BART uw makelaar



Nieuwe Rielseweg 33 Goirle

Vraagprijs € 582.500 K.K.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met garage gelegen op fantastische locatie in Goirle? Dan is dit je kans!

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

Welkom bij Nieuwe Rielseweg 33

Stel je voor: je opent de gordijnen van de ouderslaapkamer en kijkt uit over de molen, drinkt je ochtendkoffie in je eigen groene tuin en kruipt ‘s avonds weg bij de allesbrander in de sfeervolle woonkamer. Welkom op de Nieuwe Rielseweg 33, een vrijstaande woning met lange garage en een ruime, afgesloten oprit op een van de mooiste plekken van Goirle. Deze woning heeft een stevige basis, een royale indeling en een enorm potentieel. Qua afwerking vraagt hij nog om modernisering, maar dat is geen gemis, het is een uitnodiging: hier schrijf jij het volgende hoofdstuk, helemaal naar eigen smaak. Met vier slaapkamers, een fraai aangelegde tuin met uitzicht op de molen en een dakterras is dit het canvas waarop jouw woondromen kleur krijgen.

Wonen aan de Nieuwe Rielseweg

Je woont hier op een steenworp afstand van het molenpark, met Molen de Wilde als blikvanger. Dit is de jongste molen van Goirle, een ronde stenen beltmolen uit 1898 en een rijksmonument. Sinds 1997 is hij in beheer bij Stichting Akkermolens. Hangt de vlag uit, dan ben je van harte welkom voor een demonstratie of een rondleiding door dit stukje cultureel erfgoed. Het molenpark zelf is een feest voor wandelaars en heeft bovendien een dierenweide, een uitgelezen plek voor een uitstapje met kinderen.

Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te reizen. Aan de Tilburgseweg vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, en winkelcentrum De Hovel ligt eveneens om de hoek, met de AH, speciaalzaken en horecagelegenheden. Het Jan van Besouwhuis is in de buurt, en scholen, sportvoorzieningen en de bushalte liggen op korte afstand. Via de uitvalswegen zijn Tilburg en Breda snel bereikbaar. Zo combineer je de rust van een vrijstaand huis met het gemak van een compleet dorp.

Begane grond: licht, ruimte en een warme sfeer

Via de hal stap je de woning binnen, met het toilet, de meterkast en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de keuken, een lichte ruimte met een royale U-opstelling waar het daglicht rijkelijk binnenvalt. De keuken is voorzien van apparatuur, zodat je meteen aan de slag kunt, en biedt volop werkruimte voor wie graag kookt.

Aansluitend ligt de bijkeuken, een praktische ruimte met een eigen achteringang en aansluitingen voor wasmachine en droger. Ideaal om vuile schoenen en de was uit het zicht te houden.

De woonkamer is het kloppend hart van de woning en dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de zijkant verrassend ruim. Aan de voorzijde ligt de zitkamer, met een groot raam dat het daglicht binnenlaat en uitzicht biedt op de voortuin. Een heerlijke plek om met een boek of een kop koffie even de wereld buiten te sluiten.

Loop je door naar de achterzijde, dan opent de ruimte zich in de uitbouw, met het eetgedeelte en volop plek voor een grote eettafel, waar vrienden en familie graag aanschuiven. In de hoek wacht de knusse zithoek met allesbrander en een sfeervolle schouw, de plek waar je op koude avonden heerlijk wegkruipt. Door de tuindeuren stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De leistenen vloer op de hele begane grond geeft de woning een stoere uitstraling.

Verdieping: vier slaapkamers, een dakterras en uitzicht op de molen

Via de trap bereik je de overloop, het knooppunt van de verdieping, van waaruit je alle slaapkamers en de badkamer bereikt.

Aan de voorzijde ligt een kleinere kamer, perfect als werkkamer of als babykamer. Ernaast vind je een heerlijk ruime slaapkamer die alle vrijheid biedt bij het inrichten. In het midden ligt nog een ruime slaapkamer, met daartegenover de badkamer met douche, toilet en wastafel. Ook deze kun je, wanneer je daar zin in hebt, helemaal naar eigen smaak vernieuwen.

Aan de achterzijde, op de uitbouw, ligt de ouderslaapkamer, met uitzicht op de molen en een deur naar het dakterras. Het dakterras is een fijne extra buitenruimte, maar je ochtendkoffie drink je het lekkerst beneden in de tuin.

