

# Karakteristieke jaren 30 A++ woning!



HILVARENBEEK | Diessenseweg 85

vraagprijs € 525.000 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](mailto:makelaardij@clavem.eu)  
[www.clavem.eu](http://www.clavem.eu)





# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1934
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	474 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	211 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	25 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

Deze verrassende en karakteristieke jaren 30 woning is gerealiseerd in de voormalige marechausseekazerne van de brigade Hilvarenbeek en kenmerkt zich door fraaie hoge plafonds en grote raamkozijnen met veel lichtinval. Daarnaast is er een prettige tuin en ruim bijgebouw/garage. De woning is helemaal naar de hedendaagse standaard gebracht qua duurzaamheid en heeft o.a. de beschikking over een cv-installatie met hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen (2023), dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie en isolerende beglazing. Door al deze verbeteringen beschikt de woning over een energielabel A++! De ligging aan één van de toegangswegen naar het centrum en op korte afstand van het ruime winkelaanbod is uitstekend.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De entree/hal met trapopgang geeft toegang tot de meterkast, woonkamer en keuken. Ook is vanuit hier de ruime kelder met WM-aansluiting (ter overname) op stahoogte en deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein te bereiken.

De sfeervolle woonkamer met pelletkachel en vloerverwarming beschikt over hoge plafonds en grote raamkozijnen. De woonkamer heeft een houten vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking met sierlijst.

De nette keuken is ingericht met diverse apparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koelkast en diepvriezer. Ook is er vanuit de keuken een loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop toegang gevend tot twee slaapkamers, de wasruimte c.q. (slaap)kamer/kantoor en badkamer. De verdieping beschikt over paneeldeuren, een houten planken vloer en stucwerk wand- en plafondwerking.

Eén slaapkamer (ca. 12 m<sup>2</sup>) en de wasruimte c.q. (slaap)kamer/kantoor liggen aan de voorzijde. Beide kamers hebben een dakkapel en in de slaapkamer is een vaste wastafel.

Aan de achterzijde zijn de grootste slaapkamer (ca. 18,5 m<sup>2</sup>) en badkamer gesitueerd. Ook deze slaapkamer heeft fraaie grote raamkozijnen met veel lichtinval.

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, wandcloset, bidet, jacuzzi/bubbelbad en douche.

Tweede verdieping:

Via vaste trap naar de zolderverdieping met grote dakkapel. Hier is eenvoudig een derde/vierde slaapkamer te realiseren. In de vaste kast bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en hybride warmtepomp (2023). Onder de dakschuimte is op diverse plekken extra bergruimte.

**Buiten:**

De voortuin heeft een haag, gazon en looppad naar de voordeur.

De achtertuin is grotendeels ingericht met sierbestrating en twee plantenborders. Achter op het perceel bevindt zich het bijgebouw/de garage (met WM-aansluiting) met zolder geschikt als hobbyruimte op stahoogte en overdekte zithoek.

**Algemeen:**

- Karakteristieke jaren 30 woning in voormalige marechausseekazerne;
- Fraaie hoge plafonds en veel lichtinval door grote raampartijen;
- De woning is uitstekend onderhouden;
- Extra grote garage achter op het perceel met verdieping;
- Voorzien van cv-ketel met hybride warmtepomp en 14 zonnepanelen (2023);
- Met dak-, vloer- en gevelisolatie alsmede isolerende beglazing;
- Op korte afstand van alle het dorpscentrum en de benodigde voorzieningen.





















































