

Woonboerderij in centrum Hilvarenbeek!



HILVARENBEEK | Gelderstraat 54

vraagprijs € 925.000 k.k.



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:	1893
Soort:	woonboerderij
Kamers:	9
Inhoud:	1212 m ³
Woonoppervlakte:	224 m ²
Perceeloppervlakte:	815 m ²
Overige inpandige ruimte:	111 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

In hartje centrum van Hilvarenbeek gelegen ruime vrijstaande woonboerderij met privacy en rust-biedende achtertuin en zeer veel leefruimte. De woonboerderij is op de begane grond volledig verbouwd tot sfeervolle woning met alle voorzieningen. Op de verdieping nog eens vier slaapkamers en een grote bergzolder (voormalige hooizolder). De woning is gelegen naast de Albert Heijn en op loopafstand van "de Vrijthof" en winkelcentrum "de Hilverhof".

BEGANE GROND:

Entree/ gang toegang gevend tot de achtertuin en alle vertrekken op de begane grond. De meterkast is in 2020 vernieuwd en beschikt over 19 groepen en aardlekschakelaars.

Aan de voorzijde naast de voordeur is een voorkamer (voormalige "goei" kamer) gesitueerd. Deze kamer met schouw en gashaard beschikt over een plavuizen vloer, structuur wanden en balken plafond. Via deze kamer is de opkamer te bereiken.

De opkamer is te bereiken vanuit de voorkamer alsmede vanuit de hal. De opkamer is nu in gebruik als slaapkamer en afgewerkt met vloerbedekking, balken plafond en metselwerk wanden.

Onder de voormalige opkamer bevindt zich de kelder. De keldervloer is verlaagd en geïsoleerd waardoor een functionele ruimte van ca. 1,90 meter hoog ontstaan is.

Tegenover de slaapkamer is de moderne badkamer gesitueerd. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van elektrische vloerverwarming. Het sanitair bestaat uit een doucheruimte met uitgebreide douche inrichting waaronder massagekoppen. Tevens zijn een wandcloset en een brede wastafel aanwezig. Alle tegels zijn uitgevoerd in marmer.

Aan de voorzijde van de woning is een grote tweede slaapkamer/speelkamer/werkkamer gesitueerd. Deze kamer betrof de voormalige woonkamer en is afgewerkt met vloerbedekking en gips plafond.

Ook de toiletruimte is vanuit de gang bereikbaar. De moderne toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is gerealiseerd in het voormalige stalgedeelte van de woning. De totale oppervlakte van de woonkamer bedraagt maar liefst bijna 60 m² en door het toepassen van o.a. een verhoogde tv-/leeshoek is er ondanks de grote oppervlakte een sfeervolle en huiselijke ruimte ontstaan.

De steense buitenmuur is aan de binnenzijde voorzien van een voorzetmuur met isolatie. Ook de kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (2008). De karakteristieke houten spantconstructie is bewaard gebleven en geeft de ruimte een extra landelijke uitstraling. De lichte tegelvloer in combinatie met de gestuukte wanden en grote raampartijen met loopdeur aan de tuinzijde maken van deze woonkamer een zeer prettige en lichte leefruimte. De woonkamer beschikt tevens over airconditioning (2023).

De half-open keuken grenst direct aan de woonkamer. De keukenopstelling is in een ruime U-vorm opgesteld en is afgewerkt met een granieten aanrechtblad. De keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, te weten; een inductie kookplaat met ingebouwde grill en friteuse, een dubbele afzuigkap, een combimagnetron, een Quooker, een koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, deze bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. De bijkeuken beschikt over een aanrechtblad en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is middels een loopdeur de tuin te bereiken.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met luik naar bergzolder geeft toegang tot vier slaapkamers, een tussenruimte en de voormalige hooizolder welke in gebruik is als open zolder. De slaapkamers zijn middels lichte houten scheidingswanden gerealiseerd. Door de lichte constructie is het aanpassen van deze kamers naar wens eenvoudig mogelijk.

Op de open zolder zijn de Nefit combiketel en boiler (beiden 2006) gesitueerd. In deze prachtige ruimte kunnen desgewenst nog meer slaapkamers worden gerealiseerd.

