

Welkom

www.dorpswonen.nl



Esbeek

Luikens 7

€525.000,- K.K.



Welkom

Bij Dorpswonen Makelaardij

Dorpswonen Midden-Brabant wordt geleid door Roel en Gitte van Hoof vanuit het kantoor aan de Bukkumweg 24H in Hilvarenbeek. Samen vormen zij een hecht vader-dochterteam waarin ervaring en eigentijdse vastgoedkennis elkaar versterken.

Het kantoor richt zich op karaktervolle woningen in dorpen en het buitengebied in Midden-Brabant. Woningen met een eigen verhaal, gelegen op plekken met identiteit en sfeer. Door de sterke regionale betrokkenheid kent Dorpswonen de omgeving van binnenuit en wordt goed aanvoeld wat mensen aantrekt om juist hier te wonen.

Met een achtergrond in de agrarische sector en jarenlange regionale ervaring brengt Roel een praktische, nuchtere blik mee op het buitengebied. Gitte voegt hier haar vastgoedkundige achtergrond en moderne kijk op wonen aan toe. Deze combinatie zorgt voor persoonlijke begeleiding, eerlijk advies en een duidelijke aanpak.

Dorpswonen Midden-Brabant begeleidt bij zowel verkoop als aankoop met volledige aandacht voor de woonwens en de woning.

Ook uw woning verkopen? Neem dan contact met ons op!



Jouw makelaar

Roel van Hoof

vanhoof@dorpswonen.nl

013 - 234 0340

06 - 51525374

Praktische informatie

Overdracht

Vraagprijs
Aanvaarding

€525.000,- kosten koper
In overleg

Bouw

Type object
Soort bouw
Bouwperiode
Isolatievormen

Hoekwoning
Bestaande bouw
2021
Volledige isolatie, volledig HR++-glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

247 m²
104 m²
491,23 m³
34,7 m²
5,8 m²
- m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging

Aan rustige weg in woonwijk

Tuin

Type
Ligging
Heeft een achterom
Heeft schuur/berging

Achtertuint
Oosten
Ja
Berging

Energieverbruik

Energielabel

A+ (geldig tot 09-05-2031)

Cv-ketel

Merk
Bouwjaar
Eigendom

Inventum
2021
Eigendom

Uitrusting

Warm water
Verwarmingssysteem

Middels elektrische boiler eigendom
Middels warmtepomp en airconditioning

Kadastrale gegevens

Eigendom

Volle eigendom

Omschrijving

van de woning

Luikens 7: modern en energiezuinig wonen met vrij uitzicht in Esbeek

Modern wonen, weinig onderhoud en een rustige ligging met vrij uitzicht. Luikens 7 is een jonge hoekwoning uit 2021, gelegen aan een rustige straat in Esbeek. De woning beschikt over 104 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een volledig afgewerkte tweede verdieping van maar liefst 34,7 m² (mogelijkheid vierde slaapkamer). Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit en een verzorgde achtertuin met achterom en een praktische berging.

Dankzij de moderne bouw, energielabel A+ en diverse duurzame voorzieningen is de woning helemaal klaar voor de toekomst. Zo is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, WTW-installatie, drie zonnepanelen, volledig HR++-glas en vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. De woning is bovendien keurig onderhouden en afgewerkt, waardoor je hier zonder grote werkzaamheden direct kunt gaan wonen.

Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met het buitengebied dichtbij en vanuit de woonkamer en hoofdslaapkamer een prachtig vrij uitzicht over de omliggende velden.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en valt direct op door de grote raampartijen. Hierdoor geniet je niet alleen van veel natuurlijk daglicht, maar kijk je ook vrij weg over de velden aan de voorzijde. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht. Mede door de hoge plafonds geeft de woning een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is strak en tijdloos uitgevoerd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met Bora-afzuiging, koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser. Tussen de woonkamer en keuken is volop ruimte voor een gezellige eethoek. Hierdoor ontstaat een fijne centrale plek in huis waar koken, eten en samenzijn vanzelf samenkomen. Terwijl de één in de keuken bezig is, kunnen de anderen alvast aan tafel plaatsnemen en blijft iedereen met elkaar in contact. Vanuit de keuken is via een openslaande deur direct toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een tijdloze grijze tegelvloer, vloerverwarming en strak gestucte wanden en plafonds.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Met uitzondering van de badkamer is deze verdieping afgewerkt met een donkere PVC-vloer, die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook hier zorgen de grote ramen voor veel lichtinval en een fraai, vrij uitzicht over de omliggende velden.

