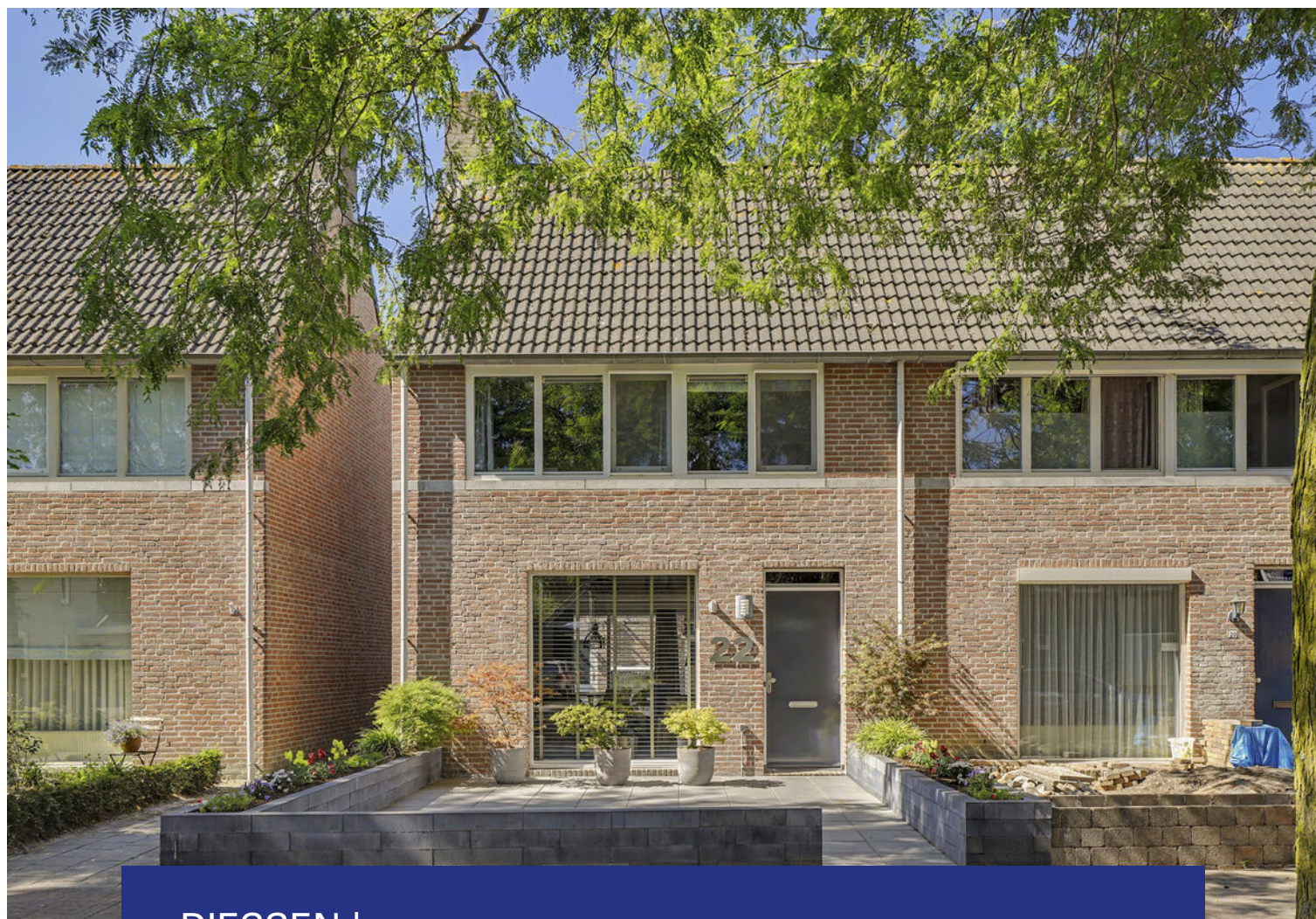


Ideaal gelegen, ruime hoekwoning!



DIESSEN | Jan de Vriesstraat 22

vraagprijs € 440.000 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:	2002
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	360 m ³
Woonoppervlakte:	104 m ²
Perceeloppervlakte:	141 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ruim en prettig wonen aan de rand van Diessen! Deze goed onderhouden hoekwoning ligt in de rustige en kindvriendelijke woonwijk "De Nieuwe Erven". De woning beschikt over 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin. Dankzij het bouwjaar (2002) is de woning goed geïsoleerd en beschikt deze over energielabel A.

