

Instapklaar wonen met grote tuin en eigen
parkeergelegenheid midden in het centrum!



HILVARENBEEK | Diessenseweg 36

vraagprijs € 475.000 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:	1906-1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	384 m ³
Woonoppervlakte:	104 m ²
Perceeloppervlakte:	268 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	18 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Prachtig gemoderniseerde instapklare karakteristieke woning, gelegen aan één van de toegangswegen naar het centrum en op loopafstand van de Vrijthof en winkelcentrum de Hilverhof. De recent gemoderniseerde woning beschikt o.a. over een grote woonkamer, drie slaapkamers en een achtertuin met veel privacy alsmede een fraaie overkapping. Daarnaast is er een eigen oprit met de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Dit betreft een woning die zo betrokken kan worden!

De indeling is als volgt:

BEGANE GROND:

Entree/ hal met meterkast (vernieuwd, 8 groepen en aardlekschakelaars) en trapopgang toegang gevend tot de toiletruimte en de woonkamer.

Het recent gemoderniseerde toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De wanden en het plafond zijn gestuukt.

De ruime woonkamer beschikt over een schouw met gashaard en openslaande tuindeuren. Onder de trapopgang is een provisiekast gesitueerd.

Vanuit de woonkamer is de gemoderniseerde half-open keuken te bereiken. De keuken is in 2025 geplaatst en beschikt over een Bora inductiekookplaat, een vaatwasser, een oven, een koelkast, een vriezer en een Quooker kraan.

Vanuit de keuken is middels een deur de achtertuin te bereiken. Ook is in het verlengde van de keuken de zeer praktische bijkeuken bereikbaar.

In de bijkeuken is een fijne kastenwand geplaatst met daarin de opstellingen voor de wasmachine en de droger. Hier is tevens de Nefit combiketel van 2020 opgesteld.

De gehele begane grond is afgewerkt met een pvc-vloer, stucwerk wanden en plafonds.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop toegang gevend tot drie slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd. Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel. Tevens beschikt één slaapkamer over een kastenwand.

De derde slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Ook deze kamer beschikt over een dakkapel.

De fraaie moderne badkamer is ook aan de voorzijde gelegen en is geheel betegeld. De badkamer is uitgerust met een dakkapel en beschikt over een inloofdouche, een ligbad, een wastafel met meubel en gouden kranen.

De separate toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt.

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

TWEEDE VERDIEPING:

Via vlizotrap naar geïsoleerde bergzolder.

BUITEN:

Op het zuiden gelegen achtertuin met plantenborders, betegeld terras, gazon en een fraaie overkapping met berging. Achter in de tuin bevindt zich de grote overkapping met berging uit 2020 waar het heerlijk zitten is. Via de overkapping is er tevens toegang tot de achterom en oprit met ruimte voor twee auto's. De achtertuin geniet zeer veel privacy!

ALGEMEEN:

- Gelegen op een uitstekende en centrale woonlocatie op loopafstand van alle benodigde voorzieningen;
- Ook de bossen van Annanina's Rust en Gorp en Rooverd liggen op wandelafstand;
- Authentieke woning, geheel gemoderniseerd en instapklaar!
- Uitstekend geïsoleerd met energielabel C;
- Ruime woonkamer en drie slaapkamers op de verdieping;
- Fantastische achtertuin met grote overkapping;
- Parkeren op eigen terrein.

Instapklaar wonen met grote tuin en eigen parkeergelegenheid midden in het centrum!





















