

VAN HARTE WELKOM !



Fraterstuin 11, 5051 RE Goirle

Richtprijs € 689.000,00 kosten koper



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl





Omschrijving

Fraterstuin 11, 5051 RE Goirle

Wonen in een rustige, historische omgeving in het groen is een uitzonderlijke woonkwaliteit. Hier, aan de oude Fraterstuin in Goirle, ligt deze fraaie en zeer riante, 4-laagse woning van in totaal ruim 200 m² leef-/verblijfsruimte. Kenmerkend is de stijl van Bedaux de Brouwer architecten; robuust en tegelijkertijd veel aandacht voor detail en prachtige lichtinval. Niet voor niets heeft dit bouwplan 'dertien parkrandwoningen aan de Fraterstuin' in 2010 de eerste prijs gekregen van de BNA kring Midden-Brabant. Citaat uit het juryrapport "De vormgeving is van bijzondere schoonheid in al zijn (schijnbare) eenvoud. Het is een tot in de puntjes en zeer zorgvuldig gedetailleerd ontwerp'.

Deze unieke woning aan de Fraterstuin 11 in Goirle combineert ruimte, lichtinval en een speelse indeling met een moderne uitstraling. Naast een complete verdieping met ondermeer dubbele garage beschikt u over een woonoppervlakte van maar liefst 155 m². Met o.a. 2 slaapkamers (mogelijk 3 slaapkamers), een lichte woonkamer, moderne open keuken, luxe badkamer, een balkon en een dakterras met prachtig uitzicht over het oude stadspark. Een perfect samenspel van comfort, licht en leefruimte maakt dit een woning die u absoluut gezien moet hebben.

Laten we een kijkje nemen wat deze bijzondere woning te bieden heeft:

Eerste woonlaag, het souterrain

Deze woonlaag ligt verdiept in het landschap. U bereikt deze woonlaag heel makkelijk; via een aparte weg/inrit aan de achterzijde rijdt u comfortabel uw riante garage in via een elektrische, en op afstand bedienbare, brede sectionaal-deur. Naast deze brede deur is er ook nog een aparte deur zodat u met de fiets makkelijk binnen kunt.

In dit souterrain-deel wordt ruimte geboden voor 2 auto's. Maar uiteraard kunt u ook uw fietsen ruim stallen en is er een aparte containerruimte en een diepe kastruimte. Kortom, een zeer royale garage tevens te gebruiken voor opslag, klusruimte of als hobbyruimte.

En via een inpandige trapopgang, te bereiken via een af te sluiten deur, bereikt u de tweede woonlaag en tevens -van buitenaf te bereiken- entree van de woning.

Tweede woonlaag, entree woning

Via het historische stadspark, de oude Fraterstuin, komt u bij een charmante trapopgang met bordes aan de voorzijde. Eenmaal binnen komt u in een ruime entree/hal, die een warm welkom biedt. Deze hal is praktisch ingericht en biedt voldoende ruimte voor een garderobe of opbergmeubel. Omdat deze verdieping heerlijk koel is in de zomer, is hier bewust gekozen voor een fijne indeling met een kleinere (berg)kamer en een werkelijk riante slaapkamer. Maar wanneer u graag 2 slaapkamers op deze woonlaag wilt hebben, dan is dit relatief eenvoudig mogelijk. De slaapkamer geeft toegang tot een balkon van ca. 7,9 m². Uiteraard mag een heerlijke luxe badkamer hier ook niet ontbreken. De volledig betegelde badkamer is stijlvol en voorzien van een luxe inloofdouche met glazen wand, een riant ligbad, een dubbele wastafel met badmeubel en een moderne handdoekradiator. De aparte toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en sluit naadloos aan bij de luxe uitstraling van de woning

Derde woonlaag, het hart van de woning

Deze verdieping is open en licht opgezet, met een fijne doorstroming tussen de leefruimtes.

Dankzij de slimme indeling is er volop ruimte om te leven, koken en ontspannen.

De riante woonkamer biedt een grandioos uitzicht. Iedere dag opnieuw geniet u van het geweldige uitzicht door het grote panoramaraam dat voorzien is van een (zonne)paneelscherm. Door de grootte van de woonkamer kunt u uw droominterieur echt tot zijn recht laten komen. Ook is er extra ruimte voor een speel-, werk-, of leeshoek.

De keuken aan de andere zijde van deze verdieping maakt de leefruimte compleet. De moderne keuken is uitgevoerd met een U-vormig aanrechtblad en biedt volop werkruimte. Met (inbouw)apparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, stoomoven, koelkast met vriezer en spoelbak is koken hier een genot. De keuken beschikt bovendien over een gezellige bar waar u aan kunt zitten én voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor het hart van het huis hier echt tot leven komt.

