

Royale tweekapper met uitzicht op landerijen!



ESBEEK | Hofstad 2

vraagprijs € 660.000 k.k.



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:	2015
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	652 m ³
Woonoppervlakte:	151 m ²
Perceeloppervlakte:	324 m ²
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Aan een ruim opgezet en groen plein in een jonge woonwijk aan de rand van Esbeek ligt deze moderne twee-onder-een-kapwoning. Met een totale gebruiksoppervlakte van circa 181 m² biedt de woning opvallend veel leefruimte. Dankzij de uitgebouwde begane grond, de aangebouwde garage en de royale zolderverdieping met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is een ruime en praktische gezinswoning ontstaan.

De woning is gebouwd in 2015, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. De fraaie achtertuin is voorzien van een overdekte zithoek en biedt een panoramisch uitzicht over de landerijen aan de achterzijde.

De ligging is uitstekend: direct nabij een basisschool en sportvoorzieningen, op circa vijf fietsminuten van het centrum van Hilvarenbeek en op korte afstand van prachtige natuurgebieden. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

BEGANE GROND

De royale entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en biedt toegang tot de hal met meterkast, trapopgang en de volledig betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, die doorloopt over de begane grond. De wanden en plafonds zijn strak gestuct.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime keuken, uitgevoerd in een hoekopstelling met een separate kastenwand. De keuken is voorzien van een robuust betonnen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. De karakteristieke erker aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De royale woonkamer is tevens afgewerkt met een tegelvloer, strak gestucte wanden en plafonds en beschikt over diverse praktische vaste kasten, een houtkachel en een provisiekast. De aangebouwde uitbouw vergroot de leefruimte aanzienlijk en is voorzien van een houtlook tegelvloer, een grote lichtstraat en een plafond met inbouwspots. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is de voormalige garage bereikbaar. Deze ruimte is momenteel verdeeld in een bijkeuken aan de voorzijde, voorzien van een lichtkoepel en openslaande deuren naar de oprit, en een separate berging met een loopdeur naar de achtertuin. Desgewenst is deze ruimte eenvoudig weer als één grote garage in gebruik te nemen.

De gehele begane grond, met uitzondering van de voormalige garage, is voorzien van vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij een zijraam geniet ook deze verdieping van veel daglicht. Daarnaast is op de overloop een airconditioning geplaatst.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer en de badkamer zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand. De slaapkamers zijn afgewerkt met een combinatie van gestucte en behangen wanden en een strak afgewerkt plafond.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel, ligbad, inloofdouche, wandcloset en designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de ruime open zolderverdieping bereikbaar. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier een royale ruimte ontstaan. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van één of twee extra slaapkamers, een werkruimte of hobbykamer.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de ATAG -combi-ketel (2015) en bergruimte onder de schuine kap.

BUITEN

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een haag. Op de eigen oprit, voorzien van een carport, is parkeergelegenheid op eigen terrein.

De fraai aangelegde achtertuin met sproei-installatie vormt een absoluut pluspunt van de woning. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier van een prachtig uitzicht over de achtergelegen landerijen. De tuin is aangelegd met een terras, gazon en plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een grote overdekte zithoek.

ALGEMEEN

- Moderne twee-onder-een-kapwoning, gebouwd in 2015.
- Gelegen aan een groen plein met vrij uitzicht vanuit de tuin.
- Basisschool, sportvoorzieningen, Hilvarenbeek en natuurgebieden op korte afstand.
- Totale gebruiksvloeroppervlakte circa 181 m².
- Uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en openslaande tuindeuren.
- Begane grond (m.u.v. voormalige garage) voorzien van vloerverwarming.
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot extra slaapkamer(s) op zolder.
- Fraai aangelegde achtertuin met royale overdekte zithoek.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.
- Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (ATAG, 2015).







































