

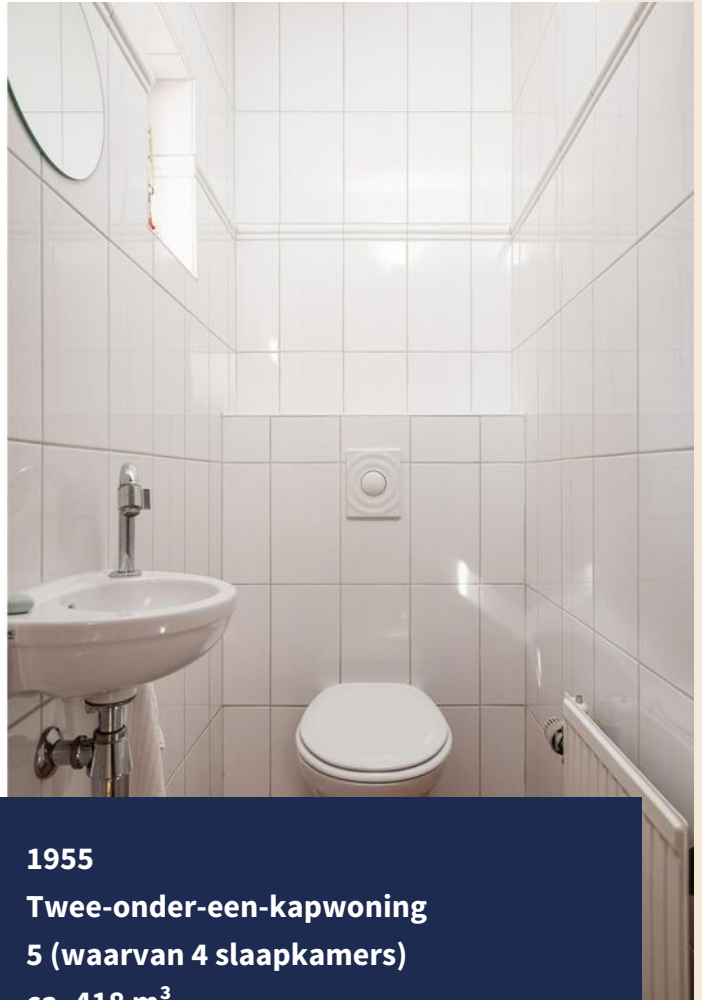
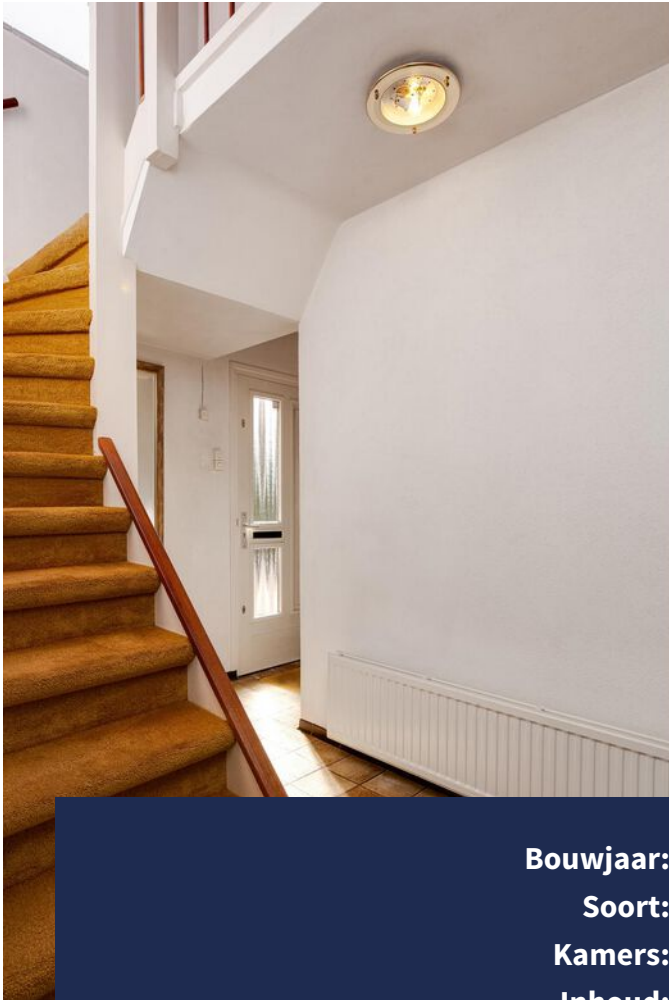
VAN DE VENSTRAAT 5

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 418 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 106 m²
Perceeloppervlakte:	316 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 20 m² (garage)
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 3 m² (balkon)
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Energielabel	D

Boxtel / Karaktervolle twee-onder-een-kapwoning

In een rustige eenrichtingsstraat tussen park Molenwijk en de Dommel staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage.

