



Shirley Kneepkens
Makelaardij

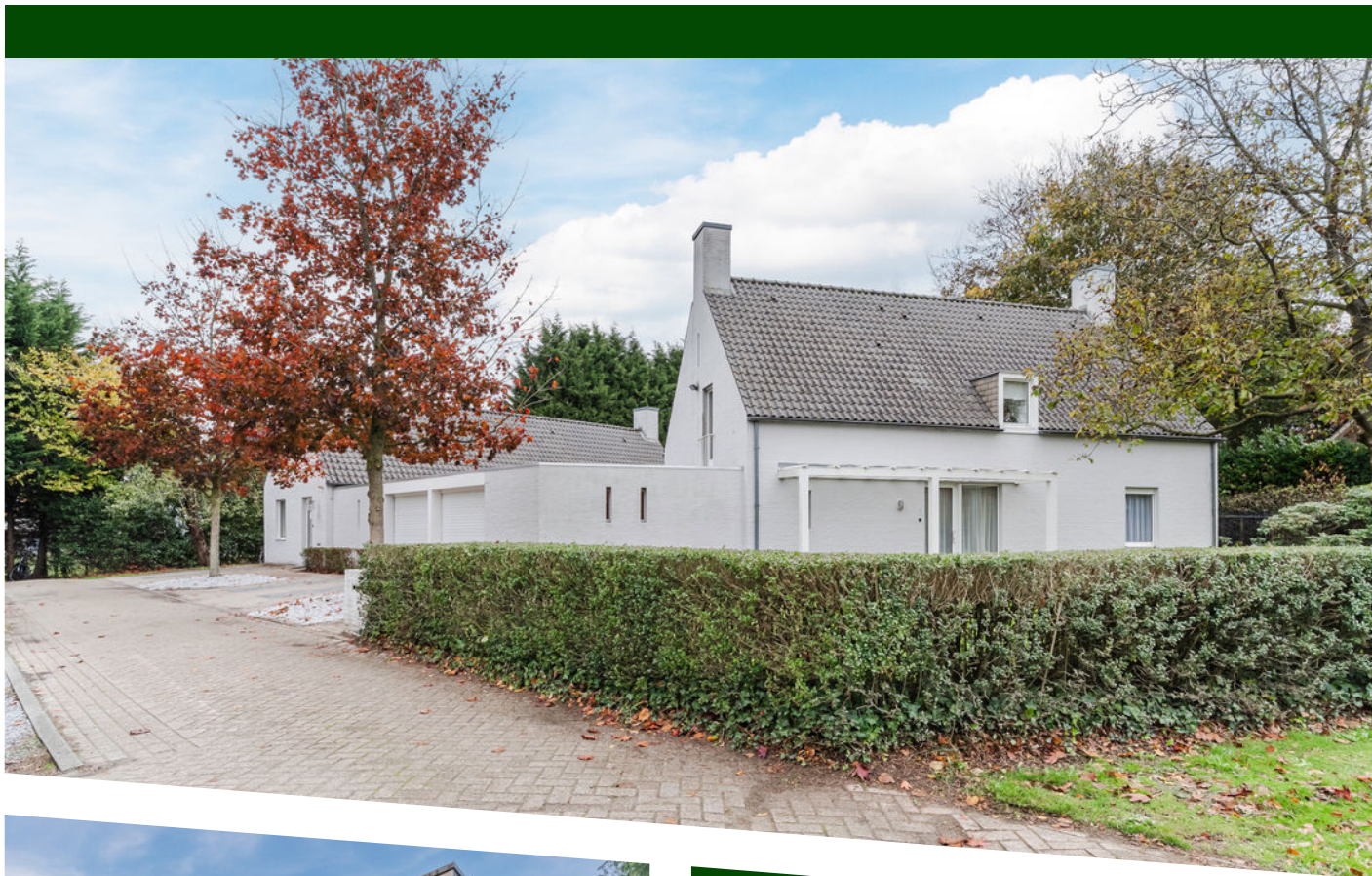
013 - 533 56 55
info@sk-makelaardij.nl
www.sk-makelaardij.nl



TILBURGSEWEG 12 A EN B

HILVARENBEEK

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

174 m²

PERCEELOPPERVLAKE

1389 m²

INHOUD

874 m³

BOUWJAAR

1990

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

Wonen, werken én zorgen op een unieke toplocatie! Aan de Tilburgseweg, op korte afstand van het gezellige centrum van Hilvarenbeek, ligt deze indrukwekkende vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw. Samen goed voor maar liefst 339 m² gebruiksoppervlakte (174 m² wonen en 165 m² bijgebouw) biedt dit object ongekend veel mogelijkheden. Of je nu droomt van wonen en werken op één plek, een praktijk of kantoor aan huis wilt, of ruimte zoekt voor mantelzorg: hier kan het allemaal.

