

Instapklare tweekapper op gewilde locatie!



HILVARENBEЕК | Nicolaas Busiusstraat 2

vraagprijs € 535.000 k.k.



DOOR BURGERS & VAN ESCH
CLAVEM
MAKELAARS



CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEЕК

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

Tel: 013 - 534 21 29
E-mail: makelaardij@clavem.eu
www.clavem.eu

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1963
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	510 m ³
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	324 m ²
Overige inpandige ruimte:	32 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Instapklare uitgebouwde energiezuinige (A+ label) twee-onder-één-kap woning met vrijstaande garage gelegen op een ruim hoekperceel in de woonwijk "Drie Eilanden". De woning ligt daardoor optimaal ten opzichte van alle voorzieningen zoals enerzijds de winkels en anderzijds de basisschool. De laatste jaren is deze woning gemoderniseerd en energiezuinig gemaakt met o.a. 18 zonnepanelen en een hybride warmtepomp.

BEGANE GROND:

Hal/entree met de trapopgang en de meterkast (Vernieuwd, 6 groepen en 2 aardlekschakelaars) toegang gevend tot het toilet en de woonkamer.

Het toilet is geheel betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

De lichte ruime L- woonkamer beschikt over veel lichtinval middels de erker aan de voorzijde, de schuifpui aan de achterzijde en het zijraam. De erker beschikt over glas-in-lood ramen. In de woonkamer is er toegang tot de trapkast. De woonkamer is afgewerkt met spachtelputz wandafwerking en stucwerk plafond voorzien van inbouwspots.

Vanuit de woonkamer is middels een grote doorgang met schuifdeuren de uitgebouwde woonkeuken te bereiken.

De open keuken is opgesteld middels een aanrechtblok en kastenwand. In de keuken is tevens voldoende ruimte voor het opstellen van een eethoek. Ook geeft de keuken een fraai uitzicht op de achtertuin. De keuken beschikt over een keramische kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een Quooker kraan, een combi-oven en een koelkast.

Aansluitend aan de keuken is de ruime bijkeuken gesitueerd. De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en is zeer praktisch ingedeeld met 2 vaste kastenwanden. In de bijkeuken zijn de aansluitingen aanwezig voor de wasmachine en droger, tevens is hier een stortbak geplaatst.

De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop toegang gevend tot drie slaapkamer, de badkamer en middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Aan de voorzijde zijn de ouderslaapkamer en de badkamer gesitueerd.

De andere twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde. Alle drie de slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een PVC vloer en spachtelputz wandafwerking. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een kunststof kozijn met rolluiken en de kamer aan de voorzijde is voorzien van een screen.

De ruime geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vlizotrap is de geïsoleerde bergzolder te bereiken. Hier is de ATAG combi-ketel (bj 2018) geplaatst alsmede de hybride warmtepomp (Remeha, bj. 2023).

BUITEN:

Keurig aangelegde Voortuin met sierbeplanting en looppad tot de voordeur en achterom.

De achtertuin is op het zuidwesten georiënteerd en is keurig ingericht middels sierbestrating, terrassen waaronder een overdekt terras, gazon, plantenborders en een overkapping/ fietsenstalling. Middels een poort is er toegang tot de voortuin.

Aan de achterzijde is de aangebouwde garage gesitueerd. De garage is ingedeeld in twee ruimtes waaronder een kantoortje/ werkplek alsmede een garage deel. De werkplek is afgewerkt met een laminaatvloer, de garage met een tegelvloer. Tevens beschikt de garage over een elektrische op afstand bedienbare roldeur. De garage beschikt over een oprit vanuit de Van Aldeneyckstraat.

ALGEMEEN:

- Energiezuinige twee-onder-een-kapwoning gelegen op fijne woonlocatie.
- Rustig gelegen in de woonwijk "Drie Eilanden".
- De woning is voorzien van een ATAG combiketel (2018) en hybride warmtepomp (2023).
- Aan de achterzijde en op het platte dak liggen 18 zonnepanelen (bj. 2022).
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Goed geïsoleerd, Energielabel A+
- Aangebouwde garage met eigen oprit.
- Oplevering in overleg;



