Via een vlizotrap bereik je de zolder, die nu in gebruik is als bergruimte.

Tuin, oprit en garage: groen, privé en met de molen als decor

Stap je door de tuindeuren naar buiten, dan ontvouwt zich een fraai aangelegde tuin met groene borders en de tuin een rijke, natuurlijke uitstraling geven. Boven de tuin steekt de molen uit als markant decor. Een plek om te tuinieren, te ontspannen of de dag te beginnen met een kop koffie in de buitenlucht. De tuin is ook bereikbaar via de achteringang van de bijkeuken, zodat je altijd de kortste weg naar buiten hebt.

De ruime oprit is afgesloten met poorten, zodat je auto veilig staat en je een extra privé gevoel krijgt. Daarachter ligt de ruime garage met kanteldeur, met ruimte voor je auto, fietsen, gereedschap of een eigen werkplaats.

Bijzonderheden

• Vrijstaande woning met garage en ruime oprit met afgesloten poorten
• Ruime woonkamer met zitkamer aan de voorzijde, uitbouw met eetgedeelte en hoek met allesbrander en schouw
• 4 Slaapkamers
• Fraai aangelegde tuin met groene borders en uitzicht op de molen
• Op fantastische locatie gelegen

Benieuwd geworden?

Kom langs voor een bezichtiging en ontdek deze woning om van deze woning je eigen thuis te maken, bel voor een bezichtiging naar Bart uw makelaar by Marlies tel 013-5909612.

Energielabel **E**



Bouwjaar	**1965**
Woonoppervlakte	**Ca. 117 m²**
Perceeloppervlakte	**328 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 111 m²**
Inhoud	**Ca. 475 m³**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**








