

Vrijstaande woning op royaal perceel van ca. 409 m²!



HILVARENBEEK | Giselbert Backstraat 1

vraagprijs € 550.000 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:	1961
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	547 m ³
Woonoppervlakte:	106 m ²
Perceeloppervlakte:	409 m ²
Overige inpandige ruimte:	35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbelglas

Omschrijving

Op een fijne en gewilde woonlocatie, op korte afstand van het centrum van Hilvarenbeek, ligt deze goed onderhouden vrijstaande woning met aangebouwde garage en een diepe tuin rondom. Het perceel is 409 m² groot en biedt door zijn diepte volop mogelijkheden. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een uitgebouwde open keuken, een aangebouwde serre, drie slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer en toiletruimte. De serre vormt een fijne verbinding tussen de woning, tuin en garage en zorgt ervoor dat de garage inpandig bereikbaar is. Dankzij de ruimte op het perceel zijn er bovendien goede mogelijkheden voor een eventuele uit- en/of opbouw.

BEGANE GROND

Via de entree/hal met meterkast en trapopgang zijn de woonkamer en de toiletruimte bereikbaar. De moderne toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De lichte L-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een fraai uitzicht over de straat. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor-, achter- als zijkant valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De woonkamer beschikt over een verdiepte kelderkast en een schouw met open haard. Een schuifpui zorgt voor een directe verbinding met de aangebouwde serre. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en het plafond is voorzien van sierbalken.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de uitgebouwde open keuken. De keukeninrichting is geplaatst in een U-opstelling met een vaste eettafel en biedt een mooi uitzicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van een inbouwkoelkast, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een oven. Via een loopdeur is vanuit de keuken eveneens de serre bereikbaar. Zowel de woonkamer als de keuken is voorzien van een tegelvloer in combinatie met convectorsputten.

De aangebouwde serre bevindt zich tussen de keuken en de garage en vormt een prettige overgang tussen de woning en de achtertuin. De serre beschikt over een schuifpui en een loopdeur naar de tuin en geeft tevens inpandig toegang tot de garage.

De garage is opvallend diep en bestaat uit twee achter elkaar gelegen gedeelten. Het eerste gedeelte is vanaf de oprit bereikbaar via een elektrisch op afstand bedienbare roldeur. Het achterste gedeelte is hiervan afgescheiden door een kanteldeur met loopdeur en is tevens bereikbaar vanuit de serre en de achtertuin. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer en beschikt daarnaast over een luik naar de bergzolder.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de ouderslaapkamer. De kleinere slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een balkenplafond.

Ook de ruime, gemoderniseerde badkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze is geheel betegeld en ingericht met een hoekligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een wandcloset. Vanuit de badkamer geeft een deur toegang tot het platte dak.

TWEEDE VERDIEPING

Via een luik met vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de Vaillant combiketel (VHR, bouwjaar 2021).

BUITEN

De woning wordt omringd door een ruime tuin met veel volwassen groen. De voortuin is ingericht met sierbeplanting en loopt over in de zijtuin naast de woning. De diepe achtertuin biedt volop ruimte en is ingericht met meerdere terrassen, een gazon en volwassen hagen en beplanting.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een achterom die uitkomt op het naastgelegen manoeuvreerterrein. De brede, groene erfafscheiding zorgt hier voor een natuurlijke afscheiding en beschutting.

ALGEMEEN

- Goed onderhouden vrijstaande woning, middels de garage geschakeld;
- Perceel van 409 m² met een diepe achtertuin;
- Gemoderniseerde badkamer en toiletruimte;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels Vaillant combiketel (bouwjaar 2021);
- De woning is deels voorzien van rolluiken;
- Rustige en gewilde woonlocatie nabij het centrum en een basisschool;
- Door het diepe perceel zijn er goede mogelijkheden voor een eventuele uit- en/of opbouw.



























