

DE PELLENWEVER 32

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1977
Soort:	hoekwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 400 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 119 m²
Perceeloppervlakte:	128 m²
Externe bergruimte:	ca. 20 m² (garage)
Verwarming / warm water:	c.v.-ketel i.c.m. hybride warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

Boxtel / Mooi wonen in Boxtel-Oost

Het is comfortabel wonen in deze hoekwoning op nummer 32; er is een garage, een aluminium veranda, een hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen waardoor er sprake is van een lagere gas- en energierekening. Daarnaast is er een heerlijke verkoeling tijdens de warme zomermaanden vanwege de aanwezige airconditioning (Daikin / 2020) en zijn er onderhoudsarme aluminium kozijnen met rolluiken.

De woning is altijd keurig onderhouden, zo is de zijgevel geïmpregneerd, het rolluik op de begane grond aan de achterzijde vernieuwd (2020) en is de dakbedekking van het dak van de berging recentelijk vervangen (april 2021).

Deze hoekwoning heeft naast een goed onderhoudsniveau en comfort een praktische indeling en is verrassend ruim met maar liefst vier slaapkamers. De woning heeft een leuke voor-, zij- en achtertuin, waarbij de grondstrook opzij wordt gehuurd van de gemeente voor een bedrag van circa € 20,- per jaar.

Niet alleen de woning, maar ook de omgeving heeft veel te bieden. De Pellenwever ligt in een ruim opgezette woonwijk in de nabijheid van diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speeltuinen. Zo bevindt zich direct achter de woning een groen veld met diverse speeltoestellen waar kinderen met veel plezier veilig kunnen spelen. Ook het winkelcentrum Oosterhof met zijn grote winkelaanbod en het wandelgebied aan de Dommel zijn dichtbij. Tevens is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid.

Woont u graag in Boxtel-Oost met alle voorzieningen dichtbij? Dan is deze woning echt iets voor u!

BEGANE GROND

ENTREE & HAL

In de hal bevindt zich de garderobe en de meterkast. De deur recht vooruit gaat naar de woonkamer.

LICHTE WOONKAMER

De woonkamer beschikt over voldoende raampartijen waardoor het licht volop binnen schijnt. De begane grond biedt voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek, maar ook nog een praktische bijkeuken. Op de gehele benedenverdieping ligt een plavuizen vloer en deze wordt in de woonkamer verwarmd door radiatoren en vloerverwarming. De vloerverwarming is aangesloten op de retourleiding van de radiatoren. In de woonkamer bevindt zich aan de wand een airconditioning unit voor verkoeling. Via de vaste trap in de woonkamer gaat u naar de eerste verdieping.

COMPLETE KEUKEN

De keuken in rechte opstelling bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met een kunststof werkblad met spoelbak, een boiler en beschikt over diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten: een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasmachine en een koelkast met vriesvak. Via de aluminium schuifpui bereikt u rechtstreeks de achtertuin. Deze is voorzien van een hor.

BIJKEUKEN

In de bijkeuken bevindt zich een praktische kastenwand, de toiletruimte en de deur naar de achtertuin. De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

DRIE SLAAPKAMERS

Op de vloer van de slaapkamers ligt een nette laminaatvloer, de wanden zijn voorzien van glasvezelbehang en het plafond van spuitwerk. Alle kamers beschikken over aluminium kozijnen met HR +-beglazing, dauerlftung en rolluiken. Op de

Boxtel / Mooi wonen in Boxtel-Oost

ouderslaapkamer hangt aan de wand een airconditioning unit.

BADKAMER

In de moderne badkamer bevindt zich een inloopdouche met thermostatische kraan, een wastafel met meubel, een hangend closet en een wandradiator. Tevens is er een aansluiting ten behoeve van de wasmachine. De ruimte is fris en geheel betegeld met een donkere vloertegel en een lichte wandtegel.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER & VIERDE SLAAPKAMER

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische voorzolder met voldoende bergruimte in de knieschotten. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel (Nefit Trendline CW5 HRC30 / bouwjaar 2020). De cv-ketel is gecombineerd met een hybride warmtepomp (Techneco Elga / bouwjaar 2019). Deze hybride warmtepomp is een slimme modulerende warmtepomp die samenwerkt met de cv-ketel. De warmtepomp gebruikt energie uit de buitenlucht en zet deze om in bruikbare warmte voor de woning. De warmtepomp voegt deze energie toe aan het water van het centraal verwarmingssysteem en dit betekent een besparing op het gasgebruik. In de ruimte hangt ook de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. De woning beschikt over 12 zonnepanelen hetgeen ook een besparing oplevert.