SLOW LIVING
PICASSO































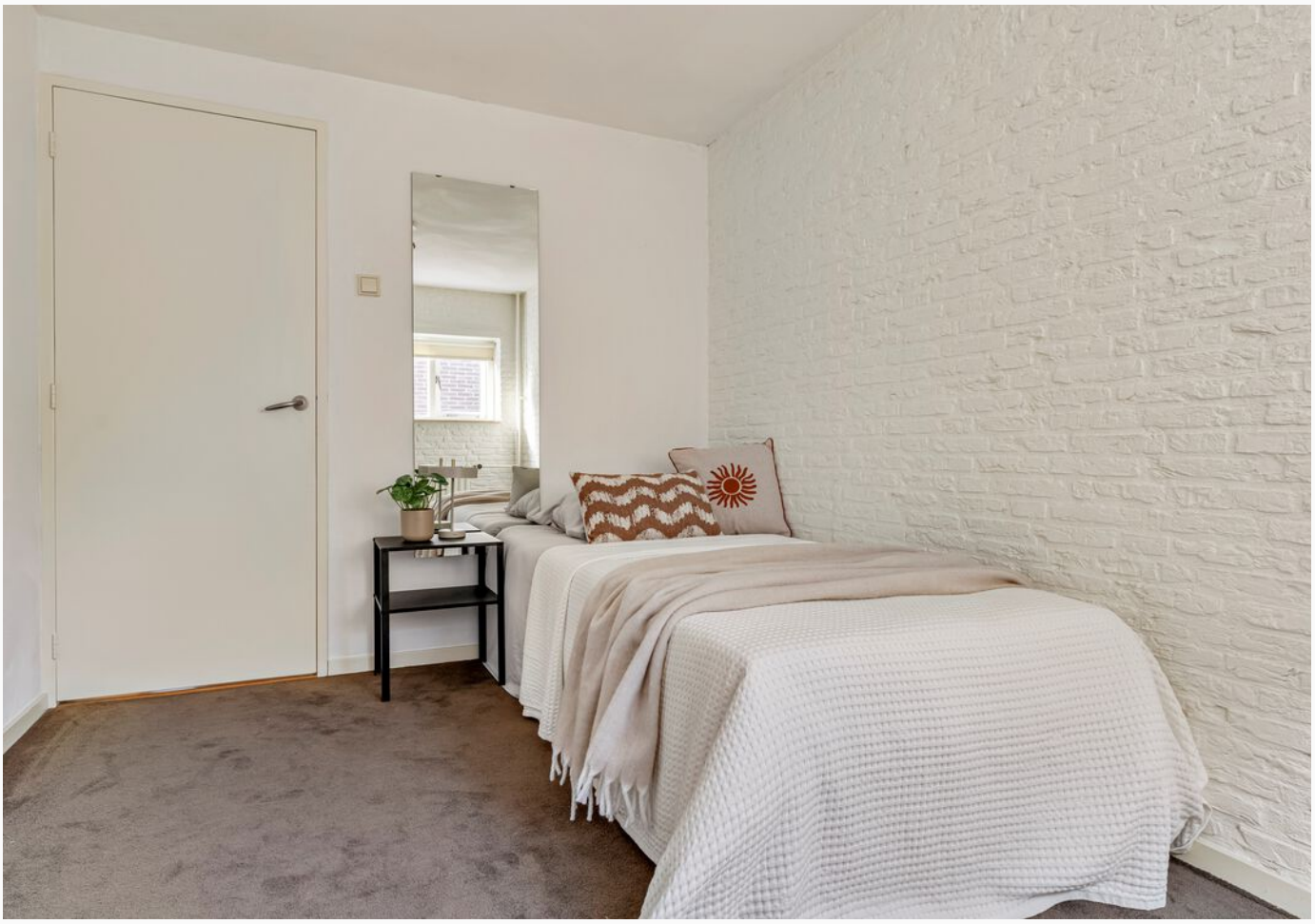






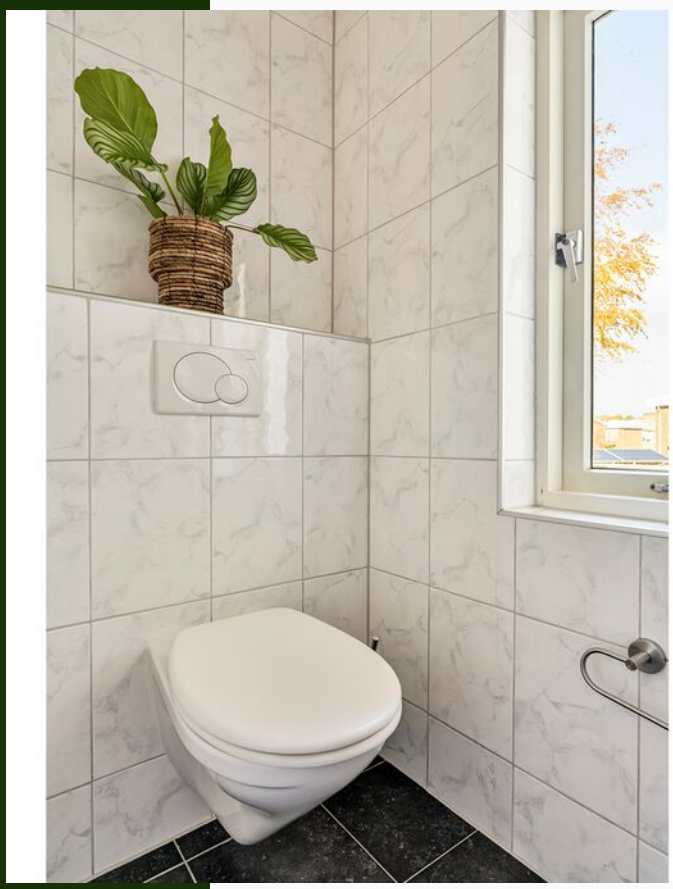




































