

Royale hoekwoning op gewilde locatie!



HILVARENBEK | Roggeakker 18

vraagprijs € 590.000 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:	2004
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	630 m ³
Woonoppervlakte:	154 m ²
Perceeloppervlakte:	318 m ²
Overige in pandige ruimte:	22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Deze uitstekend onderhouden hoekwoning heeft alle allure van een ruime twee-onder-een-kapwoning. Met maar liefst ca. 154 m² woonoppervlakte, een aangebouwde garage en een royaal perceel van 318 m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte voor het hele gezin. De woning is gelegen in de jonge en zeer gewilde wijk "Loosche Akkers", een rustige en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is extra woonruimte gecreëerd, waardoor een heerlijke leefomgeving is ontstaan. Daarnaast biedt de grote zolderverdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van nog twee volwaardige slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met HR-beglazing, wat resulteert in een comfortabel woonklimaat en energielabel A.

De ligging is ideaal: nabij sportpark De Roodloop, winkels, basisschool en op korte afstand van de prachtige bossen van landgoed Gorp en Roover, waar u heerlijk kunt wandelen en recreëren.

BEGANE GROND:

Via de entree/hal met meterkast en trapopgang bereikt u de ruime woonkamer.

De tegelvloer vanuit de hal loopt door over de gehele begane grond. De sfeervolle woonkamer beschikt over een praktische provisiekast en een gezellige gashaard. Het plafond is afgewerkt met schuurwerk en de wanden zijn voorzien van spachtelputz en behang.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken met volop ruimte voor een grote eettafel. De keuken in hoekopstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven.

De moderne toiletruimte is volledig betegeld en ingericht met een wandcloset en fonteintje.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 14 m² en 6 m². De royale ouderslaapkamer van ca. 15 m² ligt aan de achterzijde, evenals de badkamer.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, toilet, separate doucheruimte en wastafel.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereikt u de ruime en hoge zolderverdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelling van de combiketel (2019).

Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van twee extra slaapkamers, een werkruimte of een multifunctionele hobbykamer.

BUITEN:

De woning beschikt aan de voorzijde over een onderhoudsvriendelijke voortuin en een oprit. De achterom is bereikbaar via een pad langs de woning.

De aangebouwde garage is voorzien van een roldeur, elektra en een praktische loopdeur naar de achtertuin.

De fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten is ingericht met een betegeld terras, gazon en diverse plantenborders. Achter in de tuin is bovendien een sfeervolle tweede zithoek met houten vlonders gerealiseerd.

ALGEMEEN:

- Hoekwoning met de uitstraling van een twee-onder-een-kapwoning;
- Ruim van opzet met ca. 154 m² woonoppervlakte;
- Gelegen in de populaire wijk "Loosche Akkers";
- Aangebouwde garage en zolder met veel mogelijkheden;
- Ruime achtertuin op het zonnige zuidwesten;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Voorzien van houten kozijnen met HR-beglazing;
- Verwarming en warm water middels Nefit combiketel (2019);
- Instapklare en uitstekend onderhouden woning.



























