

Verrassend ruime tweekapper in gewilde woonwijk!



HILVARENBEEK | Lijsterboog 5

vraagprijs € 510.000 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:	1986
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	448 m ³
Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	191 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Op een gewilde woonlocatie in de kindvriendelijke woonwijk "De Doelakkers" gelegen goed onderhouden twee-onder-één-kap woning met inpandige berging/garage, oprit, voortuin en achtertuin met overkapping. Deze woning beschikt o.a. over maar liefst vijf slaapkamers en een ruime voorzolder. Verder is er op de begane grond een extra (werk-/speel-)kamer. De ligging aan een rustige woonstraat met aan de overzijde speeltoestellen en in de nabijheid van een basisschool is ideaal voor gezinnen.

BEGANE GROND:

De hal/entree met tegelvloer, trapopgang en de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) geeft toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

Het toilet is deels betegelde en beschikt over een wandcloset en een fonteintje.

De ruime woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een vaste kast. Vanuit de woonkamer is middels openslaande tuindeuren de achtertuin toegankelijk, middels een loopdeur is ook de extra werk-/speelkamer te bereiken.

Deze werk-/speelkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is ook afgewerkt met een tegelvloer. Middels een deur is vanuit hier de inpandige bergruimte bereikbaar en middels een loopdeur is ook de achtertuin te bereiken.

De half-open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is opgesteld in een rechte opstelling met o.a. een koelkast, een 4-pits gaskookplaat, een vaatwasser en een afzuigkap. Ook is de achtertuin middels een loopdeur te bereiken.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een tegelvloer in combinatie met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafonds.

EERSTE VERDIEPING:

Vanuit de overloop zijn de vier slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Tevens is hier de vaste trap naar de tweede verdieping gesitueerd.

De slaapkamer boven de inpandige berging is een ruime lichte slaapkamer door de dakkapel aan de voorzijde en het Velux dakraam aan de achterzijde. De kamer beschikt tevens over bergruimte onder de dakschuinte. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, structuur wanden en stucwerk plafond met inbouwspots.

De kleinste slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is ook afgewerkt met een laminaatvloer, de wanden zijn voorzien van structuur verf en het plafond is afgewerkt met spuitwerk.

Ook de ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, deze kamer beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren. De afwerking is hetzelfde als de kleinste kamer.

Aan de voorzijde zijn de vierde slaapkamer en de badkamer gesitueerd. De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een wastafel. De vloer is ook afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is geheel betegeld en beschikt ook over een dakkapel. De badkamer is ingericht met een ligbad, een wandcloset, een douche met cabine, een dubbele wastafel en een handdoekradiator. De badkamer is tevens voorzien van inbouwspots.

TWEEDE VERDIEPING:

Middels de vaste trap is de voorzolder te bereiken. Op de voorzolder zijn de aansluitingen gesitueerd voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde is een grote dakkapel geplaatst welke is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Aansluitend is de vijfde slaapkamer te bereiken. Deze slaapkamer beschikt net zoals de voorzolder over een dakkapel met elektrisch rolluik. In de vaste kast is de Vaillant combiketel (bj. 2016) opgesteld. De vloer is net zoals de voorzolder afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond.

BUITEN:

Keurig aangelegde voortuin en geheel verharde oprit voor tenminste één auto.

De achtertuin is fraai aangelegd en keurig onderhouden. De aanleg bestaat uit sierbestrating, gazon (kunstgras), borders en een vrijstaande houten overkapping / overdekt terras.

ALGEMEEN:

- Keurig onderhouden woning met maar liefst vijf slaapkamers.
- Een extra werk-/speelkamer op de begane grond.
- Deels voorzien van kunststof kozijnen met horren (bj 2022).
- Goed geïsoleerde woning. Dak-, gevel- en vloerisolatie alsmede grotendeels isolerende beglazing.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Verwarming en warmwatervoorziening middels Vaillant combiketel (bj. 2016).
- Ideale locatie voor gezinnen in kindvriendelijke woonwijk.



