Beide panden zijn ontworpen door de gerenommeerde architect Bedaux de Brouwer. Dat zie je terug in de stijlvolle architectuur, de slimme indeling en de hoogwaardige afwerking. Een bijzonder ensemble met karakter en kwaliteit.

De woning (12a) - Ruimte en comfort

De hoofdwoning is keurig onderhouden en voelt direct warm en comfortabel aan. De lichte woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin vormt het hart van het huis – een heerlijke plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

De ruime keuken met natuurstenen werkblad en groot gasfornuis met oven is een droom voor kookliefhebbers. Verder beschikt de woning over vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een praktische bijkeuken.

De besloten tuin op het oosten biedt volop privacy en is fraai aangelegd. Via het overdekte terras wandel je zo naar het bijgebouw – ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

Het bijgebouw (12b) - Multifunctioneel en instapklaar

Het vrijstaande bijgebouw met eigen huisnummer is momenteel in gebruik als kantoor (bestemming kantoor), maar biedt veel meer mogelijkheden. Met een oppervlakte van maar liefst 165 m² is hier ruimte in overvloed.

In 2025 is het gebouw voorzien van een nieuwe keuken en badkamer. Daarnaast zijn er drie ruime kamers, airconditioning en een eigen cv-installatie.

Hierdoor is het niet alleen perfect als kantoor of praktijkruimte, maar ook uitermate geschikt als mantelzorgwoning, chillruimte voor opgroeiende kinderen of zelfstandige woonruimte voor ouders.

Buitenruimte en voorzieningen

De royale oprit biedt volop parkeergelegenheid. Daarnaast is er een grote garage met twee automatische roldeuren en een separate berging. De tuin is netjes aangelegd en biedt veel rust en privacy – een fijne plek om na een werkdag aan huis te ontspannen.

WONING

Begane grond (beton)

Hal

ca. 12 m² met tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond
meterkast met 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 fase aansluiting
toilettruimte gedeeltelijk betegelde wanden met toilet en fontein.

Woonkamer

ca. 51 m² met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van dichte houthaard, tuindeuren en elektrische rolluiken.

Keuken

ca. 15 m² met tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond met inbouwspots, tuindeur, rolluik en L-vormige keukenopstelling voorzien van natuursteen aanrechtblad, los fornuis met 6-pits gaskookplaat met wokbrander en oven, afzuigkap, dubbele spoelbak, koelkast en magnetron.

Bijkeuken

ca. 7,5 m² met tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van een trapkast, wastafel en aansluiting witgoed.

OMSCHRIJVING

1e Verdieping (beton)

Overloop

ca. 6,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en met toegang tot 4 slaapkamers, 2 badkamers en apart toilet.

Slaapkamer 1

ca. 10,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een vlizotrap naar bergzolder, hor en Frans balkon.

Slaapkamer 2

ca. 10 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een inbouwkast en een dakkapel.

Slaapkamer 3

ca. 9 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een inbouwkast en een dakkapel.

Slaapkamer 4

ca. 27 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond met inbouwspots en voorzien van een inbouwkast van ca. 5 m², airconditioning en Frans balkon.

Badkamer 1

ca. 7 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en een dakkapel.

Badkamer 2

ca. 3 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van een douche met thermostatische kraan en een wastafel.

Aparte toiletruimte met toilet.

2e Verdieping (beton)

Via vlizotrap te bereiken.

Bergzolder (ca. 2.55m hoog in de nok)

ca. 25 m² (vanaf 1.50m hoogte gemeten) met gietvloer, metselwerk wanden, dakplaten plafond en voorzien van opstelling c.v. installatie Nefit, bouwjaar 2021.

Buiten

Tuin

omsloten achtertuin gelegen op het oosten en voorzien van tuinstopcontacten, buitenkraan en een eigen achterom.

Overdekte verbinding van woning naar kantoor

ca. 17,5 m².

Garage

ca. 30 m² voorzien van elektriciteit, inpandig bereikbaar, twee automatische roldeuren.

