

# LISDODDE 10

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>2015</b>
<b>Soort:</b>	<b>twee-onder-een kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>4 (waarvan 3 slaapkamers. Mogelijkheid om 5 slaapkamers te realiseren)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 604 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 146 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 19 m<sup>2</sup> (tuinkamer)</b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 21 m<sup>2</sup> (garage)</b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Energielabel</b>	<b>A</b>

# Boxtel / Luxe wonen in Sparrenlaene

Waar woont u mooier dan in deze royale tweekapper in een exclusieve wijk met een groen karakter?

De woning is gelegen in een prachtige kleine villawijk Sparrenlaene. De woning is gelegen in een oase van groen en rust, want de flora en fauna van Sparrenrijk zijn uw directe burens. Deze modern vormgegeven, riante twee-onder-een-kap woning is voorzien van de nodige gemakken.

De gehele woning is volledig geïsoleerd, afgewerkt met hoogwaardige materialen en keurig onderhouden!

U beschikt over een achtertuin met een zonnige ligging op het zuidoosten, een moderne keuken, een royale woonkamer met een tuinkamer, complete badkamer en 3 slaapkamers (5 mogelijk).

## **KENMERKEN:**

- \* Moderne twee-onder-een-kap woning
- \* Luxe afgewerkt
- \* Uitstekend onderhouden
- \* Volledig geïsoleerd
- \* 15 zonnepanelen
- \* Royale woonkamer
- \* Moderne keuken & badkamer
- \* 3 slaapkamers en een ruime tweede verdieping
- \* Mogelijkheid om een vierde en vijfde slaapkamer te realiseren
- \* Garage is geschikt voor meerdere doeleinden
- \* Achtertuin gelegen op het zuidoosten
- \* Gelegen in een rustige woonwijk
- \* Aanvaarding in overleg

## **LIGGING**

Lisdodde 10 is gelegen in de jonge woonwijk Sparrenlaene. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, een supermarkt en het centrum van Boxtel met onder andere winkels, restaurants en horecagelegenheden. Verder treft u op korte afstand de sportvelden, wandelpark Leijnsen, recreatieplas de Langspier en de uitvalswegen naar de A2.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

#### **HAL**

Via een overdekte entree komt u in de hal. Hier treft u de meterkast (9 groepen en 3 aardlekschakelaars), de trapopgang naar de verdieping en de moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje.

### **FIJNE WOONKAMER**

De begane grond is afgewerkt met een keramische tegelvloer in houtmotief met vloerverwarming, spachtelputz wandafwerking en een spuitwerk plafond. De lange wand in de woonkamer is voorzien van behang.

### **LUXE TUINKAMER**

In de royale woonkamer bevindt zich aan de achterzijde een schuifpui en deze geeft toegang tot de luxe tuinkamer.

De tuinkamer heeft een afmeting van circa 5,62 x 3,35 meter en vanuit hier is er een prachtig zicht op de tuin. De aluminium tuinkamer is een heerlijke lichte ruimte en kan volledig worden afgesloten door een glazen pui. Er is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig om uit te schuiven tijdens de zonnige periodes, inbouwspots voor de avonduren en een warmtelamp voor het najaar of voor tijdens frissere periodes. Op deze manier is de tuinkamer het hele jaar door een fijne ruimte om te verblijven.

### **MODERNE KEUKEN**

De open keuken beschikt over een luxe keukenmeubel in lichte kleurstelling en een donker natuurstenen werkblad.

De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur, te weten een inductie kookplaat, koelkast, combi-oven/magnetron, afzuigkap, vaatwasmachine en een kokend waterkraan. Er is tevens genoeg opbergruimte aanwezig in de diverse onderkasten.



# Boxtel / Luxe wonen in Sparrenlaene

Aan de voorzijde, naast de keuken, is voldoende ruimte aanwezig voor een eettafel met zes stoelen.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de eigentijdse badkamer. Via de vaste trap kunt u naar de tweede verdieping.

