

Tweekapper met verrassend diepe achtertuin!



HILVARENBEEK | Ooievaarshoek 37

vraagprijs € 495.000 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:	1993
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	370 m ³
Woonoppervlakte:	87 m ²
Perceeloppervlakte:	317 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op een fijne woonlocatie aan de rand van de gewilde woonwijk 'De Doelakkers' ligt deze goed onderhouden en praktisch ingedeelde twee-onder-een-kapwoning met een gebruiksoppervlakte van circa 107 m² en een verrassend diepe en sfeervol aangelegde achtertuin. De woning beschikt over een L-vormige woonkamer, keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een ruime zolderverdieping. Daarnaast zijn er een stenen berging, een carport en een ruime oprit aanwezig.

Een bijzonder pluspunt is de verzorgde achtertuin op het zuidoosten, met een grote variatie aan bomen, struiken en planten, een vijver en diverse groenrijke doorkijkjes. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust met 9 zonnepanelen en energielabel A.

BEGANE GROND

Via de entree is de hal bereikbaar, die toegang geeft tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich tevens de meterkast, voorzien van 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een wandcloset en fonteintje.

De lichte L-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een ruim zitgedeelte. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, vanwaar een fraai uitzicht op de groene achtertuin wordt geboden.

De keuken is uitgerust met een spoelbak, koelkast, combi-oven met warmhoudlade, 4-pits keramische kookplaat en een afzuigkap.

De begane grond is afgewerkt met een lichte houten vloer, structuurwanden en spuitwerkplafonds.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer met een schuifkastenwand. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen.

De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een marmoleumvloer, licht gestructureerde wanden en spuitwerkplafonds.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en is geheel betegeld. De ruimte is compleet ingericht met een inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel, wandcloset en radiator. Het plafond is afgewerkt met aluminium schroten en voorzien van inbouwspots.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-ketel (Nefit, 2023), de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Onder de schuine dakvlakken zijn ruime bergkasten aanwezig, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

BUITEN

De woning beschikt over een voortuin en een ruime oprit. De verrassend diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en vormt een van de bijzondere kenmerken van deze woning.

De tuin is sfeervol en verzorgd aangelegd, met een grote diversiteit aan bomen, struiken en planten. Een bestraat terras biedt ruimte voor een zitgedeelte, terwijl een looppad zich tussen het groen door naar het achterste gedeelte van de tuin slingert, waar zich een tweede terras bevindt. De aanwezige vijver vormt een sfeervolle aanvulling op het geheel. Door de afwisseling van beplanting en de diepte van het perceel heeft de tuin een groen en beschermt karakter met veel privacy.

Aansluitend aan de carport bevindt zich een aangebouwde stenen berging met daar aan vast een open berging, geschikt voor het plaatsen van containers en het opbergen van tuingereedschap. Via een poort is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar vanaf de ruime oprit, die tevens is voorzien van een carport.

ALGEMEEN

- Twee-onder-een-kapwoning aan de rand van de gewilde woonwijk 'De Doelakkers';
- Verrassend diepe en sfeervol aangelegde achtertuin op het zuidoosten met veel privacy;
- Ruime oprit, carport en achterom;
- 9 zonnepanelen;
- Cv-ketel Nefit, bouwjaar 2023;
- Perceel van ca. 317 m²;
- Energielabel A.

De totale gebruiksoppervlakte van de woning is ca. 107 m² maar doordat er momenteel niet voldoende lichtinval op zolder (ca. 20 m²) is mag dit formeel niet meegerekend worden tot de woonoppervlakte. Het plaatsen van een groter dakraam alleen is al toereikend om het effectieve woonoppervlakte te vergroten.



























