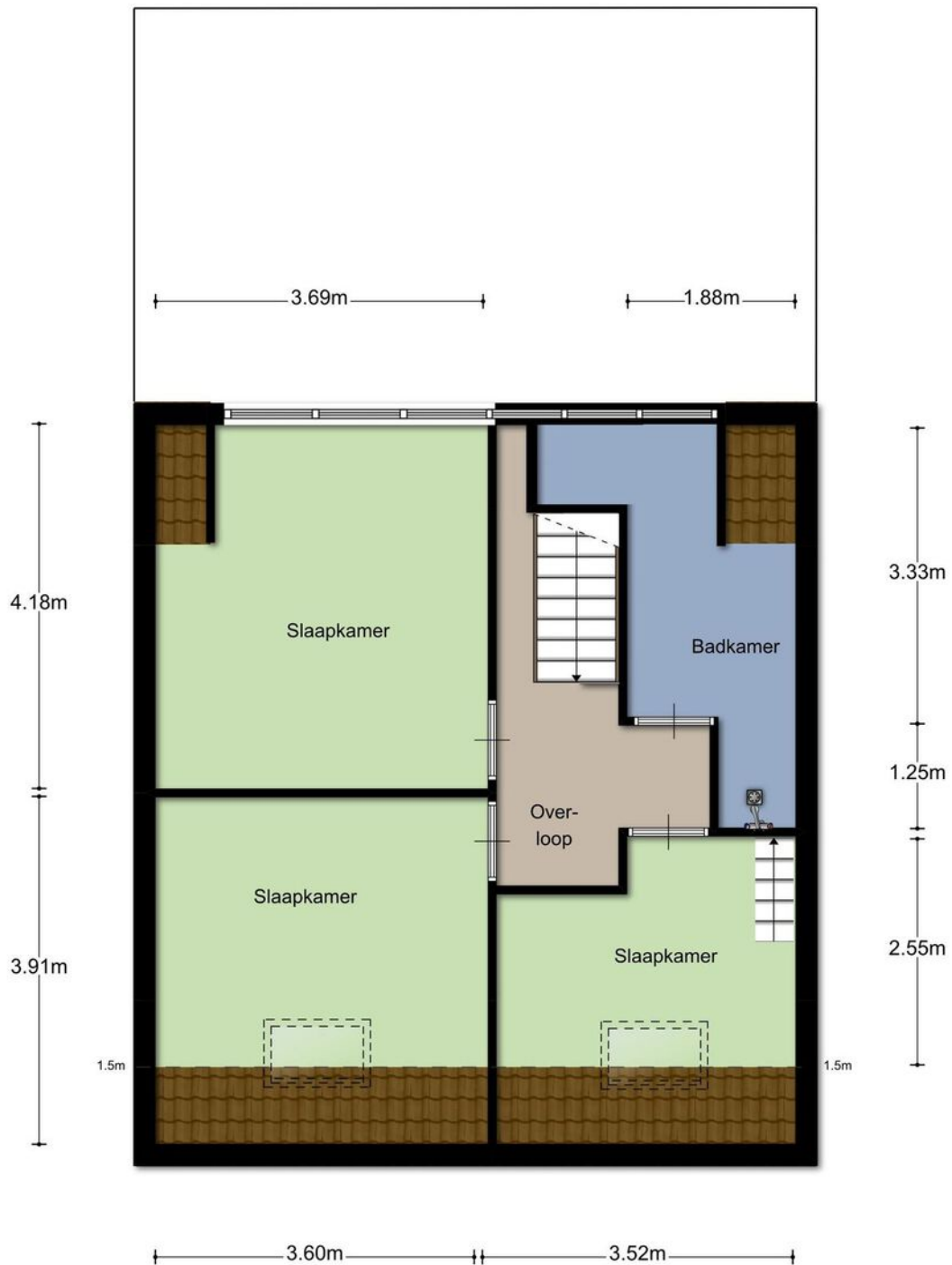




# Plattegrond



# Plattegrond

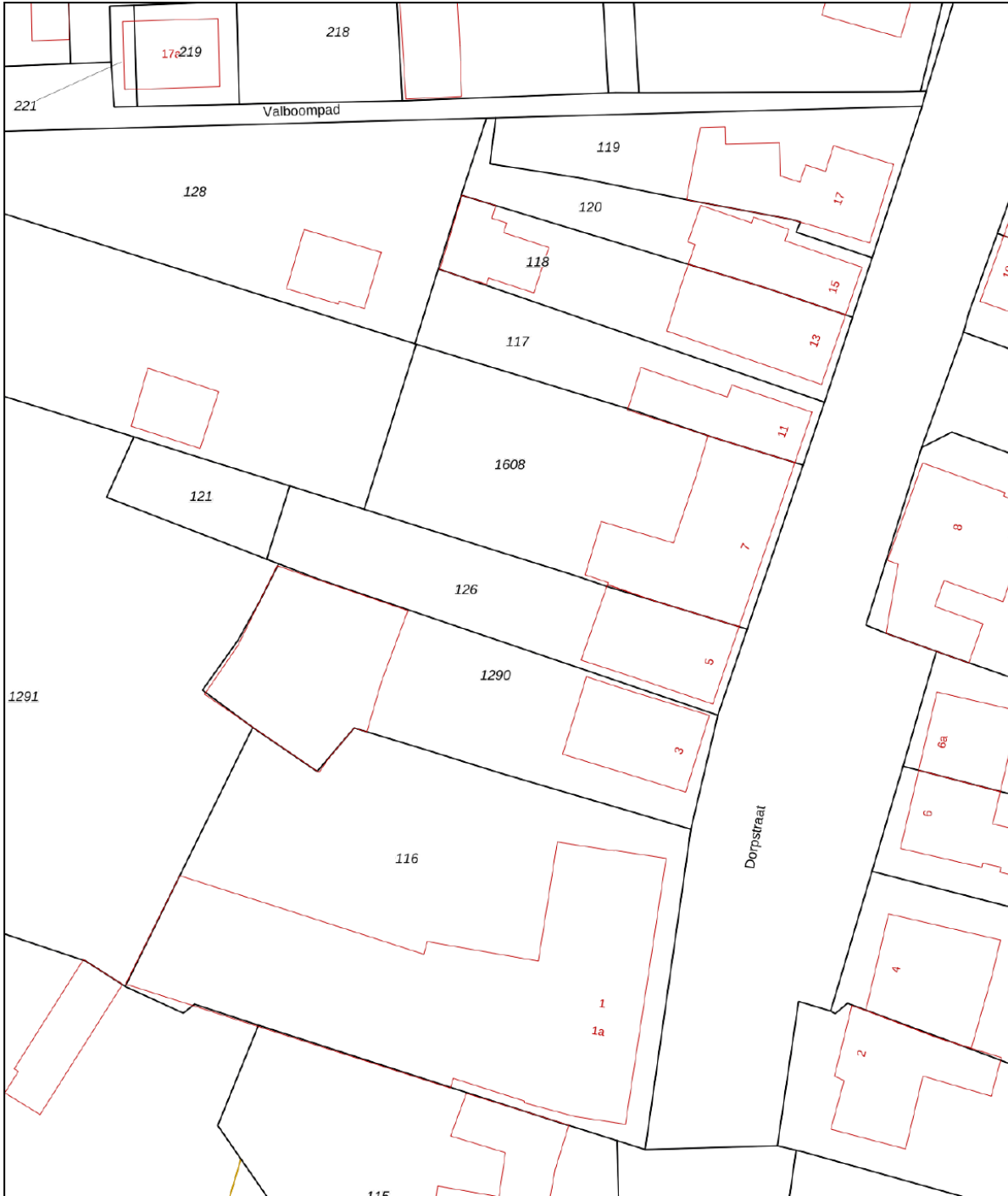




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

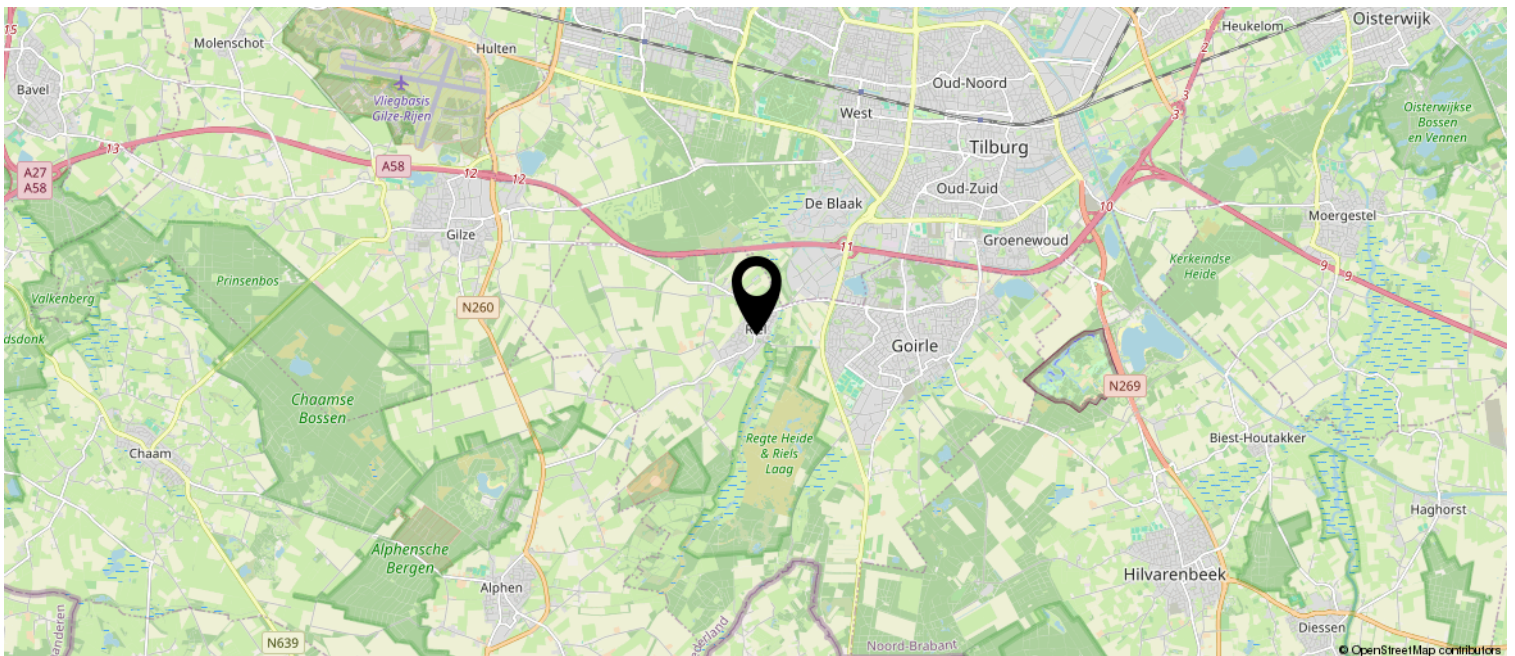


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Goirle	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 126	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2024  
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten		X	
- De legplanken in de kelder blijven achter( de houten, en de stenen)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Shutters in de woon en werkkamer	X		
- Binnenluiken op de achterslaapkamer, overloop en glas in lood ramen in de badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Extra tegels (die overzijn)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Alle keukenaccessoires		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Rek je op het bad	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Buitenluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Twee