Tussen de woonkamer en de keuken is de hardhouten trap naar de volgende woonlaag gelegen.

Een speels detail is de vide waardoor er vanuit de derde woonlaag verbinding is met de vierde laag. Hierdoor is er op beide lagen extra lichtinval.

Vierde woonlaag, bovenste verdieping

Ook deze woonlaag is multifunctioneel te gebruiken en in te richten. Op deze woonlaag zijn een slaap-/werkkamer, een extra kamer met dakraam, een moderne toiletruimte, een technische ruimte en een groot dakterras van maar liefst ca. 22 m² gelegen. Het zonne-/dakterras (Zuiden) is dé plek om in de zon te genieten van rust en privacy. Hier heeft u volop plaats voor een lounge set of buitentafel. Hier kunt u volop van het buitenleven genieten; door de ligging aan de parkzijde en door de ligging op het zuiden is het hier volop genieten van de zon en het uitzicht. Het terras is voorzien van melkglazen scheidingwanden waardoor er veel privacy is. Comfortabel is het elektrisch zonnescherm. Het comfort en de rust op deze verdieping maken het een waardevolle aanvulling op de woning.

Woonomgeving, bereikbaarheid

Vanuit de woning ervaart u volop de bijzondere omgeving; een parkachtige tuin met schitterende bomen. Hier geniet u van een oase van rust midden in het dorpshart van Goirle. Alles is gesitueerd direct achter het Cultureel Centrum Jan van Besouw en het bruisende dorpshart met diverse restaurants, de vele speciaalzaken en winkels voor uw dagelijkse boodschappen.

Wist u dat de Fraterstuin onderdeel uitmaakt van "Goolse geheimen"? Raadpleeg eens de site <https://www.goolsegeheimen.nl/fraterstuin/> De woonwijk staat bekend om haar groene karakter en goede leefomgeving. Openbaar vervoer is uitstekend geregeld, met bushaltes nabij en een goede aansluiting richting Tilburg en omliggende steden. Via de nabijgelegen uitvalswegen A58 en N630 bent u in korte tijd in Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch of Turnhout.

Algemeen

- Energielabel A, dus optimaal geïsoleerd voor een lage energierekening
- Deze woning is voorzien van onderhoudsvrije aluminium kozijnen en dubbele beglazing (HR++)
- De gehele woning heeft energiezuinige vloerverwarming als hoofdverwarming
- De CV-ketel is van recente datum (2019)
- De inpandige garage is dermate groot dat er zelfs twee auto's gestald kunnen worden en biedt ruime bergmogelijkheden
- Natuurlijk heeft u al een heerlijke stallingsplaats in de garage, maar misschien ook prettig om te weten; de eerste parkeervergunning in dit gebied is gratis
- De ligging is zeer uniek; aan de historische Fraterstuin in het dorpshart van Goirle
- Winkels, horeca en culturele voorzieningen zijn op loopafstand gelegen
- Deze woning biedt een speelse, zeer originele, maar ook praktische indeling
- Omdat deze woning flexibel indeelbaar is, is bewust gekozen om het aantal van 3 slaapkamers te benoemen; deze (slaap)kamers zijn dan ook eenvoudig te realiseren wanneer dit een wens is
- Voelbaar is dat deze woning onder fraaie architectuur (Jacq. De Brouwer) is gebouwd met de kenmerkende moderne materialen zoals glas en aluminium
- Deze woning is keurig onderhouden. Deze woning, alsmede de gehele rij woningen, worden momenteel voorzien van nieuw gevel-schilderwerk wat zorgt voor een verzorgd, uniform geheel
- Voornoemde collectiviteit voor "het geheel netjes houden" komt ook tot uiting in de toegangsweg naar de garageruimten onder de woning. Om het onderhoud te regelen is collectief afgesproken dat iedereen (slechts) € 225,-- per jaar betaalt en daarmee is een verzorgde uitstraling geborgd

Richtprijs € 689.000,00 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2008

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	2 à 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 725 m ³
Perceel oppervlakte	69 m ² (exclusief aandeel mandelig perceel cq inrit)
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 156 m ²
Woonkamer	Ca. 37 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.V.-ketel

