

Riante tweekapper op rustige locatie!



DIESSEN | Eikenbeemd 22

vraagprijs € 575.000 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
www.clavem.eu

Kenmerken & specificaties



| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Bouwjaar: | 1996 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 5 |
| Inhoud: | 541 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 150 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 413 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | - |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 24 m ² |
| Externe bergruimte: | 21 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dubbel glas, volledig geïsoleerd |

Omschrijving

Aan een rustige woonstraat in Diessen staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning op een perceel van maar liefst 413 m². De woning beschikt over circa 150 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale achtertuin, carport en diverse bergmogelijkheden. Dankzij de volledige isolatie, 12 zonnepanelen en energielabel A is sprake van een comfortabele en energiezuinige woning. De ligging is bovendien gunstig, op korte afstand van het dorpscentrum van Diessen met winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook Hilvarenbeek is binnen enkele minuten bereikbaar.

BEGANE GROND

De entree/hal met meterkast en trapopgang biedt toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal komt u in de ruime L-vormige woonkamer. Door de indeling zijn er duidelijke leefgedeelten ontstaan, met aan de voorzijde ruimte voor een zithoek en aan de achterzijde plaats voor een grote eettafel. De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en biedt een directe verbinding met de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een extra eethoek en vormt daarmee een prettige plek voor dagelijks gebruik. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, afzuigkap en koelkast. Via een loopdeur is ook vanuit de keuken de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers van circa 13 m² en 11 m², waaronder de hoofdslaapkamer. De derde slaapkamer van circa 10 m² is aan de achterzijde gelegen. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een plafond met spuitwerk.

Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is een praktische bergruimte bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de combi-ketel uit 2024. Deze installatie biedt de mogelijkheid om in de toekomst uit te breiden met een hybride warmtepomp.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

De voorzolder beschikt over een zijraam, aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte onder de schuine kap.

Aansluitend ligt de vierde slaapkamer van circa 12 m². Dankzij het grote dakraam is dit een lichte ruimte die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook hier is extra bergruimte aanwezig onder de dakschuinte.

BUITEN

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een haag. De lange oprit biedt ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Aan het einde van de oprit bevindt zich de carport.

De achtertuin vormt een van de sterke punten van de woning. Het ruime perceel biedt veel mogelijkheden voor tuinliefhebbers, bijvoorbeeld voor een terras of speelmogelijkheden voor kinderen. De tuin is aangelegd met een gazon, sierbestrating en diverse plantenborders en biedt een goede mate van privacy.

In de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 16 m², voorzien van elektra en water. Aansluitend is een extra houten berging geplaatst, waardoor er ruim voldoende opslagruimte aanwezig is voor fietsen, tuinmateriaal en andere spullen.

ALGEMEEN:

- Twee-onder-een-kapwoning met carport en veel leefruimte;
- Gesitueerd op een fraai perceel van ca. 413 m²;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- Met 12 zonnepanelen en een energielabel A;
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (2024, ATAG);
- Rustige ligging nabij het dorpscentrum van Diessen, met Hilvarenbeek op korte afstand.