De woning ligt aan een groene straat en op korte afstand van diverse voorzieningen, waaronder winkels, basisschool, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook de nabijgelegen natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Hilvarenbeek ligt op korte afstand en ook steden als Tilburg en Eindhoven zijn goed bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de hal met de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) zijn de woonkamer en het toilet bereikbaar.

Het toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De ruime woonkamer geniet dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van veel natuurlijk licht, waardoor een prettige en lichte leefruimte ontstaat. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde meer dan voldoende ruimte is voor het plaatsen van een royale eettafel.

Vanuit de woonkamer is de open keuken met keukenblok in hoekopstelling bereikbaar. De keuken is in 2019 geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een separate vrieskast.

Via een deur in de woonkamer is de trapopgang bereikbaar. Onder de trap bevindt zich een trapkast die voor de nodige extra bergruimte zorgt.

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer, strak gestucte wanden en een spuitwerkplafond. De radiatoren zijn netjes weggewerkt middels een ombouw en de raampartij aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. De woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing. De beglazing aan de achterzijde van de begane grond is vervangen door HR++ glas.

EERSTE VERDIEPING

Via de trapopgang is de overloop bereikbaar, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. De derde slaapkamer en de badkamer bevinden zich aan de achterzijde en beschikken over een gedeelde dakkapel en een elektrisch bedienbaar screen. Alle slaapkamers zijn tevens voorzien van horren.

De volledig betegelde badkamer heeft een moderne uitstraling en is voorzien van een ligbad, douche met cabine, wastafelmeubel en wandcloset.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-ketel (Nefit, 2017), de mechanische ventilatie-unit en de aansluiting voor de wasapparatuur. De zolderverdieping beschikt tevens over een betonnen verdiepingsvloer.

De voorzolder biedt toegang tot de vierde slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met gestucte wanden en een laminaatvloer. Achter de knieschotten onder de dakschuinde bevindt zich extra bergruimte. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van airconditioning.

TUIN

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over terrastegels, kunstgras, een overdekte zithoek en een vrijstaande stenen berging met elektra. De tuin geniet voldoende privacy en is tevens via een achterom bereikbaar middels het pad aan de zijkant van de woning.

Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van plantenborders.

Al met al betreft het een nette en goed onderhouden woning die zonder grote aanpassingen direct betrokken kan worden!

ALGEMEEN

- Goed onderhouden hoekwoning;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige zuidwesten;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- Houten kozijnen met dubbel glas en HR ++ beglazing;
- Voorzien van screens aan de zonzijde en airconditioning op de tweede verdieping;
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (Nefit, 2017).

De totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt circa 104 m². Vanwege onvoldoende daglichttoetreding op de zolderverdieping (circa 17m²) mag deze ruimte momenteel formeel niet tot de woonoppervlakte worden gerekend. Het plaatsen van een dakraam kan reeds voldoende zijn om deze ruimte wél als woonoppervlakte te kunnen aanmerken en daarmee de officiële woonoppervlakte van de woning te vergroten.

















