

Ideaal gelegen, instapklare hoekwoning!



DIESSEN | Lombartsstraat 18

vraagprijs € 615.000 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:	1966
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	542 m ³
Woonoppervlakte:	144 m ²
Perceeloppervlakte:	330 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	33 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk in Diessen ligt deze zeer nette, instapklare en strak afgewerkte woning. De woning is in 2011/2012 compleet verbouwd en in 2024/2025 verder uitgebouwd en gemoderniseerd. Zo is in 2024 een opbouw boven de keuken gerealiseerd en zijn in 2025 de badkamer, slaapkamers en toiletruimte op de eerste verdieping vernieuwd. Vrijwel de gehele woning is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds, een stofzuigsysteem en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met erker, royale woonkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers, walk-in closet, luxe badkamer en een bergzolder. Daarnaast is er op de begane grond een extra doucheruimte aanwezig. Buiten bevinden zich een verzorgde tuin met sfeervolle overkapping en een ruime garage met multifunctionele ruimte.

Ook op het gebied van comfort en verduurzaming is de woning goed uitgerust met onder andere zonnepanelen, airconditioning en vloerverwarming op de begane grond, in de hoofdslaapkamer en badkamer. De woning beschikt momenteel over energielabel B, waarin nog niet alle later uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen zijn meegenomen.

De woning ligt aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk in Diessen, op korte afstand van onder andere een basisschool, supermarkt en sportvoorzieningen. Ook de omliggende natuur en het centrum van Hilvarenbeek zijn goed bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de entree zijn de trapopgang, trapkast en woonkamer bereikbaar. In de hal bevindt zich tevens de meterkast. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de hal en woonkamer zijn afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een houten vloer.

De ruime woonkamer geniet dankzij de erker aan de voorzijde en ramen in de zijgevel van veel natuurlijke lichtinval. De royale opzet biedt volop leefruimte en de woonkamer beschikt over een sfeerhaard, inbouwspots en sierlijsten.

Aansluitend bevindt zich de royale en lichte woonkeuken met volop ruimte voor een grote eettafel. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestucte wanden en sierlijsten. Een buitendeur geeft toegang tot de oprit, terwijl openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin.

De keuken is voorzien van een U-opstelling met hardstenen werkblad, 5-pits inductiekookplaat, afzuiging, combi-oven, een op hoogte geplaatste vaatwasser en een koelkast.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en een pantry met spoelbak. De bijkeuken geeft toegang tot de achtertuin, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de separate doucheruimte.

EERSTE VERDIEPING

Via de met tapijt beklede trap is de overloop bereikbaar, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. In 2024 is boven de keuken een opbouw gerealiseerd, waarmee de verdieping is uitgebreid. De overloop en slaapkamers zijn zeer netjes afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een PVC-vloer.

De hoofdslaapkamer (voorheen twee slaapkamers) ligt aan de voorzijde, beschikt over vloerverwarming en een walk-in closet met inbouwkasten. Vanuit de slaapkamer is de badkamer rechtstreeks bereikbaar. Een gedeelte van de wanden is voorzien van sfeervol behang en het raam heeft een elektrisch bedienbaar rolluik.

De luxe badkamer is in 2025 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, een ligbad, designradiator, inbouwspots en een ruime inloofdouche met regendouche, separate handdouche en inbouwnis. Daarnaast is er een royaal wastafelmeubel met dubbele waskommen, ingebouwde kranen en twee spiegels. De ruimte is stijlvol afgewerkt met een tegelvloer en een combinatie van tegel- en stucwerk.

De tweede en derde slaapkamer liggen aan de achterzijde en zijn beiden voorzien van airconditioning en inbouwspots. De slaapkamer aan de linkerzijde beschikt daarnaast over een groot raam in de zijgevel voor extra lichtinval.

De separate toiletruimte is eveneens in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer. De ruimte is deels betegeld en deels gestuct en beschikt over een inbouwnis met inbouwspot.

De overloop is voorzien van inbouwspots en een grote vaste kastenwand.

ZOLDER

Via een luik met vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, waar de ATAG cv-ketel uit 2025 en de mechanische ventilatie-unit zijn opgesteld.

BUITEN

De verzorgde achtertuin is aangelegd met bestrating, gazon, een gedeelte kunstgras en diverse plantenborders. Daarnaast is er een separate ruimte voor de containers.