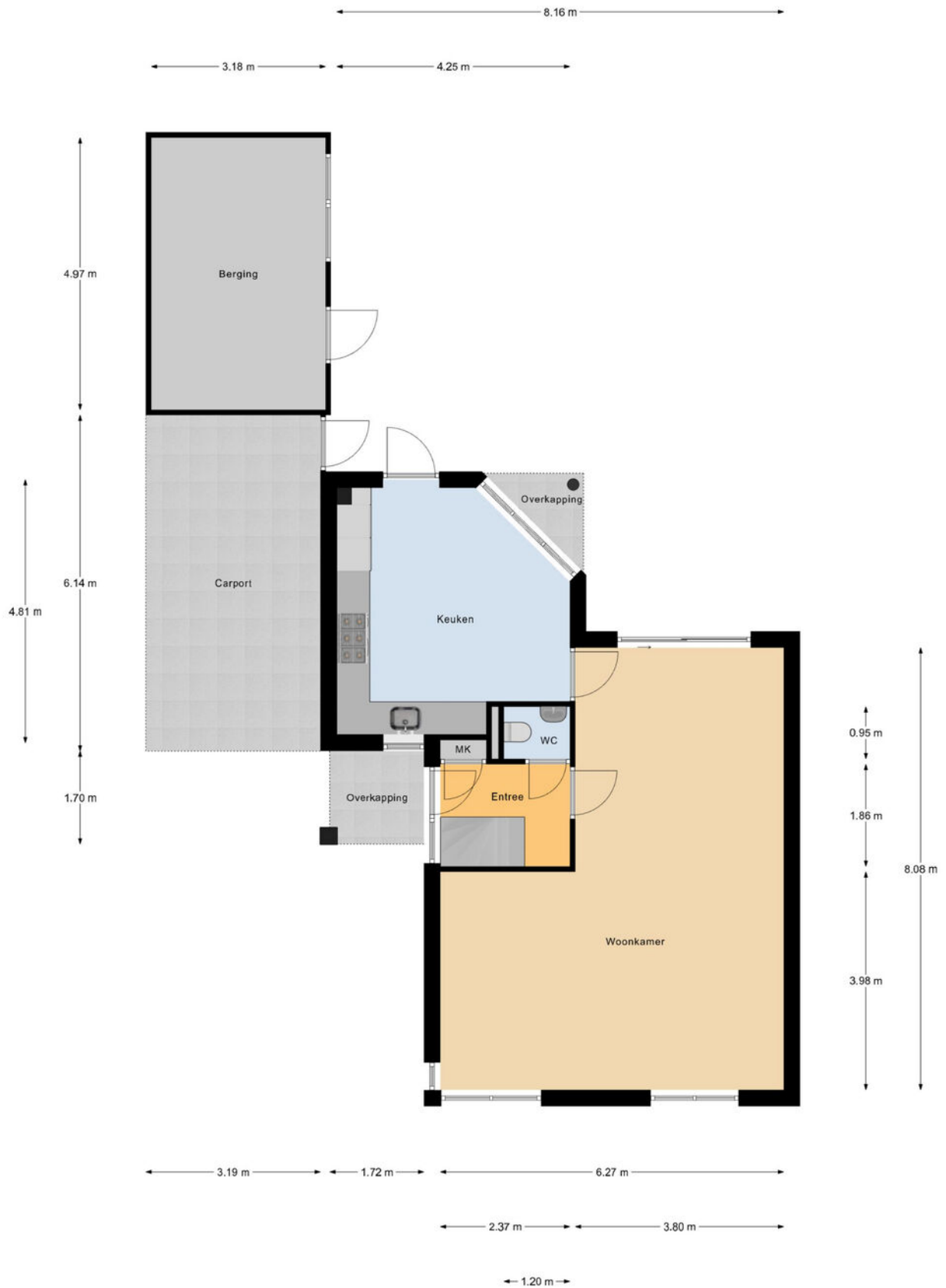






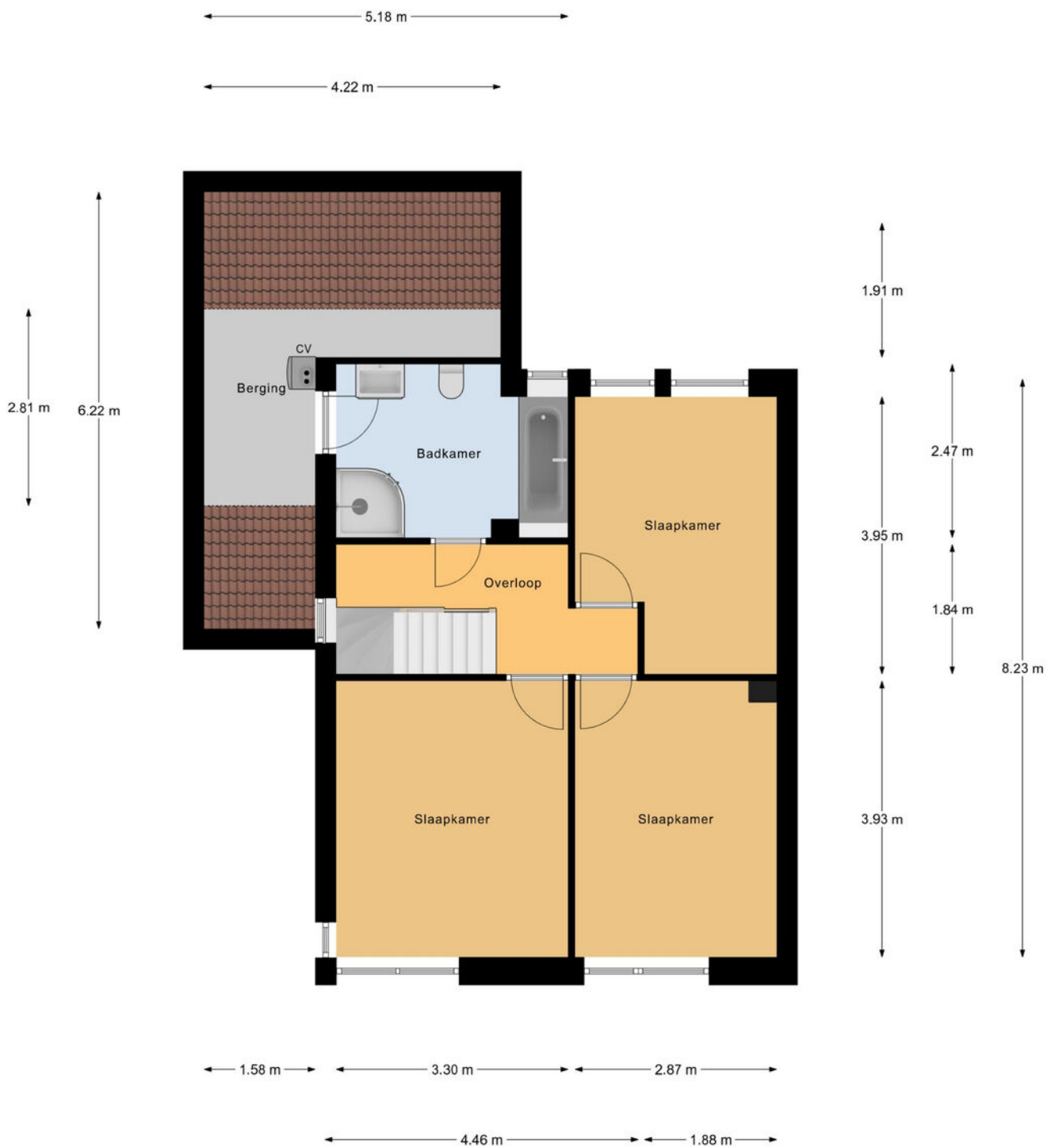


Plattegrond



