

# Ruime, instapklare tweekapper op gewilde locatie!



HILVARENBEEK | Glennstraat 4

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:	1971
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	609 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	275 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

Aan een groen plein in de geliefde woonwijk "De Elst" ligt deze ruime, in 2025 gemoderniseerde twee-onder-één-kapwoning. De woning is op de begane grond uitgebouwd, waardoor een royale woonkamer is ontstaan. Daarnaast beschikt de woning over een moderne, aparte woonkeuken, een inpandige garage en maar liefst vier volwaardige slaapkamers verdeeld over de verdiepingen. De ligging is ideaal: op loopafstand van een basisschool, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels.

## BEGANE GROND

De strakke en ruime entree/hal met tegelvloer en trapopgang geeft toegang tot de woonkamer en de keuken. In de hal bevinden zich tevens de toiletruimte met closet en fonteintje en de vernieuwde meterkast (13 groepen en aardlekschakelaars). De hal is modern afgewerkt met een nieuwe tegelvloer en strak gestuikte wanden en plafonds. Via nieuwe binnendeuren met veel glas zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar.

De L-vormige woonkamer is in het verleden uitgebouwd, waardoor een bijzonder ruime en lichte leefruimte is gerealiseerd. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een fraai uitzicht over het groene plein. Aan de achterzijde bevindt zich een kunststof schuifpui met toegang tot de tuin. In de uitbouw zorgt een lichtkoepel voor extra natuurlijke lichtinval. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van triple glas, elektrische screens en zonneschermen. De woonkamer is strak afgewerkt met een laminaatvloer, gestuikte wanden en een gestuukt plafond. Daarnaast is aan de voorzijde een airconditioning geplaatst.

Via een ruime doorgang is de moderne woonkeuken bereikbaar. De keuken beschikt over een loopdeur naar de achtertuin, een deur naar de bijkeuken en een verbinding met de hal. De recent gemoderniseerde keuken is uitgevoerd met een rechte opstelling voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap, aangevuld met een kastenwand waarin de combi-oven, vaatwasser en koelkast zijn verwerkt. Een derde opstelling is ingericht als stijlvolle koffiebar.

Vanuit de keuken is de royale bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een deur naar de tuin. Via een grote open doorgang is het voorste gedeelte bereikbaar, momenteel in gebruik als garage/inpandige berging. De garage/berging is voorzien van dubbele deuren naar de oprit.

De gehele begane grond is voorzien van nieuw strak stucwerk op zowel wanden als plafonds en nieuwe vloeren.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Eén slaapkamer en de badkamer zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer beschikt over een wastafel, vaste kast en rolluiken. De vloer is afgewerkt met laminaat, de wanden zijn gestuukt en het plafond is uitgevoerd in spuitwerk.

De tweede en derde slaapkamer, waaronder de royale ouderslaapkamer, bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De ouderslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en de ramen zijn, net als die van de andere slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van screens. Ook hier zijn de wanden gestuukt en zijn de plafonds uitgevoerd in spuitwerk.

De badkamer is deels betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, toilet en inloopdouche. Vanuit de badkamer is via een loopdeur met rolluik toegang tot het platte dak.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelling van de VHR Vaillant ketel (bouwjaar 2021). Aan de voorzijde is bovendien een royale bergkast aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de zeer ruime en lichte vierde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor veel ruimte en lichtinval. De slaapkamer is daarnaast voorzien van een wastafelmeubel en strak afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond met inbouwverlichting. De dakkapel aan de voorzijde is uitgerust met een elektrisch bedienbare screen.

## BUITEN

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbeplanting, waaronder een beukenhaag, drie bomen en een oprit.

De brede en fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het noorden en biedt volop privacy. De tuin is ingericht met een betegeld terras, gazon, plantenborders met onder andere een beukenhaag en acht laurier leibomen. Via een siergrindpad is de recent geplaatste vrijstaande overkapping met berging bereikbaar.

De houten overkapping beschikt over een praktische berging met elektra en sfeervolle wandverlichting en vormt een heerlijke plek om tot in de late uurtjes van de tuin te genieten.

