

# Energiezuinige woning in landelijke omgeving!



ESBEEK | Spaaneindsestraat 10

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](mailto:makelaardij@clavem.eu)  
[www.clavem.eu](http://www.clavem.eu)



# Kenmerken & specificaties



|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 2008                                                                     |
| Soort:                       | eengezinswoning                                                          |
| Kamers:                      | 7                                                                        |
| Inhoud:                      | 613 m <sup>3</sup>                                                       |
| Woonoppervlakte:             | 171 m <sup>2</sup>                                                       |
| Perceeloppervlakte:          | 516 m <sup>2</sup>                                                       |
| Overige inpandige ruimte:    | -                                                                        |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 46 m <sup>2</sup>                                                        |
| Externe bergruimte:          | 37 m <sup>2</sup>                                                        |
| Verwarming:                  | vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie, aardwarmtepomp |
| Isolatie:                    | volledig geïsoleerd                                                      |

# Omschrijving

Strak vormgegeven, recent gebouwd vrijstaand woonhuis met multifunctioneel bijgebouw, overkapping/overdekt terras en rondom de woning gesitueerde tuin. De woning is gelegen aan een rustige weg tegen het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Deze moderne woning is gebouwd met duurzame materialen en is uitermate energiezuinig (A+++), mede door de aanwezigheid van de aardwarmte-installatie, WTW unit en 20 zonnepanelen.

## BEGANE GROND:

Via de sierlijke entree aan de zijkant van de woning is middels de dubbele voordeurpartij de representatieve hal bereikbaar met daarin de hardhouten trapopgang en toegang tot alle vertrekken op de begane grond. Het moderne, strak uitgevoerde toilet is voorzien van een wandcloset en een fontein. De vide zorgt voor een extra ruimtelijk effect en lichtinval. De meterkast beschikt over 10 groepen en aardlekschakelaars.

Aan de voorzijde van de woning is de moderne woonkeuken gesitueerd welke is voorzien van een erker met nog meer ruimte en licht. De inrichting bestaat uit een hoekopstelling aan de ene zijde en een kastenwand aan de andere zijde. De apparatuur is vrijwel allen van Bosch en AEG en bestaat uit een koelkast, vaatwasser, inductie-kookplaat, rvs afzuigschouw en een combi-stoomoven. Verder is de keuken voorzien van een hot-fill close-in boiler.

De woonkamer is geheel op de tuin gericht en biedt dan ook de nodige privacy. Een groot deel van de achterpui bestaat uit glas. De tuindeuren bieden toegang tot de tuin.

Tenslotte is op de begane grond nog een bijkeuken gesitueerd met werkkast, stortbak en aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger.

De gehele begane grond is voorzien van een doorlopende, donkerkleurige tegelvloer in combinatie met vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn allen afgewerkt met fijn schuurwerk.

## EERSTE VERDIEPING:

De riante overloop staat middels de vide in een direct contact met de hal. Ook hier zorgt de pui in de entreepartij voor veel licht. De trap naar de tweede verdieping is eveneens in hardhout uitgevoerd.

Aan de achterzijde is de hoofdslaapkamer gesitueerd. Deze kamer heeft de beschikking over een zeer riante inloopkast welke is voorzien van een dakkapel. Tevens beschikt deze ruimte over een kabel- en data aansluiting.

De badkamer is eveneens aan de achterzijde gesitueerd, geheel betegeld en fraai afgewerkt en ingericht middels een duoligbad met thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een vast wastafelmeubel, een wandcloset en veel bergruimte onder de dakschuinte.

De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn vrijwel gelijkwaardig en hebben beiden toegang tot het balkon aan de voorzijde. Eén kamer is voorzien van een kabel aansluiting. De andere kamer heeft de beschikking over een data-aansluiting.

De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een korreltapijtvloer en schuurwerk wanden en plafonds. Ook hier is het comfort aanwezig van vloerverwarming.