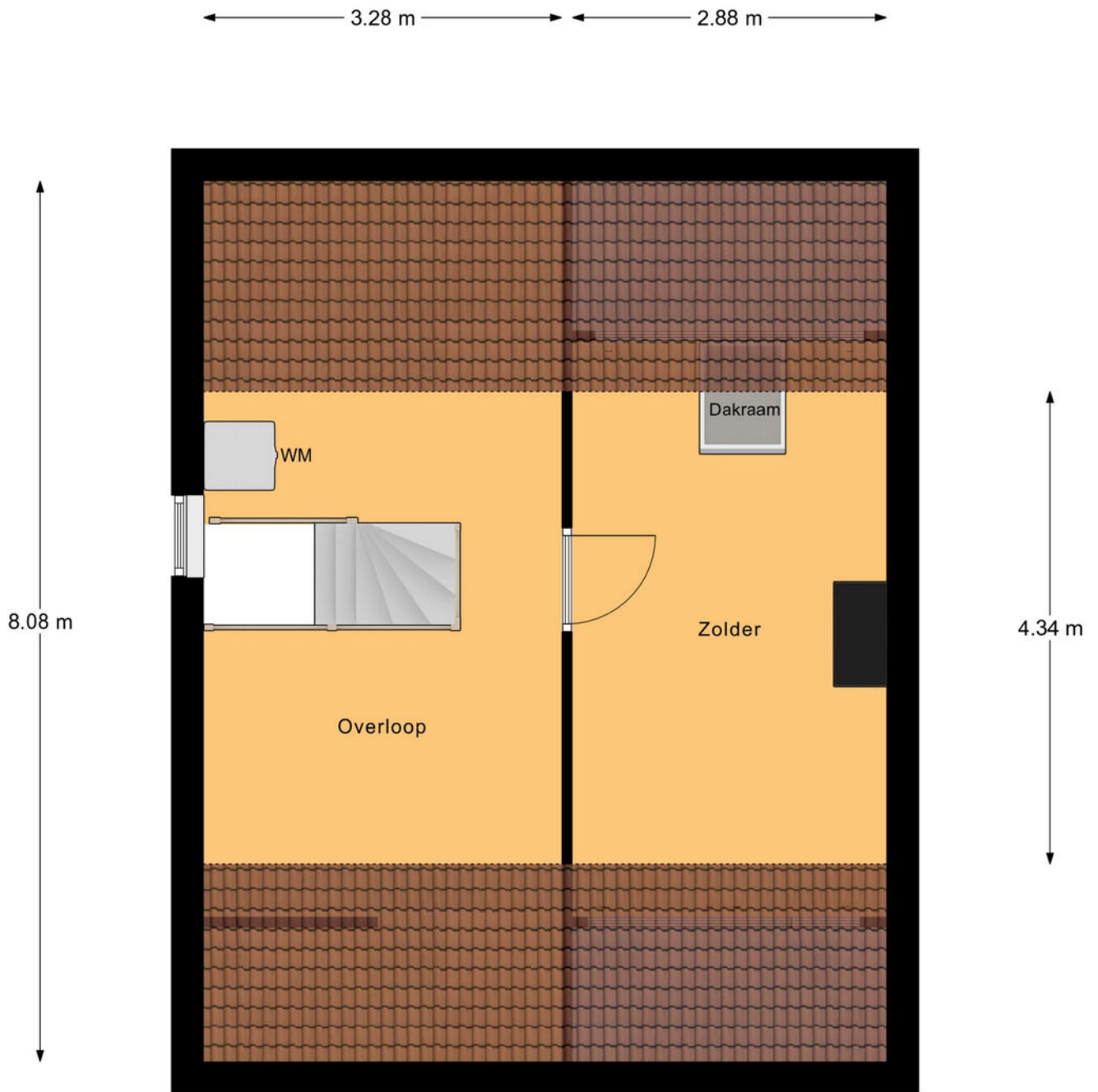
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