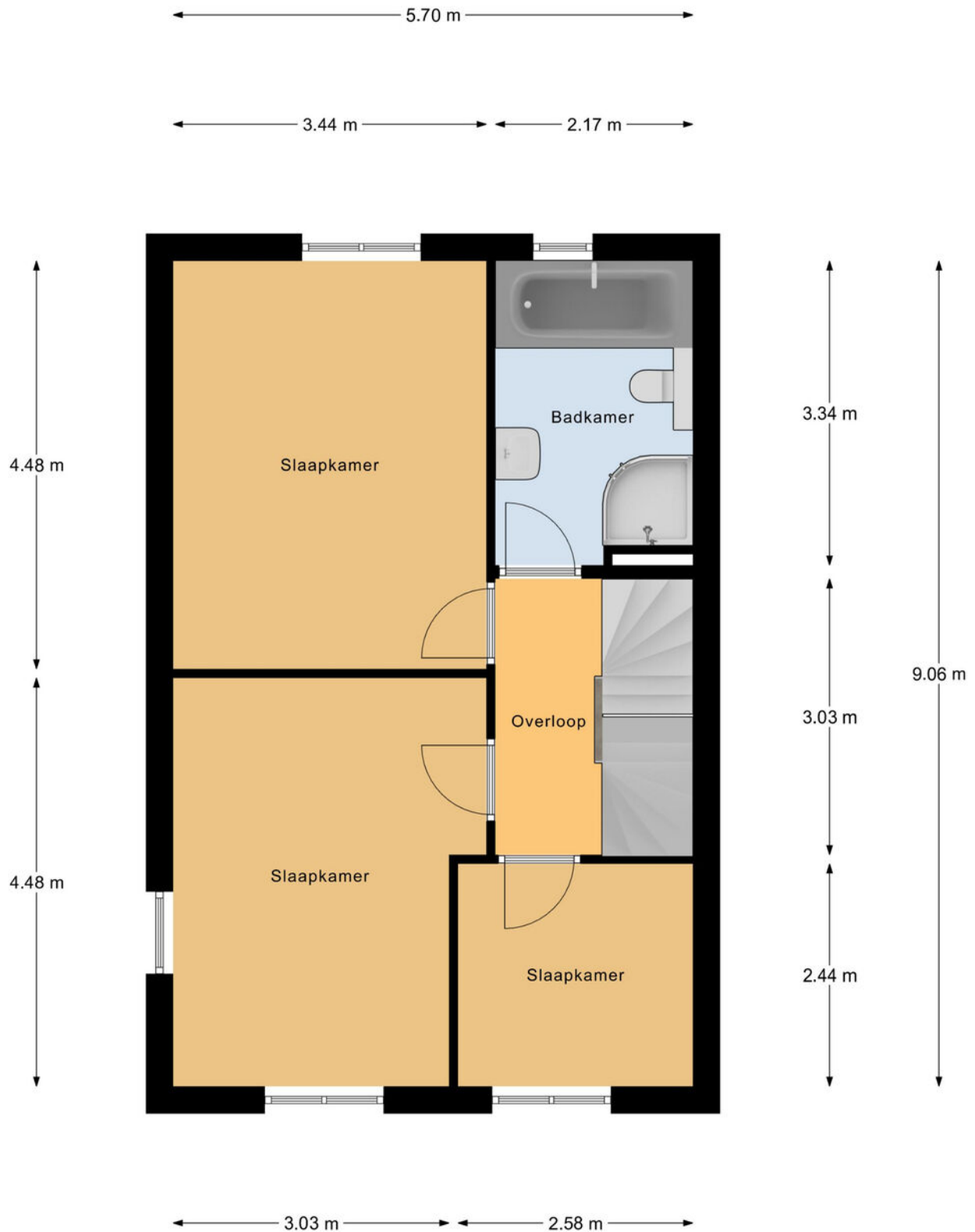


Plattegrond



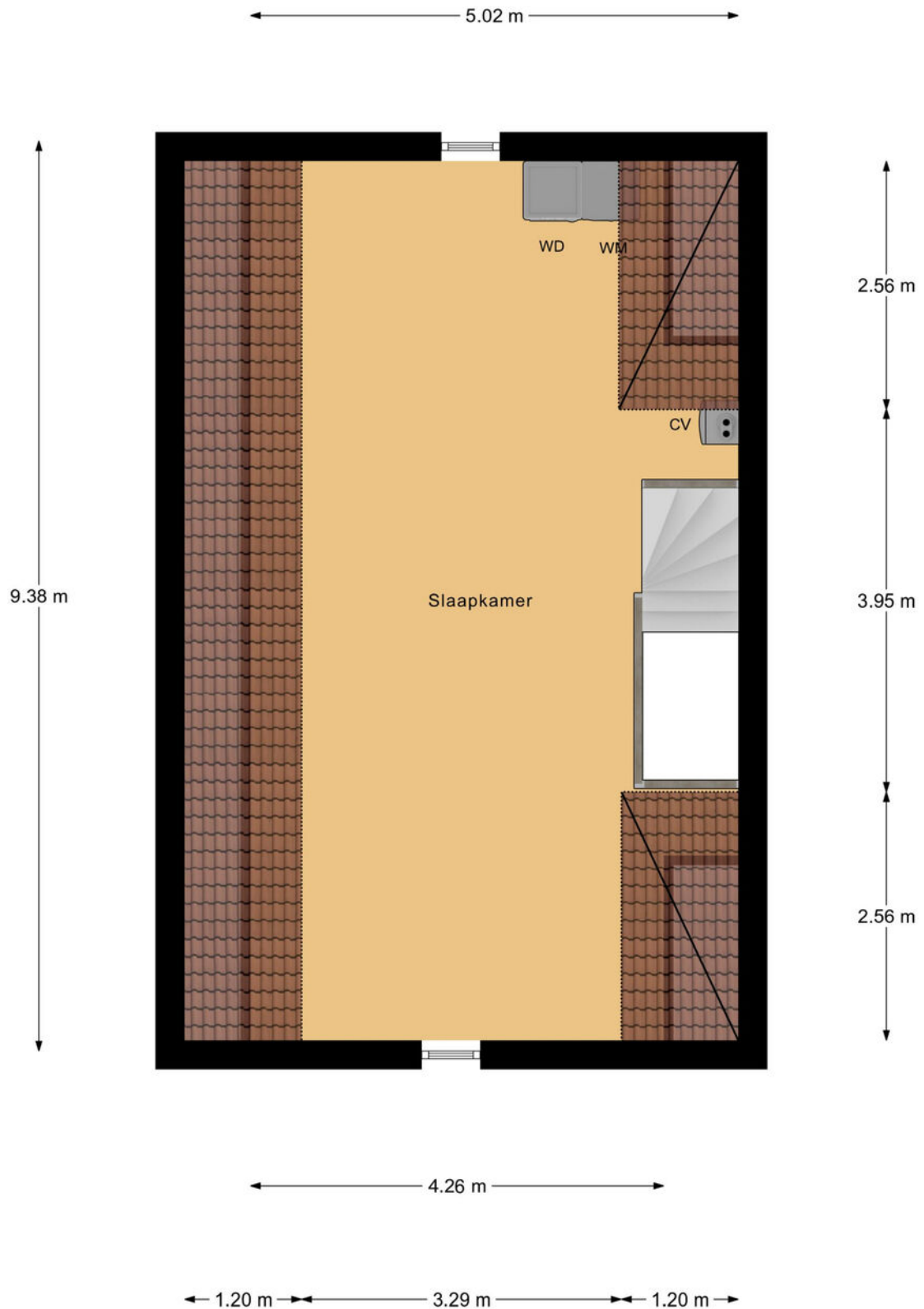
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345
Perceelnummer
Mutsnummer
Voorgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