### DRIE SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, hardhouten kozijnen met HR++-beglazing en spuitwerk wanden en plafonds.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische kast in hoekopstelling (ter overname).

### EIGENTIJDSE BADKAMER

De fraaie badkamer is geheel betegeld en beschikt over een inloepdouche met regendouche en handdouche, zwevend closet, designradiator en wasmeubel.

## TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruimte is voorzien van vloerbedekking, een raam voor daglichttoetreding en een praktische bergruimte. De hoogte tot het plafond zorgt voor een ruimtelijke ervaring.

Op deze tweede verdieping bevindt zich tevens een bergruimte met de aansluiting van de wasapparatuur, de mechanische ventilatie-unit, de c.v.-ketel (Intergas Hr Eco, bouwjaar 2015) en de omvormer ten behoeve van 15 zonnepanelen.

Deze ruimte biedt de mogelijkheid om 2 slaapkamers te realiseren.

### VOORTUIN EN ROYALE OPRIT

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin en een royale oprit. Deze oprit is geschikt voor meerdere auto's.

### GROENE ACHTERTUIN

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een terras, kunstgras, diverse borders, planten en een groene haag. De tuin is vanwege de beplanting het gehele jaar voorzien van groen.

### GARAGE MET OVERKAPPING

De garage met overkapping is bereikbaar via een loopdeur in de tuin en een kanteldeur met loopdeur aan de voorzijde.

De garage heeft een afmeting van ca. 5,78 x 3,69 meter en beschikt over elektra en een watervoorziening. Daarnaast is er is een circuit voor vloerverwarming aanwezig (thans niet aangesloten) en hierdoor is het een ideale ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, werk-/studeerkamer of speelkamer voor de kinderen.

### ALGEMEEN

Lisdodde 10 verkeert in uitstekende staat en is smaakvol afgewerkt. Met een woonoppervlakte van ruim 146 m<sup>2</sup>, een garage die geschikt is als multifunctionele ruimte, een rustige ligging en alle voorzieningen in de directe omgeving is dit een hele prettige gezinswoning die garant staat voor jarenlang woonplezier!