BUITEN:

Door de gunstige ligging van de woning op het perceel van 815 m² is er een prachtige grote achtertuin ontstaan. De groene beplanting rondom zorgt voor uitstekende privacy. Direct achter de woonkamer ligt een groot terras. De elektrische zonwering komt door de ligging op het westen uitstekend van pas. De zonwering is voorzien van een windsensor.

Aan de Rogier van Leefdaelstraat is een brede dubbele poort aanwezig. Deze is elektrisch te openen en geeft middels een verharde rijbaan in het gazon toegang tot de carport op de hoek van het perceel. De carport is hoog genoeg voor de stalling van bijvoorbeeld een camper, caravan of paardentrailer. Aan de carport is een fietsenberging gesitueerd.

Grenzend aan de woning is de garage gemaakt. Deze ruimte van ca. 27 m² beschikt over elektra en een elektrisch bedienbare overheaddeur. De garage komt uit op de Gelderstraat. In de garage is toegang mogelijk tot de voormalige gierkelder.

ALGEMEEN:

- Originele bouwjaar 1893, nieuw kap in 1980, door de jaren heen gemoderniseerd.
- Veel leefruimte.
- Gelegen in het centrum van Hilvarenbeek.
- Privacy/rust biedende achtertuin.
- Veel mogelijkheden qua indeling.
- Gelijkvloers wonen gerealiseerd.
- Garage en carport aanwezig.
- De woning is grotendeels geïsoleerd.
- De woning beschikt over 20 zonnepanelen.































