

Moderne tussenwoning op een rustige woonlocatie!



DIESSEN | Meiraap 58

vraagprijs € 390.000 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:	2019
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	312 m ³
Woonoppervlakte:	82 m ²
Perceeloppervlakte:	93 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op een prettige en rustige woonlocatie in nieuwbouwwijk "Vroonacker" aan de rand van Diessen is deze tussenwoning uit 2019 gelegen. De woning is uitstekend onderhouden en modern afgewerkt. Daarnaast is de woning uiteraard volledig geïsoleerd (energielabel A) en voorzien van 2 zonnepanelen. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en het is mogelijk om op de zolder nog een derde (slaap)kamer te realiseren.

Het betreft hier een zogenaamde "Starterswoning" die in beginsel verkocht moet worden aan de doelgroep starters conform de gemeentelijke verordening (met inkomensgrens). Vraag de makelaar naar de exacte voorwaarden!

BEGANE GROND:

De entree/hal met trapopgang geeft toegang tot de meterkast (11 groepen en aardlekschakelaars), woonkamer en de toiletruimte. De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fontein.

Aansluitend is de tuingerichte woonkamer gelegen met fraaie donkere tegelvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking. Tevens beschikt de woonkamer over een bergkast onder de trap.

Aan de voorzijde van de woning is de keuken in hoekopstelling gesitueerd welke is voorzien van een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-magnetron.

De gehele begane grond wordt verwarmd middels vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop toegang gevend tot twee slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer (ca. 12 m²) is aan de achterzijde gesitueerd. Aan de voorkant is de tweede slaapkamer (ca. 9 m²) gelegen. Beide slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een inloopdouche, een wandcloset, een wastafel met meubel en een designradiator.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de grote zolderruimte toegankelijk. Deze is dermate van afmeting dat hier een extra kamer gerealiseerd kan worden. De zolder is afgewerkt met een laminaatvloer.

Op de zolder bevindt zich daarnaast bergruimte onder de dakschuinte. Tevens zijn er de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en is er de opstelling van de ATAG combi-ketel (bj. 2019).

BUITEN:

De voortuin is ingericht met beplanting, een haag en looppad naar de voordeur.

De achtertuin is afgewerkt met fraaie terrastegels, terras, plantenborders en beplanting. Achter op het perceel bevindt zich de achterom en de vrijstaande houten berging met elektra.

ALGEMEEN:

- Uitstekend onderhouden en goed afgewerkte woning uit 2019;
- Mogelijkheid voor derde (slaap)kamer op de zolder;
- Gelegen op prettige en rustige woonlocatie aan de rand van Diessen;
- Volledig geïsoleerd en v.v. kunststof kozijnen;
- Gehele eerste verdieping voorzien van horren;
- Voorzien van energielabel A;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (2019);
- Startersregeling met inkomensgrens (1,25 maal het Bruto Modaal Inkomen) van toepassing (vraag makelaar naar de exacte voorwaarden).

De totale gebruiksoppervlakte van de woning is ca. 86 m² maar doordat er momenteel niet voldoende lichtinval op zolder (ca. 14 m²) is mag dit formeel niet meegerekend worden tot de woonoppervlakte. Het plaatsen van een groter dakraam alleen is al toereikend om het effectieve woonoppervlakte te vergroten.



