De dakkapel aan de achterzijde strekt zich van de voorzolder tot de slaapkamer en is voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing. De slaapkamer en de voorzolder zijn voorzien van een nette laminaatvloer. De slaapkamer heeft een prettige afmeting en is erg ruimtelijk door de dakkapel en de vrije hoogte tot de nok.

VOOR- & ACHTERTUIN

Het huis heeft een voor-, zij- en achtertuin. De

onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het westen en is aangelegd met sierbestrating. De tuin is omheind door houten schuttingpanelen dan wel houten schuttingpanelen met stenen penanten. De aluminium overkapping met verlichting zorgt ervoor dat u langer van het buitenleven kunt genieten.

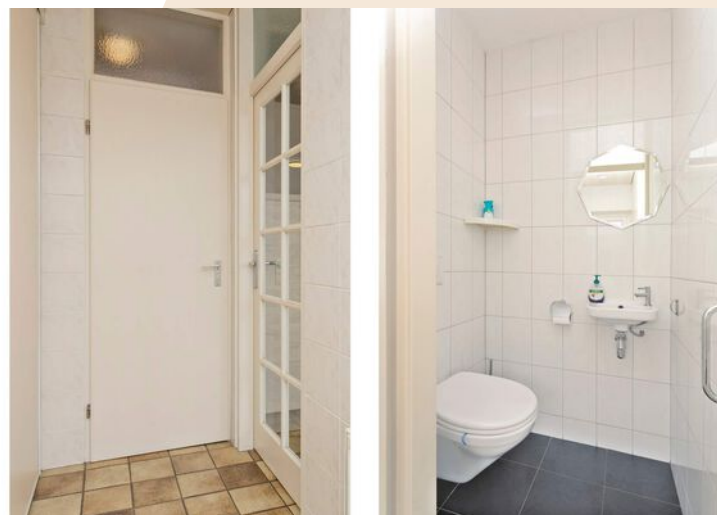
GARAGE & HOUTEN BERGING

De garage heeft een afmeting van ca. 5,16 x 3,77 meter en is voorzien van elektrisch bedienbare sectionaaldeur (2014), elektra en een loopdeur. In de tuin staat een houten berging die geschikt is voor bijvoorbeeld het opbergen van tuinmateriaal. De dakbedekking van deze berging is recentelijk vernieuwd.

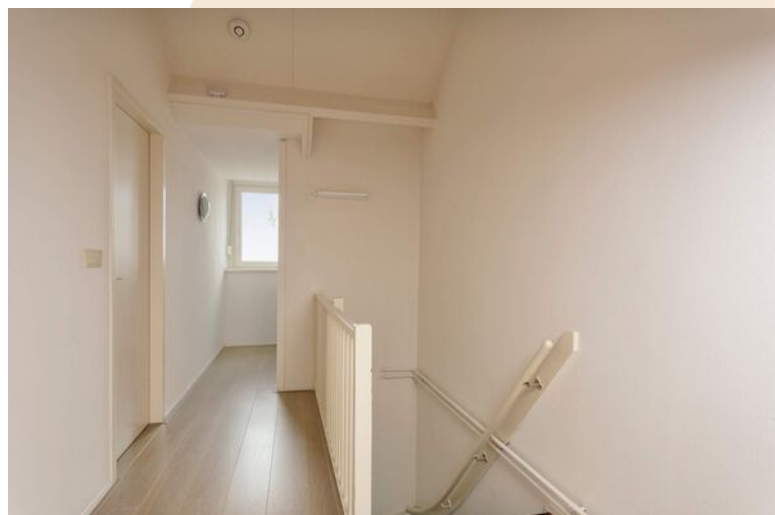
BIJZONDERHEDEN

- Ruime, keurig onderhouden hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin, garage, berging en achterom;
- Ligging in een kindvriendelijke woonomgeving;
- Voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar;
- Een ideale, kindvriendelijke ligging nabij een groen veld met speeltoestellen;
- In totaal vier slaapkamers;
- Voorzien van een dakkapel;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Een recente cv-ketel met hybride warmtepomp;
- Onderhoudsvriendelijk vanwege aluminium kozijnen met HR++ -beglazing en dubbele beglazing;
- Een aluminium veranda aan de achterzijde waardoor langer genoten kan worden van het buitenleven;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Een comfortabele gezinswoning op een prettige locatie!

