

Royale instapklare tweekapper!



HILVARENBEEK | Van Spreeuwelstraat 13

vraagprijs € 745.000 k.k.



DOOR BURGERS & VAN ESCH
CLAVEM
MAKELAARS

CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1963
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	569 m ³
Woonoppervlakte:	160 m ²
Perceeloppervlakte:	211 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op een mooie woonlocatie nabij het centrum van Hilvarenbeek gelegen twee-onder-één-kapwoning. Deze fantastische woning is in 2024/2025 nagenoeg volledig herbouwd en verduurzaamd. Zo is de woning o.a. voorzien van 13 zonnepanelen, een luchtwarmtepomp, nieuwe kozijnen met triple glas, deuren, vloeren, keuken, badkamer, toiletten, elektra etc. Daarnaast beschikt zowel de begane grond als de verdiepingen over vloerverwarming. De woning is vrijwel energieneutraal (energielabel A+++), volledig van het gas af en werkelijk instapklaar te noemen! De extra kamer op de begane grond kan uitstekend gebruikt worden als slaapkamer en in de aansluitend gelegen ruimte bevinden zich alle benodigde aansluitingen om een badkamer te realiseren. Hierdoor behoort ook gelijkvloers wonen nu of in de toekomst tot de mogelijkheden. De ligging is op korte afstand van alle benodigde voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels. Werkelijk helemaal af!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De entree/hal met trapopgang geeft toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. Het luxe toilet is ingericht met een wandcloset en een betegelde achterwand.

Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gelegen welke is afgewerkt met een lichte PVC vloer en vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk en aan de straatzijde is het plafond met inbouwspots verlaagd.

De mooie, luxe keuken in rechte parallelstelling heeft een groot raam waardoor je vanuit hier zicht hebt richting de straat en het pleintje. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een

inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en diepvriezer. Alle lades hebben een soft-close systeem en het aanwezige eiland met zitgedeelte en extra kastruimte is nog eenvoudig verplaatsbaar indien gewenst.

Middels openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken en een grote lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval. Ook zijn hier op diverse plaatsen inbouwspots aanwezig.

In de bijkeuken bevinden zich de opstelling van de luchtwarmtepomp en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De fraaie grijze tegelvloer loopt door in de aansluitend gelegen kamer.

Deze kamer kan uitstekend gebruikt worden als speel-, hobby- of werkkamer. Maar is tevens een fantastische ruimte als slaapkamer. Ook vanuit hier is de tuin middels openslaande deuren te bereiken.

Bij de verbouwing is er rekening mee gehouden dat de berging indien gewenst aangepast kan worden tot badkamer. Hier bevinden zich al aansluitingen voor een douche, toilet en wastafel.

Eerste verdieping:

Ruime overloop toegang gevend tot twee slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer.

Eén slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en de tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Ook op deze verdieping is alles afgewerkt met strak stucwerk, vloerverwarming en eenzelfde PVC vloer.

De geheel betegelde, luxe badkamer beschikt over een dubbele wastafel met meubel, ligbad en een inloopdouche met glazen wand. De separate toiletruimte heeft een deels betegelde

achterwand en wandcloset.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Door een verhoging van de kap en een grote dakkapel over de volledige breedte van de woning is hier een volwaardige verdieping gerealiseerd.

De grote voorzolder geeft toegang tot de ruime derde slaapkamer. De zolderverdieping is afgewerkt met vloerbedekking en ook weer strak gestuct. Onder de dakschuinde aan de achterzijde bevindt zich extra bergruimte.

Buiten:

De voortuin is ingericht met een haag, grote terrastegels en gebakken klinkers. Tevens is er een overdekte entree en een overkapping bij de oprit om bijvoorbeeld fietsen te plaatsen. De poort van de achterom bevindt zich langs de woning.

De strakke achtertuin beschikt ook over grote terrastegels, in combinatie met gebakken klinkers, en een plantenborder. Een mooie zwarte schutting maakt het plaatje compleet. Zelfs de tuinverlichting is aanwezig.

Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-één-kapwoning;
- In 2024/2025 is de woning vrijwel compleet en hoogwaardig verbouwd;
- Mogelijkheid voor gelijkvloers wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Volledig voorzien van gevel/muurisolatie, triple glas, dakisolatie en vloerisolatie;
- Voorzien van kunststof ramen en kozijnen;
- Helemaal van het gas af met luchtwarmtepomp en 13 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op alle woonlagen;
- Energielabel A+++

































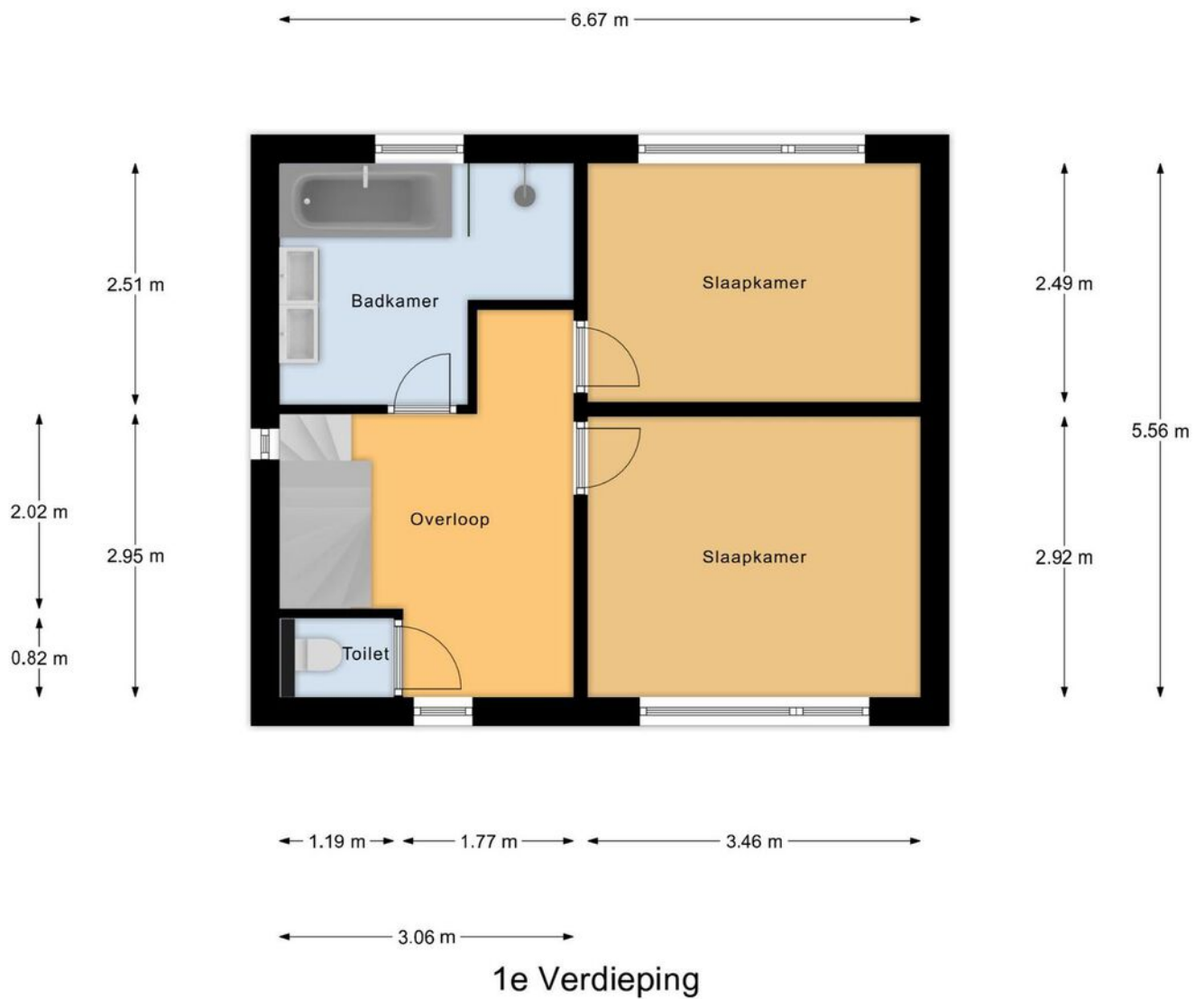




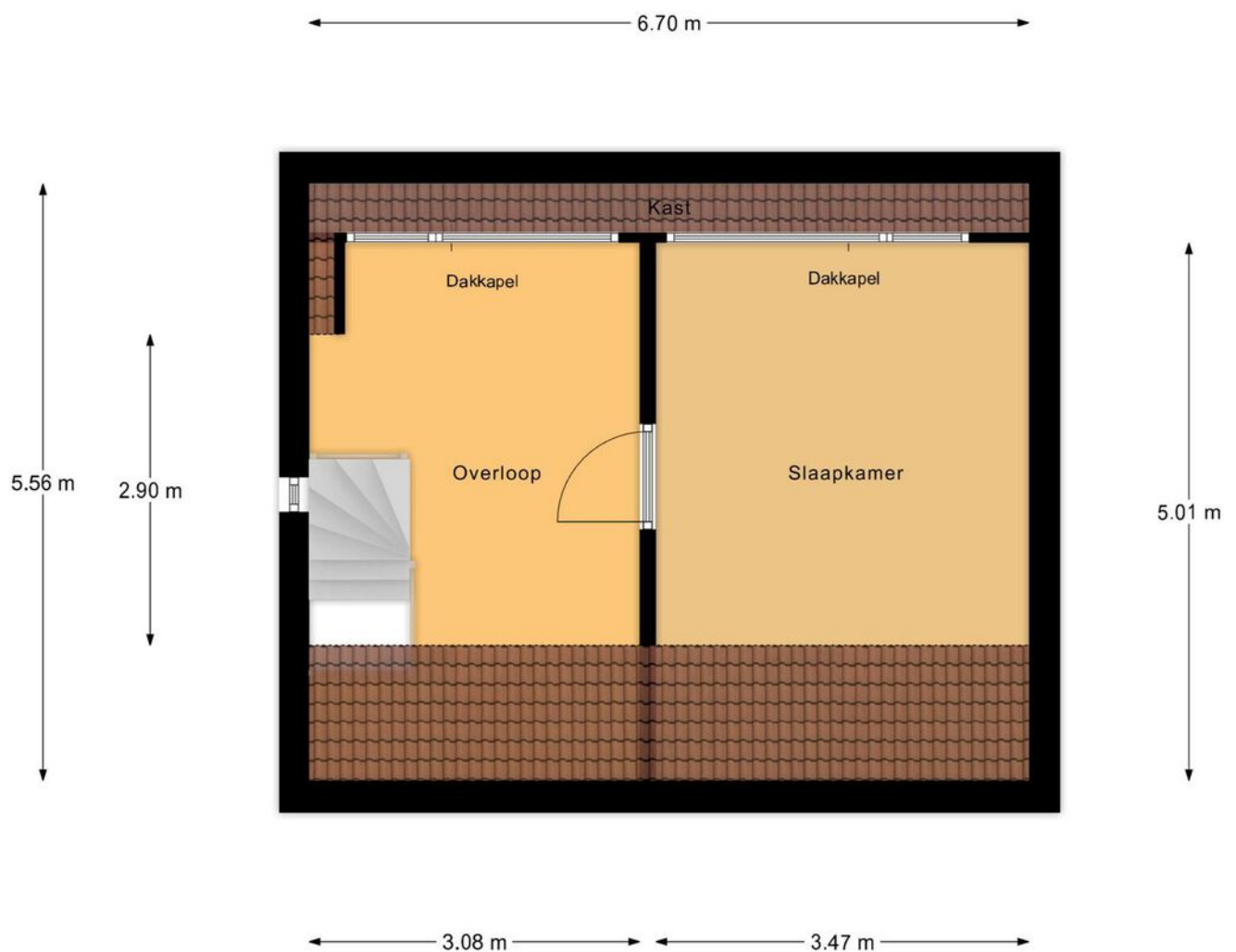
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

