

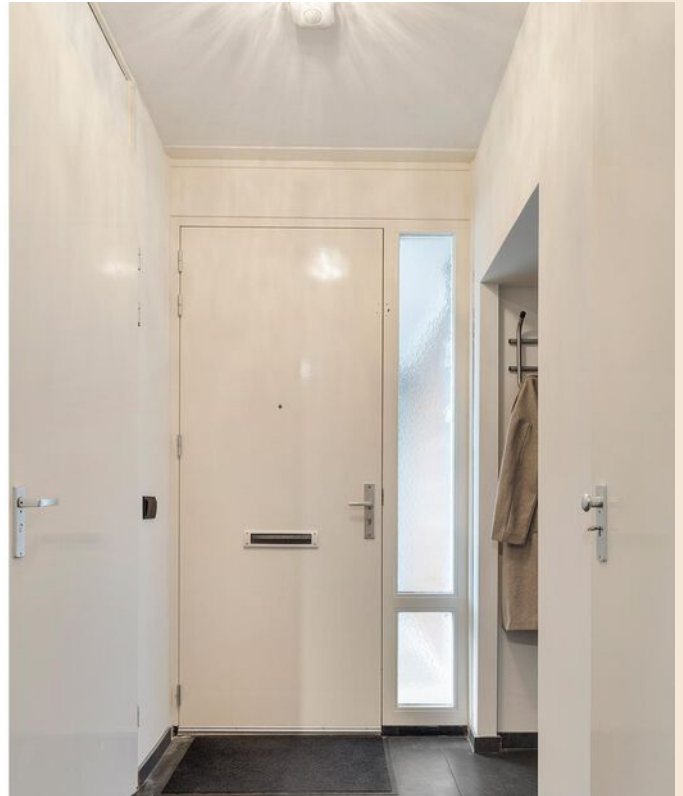
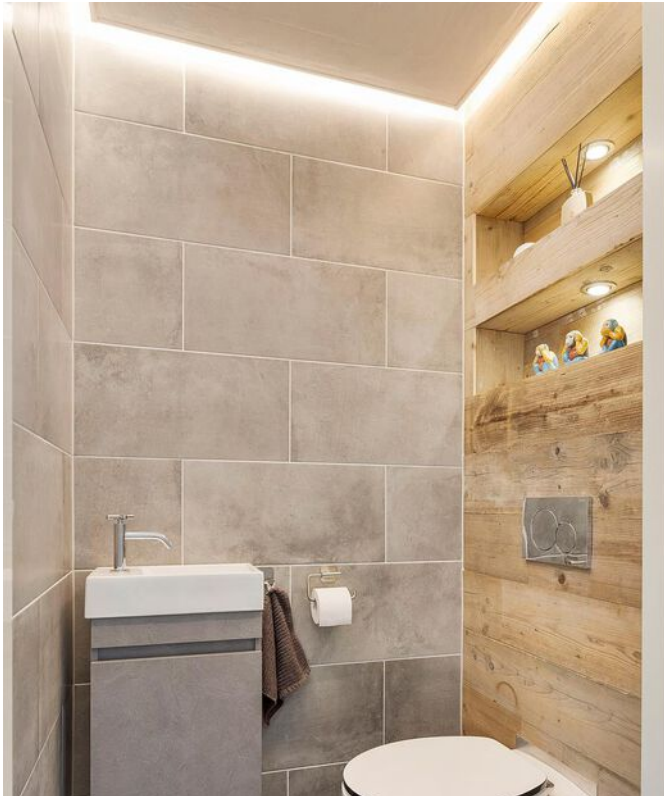
NEWTONPLEIN 27

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2005
Soort:	twee-onder-een kapwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 651 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 165 m²
Perceeloppervlakte:	272 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 21 m² (garage/berging)
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 49 m² (totaal van overkappingen)
Verwarming:	c.v.-ketel (2019)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Boxtel / Mooi wonen 'In Goede Aarde'

Een woning die al je verwachtingen overtreft. Achter de fraaie gevel gaat een spectaculaire, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met alle denkbare luxe verborgen. De badkamer met whirlpool en sunshower, de woonkamer met beamer (ter overname), de prachtige eetkamer met lichtstraat en de veranda in de achtertuin zijn stuk voor stuk van ongekende klasse. Er zijn vier mooie slaapkamers, een garage en een aparte berging/wasruimte op de begane grond.