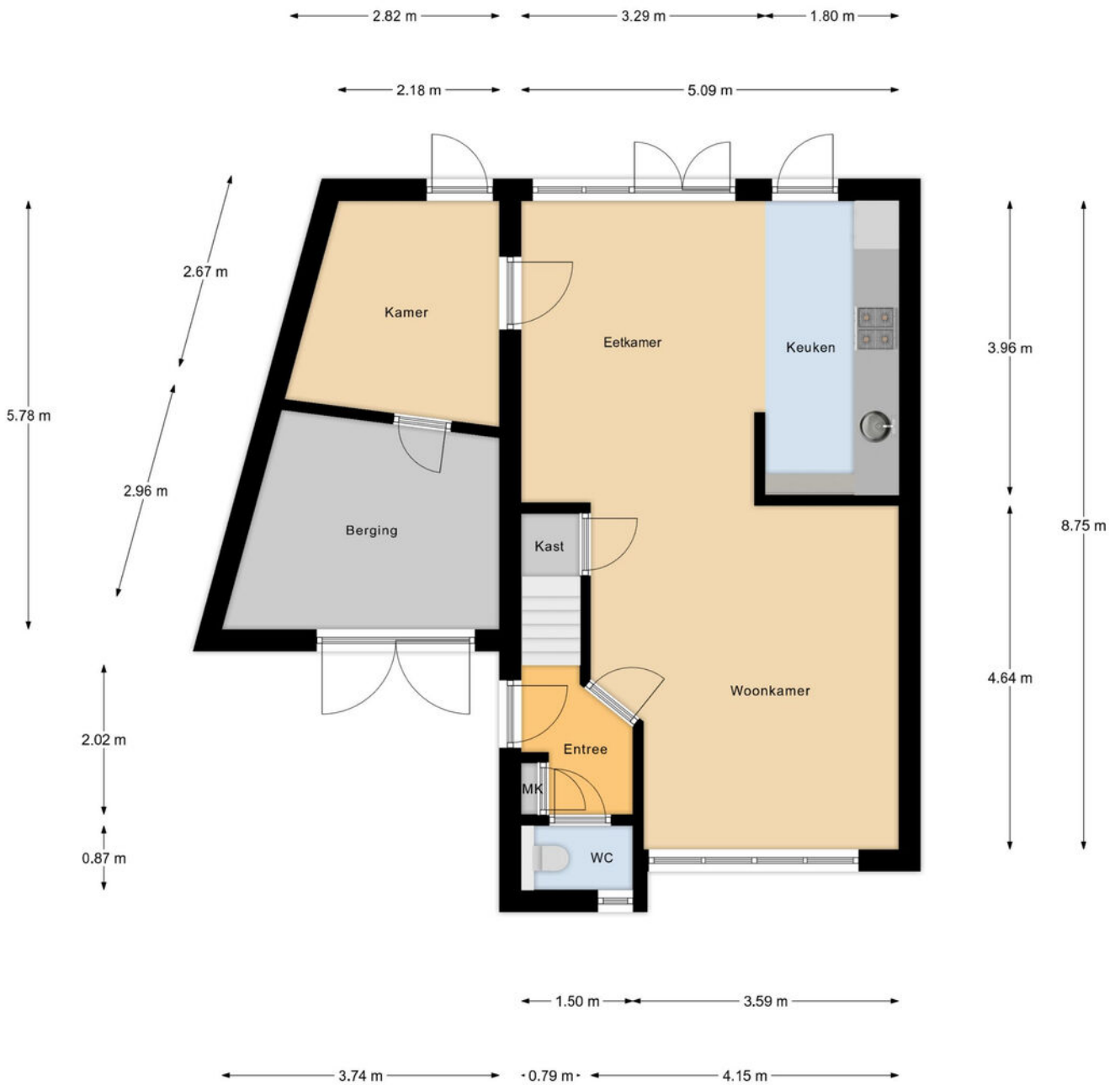






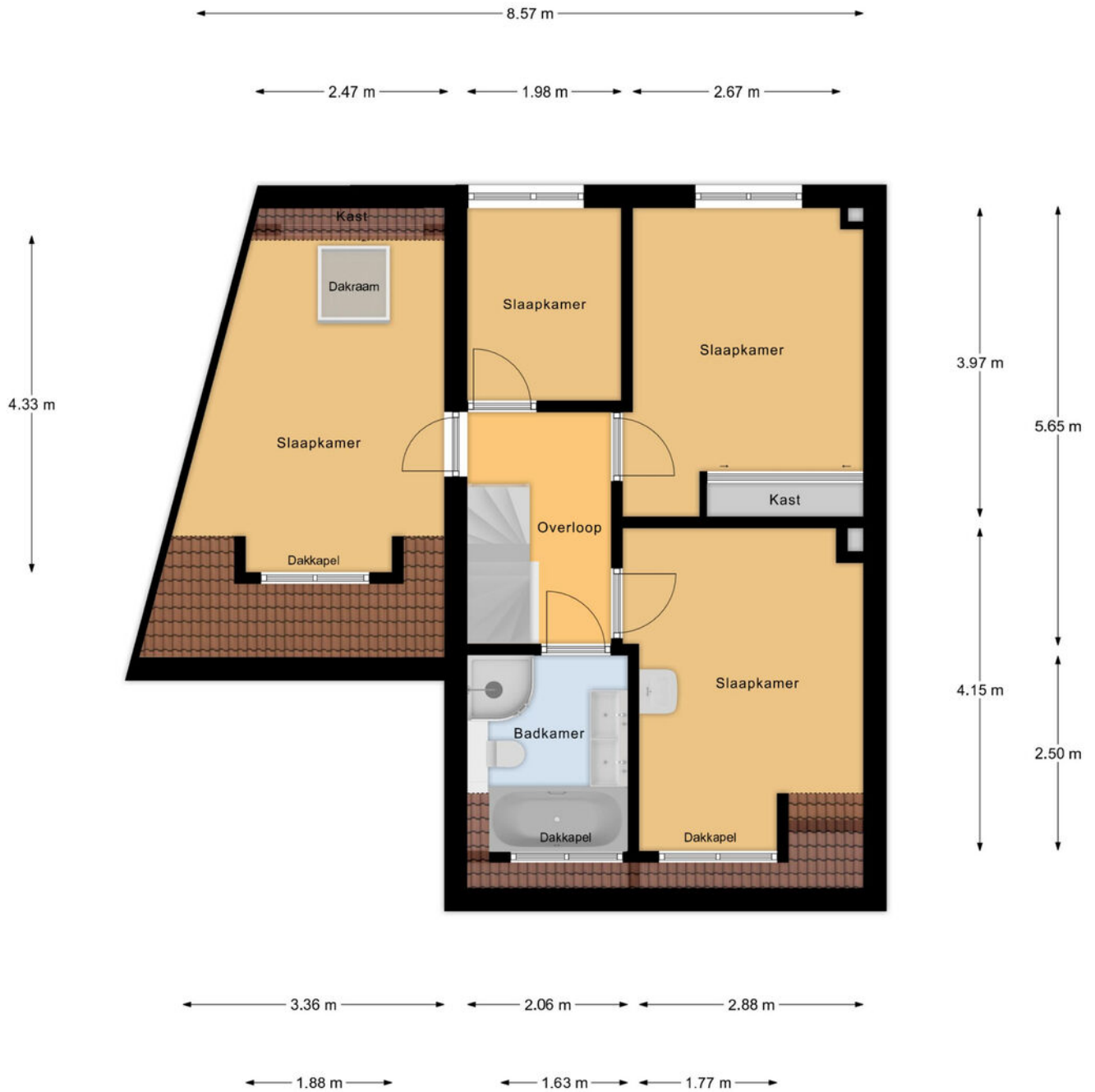


Plattegrond