Geïsoleerde berging tussen garage en bijkeuken

ca. 14 m² stenen berging voorzien van elektriciteit, verwarming.

Oprit

Biedt plaats voor 4 auto's (bij de woning en kantoor)

KANTOOR

Begane grond (beton)

Hal

ca. 13 m² met tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond
meterkast met 14 groepen en 2 aardlekschakelaars
toiletruimte gedeeltelijk betegelde wanden met toilet en fontein.

Keuken (2025)

ca. 8,5 m² met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en L-vormige keukenopstelling voorzien van kunststof aanrechtblad, 1,5 spoelbak, kokend waterkraan, koel- vriescombinatie en vaatwasser.

OMSCHRIJVING

Kantoor 1

ca. 17,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een inbouwkast, airconditioning en rolluik.

Kantoor 2

ca. 19,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van airconditioning en elektrisch rolluik.

Kantoor 3

ca. 35,5 m² met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van airconditioning en een tuindeur.

Badkamer

ca. 4 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van een douche en een wastafelmeubel met 1 kraan.

1e Verdieping (beton)

ca. 53 m² (vanaf 1.50m hoogte gemeten) met gietvloer, metselwerk wanden, dakplaten plafond en voorzien van opstelling c.v. installatie Nefit, bouwjaar 2019 en een dakkapel.

Algemeen woonhuis

Bouwjaar

ca. 1990.

Inhoud

woonhuis ca. 874 m³.

Woonoppervlakte

ca. 174 m².

Overige inpandige ruimte

ca. 71,5 m².

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 15,5 m².

Perceeloppervlakte

ca. 1.103 m².

Isolatie

- de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing
- de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie conform bouwjaar.

Energielabel

C.

Algemeen kantoor

Bouwjaar

ca. 1990.

Woonoppervlakte kantoor

ca. 111 m² op de bne grond en 54 m² op de 1e verdieping

Perceeloppervlakte

ca. 286 m².

Isolatie

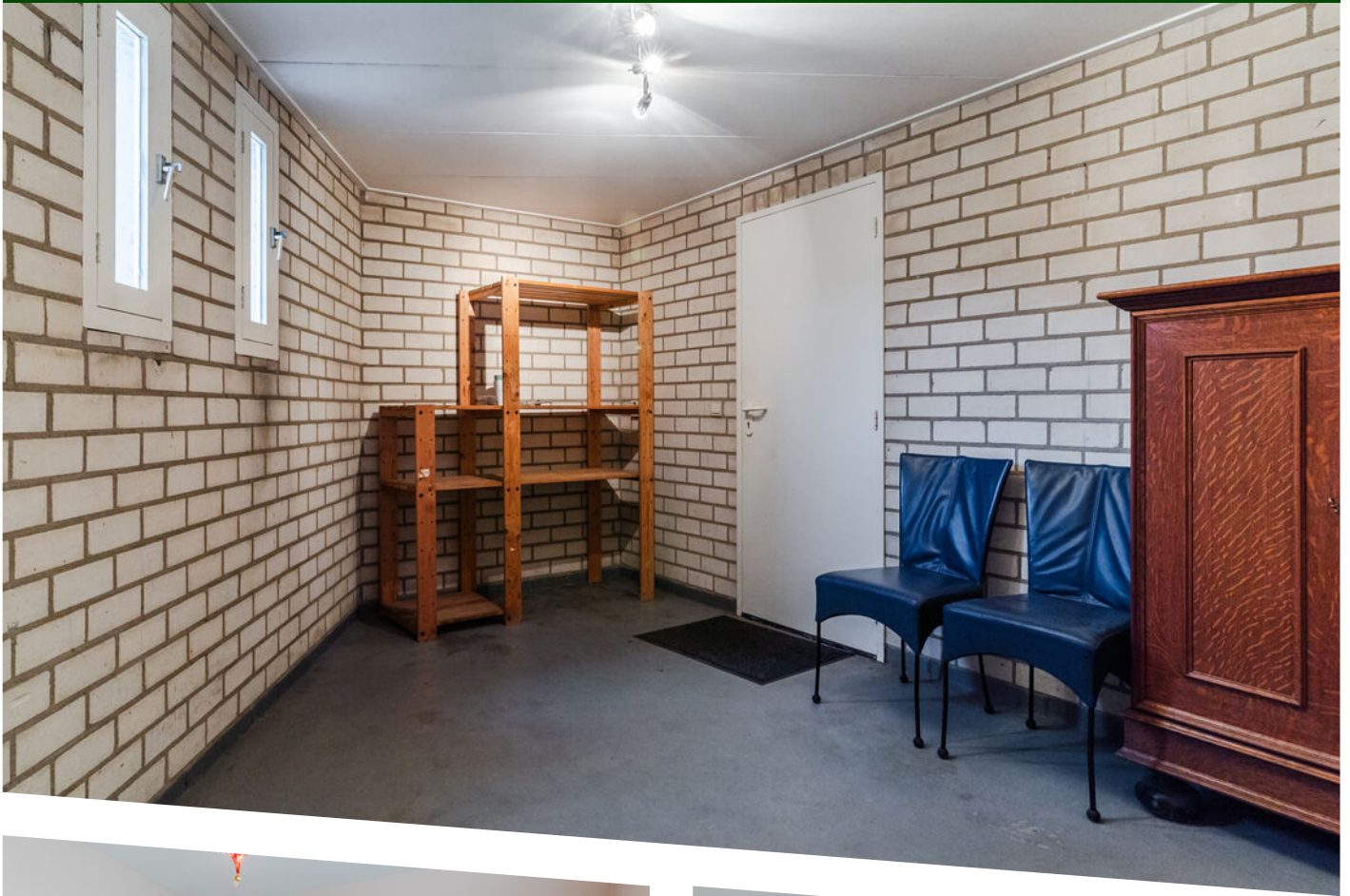
- de woning + kantoor is geheel voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. hal en toilet)
- de woning + kantoor is voorzien van gevel-, dak- en

















