

# Royale, instapklare woning in centrum Hilvarenbeek!



HILVARENBEEK | Holstraat 3

vraagprijs € 595.000 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](mailto:makelaardij@clavem.eu)  
[www.clavem.eu](http://www.clavem.eu)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1960
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	543 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	246 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	41 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

Op een prettige woonlocatie in het centrum van Hilvarenbeek gelegen halfvrijstaande woning met een extra brede poort/onderdoorgang. De woning is in 2025/2026 grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is onder andere het dak geïsoleerd en is de begane grond voorzien van een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming. Daarnaast is de woning geheel afgewerkt met strak stucwerk, zijn de keuken en badkamer vernieuwd en is ook de tuin opnieuw aangelegd. Zodoende mag het geheel werkelijk instapklaar genoemd worden.

De woning is ruim van opzet, met veel woonruimte op de begane grond en een overbouwde poort die zorgt voor een royale verdieping met vier slaapkamers en een badkamer. De tuin, gelegen op het zonnige zuiden, beschikt over een aangebouwde overkapping. De ligging aan een rustige straat in het centrum is uitstekend, met onder andere winkels, voorzieningen en het Vrijthof op een steenworp afstand. Parkeren is mogelijk op eigen terrein in de overbouwde poort.

## BEGANE GROND:

De ruime entree/hal met fraaie houten vloer, trapopgang en vernieuwde meterkast geeft toegang tot de woonkamer.

De grote living heeft een woonoppervlakte van maar liefst circa 53 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte. Aan de achterzijde zorgen grote raampartijen voor veel lichtinval en is onder andere ruimte voor een grote eettafel.

De luxe woonkeuken bevindt zich centraal in de ruimte. De keuken met composiet werkblad is ingericht met een kastenwand en kookeiland. Daarnaast is alle benodigde inbouwapparatuur aanwezig, zoals een koelkast, diepvriezer, combi-magnetron, wijnkoeler, vaatwasser en een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Het woongedeelte is, net als de hal, afgewerkt met een houten vloer met vloerverwarming en strak stucwerk op wanden en plafond.

In de bijkeuken met tegelvloer bevinden zich de opstelling van de combiketel (2025), de verdeler van de vloerverwarming en een pantry met spoelbak. Tevens is vanuit de bijkeuken de toiletruimte bereikbaar. Deze is deels betegeld en ingericht met een wandcloset en fonteintje.

## EERSTE VERDIEPING:

De L-vormige overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De twee grootste slaapkamers (circa 16 en 14 m<sup>2</sup>) zijn aan de voorzijde gelegen. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast. Aan de achterzijde zijn de derde en vierde slaapkamer (circa 8,5 en 10 m<sup>2</sup>) gesitueerd.

De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer en ook hier van strak stucwerk wand- en plafondbewerking.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. De separate toiletruimte is op dezelfde wijze als de badkamer afgewerkt en beschikt over een wandcloset.

## TWEEDE VERDIEPING:

Via een vlizotrap en een luik op de overloop is de geheel geïsoleerde bergzolder te bereiken. Deze zolder is in twee gedeelten verdeeld.

## BUITEN:

Middels de brede, overbouwde poort is de achtertuin toegankelijk. Het is mogelijk om hier een garage te realiseren. De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is grotendeels voorzien van sierbestrating en een gazon. Onder de aangebouwde overkapping met inbouwspots is het heerlijk vertoeven.

## ALGEMEEN:

- Ruim opgezette halfvrijstaande woning
- In 2025/2026 grondig gerenoveerd en verduurzaamd
- Veel extra woonoppervlakte op de verdieping door de grote overbouwde poort
- Gelegen op een rustige woonlocatie in het centrum van Hilvarenbeek
- Prettige achtertuin op het zonnige zuiden met aangebouwde overkapping
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en dakisolatie
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en vloerisolatie
- Verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2025)

Het betreft hier een smaakvolle en verrassend ruime woning op een rustige lokatie in het centrum van Hilvarenbeek die zo betrokken kan worden!



