

ROZENGAARD 63

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1973
Soort:	hoekwoning
Kamers:	5 (waarvan vier slaapkamers)
Inhoud:	ca. 471 m³
Woonoppervlakte:	ca. 138 m²
Perceeloppervlakte:	208 m²
Externe bergruimte:	13 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit 2014)
Isolatie:	Vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing

Boxtel / Fijn wonen in Boxtel-Oost

Een heerlijke locatie om te wonen; vrij uitzicht over groen en volgroeide bomen aan de voorzijde, speelvoorzieningen op loopafstand, kinderboerderij in de nabijheid en voorzieningen zoals winkels en scholen, maar ook uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen.

Deze keurig onderhouden hoekwoning is niet alleen gesitueerd in een fijne, groene en kindvriendelijke woonomgeving, maar beschikt tevens over voldoende ruimte en comfort.

Zo treft u op de begane grond een sfeervolle woonkamer met aangebouwde serre en uitgebreide keuken aan. En op de verdiepingen zijn in totaal 4 slaapkamers en een tijdloos ingerichte badkamer aanwezig.

Het geheel wordt compleet gemaakt met de groen- en bloemrijke achtertuin. Deze is op het noorden georiënteerd en voorzien van een dubbele berging en een overkapt achterom. Al met al een échte gezinswoning!

Sfeer en ruimte beoordeelt u het beste tijdens een bezichtiging.

Komt u ook eens kijken wat deze woning u te bieden heeft? U bent van harte welkom.

BEGANE GROND

HAL

Vanuit de entree heeft u toegang tot het tochtportaal met moderne, geheel betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje (2018) en deur naar de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de hal is de sfeervolle woonkamer bereikbaar.

WOONKAMER

Deze is voorzien van een schouw met gezellige

haardpartij, radiatorombouw en sierlijsten ter plaatse van het plafond. Aan de achterzijde grenst de aluminium serre welke is voorzien van grote raampartijen, een loopdeur richting de tuin en toegang geeft aan de uitgebreide keuken.

HALF OPEN KEUKEN

De keukeninrichting in L-vorm opstelling beschikt over voldoende kastruimte, een kunststof werkblad en een RVS spoelbak. Als inbouwapparatuur treft u een oven, een keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast en een vriezer (4 laden) aan.

De gehele begane grond is voorzien van een nette afwerking en is onder meer voorzien van een tegelvloer.

EERSTE VERDIEPING

DRIE FIJNE SLAAPKAMERS

Grenzend aan de overloop zijn drie fijne slaapkamers en een badkamer gesitueerd. De kamers zijn ruim van opzet en keurig afgewerkt met een onder meer een laminaatvloer.

MODERNE BADKAMER

De geheel betegelde badkamer (2009) is tijdloos ingericht en voorzien van een inloopdouche met mengkraan, wastafelmeubel en een zwevend closet. Verder beschikt de ruimte over een handdoekradiator, spots in het plafond en een raam dat zorgt voor een natuurlijk lichtinval en ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier treft u een voorzolder met aansluitend de vierde slaapkamer aan.

VOORZOLDER:

Ter plaatse van de voorzolder bevinden zich de opstelling van de c.v.-combiketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de bergruimte. Het nieuwe

Boxtel / Fijn wonen in Boxtel-Oost

dakraam zorgt voor een natuurlijk lichtinval.

VIERDE SLAAPKAMER

De vierde, royale slaapkamer is eveneens voorzien van een nieuw dakraam en beschikt verder over een wastafel. De verdieping is in 2017 geheel vernieuwd.

TUIN

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. Tevens aan de voorzijde een vrij uitzicht over groen en volwassen bomen. Vanuit de voortuin, welke beschikt over een diversiteit aan groen en een looppad richting de voordeur, is middels een eigen achterom de sfeervol ingerichte achtertuin bereikbaar. Een tweede, overkapte, achterom is achter in de tuin nabij de twee bergingen (2018) gesitueerd. De tuin is verder ingericht met een gezellig terras, groen- en kleurrijke plantenborders en een comfortabele zithoek.

ALGEMEEN

- Energie label C, geldig tot 14-08-2030;
- De woning beschikt deels over houten en deels over kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Aluminium aanbouw met dubbele beglazing;
- Het dak is na-geïsoleerd;
- Verwarming via een CV-ketel, merk Nefit, bouwjaar circa 2014.