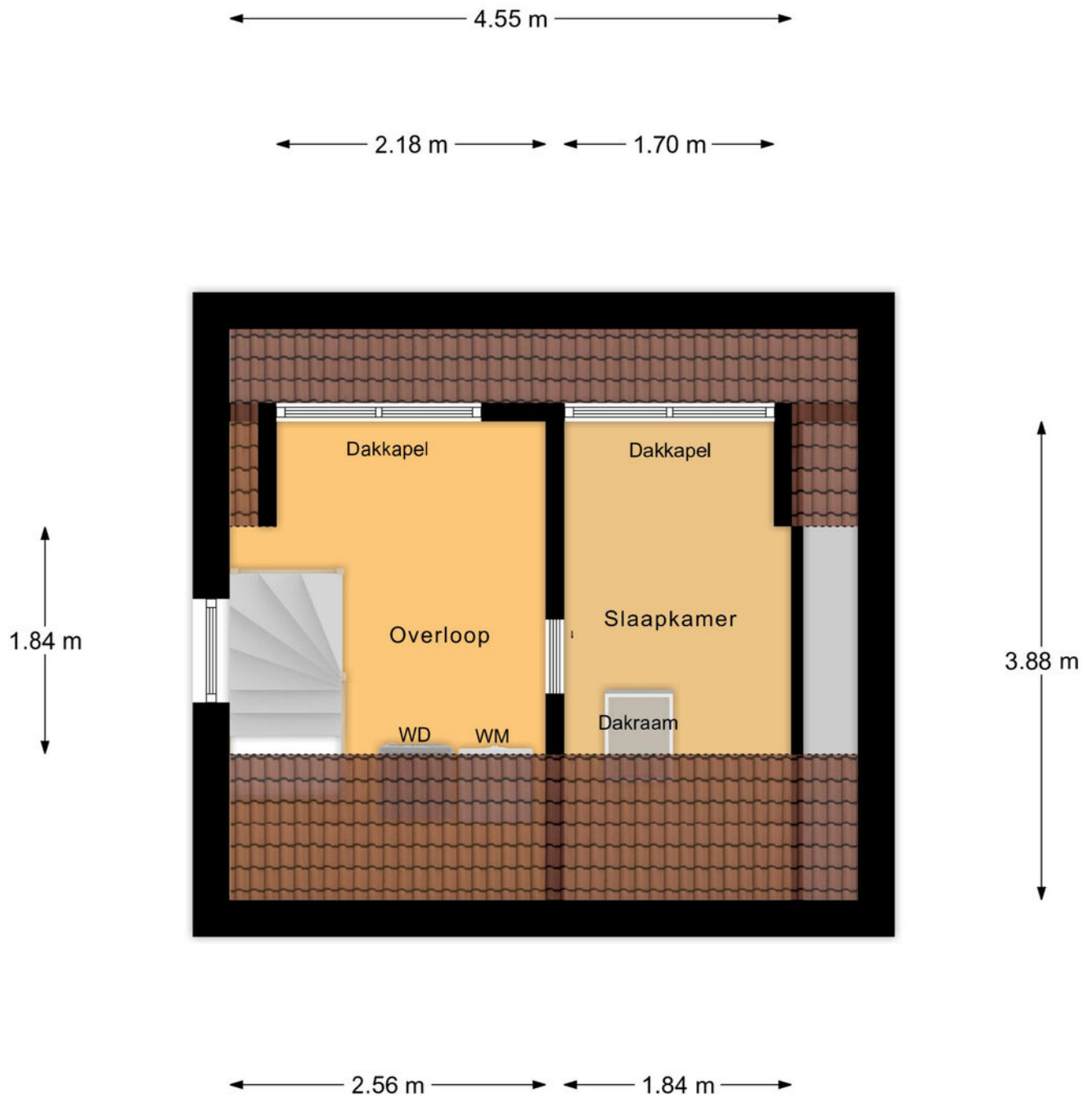
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

