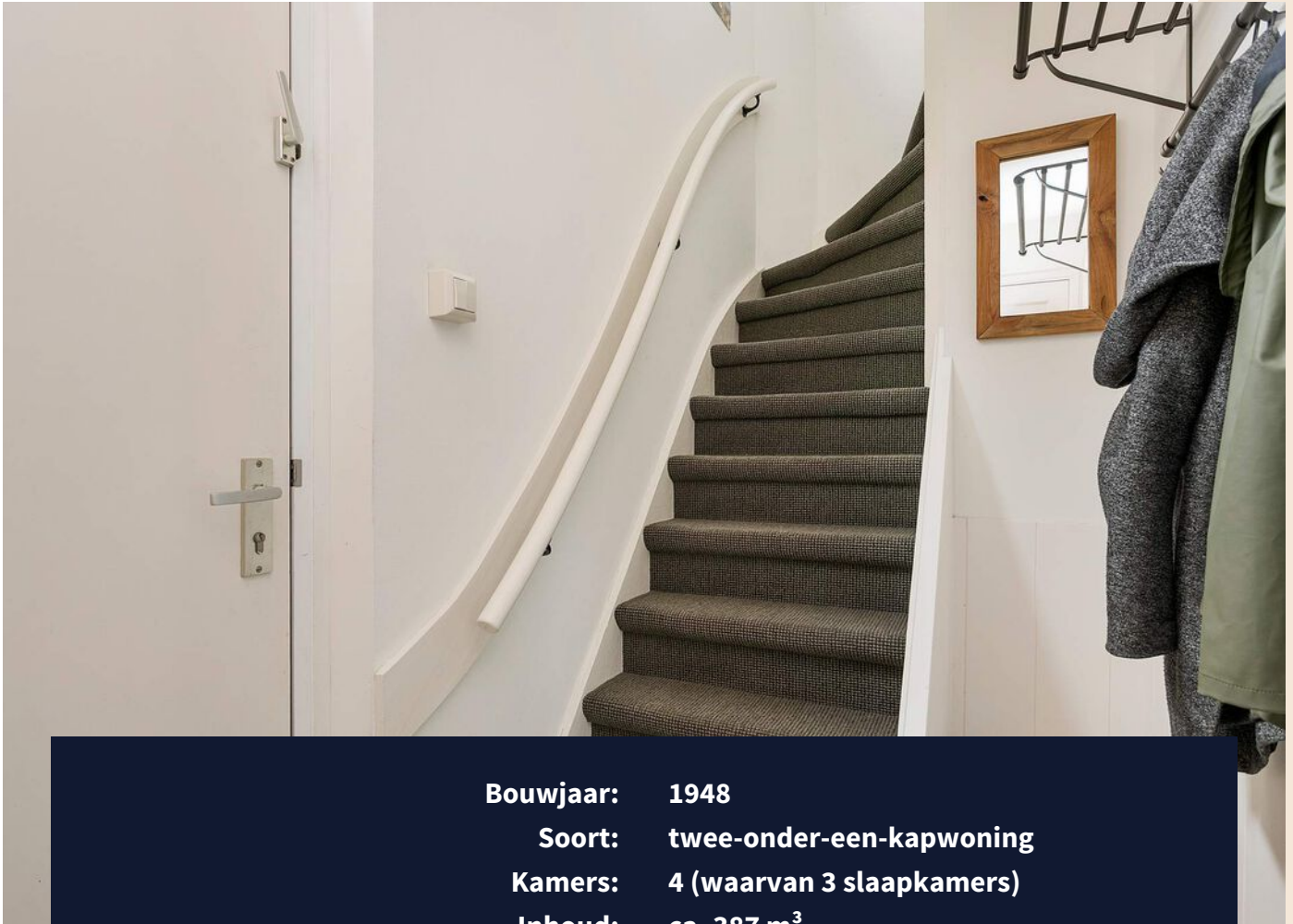


JAN VAN
BRABANTSTRAAT 4
BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1948
Soort:	twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 387 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 102 m²
Perceeloppervlakte:	222 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 5 m² (kelder)
Externe bergruimte:	ca. 14 m²
Verwarming:	c.v.-ketel

Boxtel / Wonen in sfeer en karakter

Aan de rand van het gezellige centrum van Boxtel vind je deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning. Hij heeft een woonkamer en halfopen woonkeuken van in totaal zo'n 34 m², drie ruime slaapkamers en een mooi aangelegde tuin met een royaal terras. De afwerking is licht en neutraal, in combinatie met hout en ruwe steen als stijlaccenten. De indeling biedt veel leefruimte en ook opbergruimte is er genoeg: in inbouwkasten, in de kelder en in de vrijstaande berging, die zelfs een vliering heeft. Parkeren kun je op de eigen oprit of direct voor de deur. Voor wie prettig én praktisch wil wonen is de Jan van Brabantstraat 4 zeker het overwegen waard.