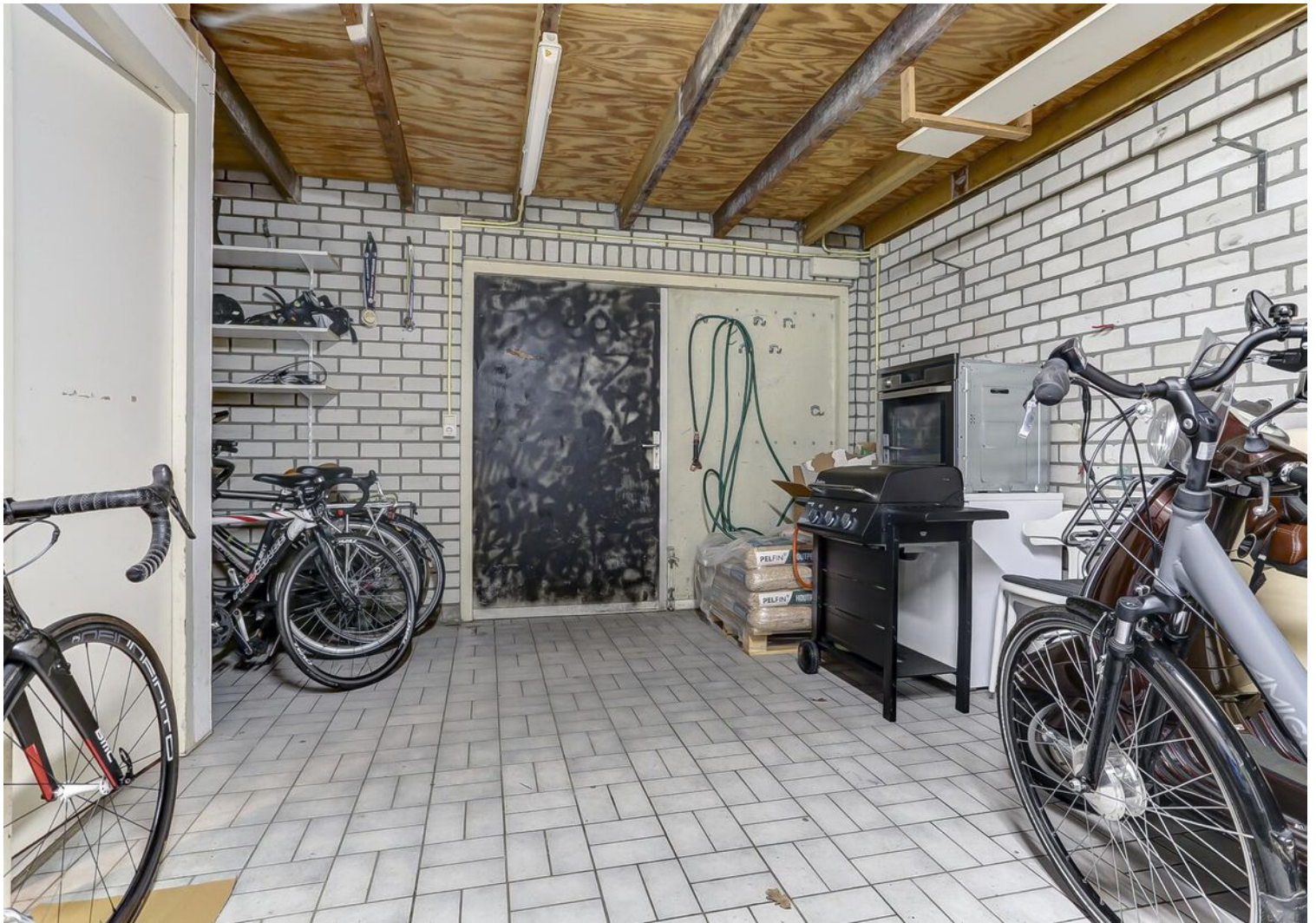


















# Plattegrond



## Begane Grond



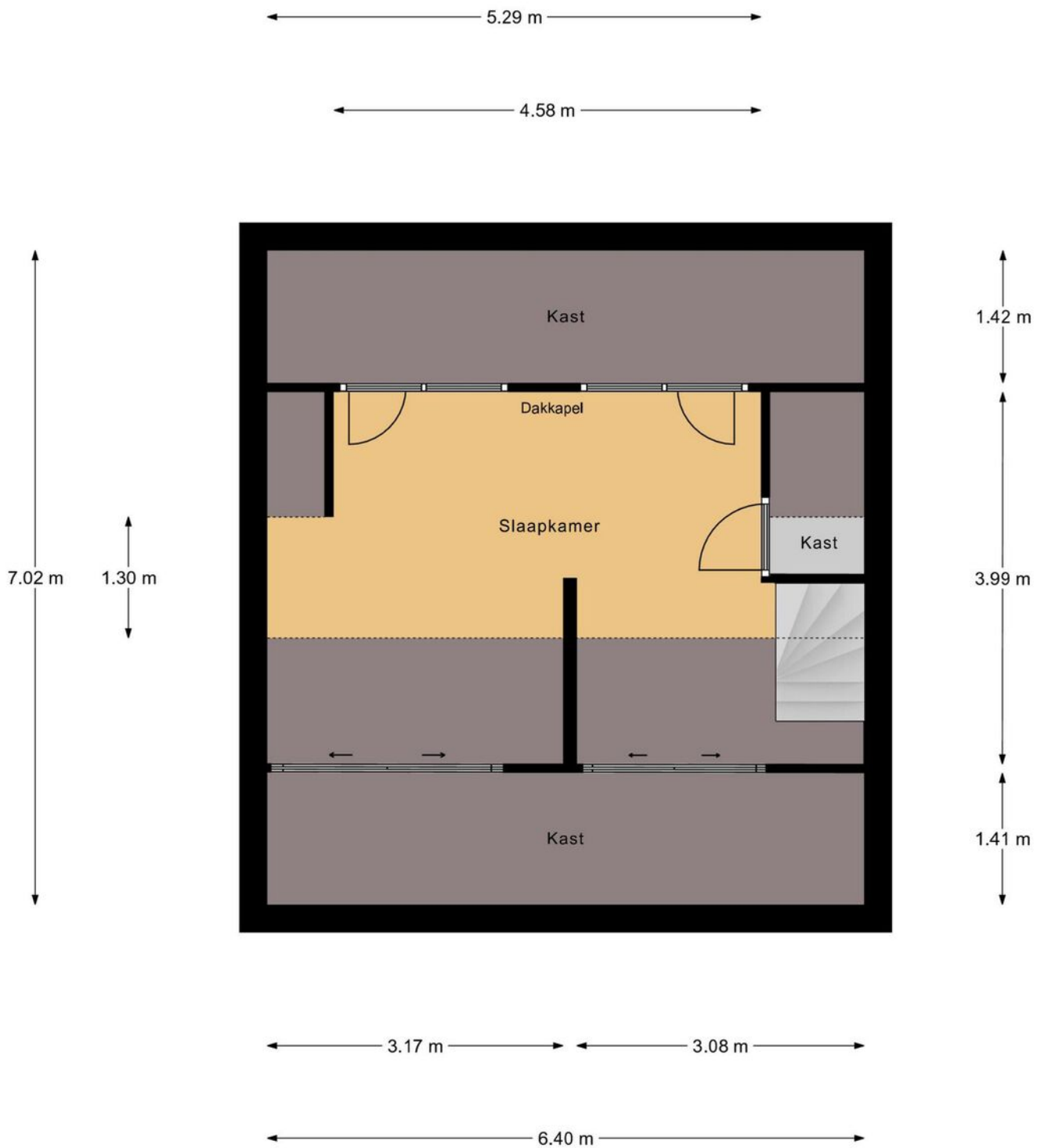