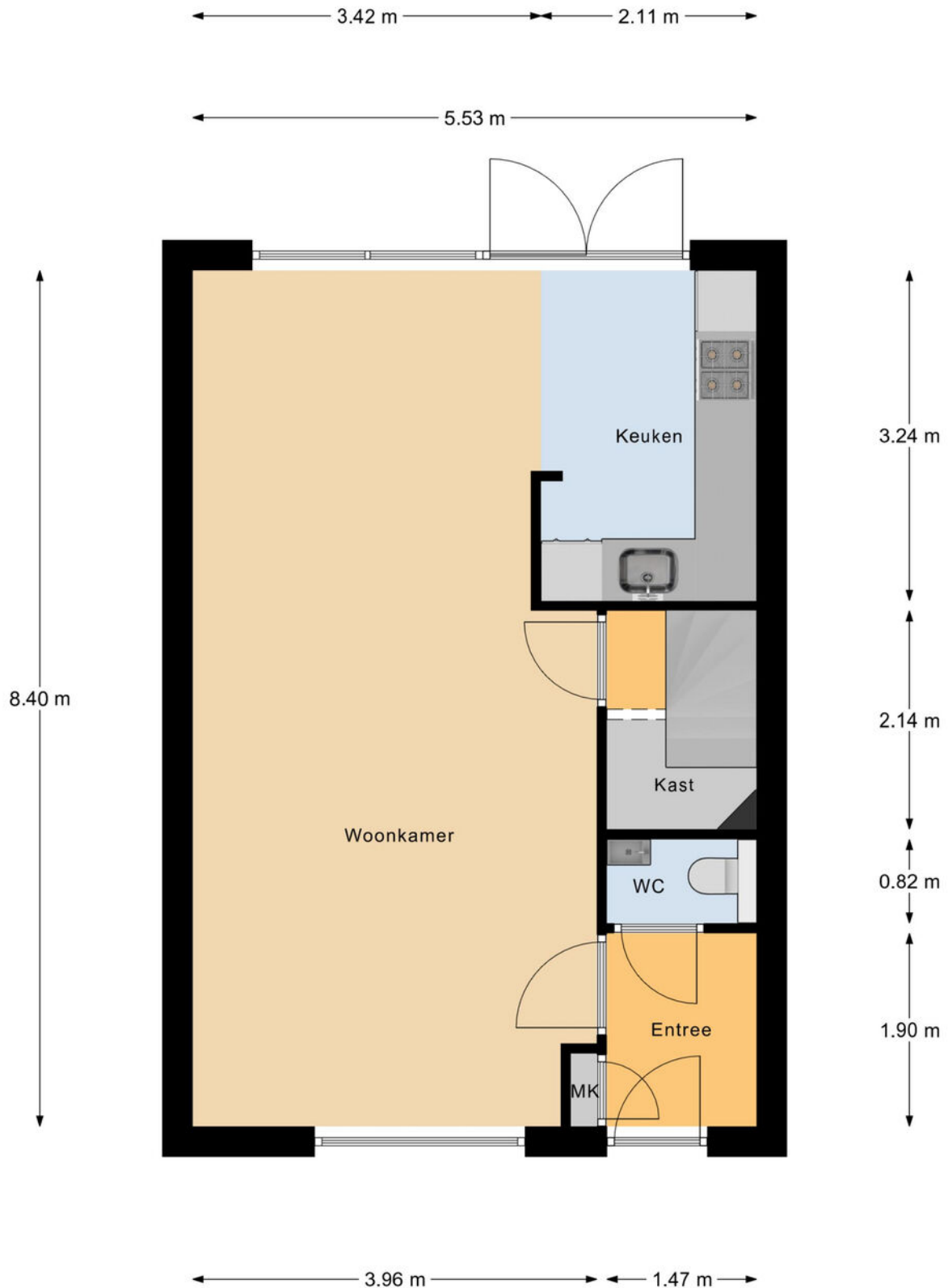






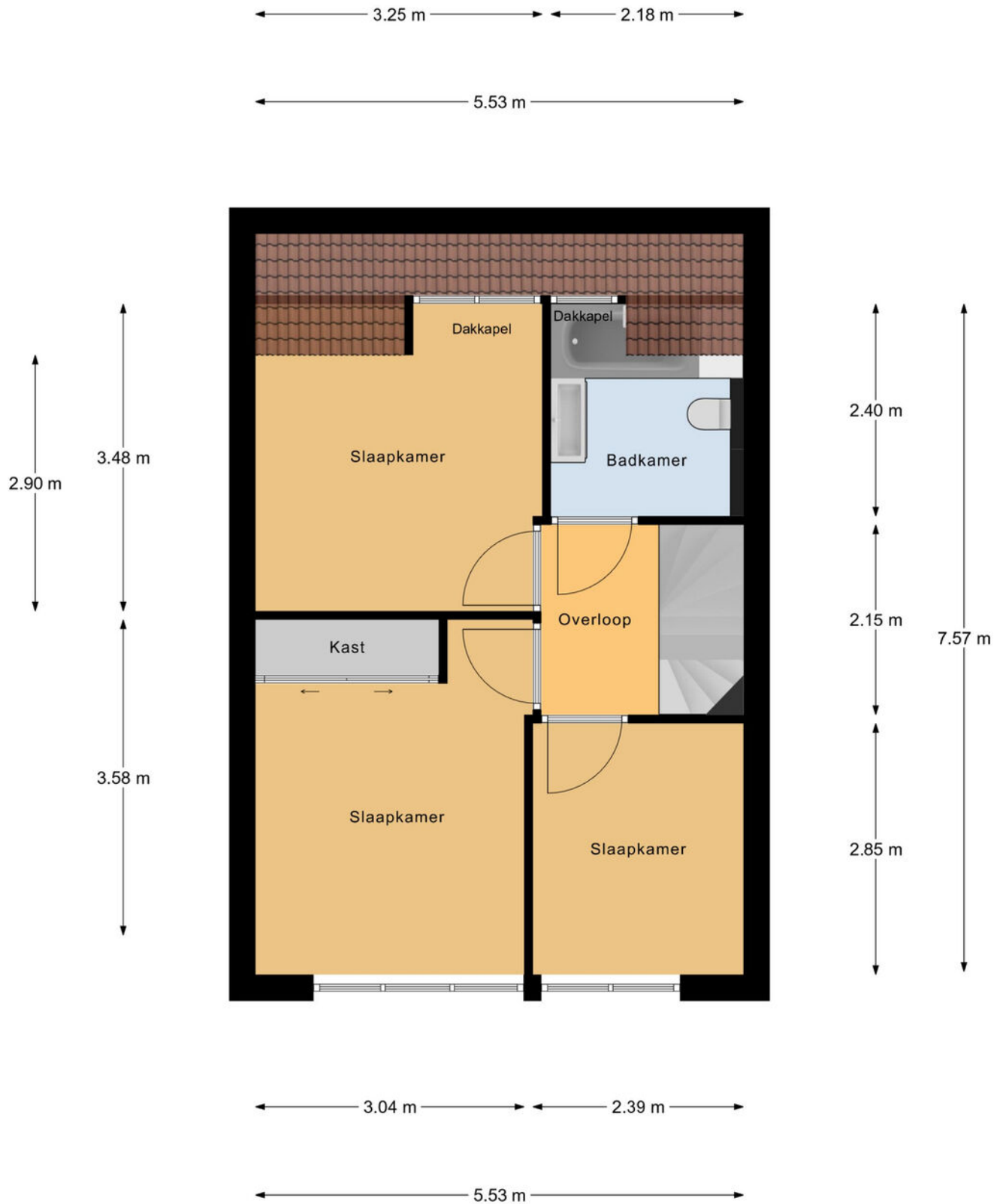