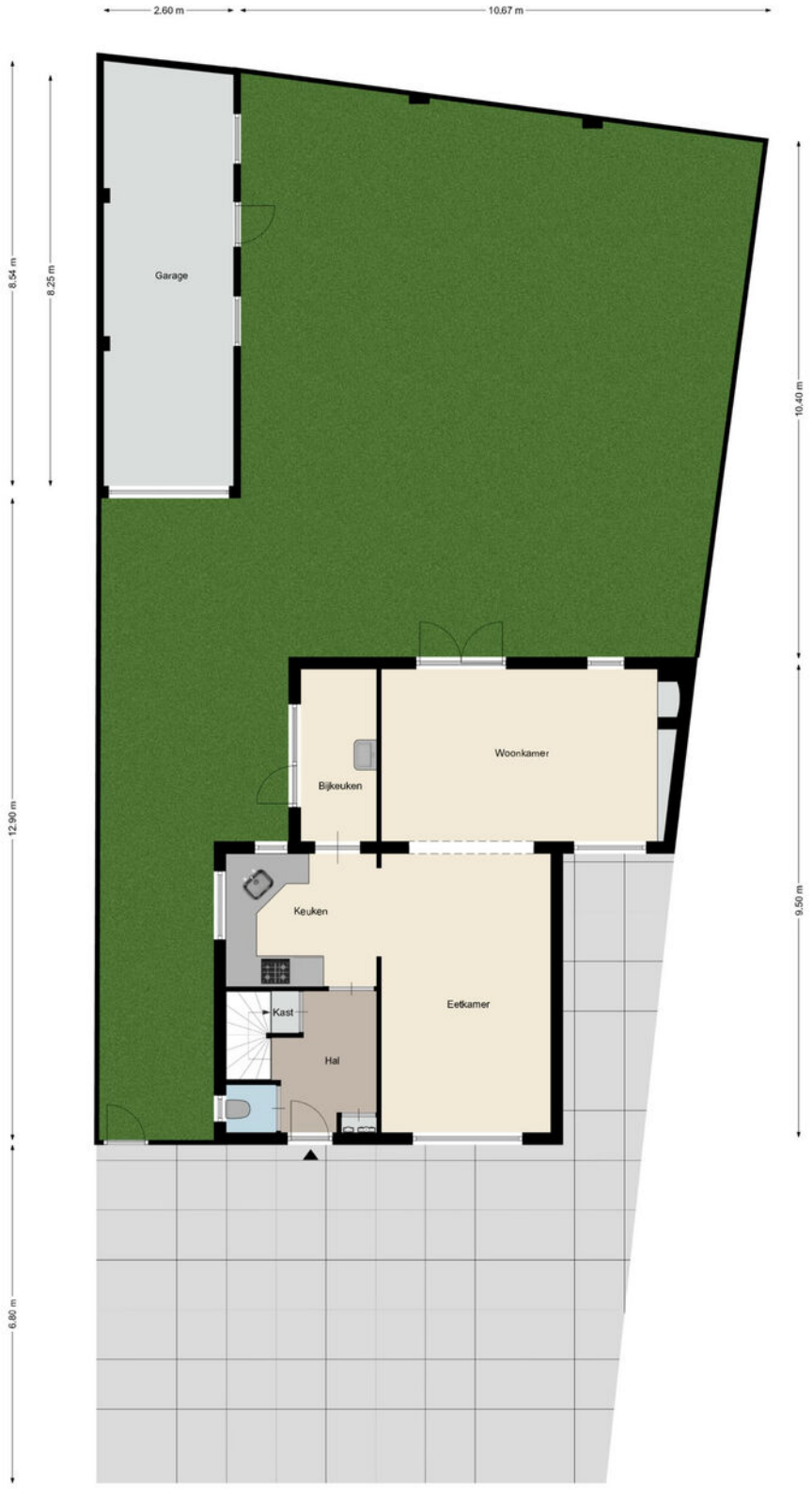






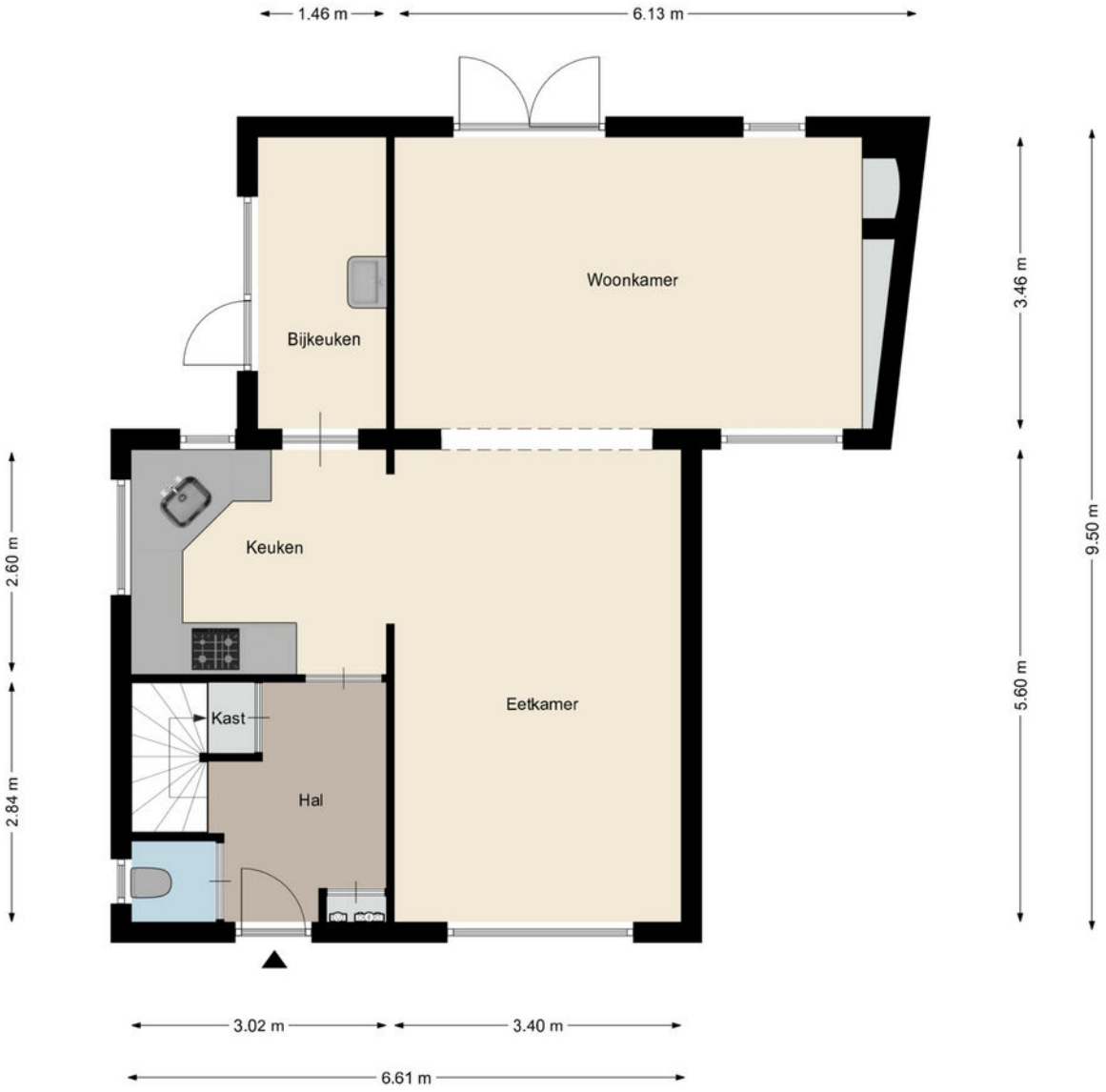


Plattegrond