## ALGEMEEN:

- Recent gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met veel woonruimte door de uitbouw;
- Gelegen aan een groen plantsoen met vrij uitzicht;
- Op korte afstand van basisschool, sportvoorzieningen en winkels;
- Airconditioning in de woonkamer met buitenunit;
- Airconditioning/ warmtepomp ouderslaapkamer en zolderslaapkamer middels Olympia splendid zonder buitenunit;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, alsmede triple glas op de begane grond;
- De woning beschikt over 7 zonnepanelen (bj. 2025) en is recent voorzien van spouwmuurisolatie;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels cv-ketel (Vaillant VHR, 2021);
- Fraai aangelegde achtertuin met nieuwe houten overkapping en berging;
- Voorzijde geheel voorzien van screens en zonneschermen, achterzijde deels v.v. rolluiken;
- Energielabel B;
- Instapklaar!

































# Plattegrond

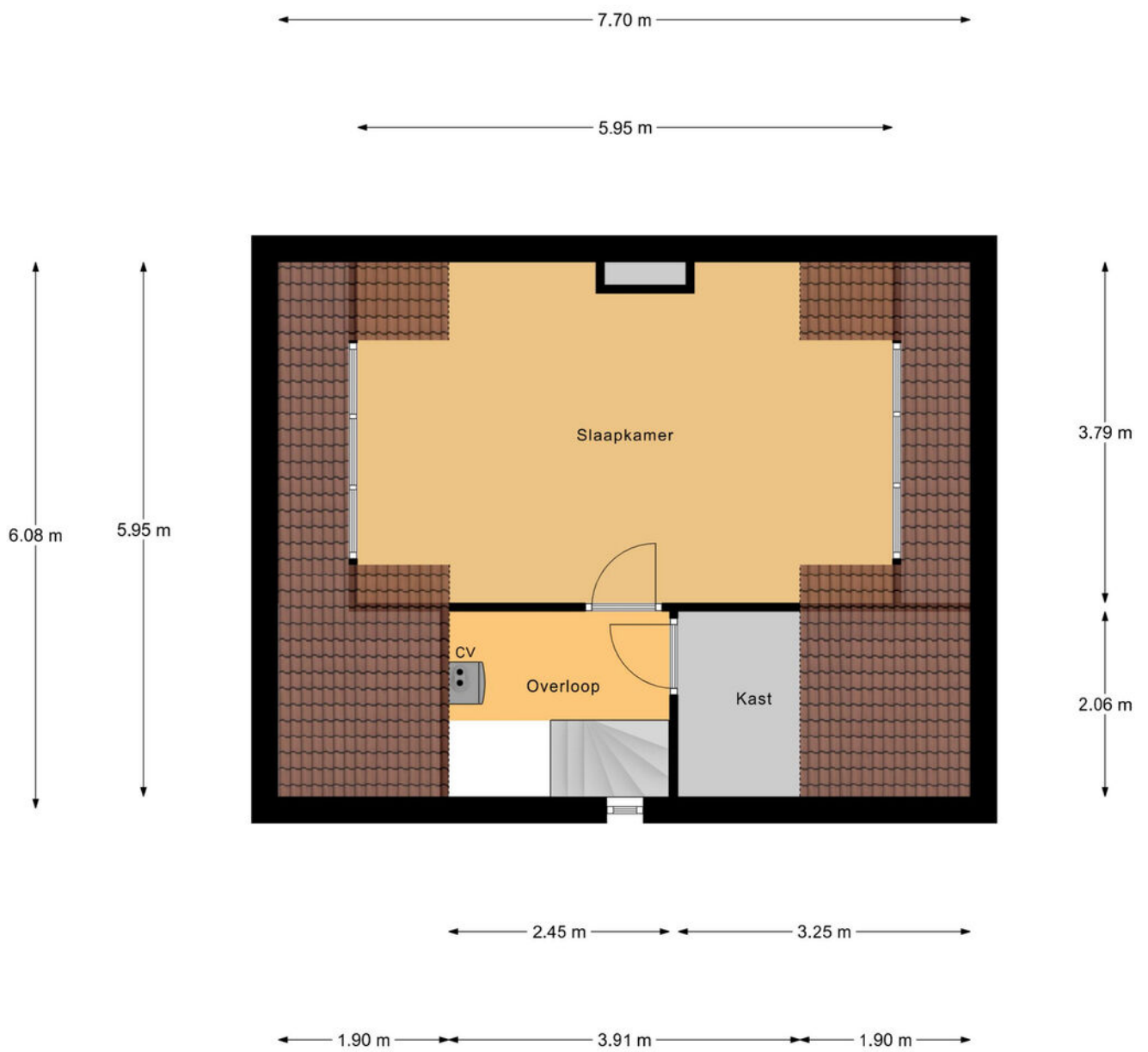


# Plattegrond



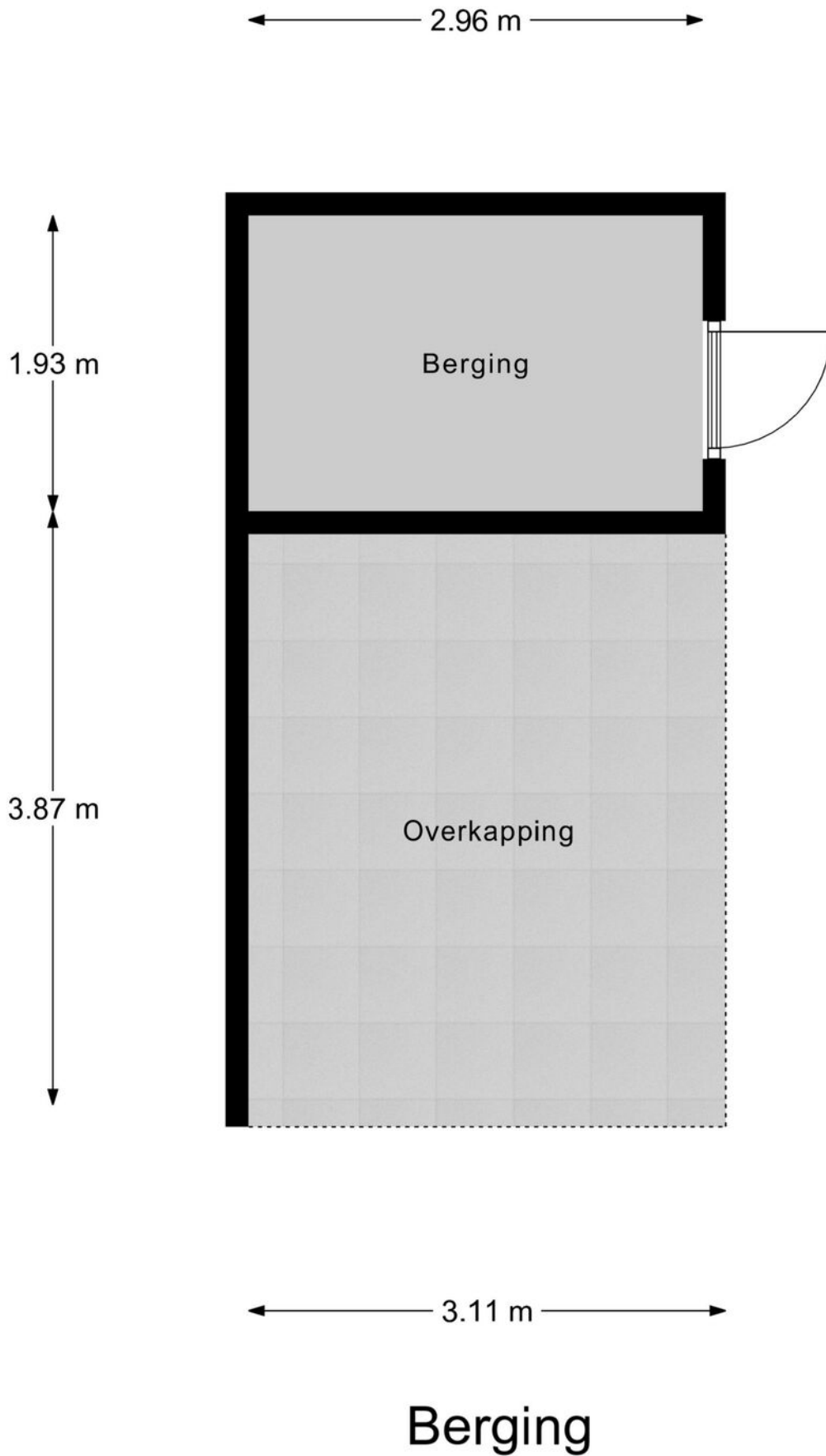
1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