Plattegrond



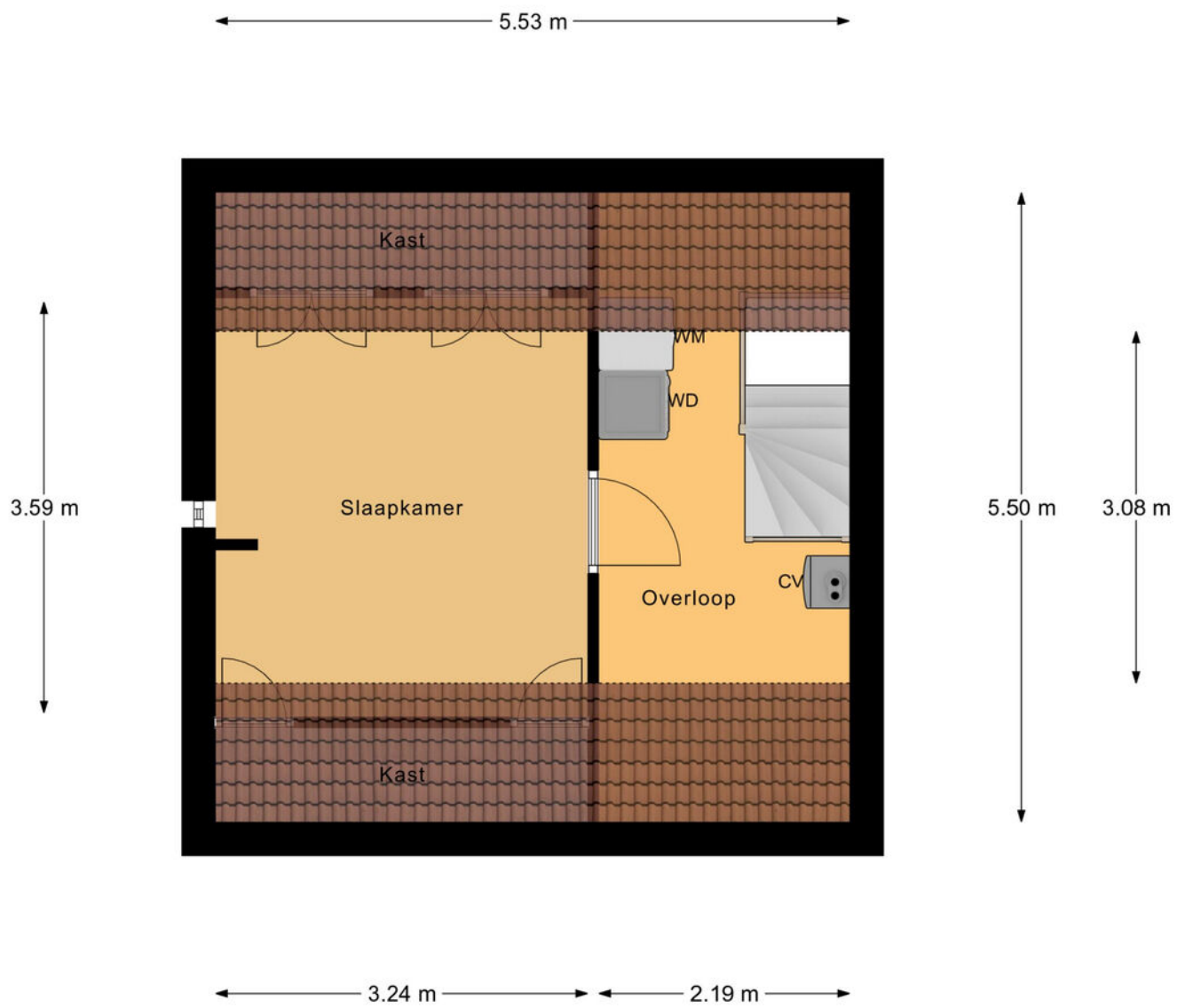
Begane Grond

Plattegrond