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

Plattegrond



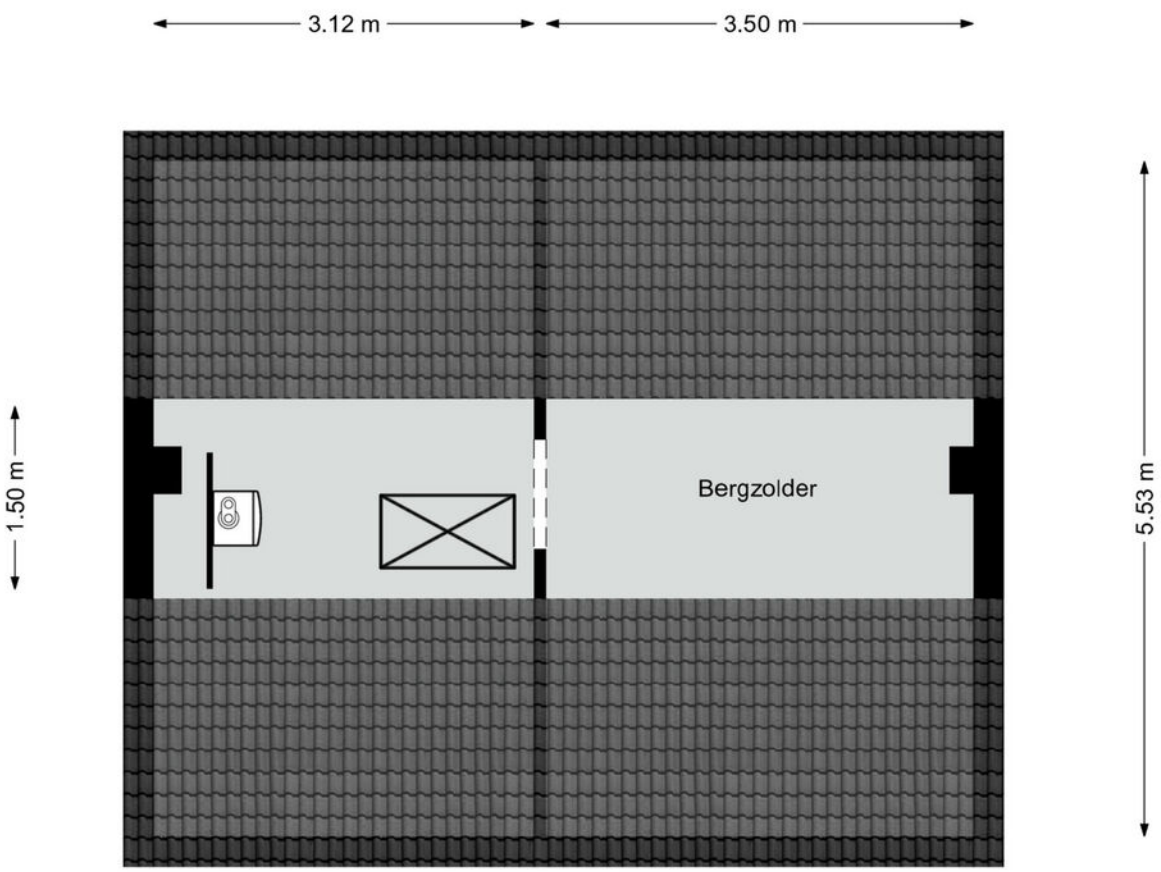
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marike



