

# NIEUWE NIEUWSTRAAT 69 BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



**Algemene informatie:**

**Soort:** hoekwoning met garage  
**Kamers:** 5 (waarvan 4 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 139 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 464 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 177 m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 1973

## Boxtel / Sfeervol en perfect onderhouden

Deze gemoderniseerde hoekwoning met garage is er een om heel blij van te worden!

Met de royale, lichte woonkamer, luxe keuken, moderne badkamer en vier slaapkamers is er volop leefruimte. Het huis is in de afgelopen jaren vergroot, gemoderniseerd en piekfijn afgewerkt.

Hierbij kunt u denken aan het vernieuwen van de meterkast (2016), een nieuwe keuken (2016), de toiletruimte (2016), een moderne badkamer (2013), een uitbouw op de begane grond (2016), een nieuwe tegelvloer met vloerverwarming (2016), een dakkapel aan voor- en achterzijde (2008), het stucwerk van de begane grond (2016) en de aanleg van de voortuin (2015).

De kozijnen zijn van hardhout en behoudens de eerste verdieping zijn ze voorzien van HR++-beglazing. Het schilderwerk dateert van 2018.

De woning ligt in de Nieuwe Nieuwstraat, een rustige straat in de wijk Boxtel-Oost. Boxtel-Oost is een wijk met veel jonge gezinnen. De groene omgeving met volop speelgelegenheid zal daarin zeker een rol spelen. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang en speeltuinen zijn op loop- of fietsafstand aanwezig.

Een fijne woning op een goede locatie. Stap binnen en laat u verrassen!



# Begane grond

## ENTREE & HAL

Via de overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en de toiletruimte. De moderne toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. De deur recht vooruit gaat naar de woonkamer.

## LICHTE WOONKAMER

De Z-vormige woonkamer met vaste kast is voorzien van een stijlvolle, onderhoudsvriendelijke keramische tegelvloer met vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van stucwerk en een schuurwerk plafond met platte lijst. De leefruimte op de begane grond is vanwege de uitbouw aan de achterzijde aanzienlijk vergroot. Aan de achterzijde bevindt zich zowel een loopdeur als een vouwmuur. Bij goed weer zorgt de vouwmuur voor een integratie tussen tuin en interieur en voor vrij verkeer in en uit de woning. Zowel de loopdeur als de vouwmuur zijn voorzien van plissé hordeuren.

## LUXE OPEN KEUKEN IN AANBOUW

De luxe keuken met eiland is ingericht met een composiet werkblad en beschikt over diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van inbouwapparatuur, te weten: een inductie kookplaat, een afzuigkap, een stoomoven met magnetron functie, een combi-oven (magnetron / oven), een kokend water kraan, een vaatwasmachine en een koel-vriescombinatie.







# Eerste en tweede verdieping

## DRIE RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop met drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Op deze verdieping ligt een nette laminaatvloer, de wanden zijn deels bekleed met houten schroten en deels voorzien van spachtelputz wandafwerking. De plafonds zijn eveneens voorzien van houten schroten. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. Alle kamers, behalve de badkamer, beschikken over rolluiken.

## GEMODERNISEERDE BADKAMER

In de gemoderniseerde badkamer bevindt zich een hoekbad met thermostatische kraan, een inloofdouche met thermostatische kraan, een wastafel met meubel, een zwevend closet en een design radiator. De ruimte is fris, voorzien van mechanische afzuiging, inbouwspots en is geheel betegeld.

## TWEDE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de voorzolder van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, wasdroger en de opstelling van de c.v.-ketel (ATAG Blauwe Engel / 2002) en kastruimte. De vierde slaapkamer is voorzien van twee dakkapellen met HR++ beglazing en voldoende bergruimte in de vaste kasten en achter de knieschotten.











# Tuin en garage

## VOOR- & ACHTERTUIN

Het huis heeft zowel een voor- als een achtertuin. De voortuin is enkele jaren geleden opnieuw aangelegd en zorgt voor een scheiding tussen het trottoir en de woning. De achtertuin ligt op het noorden en is geheel voorzien van bestrating. De erfafscheiding bestaat uit stenen penanten met houten delen. Er is ruim voldoende plaats voor een buitentafel en stoelen of een loungeset.

## GARAGE

Via de tuin is de garage bereikbaar. De garage van ca. 6,40 x 3,80 meter is voorzien van een eigen stoppenkast en heeft een stalen kanteldeur.