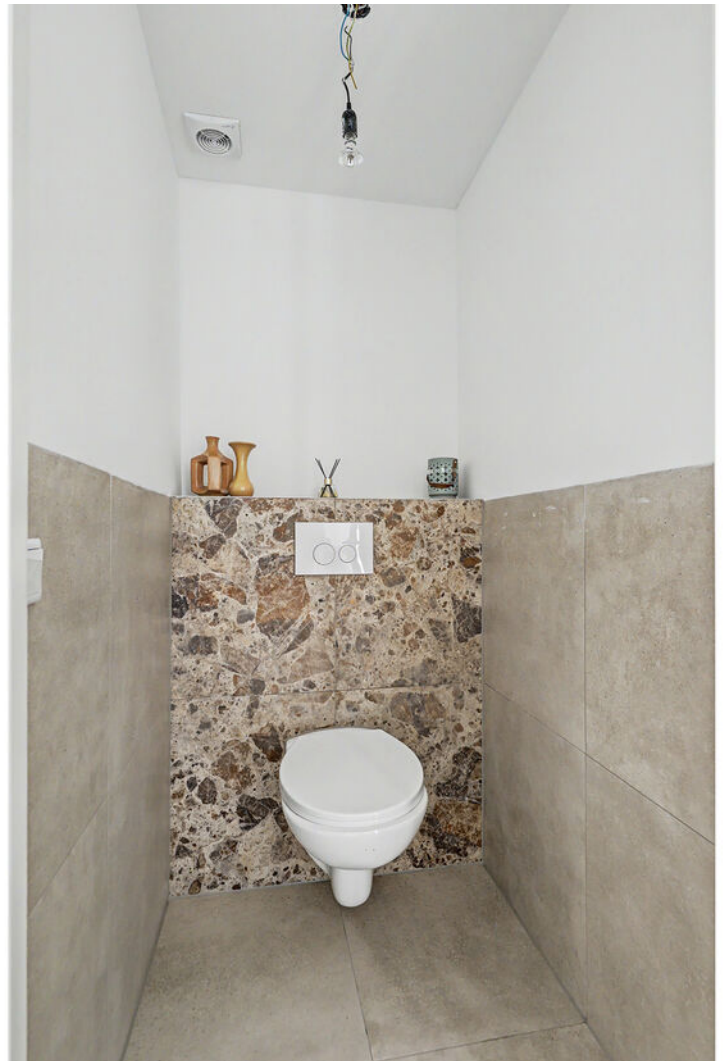