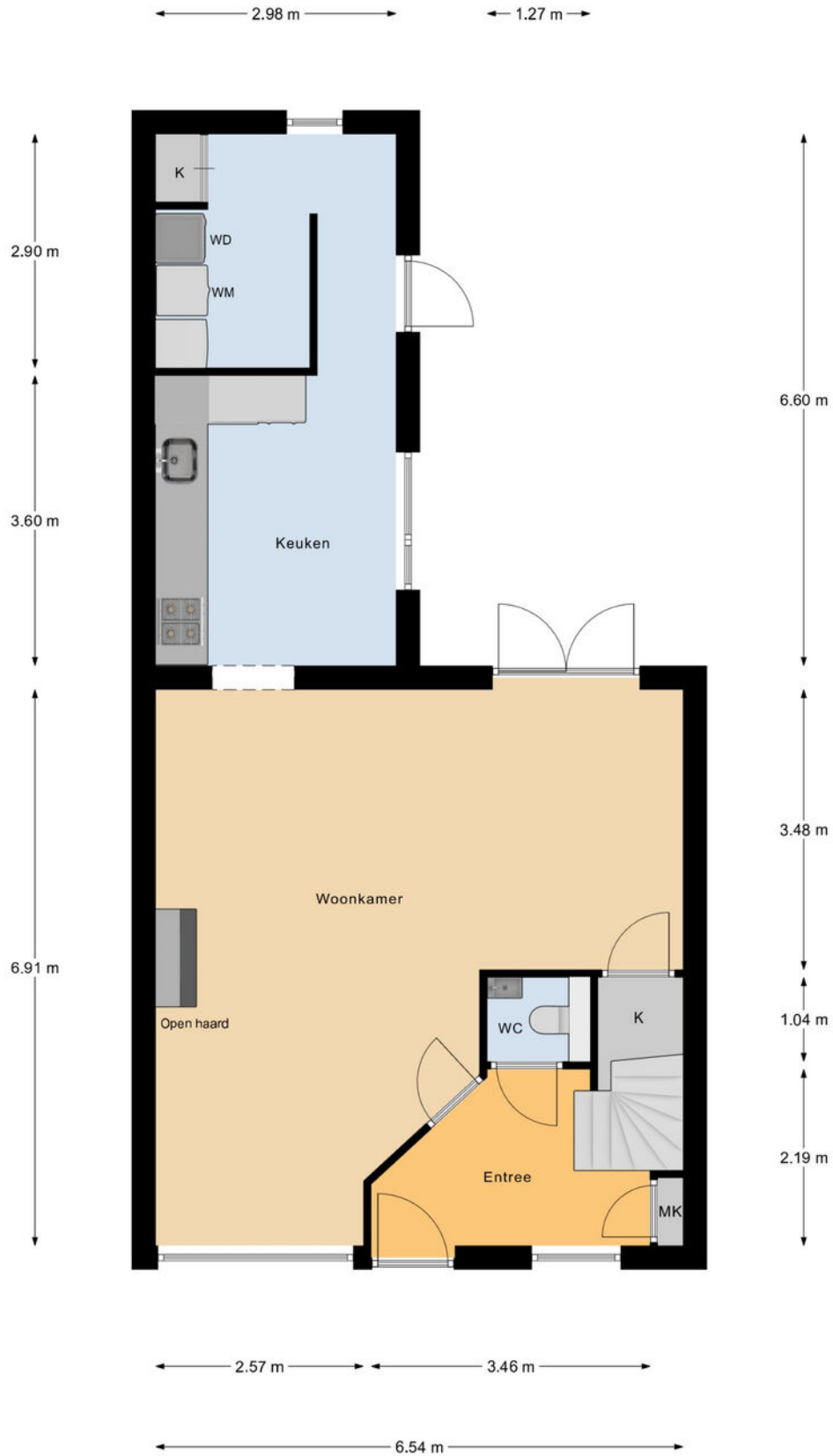






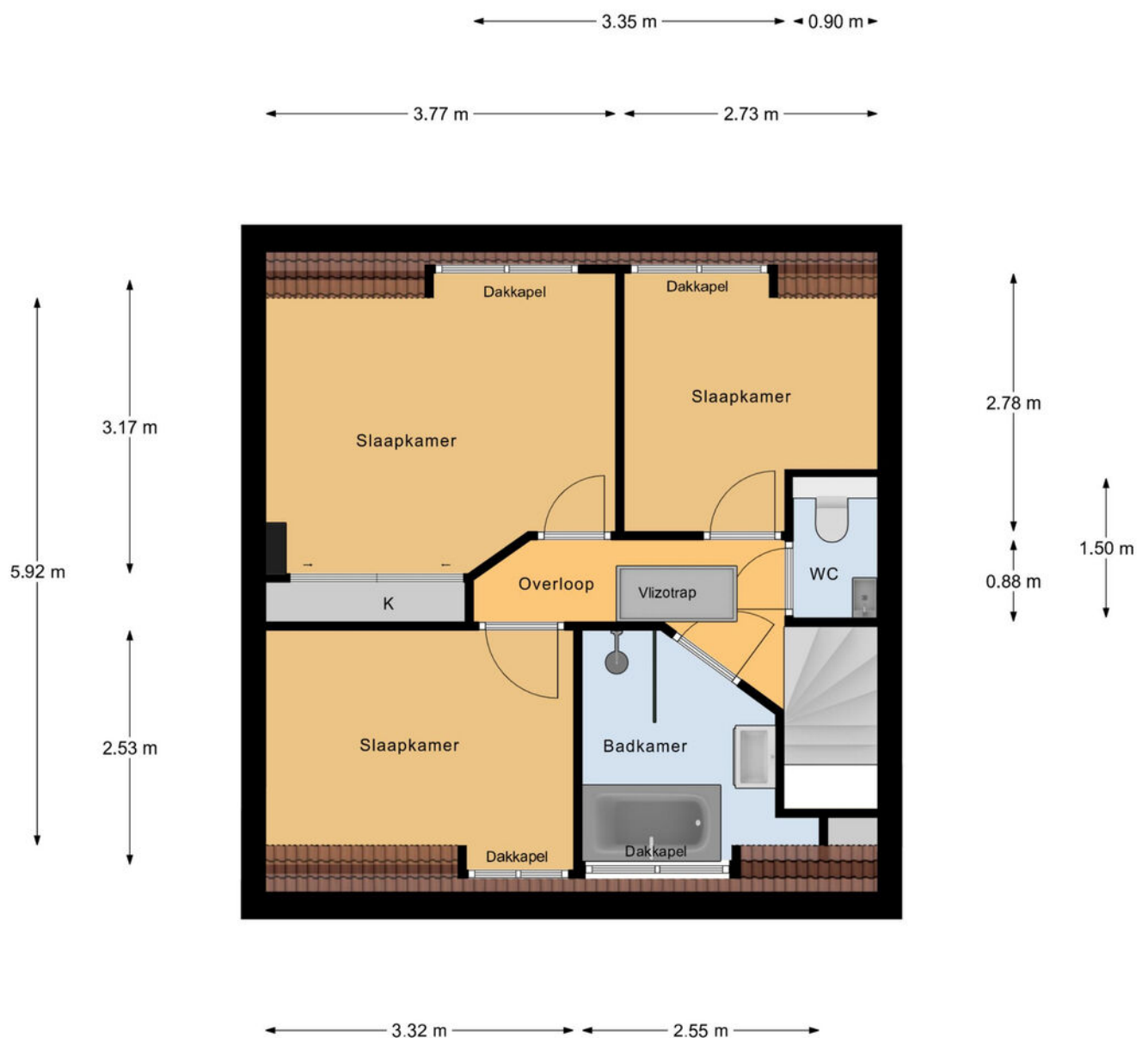


Plattegrond