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

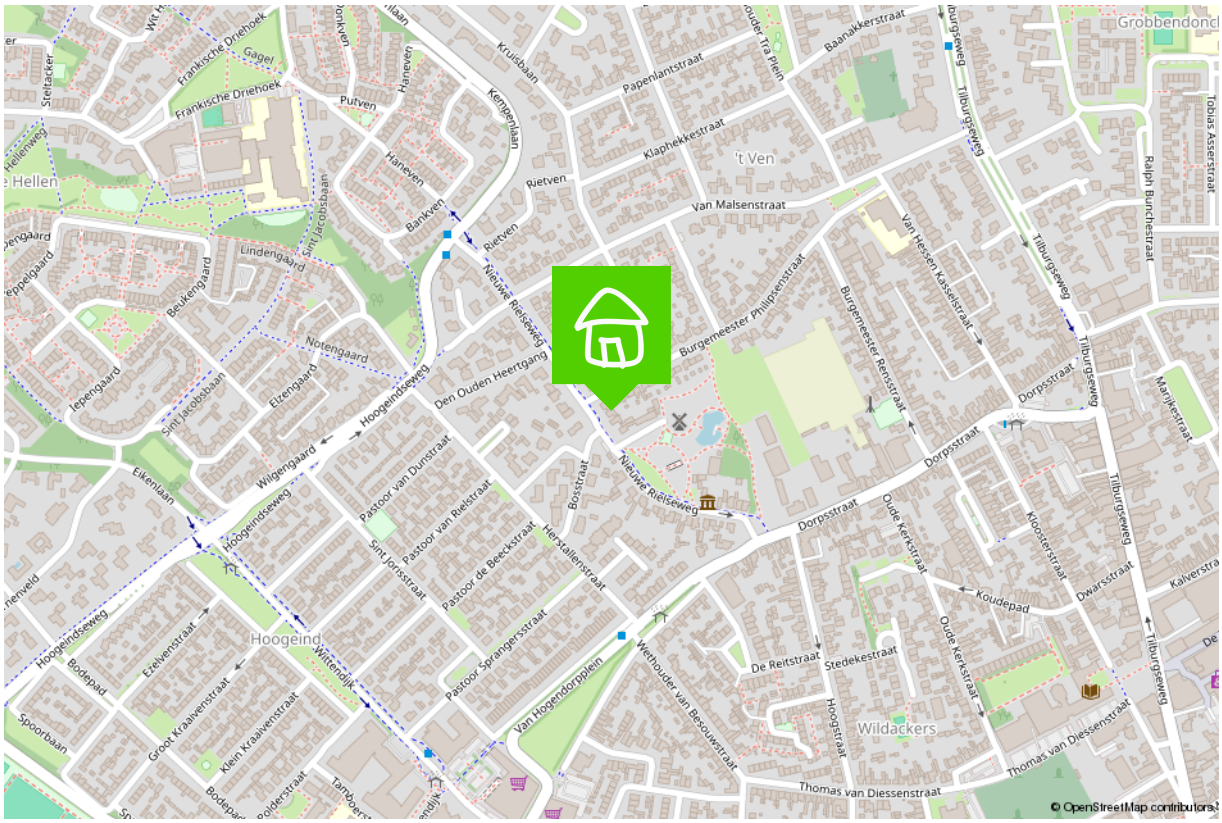
Kadastrale gemeente	Goirle
Sectie	E
Perceel	1786