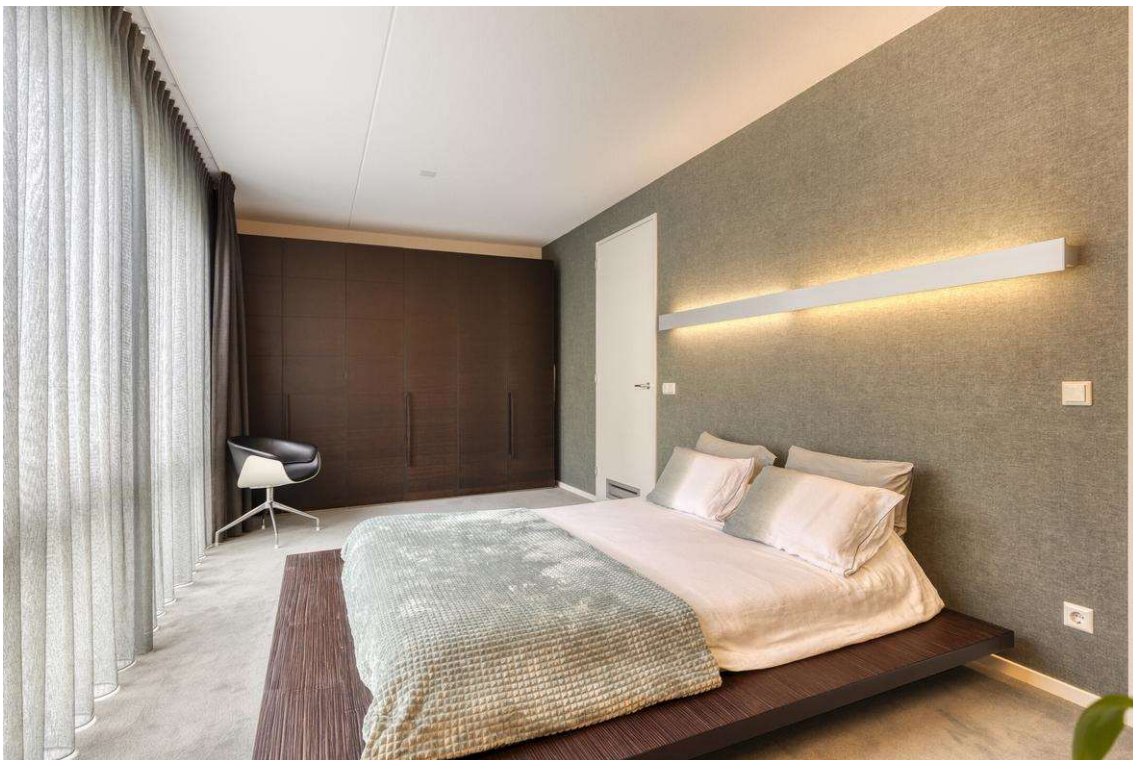
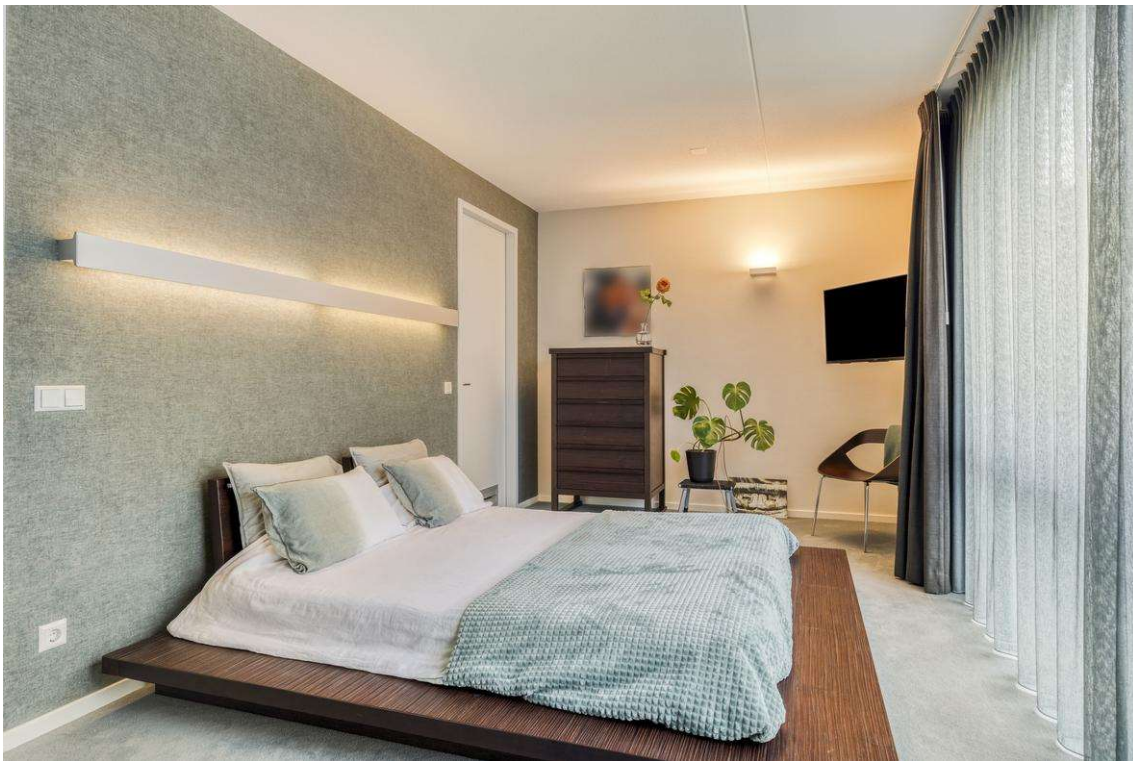
Tuin c.q. buitenruimte gegevens	
Buitenruimte	N.v.t. Hier is een dakterras/zonneterras aanwezig
Dakterras diepte (cm)	Ca. 335
Dakterras breedte (cm)	Ca. 667
Hoofdtuin/type buitenruimte	Dakterras / zonneterras
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