Begane Grond

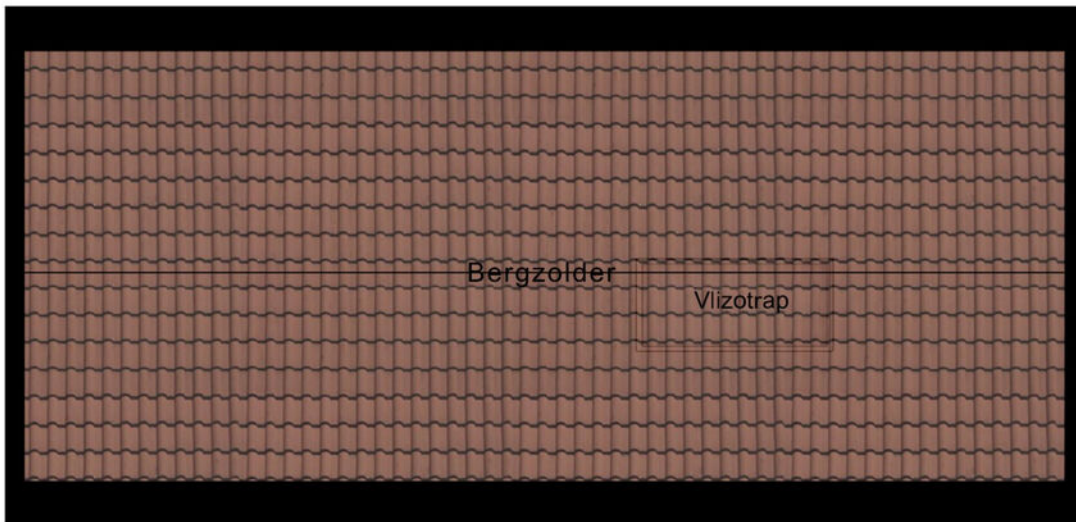
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