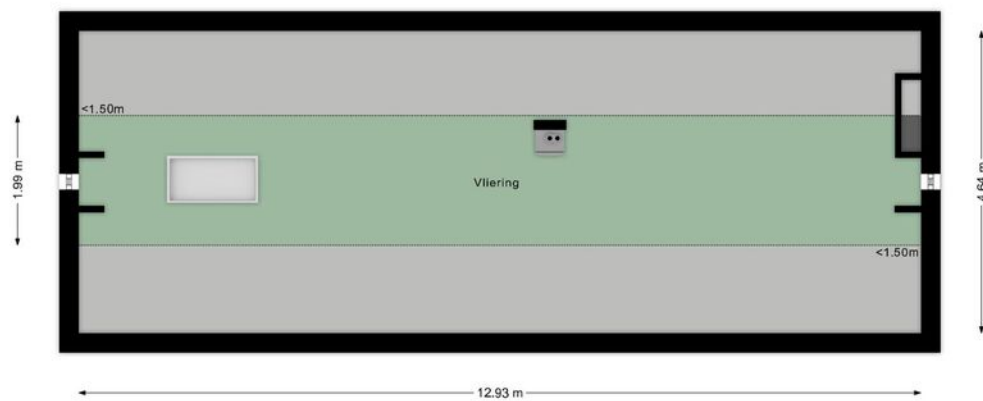




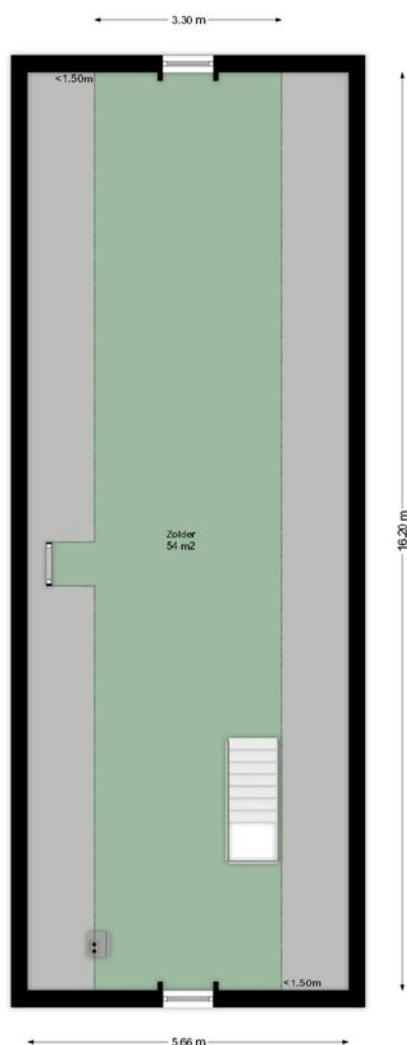
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 92 m2, waarvan 54 m2 gelegen boven 1,50 meter.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
 Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hilvarenbeek