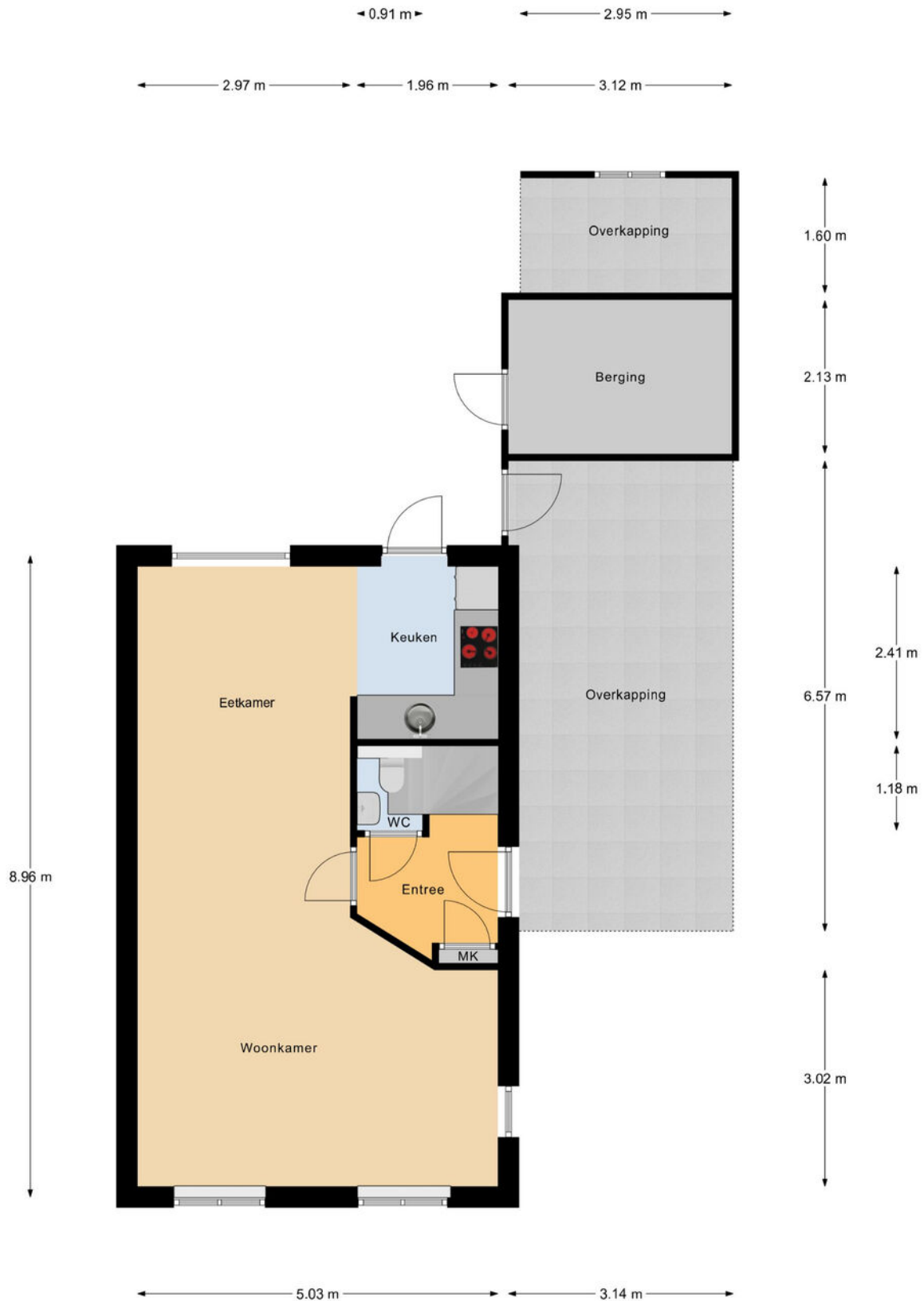








Plattegrond