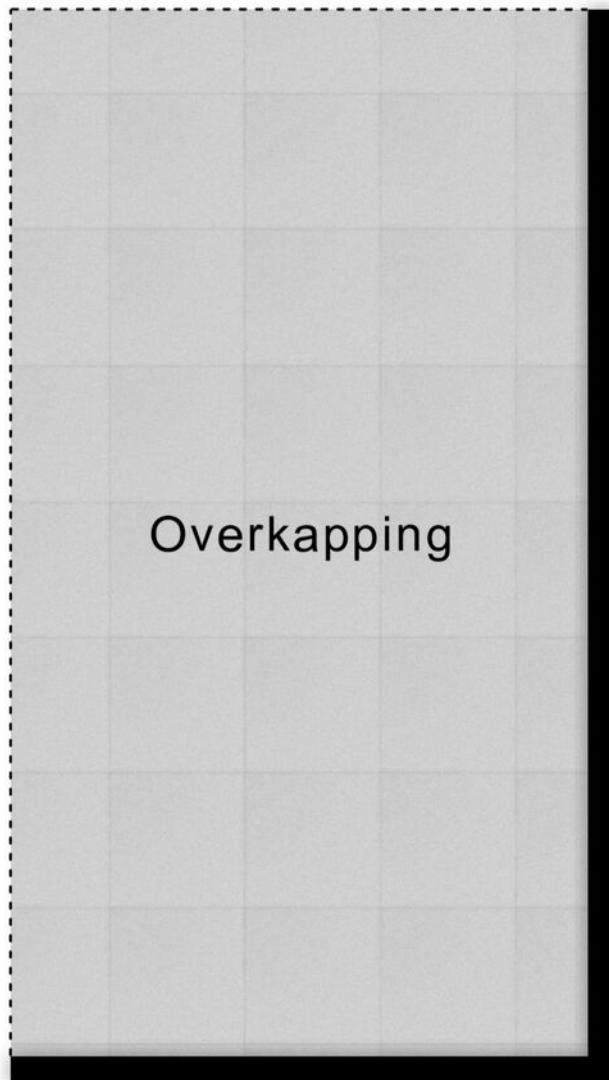
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.13 m →