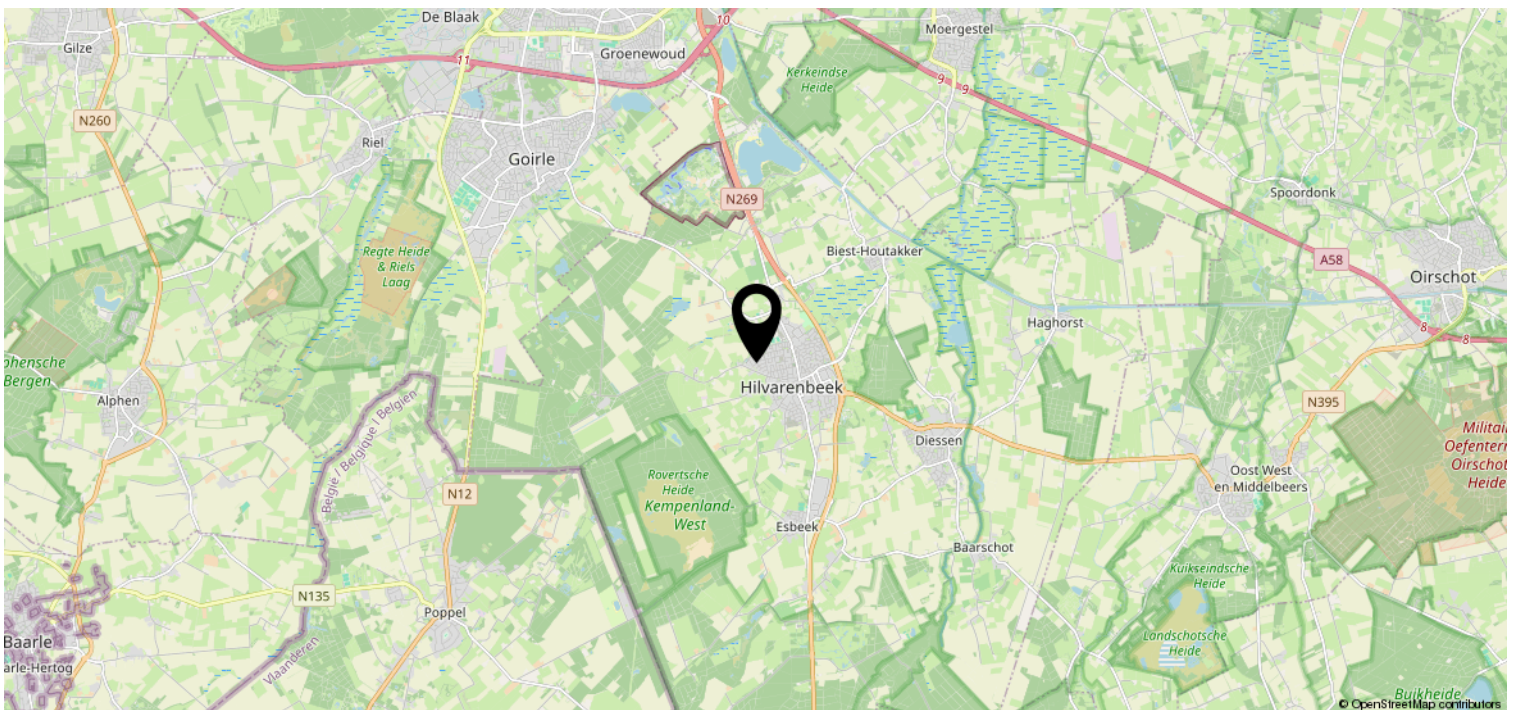
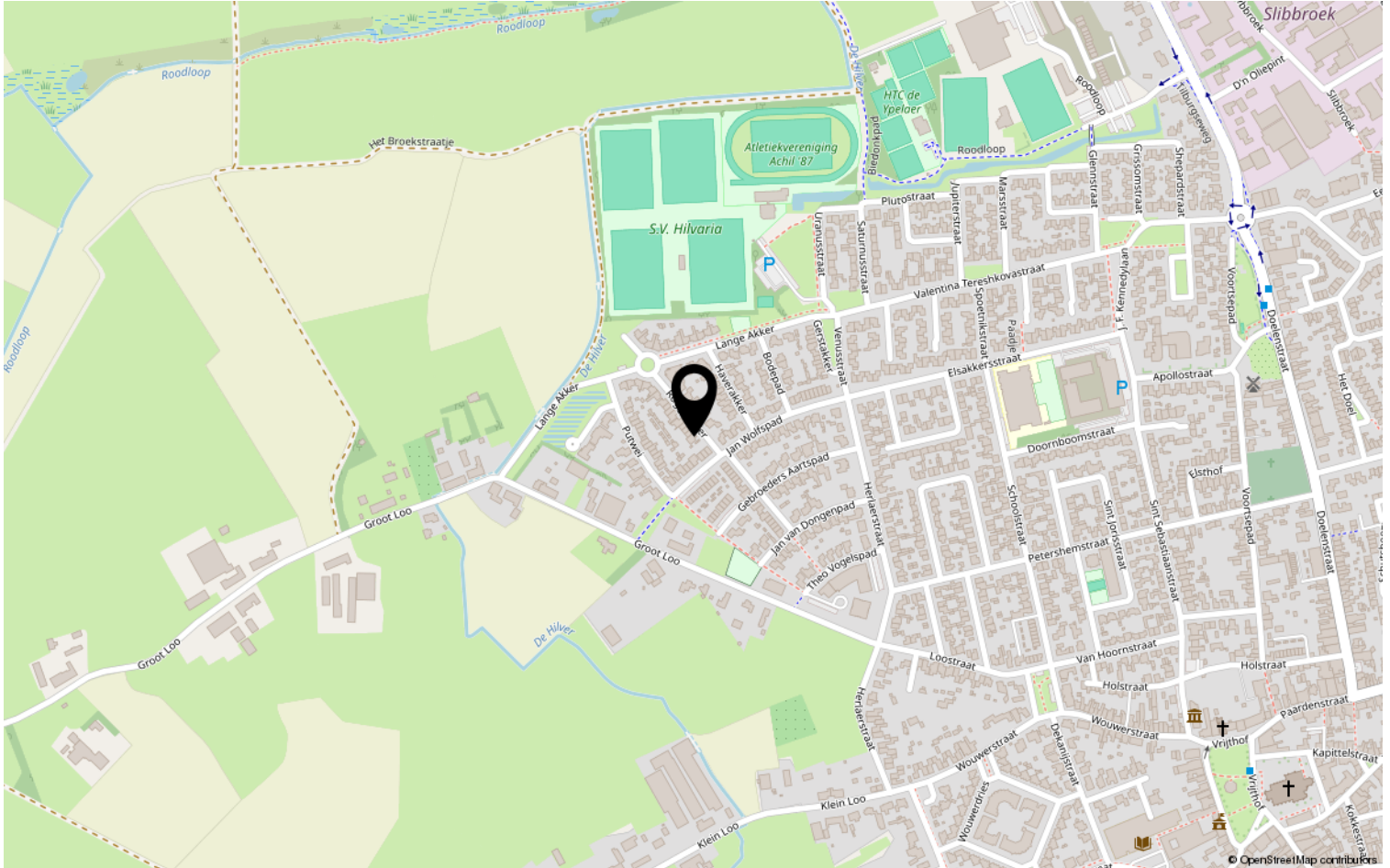
Voor een aansluitend uittreksel, gelteerd op 4 november 2024
De Bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hivarenbeek
Sectie D
Perceel 6232

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.



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				
-				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	
- Rolluiken	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
				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			
				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

