

Vosters

onroerend goed bv

Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

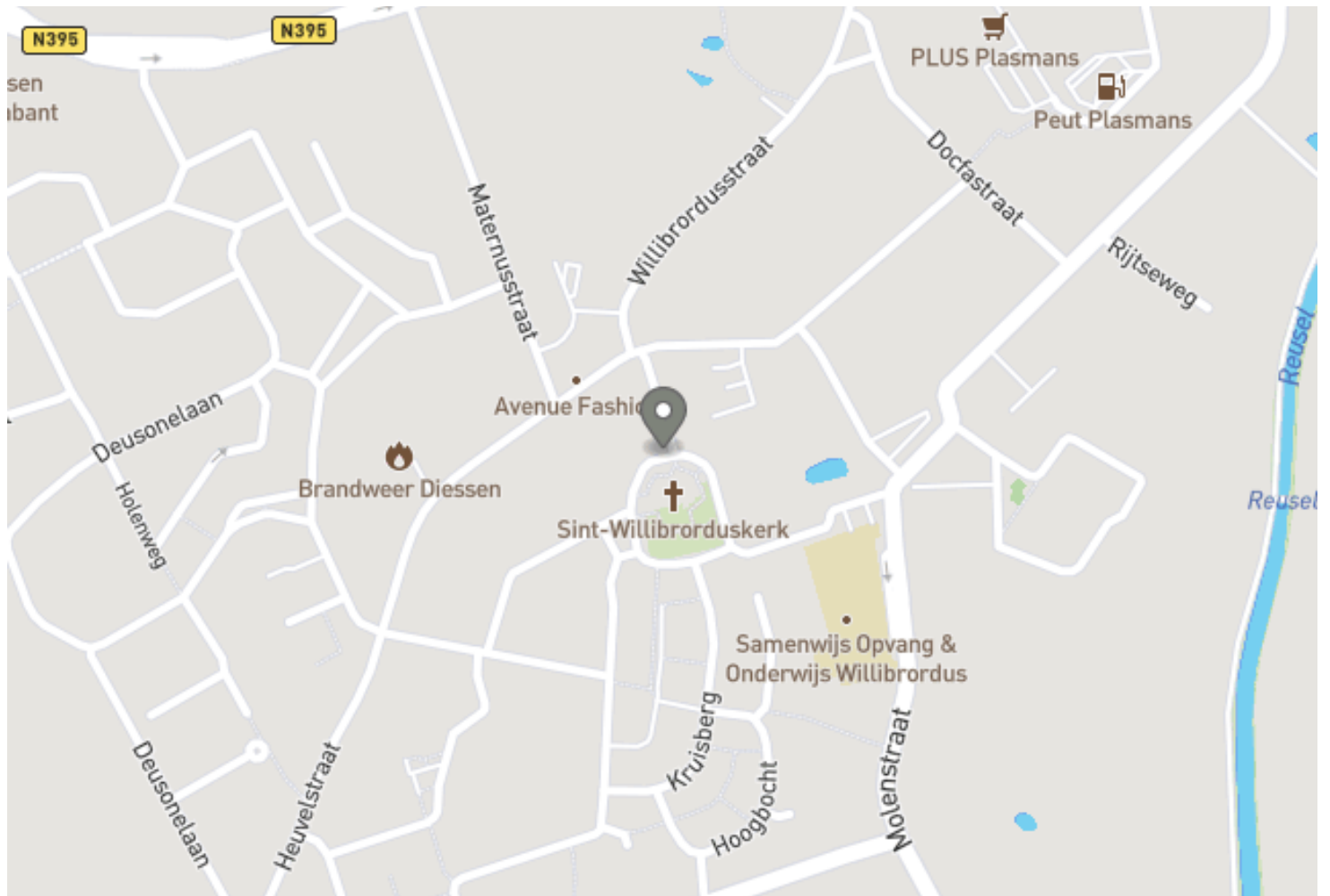
TE KOOP

Wonen naast de kerk én in een gemeentelijk monument aan de Kerkstraat 12 Diessen.



📍 Kerkstraat 12
5087 BP Diessen

Vraagprijs: € 519.000 k.k.



Wonen naast de kerk én in een gemeentelijk monument aan de Kerkstraat 12 Diessen.

Op een unieke locatie, pal naast de kerk in het charmante Diessen, staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning, een gemeentelijk monument dat historie en modern wooncomfort moeiteloos combineert. De woning is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd en uitgebouwd, zonder het authentieke karakter te verliezen. Binnen vindt u een ruimtelijke leefomgeving, drie volwaardige slaapkamers en een sfeervolle woonkamer met prachtige details. De privacyvolle achtertuin maakt het plaatje compleet. Of u nu starter, doorstromer of levensgenieter bent: deze woning past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1913
- Woonoppervlakte 123 m²
- Gebruiksoppervlakte totaal (incl. bijgebouwen etc.) 154 m²
- Inhoud ca. 450 m³
- Perceeloppervlakte 179 m²
- Ligging: in centrum van Diessen, op rustige woonlocatie naast de kerk en op korte afstand van de dorpse voorzieningen.
- Voorzieningen:
 - Uitbouw begane grond
 - Grote vliering en bergzolder
 - Vrije achterom
 - Tuinhuis
- Duurzaam:
 - Volledig isolatiepakket (vloer, muur, dak)
 - Dubbelzijdig glas op de begane grond
 - Verwarming en warm water middels HR-combiketel van Remeha (2022)
 - Energielabel C (tot en met 2035)

Indeling

Begane grond

U komt binnen via een ruime en lichte hal met tegelvloer. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping, de meterkast (voorzien van 9 groepen), een separate toiletruimte en een handige garderobenis. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de voorkamer als de woonkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Blickvanger is de fraaie zandstenen schouw, geschikt voor houtstook. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval én een schitterend uitzicht op de kerk van Diessen. De kamer is afgewerkt met een massief houten vloer, gestucte wanden, hoge plafonds en beschikt over een praktische trapkast. Via openslaande tuindeuren stapt u zo de achtertuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra kamer, ideaal als werk-, studie- of speelkamer. Deze is zowel vanuit de hal als de woonkamer bereikbaar.