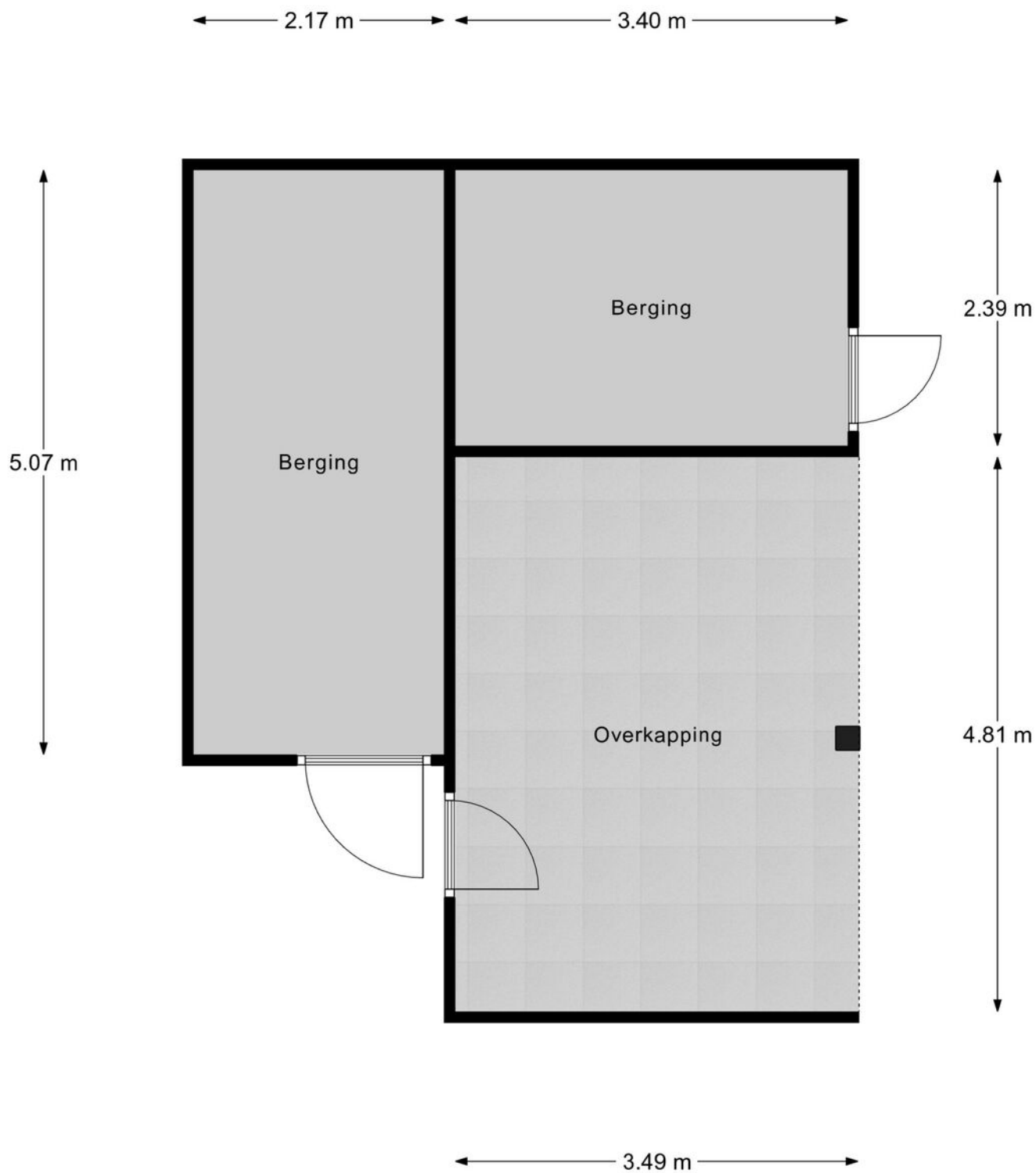
← 6.87 m →



↑
2.84 m
↓

Zolder

