

Instapklare woning met 4 slaapkamers!



DIESSEN | Postelein 12

vraagprijs € 515.000 k.k.



CLAVEM MAKELAARS
Hilverstraat 89
5081 AV HILVARENBEK

Tilburgseweg 1
5051 AA GOIRLE

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



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2012
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	478 m ³
Woonoppervlakte:	134 m ²
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie:	warmtepomp volledig geïsoleerd

Omschrijving

Deze sfeervol afgewerkte, jonge hoekwoning is gelegen aan een groenrijk plein in een nieuwe woonwijk aan de rand van Diessen. Het betreft hier een royale hoekwoning uit 2012 met drie slaapkamers en ruime badkamer op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer/werkkamer op de tweede verdieping. De woning is volledig instapklaar en beschikt over een keurig aangelegde voor-, zij- en achtertuin met achterom.

Het betreft hier een zogenaamde "Starterswoning" die als zodanig verkocht moet worden aan de doelgroep starters conform de gemeentelijke verordening.

BEGANE GROND:

Hal/entree met trapopgang, trapkast en meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) toegang gevend tot het toilet, de woonkamer en de achtertuin.

Het toilet is geheel betegeld en uitgerust met een fontein en een wandcloset.

De royale L-vormige woonkamer geniet veel lichtinval door de vele ramen aan de voorzijde en achterzijde. De voorzijde van de woonkamer is ingericht als het zitgedeelte en heeft een fraai uitzicht op een groenstrook (wadi). Aan de achterzijde is het eetgedeelte opgesteld alwaar ook de keuken is gesitueerd.

Tegen de achtergevel onder een raam is de keuken opgesteld. De open keuken is opgesteld in een U-vorm en is uitgerust met een koelkast, een vaatwasser op werkhoogte, een combi-oven, een 4-pits gas kookplaat en een afzuigkap.

De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer in combinatie met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafonds met inbouwverlichting.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de achterzijde is de ouderslaapkamer gesitueerd. Deze slaapkamer is ruim van opzet dankzij een groot dakkapel.

De tweede en derde slaapkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde. Alle drie de slaapkamers zijn strak afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk plafonds.

Ook is aan de achterzijde de geheel betegelde badkamer gesitueerd. De zeer ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, en een dubbele wastafel. De badkamer is tevens uitgerust met een dakkapel en beschikt over vloerverwarming.

Op de overloop is een separaat geheel betegelde toiletruimte met wandcloset gesitueerd.

TWEDE VERDIEPING:

Middels een vaste trap is de ruime voorzolder te bereiken. De voorzolder geniet veel lichtinval via een dak- en zijraam, tevens beschikt de voorzolder over bergruimte onder de dakschuinte. Vanuit de voorzolder zijn de stook-/wasruimte en de vierde slaapkamer/werkkamer bereikbaar.

In de stook-/wasruimte bevinden zich de technische installaties, waaronder de mechanische ventilatie en de hybride warmtepomp (Daalderop Basic Cube – Hp Cube). Tevens zijn hier de

aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

De vierde slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam en een zijraam dat afsluitbaar is met een houten luik. Daarnaast beschikt deze kamer over voldoende bergruimte middels een inloopkast en bergruimte onder de dakschuinte. De ruimte is deels behangen.

De gehele verdieping is afgewerkt met laminaatvloer.

BUITEN:

De voortuin is ingericht met siergrind, de zijtuin met entree is ingericht met sierbestrating en siergrind.

De achtertuin is keurig aangelegd met sierbestrating en voorzien van een groot terras, kunstgazon, een elektrisch zonnescherm, trampoline, plantenborders en leibomen. Via de zijtuin is er een achterom. Tevens beschikt de achtertuin over een ruime houten berging.