kippen hokken, speelhuisje met schommel( en losse glijbaan) en groen tuingereedschap hok en regenton, houten bankje achter in de tuin met diverse houten blokken	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Mechanische lucht afvoer in tuinhuis		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Extra informatie

## Ten aanzien van deze verkoopdocumentatie

De gegevens in deze brochure zijn met de grootste zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

M&S makelaars en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

## Interesse in deze woning?

Is na het doornemen van deze brochure uw interesse gewekt voor deze woning?

Wij adviseren u dan om ter plaatse eens een kijkje te gaan nemen om een indruk te krijgen van de woonomgeving. Indien u vervolgens de woning graag van binnen wilt bekijken, neemt u dan contact op met ons kantoor. Wij plannen dan in overleg met de verkopers een bezichtiging in, waarbij de makelaar u rondleidt door de woning en eventuele vragen kan beantwoorden. Voor een verkoper is een bezichtiging van zijn woning een spannende aangelegenheid. Wij stellen het zeer op prijs wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons wilt doorgeven. Ook wanneer u verder geen belangstelling voor de woning heeft.

Als u een huis koopt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkopende partij. Neem daarom een eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt. Hij wijst u op eventuele minpunten van het huis, beoordeelt de vraagprijs, checkt belangrijke gegevens en bestemmingsplannen, onderhandelt voor u en helpt u bij de afwikkeling.

## Het uitbrengen van een bod

Wij gaan er van uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en uiteraard onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op ons kantoor ligt nog de volgende informatie voor u ter inzage:

- eigendomsbewijs van de woning;
- lijst van roerende zaken;
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- kadastraal uittreksel.