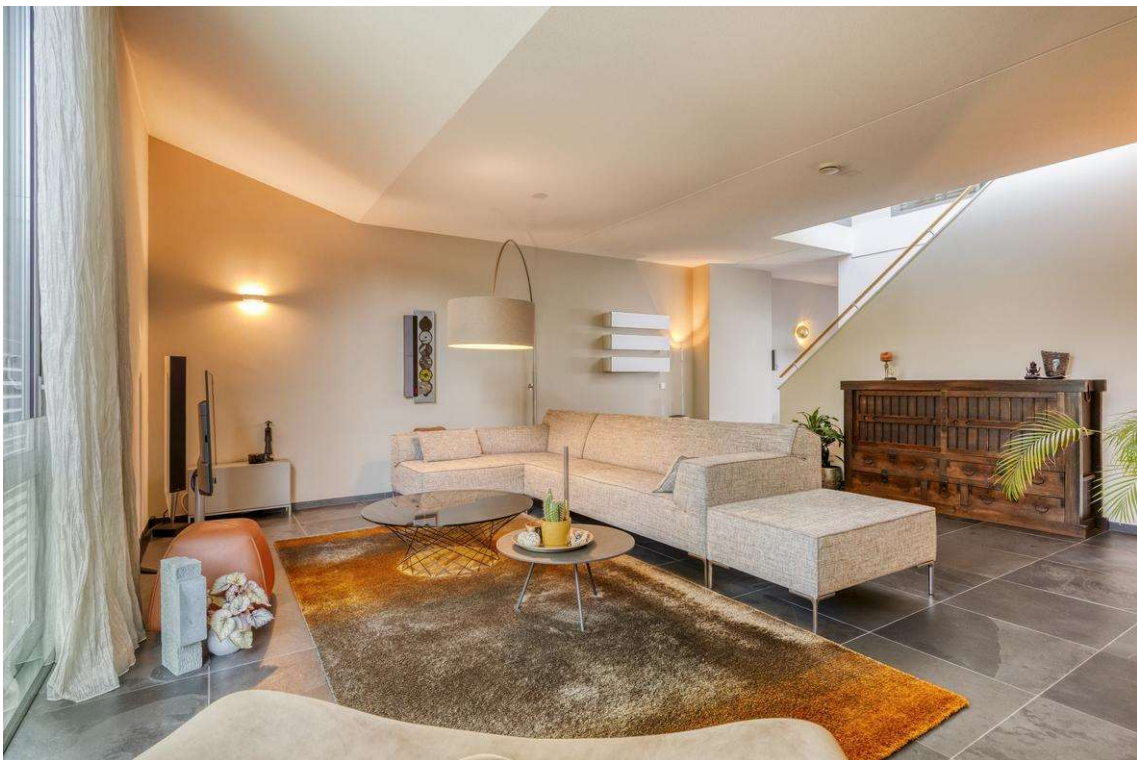


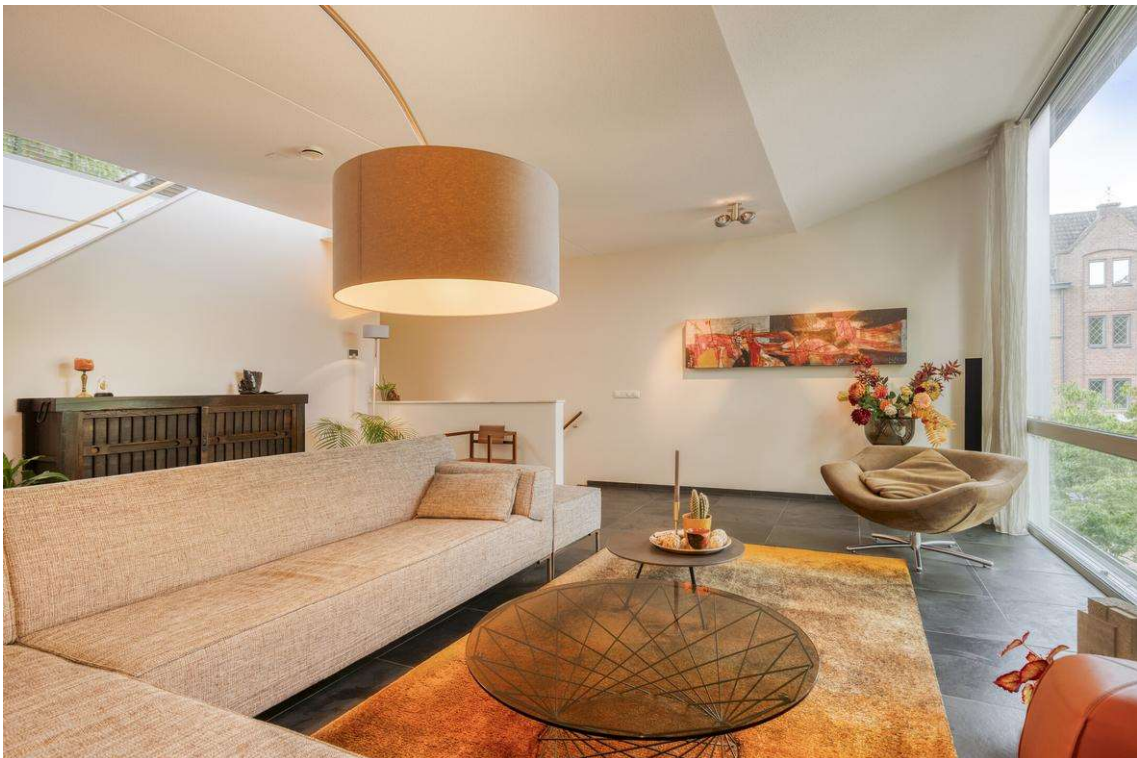
























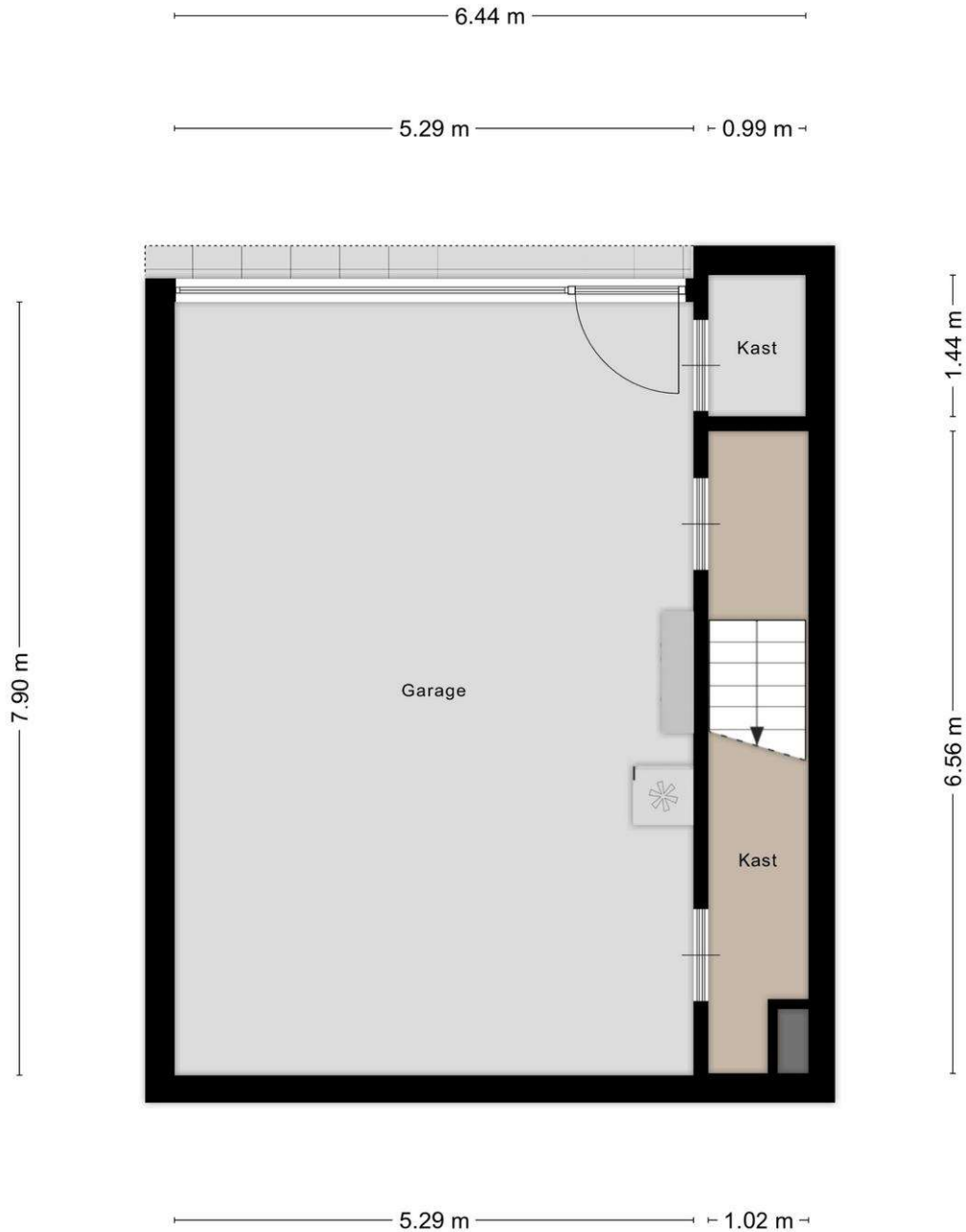