De fraaie houten overkapping vormt een sfeervolle plek om buiten te zitten en is voorzien van een houthaard, aanrecht en ingebouwde drankenkoelkast. Een heerlijke plek om te barbecueën, te borrelen of gezellig buiten te verblijven.

GARAGE / MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

De ruime garage is opgedeeld in twee ruimtes. Het achterste gedeelte is ingericht als multifunctionele ruimte en afgewerkt met deels houten schroten en deels gestucte wanden. De ruimte is ideaal om te gebruiken als hobby- of werkruimte.

Het voorste gedeelte is royaal van opzet en voorzien van een kleine vliering voor extra bergruimte. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen, het centrale stofzuigersysteem en een separate meterkast.

ALGEMEEN

- Zeer nette, instapklare en strak afgewerkte woning;
- In 2011/2012 compleet verbouwd;
- Opbouw boven de keuken gerealiseerd in 2024;
- Badkamer en toiletruimte op de eerste verdieping vernieuwd in 2025;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond, in de hoofdslaapkamer en badkamer;
- Huidig energielabel B, waarin nog niet alle later uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen zijn meegenomen;
- Airconditioning en 12 zonnepanelen aanwezig;
- ATAG cv-ketel uit 2025.













































Plattegrond



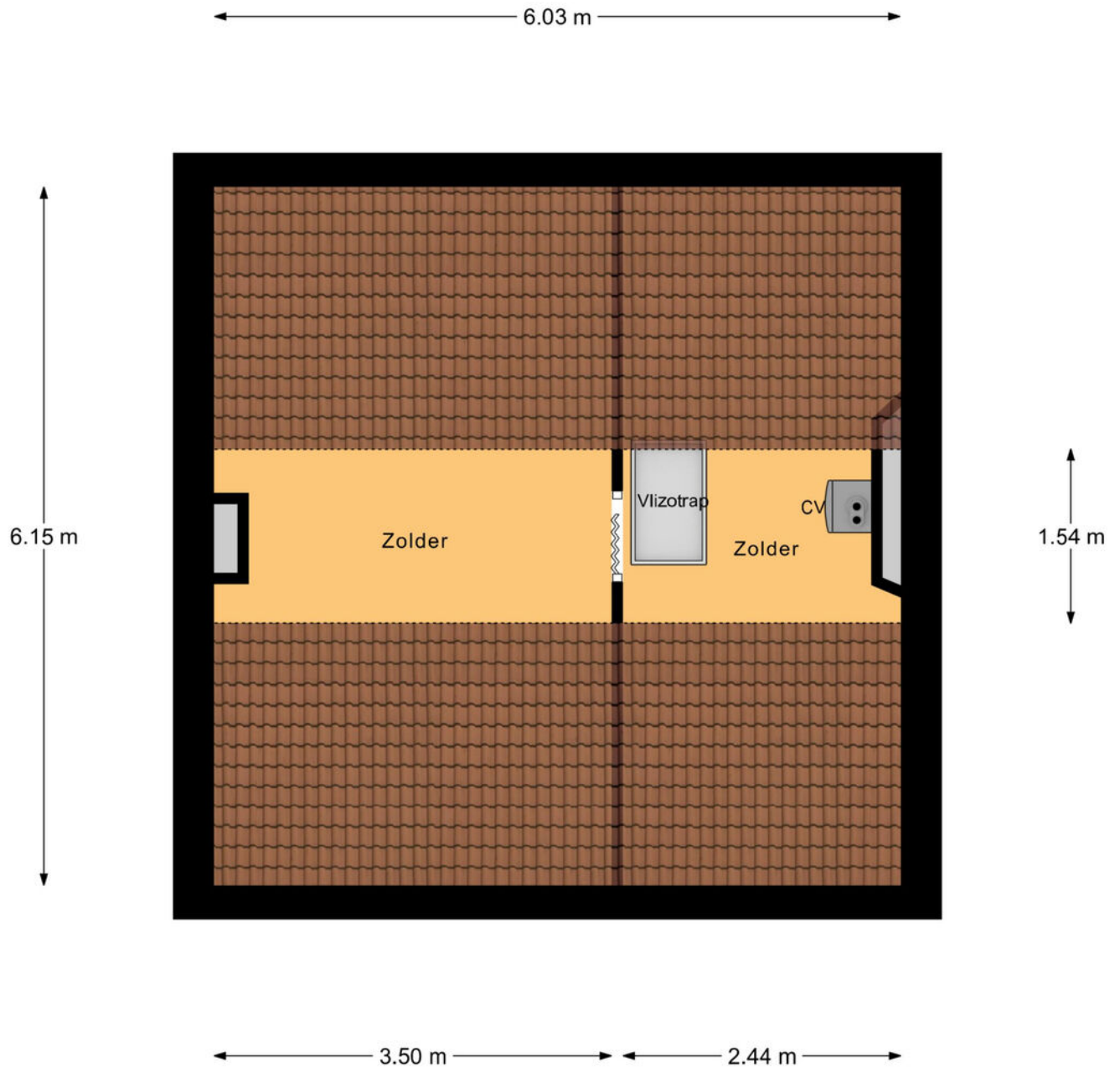
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