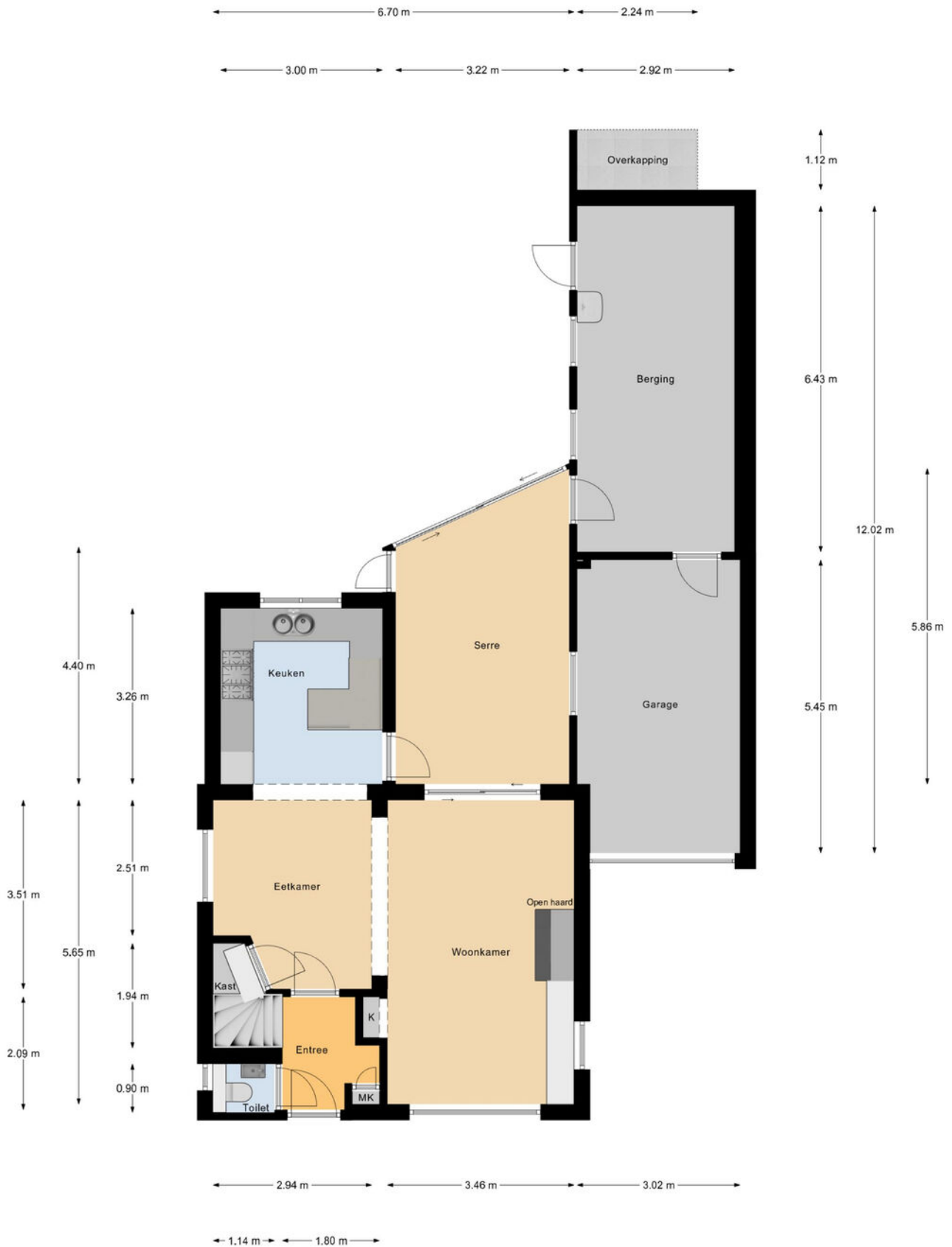








Plattegrond



Begane Grond