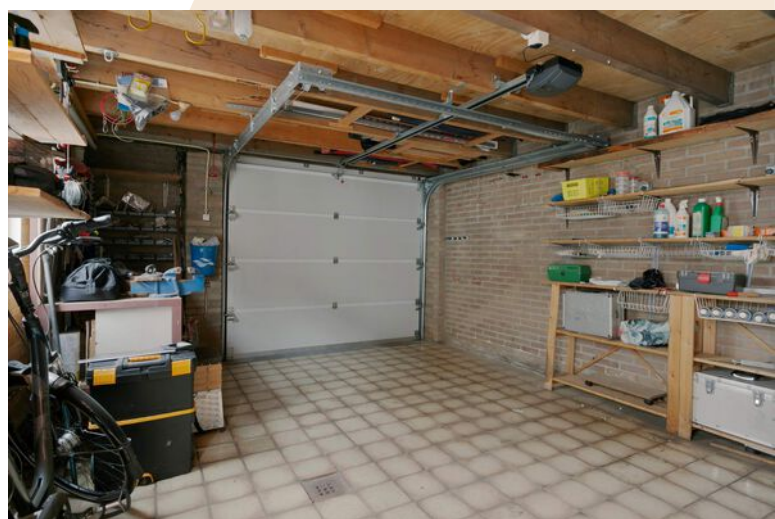






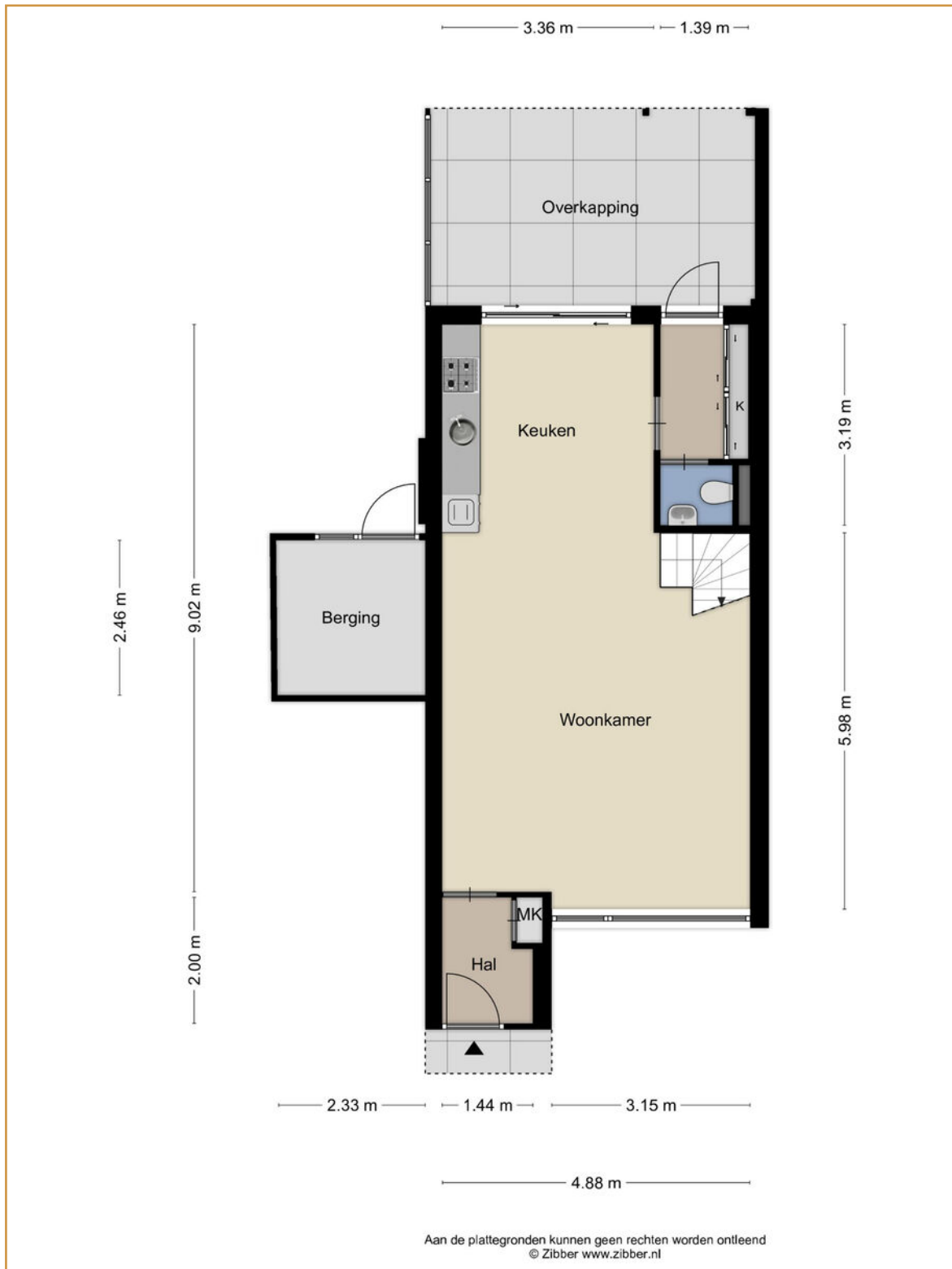








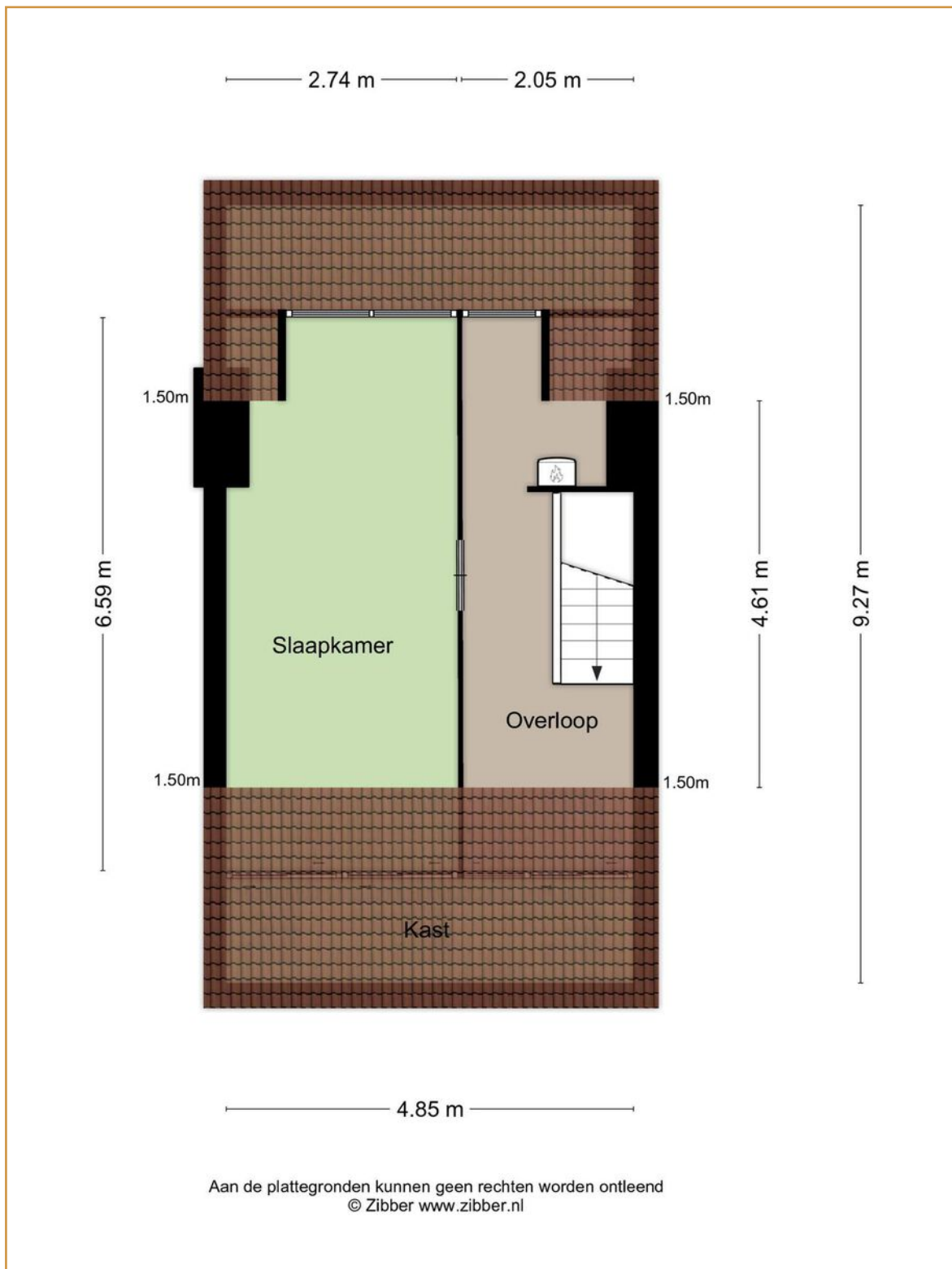
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler in keukenblok voor warm water beneden	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Hybride warmtepomp	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Keukenboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