## TWEEDE VERDIEPING:

De verrassend ruime tweede verdieping biedt plaats aan een overloop met bergruimte, een bergkamer aan de voorzijde met de opstelling van de warmte-terugwin-installatie en een slaapkamer aan de achterzijde. Alle vertrekken genieten veel lichtinval door de raampartijen die over de lengte van de woning onder de nok zijn geplaatst.

## BUITEN:

De tuin rondom de woning is geheel onder architectuur aangelegd. De inrichting bestaat uit een combinatie van gazon, borders, grindverharding en betontegelverharding. Een deel van het perceel is omsloten door gaashekwerk. De oprit naast de woning is geheel verhard en biedt plaats aan tenminste 3 auto's.

De vrijstaande garage (ca. 45 m<sup>2</sup>) is multifunctioneel te noemen vanwege het feit dat deze geheel geïsoleerd is en is voorzien van verwarming, vloerverwarming, water alsmede van (kracht-)stroom. Verder is deze voorzien van een tweetal houten, openslaande deuren aan de voorzijde en een tweetal deuren naar de tuin. Een ideale ruimte dus ook voor bijvoorbeeld kantoor en/of praktijk aan huis. In deze ruimte is de aardwarmtepomp geplaatst.

Aan de woning is een overkapping/overdekt terras gesitueerd waardoor de garage overdekt bereikt kan worden. Ook de achterom middels de oprit is overdekt. Aan de achterzijde van de overkapping geeft een deur toegang tot een overdekte berging. De overkapping beschikt over lichtkoepels en is geplaatst in 2022.

## ALGEMEEN:

- Jonge woning met zeer hoge isolatiewaarde;
- Warmtepompinstallatie zorgt voor warmte en verkoeling (vernieuwd in 2018) en resulteert in een zeer lage energierekening;
- Hang- en sluitwerk voorzien van politiekeurmerk;
- Diverse rookmelders aangesloten op 220V;
- Hardhouten ramen en kozijnen met HR++ beglazing;
- In 2021 voorzien van 20 zonnepanelen;
- Energielabel A+++;
- Drie buitenzijden voorzien van elektrische screens. Mede hierdoor en de koeling van de aardwarmte blijft de binnentemperatuur ook gedurende de zomer zeer aangenaam;
- Uitstekend gesitueerd tegen het buitengebied en op slechts enkele autominuten van Hilvarenbeek.

Kortom; een architectonisch en technisch hoogwaardige, energiezuinige woning in een landelijke omgeving!















































