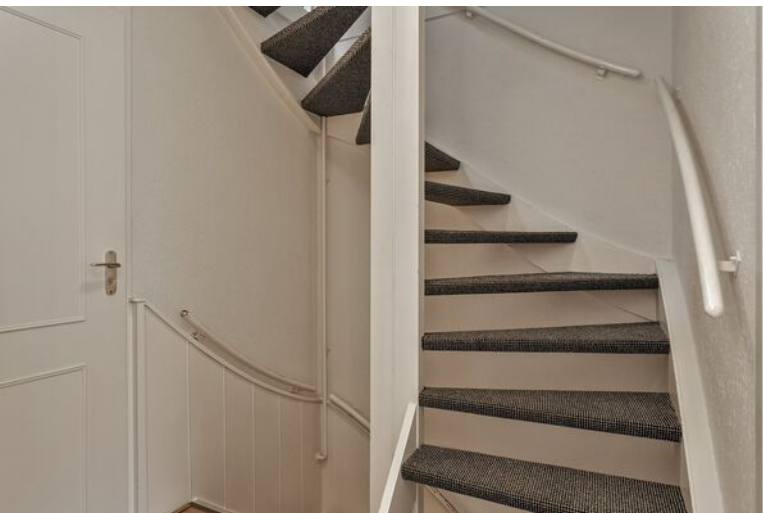
KENMERKEN

- Hoekwoning met voor- en achtertuin, berging en achterom;
- Ruime woonkamer met aangebouwde serre en uitgebreide keuken;
- In totaal vier slaapkamers;
- Moderne badkamer en toiletruimte;
- Ligging in een kindvriendelijke woonomgeving;
- Voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar;
- Een comfortabele gezinswoning op een prettige locatie!



