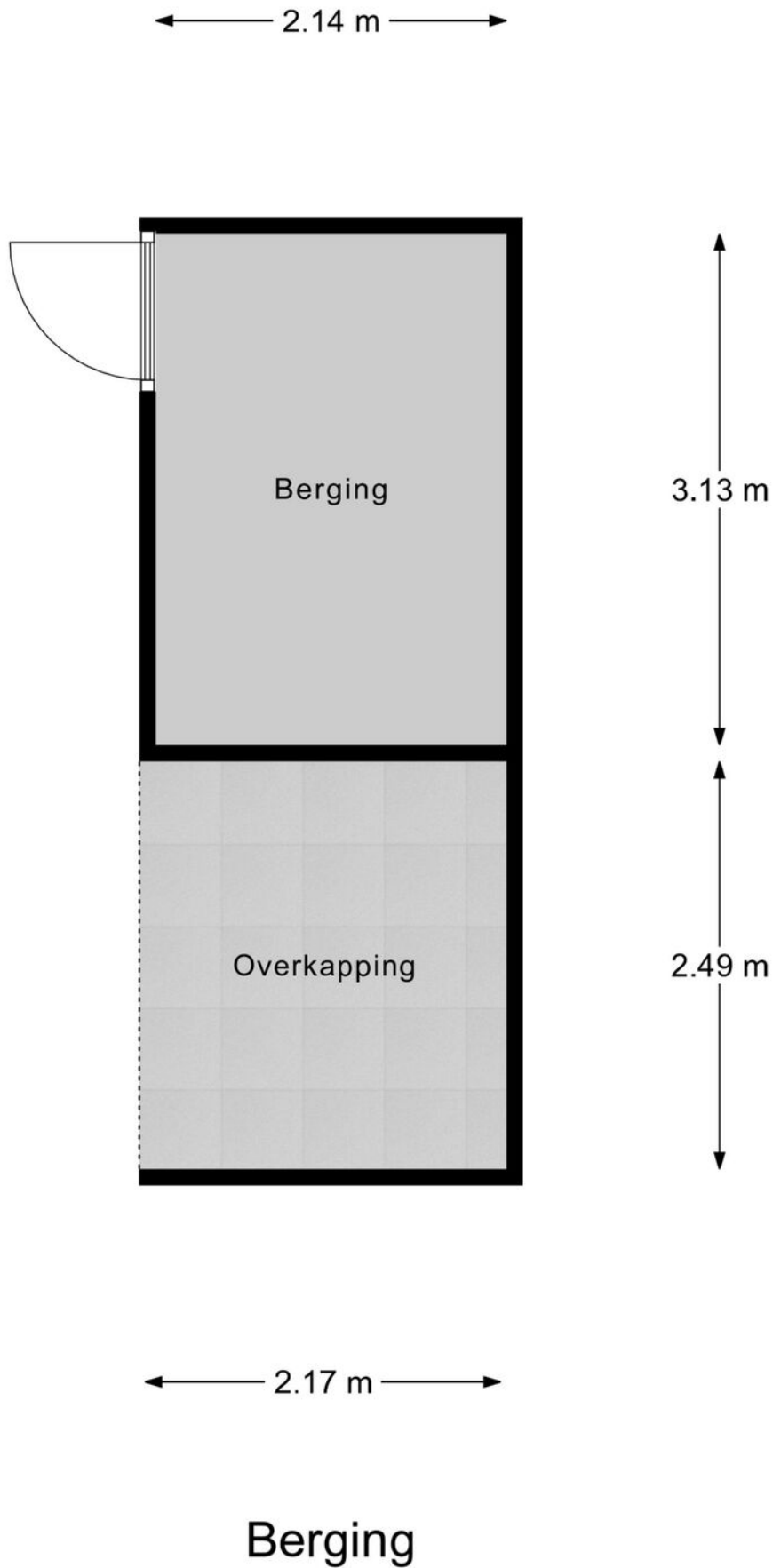
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