Plattegrond eerste woonlaag/souterrainruimte



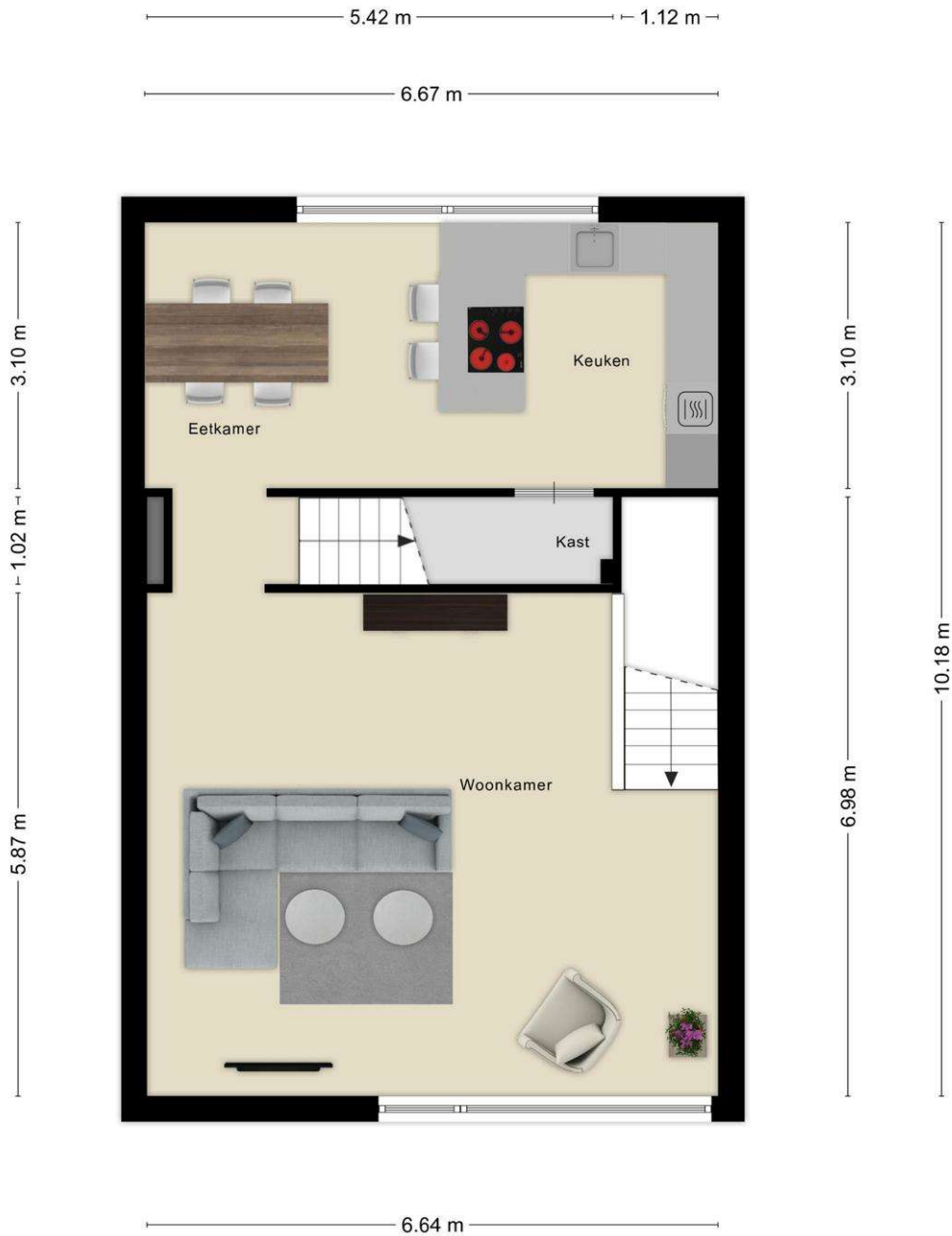
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede woonlaag - begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond derde woonlaag – eerste verdieping