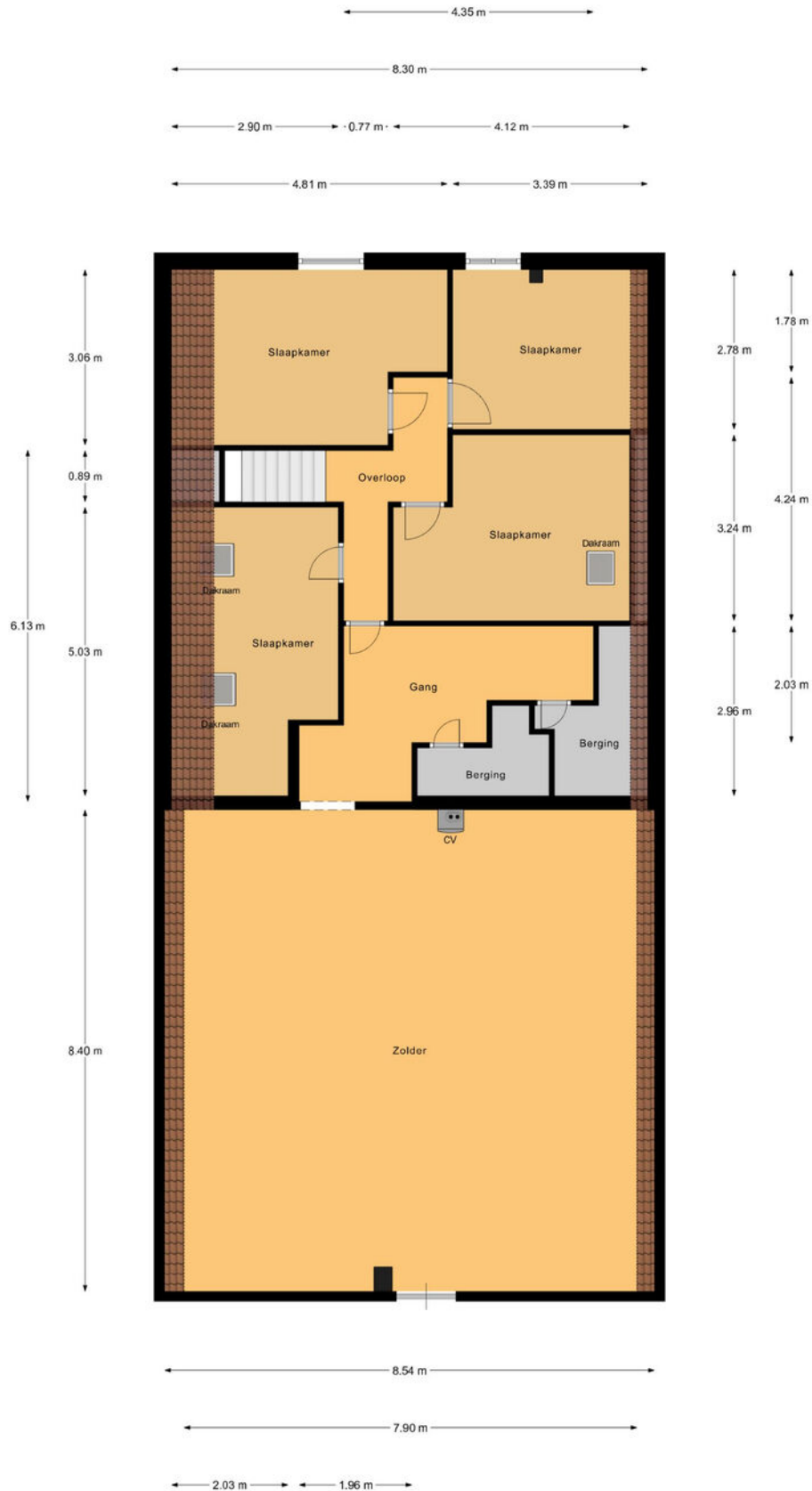


Plattegrond



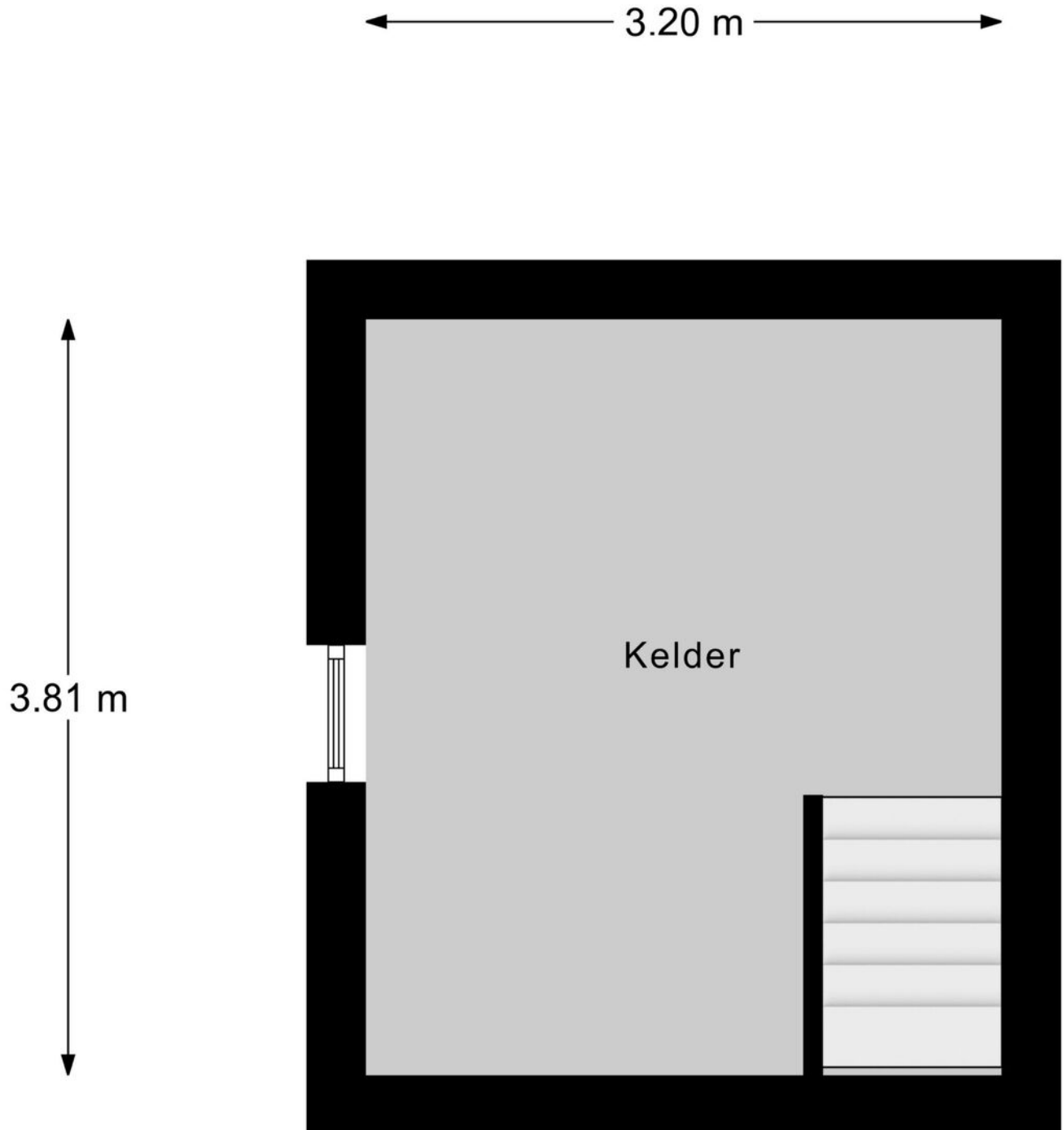
Begane Grond

Plattegrond