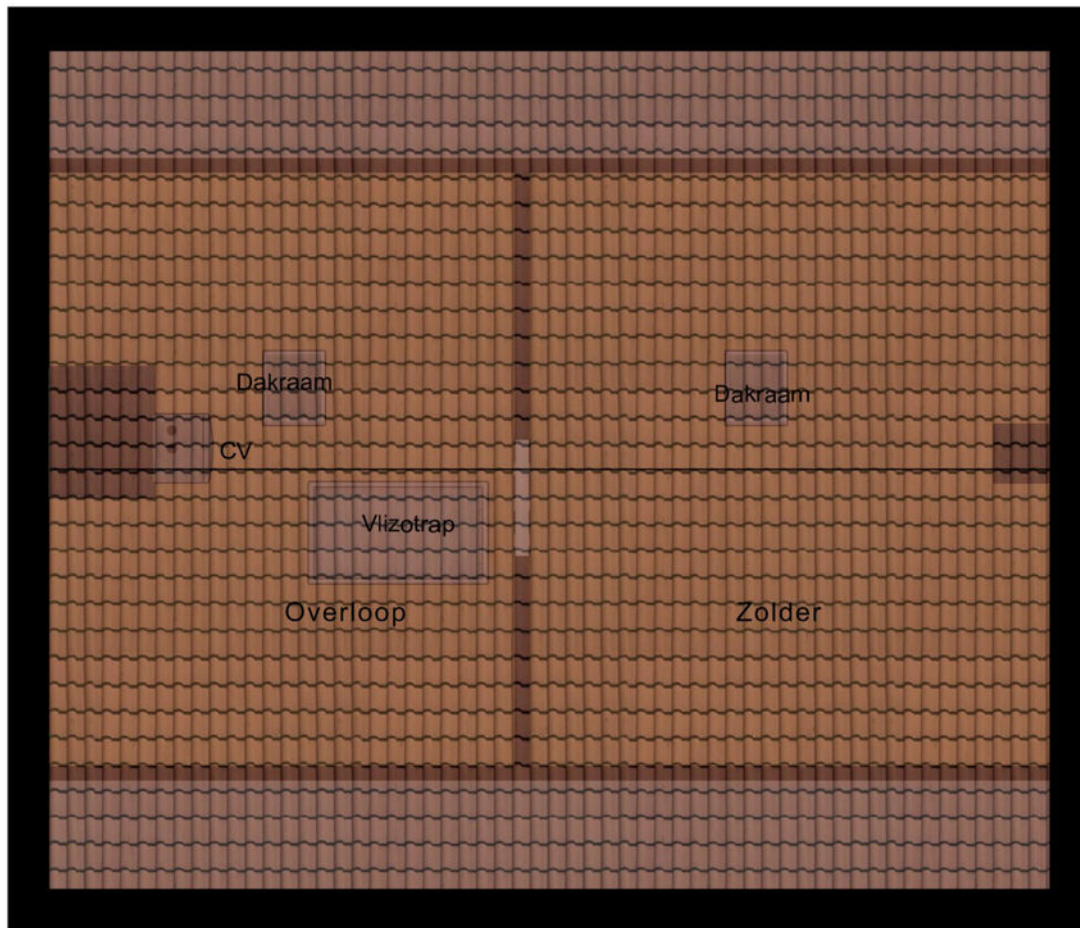
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