De woning toont karakter en heeft een aangename indeling met vier slaapkamers op de eerste verdieping. Zowel de badkamer als toiletruimte zijn vernieuwd en de L-vormige woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin.

De ruime, dichte keuken biedt de mogelijkheid om naar eigen smaak te moderniseren, waarbij een keuken in eilandopstelling mogelijk is.

In de mooi aangelegde achtertuin met eigen achterom heb je zowel zon- als schaduwplekken waardoor je hier ook tijdens een warme dag buiten kunt zitten.

De Van de Venstraat is met de auto te bereiken via de Speelmanstraat. Je woont vlakbij park Molenwijk, diverse scholen, het gezellige centrum van Boxtel en winkelcentrum Selissenwal met een supermarkt en diverse speciaalzaken. Aan de overzijde van de Dommel ligt het Jeroen Bosch Ziekenhuis en het is circa 5 minuten rijden naar de oprit van de A2 (afslag 25 Boxtel Noord).

Met de trein zijn Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch goed te bereiken en aan de Achterberghstraat stoppen meerdere bussen, onder andere naar het station.

BEGANE GROND

Langs de openbare weg of op de oprit is ruim voldoende parkeergelegenheid. Via het pad in de voortuin loop je vanaf de oprit naar de entree.

HAL EN TOILETRUIMTE

Deze goed onderhouden, karakteristieke woning heeft een ruime hal. Aan de linkerkant is de vernieuwde toiletruimte met fonteintje en dankzij het grote raam bij het trapgat is de hal heel licht. Op de vloer liggen

plavuizen, de originele trap is bekleed met tapijt en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

WOONKAMER

De woonkamer is een gezellige leefruimte met openslaande deuren naar de tuin, twee grote ramen aan de voorzijde en een leistenen vloer. Er is genoeg ruimte om een ruime zithoek en een eettafel neer te zetten, waardoor je vrienden of familie met een gerust hart kunt uitnodigen. Bij het zitgedeelte is de gemetselde schouw met open haard behouden, maar al meerdere jaren niet in gebruik. Wij adviseren om het rookkanaal te laten vegen alvorens deze wordt gebruikt. Voorheen was er een slaapkamer op de begane grond maar deze ruimte is toegevoegd aan de woonkamer, waardoor deze een mooie L-vorm heeft.

KEUKEN

Vanuit de hal en woonkamer is de lichte keuken te bereiken. Hier zie je een deur naar de tuin, de originele wandtegels en een hoekopstelling met (inbouw)apparatuur: een kookplaat, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. Onder het aanrechtblad is ruimte voor de wasmachine en aan de andere zijde is een deur naar een bergkast die tevens als een doorgeefluik naar de woonkamer fungeert.

GARAGE

Rechts van de woning staat een stenen garage met een deur naar de tuin, verwarming, een handige bergvloering en een plavuizen vloer. Aan de voorzijde is een brede roldeur geplaatst waardoor de garage gebruikt kan worden om een auto, de fiets en/of motor binnen te zetten. In de hoek van de garage is de cv-ruimte, te bereiken vanuit de tuin.

TUIN

De achtertuin is mooi aangelegd, zeer goed onderhouden en biedt ondanks de ligging op het noorden genoeg ruimte om in de zon te zitten. Groot voordeel is dat je tijdens een warme dag ook een plek in de schaduw kunt opzoeken. De grote diversiteit aan

Boxtel / Karaktervolle twee-onder-een-kapwoning

beplanting en de rechthoekige vijver maken de tuin tot een mooie buitenruimte. Rechts van de garage is een pad naar de oprit en de voortuin is mooi aangelegd met planten en struiken, die ook winterdag groen zijn.

EERSTE VERDIEPING

Volg de mooie trap naar de overloop, waaraan vier slaapkamers en de badkamer grenzen. Op de vloer ligt tapijt en, net als op de begane grond, zie je de originele houten plafonds.

SLAAPKAMERS

Zowel aan de voor- als achterzijde zijn twee slaapkamers met een goede maatvoering. Zo heeft deze woning maar liefst vier slaapkamers die te gebruiken zijn als kinderkamer, werk-/studeerkamer of hobbyruimte. Aan de linker achterzijde is de ouderslaapkamer met openslaande deuren naar het balkon en travertin op de vloer.