Airconditioning, vloerverwarming en zonnepanelen (2020) zorgen voor een duurzame woning met veel wooncomfort.

De woning staat op een prachtige plek in de jonge woonwijk In Goede Aarde. In de straat komt alleen bestemmingsverkeer en kinderen kunnen heerlijk spelen op het speelveld met speeltoestellen. In de directe omgeving kun je onder andere terecht bij de voetbal-, rugby- en tennisvereniging. Met de fiets zijn het zwembad, treinstation, de basis- en middelbare school, supermarkten en winkels binnen handbereik. Boxtel heeft een uitstekende ligging in de stedendriehoek Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

Aan het einde van de oprit is de overdekte entree van deze prachtige woning. Links in de hal zie je een diepe garderobe en aan de rechterzijde is de moderne toiletruimte (2020) met mooie wand- en vloertegels, een wandcloset en fonteinmeubel.

De antracietkleurige tegels met vloerverwarming liggen niet alleen in de hal maar ook in de woonkamer, keuken en eetkamer.

WOONKAMER EN EETKAMER

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde heeft deze woning een meer dan 14 meter diepe leefruimte verdeeld in een woonkamer, keuken en eetkamer. Aan de voorzijde is de fraaie woonkamer met een brede erker en moderne gashaard. Dankzij de beamer en het grote scherm kijk je naar de tv met bioscoopbeleving.

De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin, een brede lichtstraat, hoge tweepersoonstafel, een op maat gemaakte kastenwand (ter overname) en airconditioning.

KEUKEN

Tussen de woonkamer en eetkamer is de keuken gesitueerd. De bijna 4 meter lange wandopstelling heeft een donkerbruin werkblad, lichte keukenfronten en alle benodigde inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser. Dankzij de open verbinding met de woonkamer en eetkamer is de keuken erg licht.

GARAGE EN BERGING

In de keuken is een deur naar het portaal van waaruit de garage met aansluitende berging te bereiken is. De verwarmde garage heeft openslaande deuren naar de oprit en de berging is in gebruik als wasruimte. Net als de rest van de woning is de afwerking en staat van onderhoud van hoog niveau.

VERANDA

In de achtertuin trekt de zeer grote veranda (2019) met bar, vijver en lichtkoepel direct de aandacht. Dit is een plek waar je iedere dag voor meer dan 100% gaat genieten en waar je samen met vrienden of familie kunt borrelen en eten.

TUIN

De woning heeft een mooi aangelegde, onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. In de voortuin (2021) zie je twee verhoogde borders, een lage haag, grind en bestrating. Op de oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De prachtige achtertuin is aangelegd met hoogwaardige materialen en is heel onderhoudsvriendelijk. Je ziet een verhoogde vijver met waterloop, siergrassen, looppaden en grote, stoere tegels waar je een ligbed of tuintafel kunt

Boxtel / Mooi wonen 'In goede Aarde'

neerzetten. Dankzij de diepte van de tuin kun je een groot deel van de dag in de tuin zitten.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn twee (voorheen drie) slaapkamers met een hoogwaardige laminaatvloer en een lichte, neutrale kleur op de muren. Aan de voorzijde is de zeer ruime masterbedroom met een 4.50 meter brede kastenwand, vaste kaptafel, tv-wand, airconditioning en een mooie scheidingswand tussen het slaap- en kleedgedeelte. De slaapkamer aan de achterzijde is thans ingericht als ruime werkkamer.