De (woon)keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en is een prettige, lichte ruimte dankzij meerdere raampartijen met uitzicht op de tuin. De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combioven.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte, wasruimte en via een vlizotrap tot de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een massieve houten vloer, gestucte wanden en beschikken over karakteristieke raampartijen met houten binnenluiken. De kamers zijn van goed formaat, waarbij de ouderslaapkamer extra ruim is. De badkamer is opvallend ruim en uitgerust met twee wastafels, een douchecabine, ligbad en een dakkapel. De ruimte is volledig betegeld met travertintegels op de vloer en voorzien van vloerverwarming.

Teruggekeerd op de overloop treft u nog een wasruimte welke beschikt over witgoedaansluitingen en een uitstortgootsteen, en vervolgens nog een separaat toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder, waar zich tevens de cv-installatie (2022) bevindt.

Buitenruimte

De groene achtertuin biedt volop privacy én een prachtig uitzicht op de kerktoren van Diessen. Hier kunt u heerlijk ontspannen, bijvoorbeeld onder de ruime overkapping met heaters. Boven deze overkapping bevindt zich een handige vliering, die doorloopt boven de keuken en veel opbergruimte biedt. Achter in de tuin staat een tuinhuis met elektra en via de vrije achterom is de tuin ook achterlangs bereikbaar.

* Er dient een recht van overpad verleent te worden over het achterste gedeelte van het perceel (achter de schutting) zodat de achterburen achterom kunnen.

* De aangeboden woning betreft een gemeentelijk monument. Naast alle bijzonderheden brengt dit ook enkele beperkingen met zich mee. Informeer voor de precieze regelgeving bij de gemeente Hilvarenbeek.

Voor meer informatie kunt u mailen naar Vosters Onroerend Goed BV, info@vostersonroerendgoed.nl, of bellen met Dennis van Driel, 0614207657. Aan onvolkomenheden in tekst en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.



174 m²
Perceelopp.



123 m²
Woonopp.



3
Slaapkamer(s)



1
Badkamer(s)



2
WC('s)

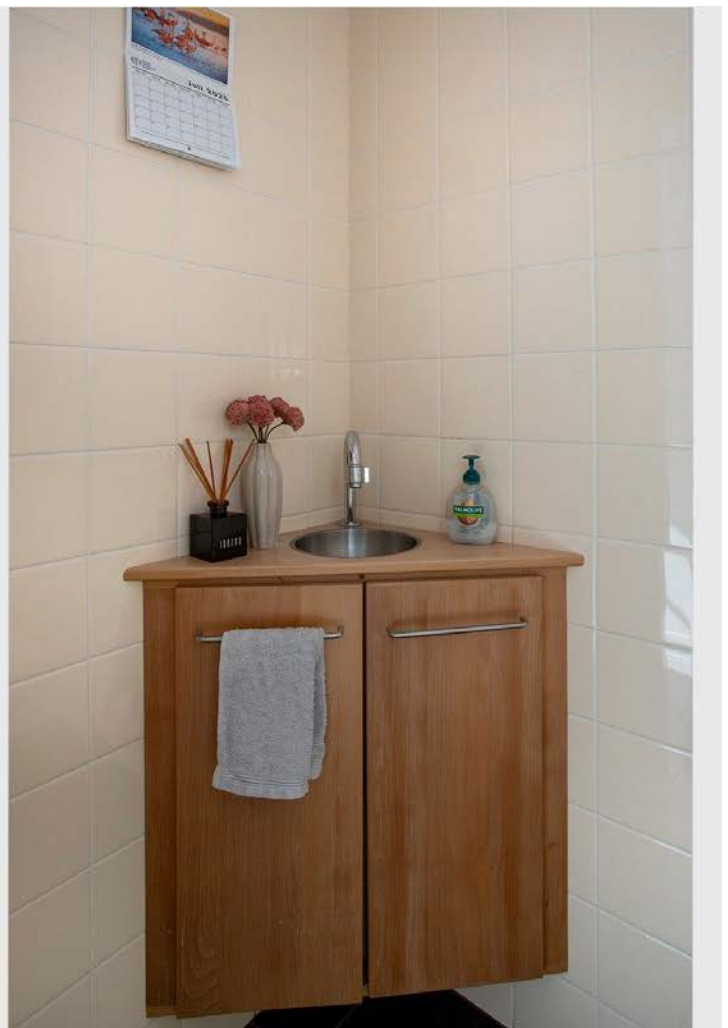


Ja
Tuin



Nee
Garage











Algemeen

Vraagprijs

€ 519.000 k.k.