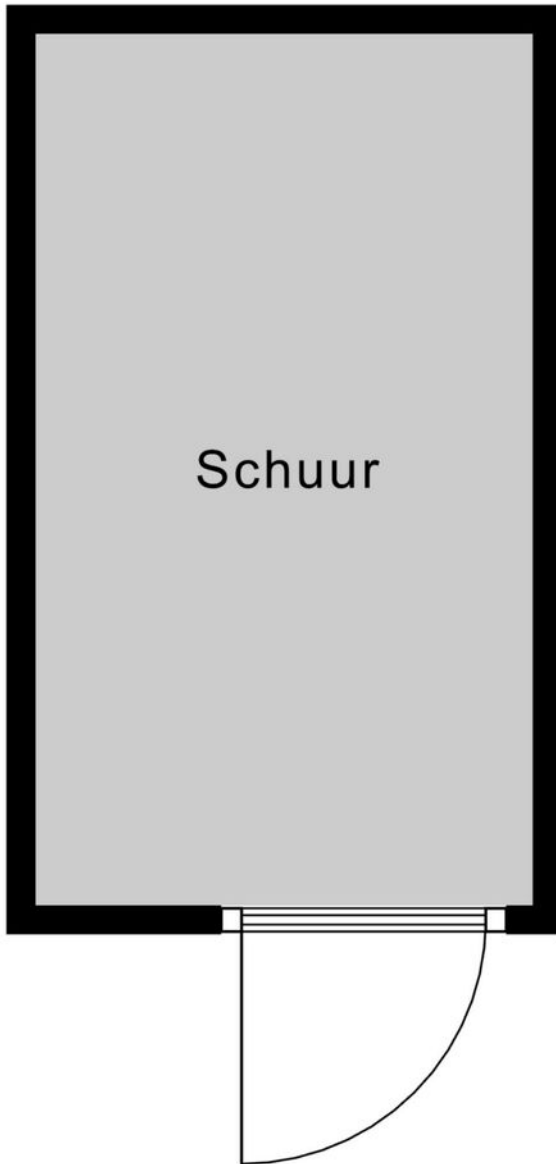
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 1.71 m →