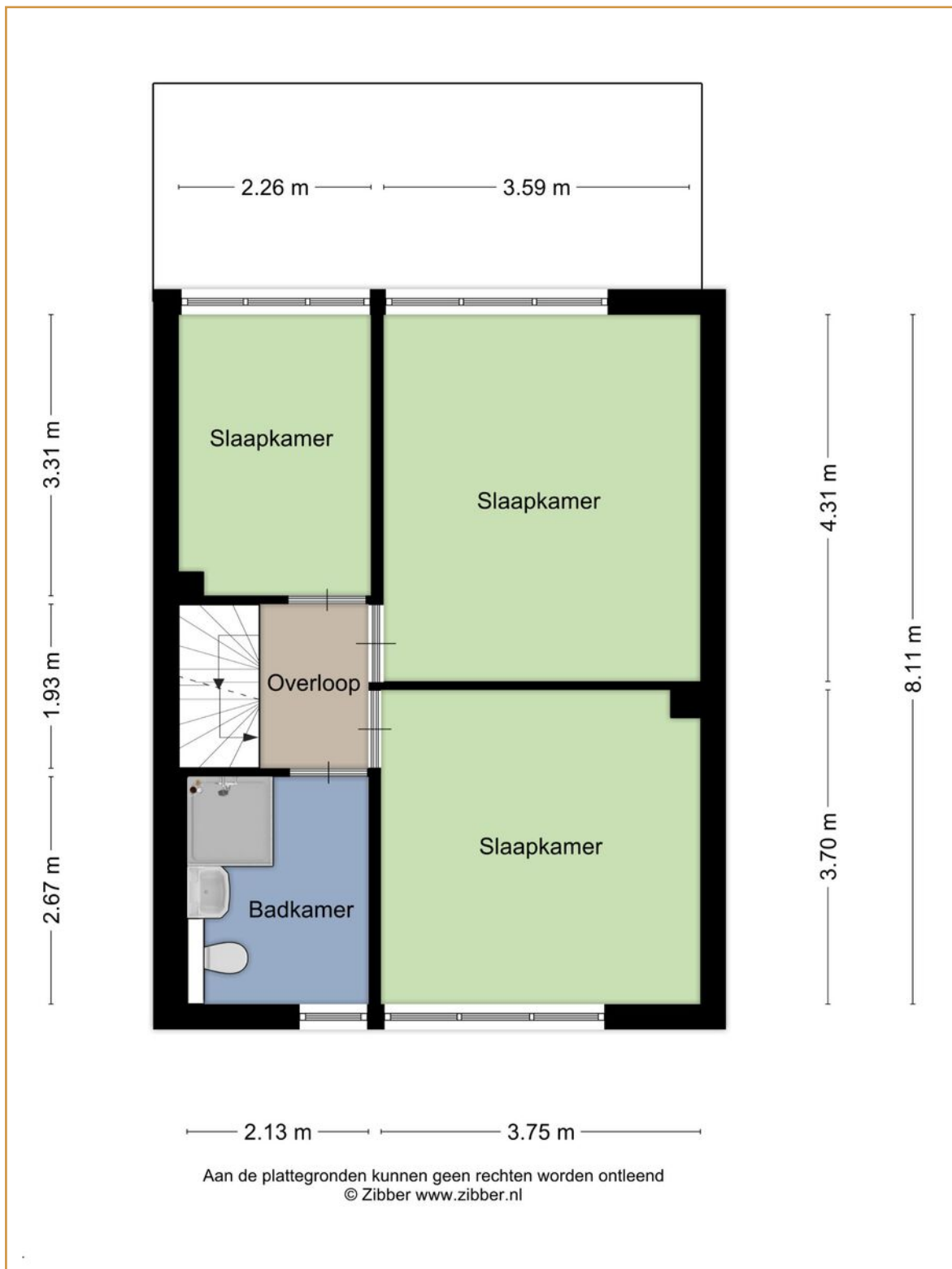




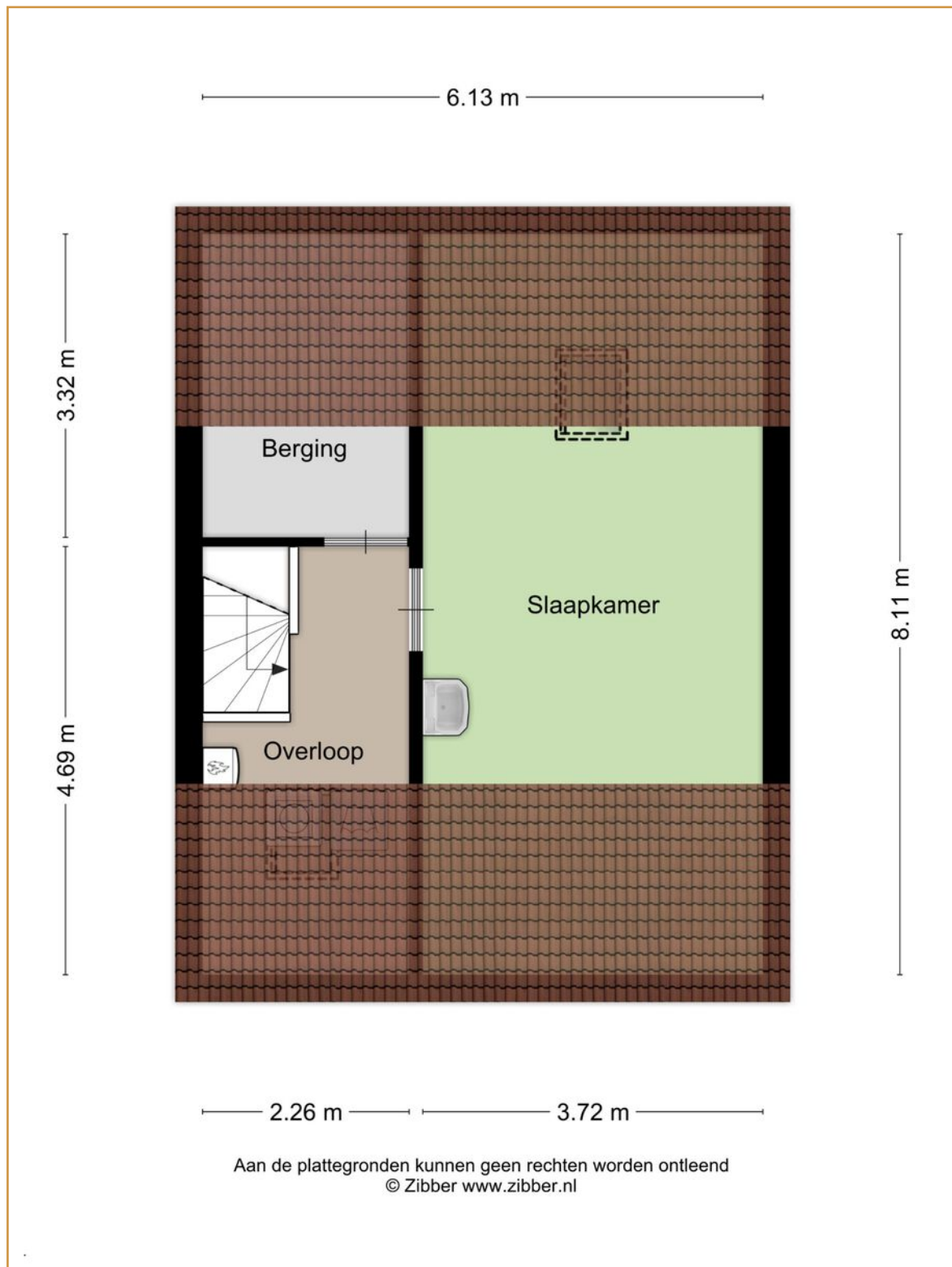
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Pergola	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

www.vandervenmakelaardij.nl