BADKAMER EN TOILET

Genieten met een hoofdletter -G; dat is van toepassing in de badkamer (2021). Vanuit het whirlpoolbad kun je tv kijken en de inloofdouche met sunshower is van ongekende luxe. Verder zie je in de badkamer een matzwarte designradiator en een breed wastafelmeubel met een grote, verlichte spiegel. Het toilet zit in een aparte ruimte, te bereiken vanaf de overloop.

BERGING

Aan de achterzijde is een berging, waar onder andere de cv-ketel en de WTW-installatie hangen.

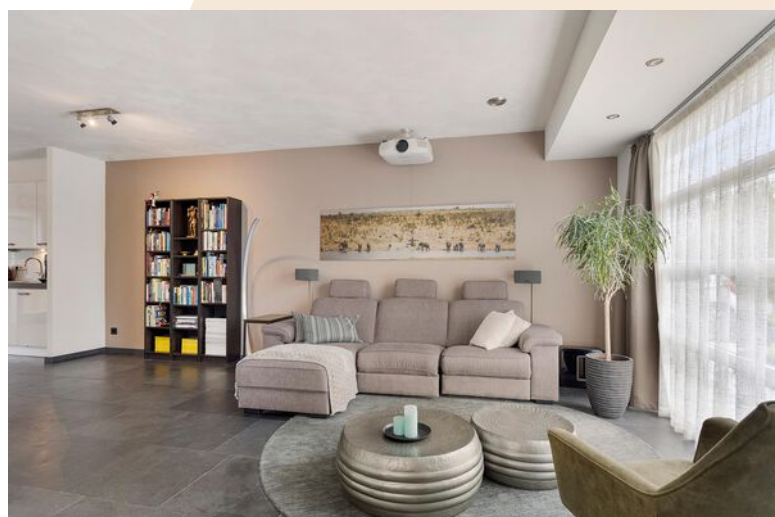