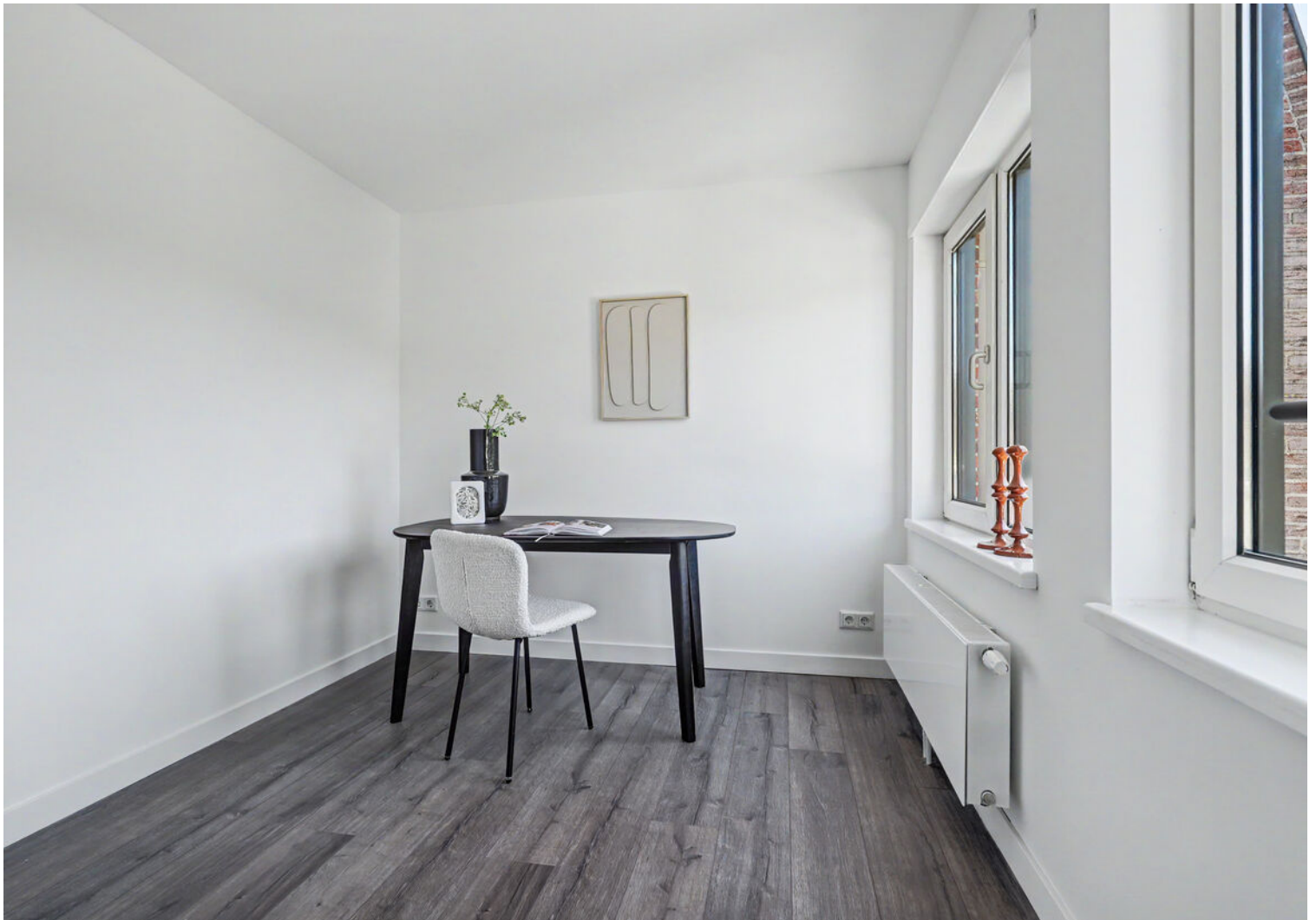
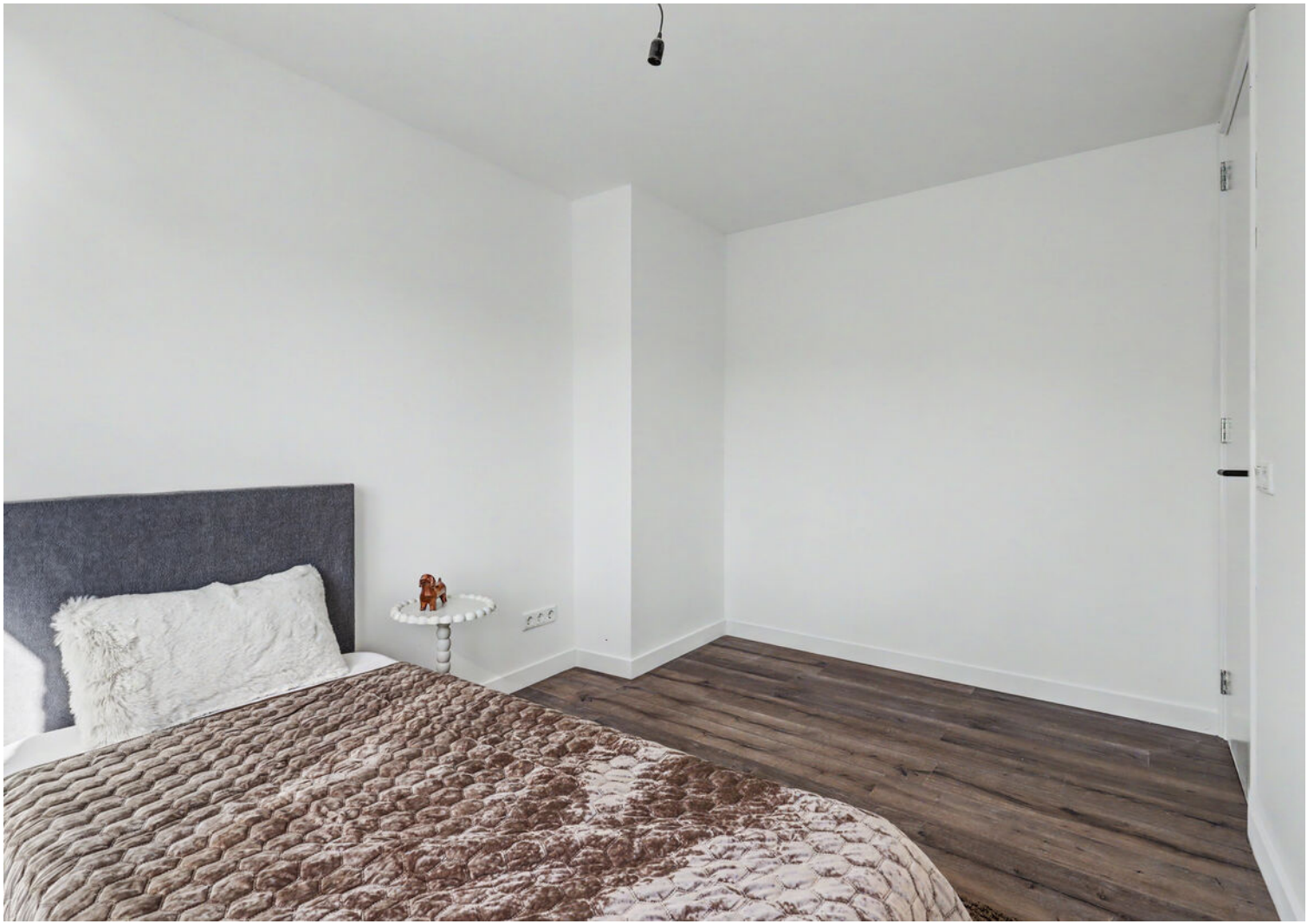