## BIJZONDERHEDEN:

- In de afgelopen jaren is de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd en is hiermee instapklaar;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en dat zorgt voor extra leefruimte op de begane grond;
- Er zijn twee dakkapellen aan voor- en achterzijde waardoor de tweede verdieping optimaal benut kan worden;
- Behoudens de eerste verdieping is de woning geheel voorzien van HR++-beglazing;
- Een ruime garage van ca. 6,40 x 3,80 meter.







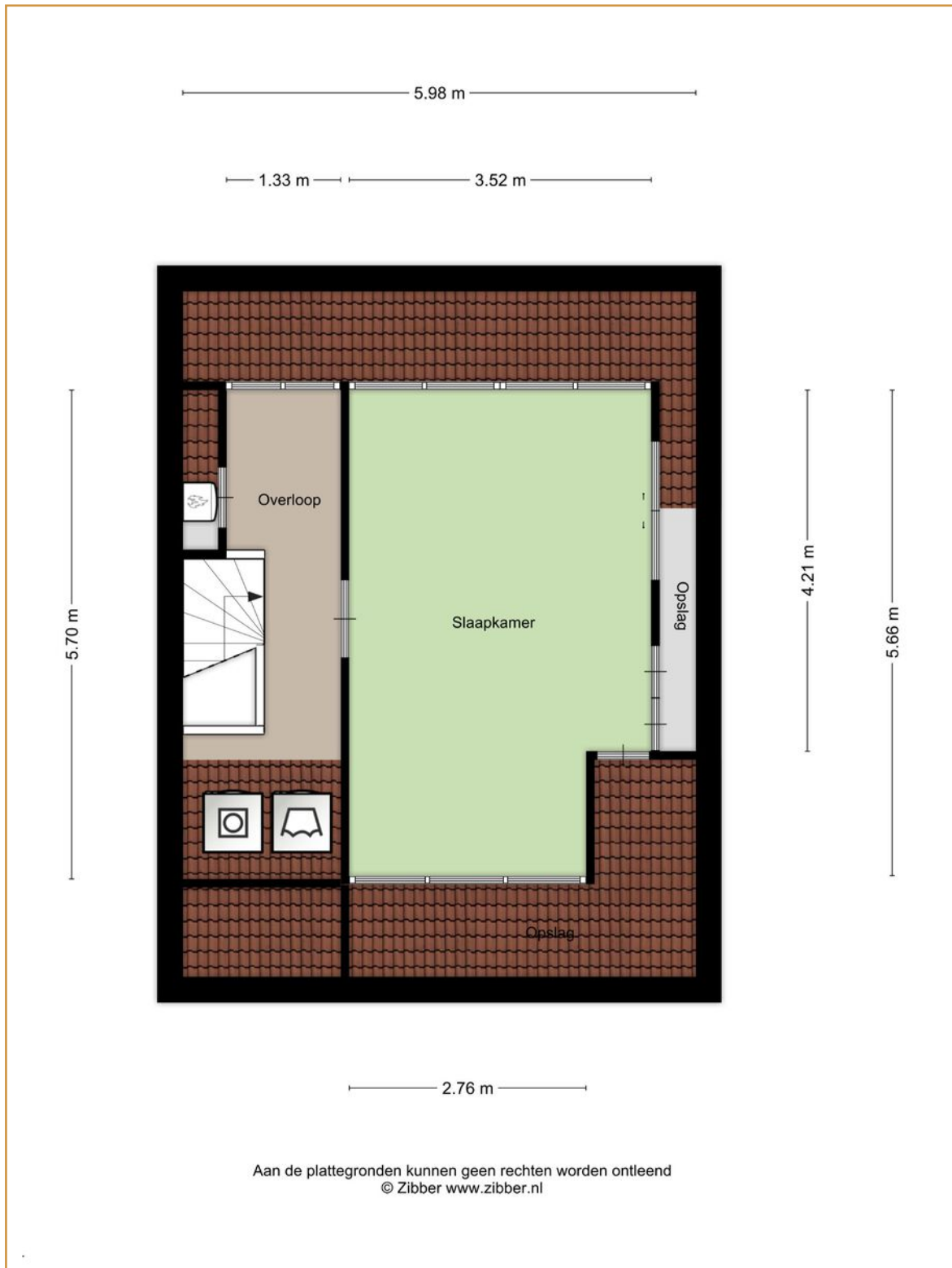
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Airconditioning met toebehoren		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- close-in boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

