

JULIANASTRAAT 18

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Type:	Geschakelde woning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 438 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 103 m²
Perceeloppervlakte:	153 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 6 m²
Externe bergruimte:	ca. 7 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2021)
Isolatie:	dakisolatie (gedeeltelijk), muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	D

Boxtel / Stijlvol verbouwde woning

Achter deze prachtige gevel uit het begin van de vorige eeuw gaat een stijlvol verbouwde woning met een grote uitbouw en drie slaapkamers verborgen.

Tijdens de verbouwingen zijn er ook isolerende maatregelen genomen, waaronder een nieuwe betonvloer met isolatie, geïsoleerde voorzetwanden en dakisolatie. De diepe achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en er is een eigen achterom, waardoor de fiets nooit voor de deur hoeft te staan.

De Julianastraat is een rustige eenrichtingsstraat in de luwte van het centrum. Zo kun je lopend naar de supermarkt, de winkels en je favoriete restaurant. Het is maar 250 meter lopen naar het treinstation en via de Parallelweg Zuid en de Keulsebaan heb je een goede aansluiting op de A2. Ook voor kinderen is dit een prima plek want op fietsafstand zijn kinderopvang, de basisschool en een middelbare school.

BEGANE GROND

HAL

Via de overdekte entree met blauwe voordeur kom je in de hal, die in verbinding staat met de woonkamer. In de hal is de trap naar de eerste verdieping en een mooi detail is de oude tegelvloer, die de hal karakter geeft.

WOONKAMER

Sfeer, ruimte en een mooie verdeling tussen het zit- en eetgedeelte kenmerken de woonkamer. Aan de voorzijde is het mooie eetgedeelte met uitzicht naar de straat en bij het zitgedeelte zie je openslaande deuren naar de tuin. Stucwerk is gecombineerd met trendy patroonbehang en de geïsoleerde betonvloer is voorzien van vloerverwarming.

Bij de speelhoek trekt de muur van ruw metselwerk direct de aandacht.

Achter de openslaande paneeldeuren is een verdiepte kelderkast en tijdens de laatste verbouwing is de ensuite verdeling gemaakt.

KEUKEN

In de aanbouw zijn de keuken, bijkeuken en één van de badkamers gesitueerd. De ruime keuken heeft een trap naar de wijn-/provisiekelder en er is meer dan genoeg ruimte om een grote kast en losse keukenapparatuur neer te zetten. De groene wandopstelling heeft een granietlook aanrechtblad en een ronde spoelbak onder het grote raam.

BIJKEUKEN EN BADKAMER

De bijkeuken staat in verbinding met de tuin, keuken en de badkamer. In de bijkeuken is genoeg ruimte om de wasmachine en droger naast elkaar te zetten. De badkamer is ingedeeld met een toilet en een douche. Doordat er boven ook een badkamer is, heeft deze woning maar liefst twee badkamers. In de bijkeuken bevindt zich een luik in het plafond en deze geeft toegang tot extra bergruimte.

BERGING

Aan de achterzijde is een berging gebouwd, waar onder andere ruimte is voor de fiets en het tuin-/klusgereedschap.

TUIN

Deze charmante woning heeft een achterom en in de achtertuin zie je een poort, waar de bewoners van huisnummer 16 gebruik van maken. De diepe tuin is gesitueerd op het noordoosten en is ingedeeld met twee terrassen, gevarieerde beplanting en een grasveldje waar de kinderen kunnen spelen.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde. Beide kamers zijn ingericht als kinderkamer en aan de achterzijde is de zeer ruime ouderslaapkamer.

Dankzij de witte houten vloer, witte wanden en deuren ogen de slaapkamers en overloop heel ruimtelijk.

Boxtel / Stijlvol verbouwde woning

Vaste kasten op de overloop bieden praktische bergruimte en de op maat gemaakte slaapkamermeubels in de kinderkamers blijven achter.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE

Vanuit de ouderslaapkamer en één van de slaapkamers is de badkamer te bereiken. Groene wand- en vloertegels en het authentieke blad met dubbele kraan geven de badkamer karakter.

De ruime, open douche is voorzien van een thermostaatkraan, een handdouche en een regendouche. Het is mogelijk om een aparte toegang vanaf de overloop te maken, op de plek waar nu twee vaste kasten zijn. Aan de andere zijde van de overloop is een moderne toiletruimte met een wandcloset en fonteintje.