Type

Eengezinswoning

Aanvaarding

In overleg

Bouwjaar

1913

Inhoud

450 m³

Algemene staat

Direct te aanvaarden

Comfort

Energielabel

C

Dak

Zadeldak

Raamwerk

Hout

Beglazing

Enkel, Dubbel

Verwarming

CV-ketel

Verwarming bouwjaar

2022

Verwarmd water

Combiketel

Isolatie

Volledig geïsoleerd

Uitrusting

Indeling

Kamers

5

Slaapkamers

3

Badkamers

1

WC's

2

Tuin

Ja

Woonoppervlakte

123 m²

Overige inpandige ruimte

7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

13 m²

Externe bergruimte

12 m²

Ligging

Omgeving

In centrum

Kadastrale gemeente

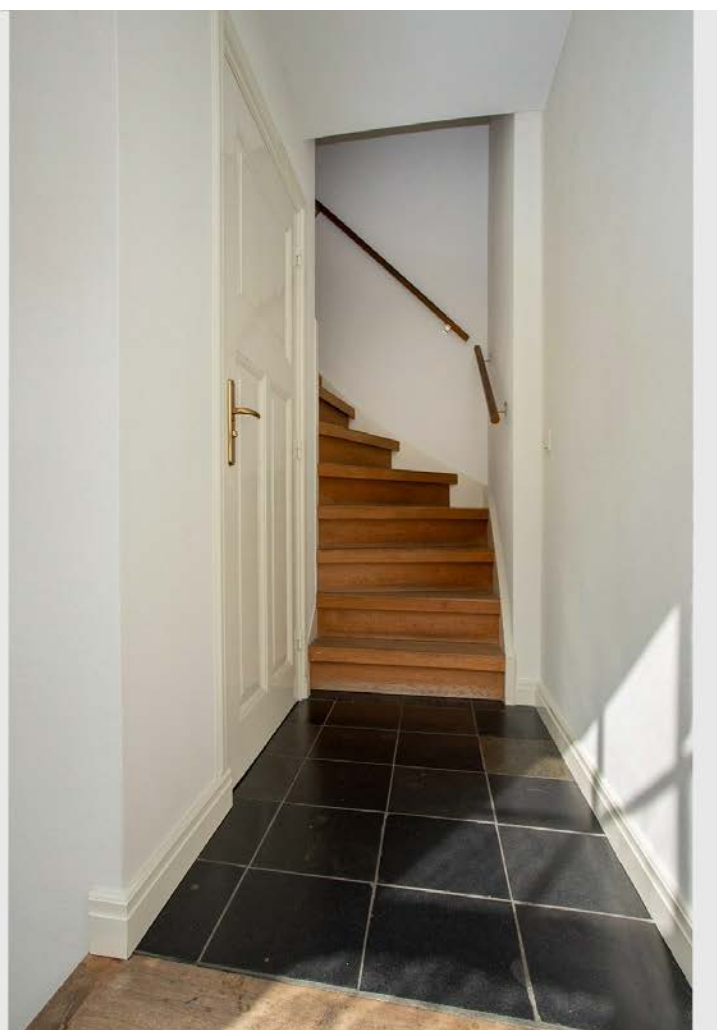
Diessen

Oppervlakte

0 ha 1 a 79 ca









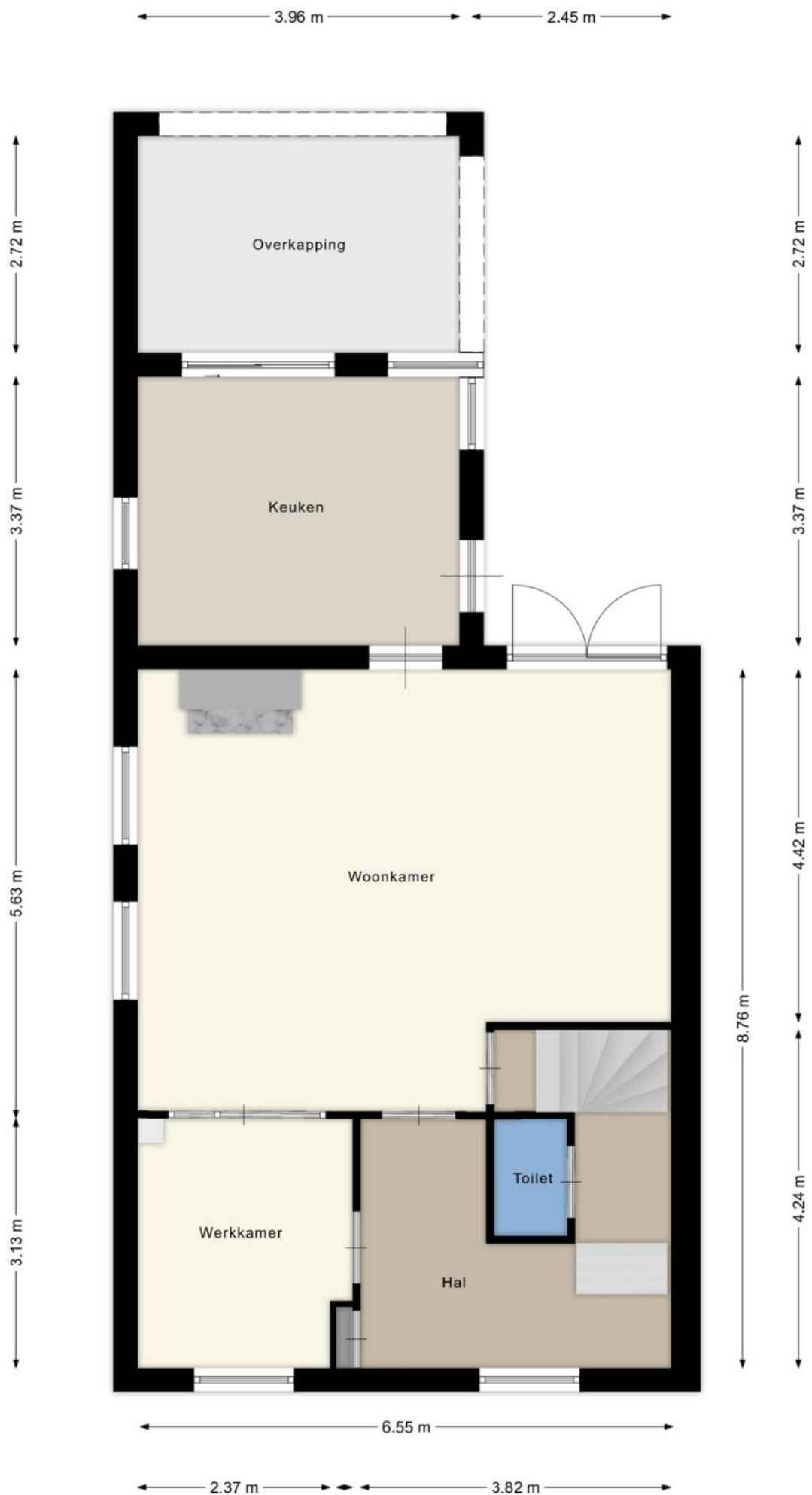




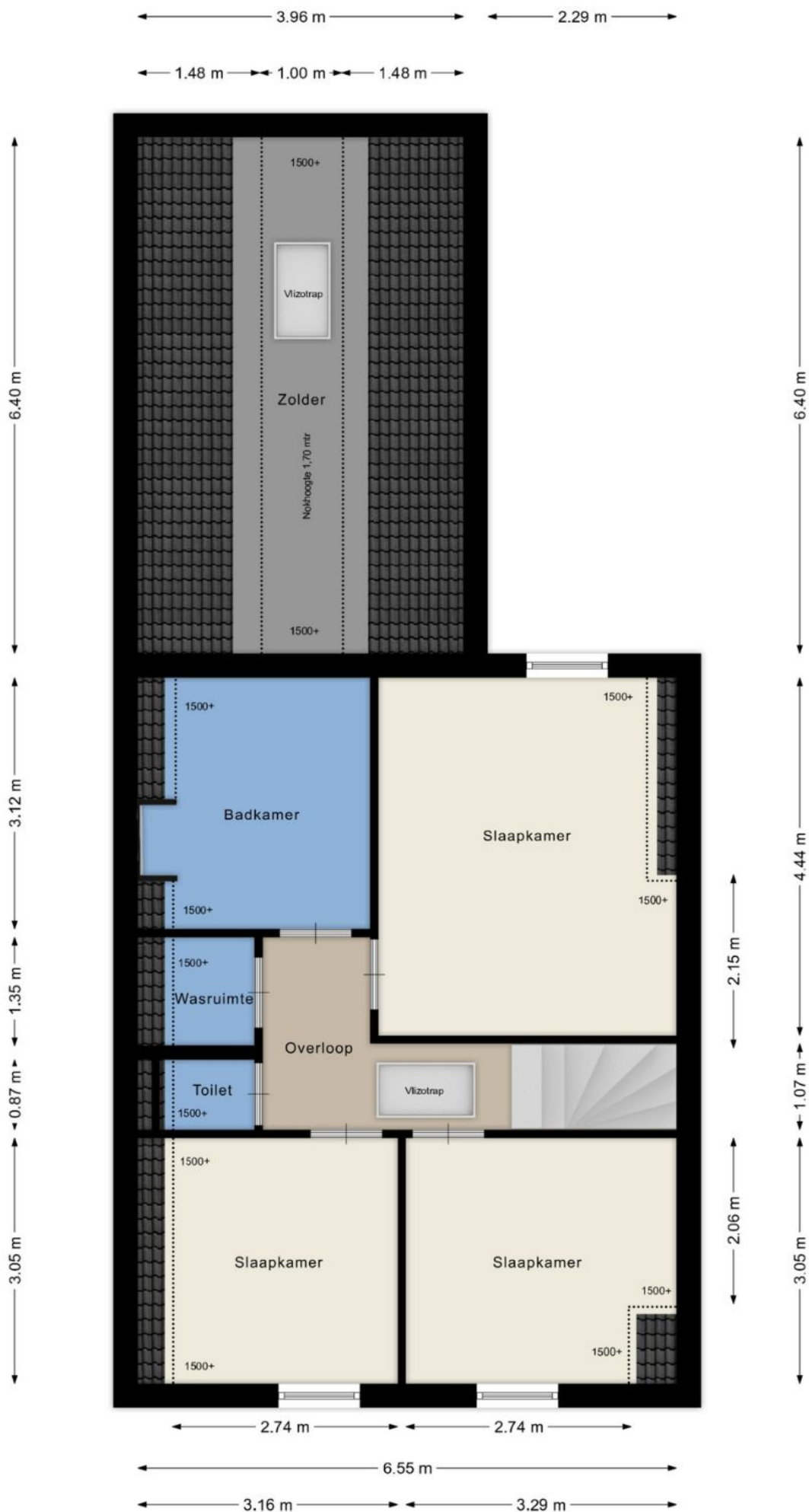