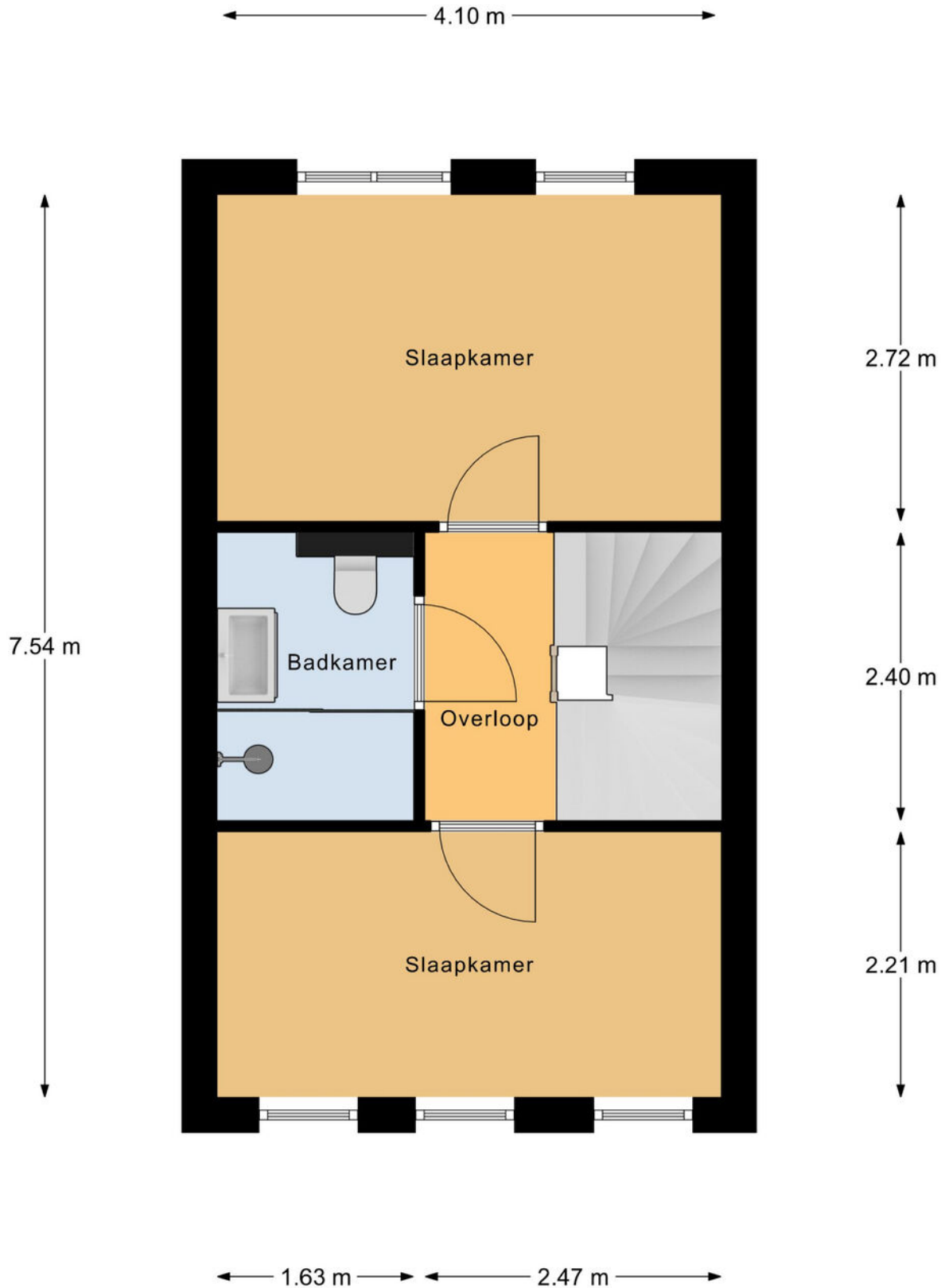


Plattegrond



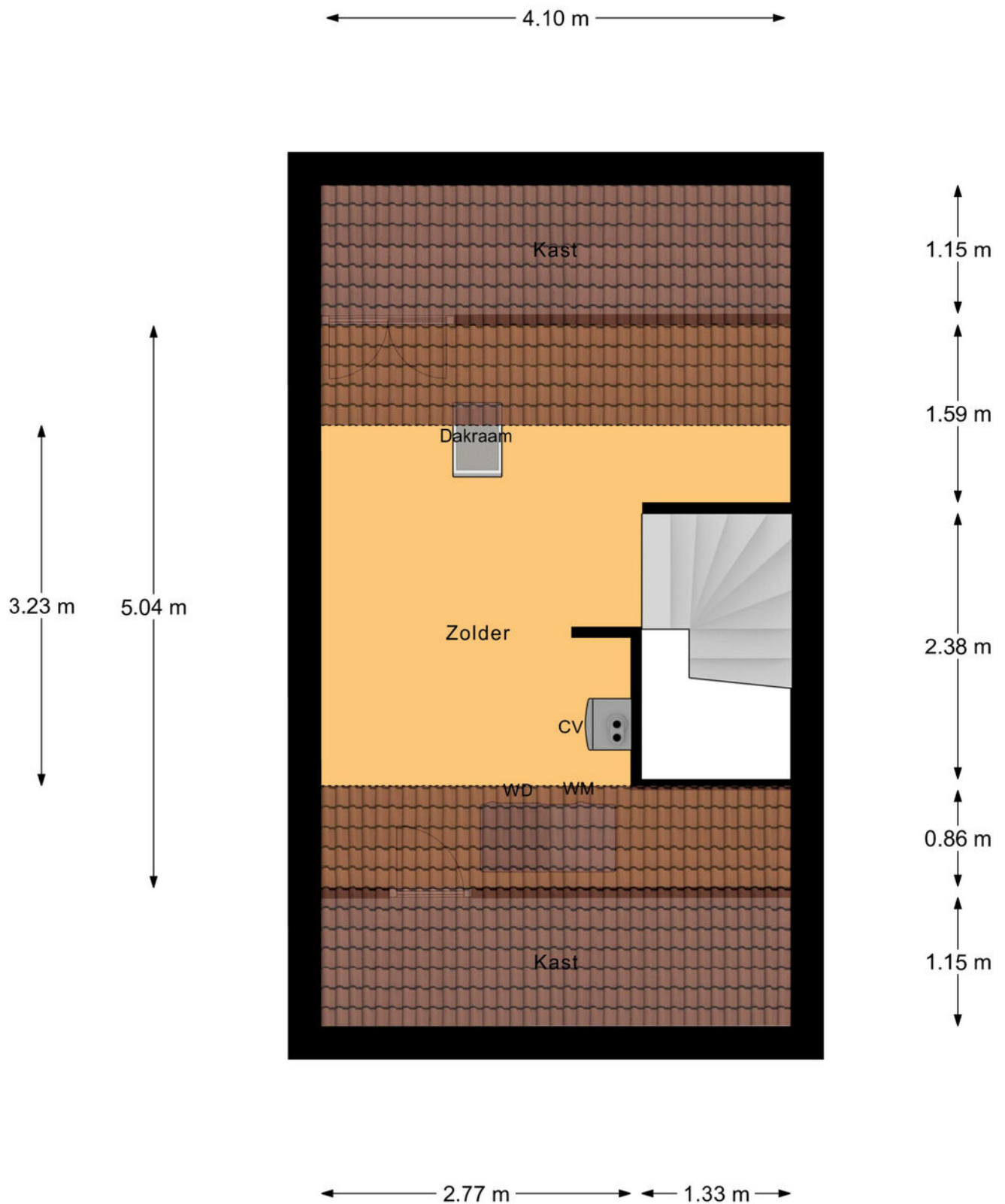
Begane Grond