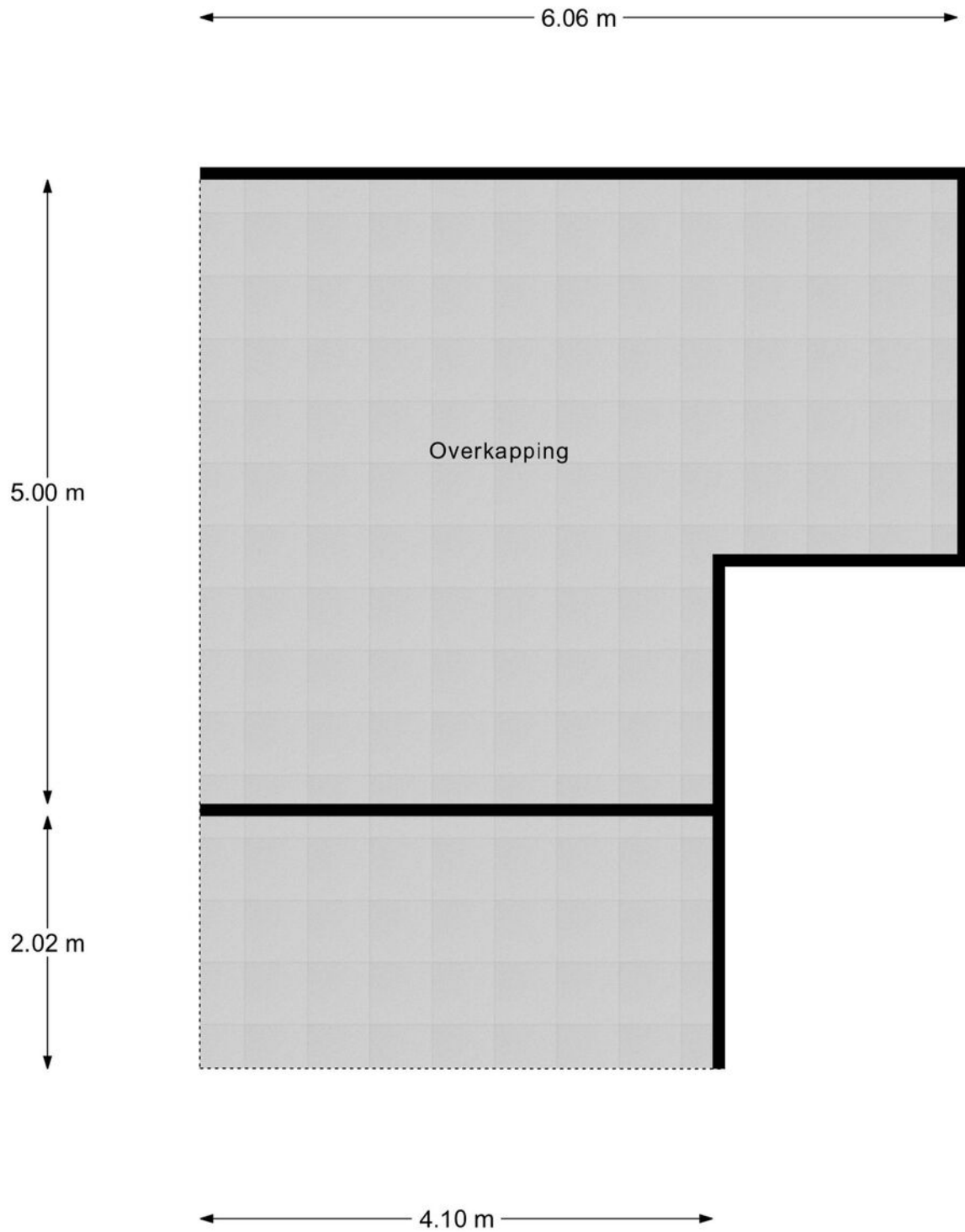
1e Verdieping

Plattegrond



Kelder

Plattegrond

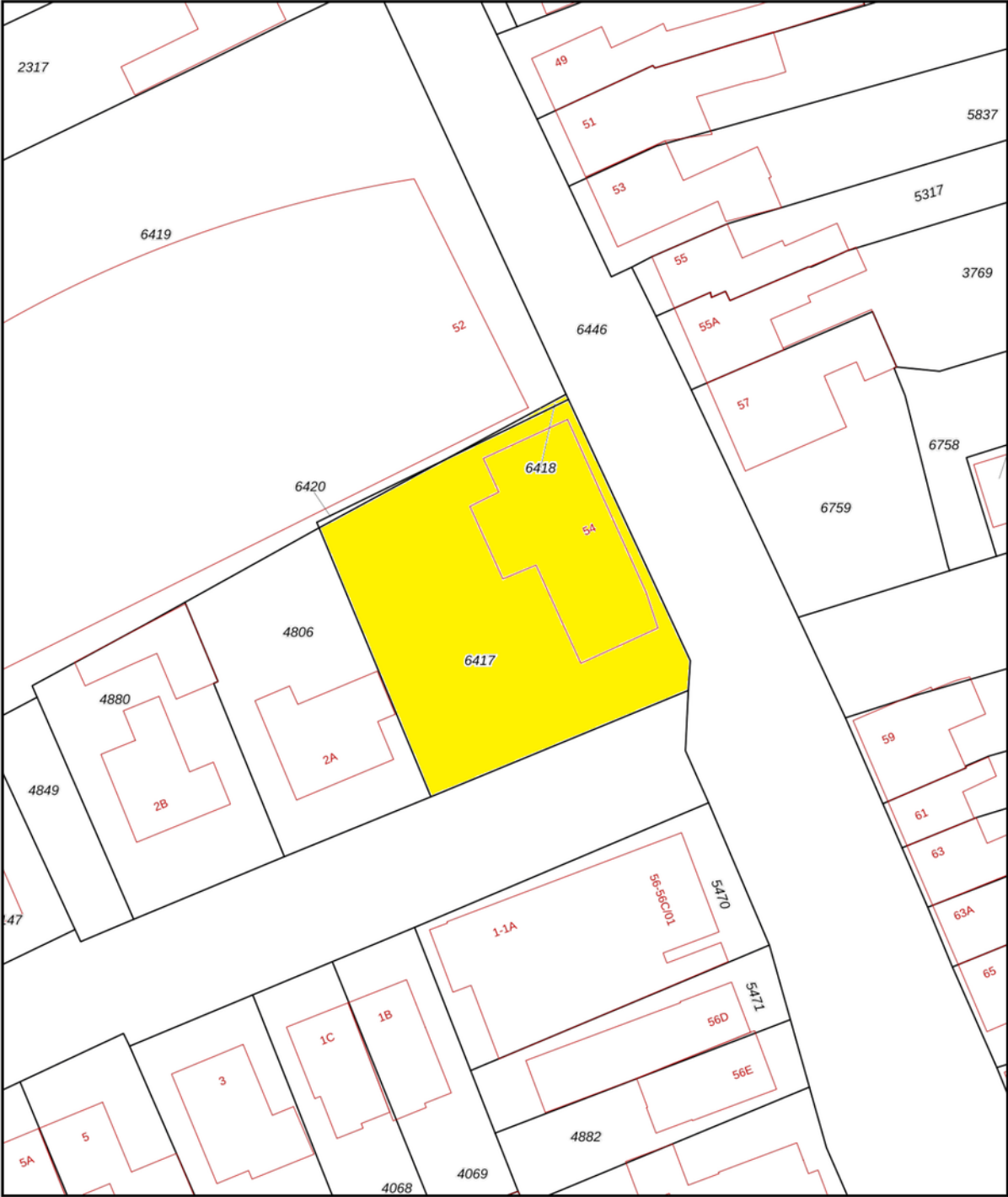


Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

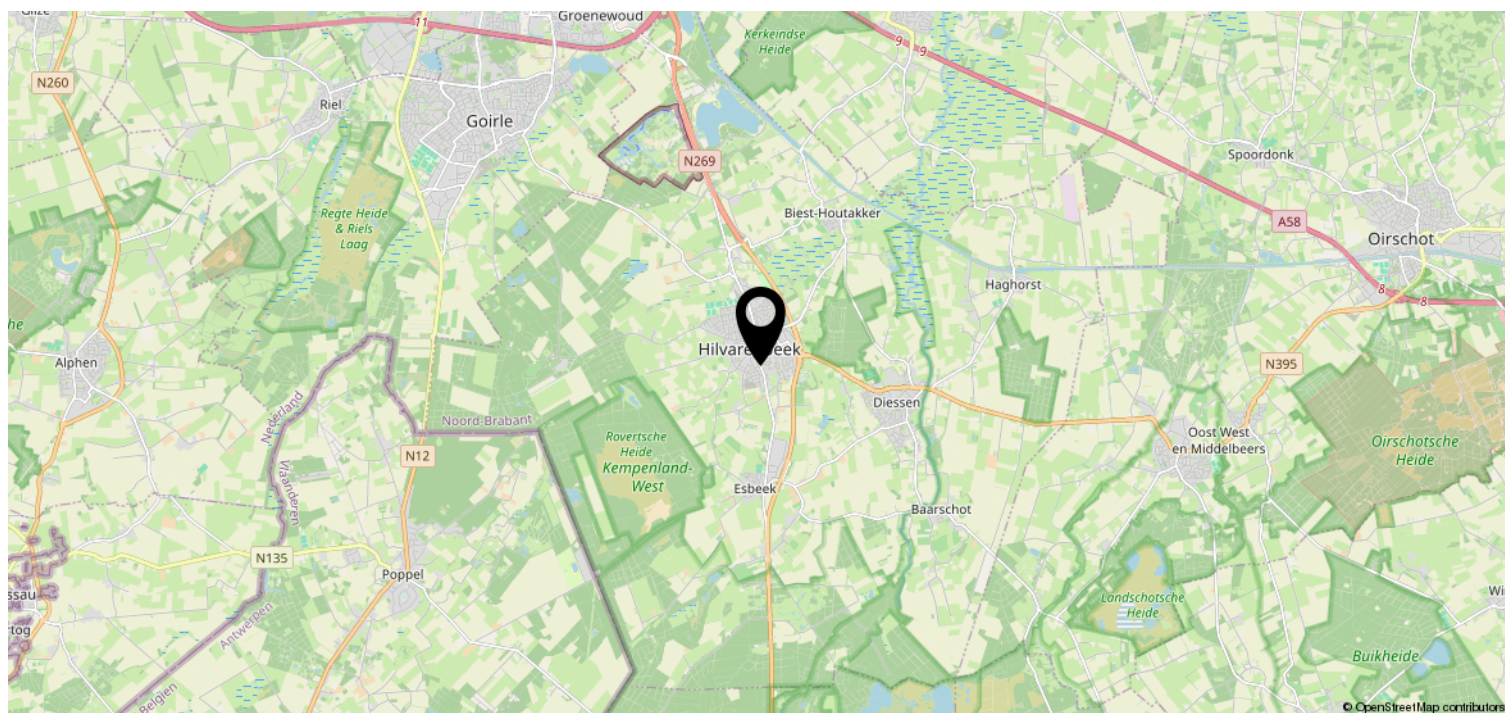
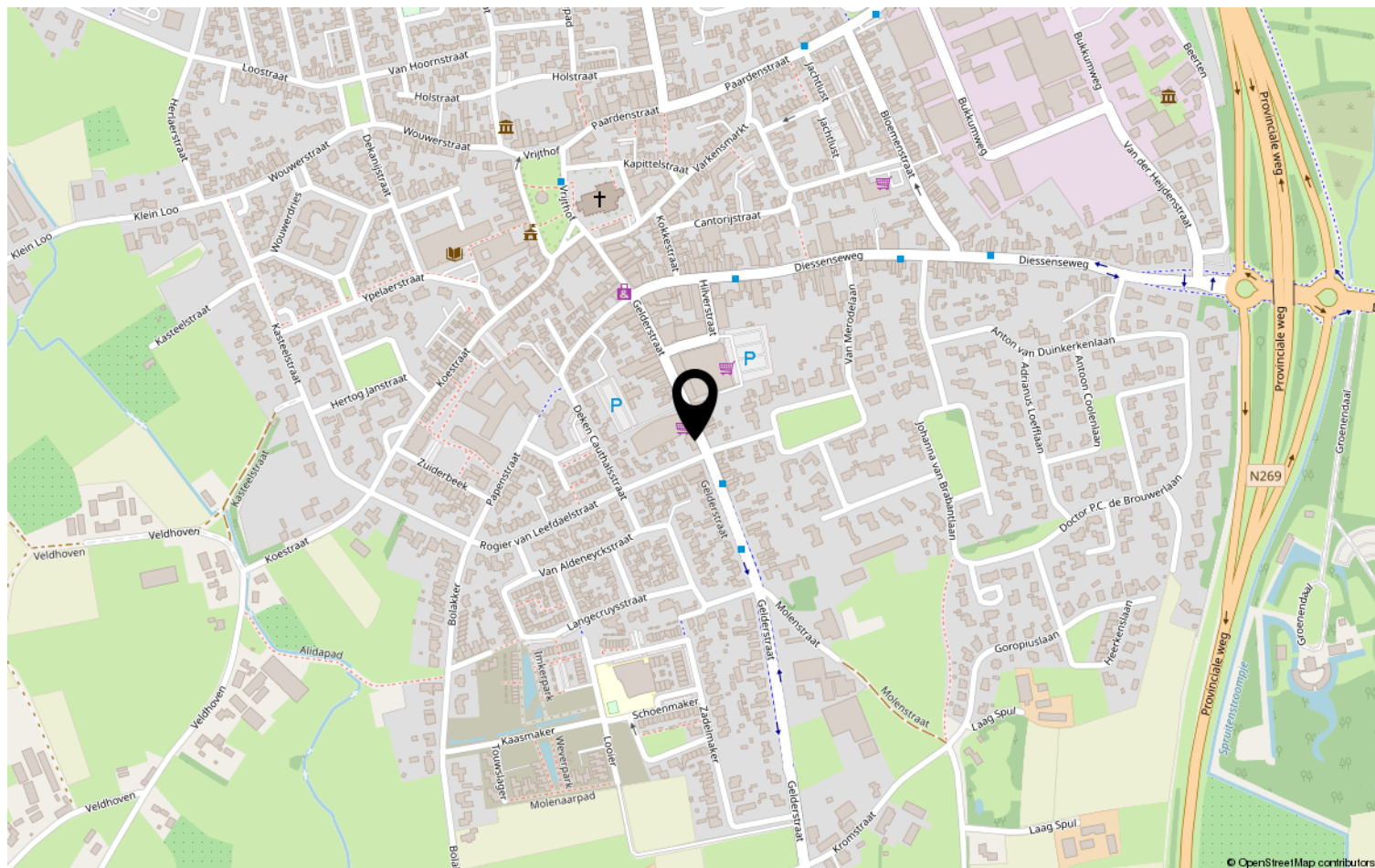


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6417	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Wastafel spiegel met verlichting	X			
- Spiegelkast	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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