De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en kijken uit over de achtertuin. Beide kamers zijn flexibel te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De volledig betegelde badkamer is netjes onderhouden en voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel. Een complete en praktische ruimte met alles wat je nodig hebt.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Met circa 34,7 m² aan overige inpandige ruimte is dit een verrassend royale verdieping die volledig is afgewerkt met dezelfde donkere PVC-vloer als op de eerste verdieping.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Daarnaast bevinden zich hier de installaties van de warmtepomp en WTW-installatie, evenals de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Een bijzonder praktische extra verdieping die veel ruimte toevoegt aan het dagelijks wooncomfort.

Tuin en buitenruimte

De woning beschikt over een eigen oprit aan de voorzijde. Via een groot hek aan de zijkant is de achtertuin bereikbaar. Ook aan de voorzijde is aandacht besteed aan de uitstraling van de woning. De groene borders met beplanting langs de gevel zorgen voor een verzorgd en sfeervol geheel en vormen samen met de eigen oprit een nette entree van de woning.

De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen. De tuin is sfeervol aangelegd en biedt ruimte voor verschillende manieren van buitenleven. Zo is er plaats voor een gezellige eethoek of terras, maar ook voor een comfortabele zithoek waar je met familie of vrienden kunt genieten van lange zomeravonden. Dankzij het elektrische zonnescherp kun je zelf kiezen tussen een zonnige plek of juist wat meer schaduw op warme dagen.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging van circa 5,8 m², ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Uiteraard beschikt de tuin ook over een achterom.

Wonen in Esbeek

Esbeek is een gemoedelijk Brabants dorp in de gemeente Hilvarenbeek, waar rust, natuur en een actief dorpsleven samenkomen. Het dorp wordt omringd door een prachtig buitengebied en verschillende natuurgebieden, waardoor je hier volop mogelijkheden hebt om te wandelen, fietsen en van de natuur te genieten.

Tegelijkertijd woon je hier niet afgelegen. Hilvarenbeek ligt op korte afstand en biedt een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Ook Tilburg en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.

Esbeek zelf heeft een sterk dorps karakter en een actieve gemeenschap. Juist de combinatie van de rust van een kleiner dorp, de betrokkenheid van de omgeving en de nabijheid van voorzieningen maakt Esbeek voor veel mensen een fijne plek om te wonen.

Hier woon je rustig, met de natuur letterlijk om de hoek, terwijl je binnen enkele minuten rijden in Hilvarenbeek bent.

Algemeen

- Instapklare hoekwoning uit 2021
- 247 m² perceeloppervlakte
- 104 m² gebruiksoppervlakte wonen
- 34,7 m² overige inpandige ruimte op de volledig afgewerkte tweede verdieping
- Energielabel A+: volledig geïsoleerd, HR++-glas, warmtepomp & drie zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vierde slaapkamer op tweede verdieping
- Hoge plafonds en grote raampartijen wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval
- Eigen oprit
- Rustige ligging in Esbeek
- Verzorgde achtertuin op het oosten met achterom en berging
- Jonge en energiezuinige woning met weinig onderhoud

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de brochure.