Plattegrond



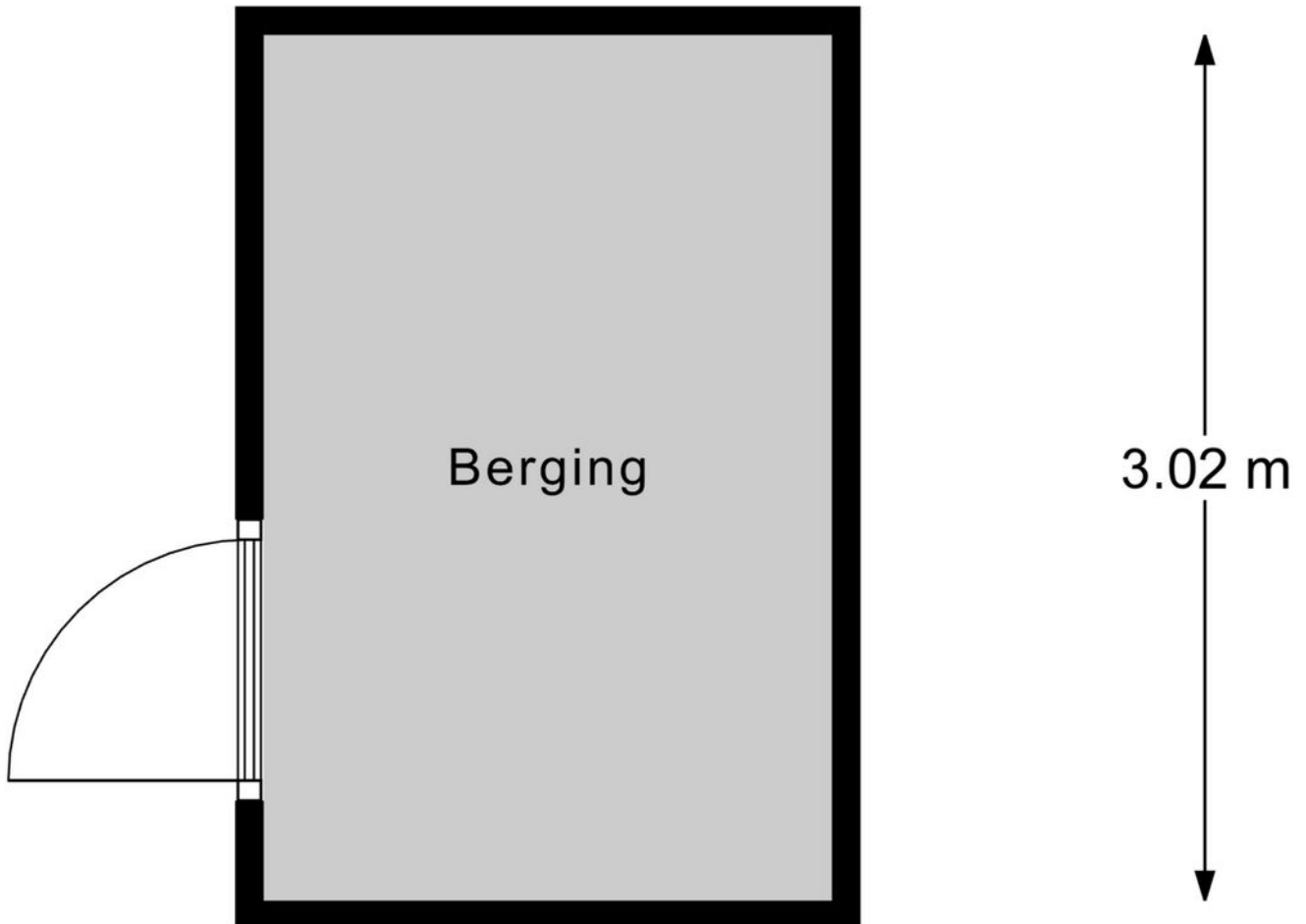
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