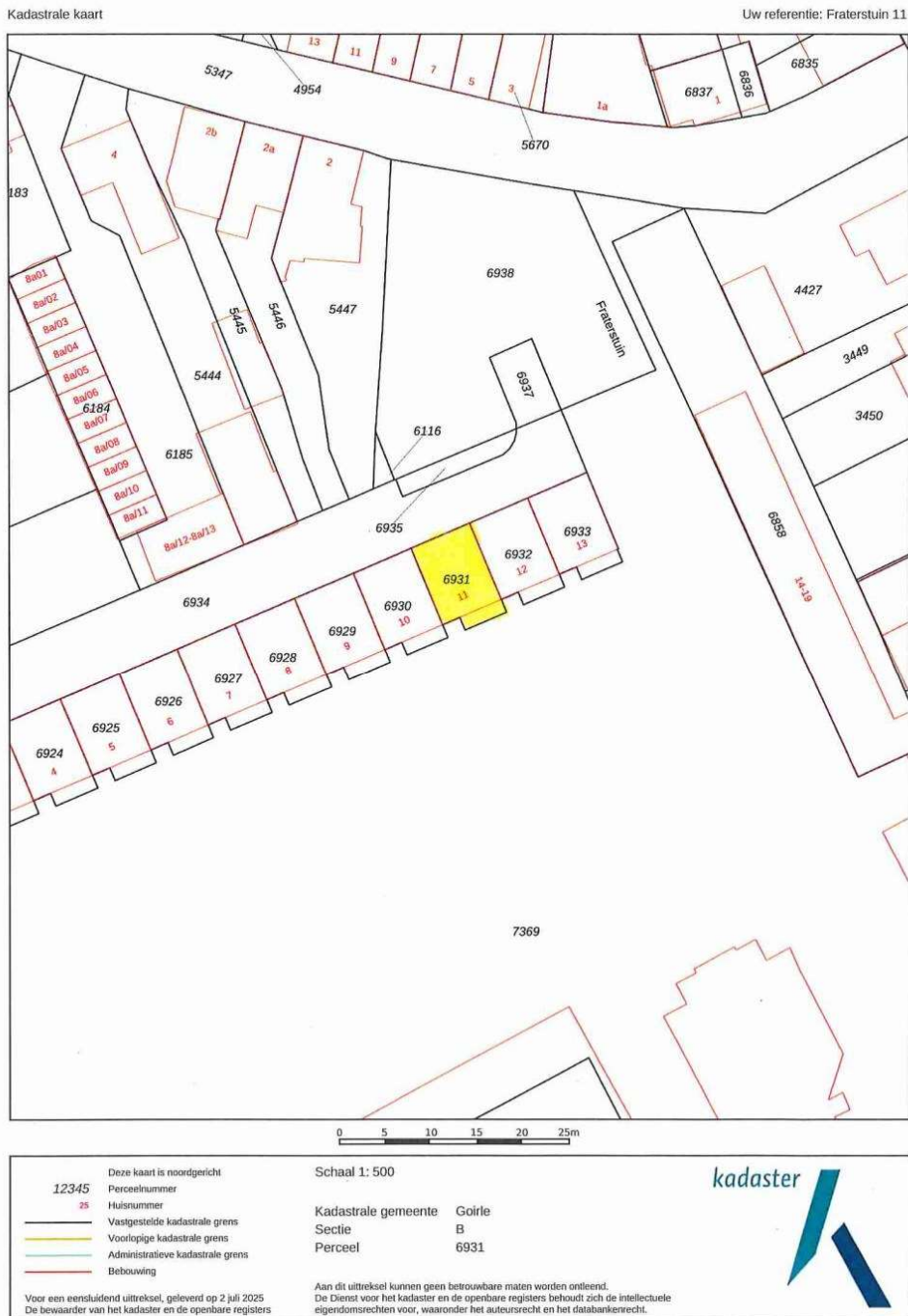
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vierde woonlaag – tweede verdieping