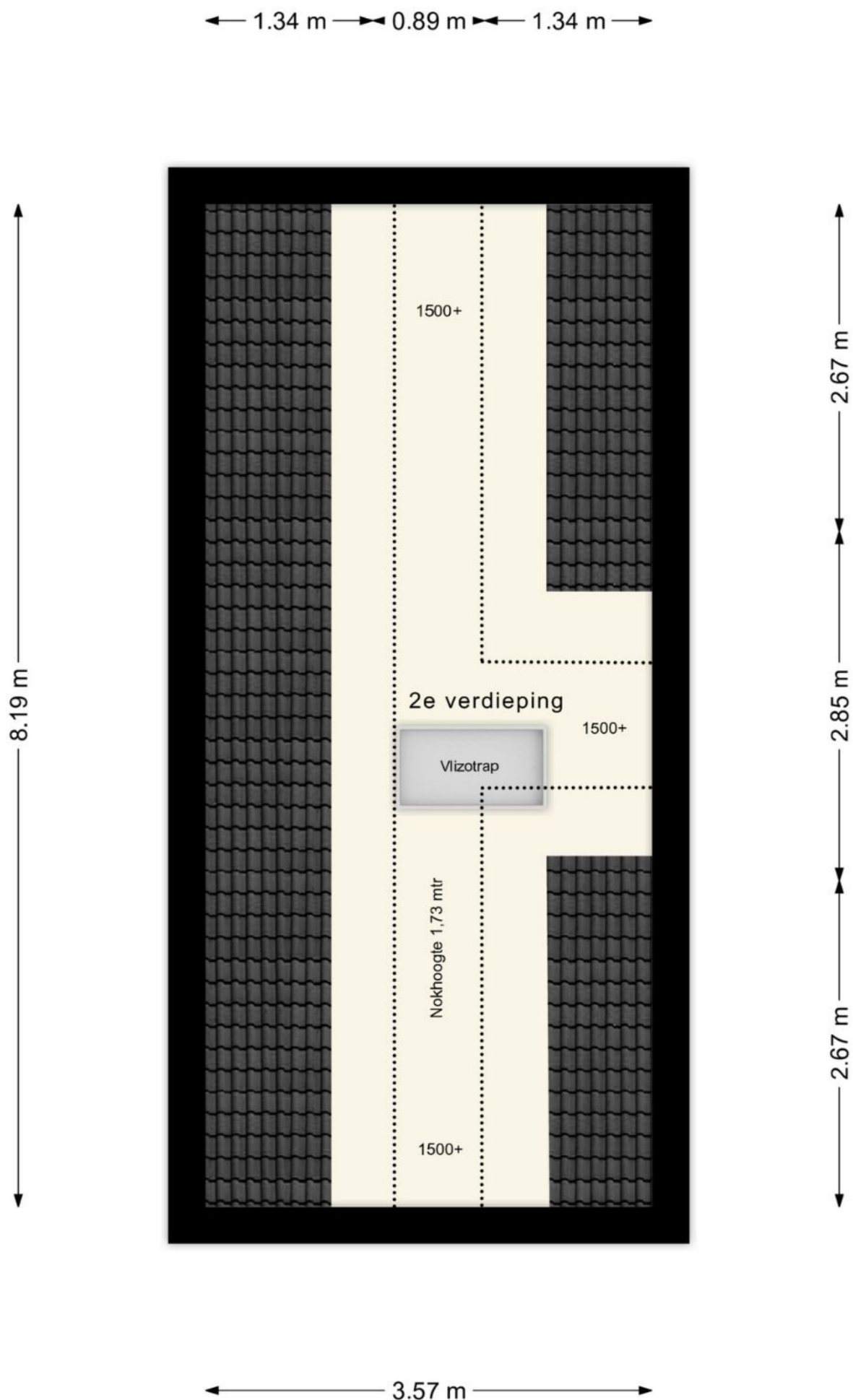




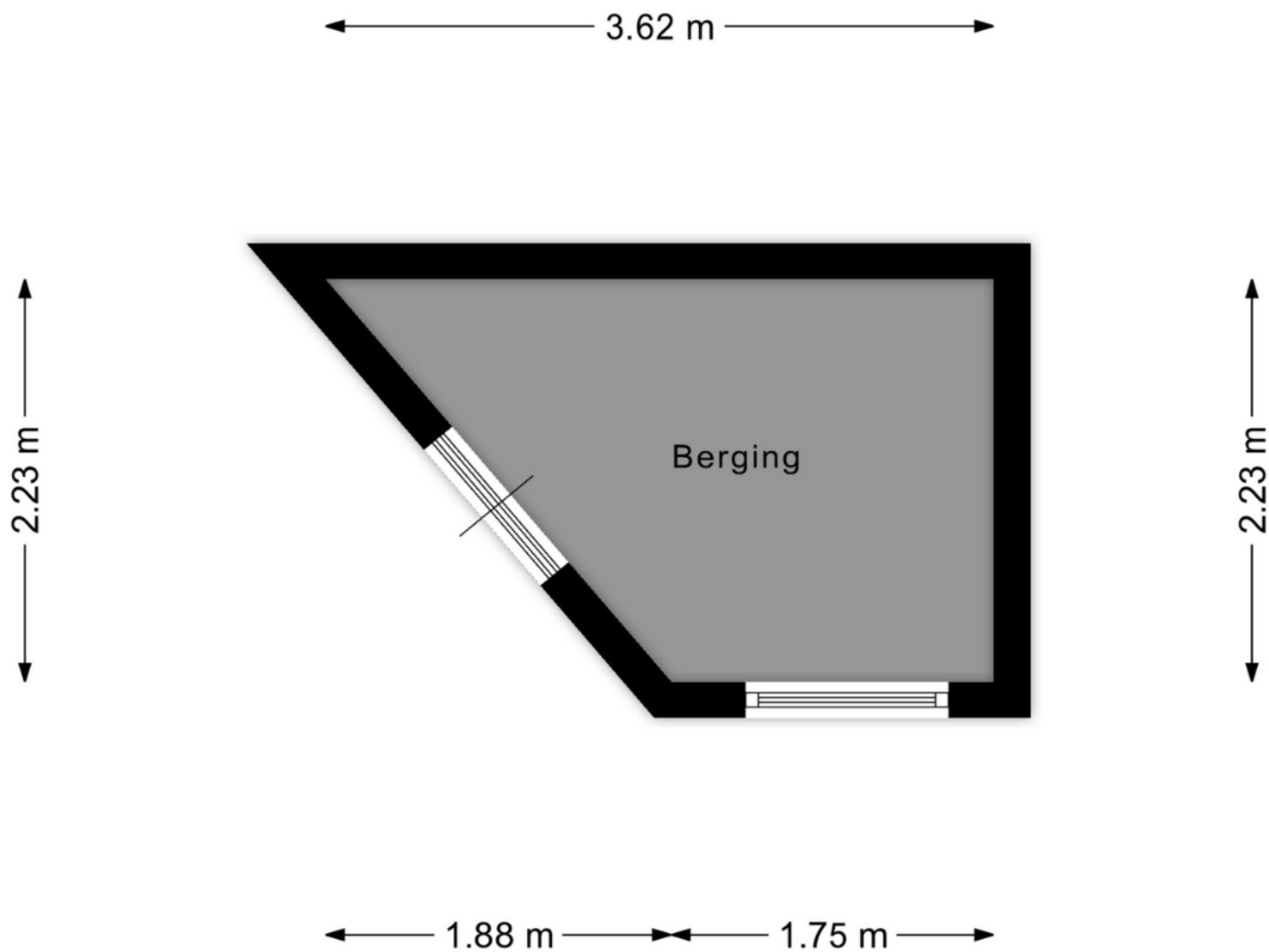
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



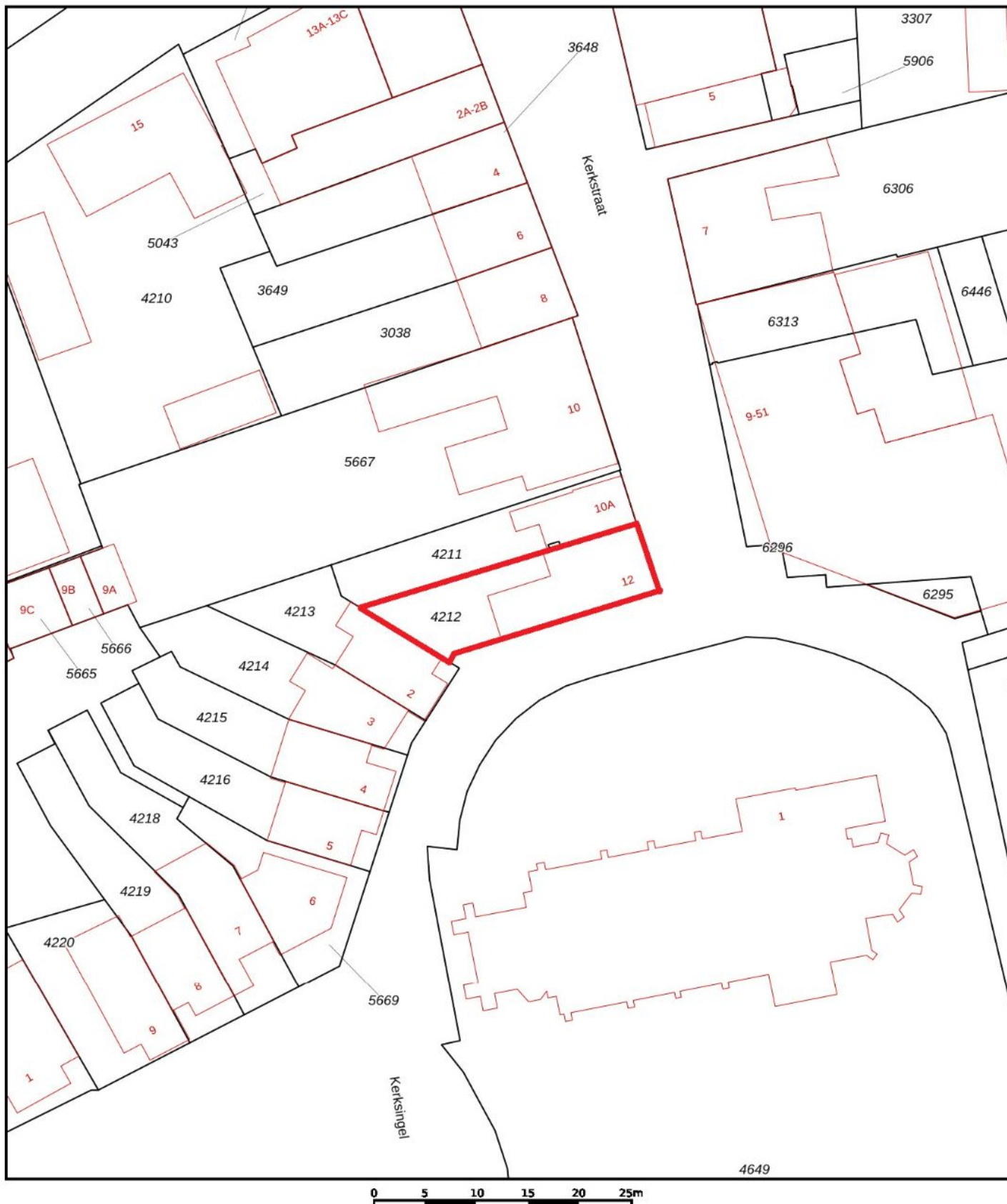
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diessen