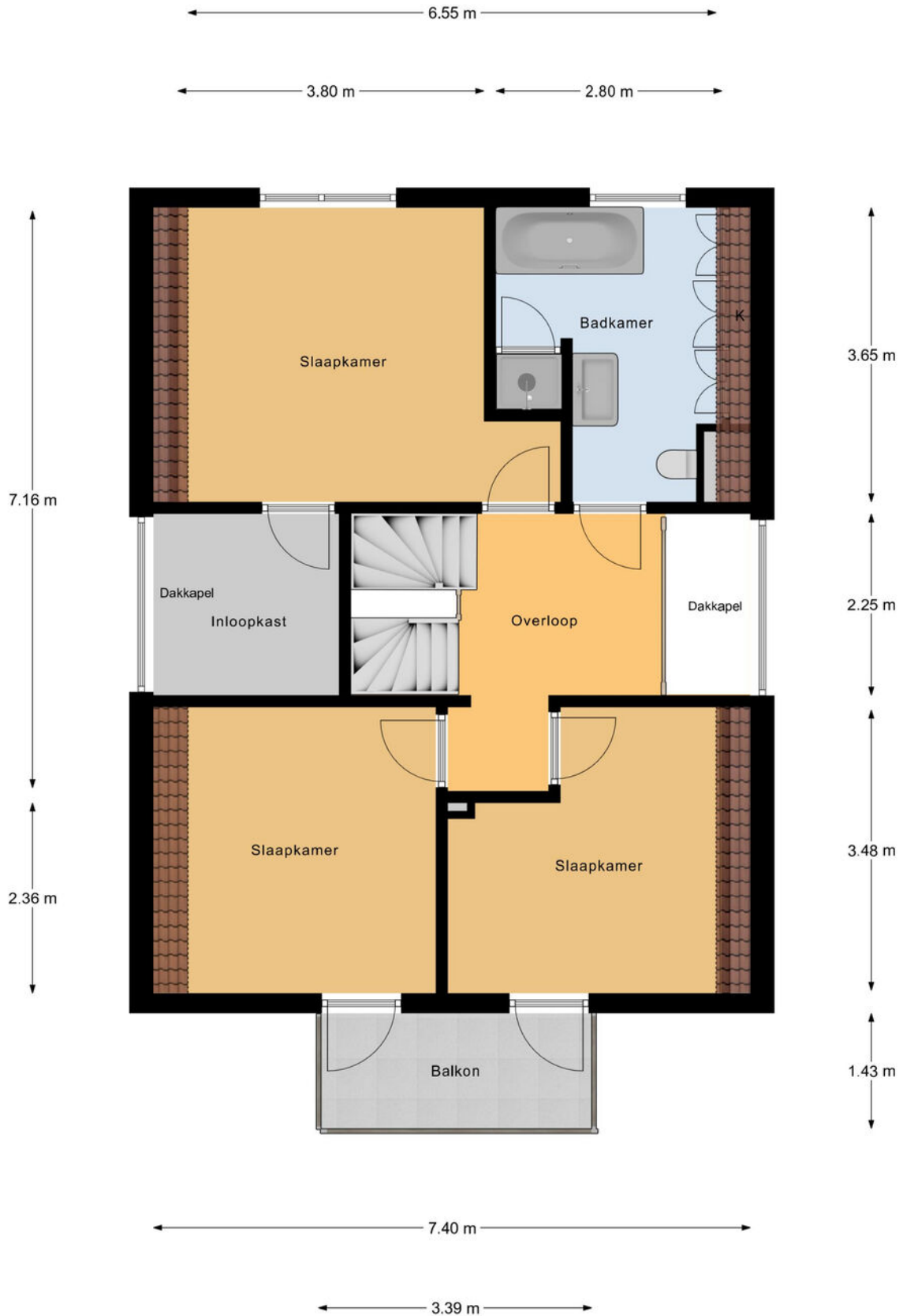
# Plattegrond



Begane Grond



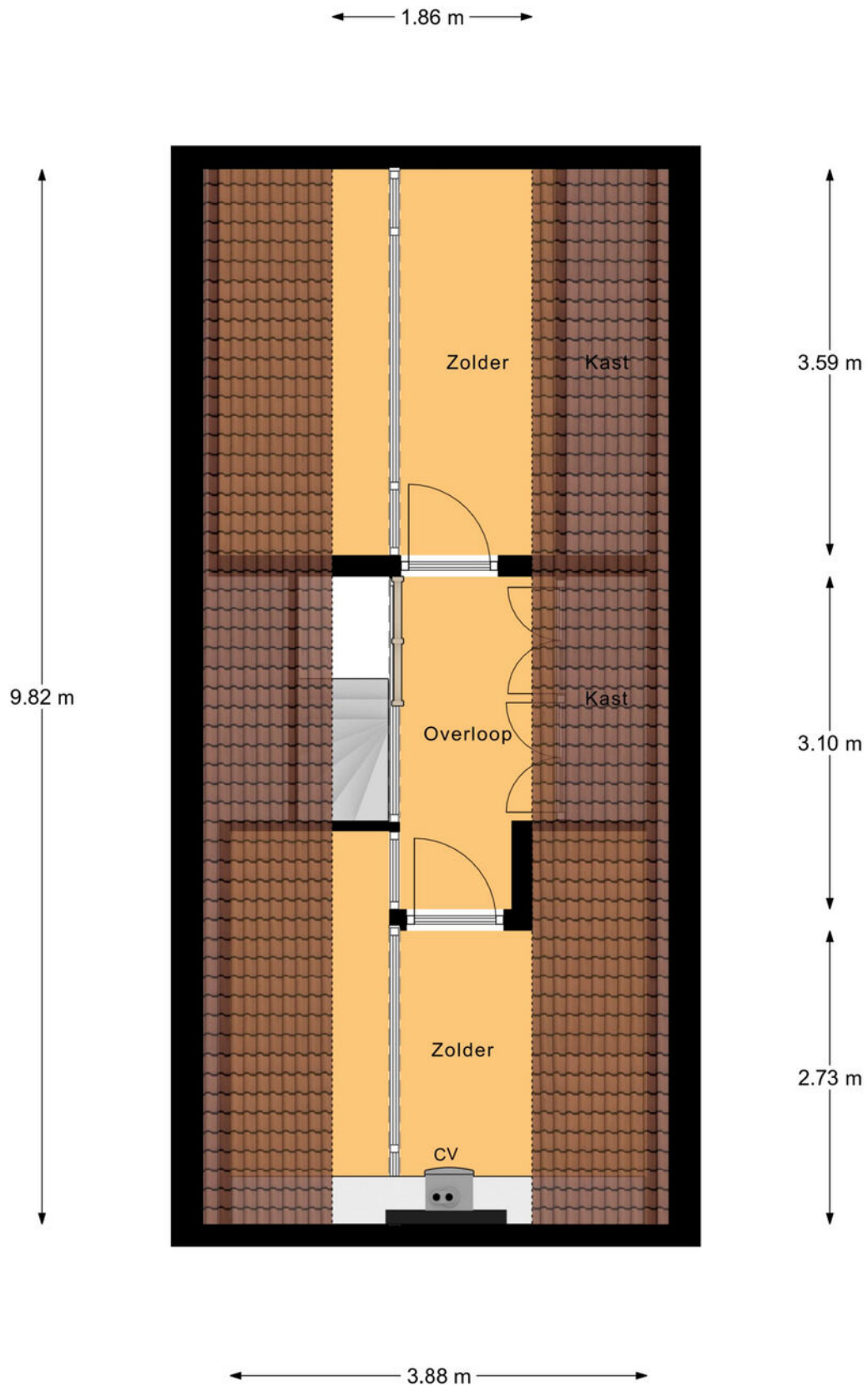
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



2e Verdieping



# Kadastrale kaart



12345  
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilvarenbeek  
Sectie L  
Perceel 1409