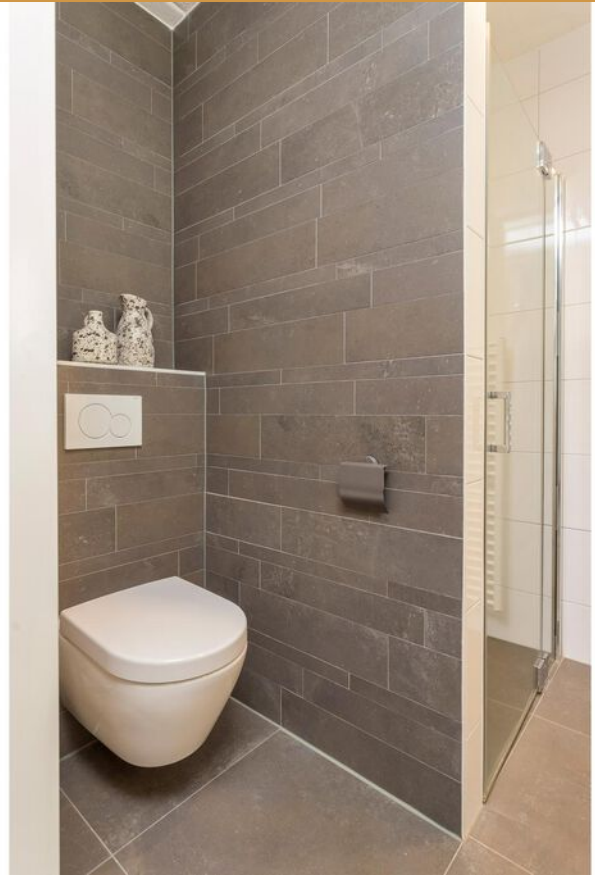




































# Plattegrond begane grond



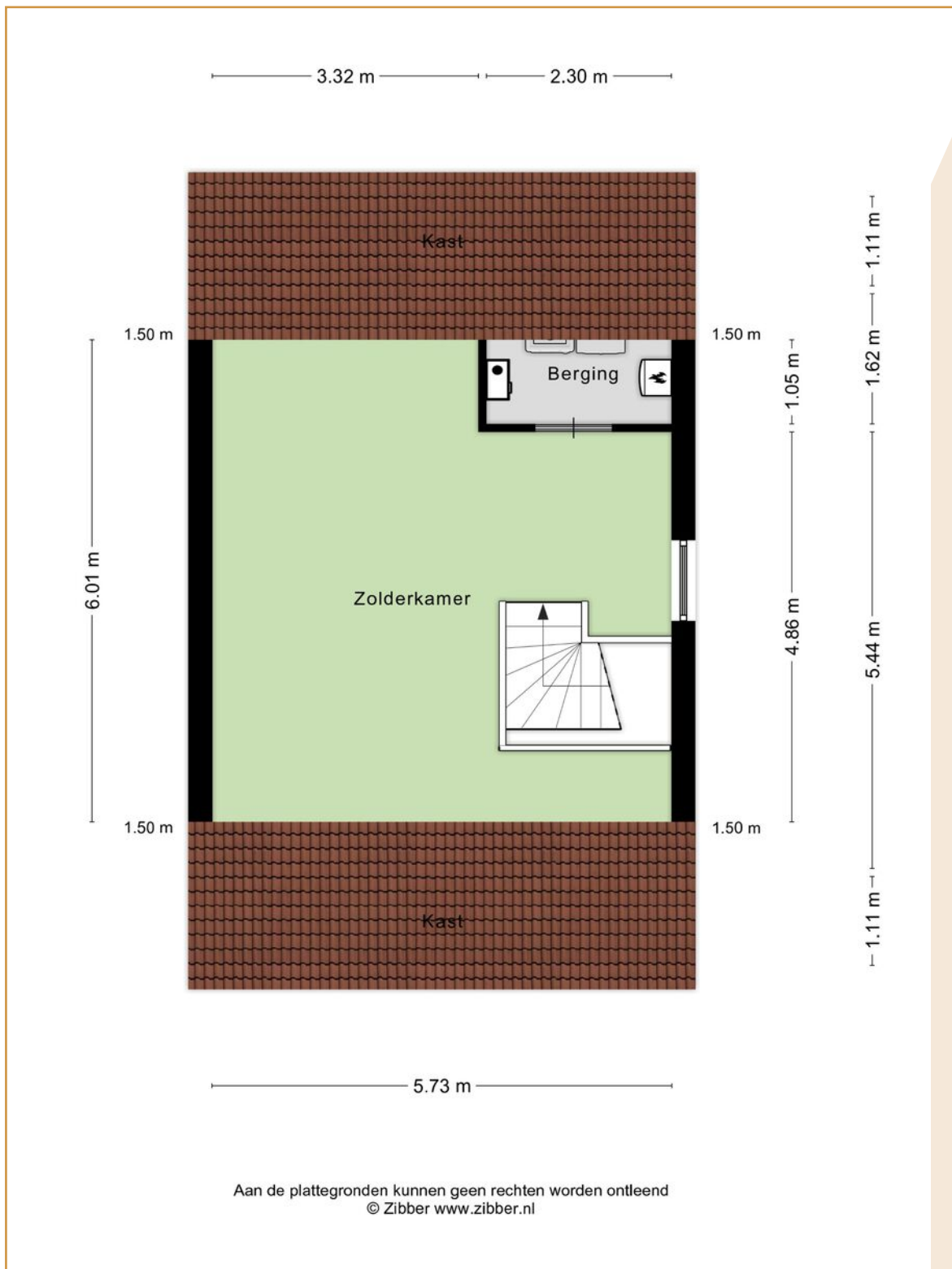


# Plattegrond eerste verdieping





# Plattegrond tweede verdieping





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten zolder en Kast garage	X		
- Kasten Slaapkamer 2			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Keramische vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Kokend Waterkraan Grohe Red	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