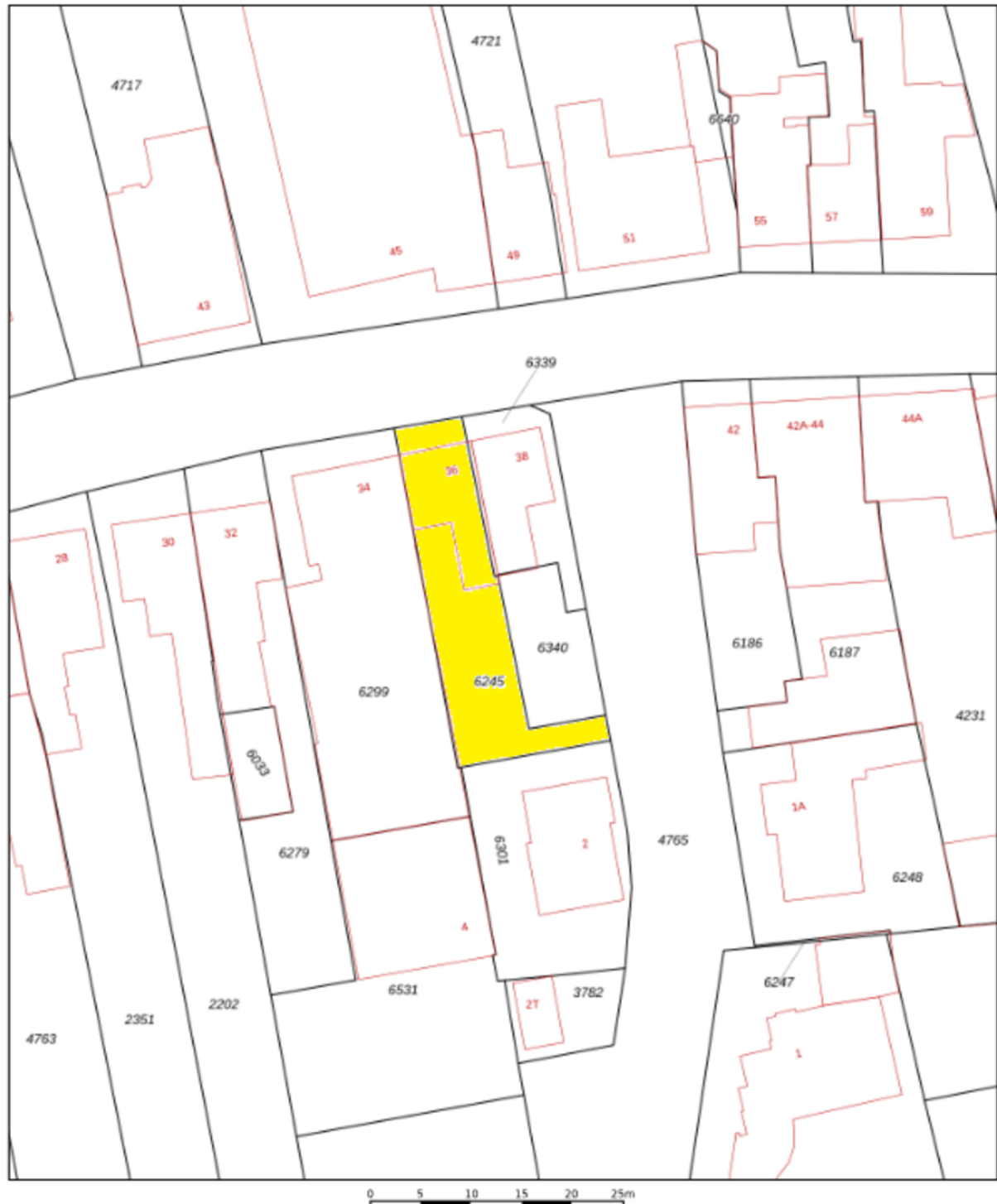
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