kadaster

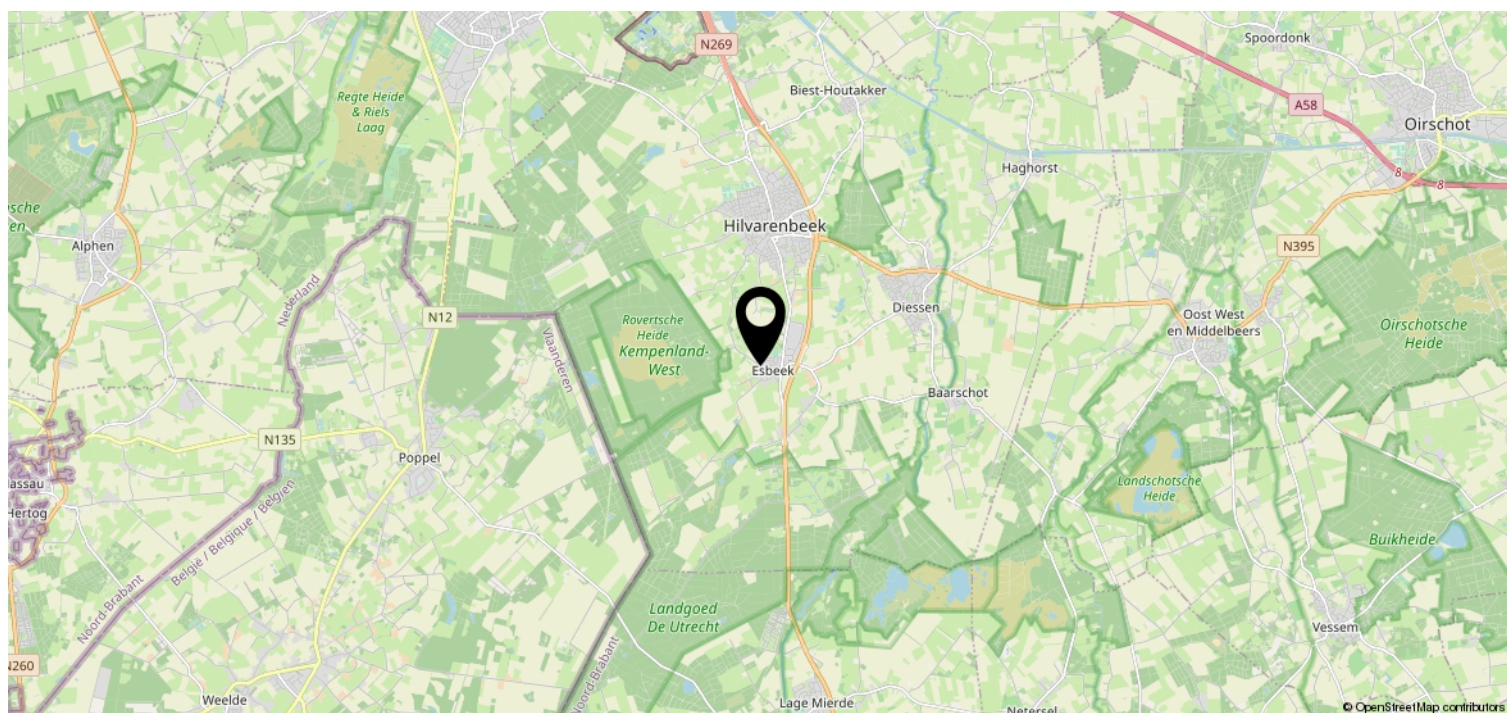
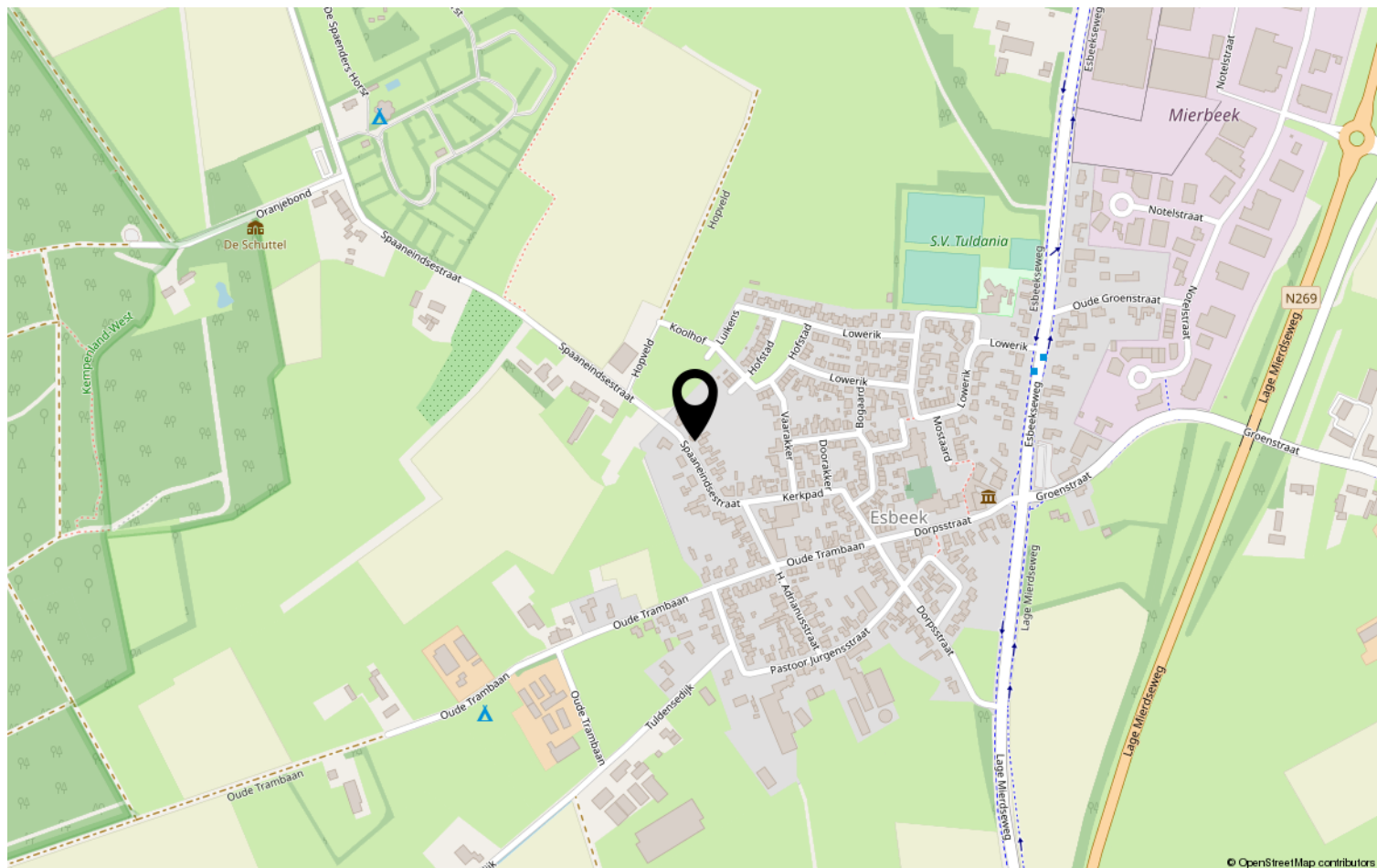