ALGEMEEN:

- Zeer jonge en energiezuinige woning;
- Uiteraard volledig geïsoleerd;
- Voorzien van een hybride warmtepomp;
- Gunstig gesitueerd aan een groot, groenrijk plein met speeltuin in een jonge wijk.
- Kindvriendelijke woonwijk met speelveldje schuin tegenover.
- Uitvalswegen, basisschool en voorzieningen nabij.
- Het betreft hier een zogenaamde "Starterswoning" die als zodanig verkocht moet worden aan de doelgroep starters conform de gemeentelijke verordening. Geen inkomenseis van toepassing;
- Oplevering: Vanaf januari 2027.





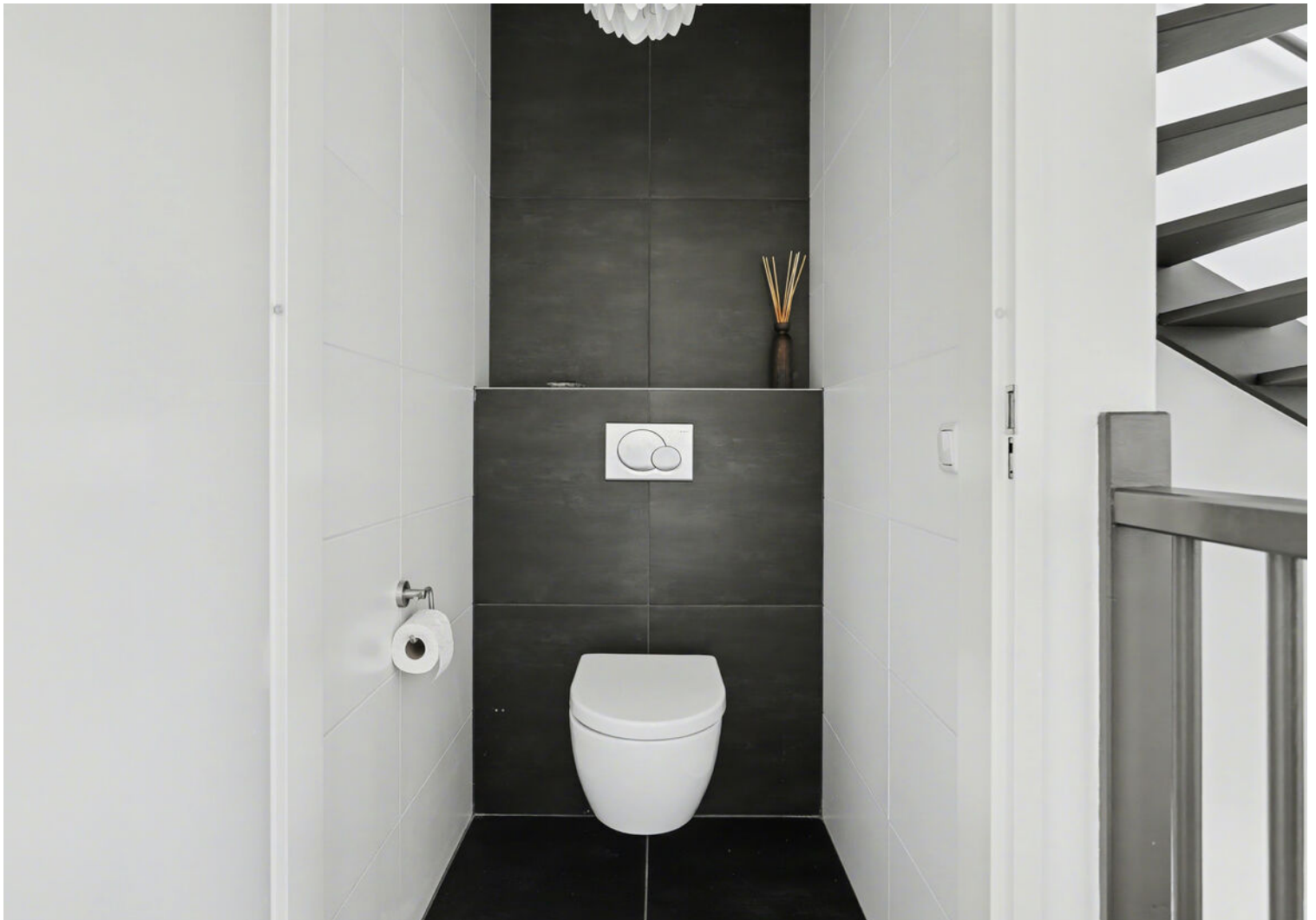


















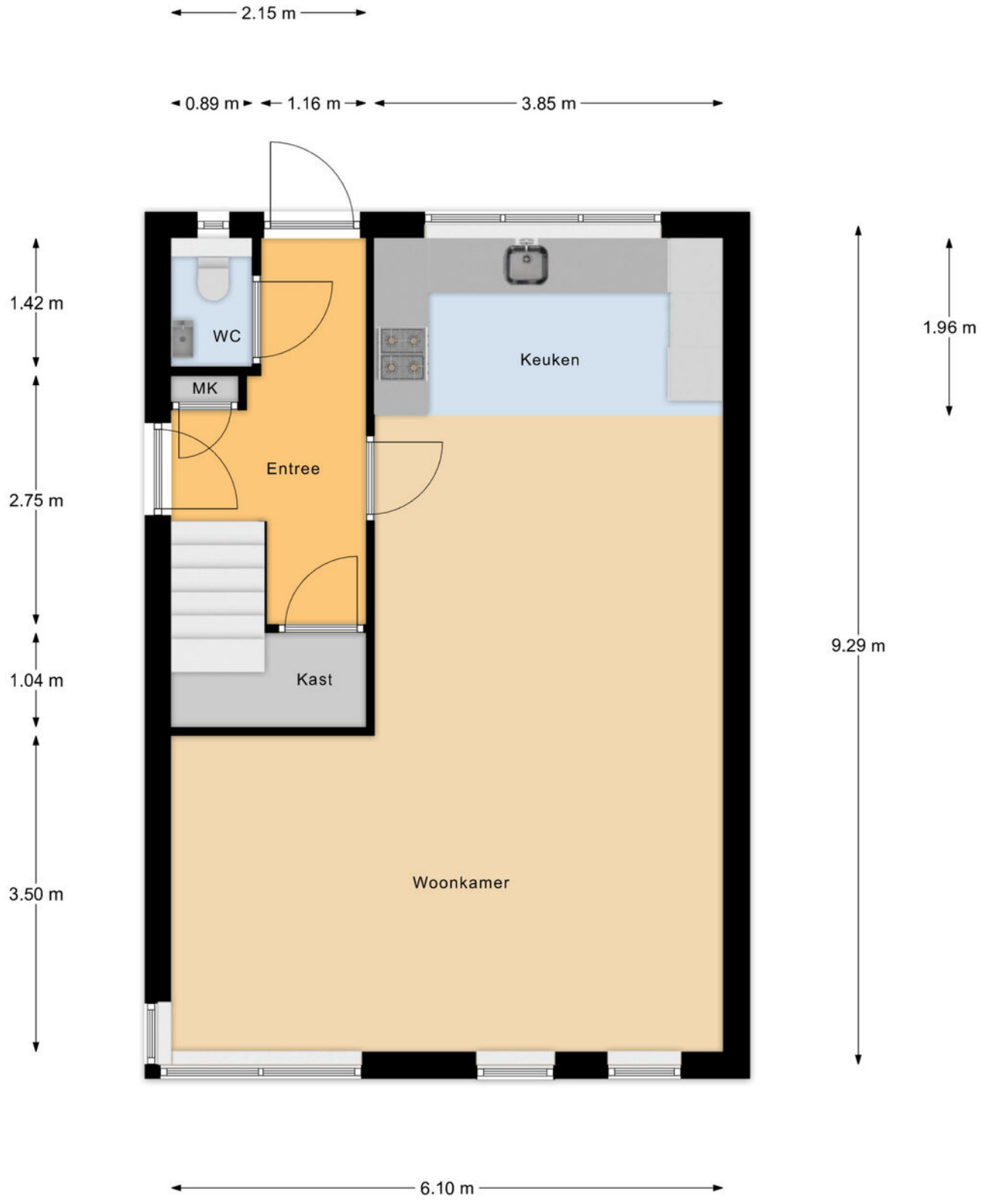








Plattegrond



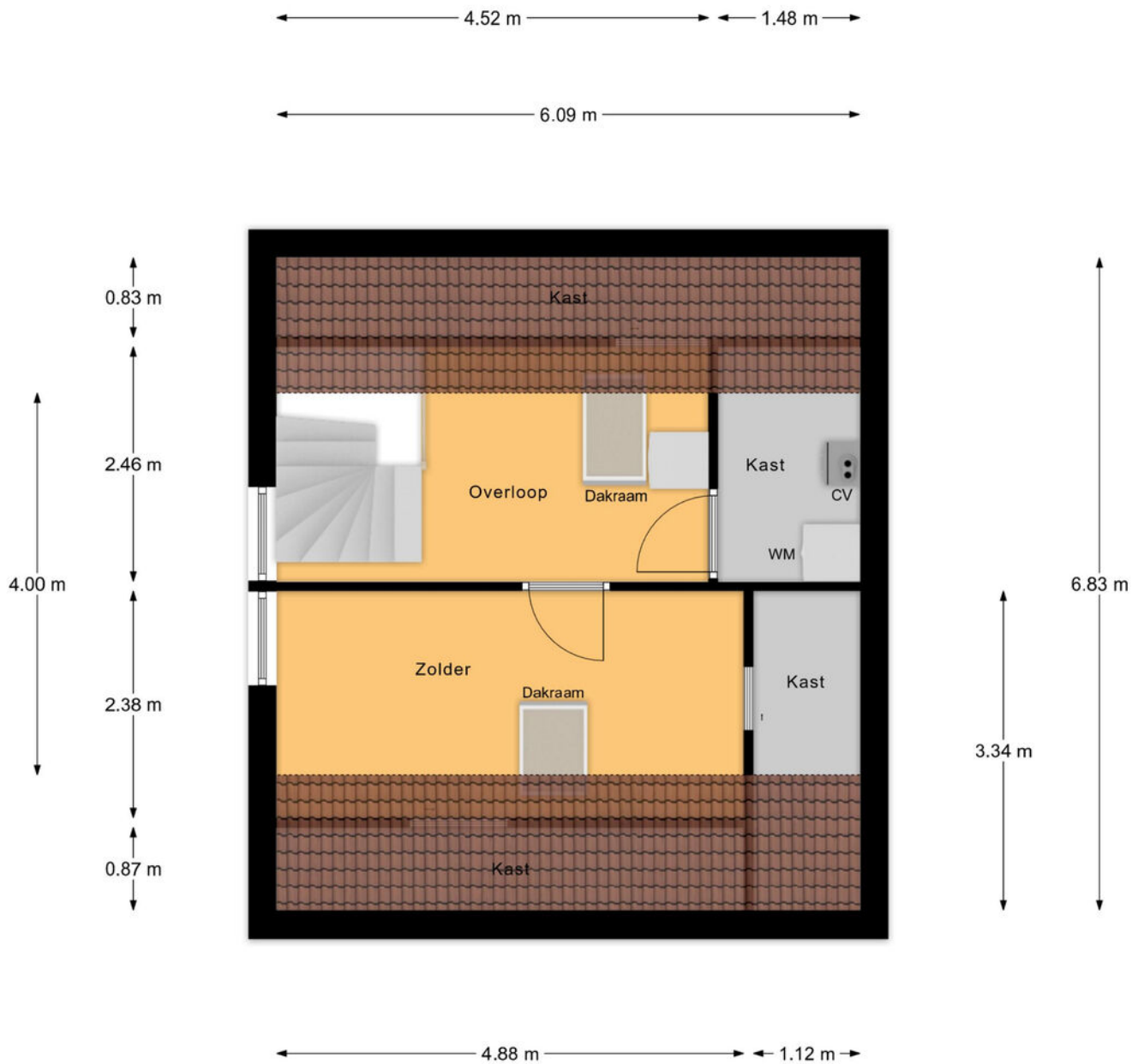
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