← 6.74 m →



↑
4.00 m
↓

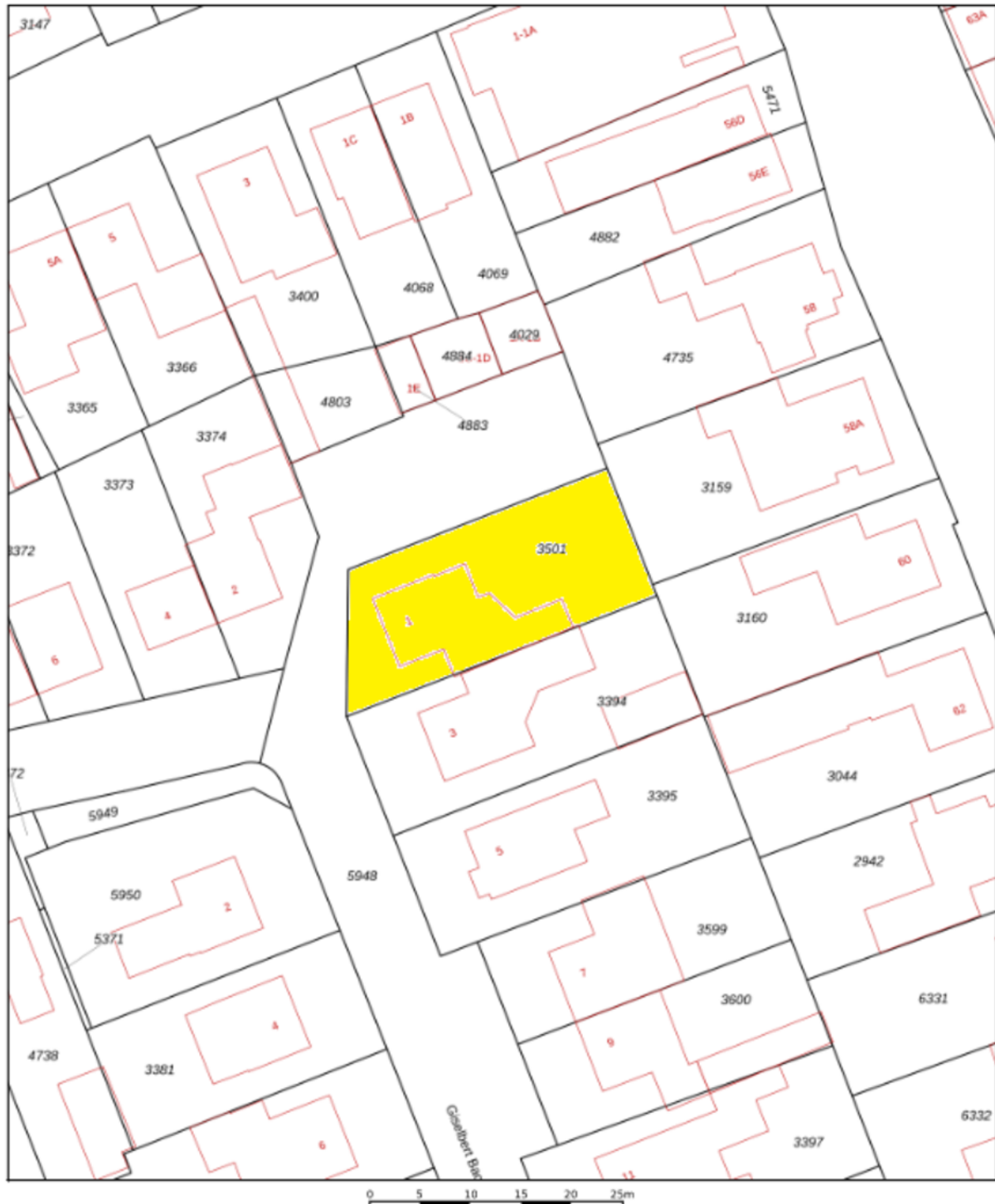
← 3.14 m → ← 3.50 m →

2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

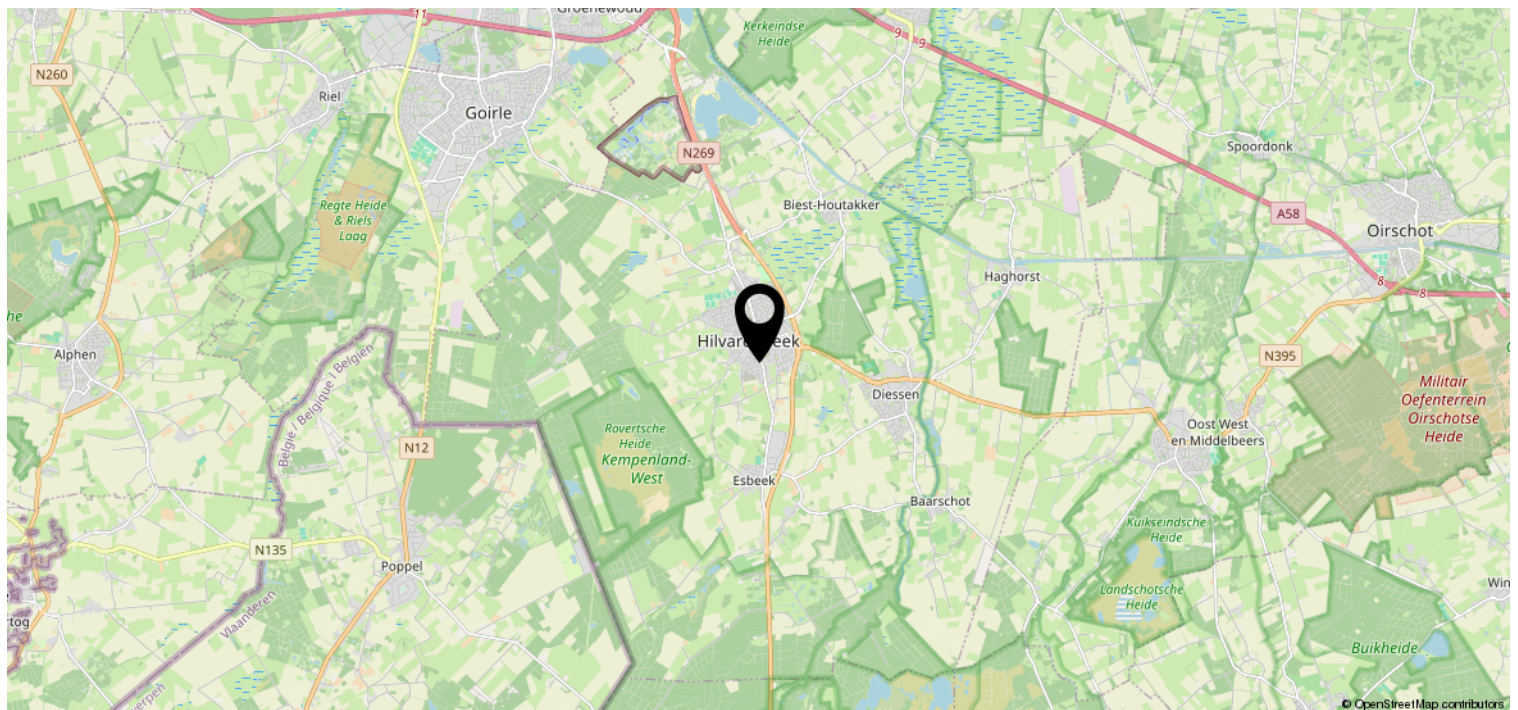
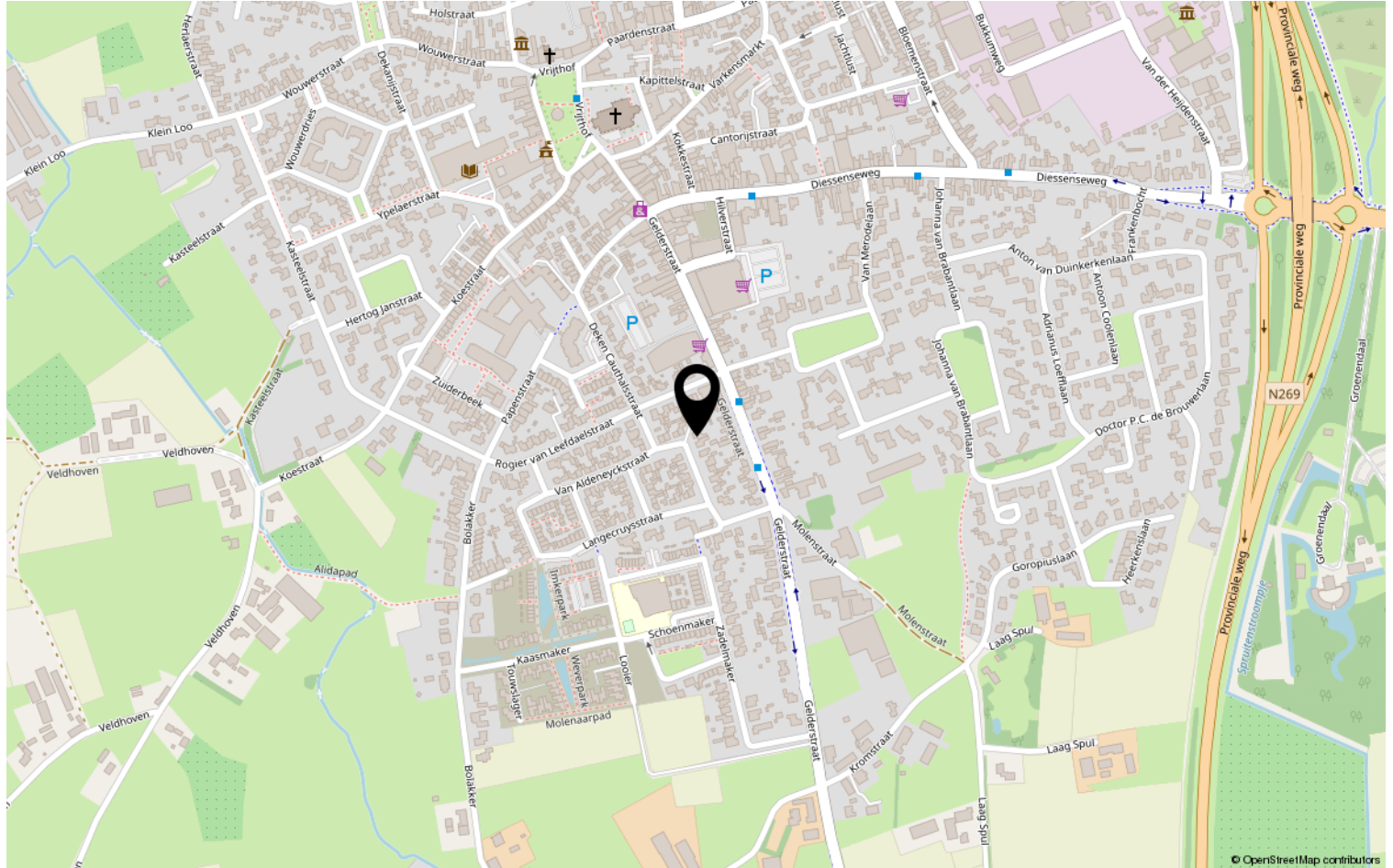
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
12345	Huisnummer	Sectie D	
12345	Voorafgestelde kadastrale grens	Perceel 3501	
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Beboewing		
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.			

Voor een eenduidend uittreksel, gelteerd op 11 augustus 2025
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers

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			
-				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