Overkapping

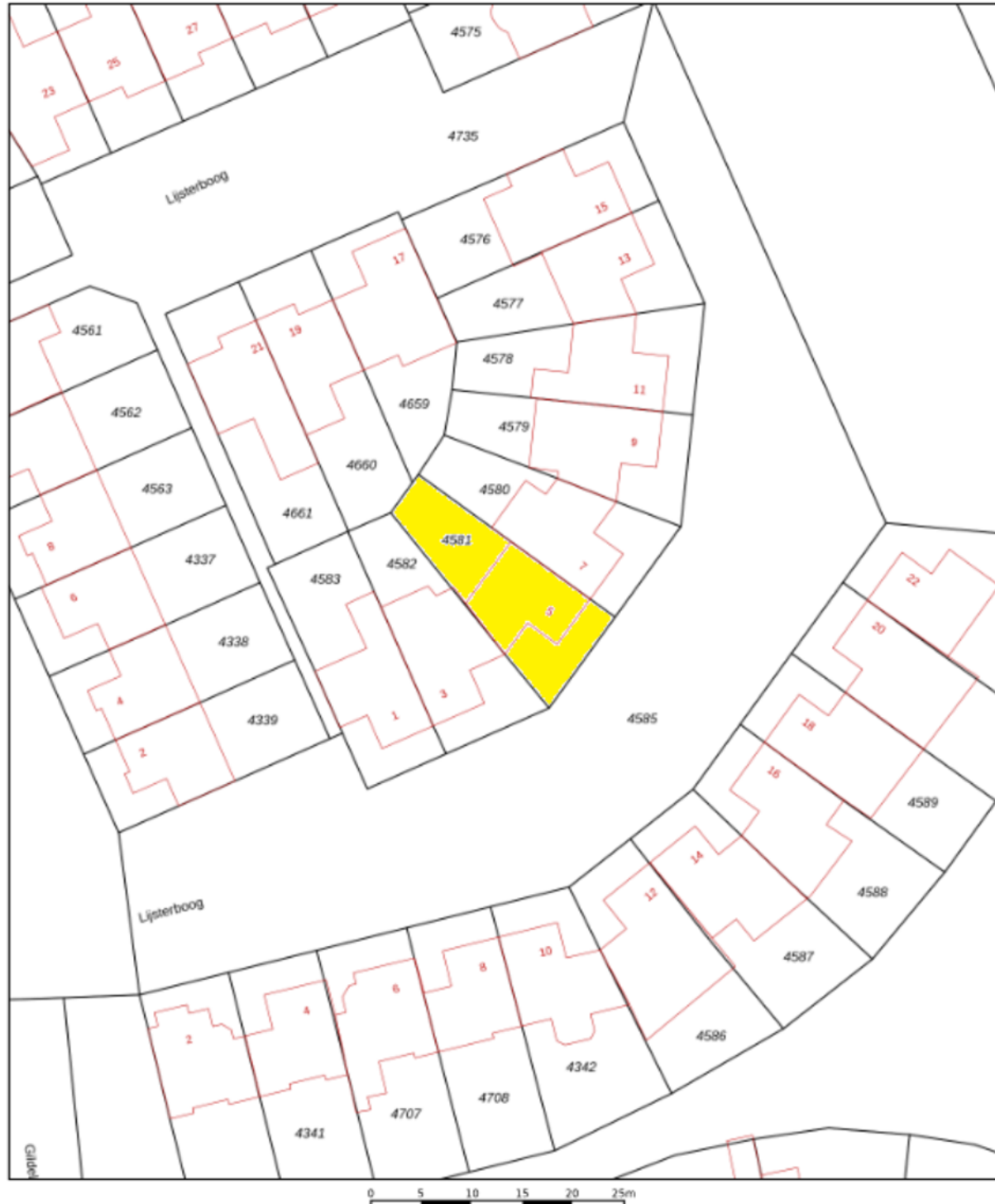
↑
3.86 m
↓

Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer Huisnummer	12345 Perceelnummer Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens
Bebouwing	Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 december 2025
De benoemer van het kadastraal en de openbare registers

