

VAN MERHEIMSTRAAT 41

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	ca. 1930
Soort:	geschakelde woning met garage
Kamers:	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 908 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 192 m²
Perceeloppervlakte:	255 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 58 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2021)
Energie label	D

Boxtel / Wonen in een sfeervol jaren dertig huis

Op de hoek van de Ridder van Cuijckstraat en de Van Merheimstraat staat deze sfeervolle woning die dateert uit de jaren '30. De voormalige bakkerij, winkel en bakkerswoning zijn in de loop der jaren verbouwd tot een royale woning, met behoud van een aantal fraaie authentieke elementen zoals glas-in-loodramen en paneeldeuren. Tevens is recentelijk het schilderwerk van de buitengevel vernieuwd. Alle woonvertrekken zijn ruim en op de eerste etage vind je vier slaapkamers (en een vijfde op de begane grond). Met onder meer een inpandige garage en een grote kelder heb je voldoende opbergruimte en achter de woning ligt een fijne tuin met veel groen. Praktische voorzieningen als scholen, winkels, sportaccommodaties en gezondheidszorg alsmede park Molenwijk bevinden zich op loop- of fietsafstand en je bent ook zo het dorp uit om eindeloos te wandelen of fietsen in natuurgebied Kampina. De Van Merheimstraat 41 biedt daarmee optimaal woongenot in een prachtige omgeving!

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Via de voordeur kom je in de ruime entree met de meterkast. De moderne groepenkast is voorzien van 12 groepen en 1 krachtstroomgroep. De hal heeft een klassieke tegelvloer. De deur aan je linkerhand brengt je in de woonkamer, via de rechterdeur kom je in de badkamer op de begane grond.

WOONKAMER

De L-vormige woonkamer is bijna 9 meter lang en heeft een inbouwkast. Hij heeft twee grote ramen met een glas-in-lood bovenlicht aan de straatzijde en een donkere parketvloer. Vanuit de kamer leidt een deur naar de keuken.

WOONKEUKEN

De woonkeuken is zo'n 19 m² en heeft een groot raam dat uitkijkt op de tuin en een loopdeur. Op de vloer liggen zwart-wit geblokte plavuizen. De keuken is op

maat gemaakt en ingericht met een keukenblok in authentieke stijl met een inbouwgasfornuis en -oven, een vaatwasmachine, een gootsteen en een hardstenen werkblad. Boven het fornuis bevindt zich een schouw en de achterwand is betegeld met klassieke, blauw-witte tegels. Dezelfde tegels vind je ook achter de houtkachel die zich in een hoek van de keuken bevindt. Deze tegels vertegenwoordigen voor de verkopers een persoonlijke waarde en ze zullen deze voor transport zorgvuldig verwijderen. Verder heeft de keuken een ingebouwde servieskast en nog twee deuren, waarvan de een toegang geeft tot de grote kelder en de andere de doorgang vormt naar de volgende kamer op de benedenverdieping en de trap naar boven. De open doorgang aan de andere zijde van de keuken leidt naar een kleinere hal aan de achterzijde. Via die hal bereik je het toilet en heb je toegang tot de tuin.

WERK-/SLAAPKAMER

Naast de keuken aan de achterzijde ligt een vertrek van bijna 15 m² met openslaande deuren naar de tuin. Het is een fijne, lichte kamer die je kunt gebruiken als aparte werk- of hobbykamer of kunt inrichten als extra slaapkamer op de begane grond.

BADKAMER

De Van Merheimstraat 41 is in het verleden uitgebouwd en deze uitbouw maakt een hoek ten opzichte van het oorspronkelijke pand. In deze hoek ligt een ruime en moderne badkamer met wastafel, inloopdouche en toilet. Daarnaast zijn er aansluitingen voor de wasmachine en droger. De badkamer is deels betegeld met witte tegels en heeft een antraciet plavuizen vloer. Een hoog geplaatst dubbel raam aan de straatzijde en een dakkoepel zorgen voor een mooie lichtinval. Vanuit de badkamer heb je binnendoor toegang tot de garage. Er is een mogelijkheid om een sauna te plaatsen vanwege de krachtstroomgroep.

KELDER

De kelder is bijna 16 m² en heeft een klein hoog raam

Boxtel / Wonen in een sfeervol jaren dertig huis

aan de tuinzijde. Hij biedt veel bergruimte.

GARAGE

De inpandige garage is ruim 22 m² en heeft openslaande deuren aan de straatzijde. De ingang bevindt zich aan de Ridder van Cuijckstraat. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de c.v.-combiketel (Intergas Hre/2021).

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping bestaat uit een centrale overloop, vier grote slaapkamers en een tweede ruime badkamer. Massief grenen deuren geven rechtstreeks toegang tot alle kamers.