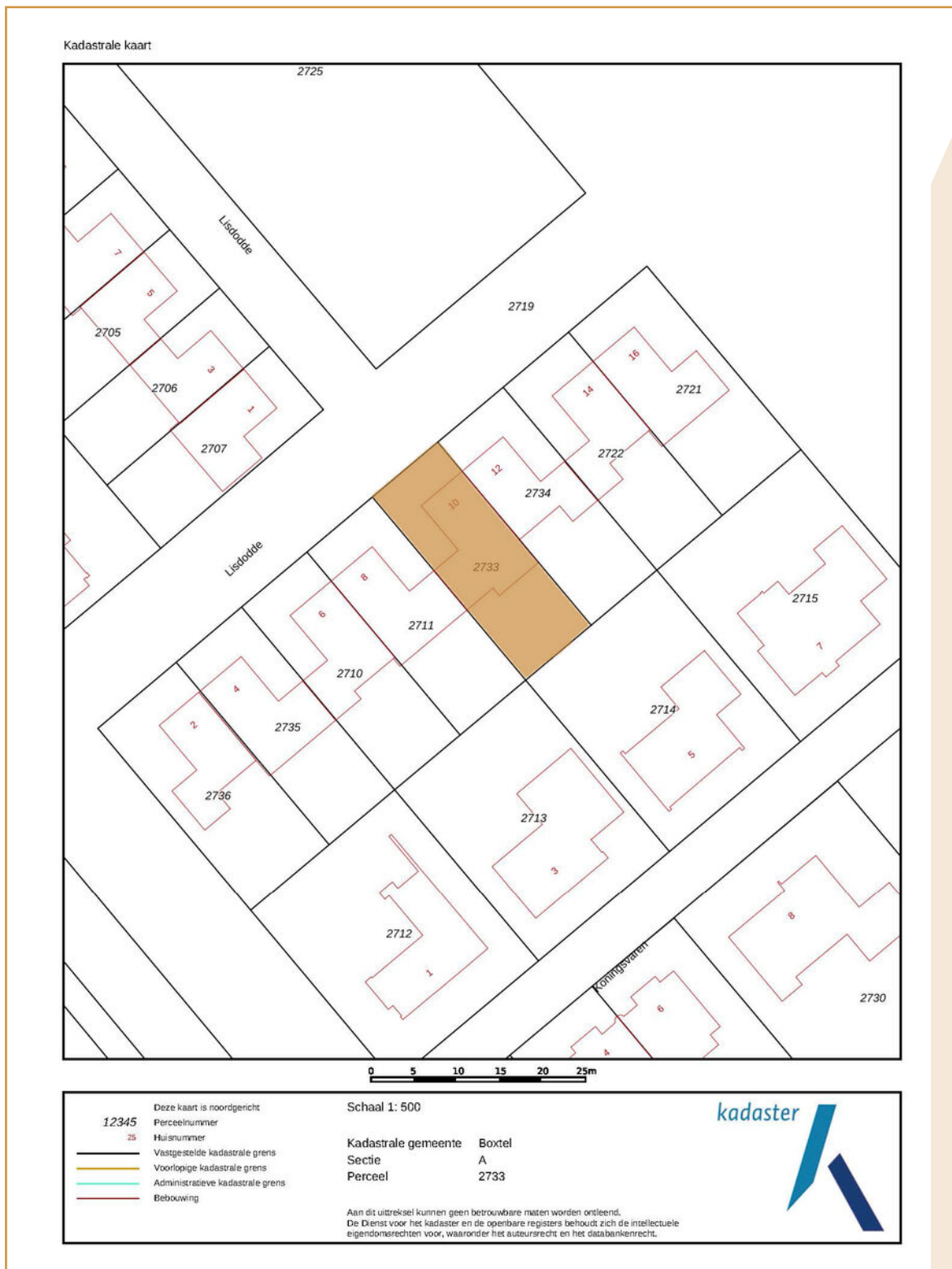


# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



# Kadastrale kaart





# 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