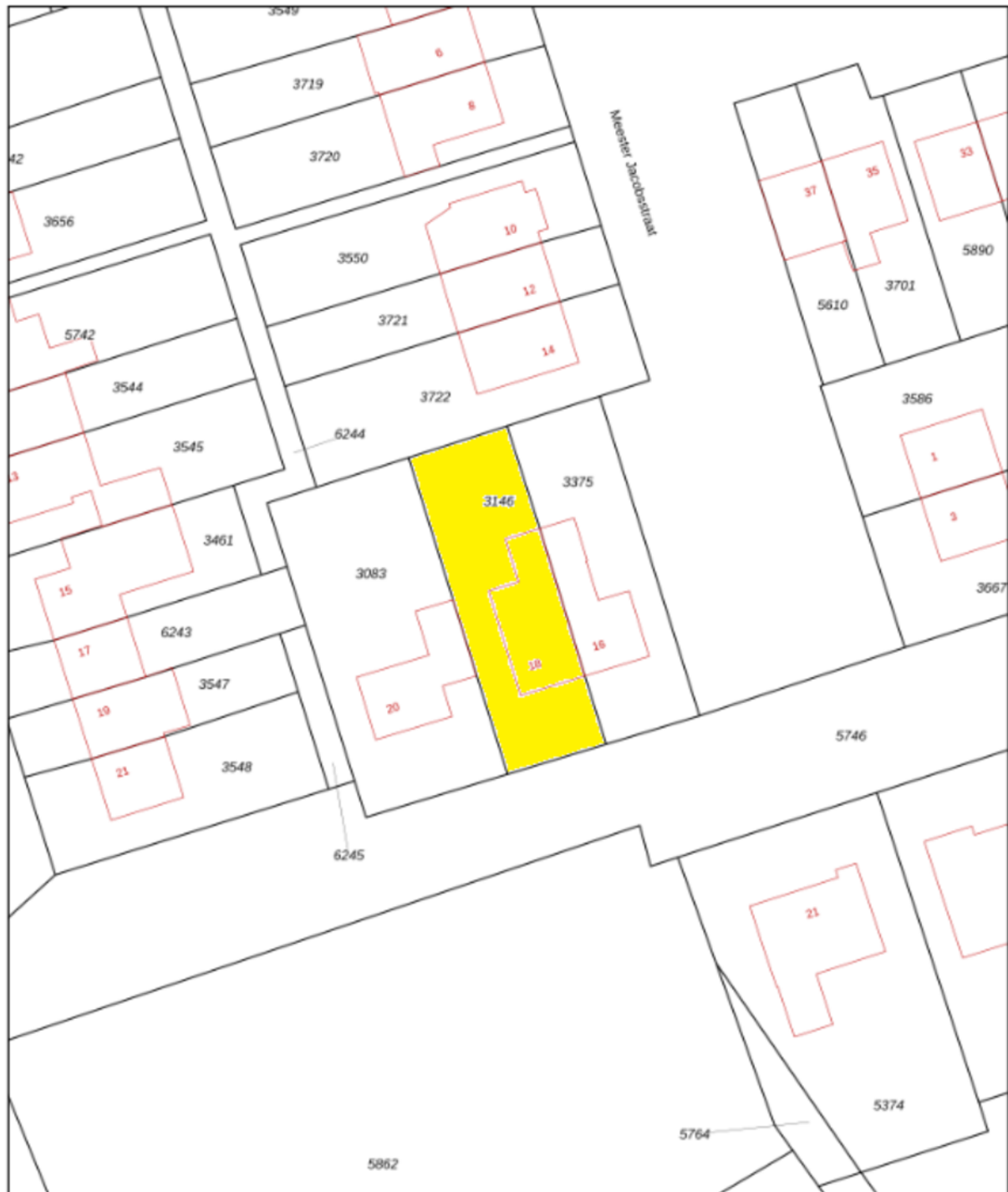


2e Verdieping

Kadastrale kaart

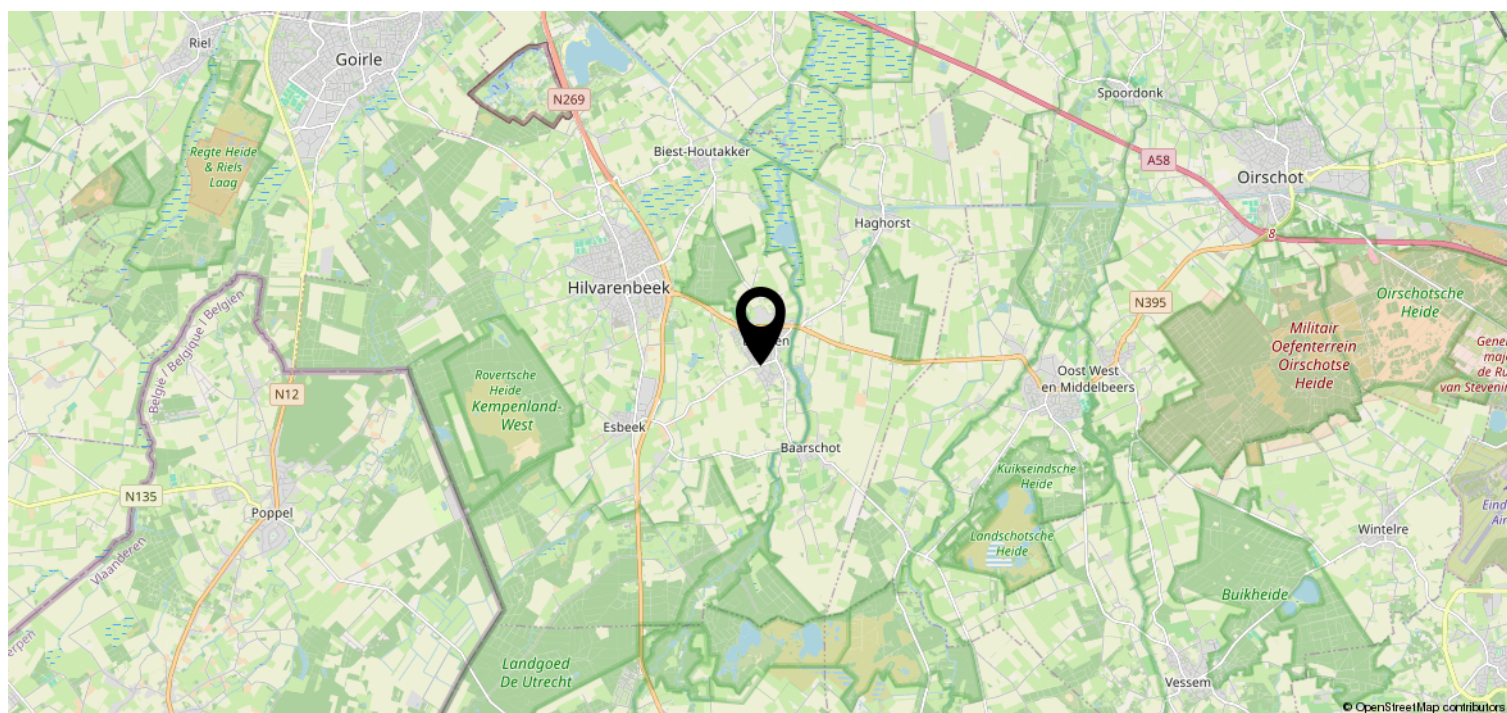
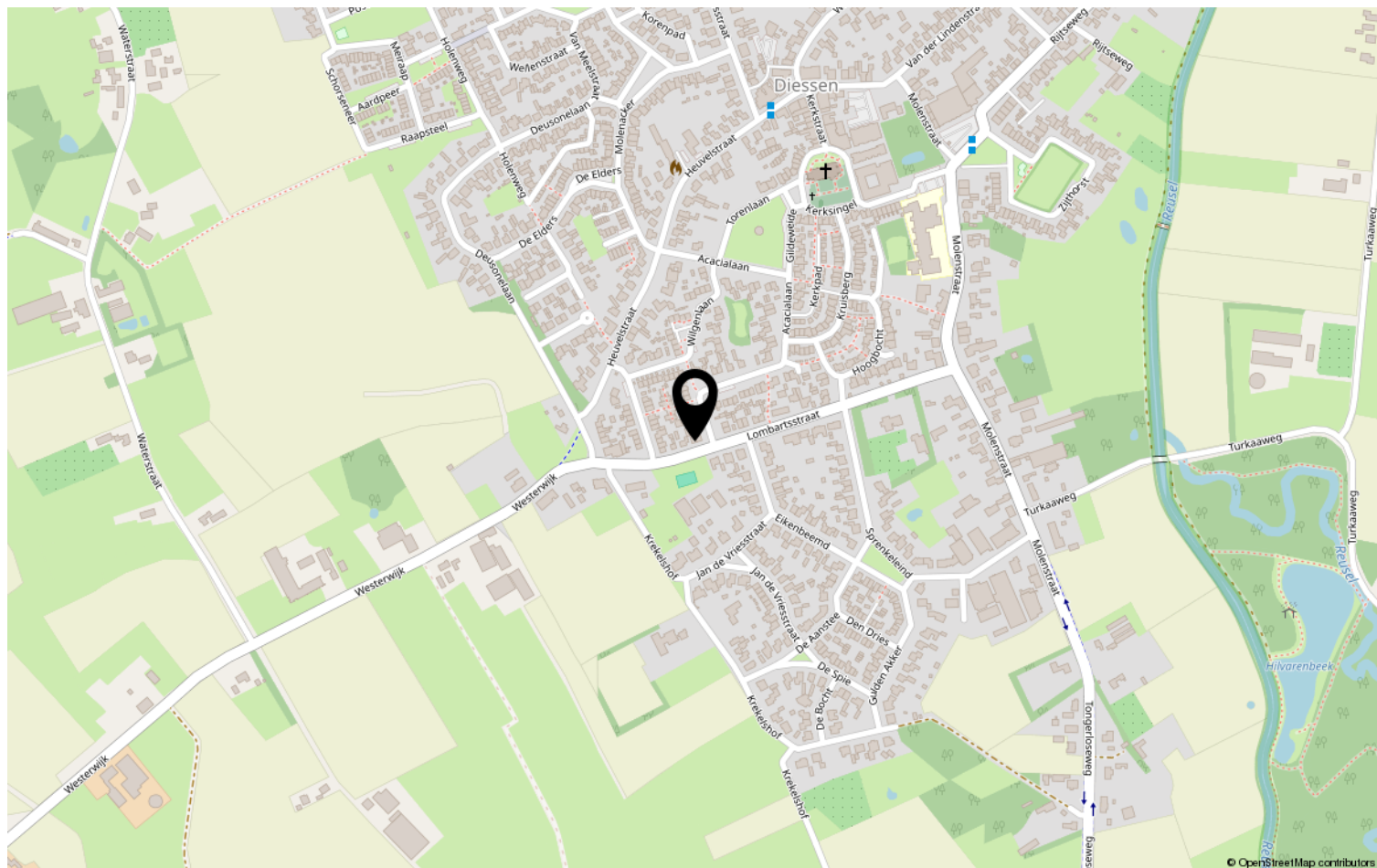
Kadastrale kaart

Uw referentie: Lombartsstraat18



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Diessen Sectie C Perceel 3146	
Voor een versniddend uittreksel, geldend op 17 juni 2020 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 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				
- Kast hoofdslaapkamer	X			
- Gangkast 1e verdieping	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
Werkbank	X			
Stellingen		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