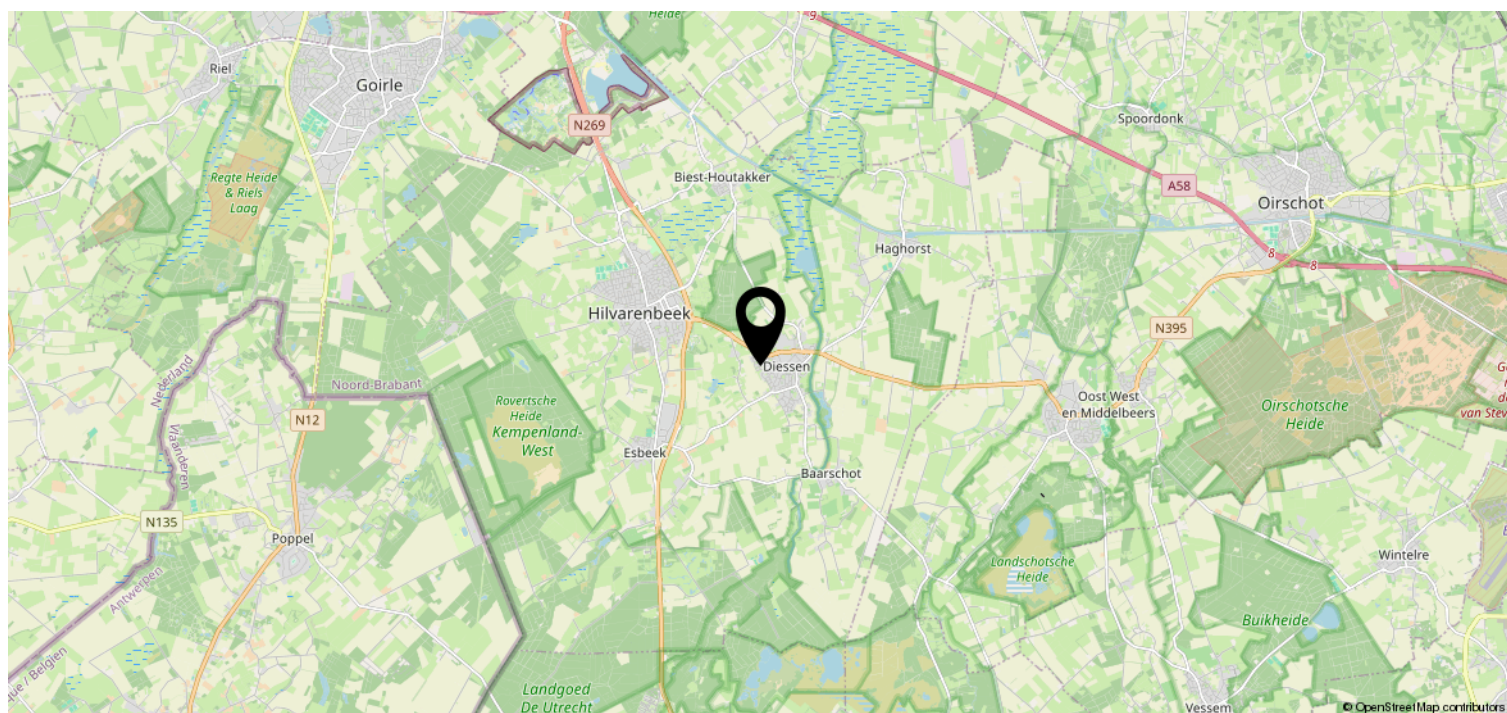
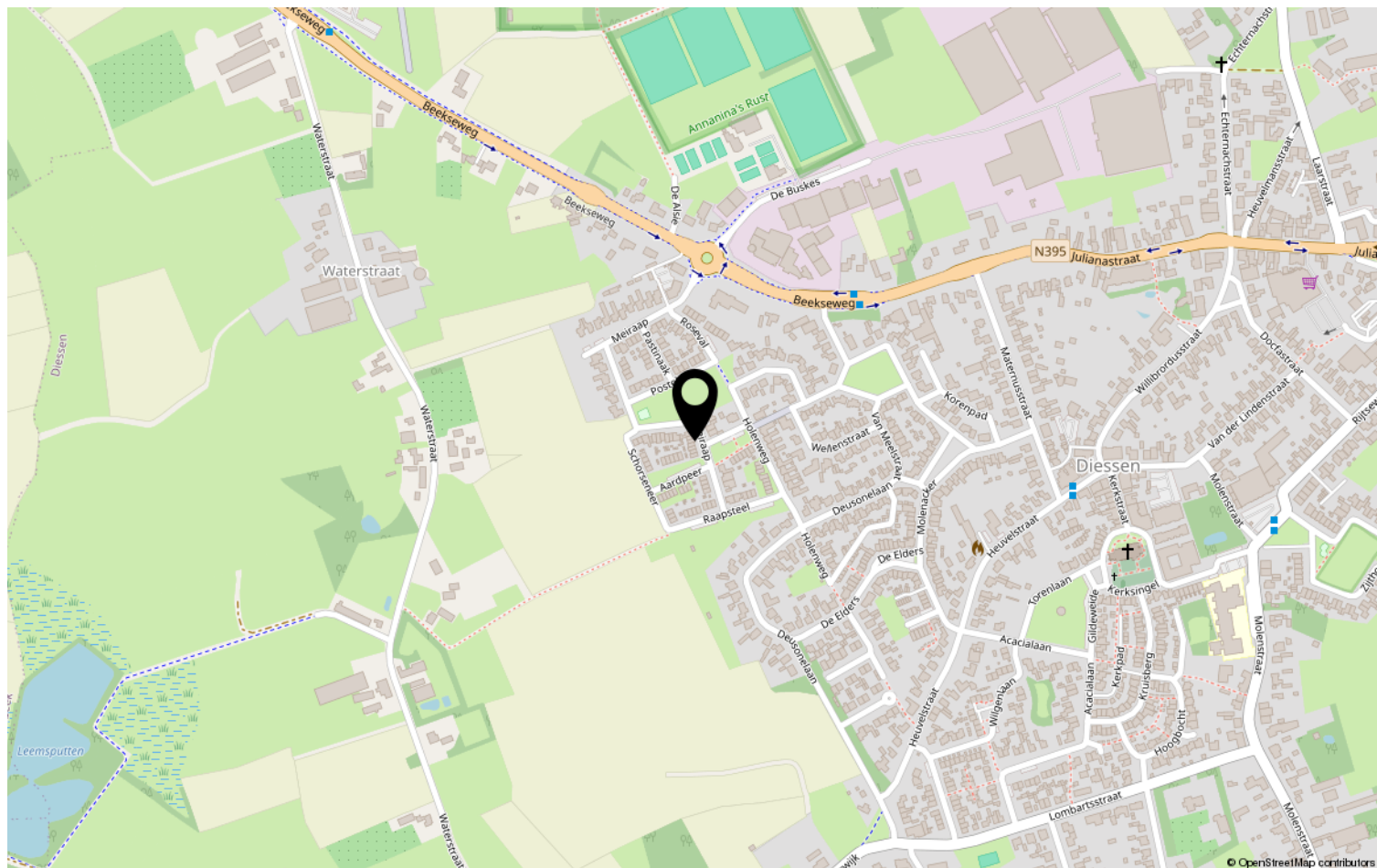


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
42	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
44	Huisnummer	Secctie p	
46	Voorafgestelde kadastrale grens	Perceel 2716	
48	Voorlopige kadastrale grens		
50	Administratieve kadastrale grens		
52	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, gelieve op 5 december 2025
De Dienst van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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
-				X
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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
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