# Plattegrond



1e Verdieping



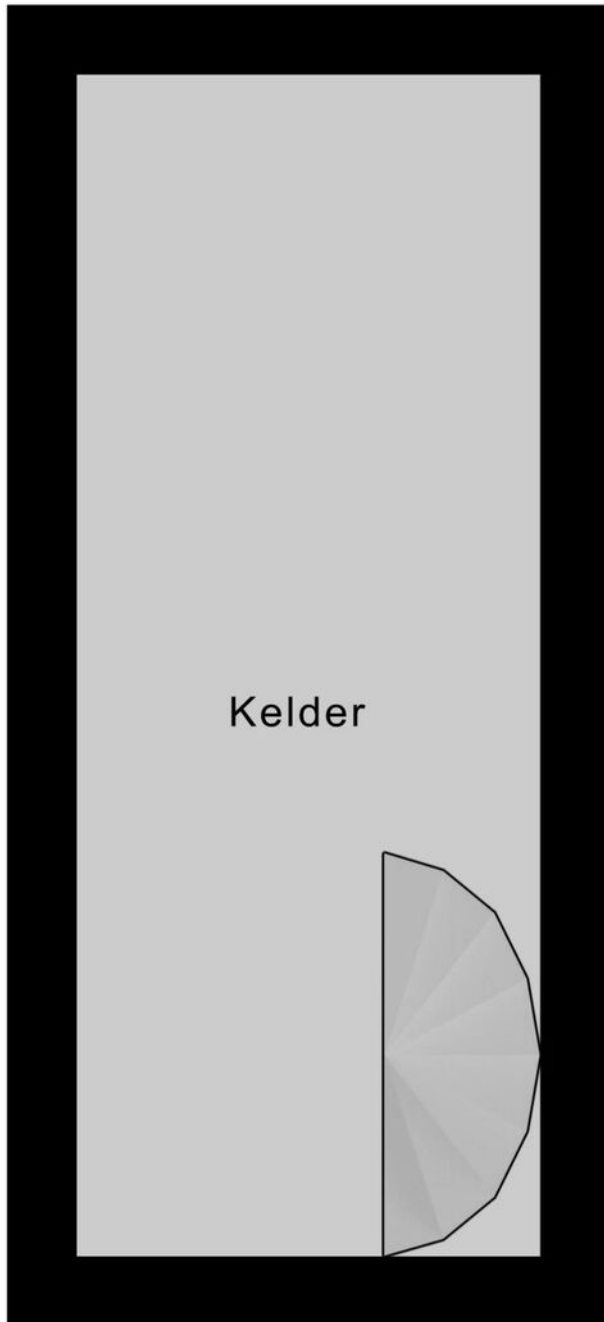
# Plattegrond



2e Verdieping



# Plattegrond



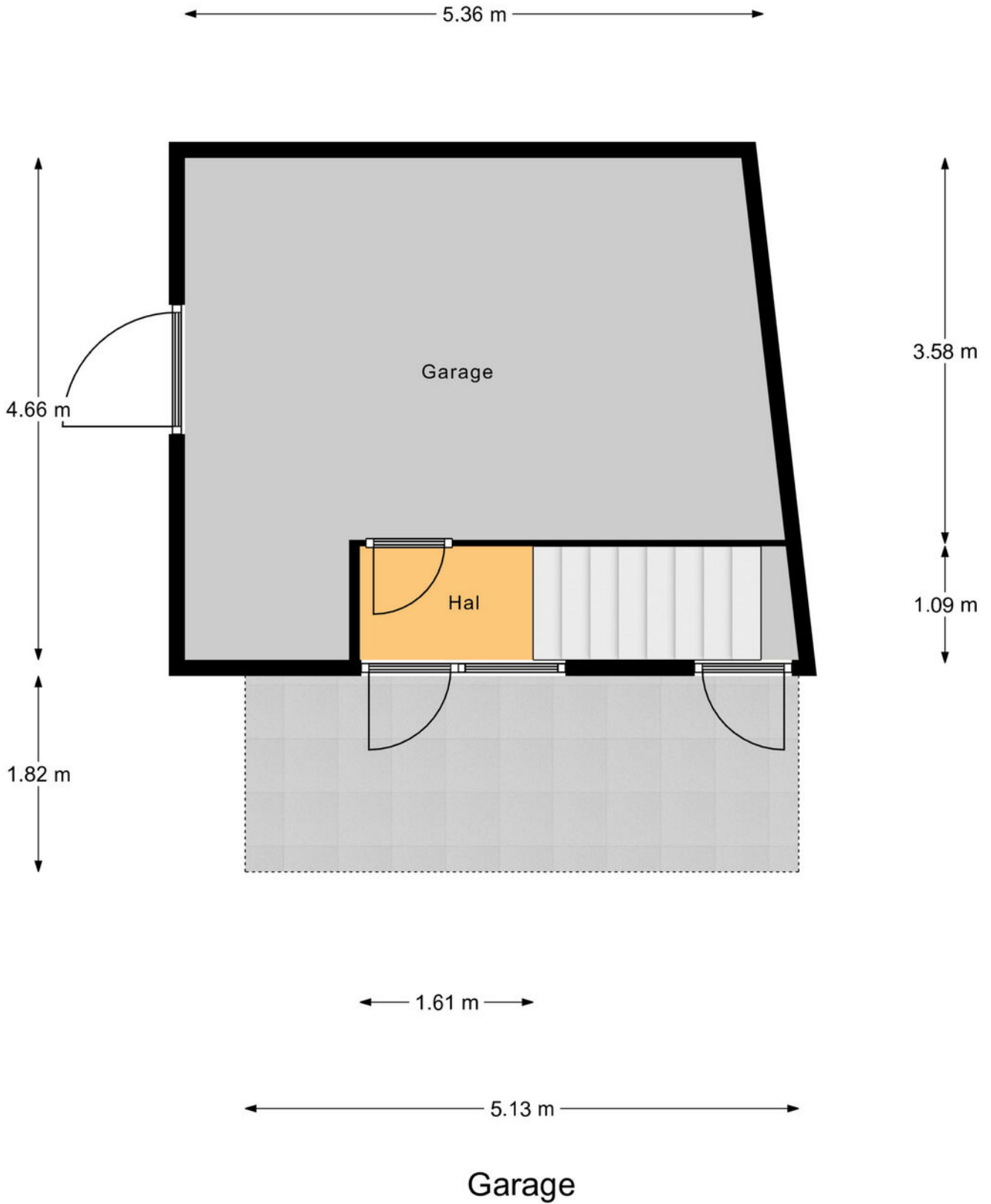
