

BREUKELSESTRAAT 134

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1924
Soort:	hoekwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 331 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 95 m²
Perceeloppervlakte:	113 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 33 m² (dakterras)
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dakisolatie
Energie label	E

Boxtel / Fijn wonen in de wijk Breukelen

Wil je graag verrast worden? Kom dan zeker kijken bij deze hoekwoning in de wijk Breukelen. Het huis is door haar aanbouw ruimer dan je in eerste instantie mogelijk zou verwachten.

De woning is gebouwd omstreeks 1924 en is in de loop der jaren verbouwd en goed onderhouden. Zo is in 1990 een uitbouw geplaatst waardoor er veel extra leefruimte op de begane grond is ontstaan en een ruim dakterras. Het schilderwerk aan de buitenzijde is uitgevoerd in 2021. Daarnaast is het huis voorzien van dubbel glas en muurisolatie (2012). In de aanbouw is er sprake van muur-, dak- en vloerisolatie. Het huis beschikt over energielabel E en dat is gezien het bouwjaar nog niet zo gek.

Je woont hier fijn, want het huis biedt naast veel ruimte en een riant dakterras van ongeveer 33m² een centrale ligging. Zo ligt de woning dichtbij het NS-station, een grote supermarkt, winkels in de Breukelsestraat en Stationsstraat, maar ook het centrum met al zijn voorzieningen bevindt zich op korte afstand.

BEGANE GROND

ENTREE & HAL

Je komt binnen in de hal, waar aan de linkerkant achter het glas-in-lood paneel de meterkast is gesitueerd (7 groepen en 2 aardlekschakelaars).

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.

Op de gehele benedenverdieping ligt een lichte tegelvloer en deze wordt in de woonkamer, keuken en badkamer verwarmd door radiatoren en vloerverwarming. Er zijn twee deuren en hier bevinden zich de vaste

trappen naar de eerste verdieping en de kelderkast.

COMPLETE KEUKEN

De half open keuken in rechte opstelling bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met twee werkbladen, waarvan een kunststof werkblad met spoelbak en diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasmachine en een koelkast. De inbouwspots zorgen voor sfeerverlichting.

GANG

Achter de keuken bevindt zich de gang met c.v.-ruimte en de toiletruimte. Deze moderne toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en eigentijdse wandtegels. In de kast in de gang bevindt zich de aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur. De gang geeft toegang tot de hal en de badkamer.

BADKAMER

In de ruime badkamer bevindt zich een douche met thermostatische kraan, een ligbad eveneens met thermostatische kraan en een modern wastafelmeubel.

De ruimte is grotendeels betegeld, voorzien van inbouwspots en beschikt over een mechanische ventilatie.

HAL

In de hal bevindt zich een kast met de opstelling van de c.v.-ketel (ATAG Enigma/bouwjaar: 2001), een praktische in pandige berging, de achterdeur naar de naast de woning gelegen gang en de trap met luik naar het dakterras.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop met vaste kasten geeft toegang tot drie ruime slaapkamers.

Boxtel / Fijn wonen in de wijk Breukelen

DRIE SLAAPKAMERS

Op de vloer van de slaapkamers ligt een nette laminaatvloer, de wanden zijn voorzien van structuurverf en het plafond van schuurwerk. Alle kamers beschikken over houten kozijnen met dubbele beglazing.

DAKTERRAS

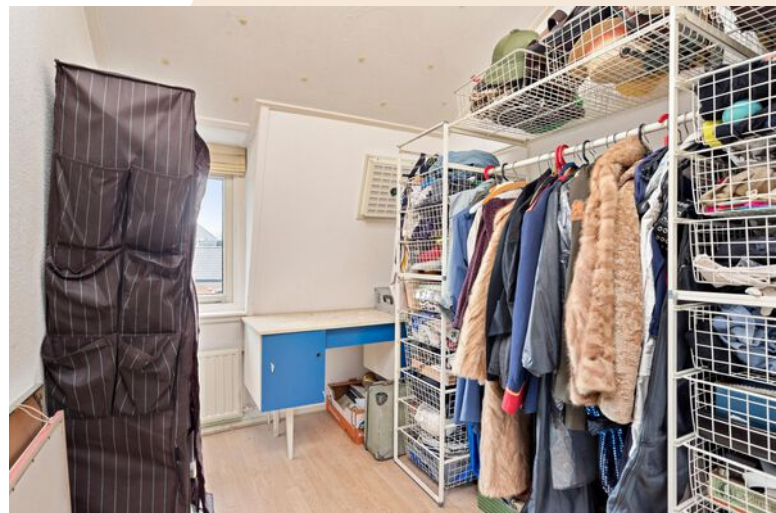
Aan de achterzijde bevindt zich een ruim dakterras van ruim 30m² op het noordoosten en is bereikbaar via de trap in de hal.

BIJZONDERHEDEN

- Fijne hoekwoning oorspronkelijk uit omstreeks 1924;
- Een aanbouw uit 1990 waardoor veel extra leefruimte is ontstaan op de begane grond;
- Een riante, complete badkamer met o.a. ligbad en douche;
- 3 slaapkamers op de verdieping;
- De aanwezigheid van een riant dakterras van ca. 30m²;
- Het platte dak (van het dakterras) is vernieuwd in 2003 en voorzien van dakisolatie;
- Schilderwerk exterieur uitgevoerd in 2021;
- Voorzien van dubbel glas, muurisolatie en ter plaatse van de aanbouw tevens voorzien van vloer- en dakisolatie;
- Gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen en het centrum;
- NS station en uitvalswegen zijn goed bereikbaar;
- Een leuke hoekwoning op een prettige locatie!









Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- hordeur			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X		
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