C

5097

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

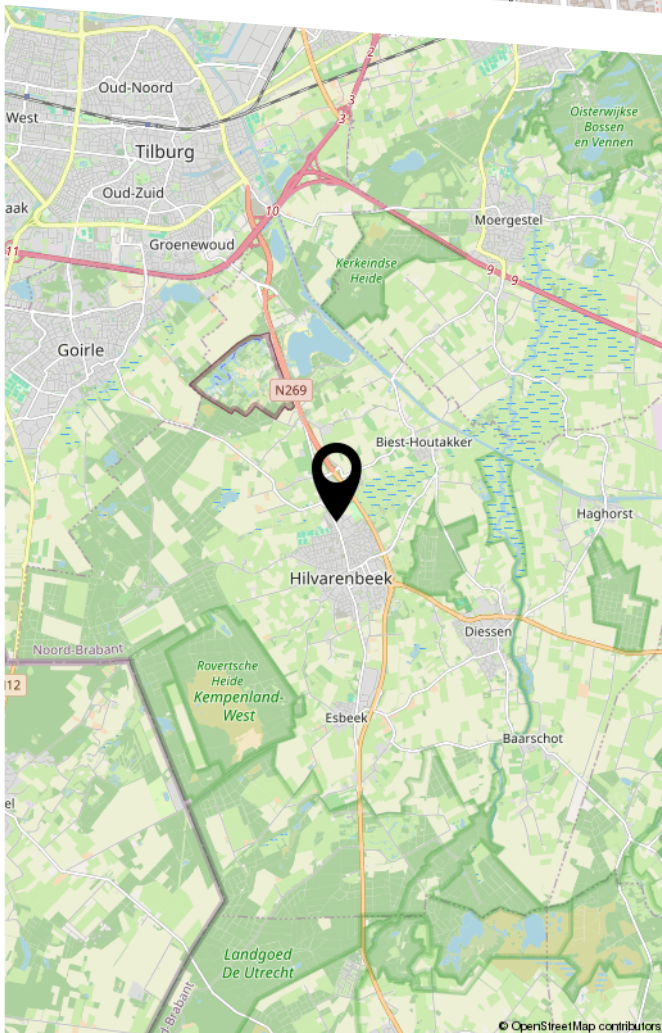
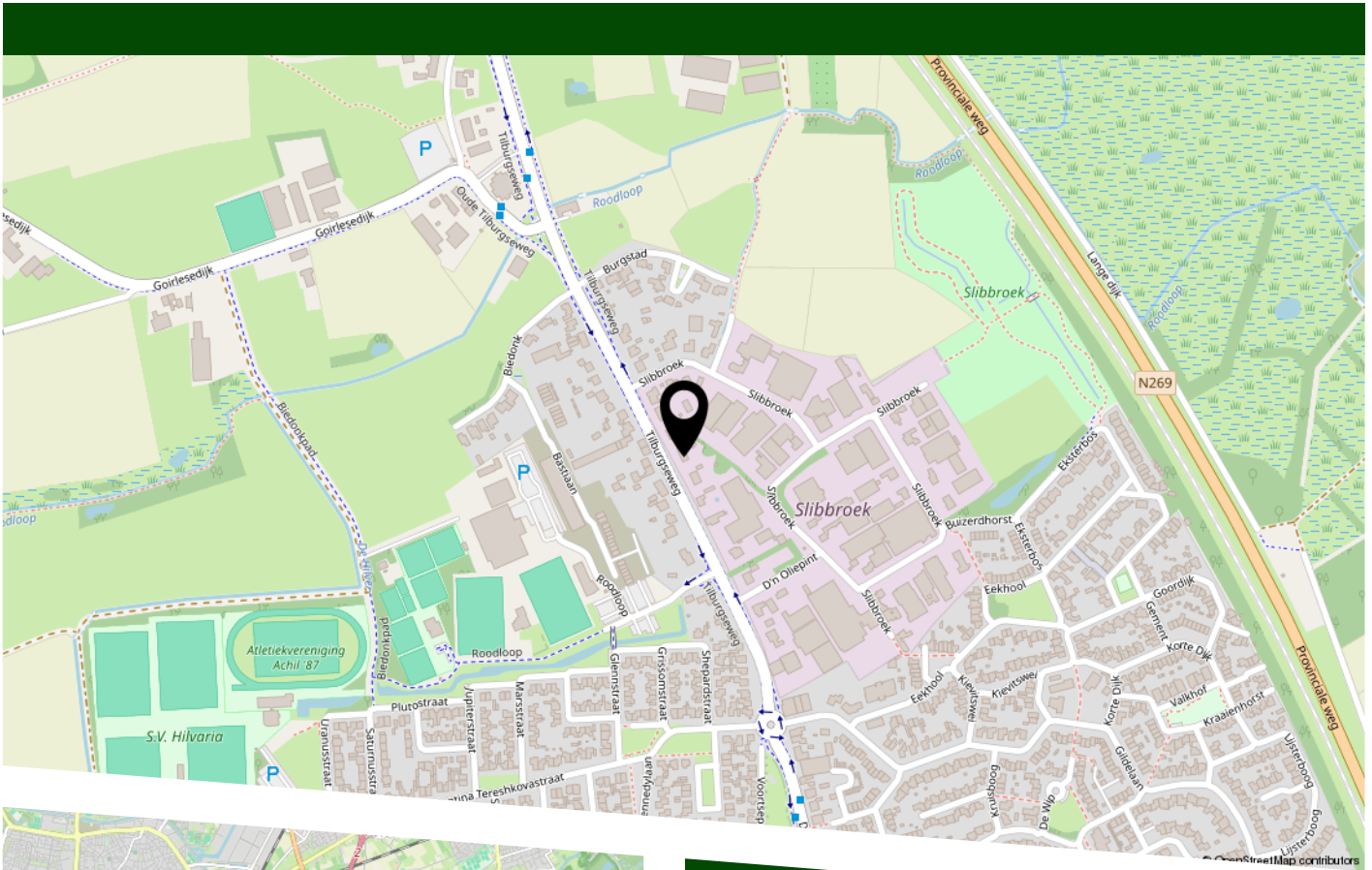
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Hilvarenbeek is een sfeervol en groen Brabants dorp met een sterk gemeenschapsgevoel en een compleet voorzieningenniveau. De ligging aan de Tilburgseweg biedt een ideale combinatie van rust en uitstekende bereikbaarheid richting Tilburg en andere uitvalswegen. Voor kopers is het extra aantrekkelijk dat dit pand niet alleen een comfortabele woonfunctie heeft, maar ook een volledig kantoor-gedeelte biedt: perfect voor wie wonen en werken wil combineren in een inspirerende, rustige omgeving. De groene landschappen rondom het dorp, de gemoedelijke dorpskern en de ondernemende sfeer maken Hilvarenbeek tot een bijzonder prettige plek om te wonen én te ondernemen.