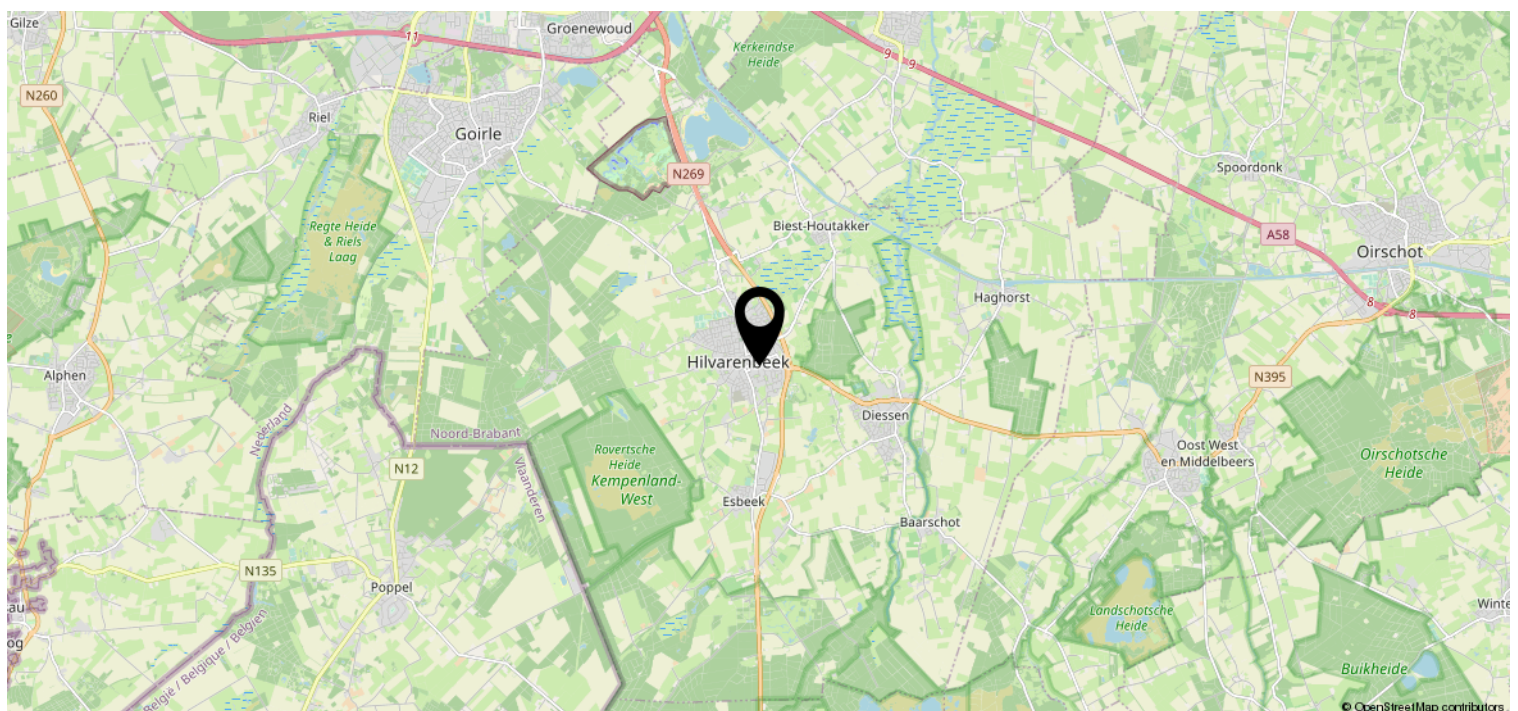
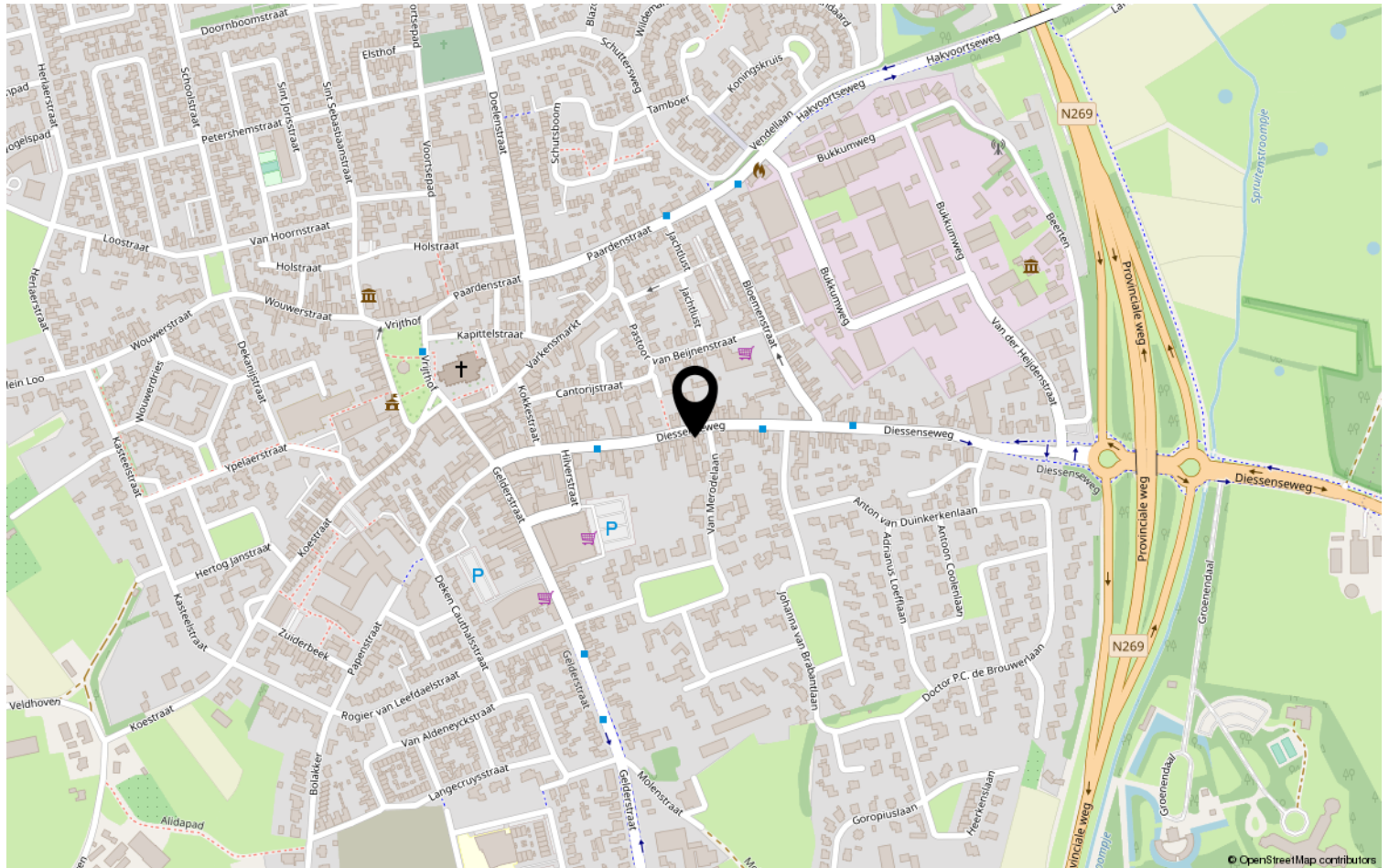


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
43	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
	Huisnummer	Sectie D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6245	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eentaligend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor 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
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
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
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