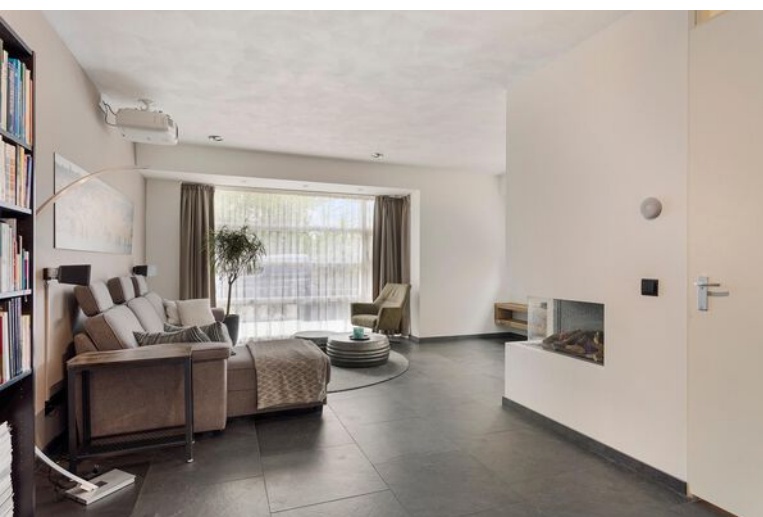
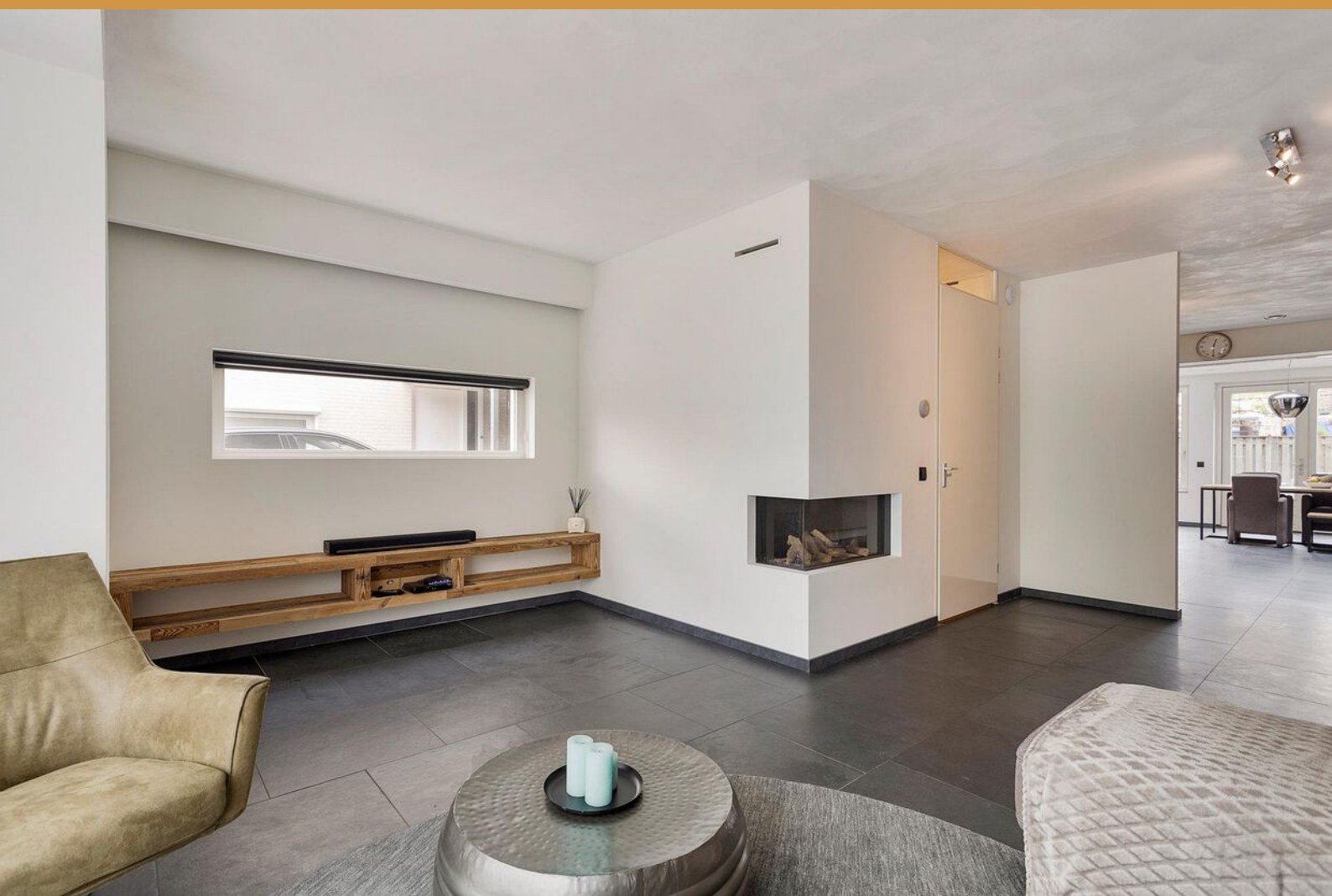
TWEDE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers te bereiken, waarvan een met een grote dakkapel. Deze kamer, ingericht als tweepersoons logeerkamer, heeft inbouwverlichting in het plafond. De slaapkamer aan de voorzijde is in gebruik als sportruimte en heeft, net als de kamer aan de achterzijde, berging in de schuinde van het dak. Op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat op de vloer.