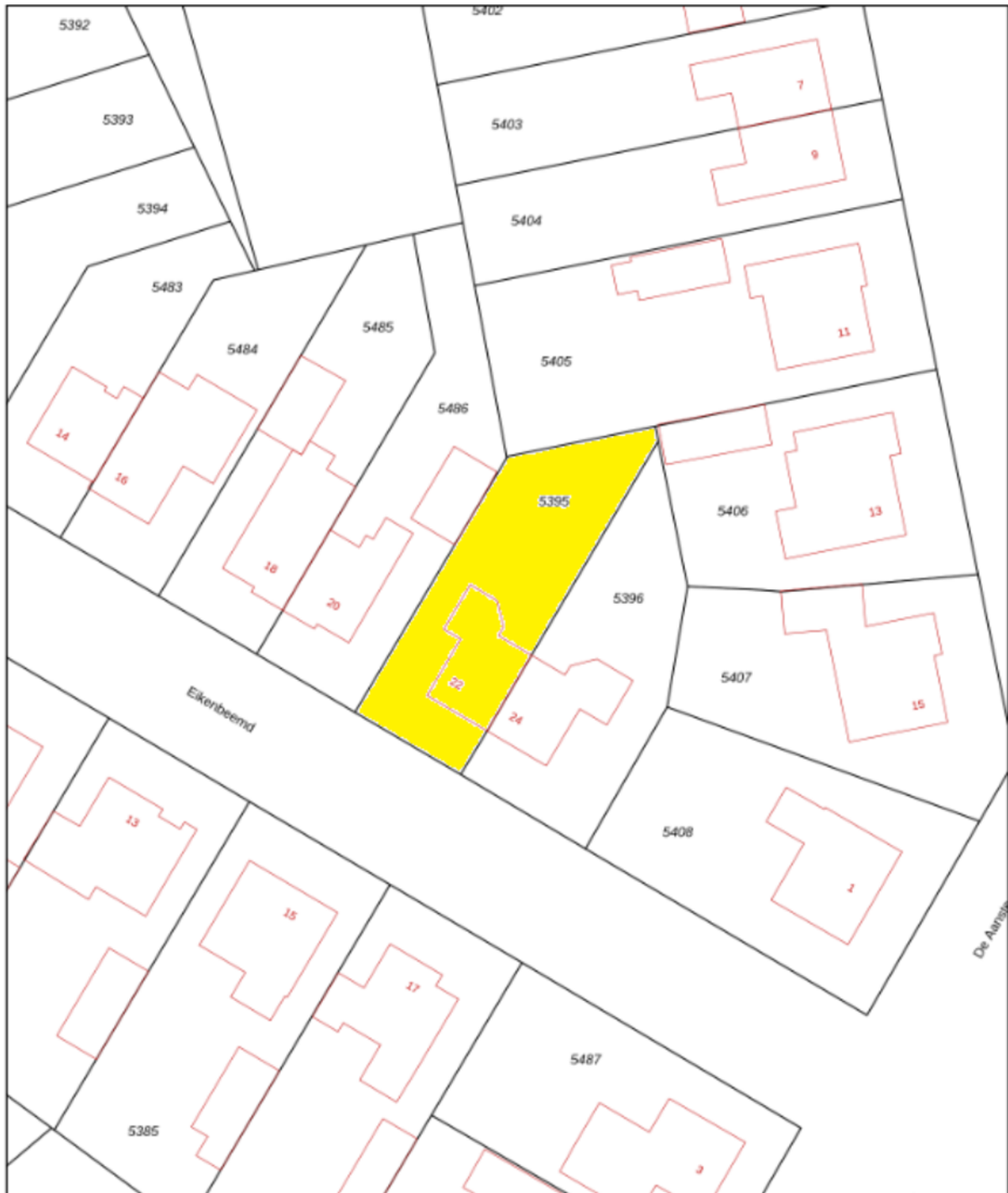
↑
3.00 m
↓







Schuur

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

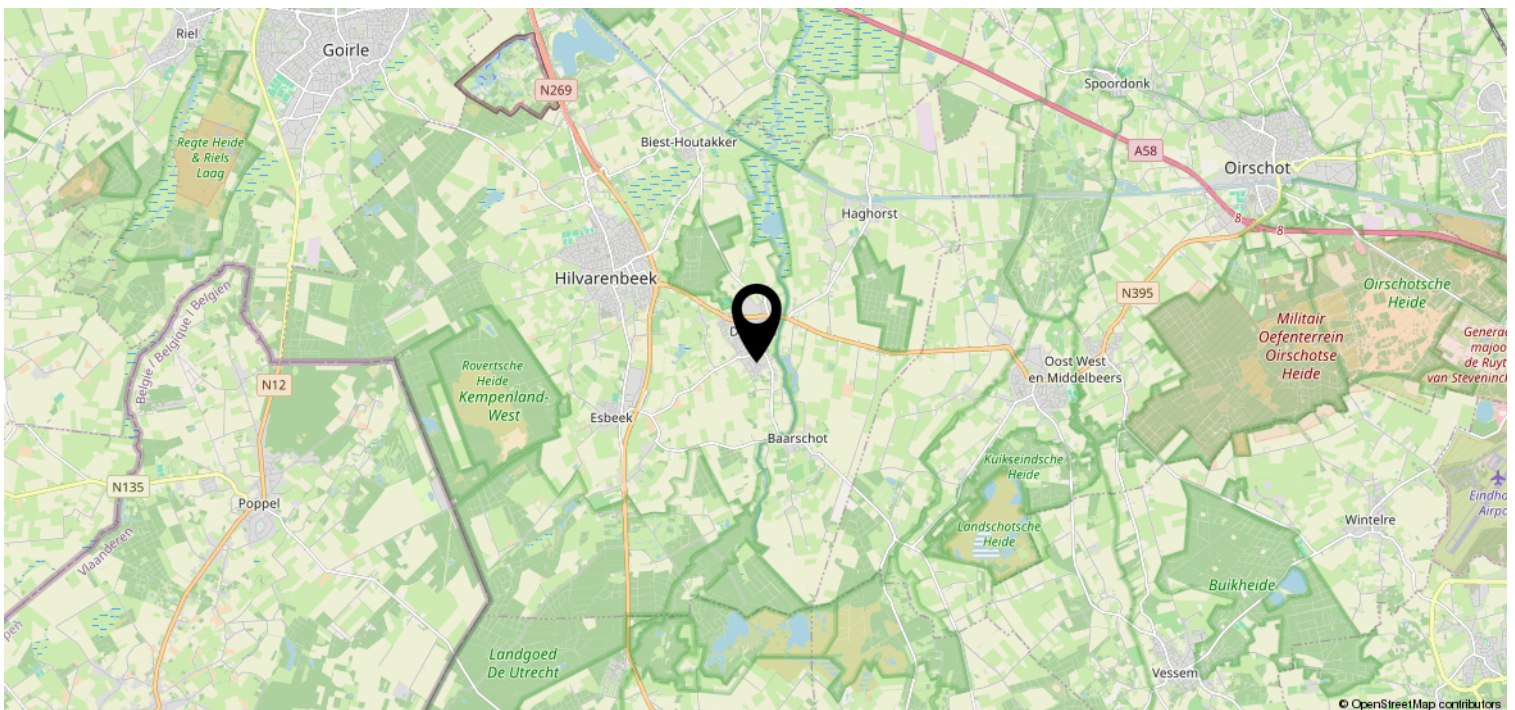
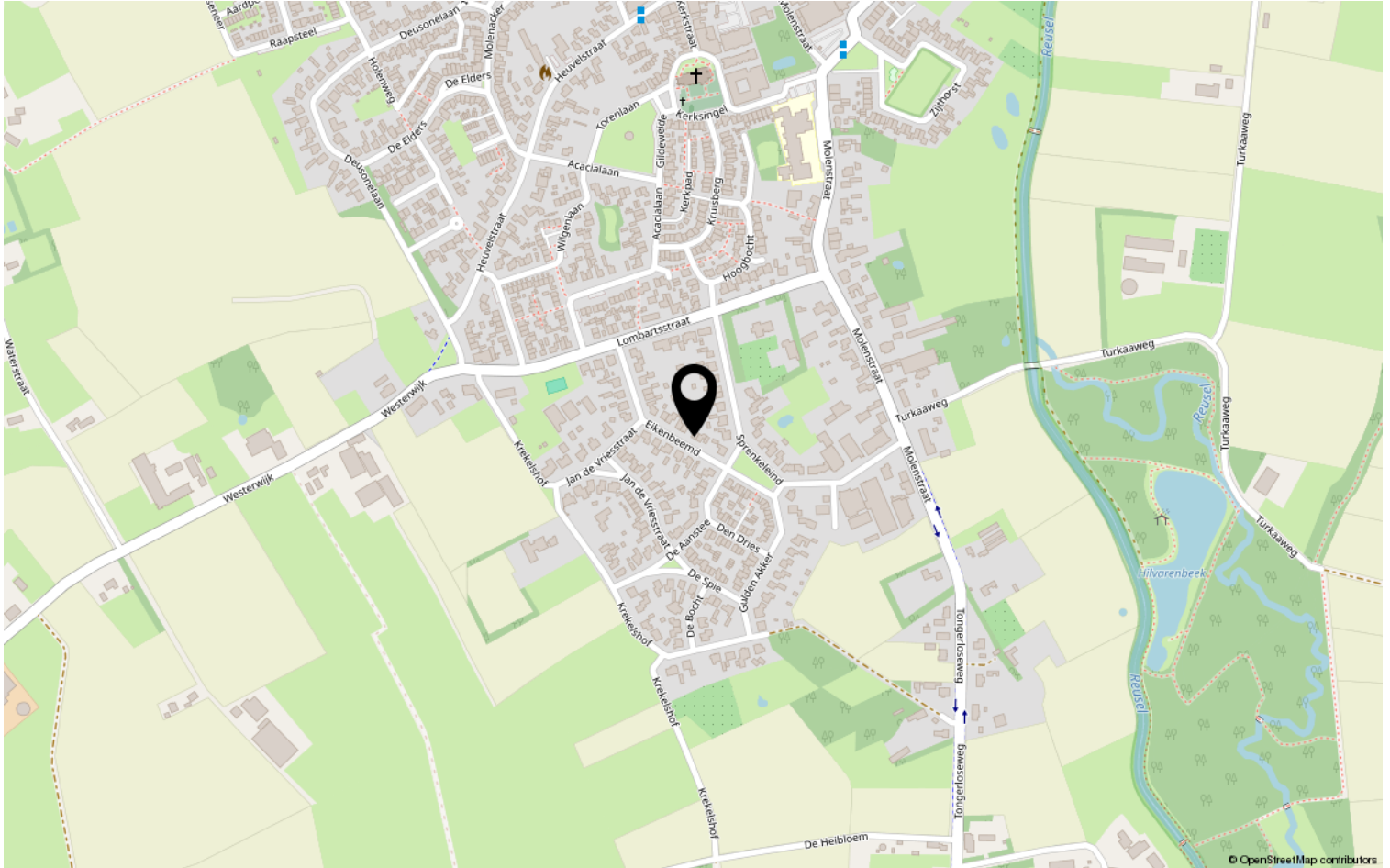


| | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 12345 | Dese kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | kadaster  |
| 23 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Diessen | |
|  | Mutatnummer | Sectie C | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | Perceel 5395 | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | | |
|  | Administratieve kadastrale grens | | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een aansluitend uittreksel, gelieve op 29 januari 2025
De benaderer 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 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 | | |
| - Lichtbak in schuur/lamp in schuurtje | X | | | |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - IJzeren kasten in schuur | 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 |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| 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