Plattegrond

← 2.27 m →



↑
4.22 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

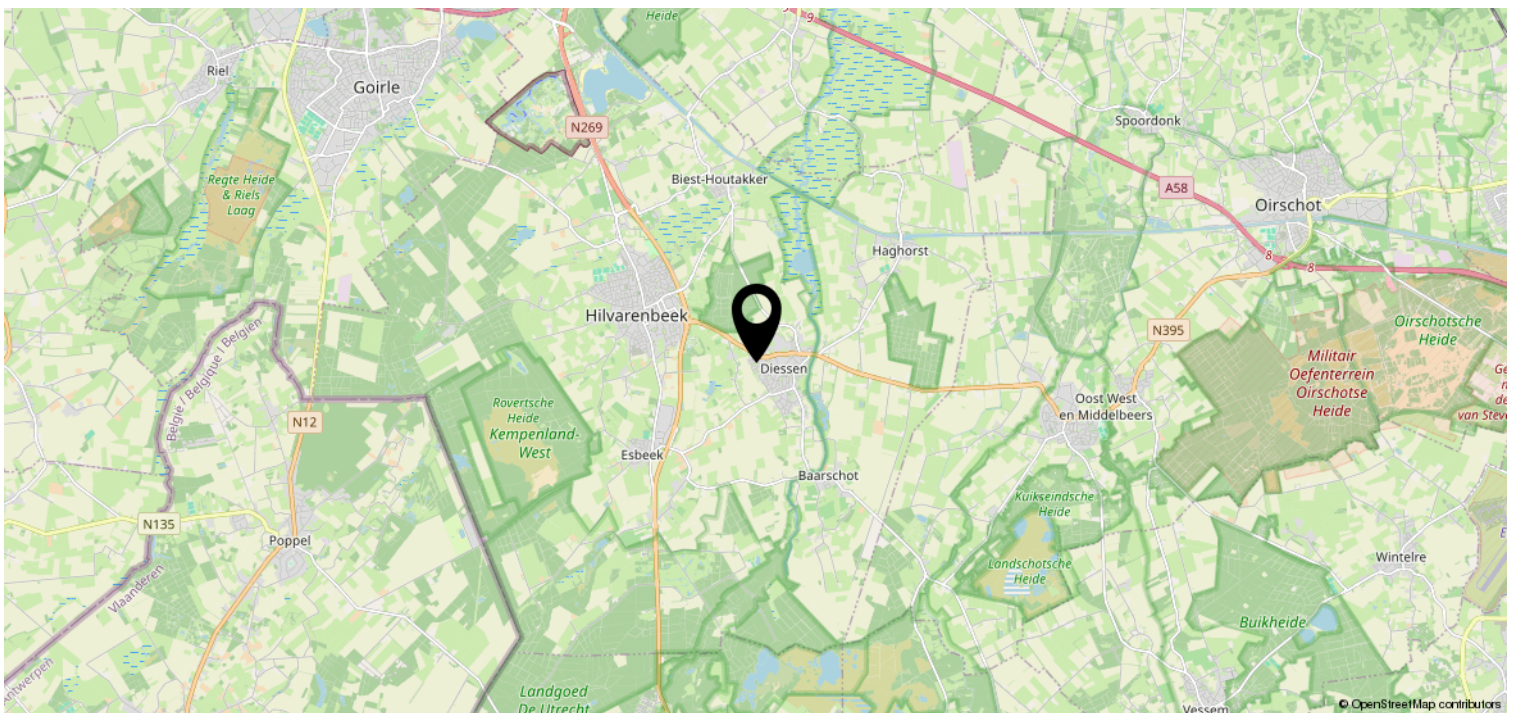
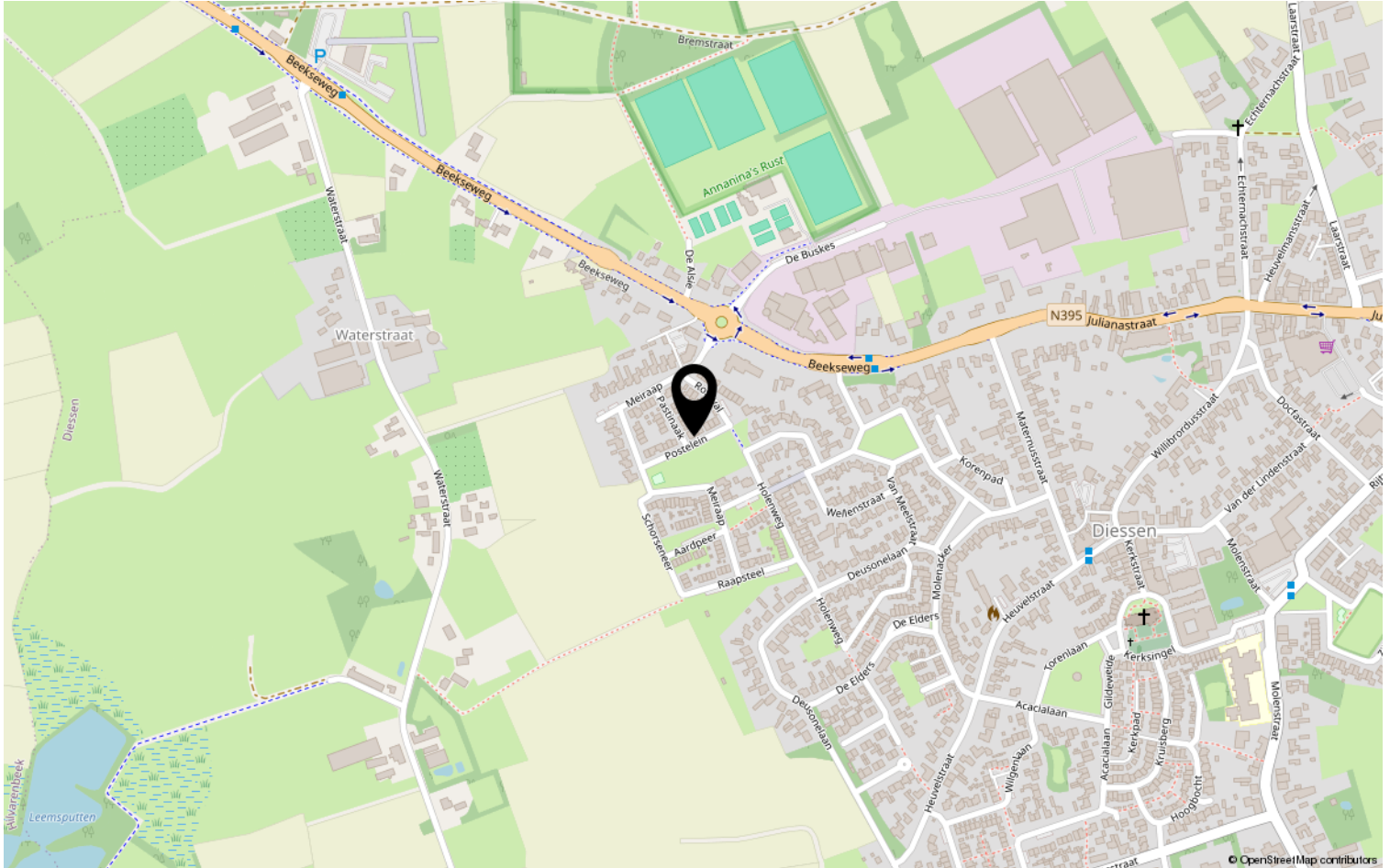


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diessen	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6203	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
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.

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				
- Legplanken kelderkast		X		
- Legplanken zolderkast		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
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
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			
Trampoline en kunstgrasrand		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
- Trampoline met kunstgrasrand		X		
- Gat van trampoline	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