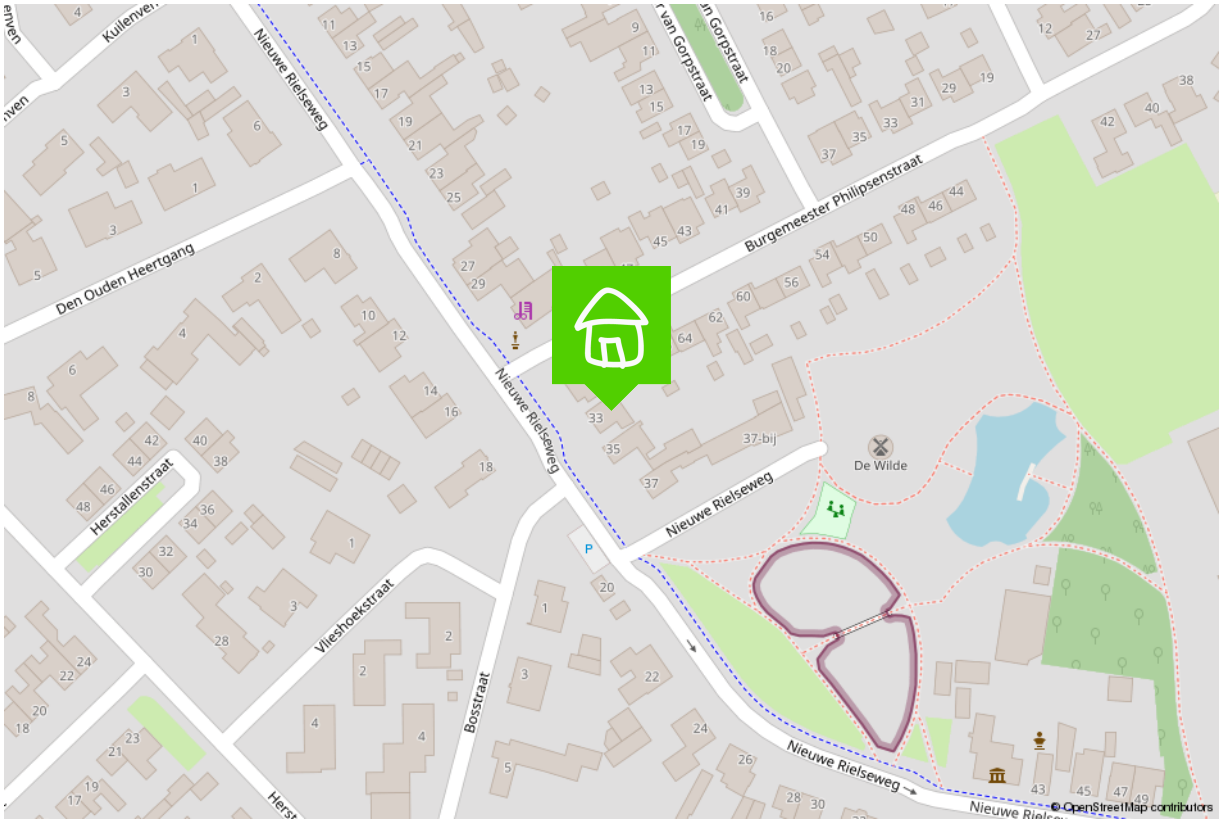
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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





Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar

/Bartuwmakelaar

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkst. 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 onder-handelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonduren 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 overbieden 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 bieders 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