5.08 m

1.99 m

Kelder

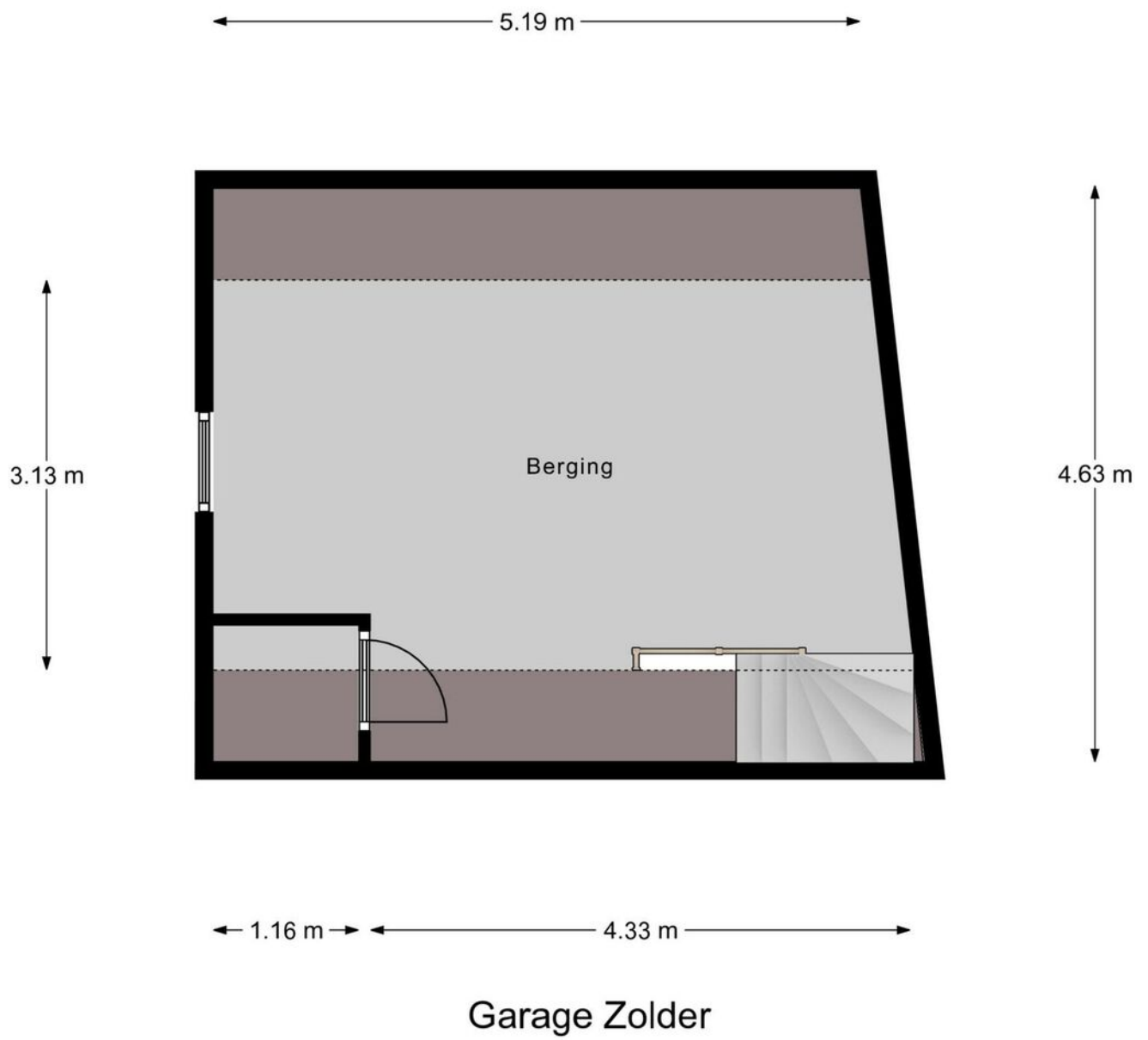


# Plattegrond





# Plattegrond









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