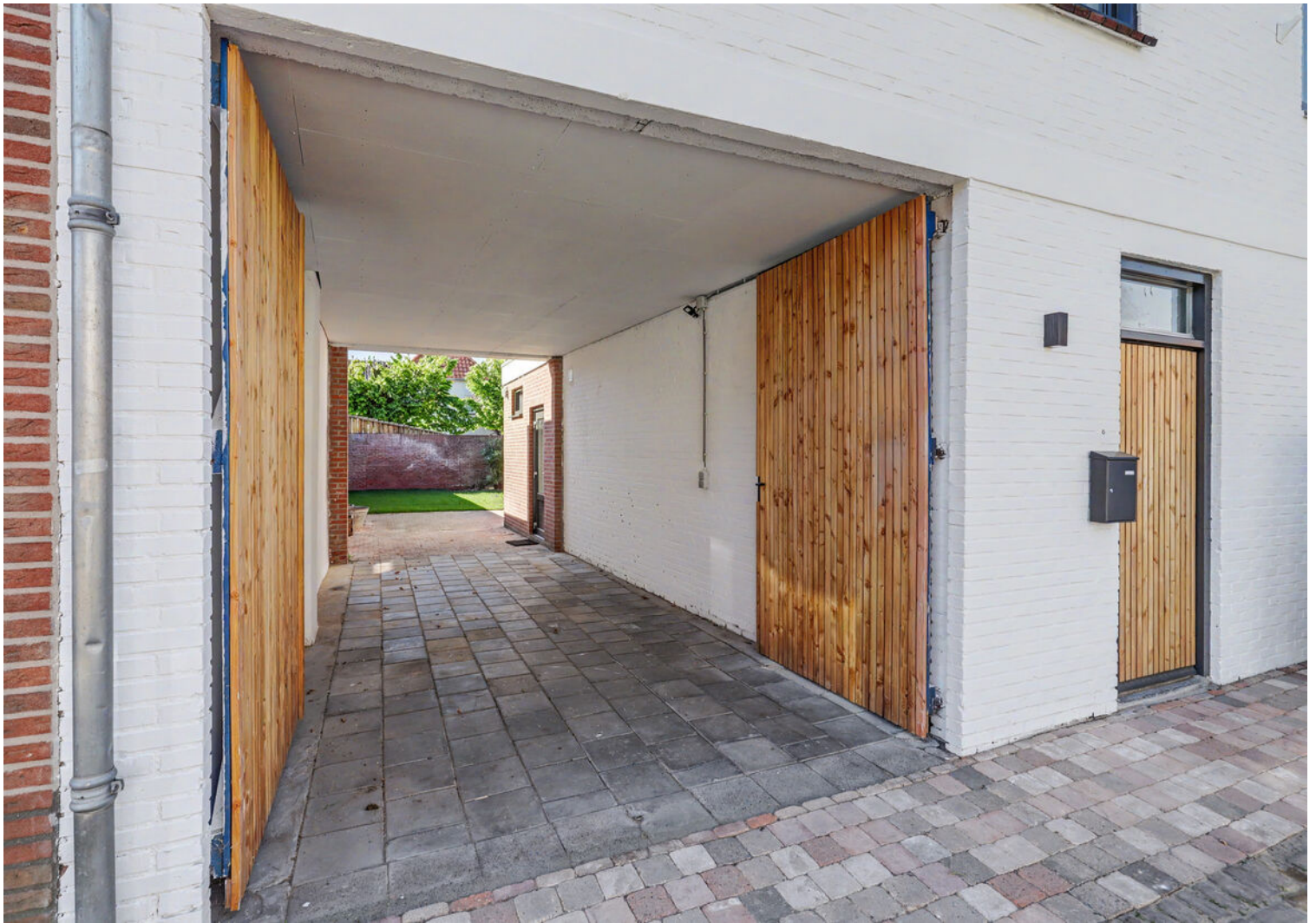


















# Plattegrond