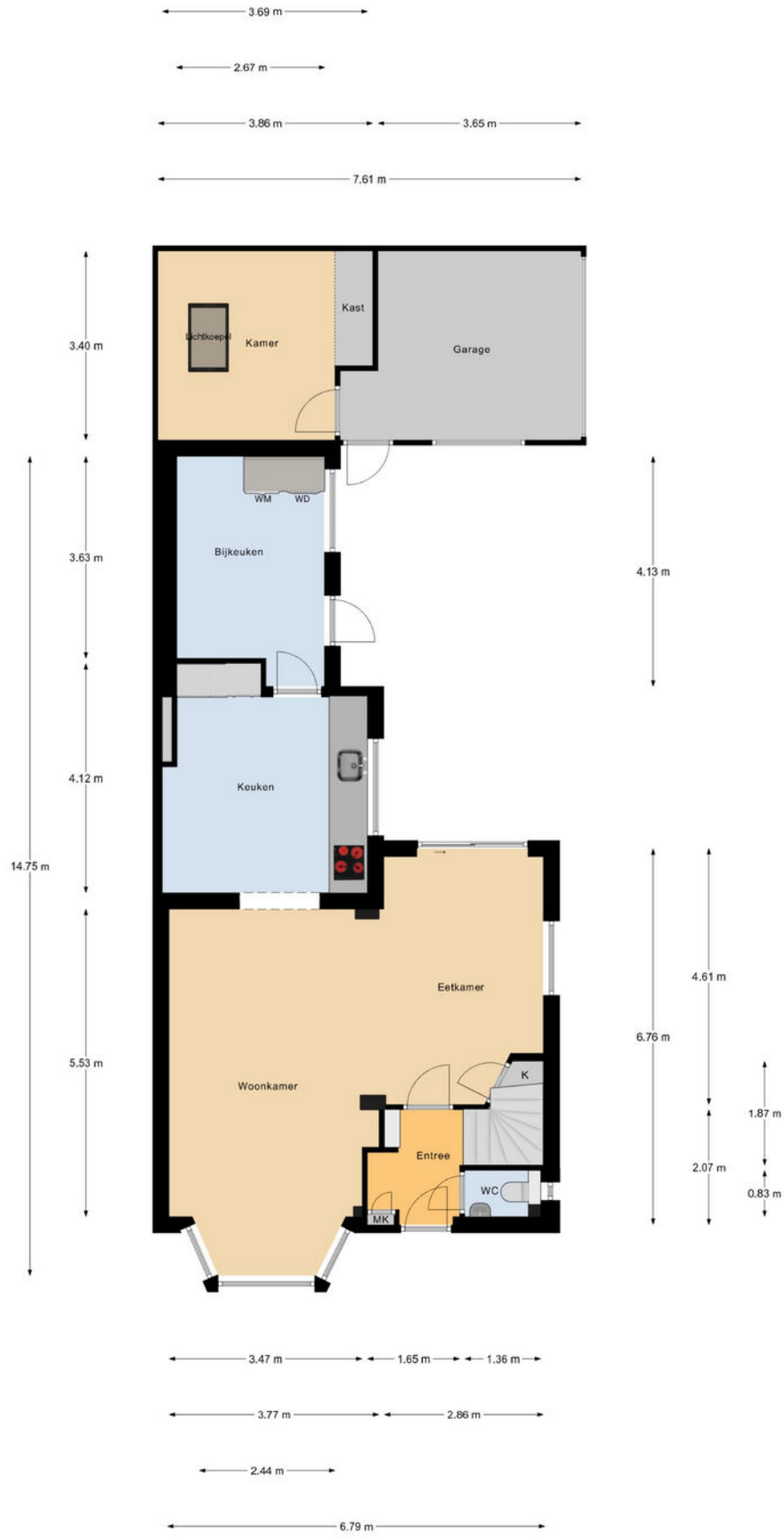






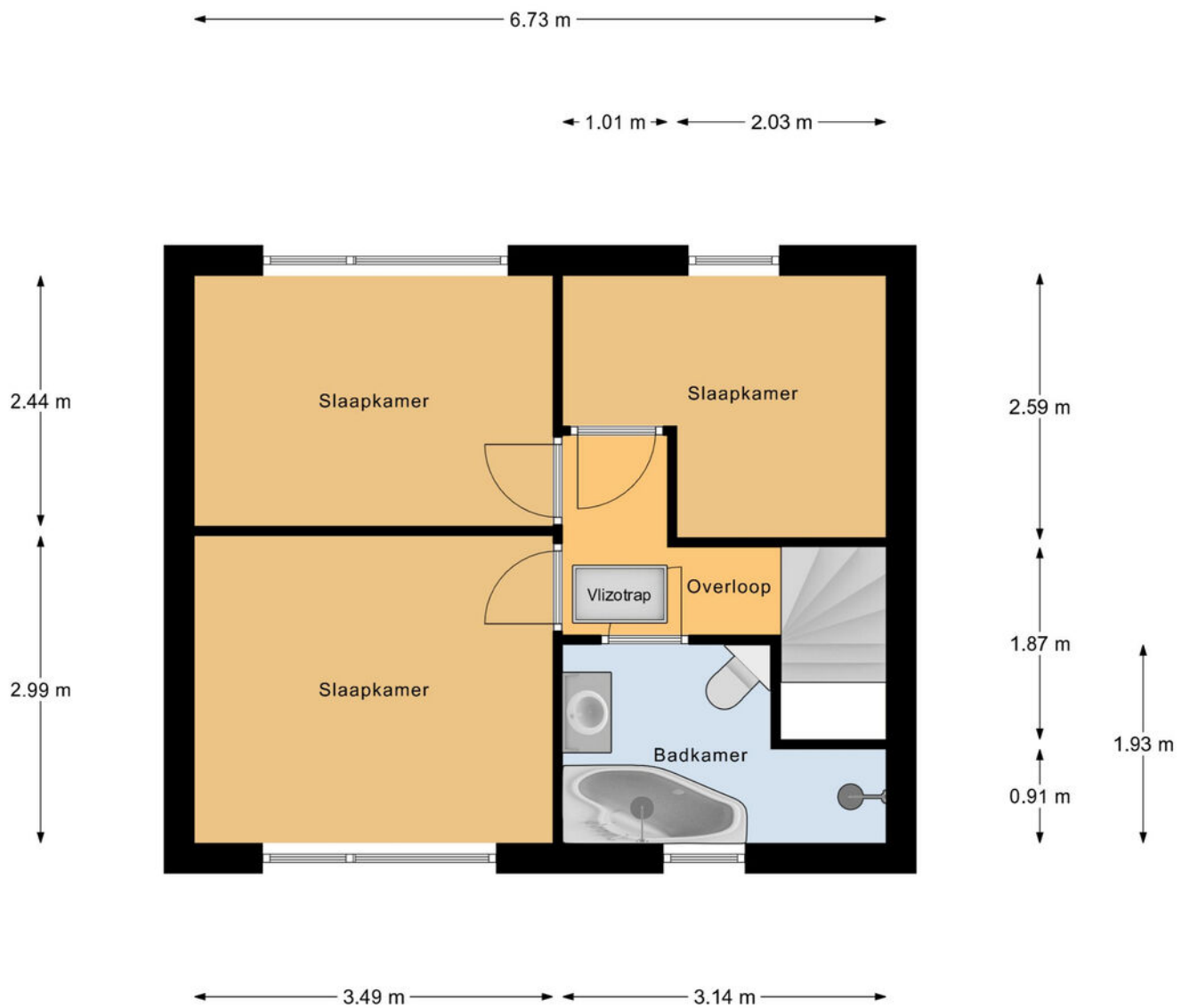