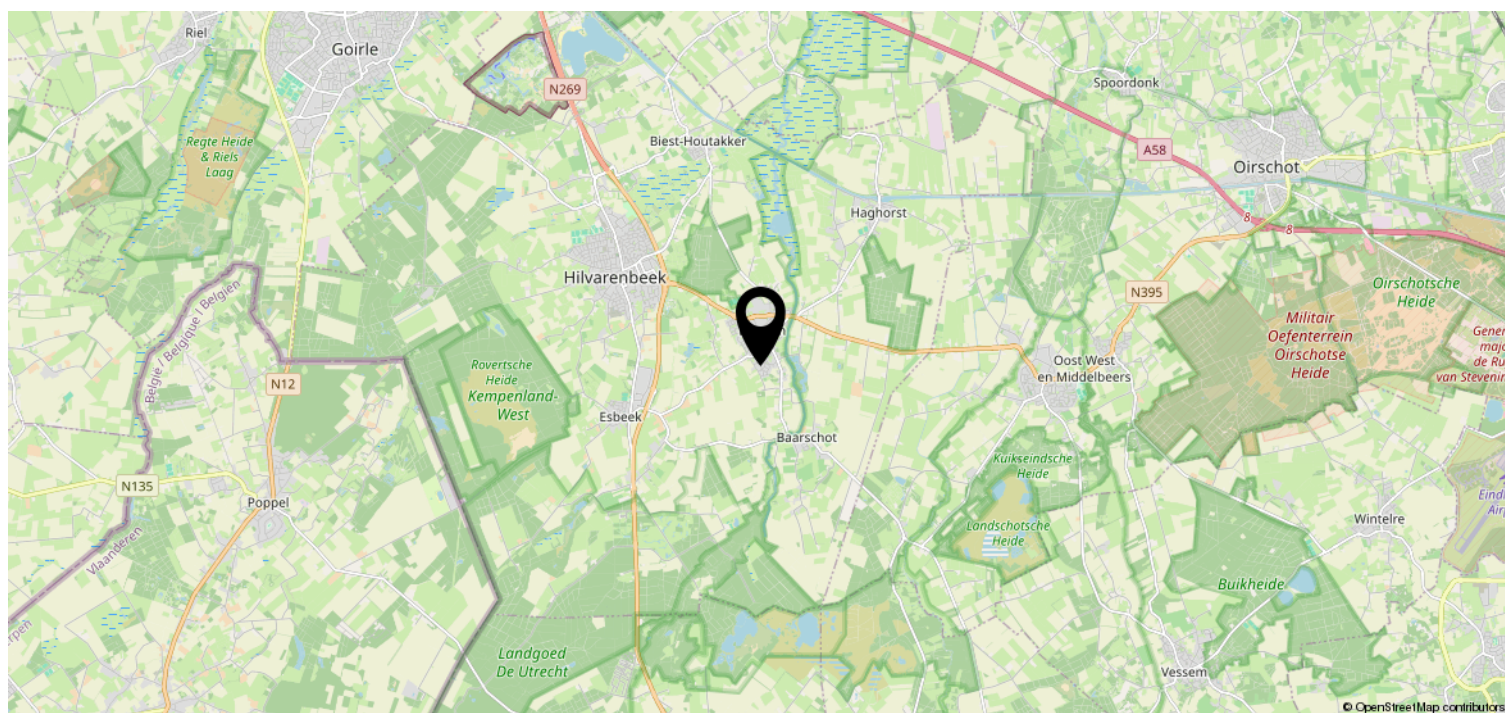
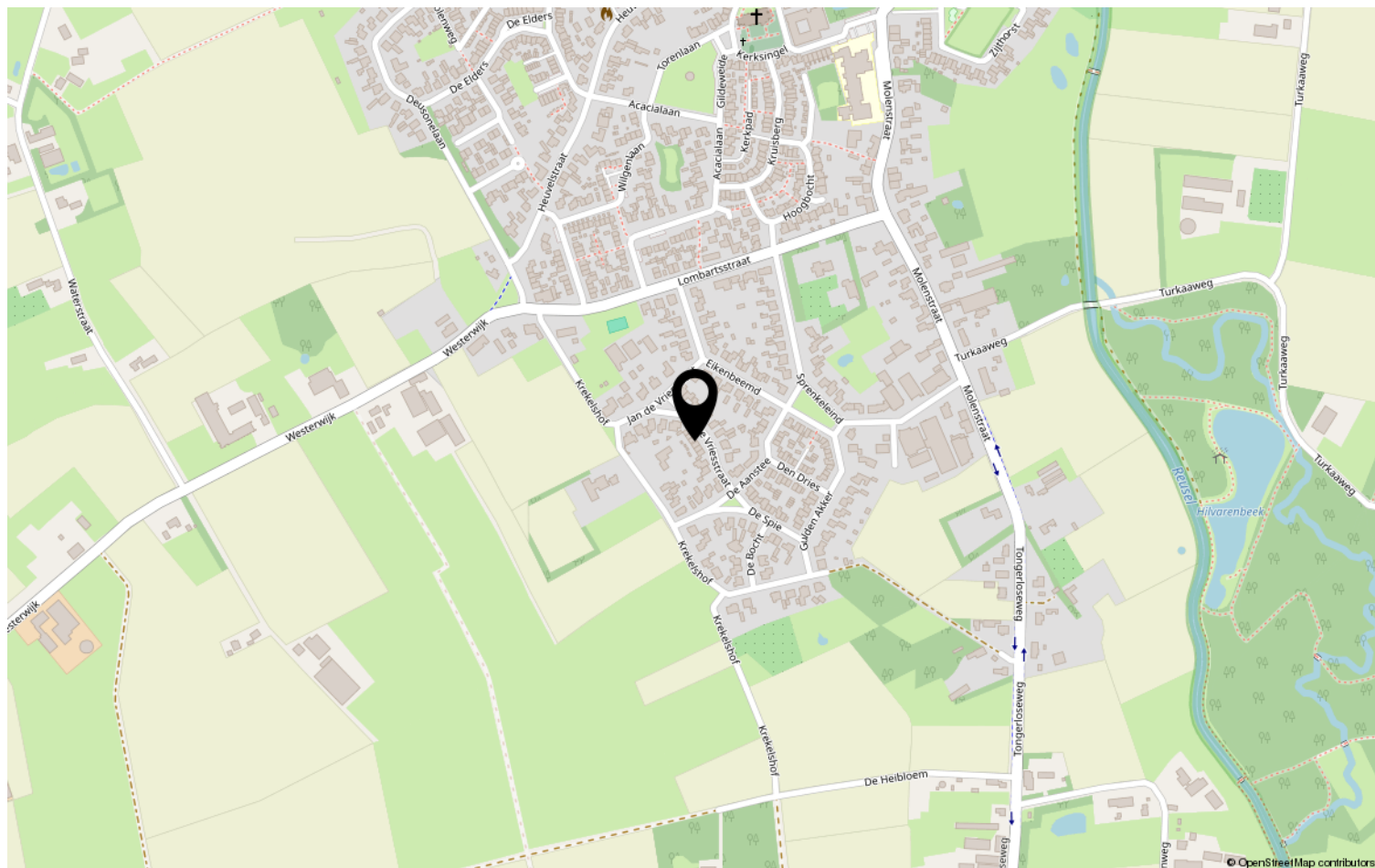
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diessen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 5870	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 29 juni 2025 De benadering van het kadastraal en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal 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				
- Vaste kast slaapkamer	X			
- Overige kasten		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

[illegible]

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 - Extérieur/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