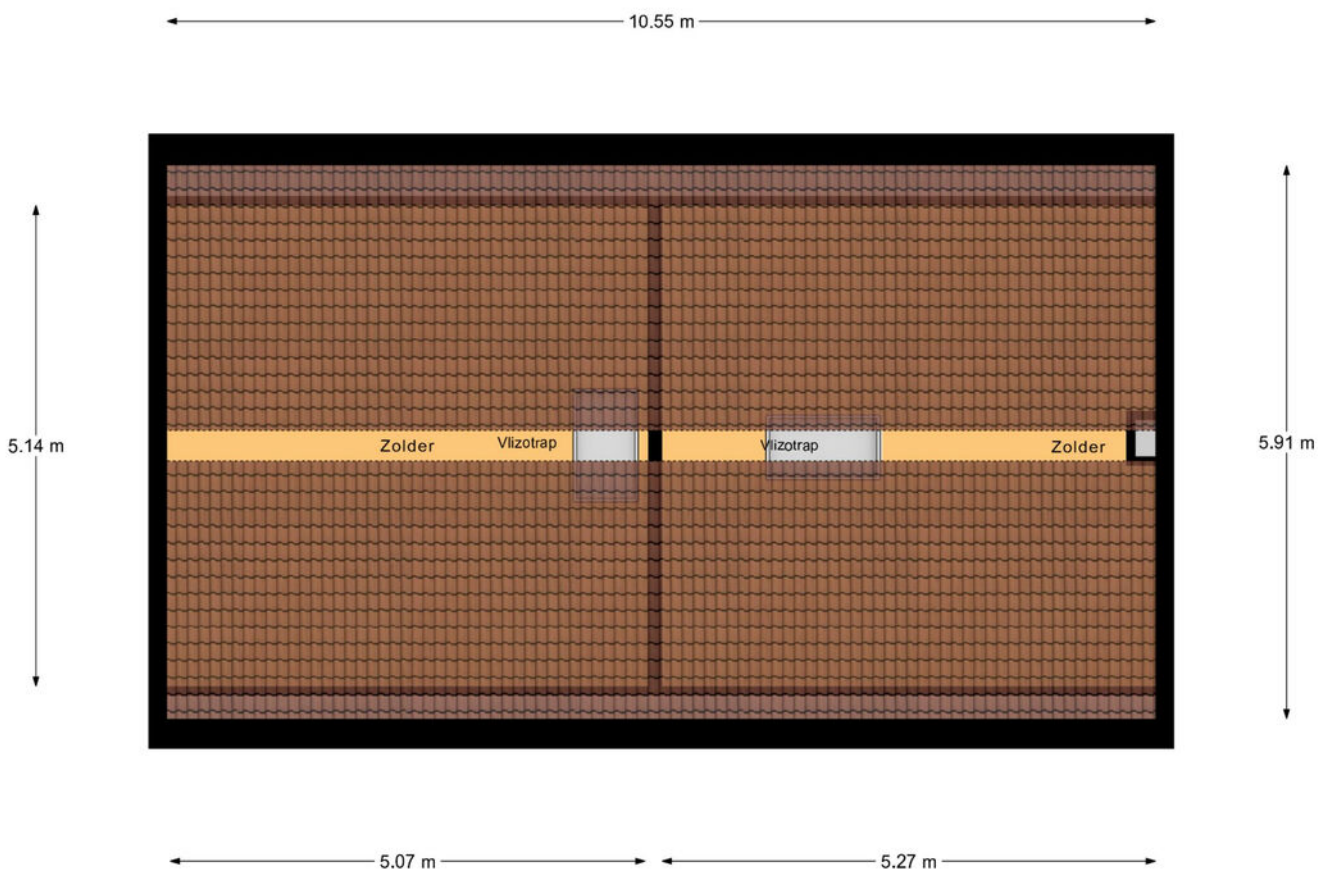
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond




2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

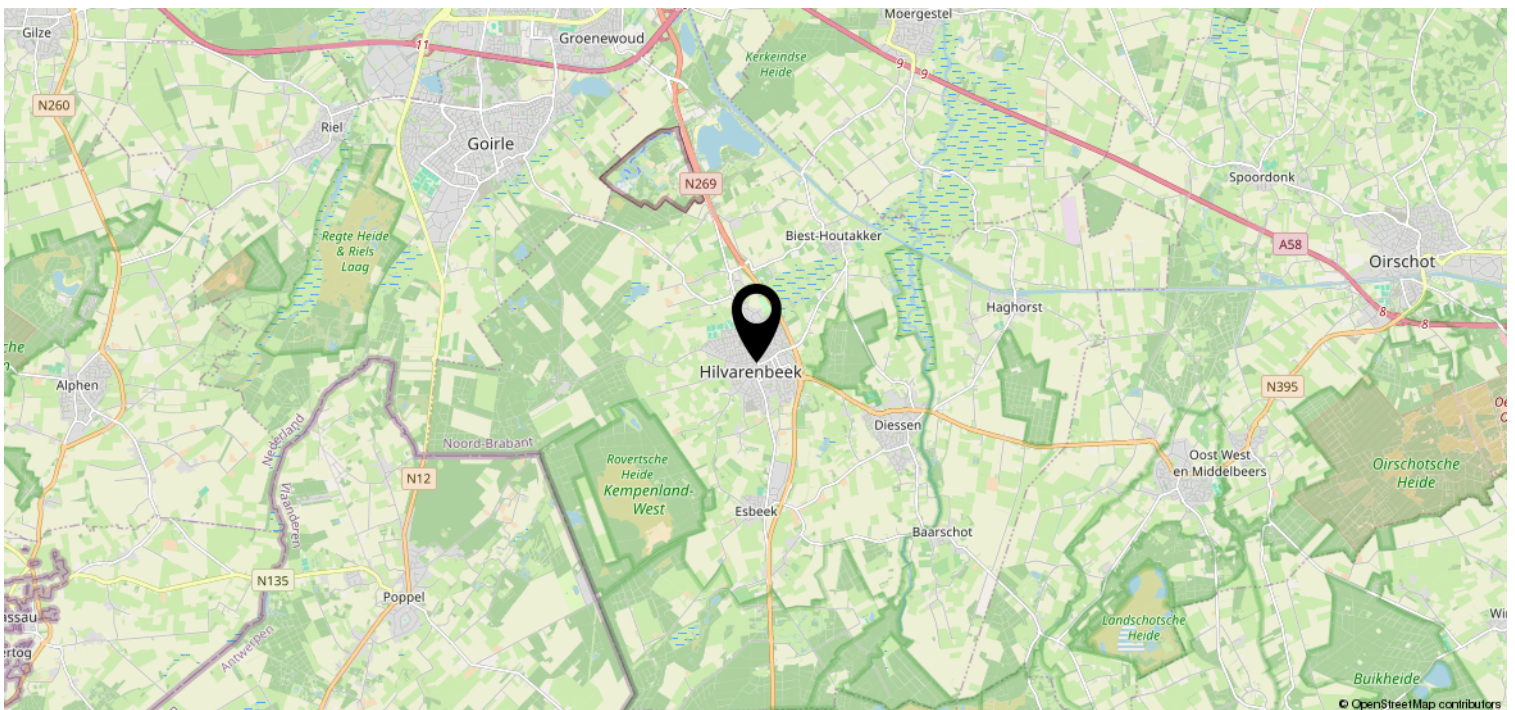
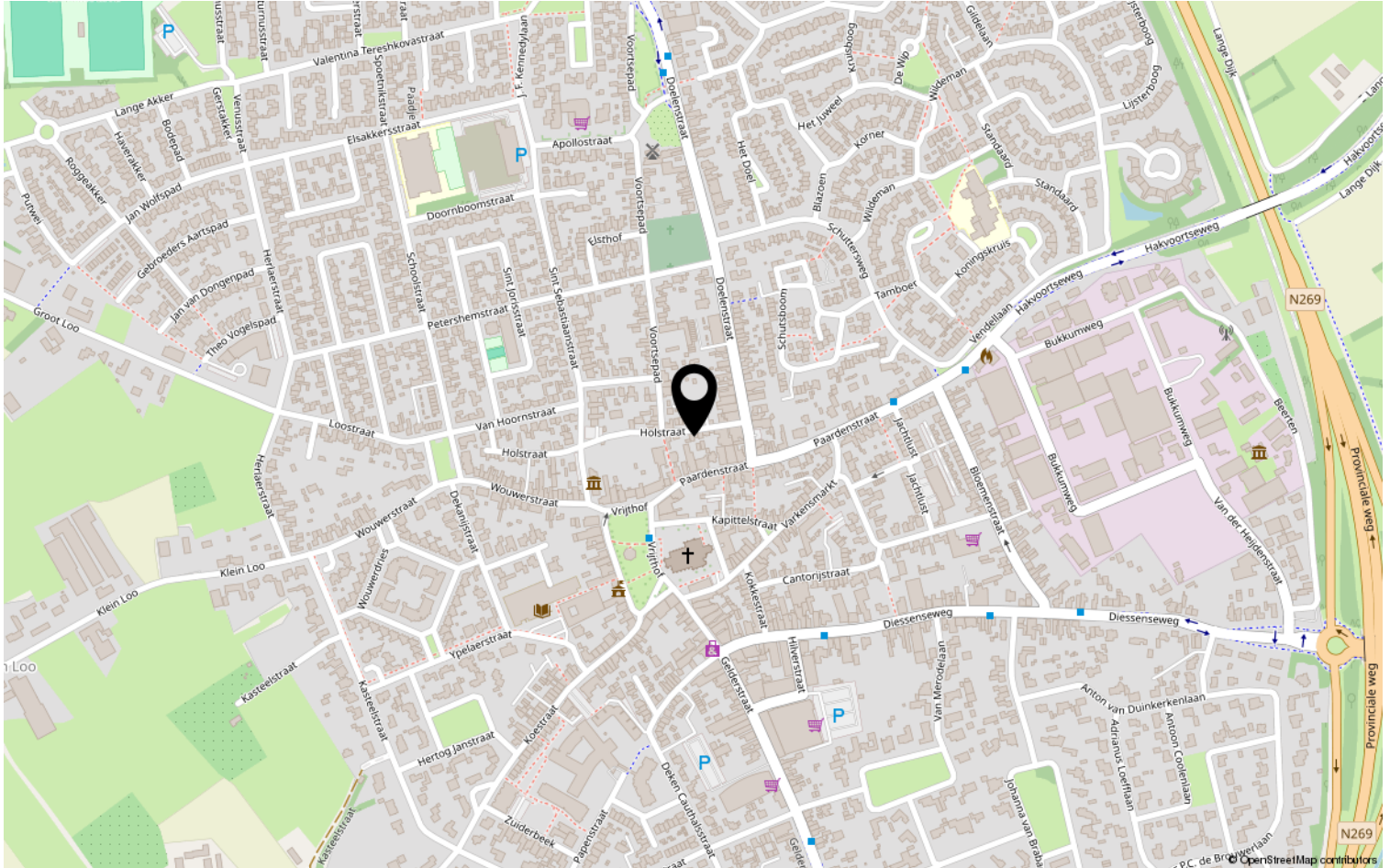


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
Huisnummer		Sectie D	
—	Voorafgestelde kadastrale grens		Perceel 5047
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 2 april 2025  
De Dienst van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten 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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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