BIJZONDERHEDEN:

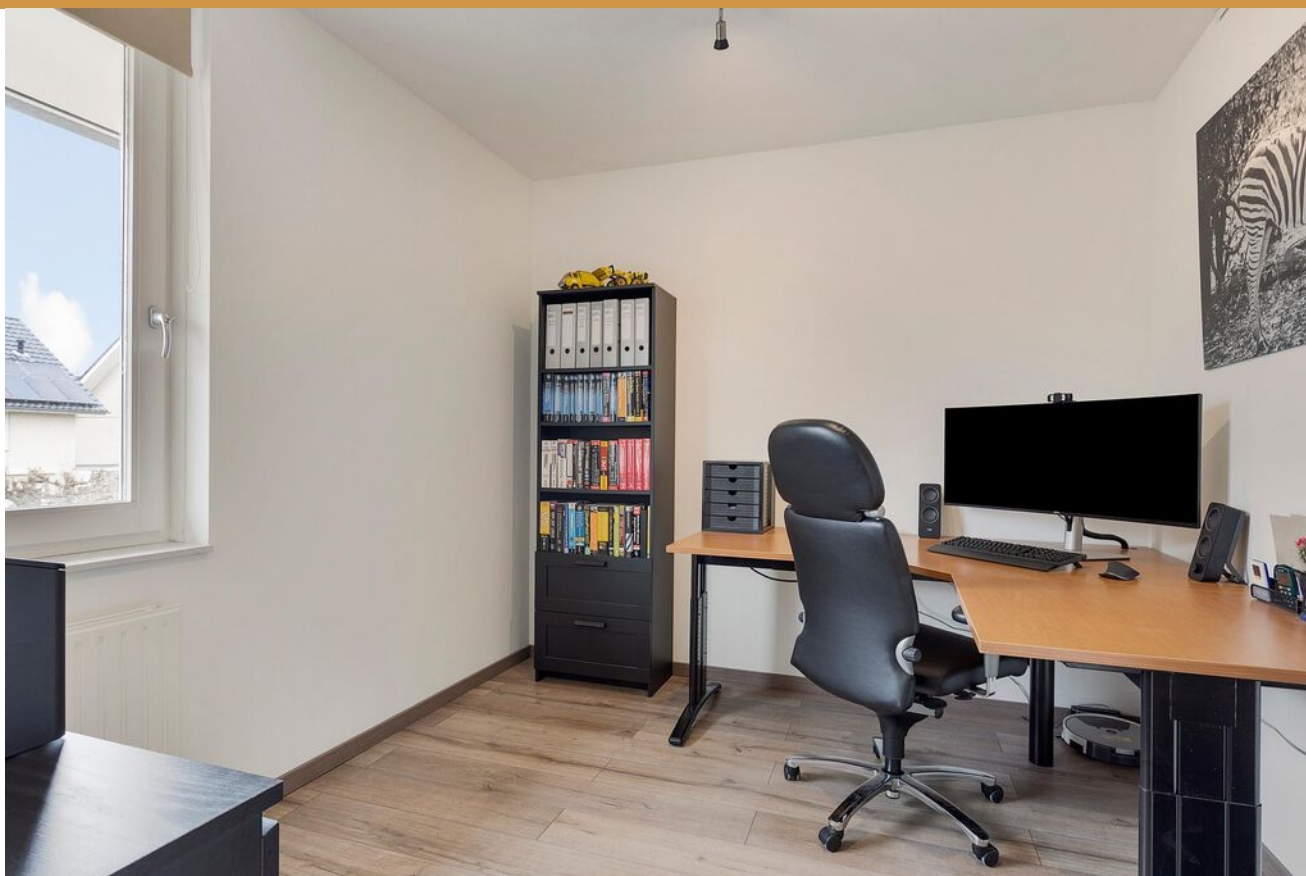
- Glad gestucte wanden op alle verdiepingen;
- Het stucwerk van nagenoeg de gehele woning is in 2019 m.u.v. de zolder. Het stucwerk van de garderobe is uitgevoerd in 2022;
- Merendeels schuurwerk plafonds op de begane grond en eerste verdieping, deels met inbouwverlichting;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van HR++ glas;
- Dakkapel met kunststof kozijnen, voorzien van HR++ glas;
- Verwarming via een HR-ketel (2019) en WTW-installatie;
- Maar liefst 24 zonnepanelen zorgen voor een lage energierekening.