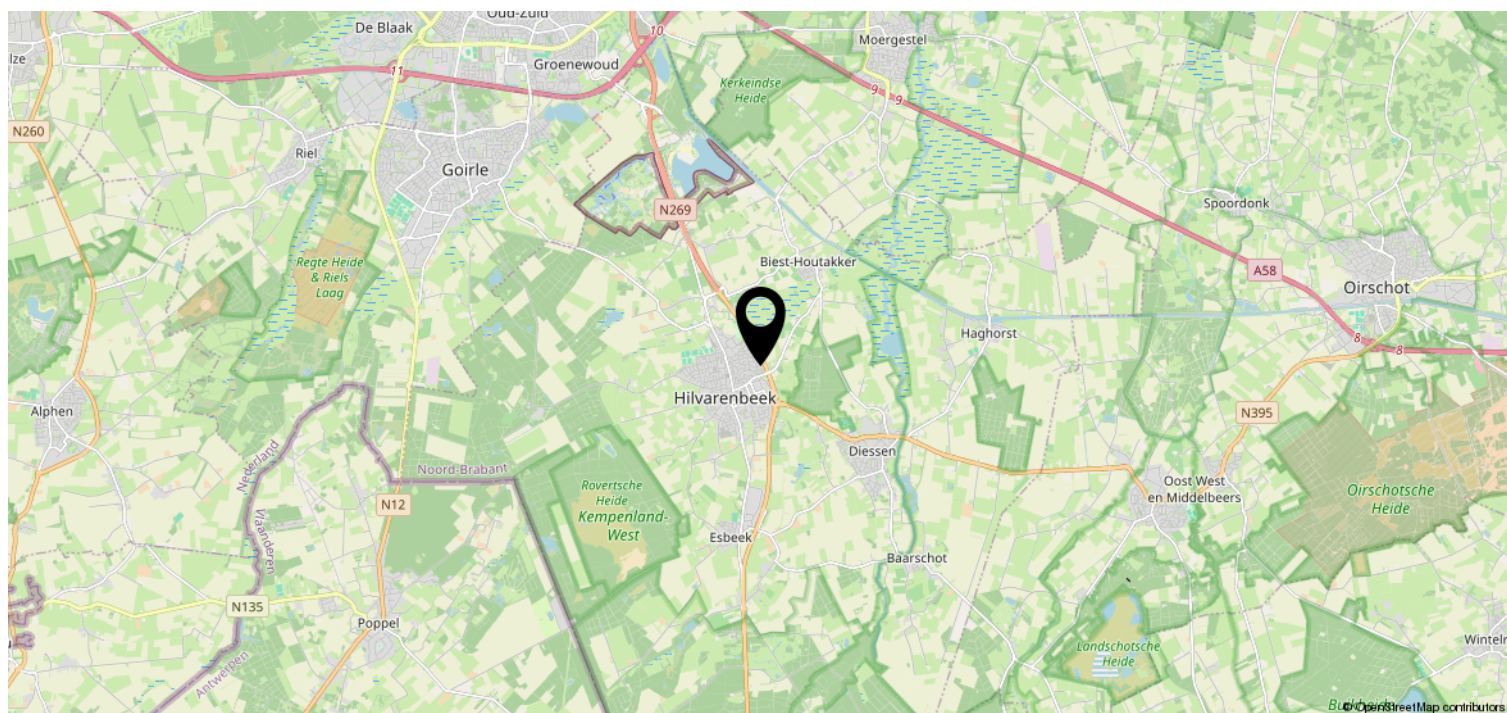
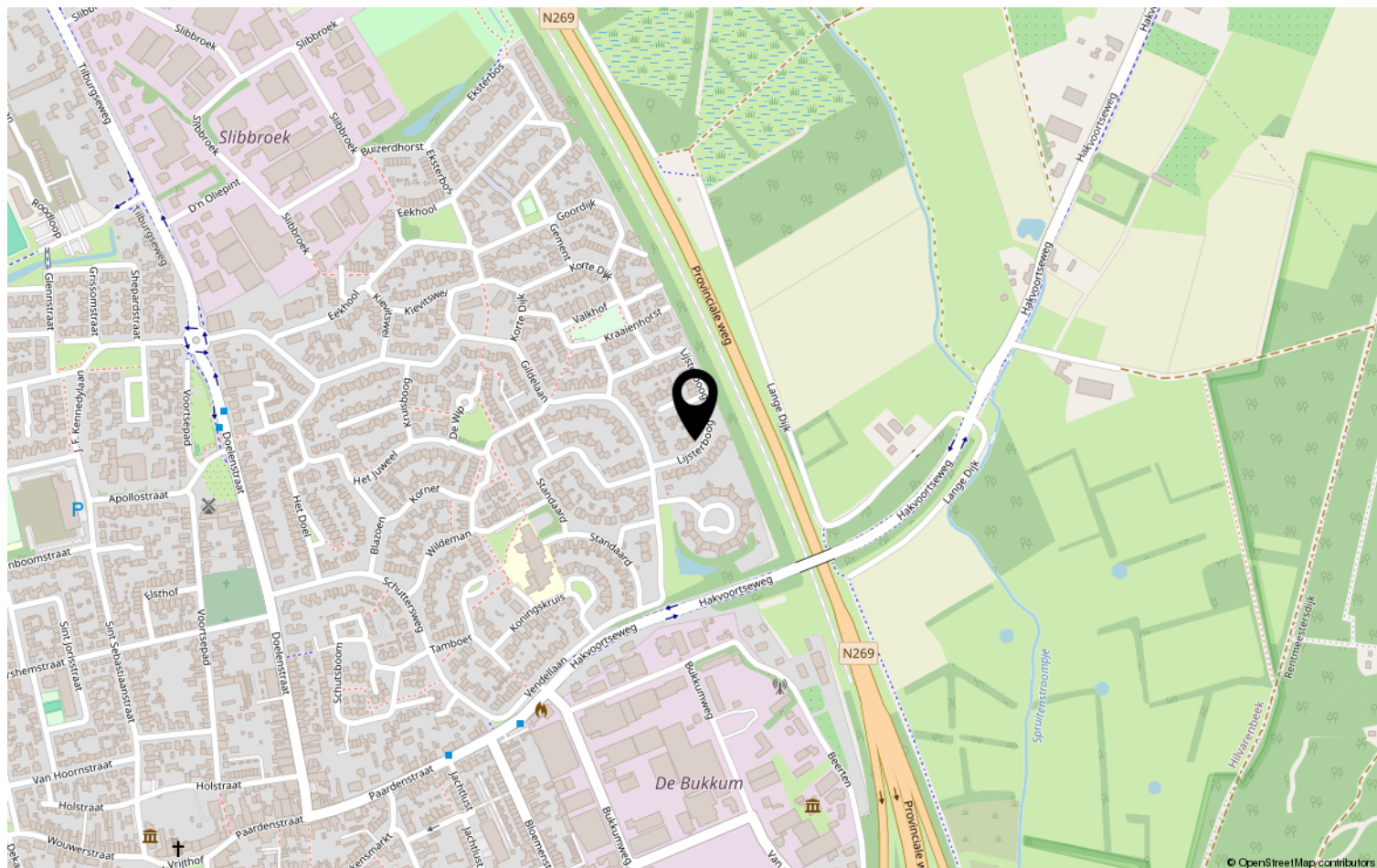
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilvarenbeek
Sectie E
Perceel 4581

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

kadaster

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		
- Spiegel	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				
- 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
Overkapping	X			
Tuinbankje	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