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Via de voordeur kom je in de hal met het toilet en de dichte trap naar boven. Ook de moderne meterkast, met 12 groepen, bevindt zich in de hal. De entree heeft een fraaie grijs/wit geblokte ambachtelijke tegelvloer en witte wanden met een houten lambrisering. De tegelvloer loopt door in het toilet, dat witte tegels heeft op de wanden.

WOONKAMER

De woonkamer is ca. 7,5 meter diep en opgedeeld in een voor- en achterkamer. Op de scheiding tussen beide ruimtes staat een sfeervolle houtkachel (ter overname). Aan de voorzijde heeft de kamer een mooi karakteristiek boograam, aan de achterzijde een wat kleiner raam met aan weerszijden vaste open kasten. De woonkamer heeft een massief houten vloer en de wanden zijn glad gestuukt en wit gesaust.

WOONKEUKEN

De woonkeuken ligt naast de woonkamer aan de achterzijde. Hij heeft een raam aan de voor- en achterzijde, een dakraam en een openslaande deur naar de tuin. Het keukenblok heeft een U-opstelling, waarbij de poot aan de kant van de kamer gebruikt kan worden als eetbar. De keuken is uitgevoerd in het

wit, heeft een houten werkblad en biedt veel werk- en bergruimte.

Hij is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een vijf pits gaskookplaat, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasmachine.

De achterwand is wit betegeld en er liggen grijs/witte tegels op de vloer. Het verhoogde plafond, met de spanten in het zicht, geeft een extra ruimtelijk gevoel. In de ruimte tussen de eetbar en de woonkamer is plaats voor een kast, een bureau of een fijne leesplek onder het raam.

KELDER

Vanuit de keuken kom je via een deur in de verdiepte kelder die onder de entree ligt. De kelder is bijna 4 m², ca. 1,80 meter hoog en biedt veel ruimte voor proviand.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

De eerste verdieping bestaat uit twee mooie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim 10 m² en staat in open verbinding met een kleedruimte. In deze ruimte vind je een grote, vaste garderobekast met inbouwspots. De slaapkamer aan de voorzijde is ook ruim 10 m² en voorzien van een eigen wastafel met onderkast. In beide kamers en op de overloop ligt laminaat. De wanden zijn glad gestuukt en overwegend wit gesaust.

BADKAMER

De badkamer is wit betegeld tot aan het plafond en heeft een antraciet tegelvloer. Hij is ingericht met een wastafel, een inloopregendouche en een tweede toilet. In een nis naast de douche zijn handige plankjes aangebracht waar je handdoeken en toiletpullen kwijt kunt.

Geen enkele m² blijft onbenut in deze woning, want achter de schuifdeur die ook de trapopgang naar de tweede verdieping verbergt, vind je nog extra bergruimte in de trapkast!

Boxtel / Wonen in sfeer en karakter

TWEDE VERDIEPING

Een tweede vaste trap brengt je op de overloop van de tweede verdieping. Hier vind je de keurig weggewerkte cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Een dakraam zorgt voor direct daglicht.

SLAAPKAMER

Dankzij de grote dakkapel is er op de zolderverdieping ruimte voor een volwaardige derde slaapkamer van opnieuw ruim 10 m². Bijzonder is de royale houten inbouwkast onder het schuine dak, die eventueel als bedstede dienst kan doen. De grote ramen van de dakkapel geven een overvloedige lichtinval, waardoor de ruimte ook erg geschikt is als werkkamer. Het vertrek is afgewerkt met een laminaatvloer en grotendeels wit gestuukte wanden.

TUIN

VOORTUIN

Voor de woning ligt een voortuin met een gazon en enkele vaste planten, omheind door een lage groene heg. Daarnaast ligt de oprit, die plaats biedt voor een auto en doorloopt tot de keuken. Naast de keuken is een doorgang met een houten poort die toegang geeft tot de achtertuin.

