

Instapklare woning met inpandige garage!



DIESSEN | Van Haarenstraat 9

vraagprijs € 735.000 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:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	665 m ³
Woonoppervlakte:	155 m ²
Perceeloppervlakte:	467 m ²
Overige inpandige ruimte:	34 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Diessen gelegen instapklare ruime vrijstaande gezinswoning met inpandige garage en prachtig aangelegde tuin achter en rondom de woning. De woning beschikt o.a. over een ruime woonkamer, een moderne woonkeuken, een bijkeuken, vier grote slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime bergzolder en opslagruimte. De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en is fraai aangelegd met overdekt terras.

BEGANE GROND:

Middels de overdekte entree is de ruime entree/ hal te bereiken. De hal met trapopgang, meterkast, garderobenis en tegelvloer geeft toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

De elektrische installatie telt 9 groepen en aardlekschakelaars.

Het toilet is in 2020 vernieuwd. De wanden zijn geheel betegeld en het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De lichte royale woonkamer met schouw en gashaard is aan de achterzijde voorzien van een schuifpui en convectorput. De wanden en het plafond zijn gestuukt. De vloer is afgewerkt met een fraaie houten planken vloer.

Middels de woonkamer is aan de achterzijde de ruime woonkeuken te bereiken. Deze zeer lichte ruimte is voorzien van een rechte keukenopstelling en een spoeleiland. Middels een schuifpui en loopdeur is de achtertuin te bereiken. Ook is er via de keuken toegang tot de bijkeuken. De ruimte is groot genoeg voor het opstellen van een eethoek. De keuken is afgewerkt met een composiet aanrechtblad, een Quooker, een vaatwasser, een inductie kookplaat met wokbrander, een afzuigkap, een koelkast (2024), een combi-oven (2024) en een koffiemachine. De vloer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Ook de bijkeuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Hier is de wasmachine aansluiting gesitueerd en tevens hoge inbouwkasten. De bijkeuken geeft toegang tot de ruime garage.

De garage is voorzien van openslaande deuren.

EERSTE VERDIEPING:

De zeer ruime overloop met aan de voorzijde een dakkapel is voorzien van vloerbedekking en geeft toegang tot de vier slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde zijn twee ruime slaapkamers gesitueerd waarvan er 1 is voorzien van een dakkapel.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt ook over een dakkapel.

De vierde slaapkamer is ook aan de achterzijde gelegen en beschikt over een wastafel en geeft middels een deur toegang tot een riante zolderkamer met de opstelling van de Nefit combiketel (bj 2019).

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en gips platen plafonds.

De moderne in 2020 vernieuwde badkamer is geheel betegeld en ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een wandcloset, een ruime inloopdouche met deur en rainshower, mechanische ventilatie, vloerverwarming alsmede een designradiator en een Velux dakraam met ingebouwde verduistering.

TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Deze (berg)zolder bestaat uit verschillende ruimtes.

BUITEN;

De prachtig aangelegde tuin is rondom de woning gelegen. De voortuin met sierbeplanting en groen erfafscheiding geeft middels de oprit toegang tot de overdekte entree en de garage. Via de zijkant van de woning is de loopdeur van de bijkeuken te bereiken en middels een poort is de achtertuin te bereiken.

De achtertuin is een plaatje. De tuin is ingericht met strakke plantenborders voorzien van verschillende mooie planten, struiken en bomen. De ligging van de achtertuin op het gunstige zuidwesten is ideaal voor de zonliefhebbers en deze biedt erg veel privacy. Er zijn meerdere terrassen met sierbestrating aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel is een overkapping geplaatst welke is voorzien van elektra en verlichting. Verder zijn er nog meerdere electrapunten aanwezig in de tuin.

ALGEMEEN:

- Instapklare vrijstaande woning met inpandige garage.
- Goed onderhouden, buitenschilderwerk 2022, dakbedekking dakkapellen 2020.
- De woning is in 2020 nog grotendeels gemoderniseerd.
- Verwarming en warmwatervoorziening middels Nefit combiketel (bj 2019).
- Prachtig aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten.
- Oplevering: in overleg.

















