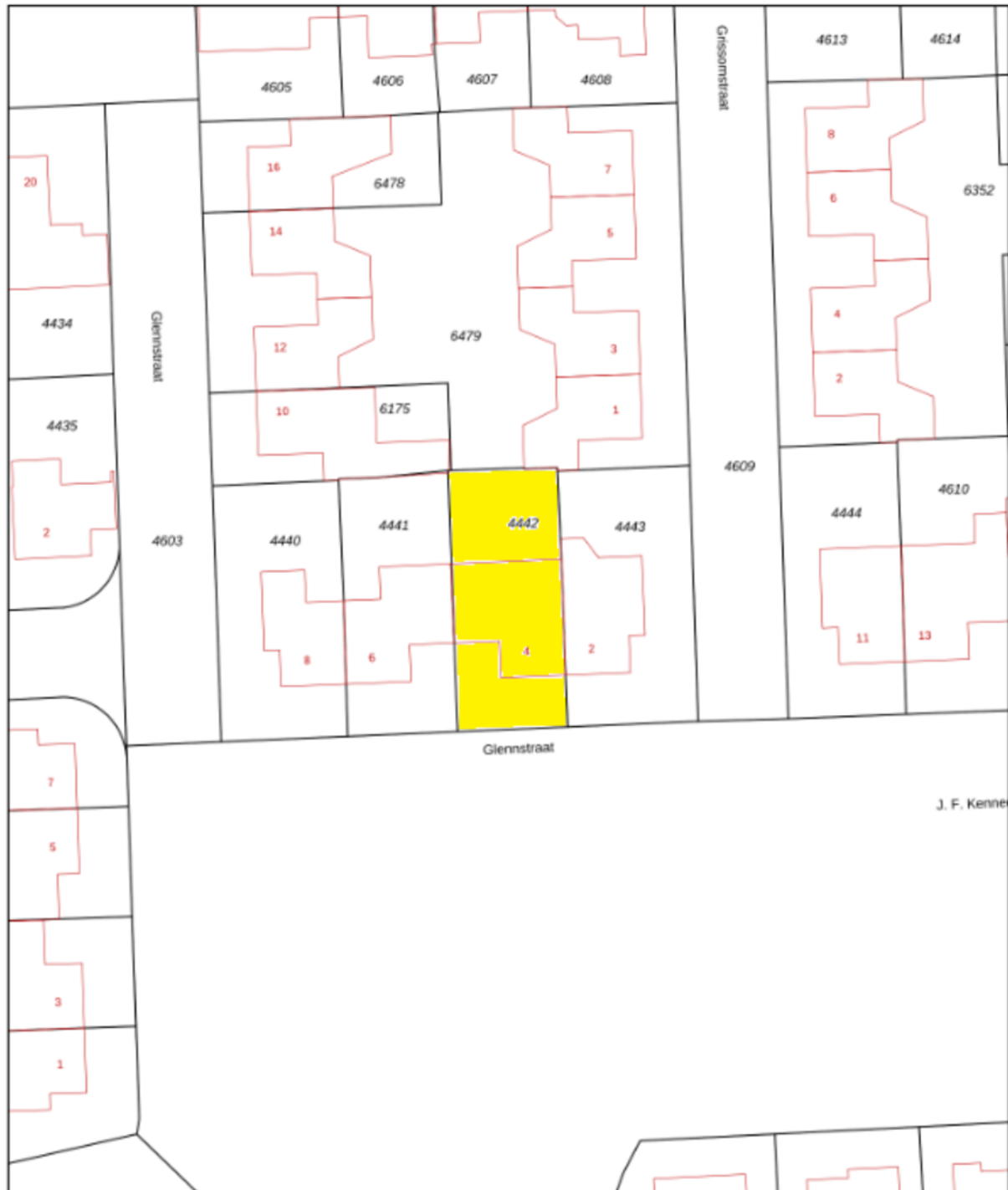
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