ZOLDER

In de nok van de woning (boven de badkamer) bevindt zich een bergzolder.

BIJZONDERHEDEN:

- De begane grondvloer, voorzetwanden en hellend dak van de originele woning zijn goed geïsoleerd (gereed voor een warmtepomp);
- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas op de begane grond en enkel glas op de eerste verdieping;
- Het zadeldak van de keuken is in 2016 vernieuwd;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Intergas HRE, 2021);
- Vloerverwarming in de woon- en eetkamer. De keuken is voorbereid op de aanleg van vloerverwarming;
- Parkeren is mogelijk met een bewonersvergunning en bezoek kan parkeren met een parkeerticket;
- Beschikt over energielabel D;
- Energielabel A of B is mogelijk, indien 90% van de wanden van enkel de uitbouw wordt geïsoleerd en minimaal 90% van de enkele beglazing (van de gehele woning) wordt vervangen.









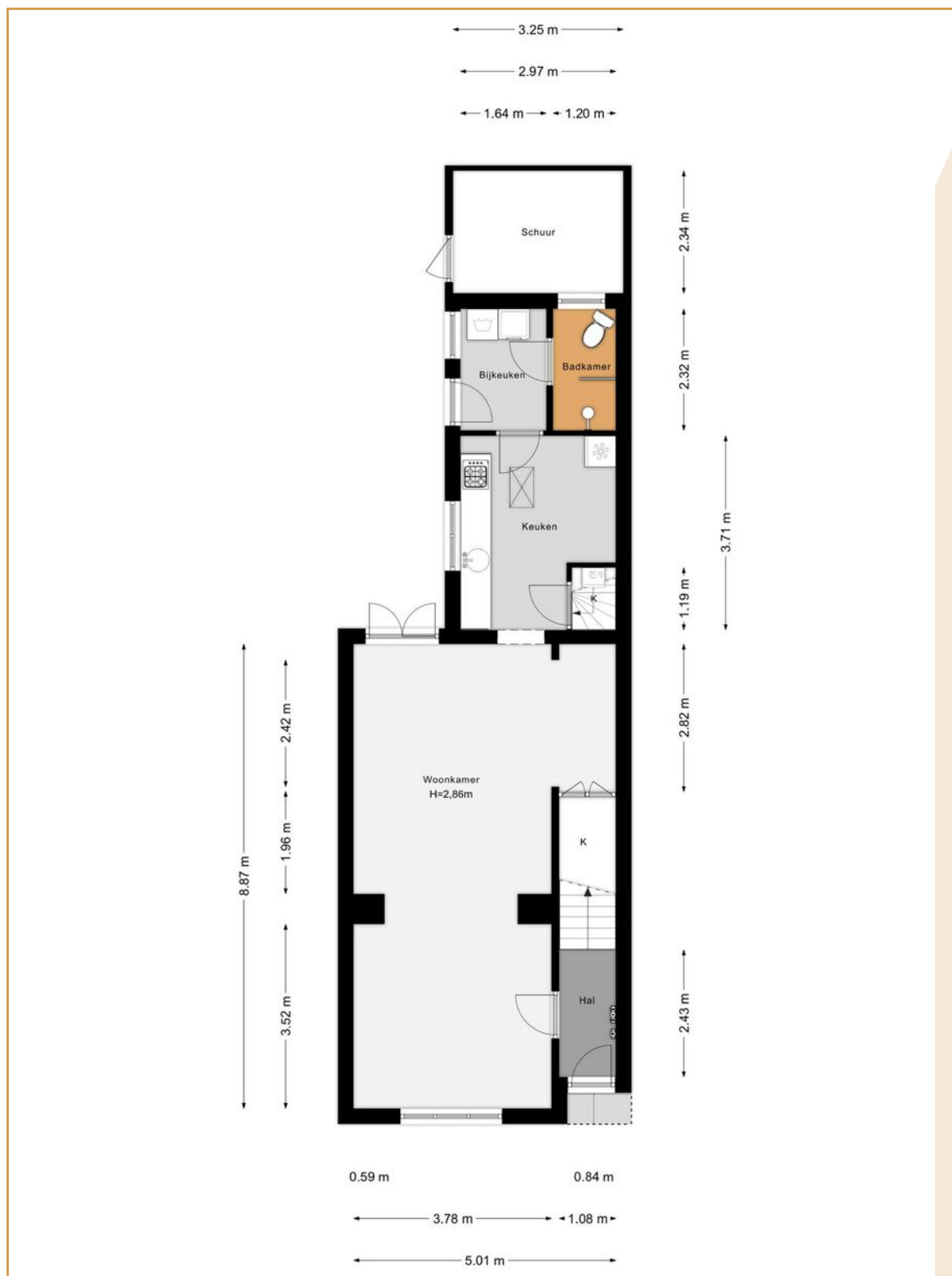








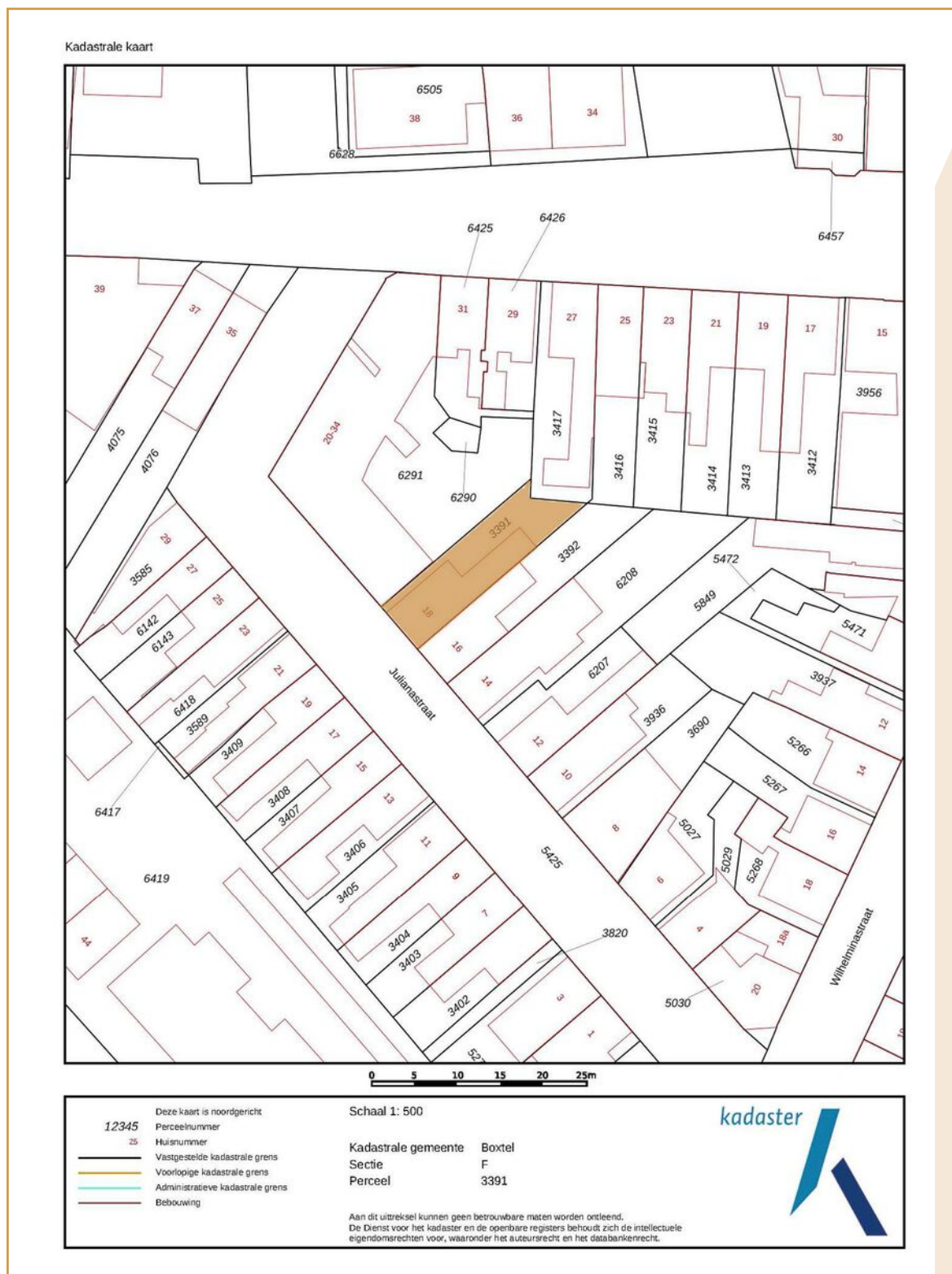
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 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