Sectie C

Perceel 4212

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025
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.

kadaster



Overzicht gebruiksoppervlakte

Totaal pand:

Gebruiksoppervlakte wonen:	123 m2
Overige inpandige ruimte:	7 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m2
Externe bergruimte:	12 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	154 m2

Beganegrond:

Gebruiksoppervlakte wonen:	70,7 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	12,9 m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	83,6 m2

1e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	51,9 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	Ruimte boven keuken/overkapping 6,4 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	58,3 m2

2e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	6,6 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	6,6 m2

Berging:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	6,0 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	6,0 m2

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoe bereid je je voor

op de aankoop van jouw huis?

1

Kies je budget

Bij de aankoop van jouw droomplek komen heel wat kosten kijken. Bekijk je financiële mogelijkheden zodat je perfect weet in welke prijsklasse je kan zoeken. Hulp nodig? Wij kunnen je in contact brengen met een financieel adviseur.

2

Bepaal jouw zoekcriteria

Ken je je budget? Dan kan je bepalen waaraan je droomplek zeker moet voldoen. Welk type pand (huis, appartement, ...) zoek je? Is een tuin of terras belangrijk? Hoeveel kamers heb je nodig? Uiteraard is het ook van belang om te weten in welke regio je zoekt. Ook wij kunnen je begeleiden in het zoeken naar je droomhuis.

3

Interesse in ons aanbod?

Laat het ons weten! Je kan Vosters Onroerend Goed bereiken op 0497-38 1775 of info@vostersonroerendgoed.nl

4

Plan je bezichtiging

Een huis gezien dat aan jouw wensen lijkt te voldoen? Plan vrijblijvend een bezichtiging in. Hulp nodig bij het bezichtigen van een woning van een andere makelaar? Ook hier kunnen we je begeleiden.

5

Bezichtiging

Kijk of de woning je aanspreekt. Vraag ook gerust meer inlichtingen over de woning en de aankoopvoorwaarden. Op die manier kan je na de bezichtiging goed geïnformeerd beslissen over de aankoop.

6

Doe een bod

Ben je overtuigd dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Doe dan een bod. Je vindt in deze brochure een formulier dat je kan invullen en aan ons kan bezorgen.

7

Het tekenen van de verkoopovereenkomst

Is er een akkoord over de koopprijs en de andere voorwaarden, dan zorgen wij dat je de koopovereenkomst kan tekenen. Wanneer alle partijen de overeenkomst hebben getekend bezorgen wij het dossier aan de notaris. Indien gewenst lichten wij de koopovereenkomst persoonlijk toe.

8

Afspraak notaris

Je tekent de notariële aankoopakte. De aankoop van je droomhuis is definitief. Je betaalt als koper de koopsom én je wordt officieel eigenaar!

9

Sleutel op zak en verhuizen maar!

Het verhuizen kan beginnen. Of heeft je woning eerst nog een opknapbeurt nodig? In ieder geval, de woning is nu helemaal van jou!

Interesse in dit pand? Doe een bod!

Ondergetekende(n):

* doorhalen wat niet van toepassing is

Naam: _____

Geboortedatum: _____ Beroep: _____

Adres: _____

Woonplaats: _____ Postcode: _____

Telefoon: _____ E-mail: _____

Burgerlijke staat: gehuwd / ongehuwd / geregistreerd partner / weduwe / weduwnaar *

Naam partner: _____

Brengt / brengen het volgende bod uit:

1. Bedrag (kosten koper): € _____

2. Datum overdracht: _____

3. Voorbehoud financiering: JA / NEE *

- Indien JA voor welk bedrag: _____

- Heeft de financieel adviseur dit bedrag al "goedgekeurd" voor u: JA / NEE *

- Welk financieel adviseur: _____

4. Andere voorbehouden: JA / NEE *, te weten: _____

Voor het object gelegen te: Kerkstraat 12, 5087 BP Diessen

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening(en): _____

Heeft u momenteel een eigen woning welke u wilt verkopen: JA / NEE *

Wenst u een vrijblijvende waarde-indicatie?: JA / NEE *

Onze succesvolle aanpak in een notendop

Onze makelaars
werken in het gebied
waar zij zelf wonen en kennen
het gebied én de mensen
zodoende door en door.



Mensen-mensen,
laagdrempelig benaderbaar en
makkelijk te begrijpen.



Wij zijn goed
bereikbaar via ons eigen mobiel
nummer, ook in de avonden en
weekenden!