Plattegrond



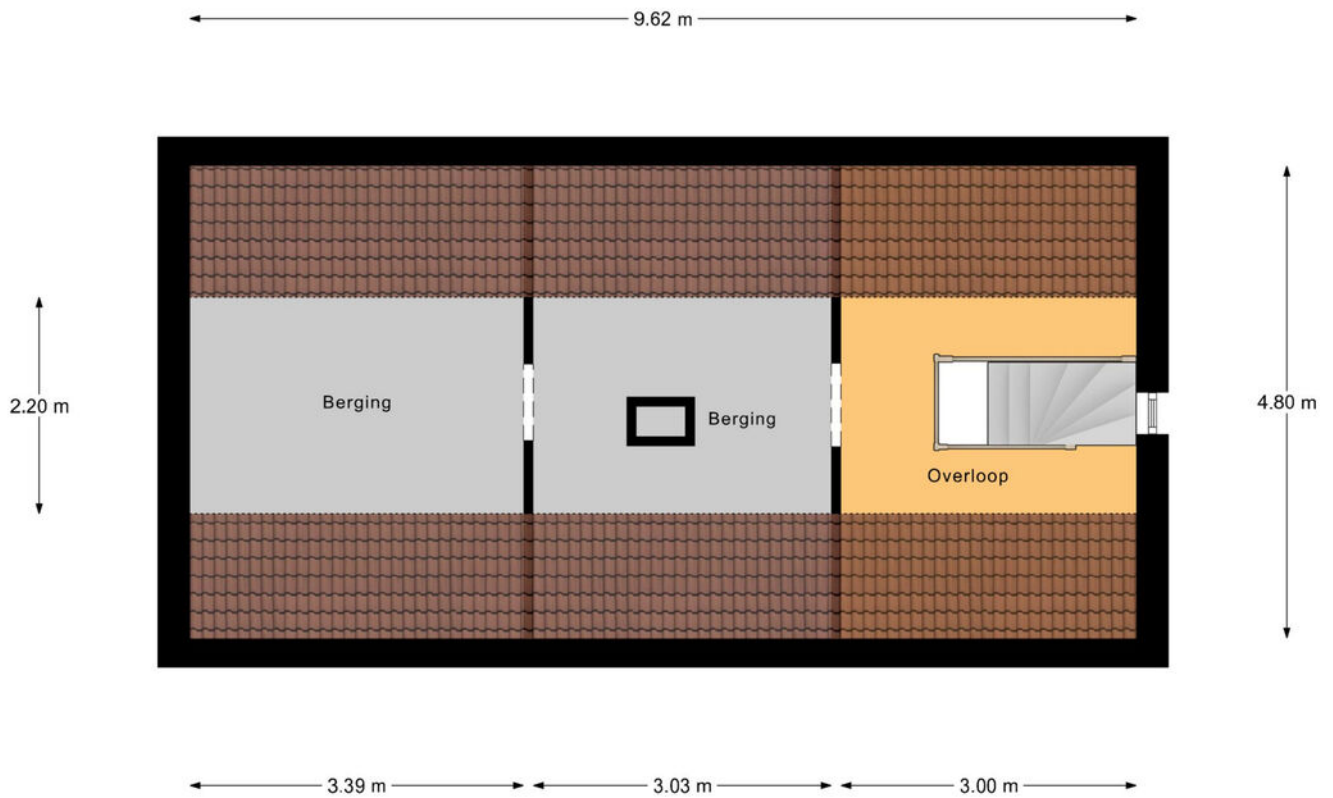
Begane Grond

Plattegrond



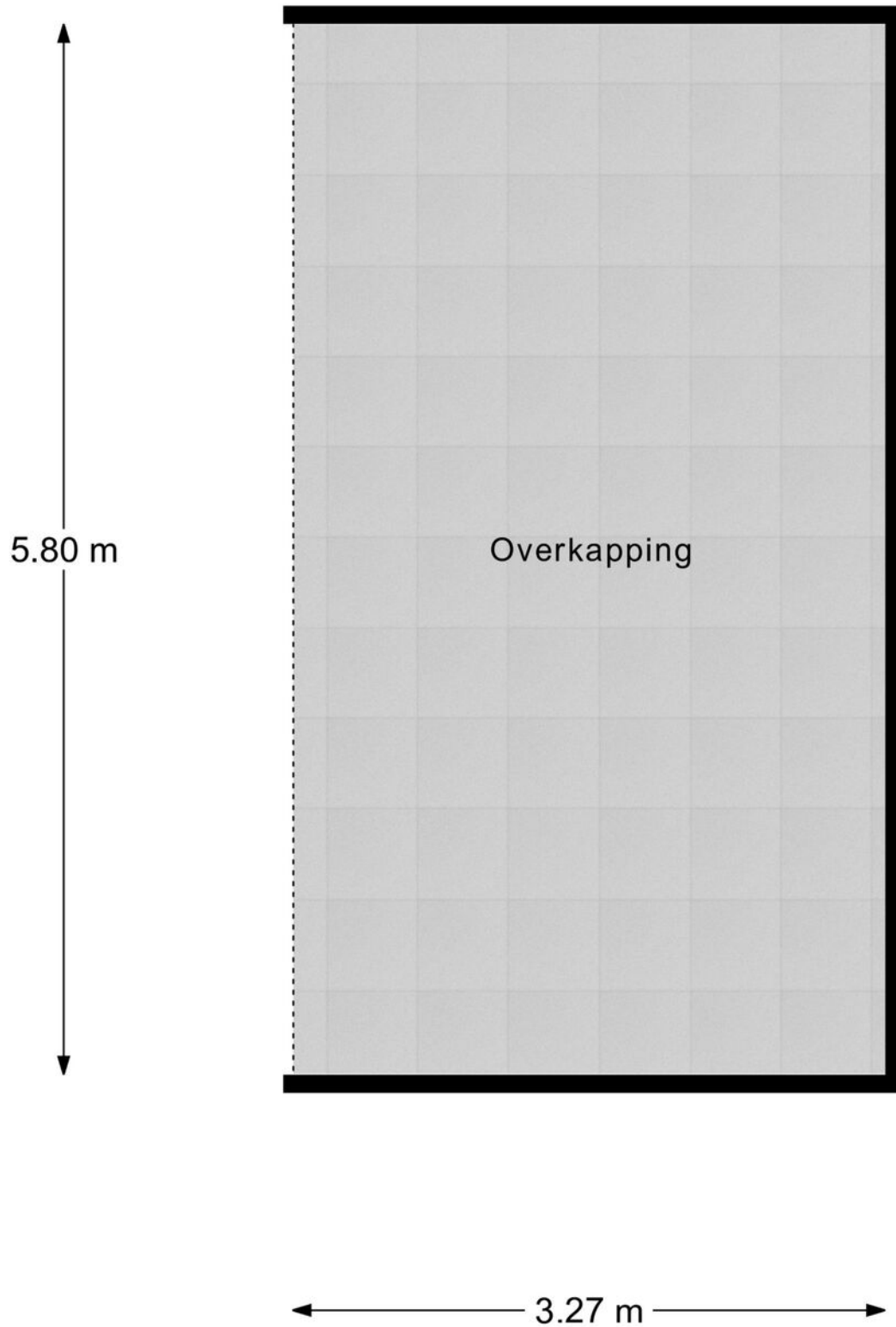
1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