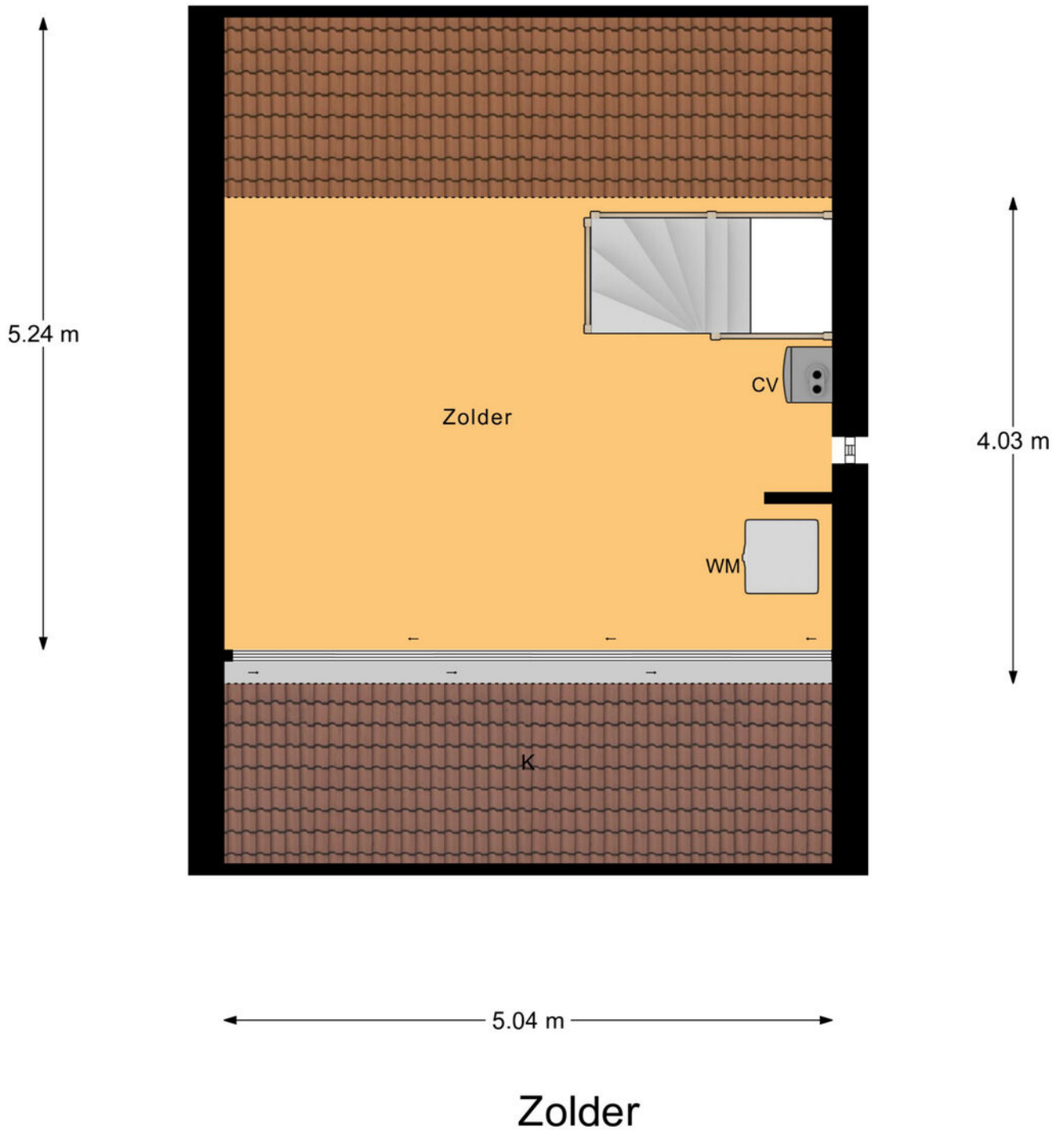
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