Plattegrond



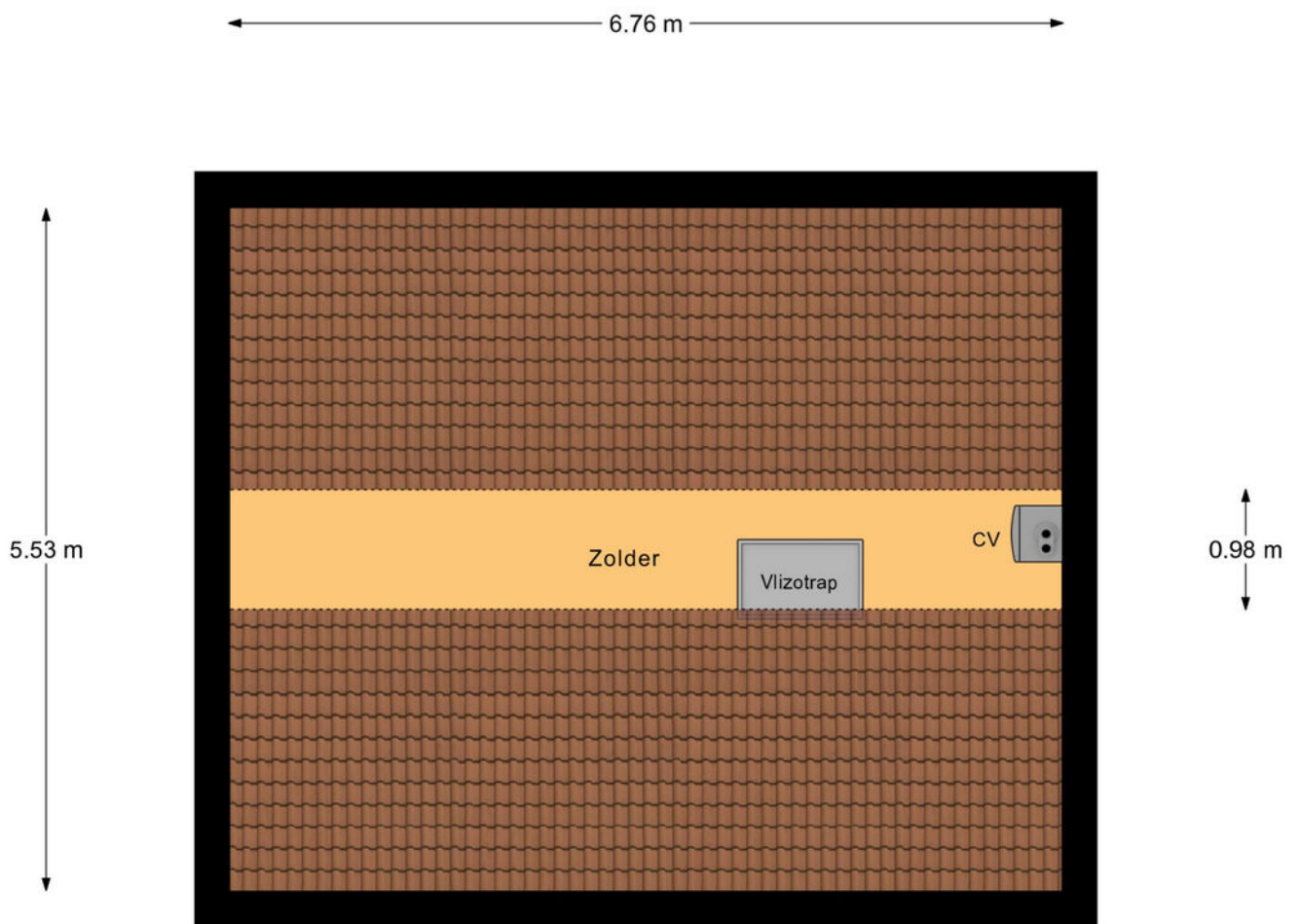
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 3.50 m →