ACHTERTUIN

De tuin achter het huis is fraai aangelegd en keurig onderhouden. Hij is ingericht met onder meer een gazon, een riant terras met een vast zitmeubel, een prachtige blauwe regen, een verhoogde border en ruimte voor houtopslag. Achter in de tuin staat een stenen berging. Deze berging heeft twee ramen, twee deuren én een vliering voor nog extra bergruimte. Deze vliering is toegankelijk via een schuifladder en heeft een klein raam dat uitkijkt op de tuin. Direct naast de berging bevindt zich een tweede, extra brede poort die uitkomt op de Nestelaar, de weg die achter de woning loopt. Zo is de achtertuin buitenom van twee kanten bereikbaar.

TOT SLOT

De Jan van Brabantstraat 4 is zeer goed onderhouden en keurig afgewerkt. De woning is, behoudens de eerste verdieping, voorzien van dubbele beglazing en grotendeels kunststof kozijnen. Voor de afwerking zijn neutrale, lichte kleuren gebruikt in combinatie met warm hout. Authentieke details als de paneeldeuren en hier en daar ruwe steen geven de woning een heel eigen karakter. Hier voel je je vast onmiddellijk thuis!















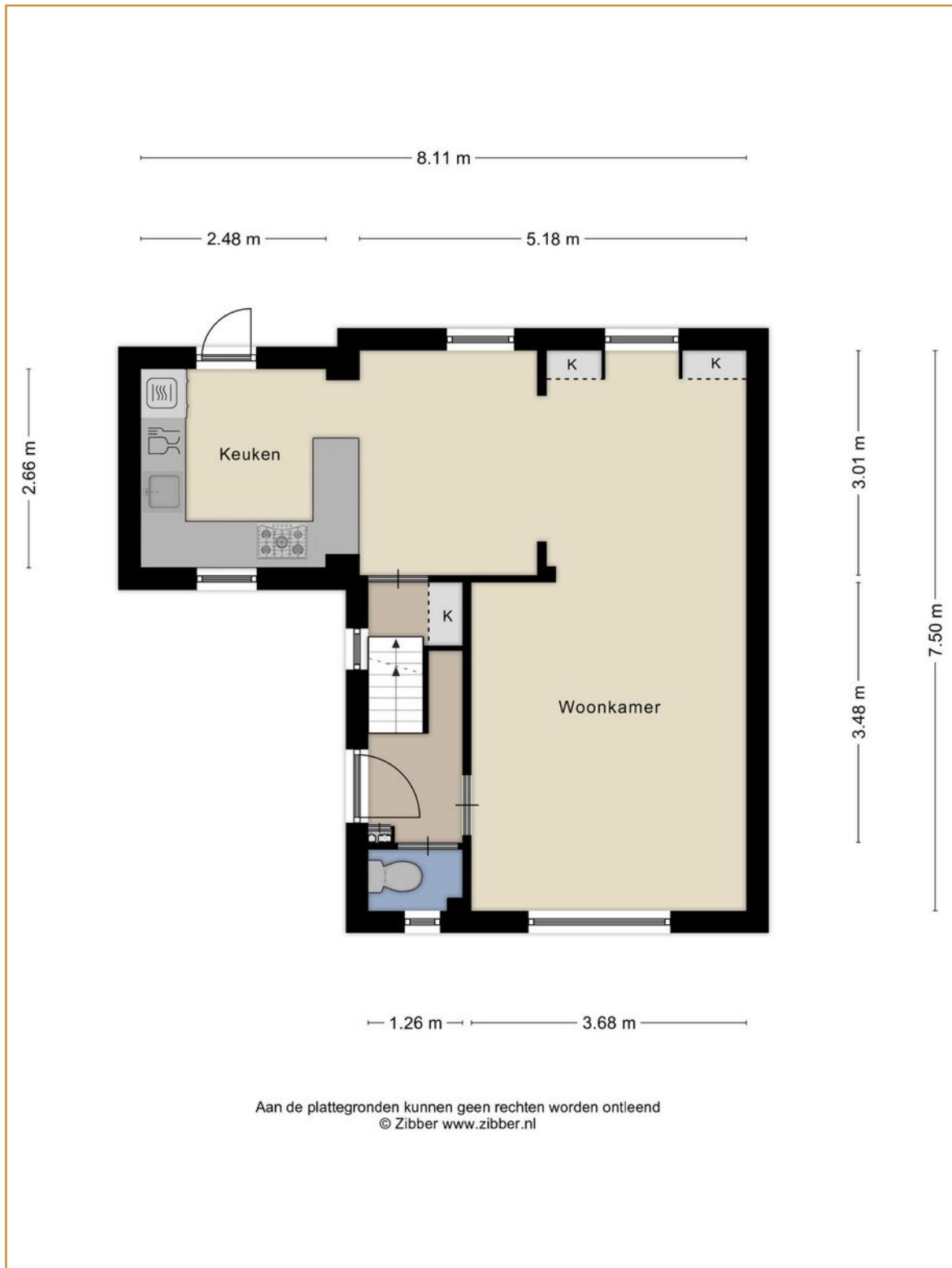








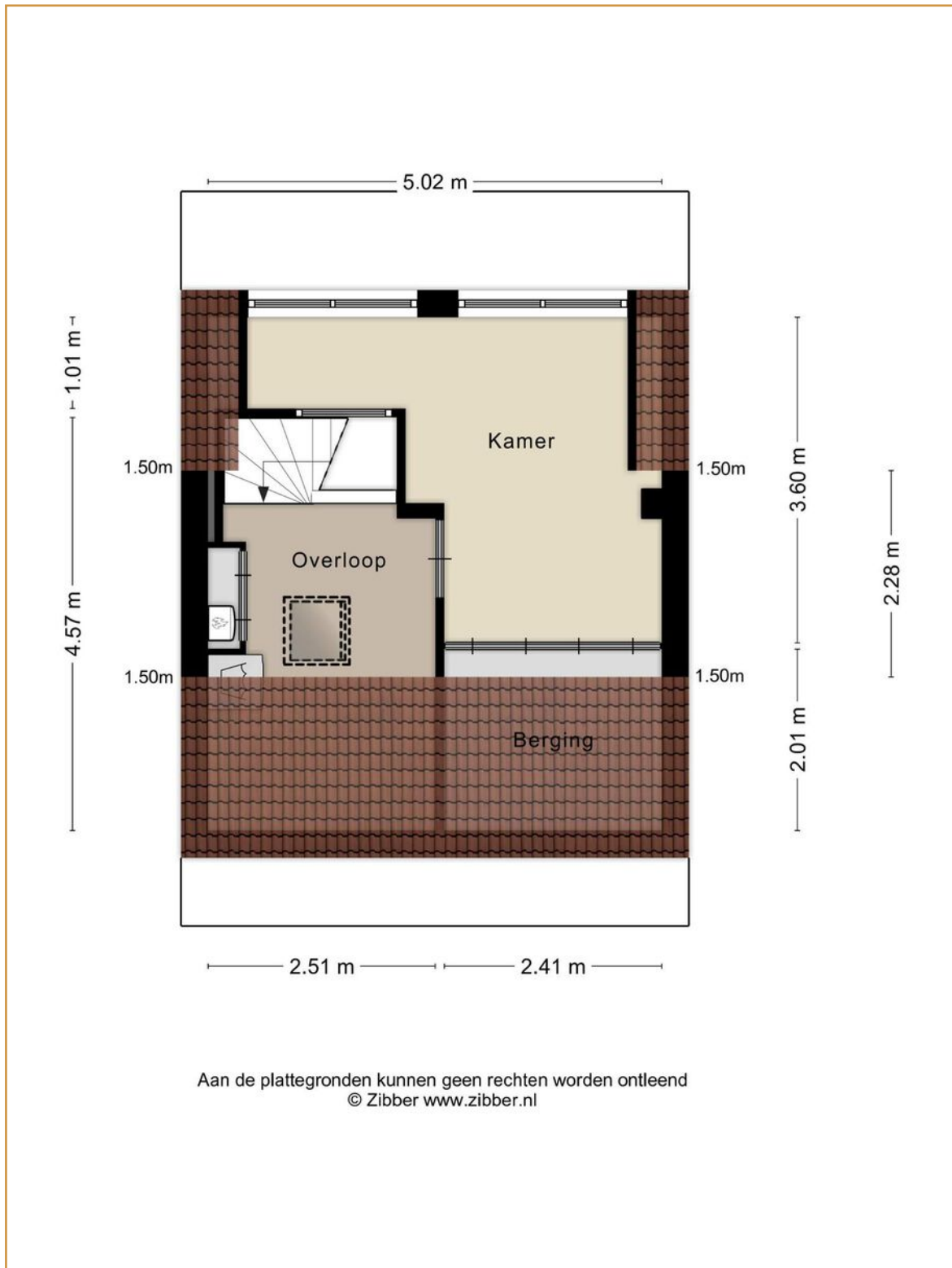
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast woonkamer, Garderobekasten inloopkast	X		
- Alle losse planken (kinderkamer, bureautje zolder, plank kelder, etc.)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Bedstee zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Vriezer en koelkast in kelder en schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- houten planken nis	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten en potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungebank, houthokken en bloembak	X		
- Kussens loungebank			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 actuele 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

WAARBORGSOM / 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

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