BADKAMER

De moderne badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, sanibroyeur toilet en een Villeroy & Boch wastafel met spiegelkast. De grote, witte tegels op de wanden maken de badkamer heel ruimtelijk en op de vloer liggen mooie, antracietkleurige tegels met vloerverwarming. In de badkamer hangt de geiser die zorgt voor warm water in de badkamer en keuken.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming via een cv-ketel (Nefit, 1997), waarvan het expansievat in 2017 vernieuwd is;
- Warm water via een geiser (Vaillant);
- De spouwmuur van de woning zijn nageïsoleerd;
- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas (m.u.v. wc-raam);
- Het buitenschilderwerk is in 2020 gedaan;
- De dakbedekking van de woning en garage is in 2020 vernieuwd;
- Meterkast met 5 groepen, krachtstroom, aardlek en slimme meters;
- Energielabel D.









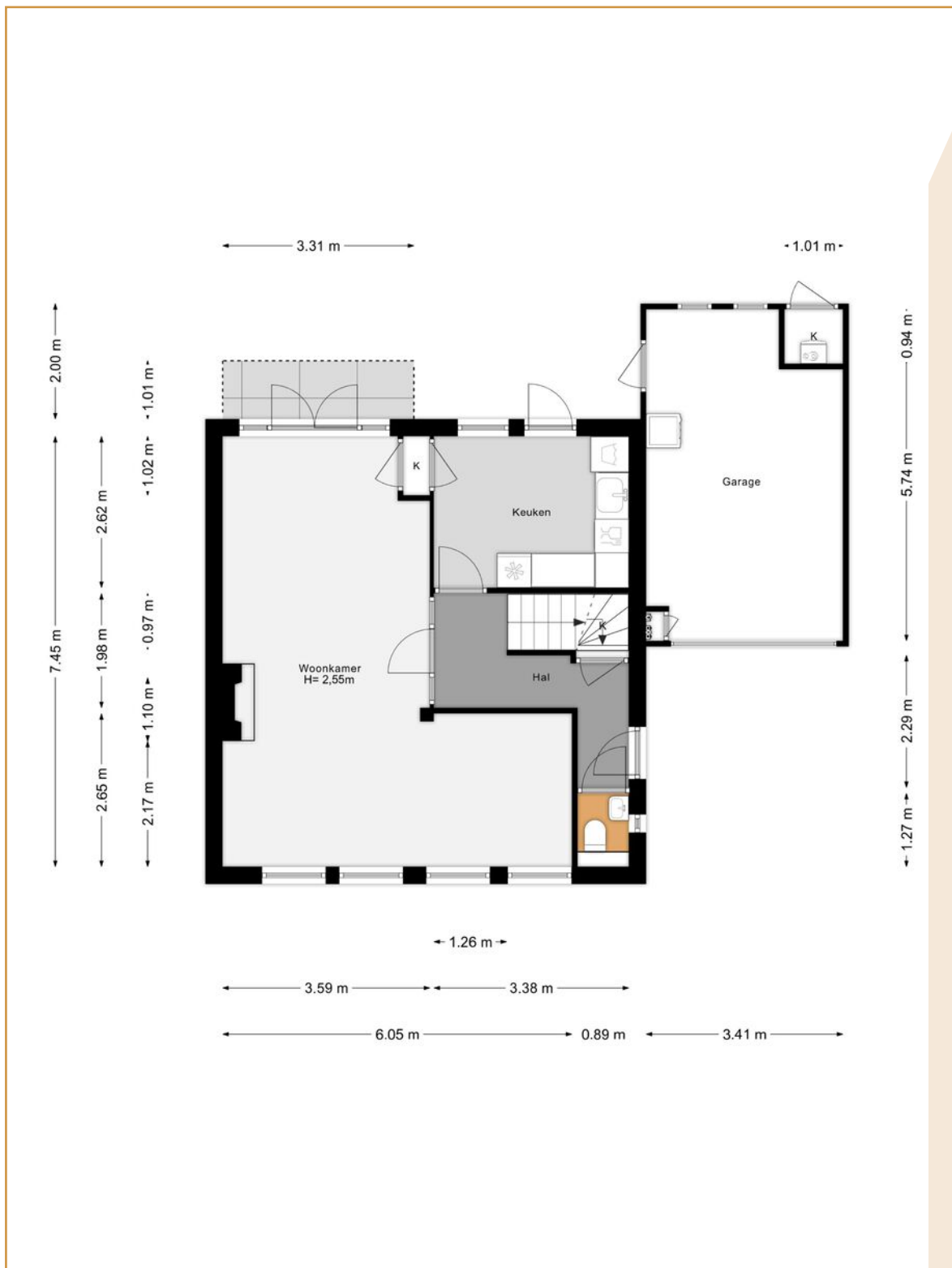




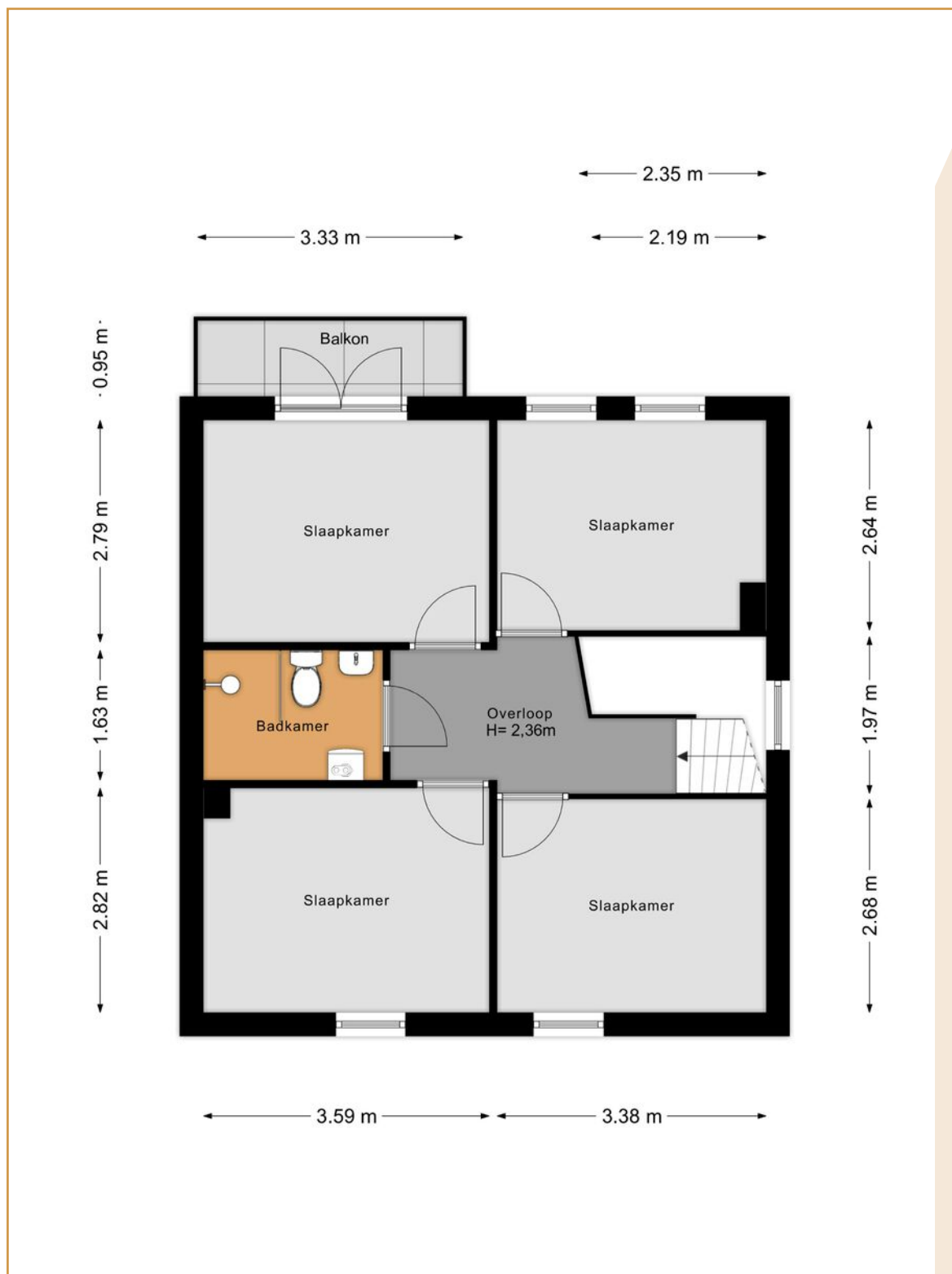




Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Stalamp woonkamer		X	
- overige lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast rechts tegen muur naast open haard		X	
- alle overige losse kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Zonnewering voor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- wasmachine	X		
- vaatwasmachine nieuw	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- 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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vijver	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