ONZE WERKWIJZE

Bezichtiging

Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak. U kunt telefonisch een afspraak maken via nummer 013 533 56 55. Het kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur, maar voor dringende zaken mag u altijd bellen.

Een bezichtiging is mogelijk tijdens kantooruren, in de avonduren en op zaterdag.

Vragenlijst

In het dossier van de woning is altijd een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze vragenlijst ter inzage krijgen.

Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst van zaken bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud en kan nog gewijzigd worden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Het wordt daarom op prijs gesteld indien u na de bezichtiging uw bevindingen binnen enkele dagen aan het kantoor kenbaar maakt. Ook indien u geen interesse heeft vernemen wij dit graag.

Documentatie

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld, teneinde u zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud van de documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte, isolatie, verwarming en overig is naar beste kunnen benoemd en omschreven.

- plattegronden, afmetingen en foto's zijn indicatief.

Voor de juistheid van de verstrekte informatie is het kantoor in grote mate afhankelijk van gegevens verkregen van derden. Het kantoor noch de verkoper aanvaarden dienaangaande enige vorm

van aansprakelijkheid.

Wij bieden u altijd de mogelijkheid om aan uw onderzoeksplicht m.b.t. de woning te voldoen.

Algemeen

- Bij zeer grote belangstelling houdt het kantoor zich het recht voor om over te gaan tot verkoop bij inschrijving.

- Bij aankoop stelt het kantoor de eis dat binnen 7 (zeven) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom, danwel bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gedeponneerd bij de notaris.

- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.



Shirley Kneepkens
Makelaardij

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

**OF WILT U EEN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING VAN UW
EIGEN WONING? NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

SK-MAKELAARDIJ
Raadhuisstraat 44
5056 HD, Berkel-Enschot

013 - 533 56 55
info@sk-makelaardij.nl
www.sk-makelaardij.nl