Plattegrond



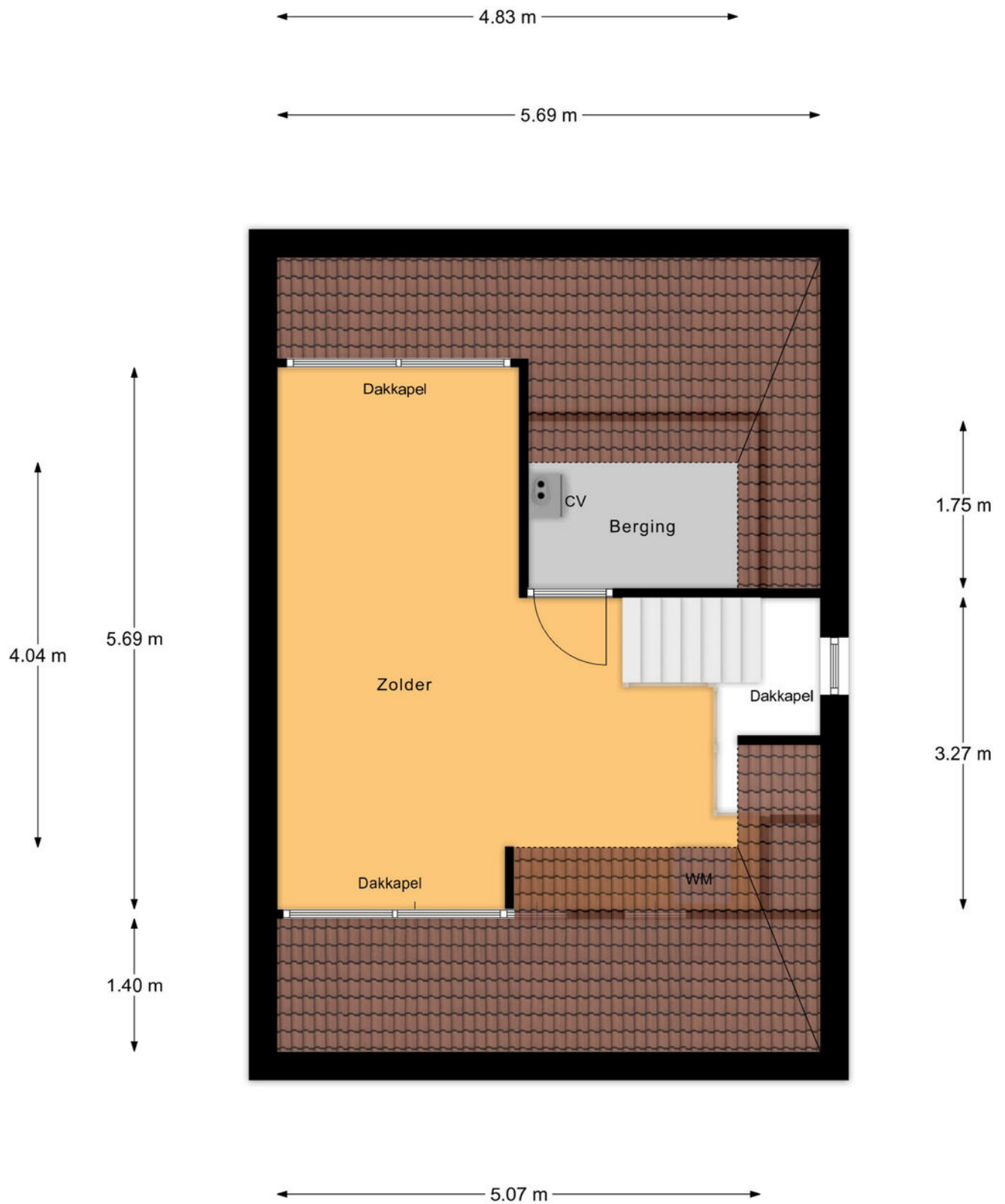
Begane Grond

Plattegrond



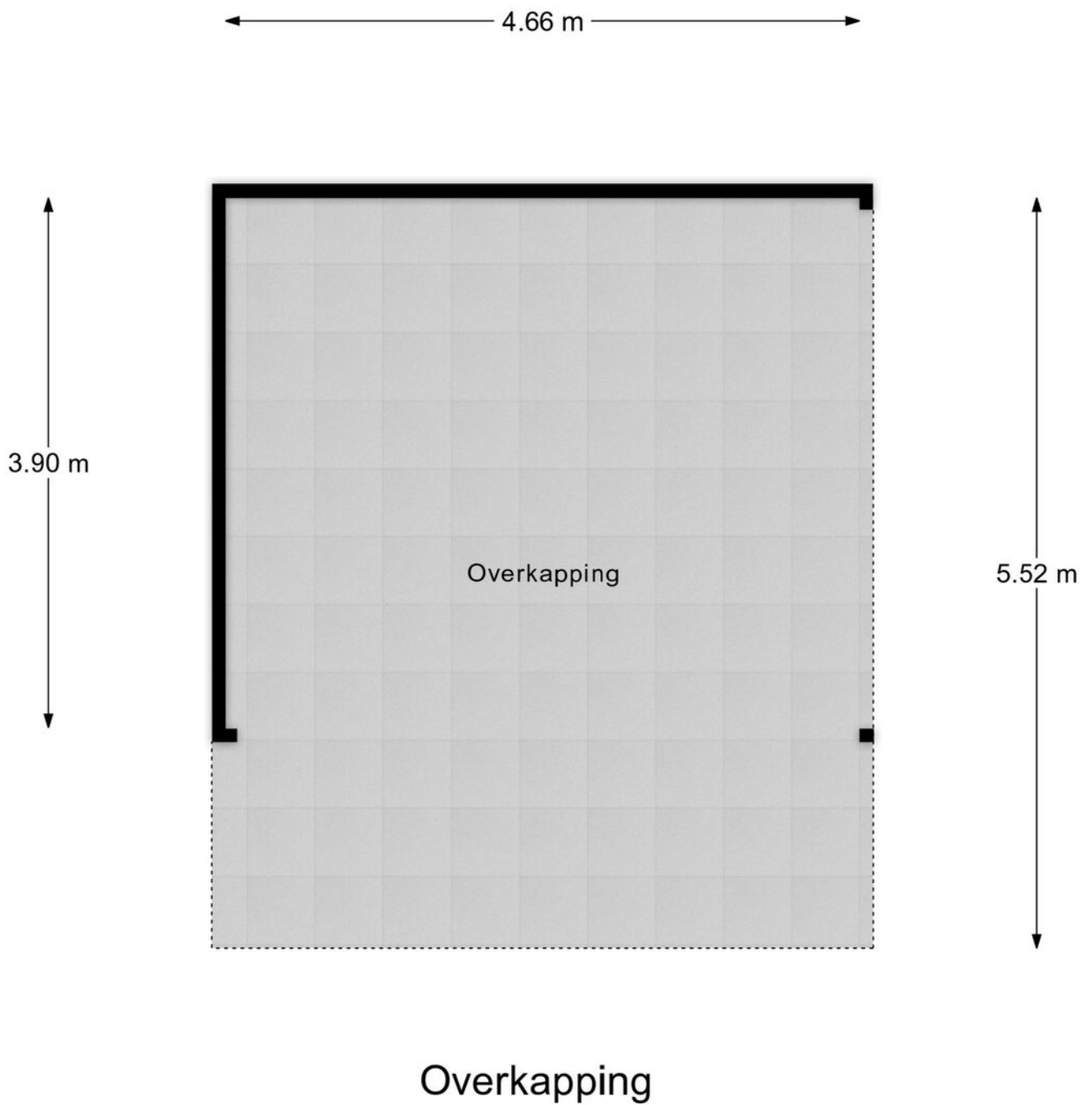