↑
4.17 m
↓

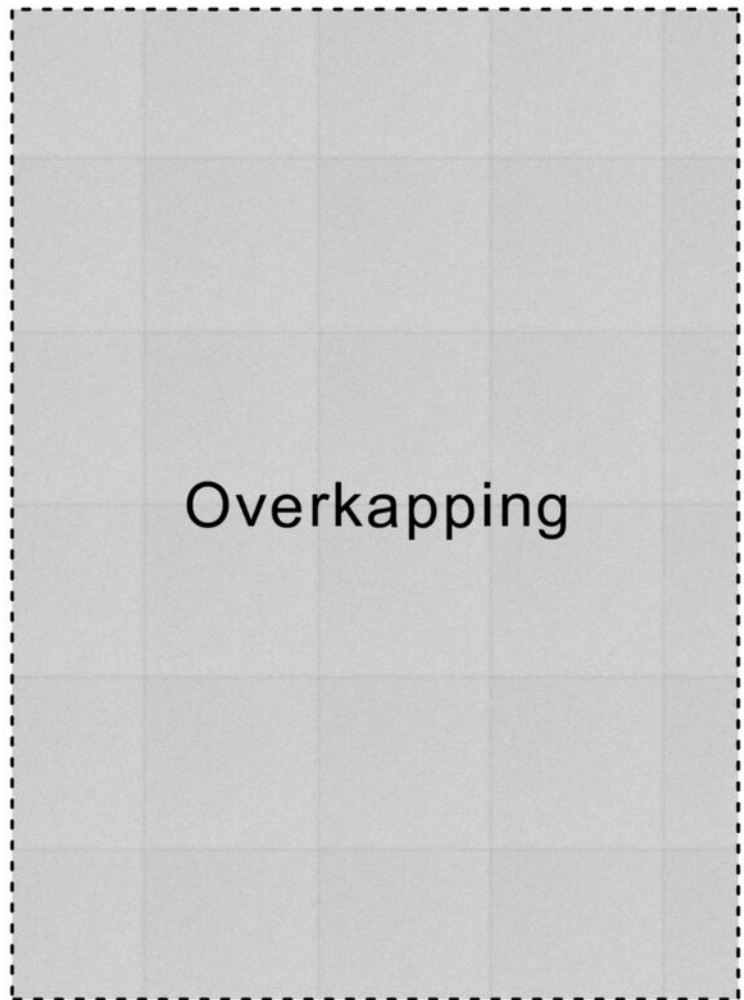


Overdekt terras

Plattegrond

← 2.10 m →

↑
2.87 m
↓



Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

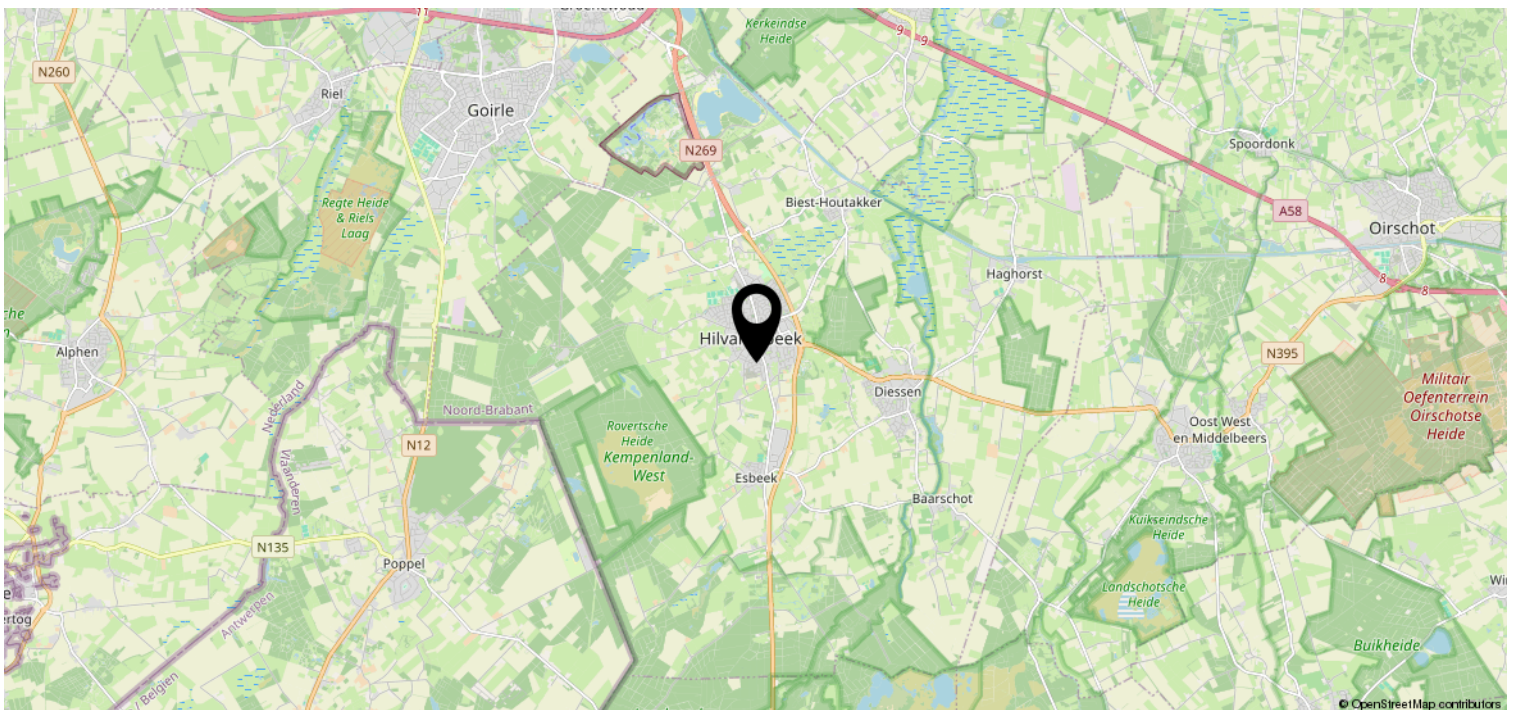
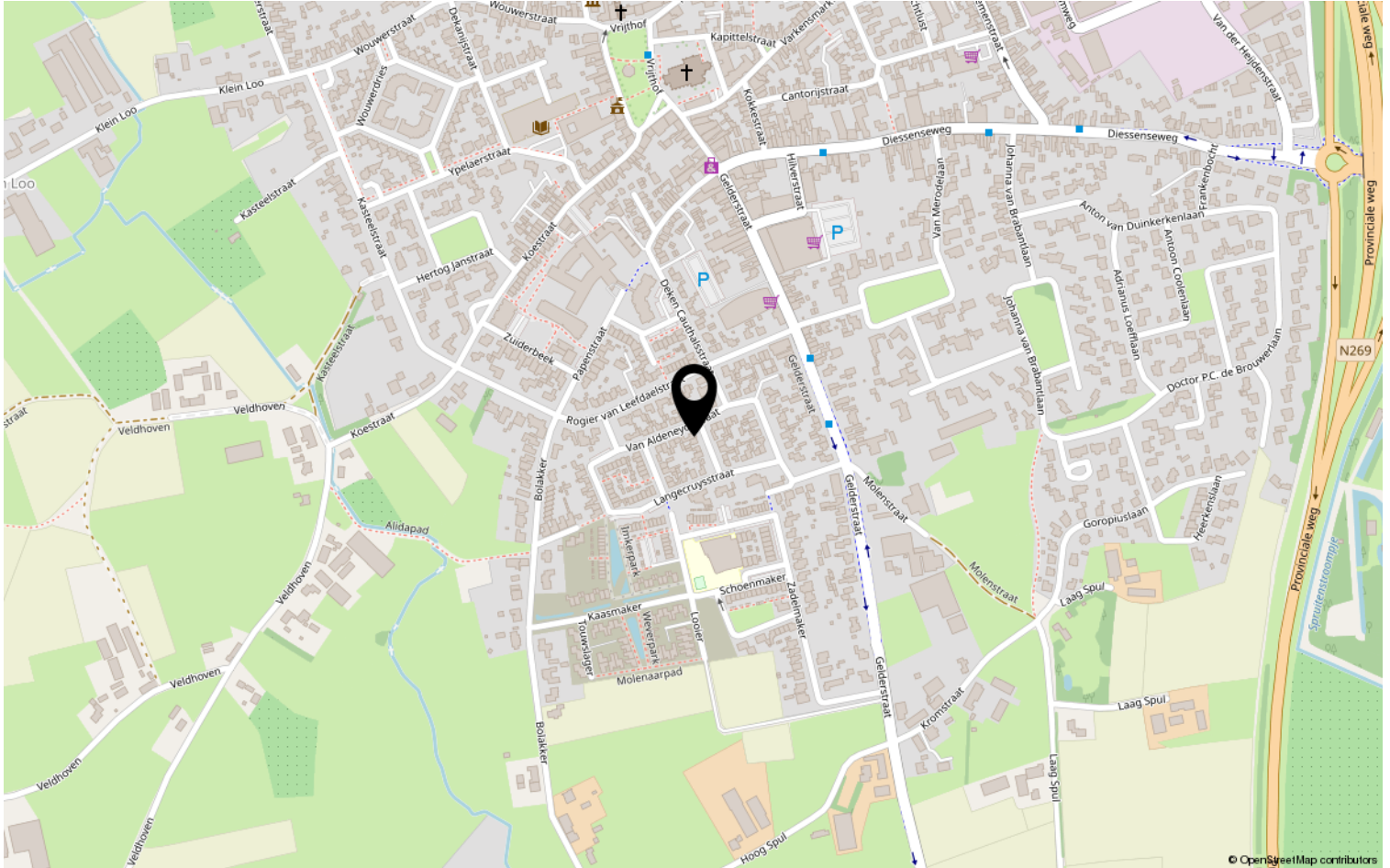


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
—	Muurnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4745	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 2 april 2025
De bevoegdheid van 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 databankenrecht.

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		
- Buitenverlichting	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
- Vaste kasten berging	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duette schuifpui en zijraam woonkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Pvc vloer	X			

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 - Exterieur/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				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Sering in voortuin		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