SLAAPKAMERS

De eerste slaapkamer is zo'n 12 m², ligt aan de straatzijde en heeft een inloopkast. De volgende slaapkamer is nog iets ruimer en ligt aan de tuinzijde. De derde slaapkamer heeft een aparte vorm. Ook deze en de volgende kamer bevinden zich aan de tuinzijde. De vierde slaapkamer is eveneens ruim 12 m², heeft twee ramen en een inbouwkast. Alle kamers hebben een dakkapel, zodat het vloeroppervlakte maximaal kan worden benut. De slaapkamers zijn alle vier afgewerkt met een lichte laminaatvloer en hebben een houten schrootjesplafond. Op de overloop liggen kleurrijke tapijttegels.

BADKAMER

Ook de badkamer, die zich aan de straatzijde bevindt, heeft een dakkapel met een openslaand raam. De badkamer is wit betegeld tot aan het plafond en heeft net als de slaapkamers en de overloop een schrootjesplafond. De ruimte is ingericht met een wastafel met ombouw, een ligbad, een separate douche en een toilet.

TWEDE VERDIEPING

VLIERING

De vliering op de tweede verdieping bereik je via een

vlizotrap vanaf de overloop. Het is een lange ruimte waar je nog heel veel spullen kwijt kunt die je niet dagelijks gebruikt. Een klein dakraam zorgt voor daglicht.

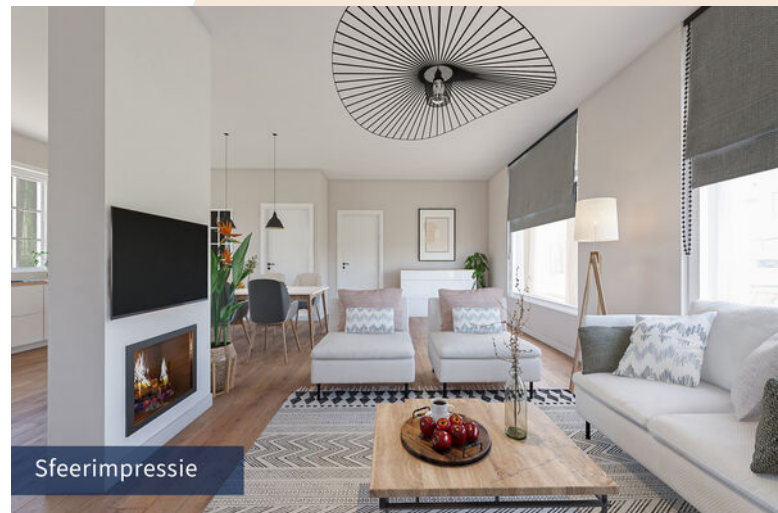
TUIN

De groene tuin achter het huis ligt op het zuidwesten en heeft dus middag- en avondzon. Hij is ingericht met een gazon, brede borders met vaste planten en een groot terras. In de tuin staat een kippenhok en een houten speelhuis. De tuin wordt deels omheind door de muren van de aangrenzende panden en is verder begrensd door mooie leilindes. Zo vind je hier veel privacy en heerlijke ontspanning.

TOT SLOT

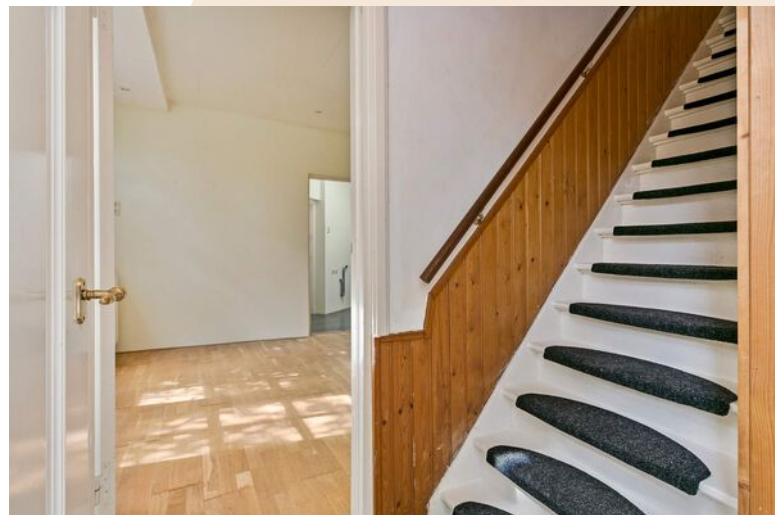
In de fotopresentatie zijn twee sfeerimpressies opgenomen van de woonkamer en de keuken. Dit betreft niet de huidige situatie. Deze sfeerimpressies zijn toegevoegd om u te laten zien wat er mogelijk kan zijn.

De Van Merheimstraat 41 heeft een verrassende, maar praktische indeling. Je beschikt over meer dan 190 m² woonoppervlakte en bijna 60 m² bergruimte, waaronder een inpandige garage. De indeling en de diverse originele details geven de woning een geheel eigen karakter.





Sfeerimpressie













Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Kroonluchter hal		X	
- lampjes aanrecht	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Houtkachel	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandtegeltjes achter fornuis en in schouw		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintafel en banken			X
Tuin - Bebouwing			
Speelhuis in tuin	X		
Kippenhok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV	Ja		

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