Plattegrond



Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

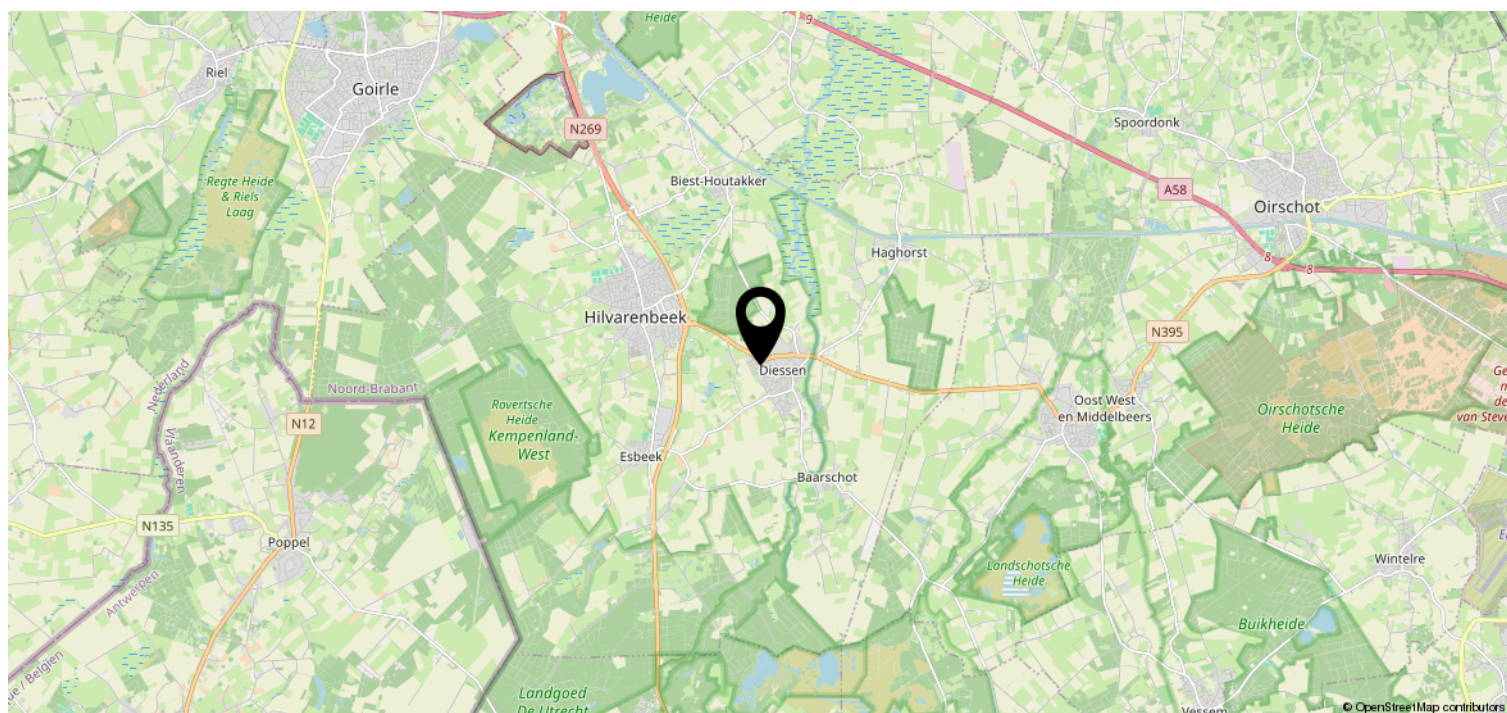
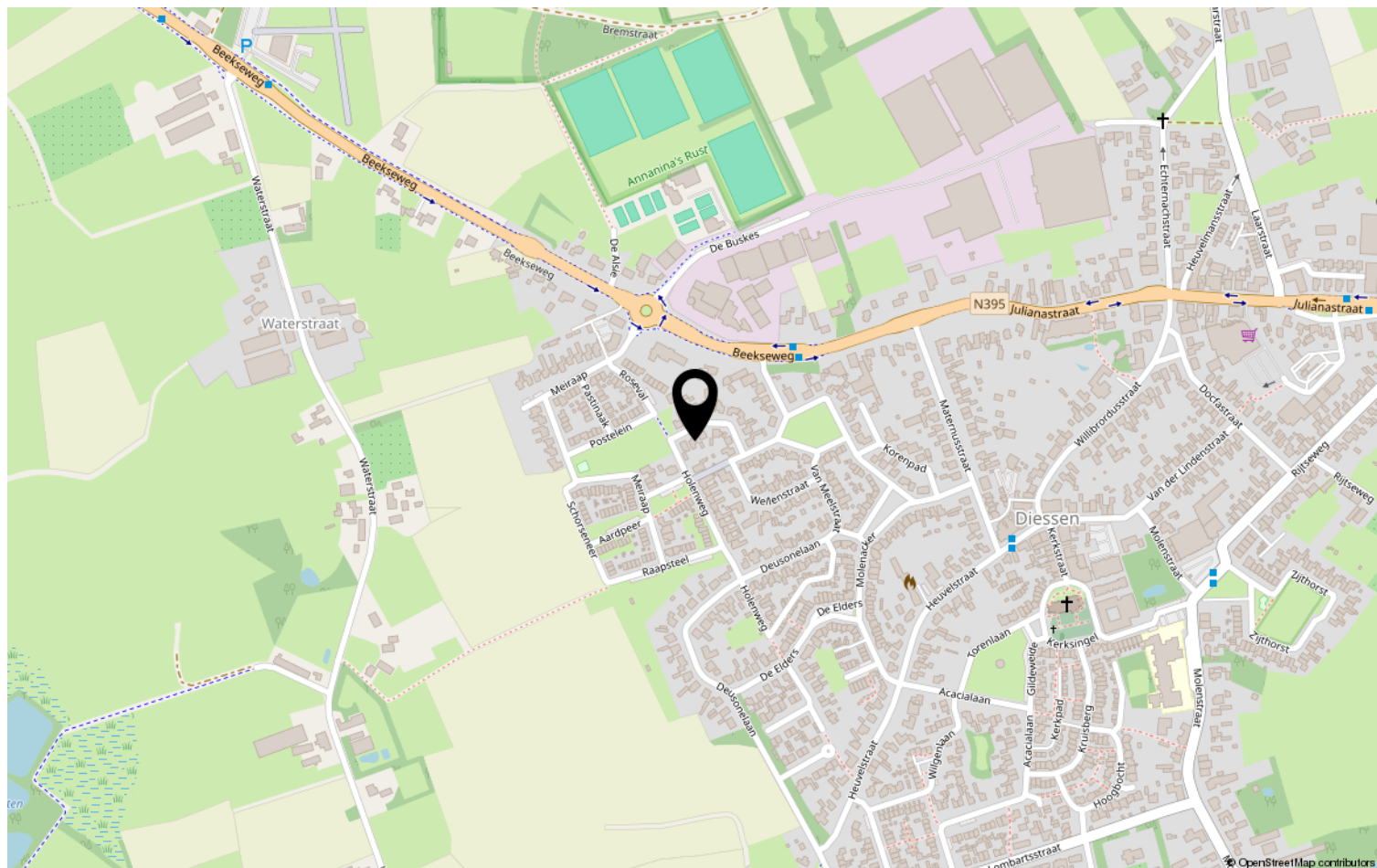


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Diessen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5184	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2023
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		
- Hanglampen keuken	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			
- Zwarte gordijnen boven		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			
-				X
-				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				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
Tuinverlichting overkapping		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