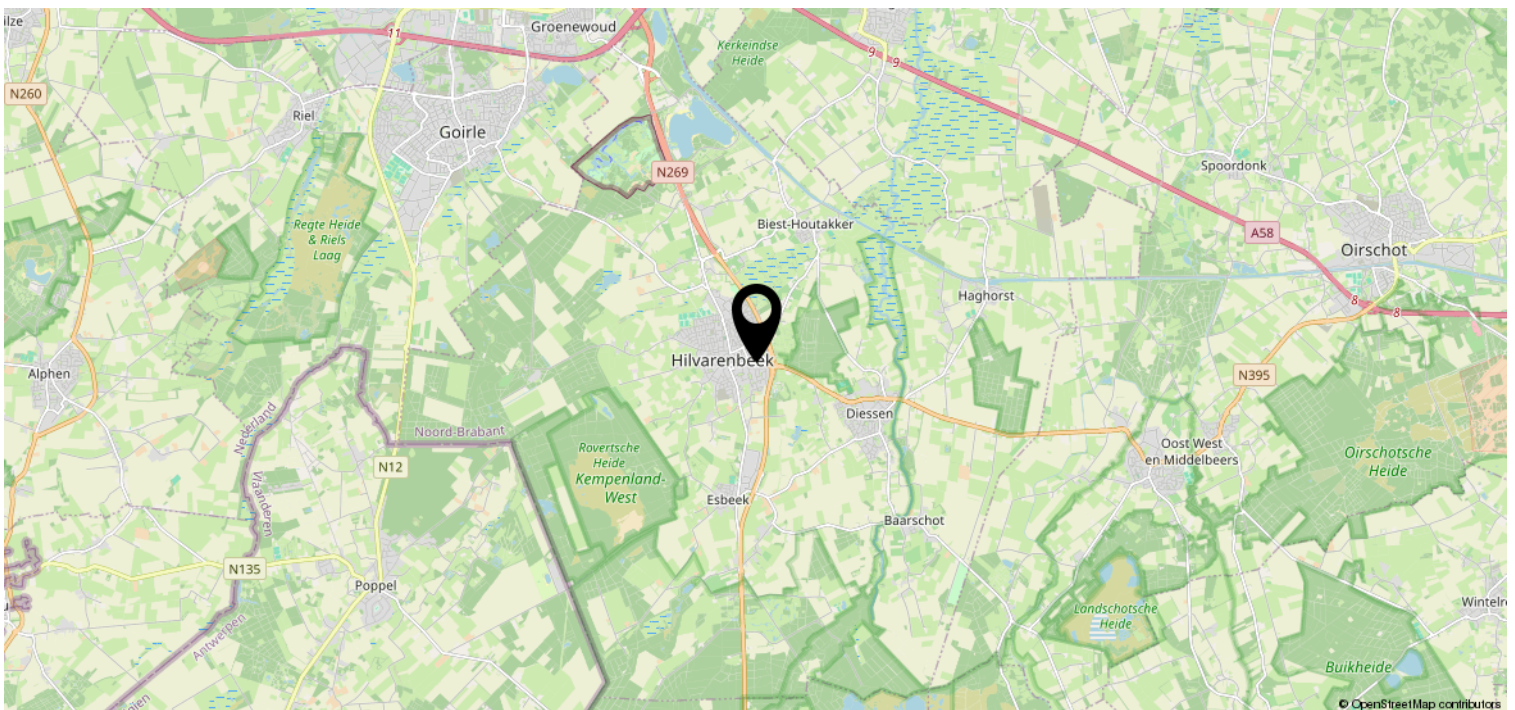
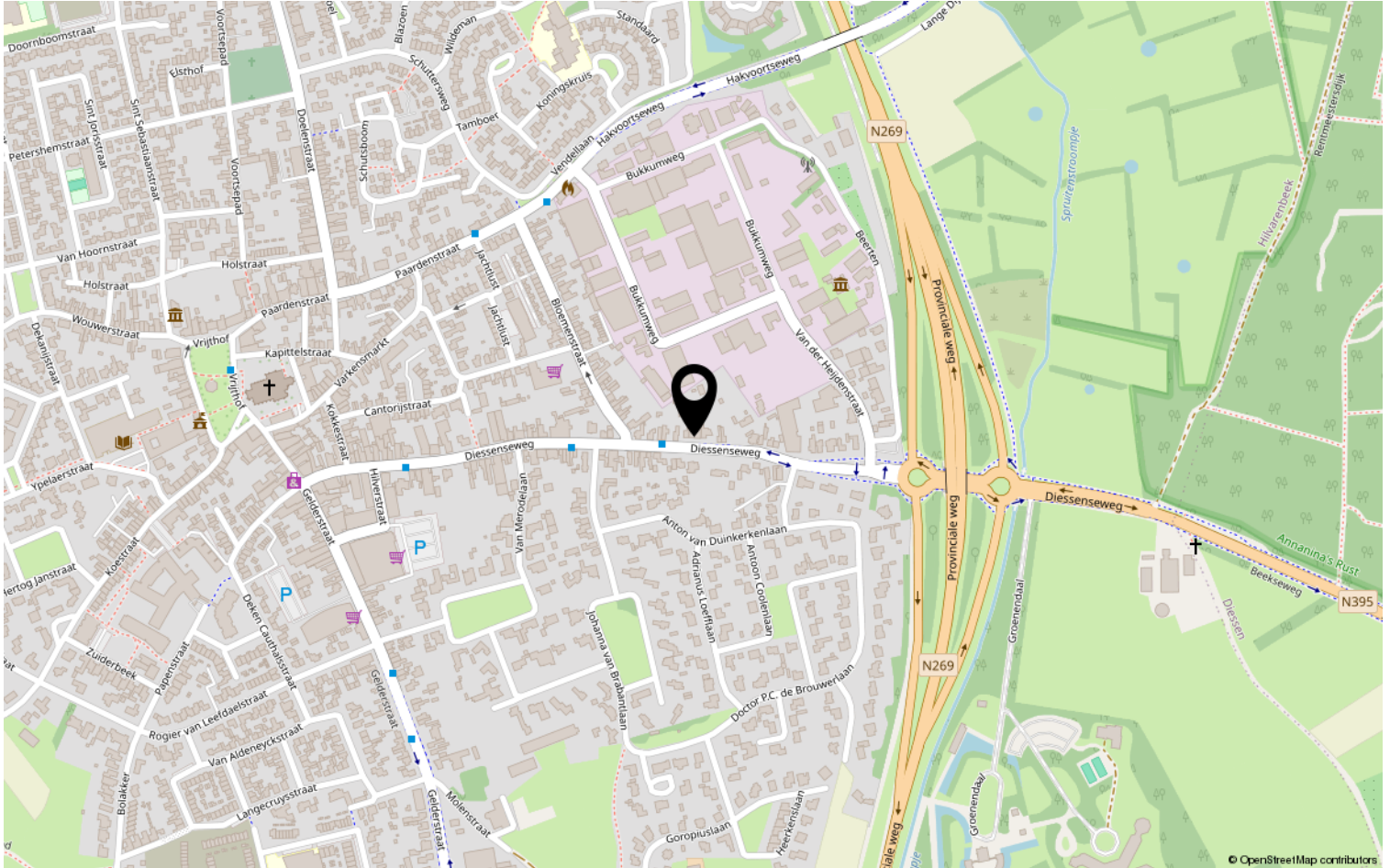
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilvarenbeek	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4033	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 december 2023  
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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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