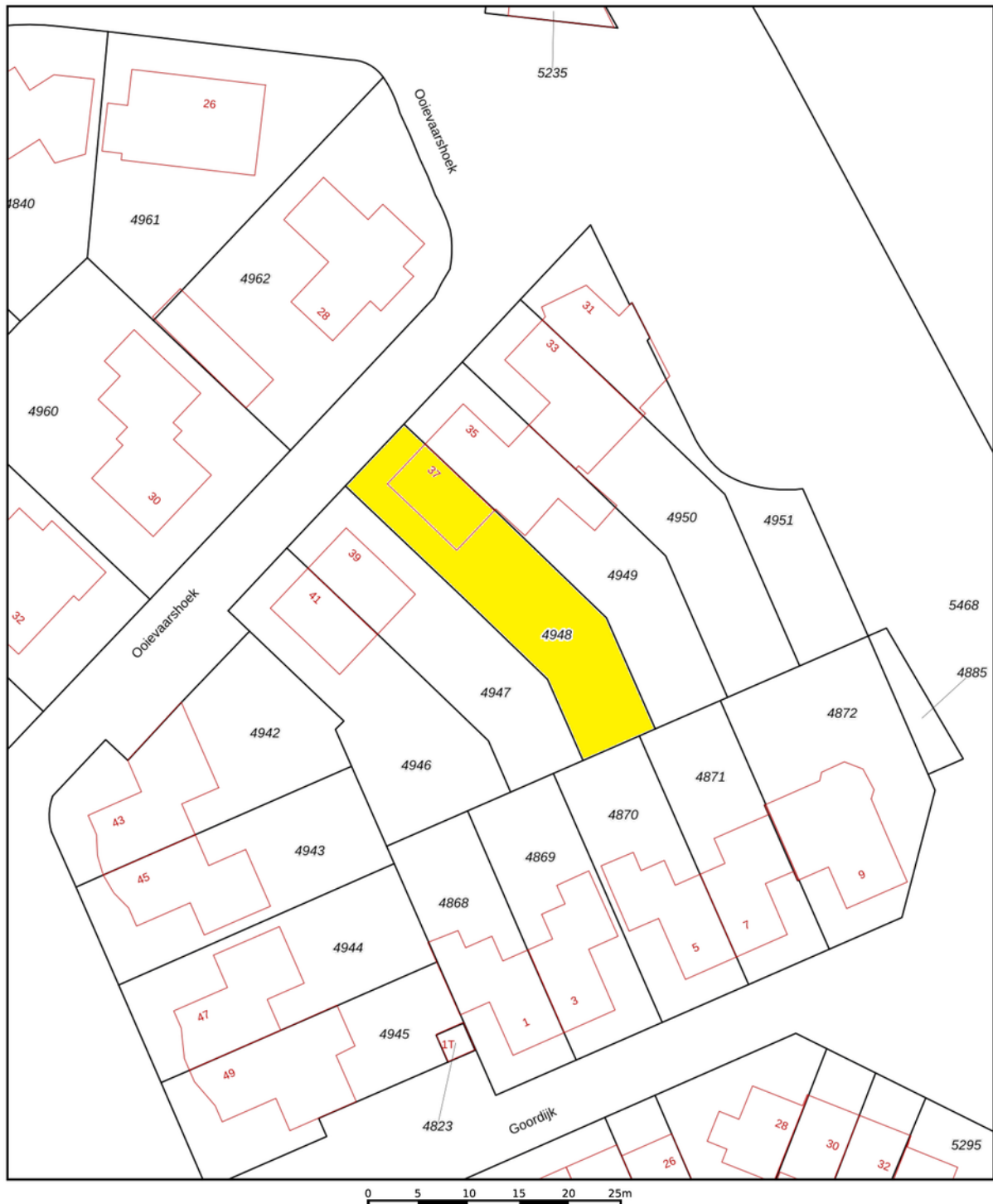
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