Een betrokken
sparringpartner, van de eerste
ontmoeting tot aan de
sleuteloverhandiging.



Waarmee wij jou van dienst kunnen zijn



Waardebepaling

Veel mensen zijn geïnteresseerd wat hun woning waard is. Soms uit interesse, maar veel vaker omdat men plannen heeft een andere woning te kopen. Om welke reden de waardebepaling dan ook gewenst is, wij kunnen u hierbij helpen! Allereerst, een waardebepaling is maatwerk en er is geen geautomatiseerd programma voor. Het vergt onderzoek vanuit onze kant en wij doen het net even wat anders dan de rest, een beetje persoonlijker!

Verkoop

Natuurlijk is het een grote beslissing om te verhuizen en ja het is een 'heel gedoe' om uw woning te verkopen. Daarom is het van belang om een deskundige en ervaren makelaar aan uw zijde te hebben die weet hoe het werkt, die de lokale markt kent en die hier volop contacten heeft liggen. Die zorgt dat u de juiste prijs krijgt voor uw woning en weet hoe dat juridisch feilloos op papier gezet moet worden. Vosters Onroerend Goed is al meer dan 35 jaar een begrip in de Kempen. Wij kennen de markt, de woningen, spreken de taal van de mensen en slaan een brug tussen kopers en verkopers. Gedurende het verkooptraject adviseren wij u en houden wij alle financiële, juridische en bouwkundige aspecten in de gaten. We regelen, in samenspraak met u, wat er geregeld moet worden. Wij ontzorgen u van A tot Z en nemen waar nodig het initiatief, maar alles in overleg en houden u volledig op de hoogte. Wij zorgen dat u tijdens het hele aan- of verkooptraject precies weet waar u aan toe bent. Met als doel 'de beste deal' voor u te sluiten!





Aankoop

U heeft plannen om een nieuwe woning te kopen en komt bij uw eerste bezichtiging in contact met de verkopende makelaar die de verkoper begeleidt! Deze verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Welke deskundige behartigt uw belangen bij de aankoop van een woning? Wie stelt kritische vragen over de woning, over de constructie en het onderhoud? Wat is de verkoopprocedure? Weet u waar u op moet letten of kijkt u vooral met een 'bewonersblik'? Met een aankoopmakelaar staat u niet alleen.

Verhuur

Als u plannen heeft om een woning of bedrijfsgebouw te huren of te verhuren kunnen wij u hier mee van dienst zijn. Met een grote eigen vastgoedportefeuille en de vele contacten met professionele verhuurders durven wij ons de grootste verhuurder van De Kempen te noemen. Met huur en verhuur hebben wij zodoende een jarenlange ervaring zodat we elke situatie al wel een keer mee hebben gemaakt en u daarmee optimaal kunnen adviseren.



Taxatie

Als u een woning aankoopt en u gebruikt daarvoor een financiering bij de bank dan heeft u een taxatierapport nodig. De bank zal u dan vragen om een NWWI taxatie. Dat is een gevalideerd rapport waarmee de waarde van het onderpand voor de bank bepaald wordt. Het is belangrijk dat u daar een erkend en bekwaam taxateur voor kiest. Vosters Onroerend Goed taxeert voor alle banken en in de wijde omstreken van de Kempen. Omdat wij zelf veel woningen verkopen hebben wij een uitstekend zicht op de recente ontwikkelingen in de markt. Het is vanzelfsprekend dat bij aankoop of (her)financiering van een woning een taxatie nodig is. Maar denkt u ook eens aan taxatie bij successie of schenking, echtscheiding of waardebepaling voor de fiscus.

Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende gelegenheid. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Bij voorbaat dank.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden. Ons kantoor kan u hierbij ook adviseren.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar tegenover staat dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die voor u van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het inwinnen van informatie bij de gemeente en het bestuderen van de door ons aangeboden informatie. Daarnaast gaan wij ervan uit dat u ook uw financiële mogelijkheden bestudeerd. Verder kunt u bij ons op kantoor de volgende stukken inzien

- inlichtingenformulier met roerende zakenlijst
- eigendomsbewijs
- kadastraal uittreksel

Onderhandelingen

De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Vosters Onroerend Goed BV. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Vosters Onroerend Goed BV. Bij het uitbrengen van een bod zijn ook de volgende zaken van belang: datum van aanvaarding, eventueel overname roerende zaken. Opgemerkt dient te worden dat een koper niet automatisch ontbindende voorwaarde voor financiering en bouwkundige keuring krijgt. Dit dient uitdrukkelijk bij de onderhandelingen vermeld te worden.

NEN2580

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.

Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom.

Vosters Onroerend Goed BV is een groot makelaarskantoor gevestigd in Bladel met een kernactiviteit in de Brabantse Kempen. Gedurende de afgelopen 35 jaar hebben wij woningen, appartementen, kavels grond, winkels en bedrijfsgebouwen aangekocht, verkocht en verhuurd.

Door de jaren heen is het team van Vosters Onroerend Goed flink gegroeid. Met een projectontwikkelaar, 5 lokaal gewortelde makelaars en een actieve administratieve en commerciële ondersteuning kunnen wij elke klus aan.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9.2! Waarom zou u ons niet opbellen met uw woonvraag?



Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

Markt 5-A / 5531 BA Bladel
+31(0)497-381775 / info@vostersonroerendgoed.nl
www.vostersonroerendgoed.nl