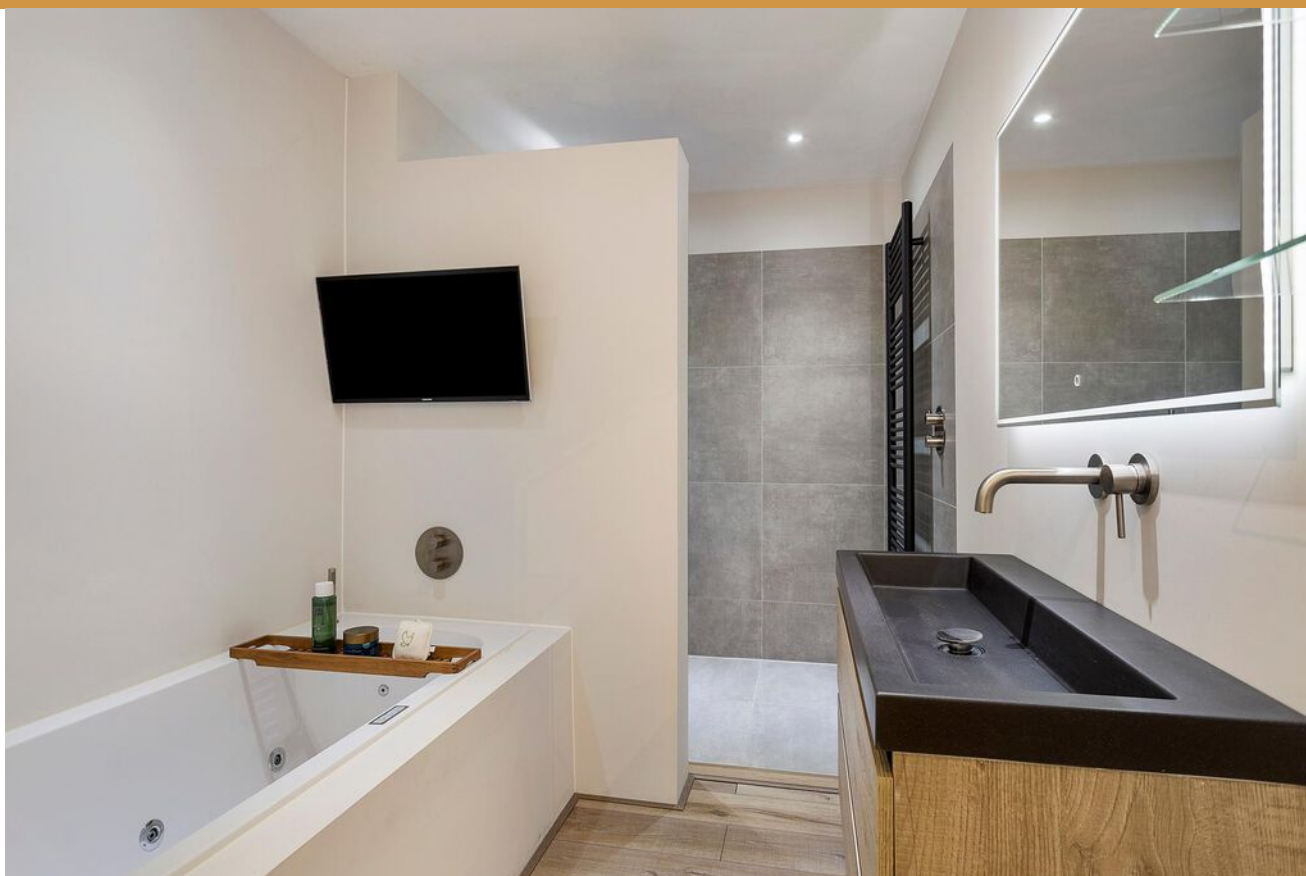












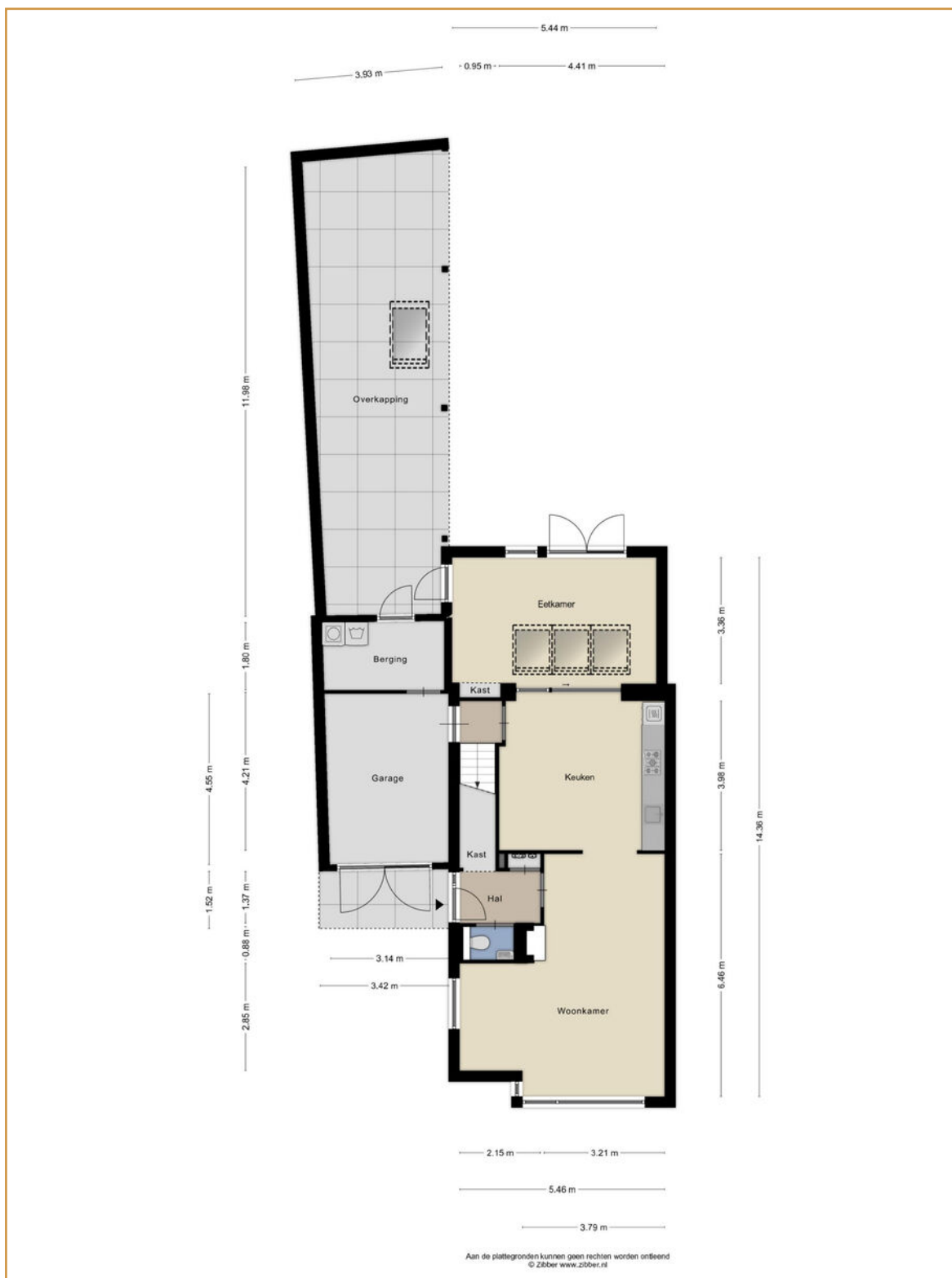








Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Beamer + Scherm			X
- Wandmeubel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand master bedroom + kast 2e verd	X		
- Kastenwand zitkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Op maat gemaakt windscherm tbv ooverkapping	X		
Unify MESH Wifi - 3 schotels + switch + controller (firewall)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Heaters overkapping			X
- Water Ontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Filter installatie vijver			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampen overkapping 5x			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