Indien het een appartement betreft:

- akte van splitsing;
- financiële stukken VVE;
- notulen laatste ledenvergadering VVE;
- huishoudelijk reglement (indien aanwezig).

## De roerende zakenlijst

Bij de te sluiten koopovereenkomst behoort een lijst waarop diverse zaken staan opgenomen die bij de koop zijn inbegrepen, of die ter overname beschikbaar zijn. Verkoper en koper dienen duidelijke afspraken te maken welke zaken het betreft. Zo kan er geen onduidelijkheid of verschil van mening ontstaan bij de oplevering van het verkochte. De roerende goederen-lijst is als bijlage bij deze brochure gevoegd.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 01 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal bij die woningen dan ook een clausele worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

**Erfdienstbaarheden**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage.

**Vereniging van Eigenaren**

Bijdrage VVE wordt ook wel servicekosten genoemd. Deze kosten zijn een bijdrage aan het gemeenschappelijk eigendom, meestal bij een appartementencomplex. Van de bijdrage wordt betaald: opstalverzekering, elektraverbruik algemene ruimtes, reservering groot en klein onderhoud en in sommige gevallen ook schoonmaak, glasbewassing en dergelijke. Een eigenaar is verplicht deze bijdrage maandelijks te voldoen.

# Veel gestelde vragen

## **Wat is de vraagprijs?**

Het begrip 'vraagprijs' is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het is de taak van de makelaar om voor zijn opdrachtgever een zo goed mogelijke overeenstemming te bereiken. In bepaalde situaties kan het voorkomen dat de makelaar aangeeft dat er meerdere factoren meespelen die bepalend zijn voor het bereiken van overeenstemming, bijvoorbeeld de datum van overdracht. Het is in ieder geval niet zo dat wanneer er een bod wordt gedaan dat er dan vanzelfsprekend een tegenvoorstel moet komen of dat er in het midden uitgekomen moet worden. Zelfs wanneer u de vraagprijs biedt, is er pas overeenstemming zodra de verkoper het bod aanvaardt.

## **Wat is kosten koper?**

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod of als de makelaar van de verkoper aangeeft met u in onderhandeling te zijn. U kunt dit niet afdwingen, het is aan de verkoper om wel of niet een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen!

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Over het algemeen wordt dit overlegd met de verkoper en eventueel met de andere geïnteresseerden.

De verkopende makelaar zal belangstellenden mededelen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende kan dan zelf de keuze maken of hij/zij onder die omstandigheden wil bezichtigen. Men mag ook een bod uitbrengen, maar krijgt daarop geen antwoord totdat de onderhandeling met de eerste bieder is beëindigd. De makelaar zal ook geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen, dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Het is niet gebruikelijk, maar het mag wel. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of deze benaderen, zodat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvings-procedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **Wat is een optie?**

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. 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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw-woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een dergelijke "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Bij een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom;
- datum van aanvaarding;
- eventuele overname van roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarden.

De meest voorkomende ontbindende voorwaarde is de ontbindende voorwaarde voor de financiering. Dat houdt in dat u de koopovereenkomst kunt ontbinden indien een erkende geldverstrekker geen financiering verstrekt voor het bedrag zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Let op: u krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Wanneer u een bod doet moet daarbij gemeld worden dat dit een bod "onder voorbehoud van financiering" is. Een koop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst die verkoper en koper tekenen bij de makelaar is de officiële koopovereenkomst. Bij de notaris tekenen koper en verkoper te zijner tijd de akte van de juridische levering van de woning. Vaak gaat dit gepaard met de daadwerkelijke levering van de woning ofwel de sleuteloverdracht.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Kan ik nog onder de koop uit nadat ik de koopovereenkomst getekend heb?**

Juridisch gezien hebt u als koper drie dagen bedenktijd nadat u de door alle partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Bij het aangaan van een koopovereenkomst wordt echter wel verwacht dat er goed over is nagedacht en dat er dus een weloverwogen beslissing is genomen.



# Heeft u interesse?

**M&S**  
M A K E L A A R S

M&S makelaars  
Tilburg, Saal van Zwanenbergweg 1  
Postbus 6047  
5002 AA Tilburg  
013-535 92 35  
info@msmakelaars.nl  
www.msmakelaars.nl

powered by   
MAKELAARSPLAATS

funda