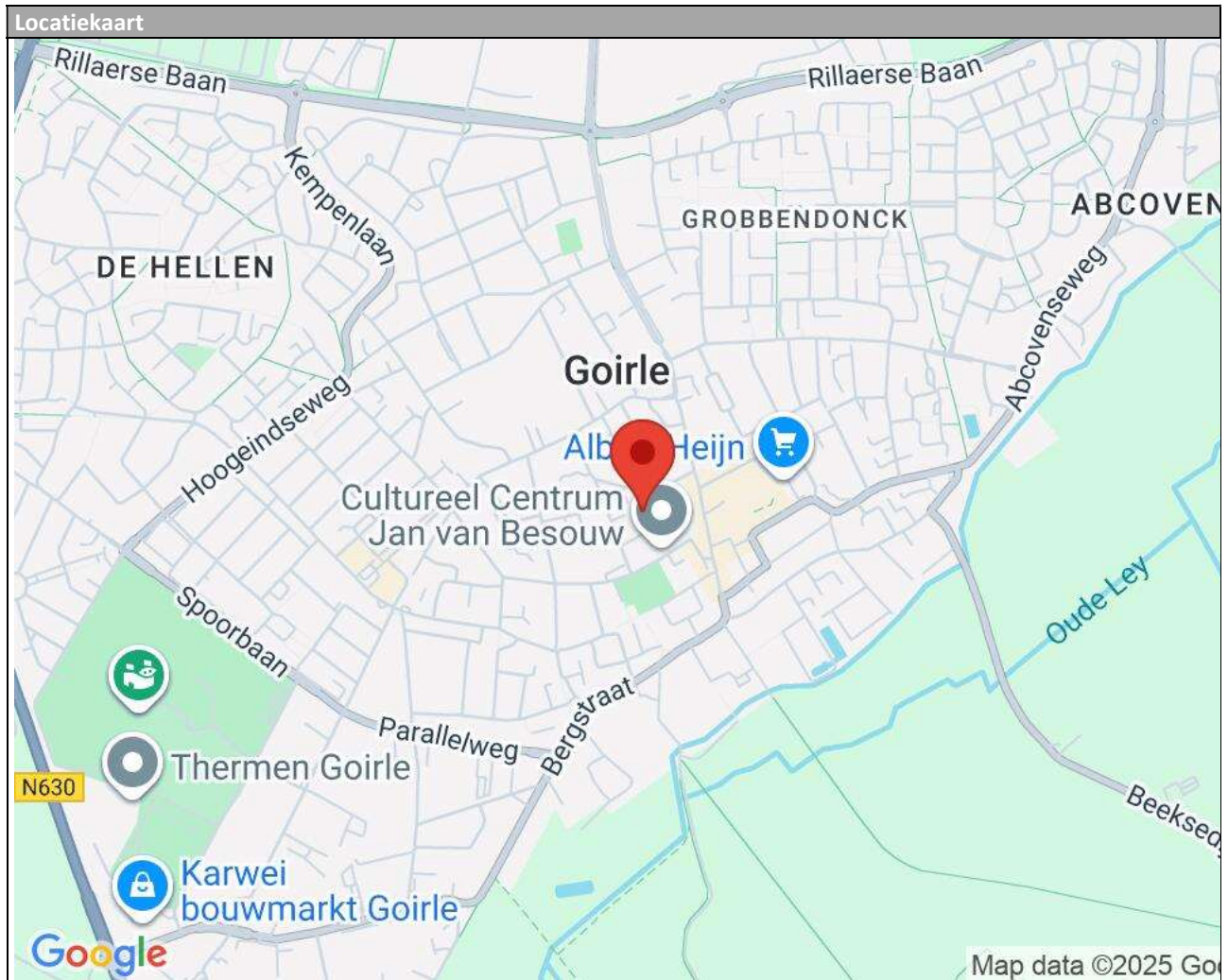
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart met aanduiding perceel



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Fraterstuin 11
Postcode / plaats	5051 RE Goirle
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	----------	------------------------	--------

De lijst van zaken wordt u door de verkopend makelaar verstrekt.



Lemmens Makelaardij
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24

E-mail: info@lemmens.nl

Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Meest gestelde vragen.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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. 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 verkopende NVM-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 van de NVM 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. 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.

9. Wat zijn 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, 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 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. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk op www.nvm.nl of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Verkoopvoorwaarden.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontleen aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:

**KLIK HIER NIET!
NEE ECHT NIET :)**

funda in business



vastgoedcert
gecertificeerd



Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.