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

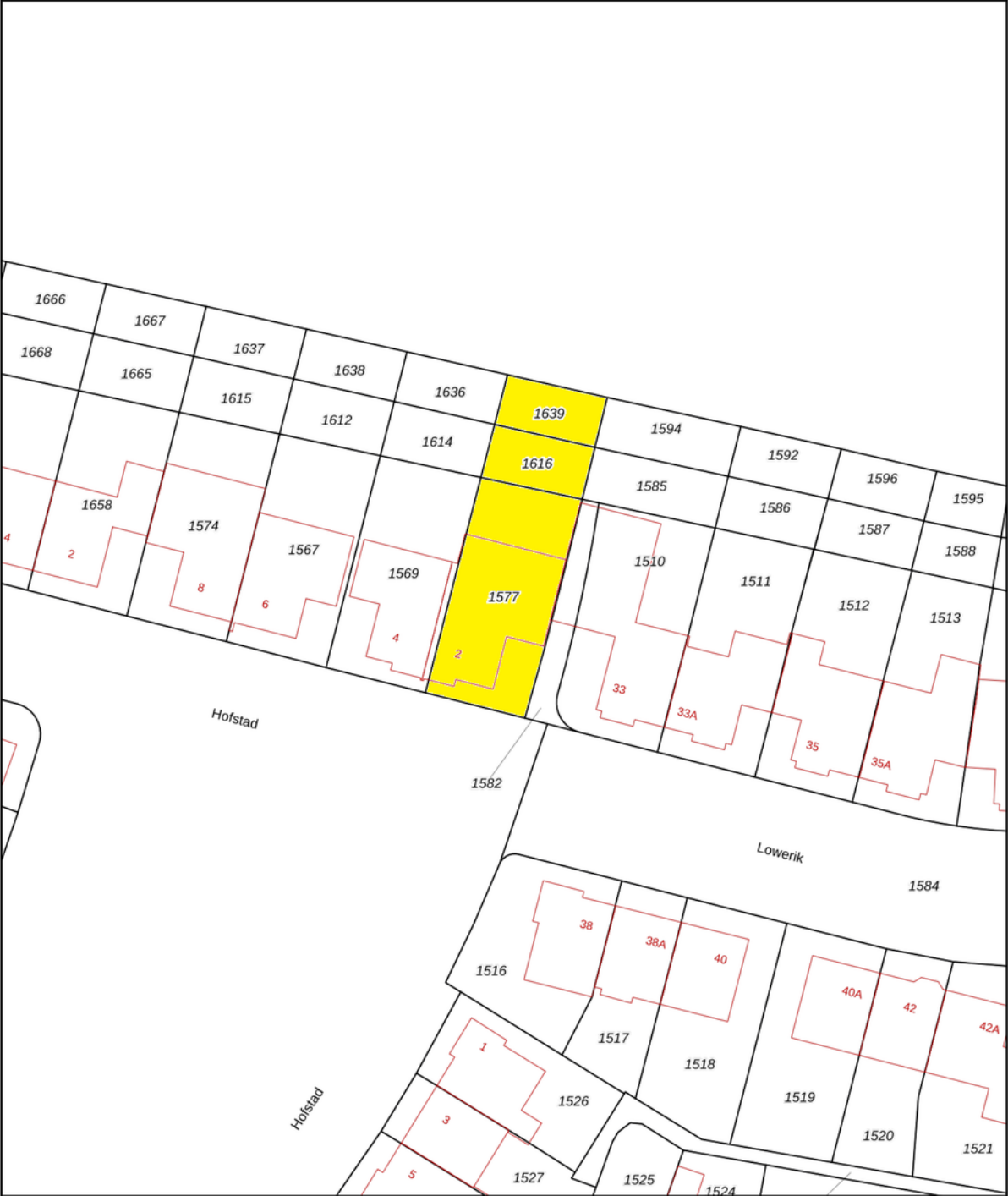
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilvarenbeek

Sectie L

Perceel 1577

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

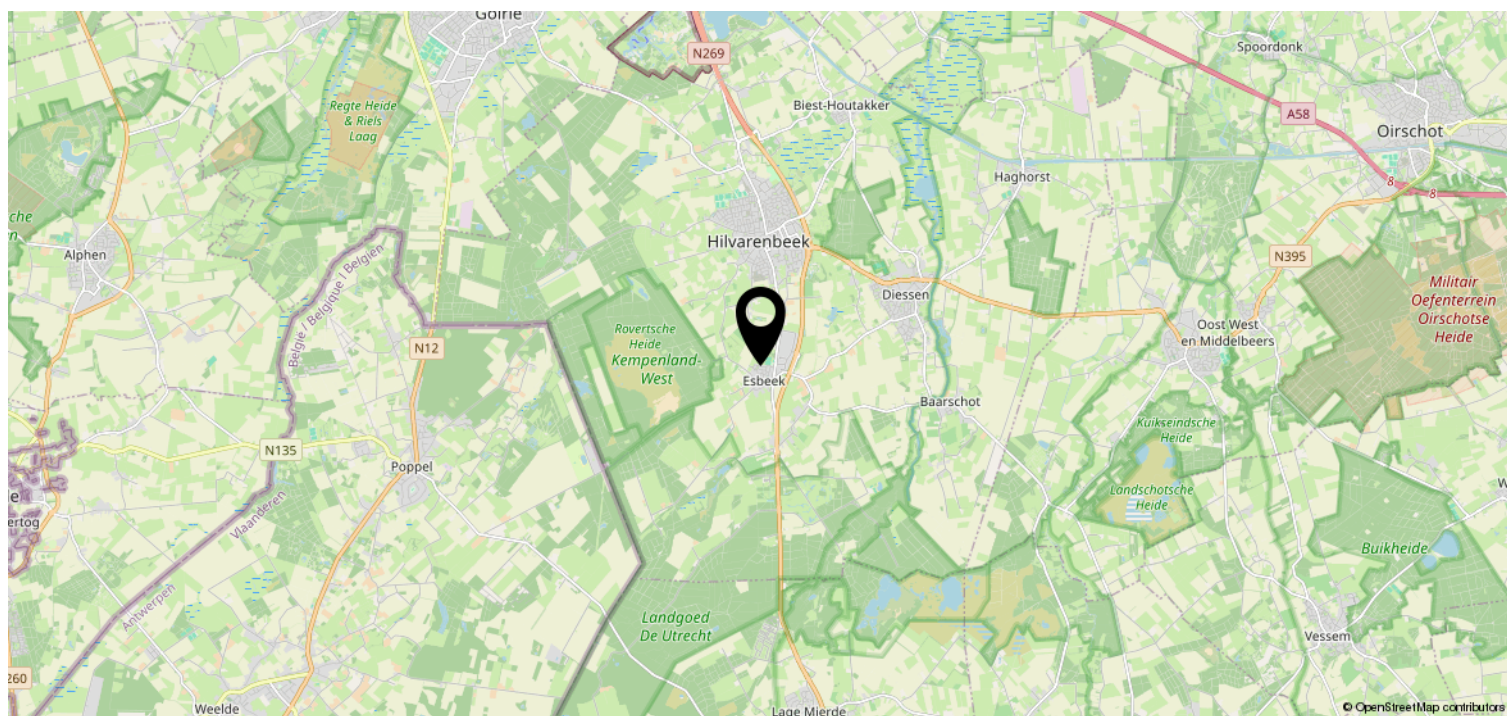
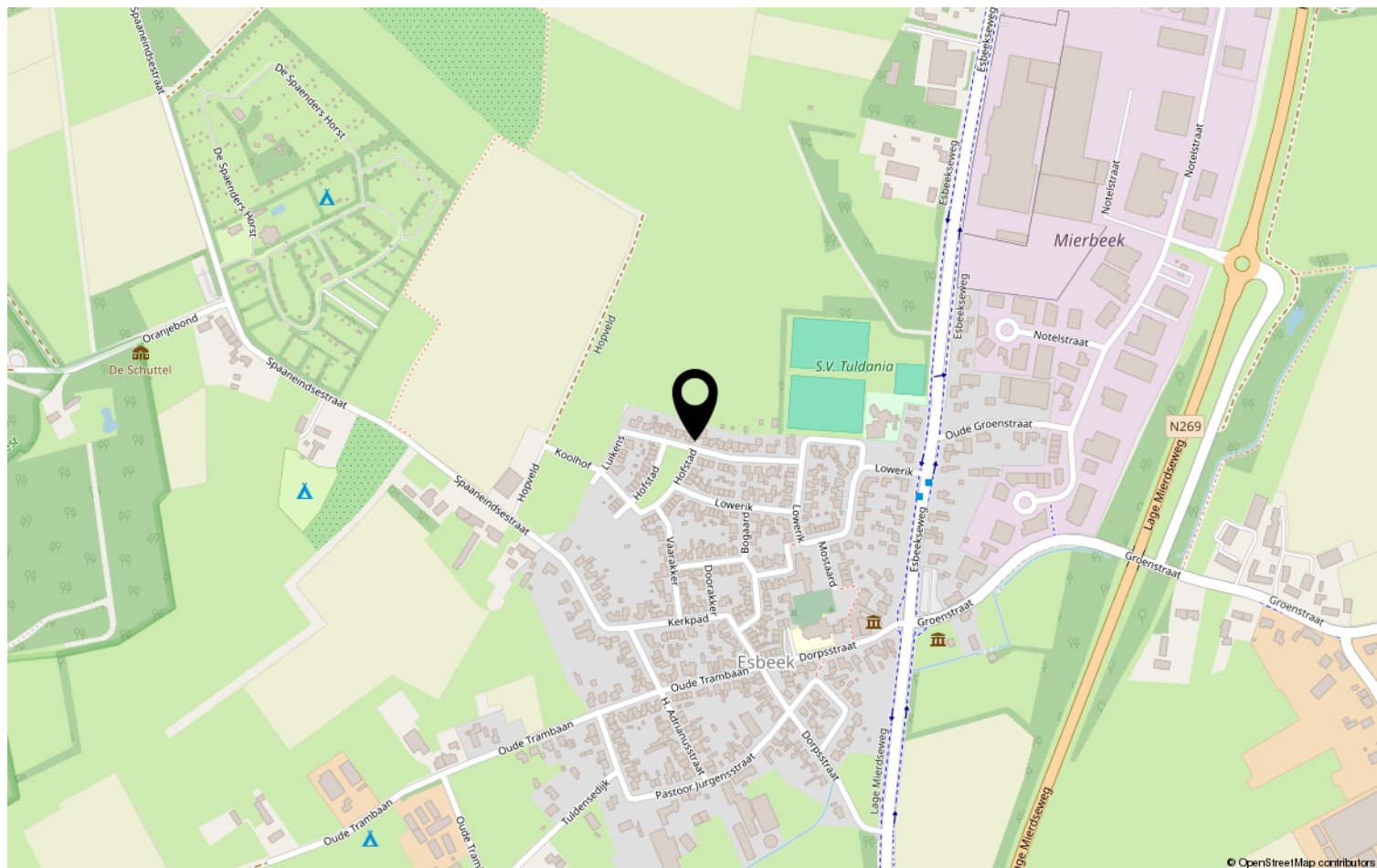
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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			
-				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			
- Grondwaterpomp met tuinsproeiers	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