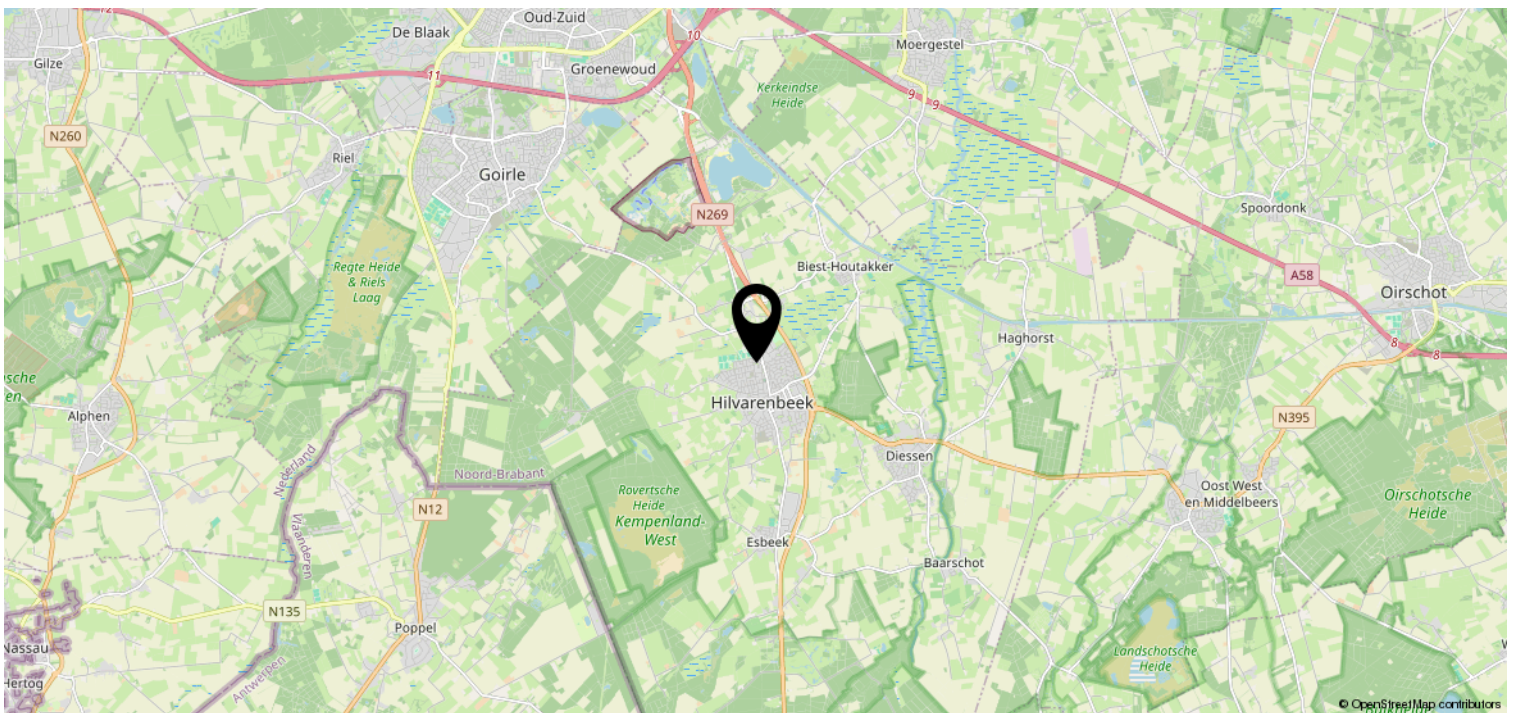
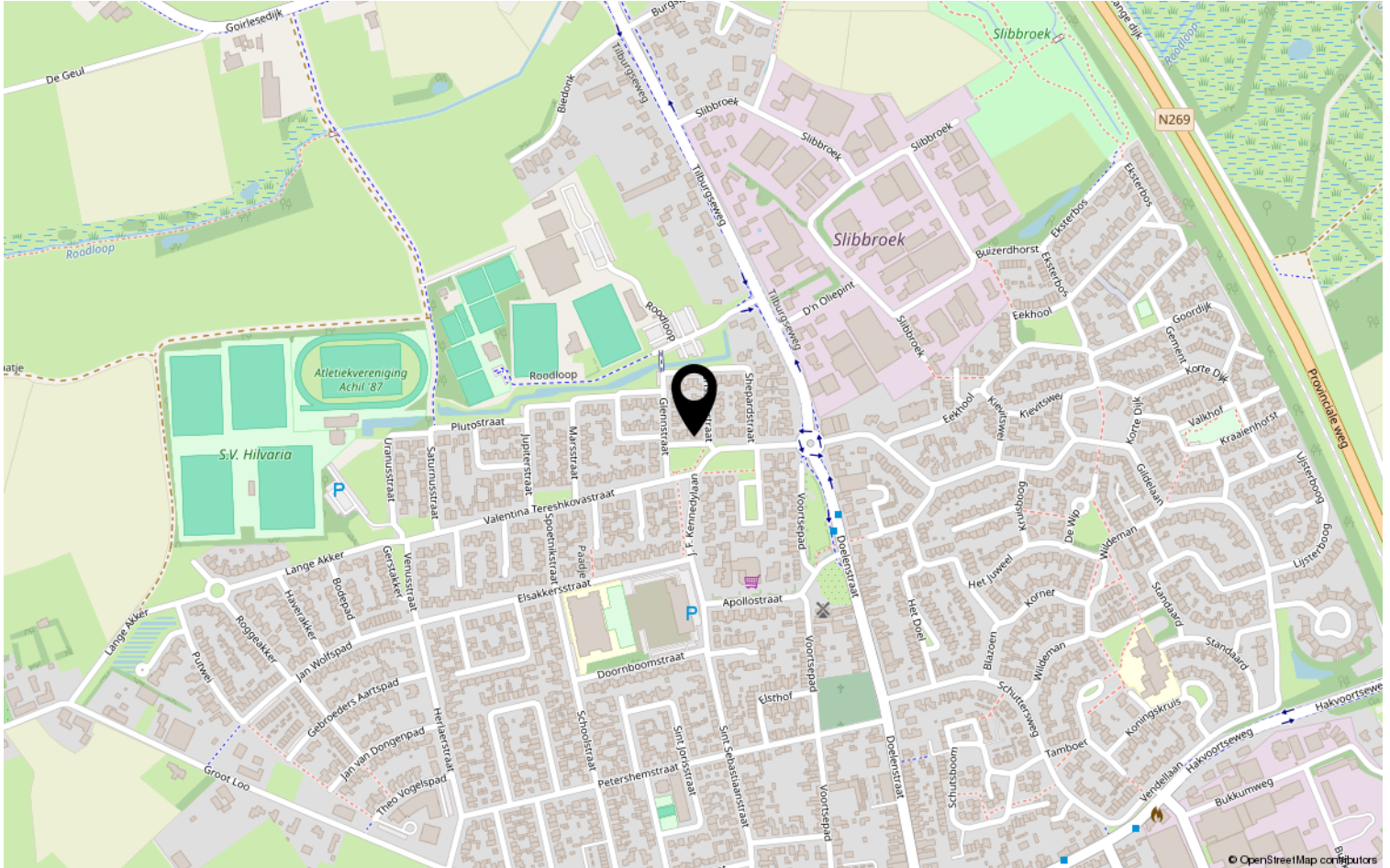


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Hivarenbeek	
Huisnummer		Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4442	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beëwing		

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.

Voor een aansluitend uittreksel, gelteerd op 23 februari 2025  
De bezorger van het kadaster en de openbare registers

# 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
- Schutters	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