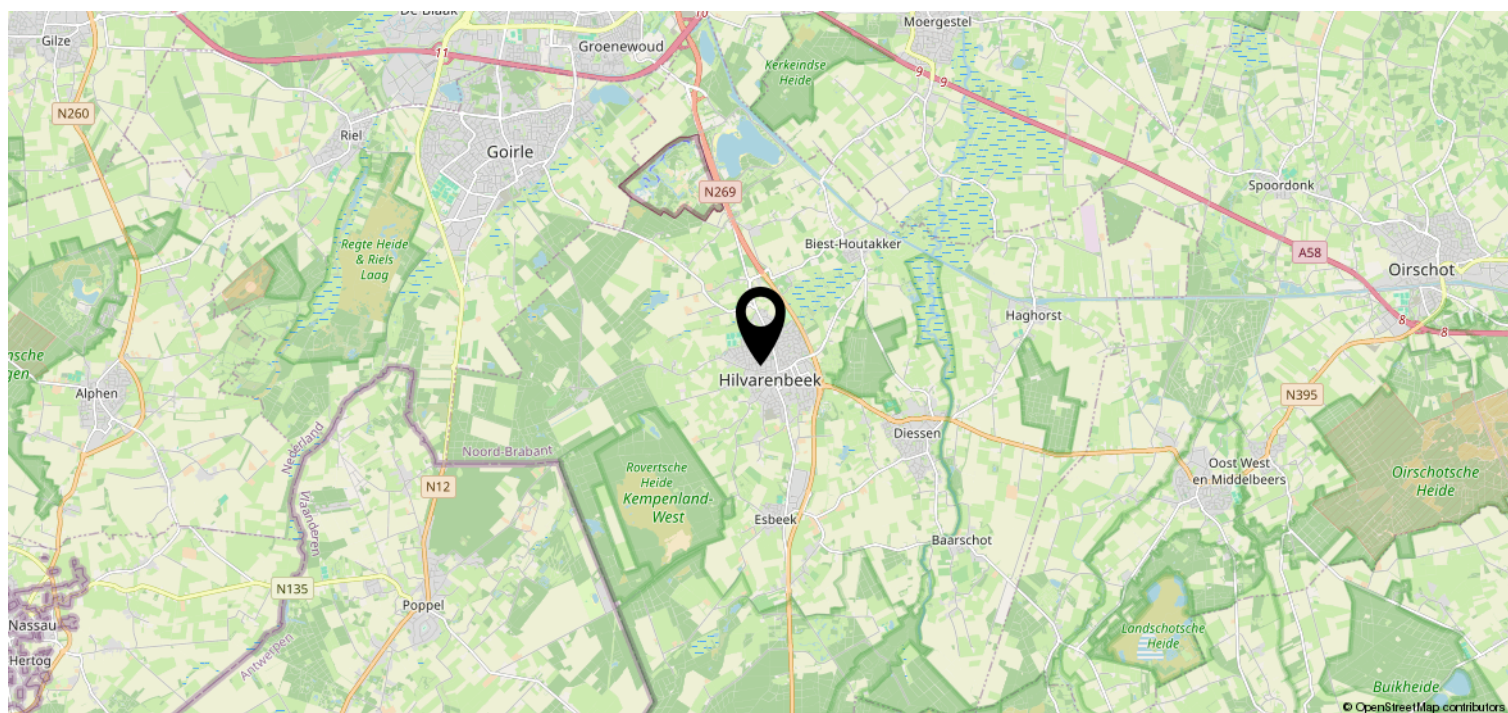
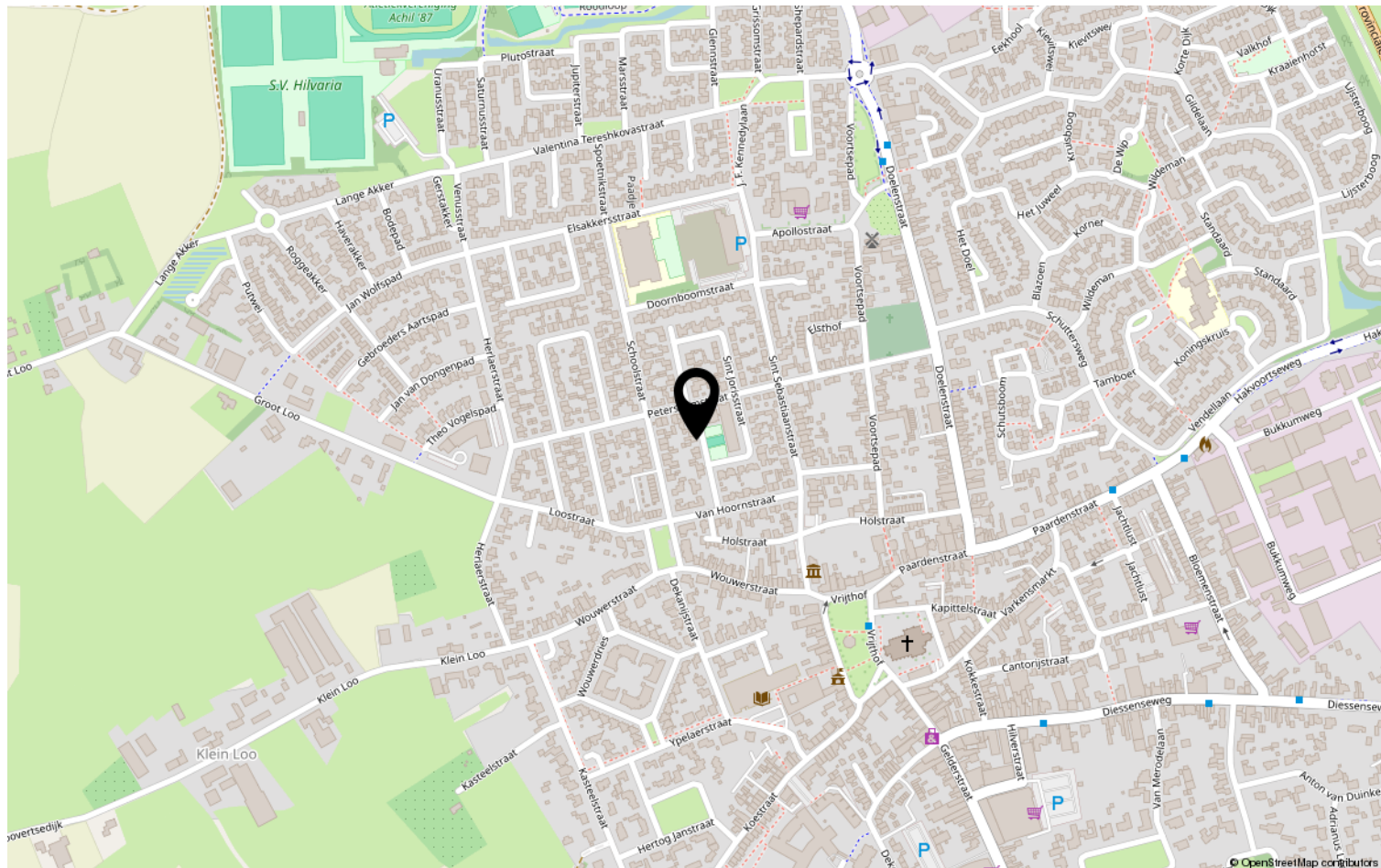


Zolder

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Disclaimer

- De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Clavem Makelaars. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Clavem Makelaars;
- Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt de koopakte opgemaakt door Clavem Makelaars conform de modelkoopakte van de Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), waarvan een exemplaar op het kantoor ter inzage ligt;
- De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de betreffende akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn;
- Tenzij anders overeengekomen, wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of een waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom;
- De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: De meerkosten die door een koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief btw en kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper;
- Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer rondom het gekochte dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (bv. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen;
- Ondanks dat de keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, werken wij niet met zogenaamde internetnotarissen, dit zijn notarissen welke uitsluitend via internet werken en derhalve niet bereikbaar zijn middels de gebruikelijke wijze;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Volg Clavem Makelaars op Instagram en Facebook!



CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEEK

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu