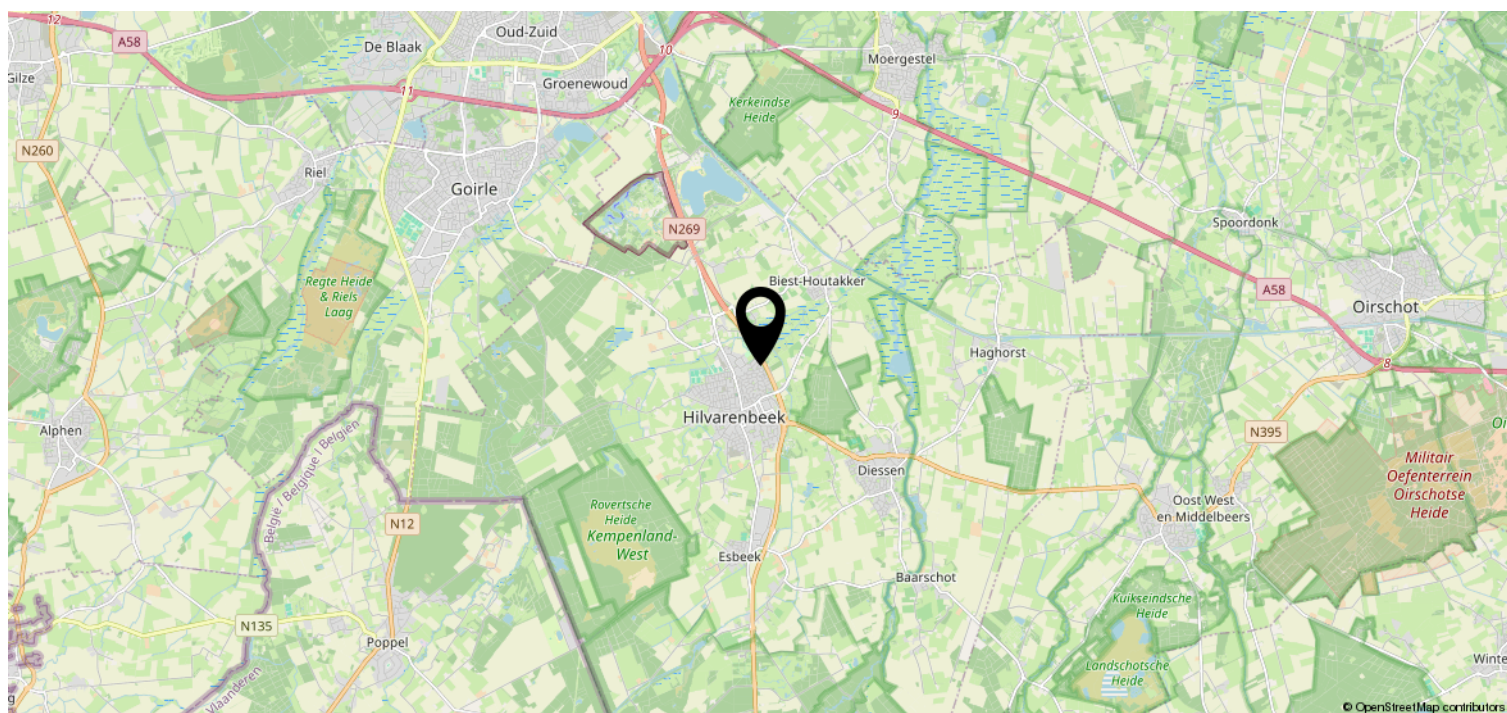
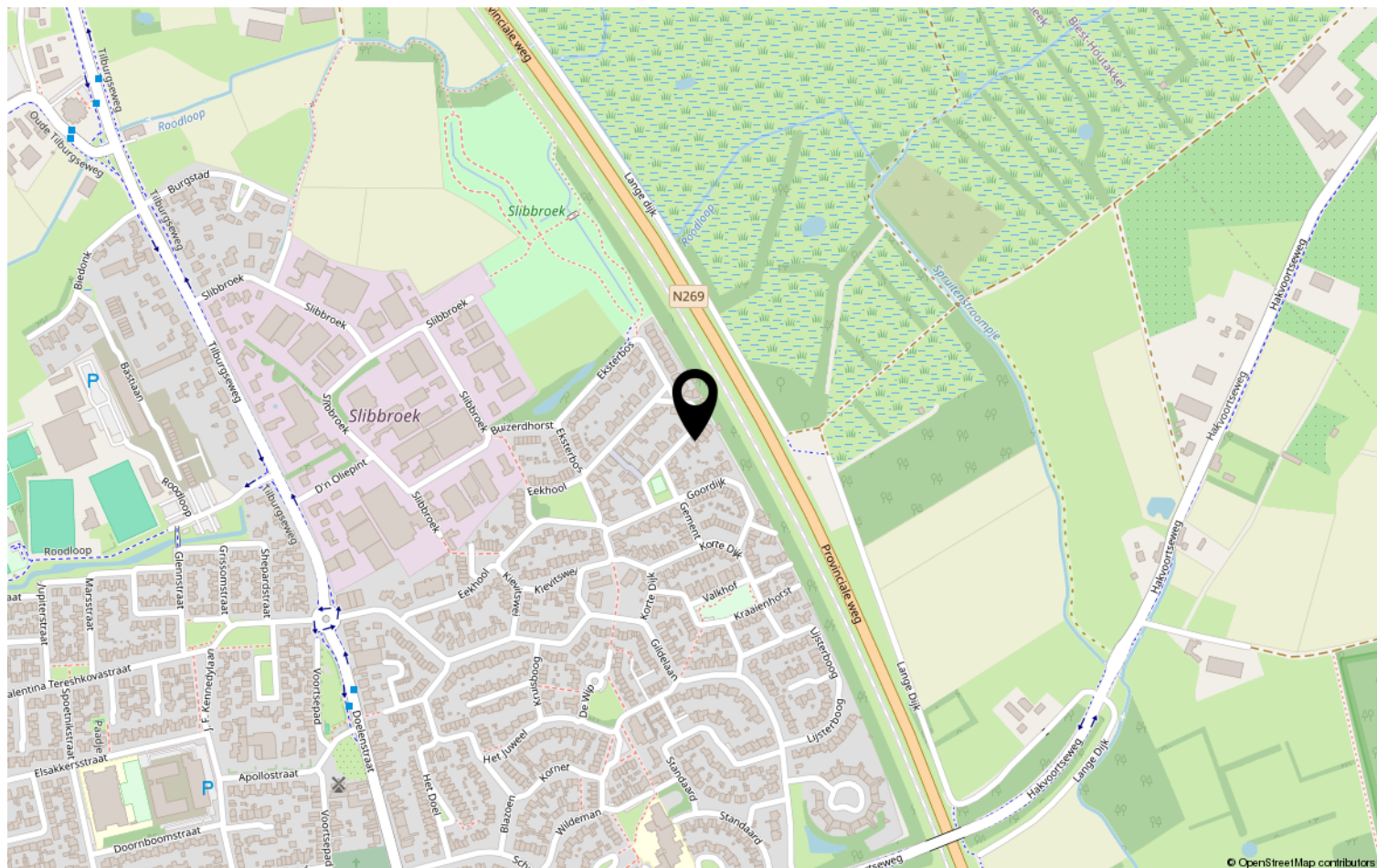


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4948	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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.

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		
- Plafonnière ouderslaapkamer en hal; wandlamp en spot woonkamer		X		
- Overige plafonnières (keuken, overige slaapkamers, overloop, zolder)	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten zolder en achterkamer	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			
- Alle gordijnrails blijven achter, behalve die in de woonkamer (die gaan mee)		X		
- Gordijnen hoofdslaapkamer			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
- Marmoleum	X			
- Vloerbedekking trap	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Lepelrek, magneetstrip t.b.v. messen		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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				
- Radiatorfolie woonkamer	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
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