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |                 |     |
| (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/<br>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<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |                 |     |
| 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   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |     |
| Schotel/antenne                                                         |               |          |                 | X   |
| Brievenbus                                                              | X             |          |                 |     |
| Kluis                                                                   |               |          |                 | X   |
| (Voordeur)bel                                                           | X             |          |                 |     |
| Alarminstallatie                                                        |               |          |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X             |          |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X             |          |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       |               |          |                 | X   |
| Airconditioning                                                         |               |          |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>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   |
| - Warmtepomp (aardwarmte) en<br>warmwatervoorziening                  | X             |          |                 |     |
| -                                                                     |               |          |                 | X   |
| -                                                                     |               |          |                 | X   |
|                                                                       |               |          |                 |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |                 |     |
| -                                                                     |               |          |                 | X   |
| -                                                                     |               |          |                 | X   |
|                                                                       |               |          |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |                 |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |                 |     |
|                                                                       |               |          |                 | X   |
|                                                                       |               |          |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |                 |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        | X             |          |                 |     |
|                                                                       |               |          |                 | X   |
|                                                                       |               |          |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               |          | X               |     |
| (Broei)kas                          |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |                 |     |
| - (sier)hek                         |               |          |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |               |          |                 | X   |
| - Warmtelamp onder afdak            |               | X        |                 |     |
| -                                   |               |          |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |                 |     |
| 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](mailto:makelaardij@clavem.eu)  
[www.clavem.eu](http://www.clavem.eu)