Woning *in beeld*



































Plattegrond

begane grond



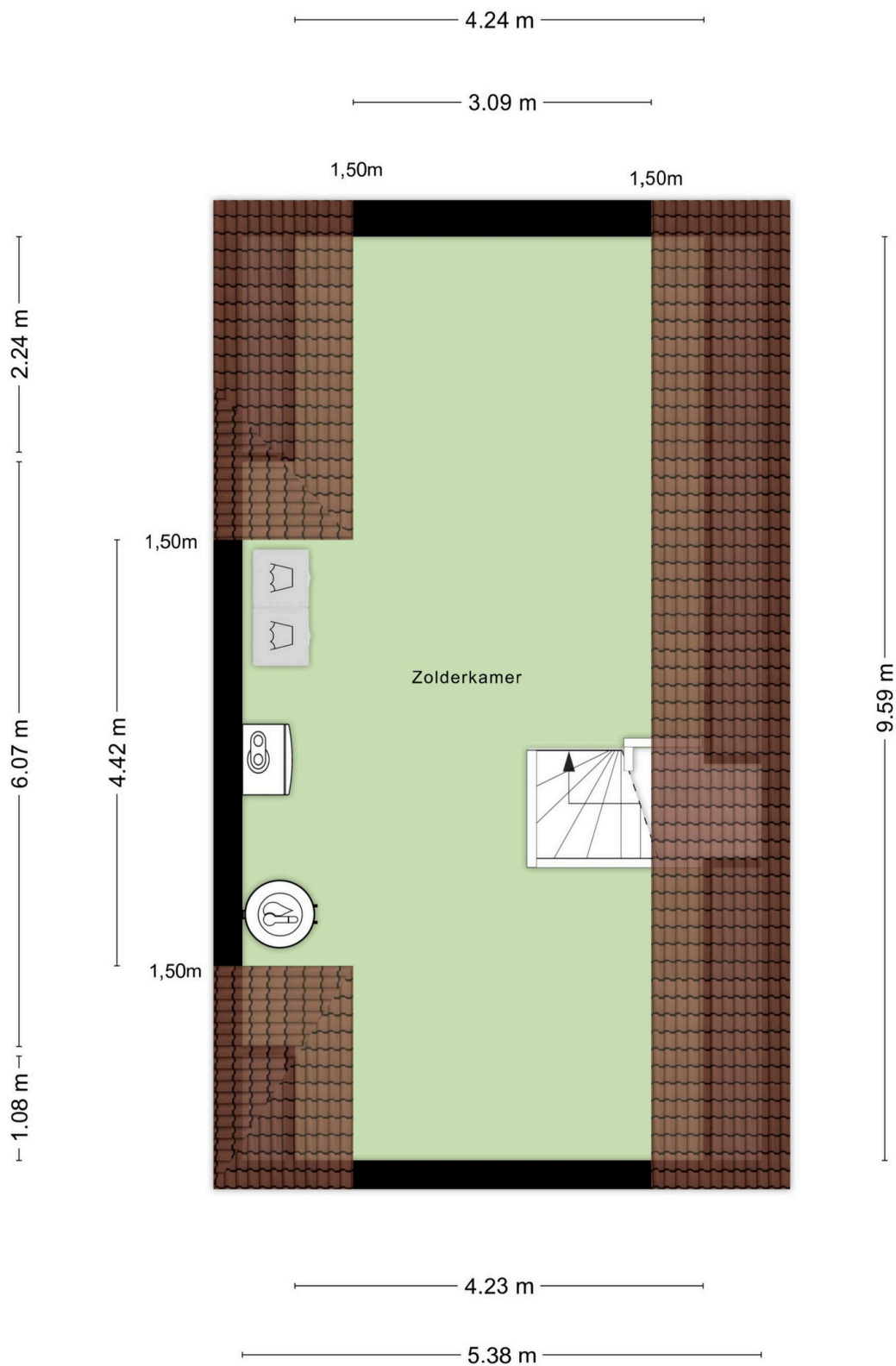
Plattegrond

eerste verdieping



Plattegrond

tweede verdieping



Plattegrond

berging

1.96 m

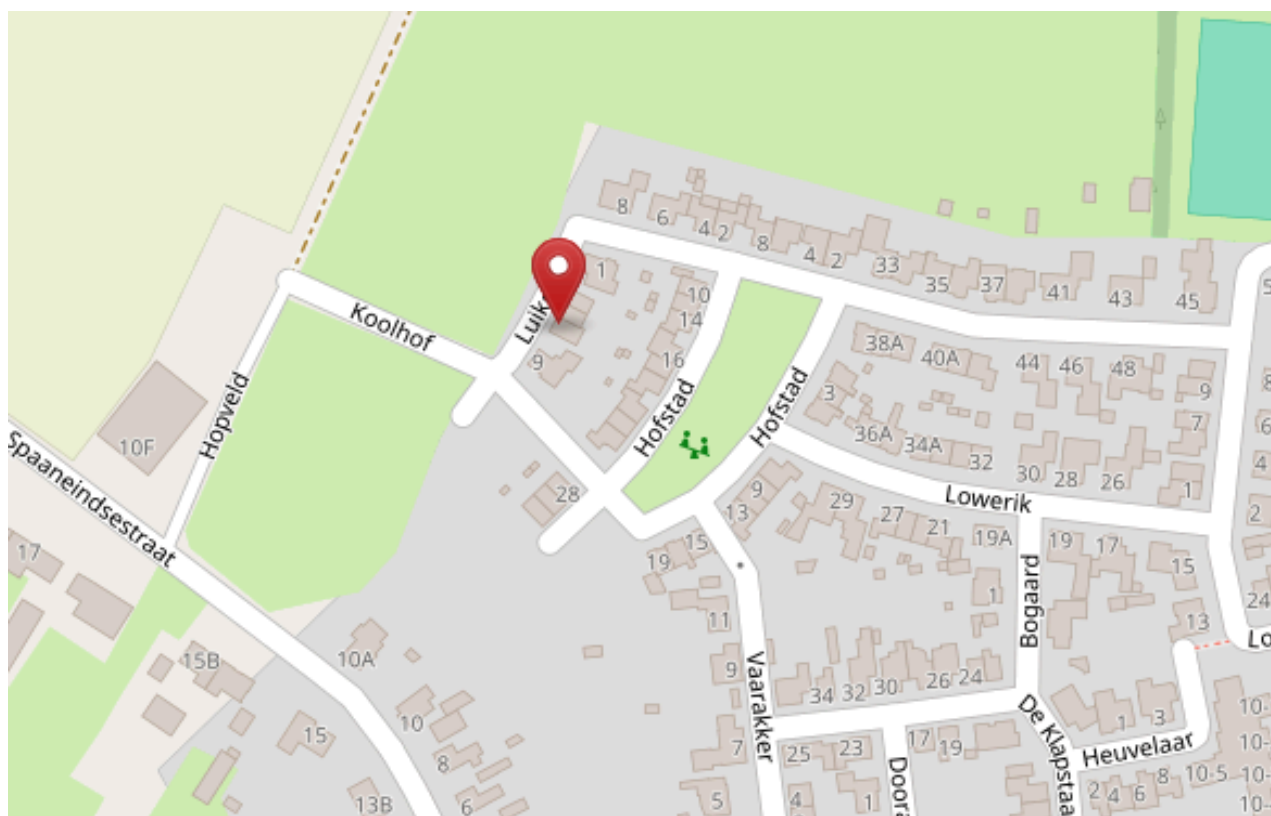
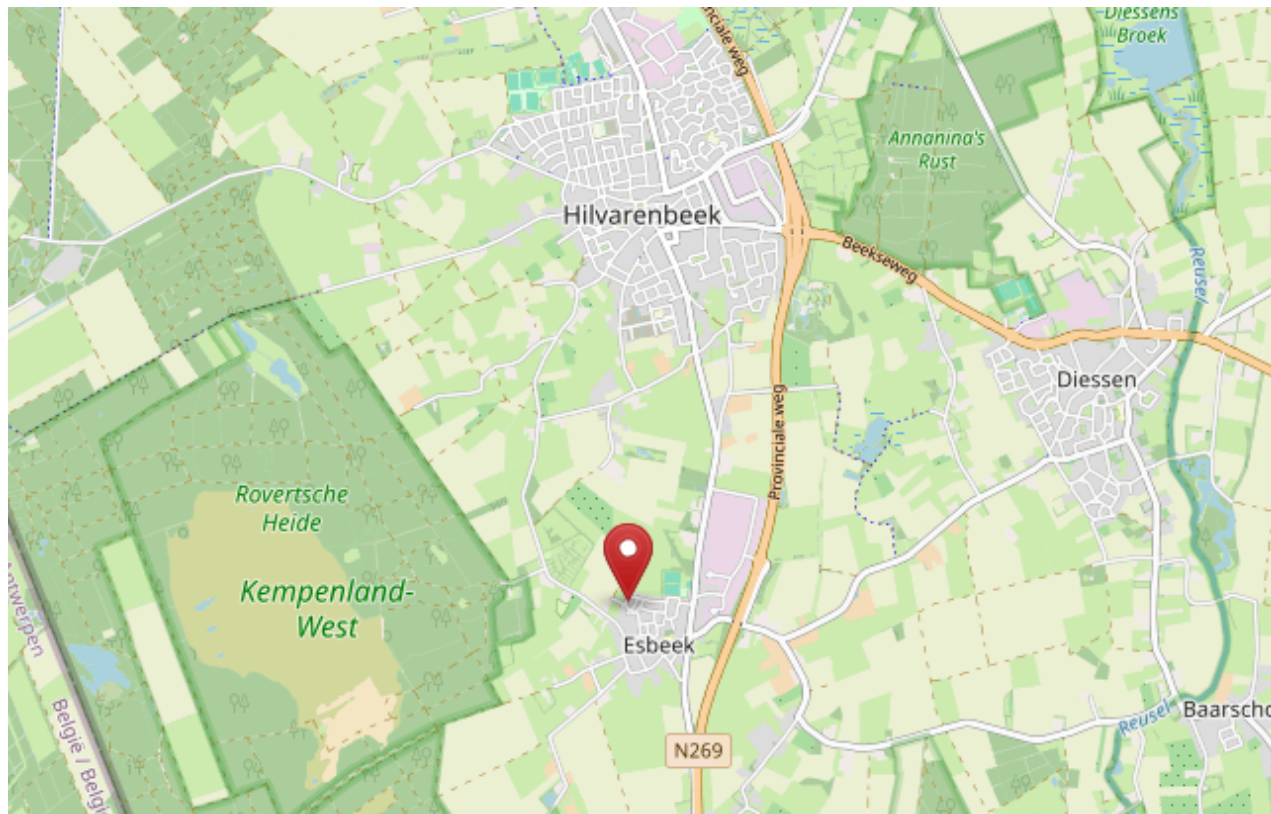


2.97 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

woont u hier binnenkort?



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hilvarenbeek Sectie L Perceel 1713 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 
--	---	---

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☐	☒	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Kast zolder	☒	☐	☐	☐
Linnenkasten slaapkamer	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒

Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
PVC slaapkamers en zolder	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Radiator zolder	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Keukenaccessoires, te weten:

Droogrek	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanitair/sauna
Toilet met de volgende toebehoren:

Toiletspot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☐	☒
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐

Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
WTW-installatie	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐

Bepanting	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja **Nee** **Gaat mee** **Moet worden overgenomen**

CV	☐	☒	☐	☐
----	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☒	☐	☐
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumenten- voorwaarden dan wel de Algemene voorwaarden van VastgoedNed van toepassing. U kunt deze documentatie bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienst-verlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.



Kantoor Hilvarenbeek

Bukkumweg 24H
5081 CT Hilvarenbeek

013 - 234 0340
middenbrabant@dorpswonen.nl



Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 17:30 uur

www.dorpswonen.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram!**

Het laatste nieuws, leuke weetjes en de
mooiste woingen!

