

SELISSENWAL 10

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1957
Type:	hoekwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 400 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 97 m²
Perceeloppervlakte:	269 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 15 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Atag, bouwjaar 2017)
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	E

Boxtel / Gemoderniseerde, lichte hoekwoning

Op de hoek van de Selissenwal en de Sint Jorisstraat staat deze gemoderniseerde, lichte en sfeervolle hoekwoning op maar liefst 269 m² eigen grond. De woning heeft drie slaapkamers, een ruime badkamer met tweede toilet, een verrassend ruime woonkamer en een moderne keuken met bijkeuken. De grote tuin heeft een goede zonligging en is een perfecte plek voor de tuin- en dierenliefhebber.

Niet alleen de woning, maar ook de ligging is zeer aantrekkelijk. De Sint Jorisstraat is een rustige eenrichtingsstraat en als je de Selissenwal volgt, eindig je bij het Park Molenwijk. Verder kun je lopend naar de supermarkt en de andere dagelijkse voorzieningen in de wijk. Boxtel heeft een uitstekende ligging ten opzichte van Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Niet alleen met de auto, maar ook met de trein zijn deze steden goed bereikbaar.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

De hal is een mooie ruimte met de bordestrap, een verdiepte trapkast en de toiletruimte. Niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken ligt een pvc-vloer met vloerverwarming. In de toiletruimte zie je een wandcloset, fonteintje en mooie betegeling.

WOONKAMER

Doordat de keuken naar de uitbouw is verplaatst, heeft deze woning een verrassend ruime woonkamer in een L-vorm. Hierdoor is het mogelijk om de woonkamer op meerdere manieren in te richten. Aan de voorzijde zijn het eetgedeelte en het zitgedeelte met vrijstaande houtkachel. De ruimte aan de achterzijde wordt nu gebruikt als zit/muziekruimte en om vanuit huis te werken.

KEUKEN

In de lichte keuken staat een moderne, dubbele wandopstelling (2012) met een composiet werkblad en

alle benodigde inbouwapparatuur. Blikvanger is het zwarte 5-pits gasfornuis met grote oven en verder zijn er een afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie ingebouwd.

BIJKEUKEN

De keuken grenst aan de zeer handige bijkeuken met witte tegels op de wanden, een donkergrijze Novilon vloer en een houten frame met aanrechtblad, waarin een gootsteen is gemaakt.

TUIN

Deze goed onderhouden hoekwoning staat op een perceel van 269 m² eigen grond, waarvan het merendeel op het zuiden gesitueerd is. In de voortuin zie je diverse, merendeels lage beplanting en een houten schutting zorgt voor privacy in de zij- en achtertuin. Er is ruimte voor een moestuin, om in de zon te zitten en aan de bijkeuken is een houten berging gebouwd. Ideaal voor tuingereedschap en het stallen van fietsen.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping heeft deze woning veel sfeer. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Op bijna de hele verdieping ligt een laminaatvloer.

SLAAPKAMERS

De slaapkamer aan de voorzijde is in gebruik als muziekkamer en beide slaapkamers aan de achterzijde zijn ingericht met een tweepersoonsbed. Zo heb je drie ruime slaapkamers tot de beschikking, waarvan twee met een vaste kast. Meerdere muren zijn afgewerkt met patroonbehang of geschilderd in een trendy kleur.

BADKAMER

De lichte badkamer is ingedeeld met een douchehoek, wandcloset, een nis voor de wasmachine en een

Boxtel / Gemoderniseerde, lichte hoekwoning

wastafel. Door het grote raam met ondoorzichtig glas valt veel licht naar binnen en de wanden zijn, net als de vloer, geheel betegeld. Op de planken boven de wasmachine kun je veel spullen opbergen.

ZOLDER

Op de overloop is een luik met een vlizotrap naar de bergzolder met een nokhoogte van circa 1.80 meter. Het dak is geïsoleerd en in deze ruimte hangt de HR-ketel, die in 2017 is geplaatst.

BIJZONDERHEDEN:

- Het dak en de vloer van de woning zijn geïsoleerd;
- Kunststof kozijnen (m.u.v. hal en toiletruimte), voorzien van isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Atag, 2017);
- Onder de pvc-vloer op de begane grond ligt een tegelvloer met vloerverwarming;
- Zeer ruime tuin, waarvan het merendeel op het zuiden gesitueerd is;
- Energielabel E.



















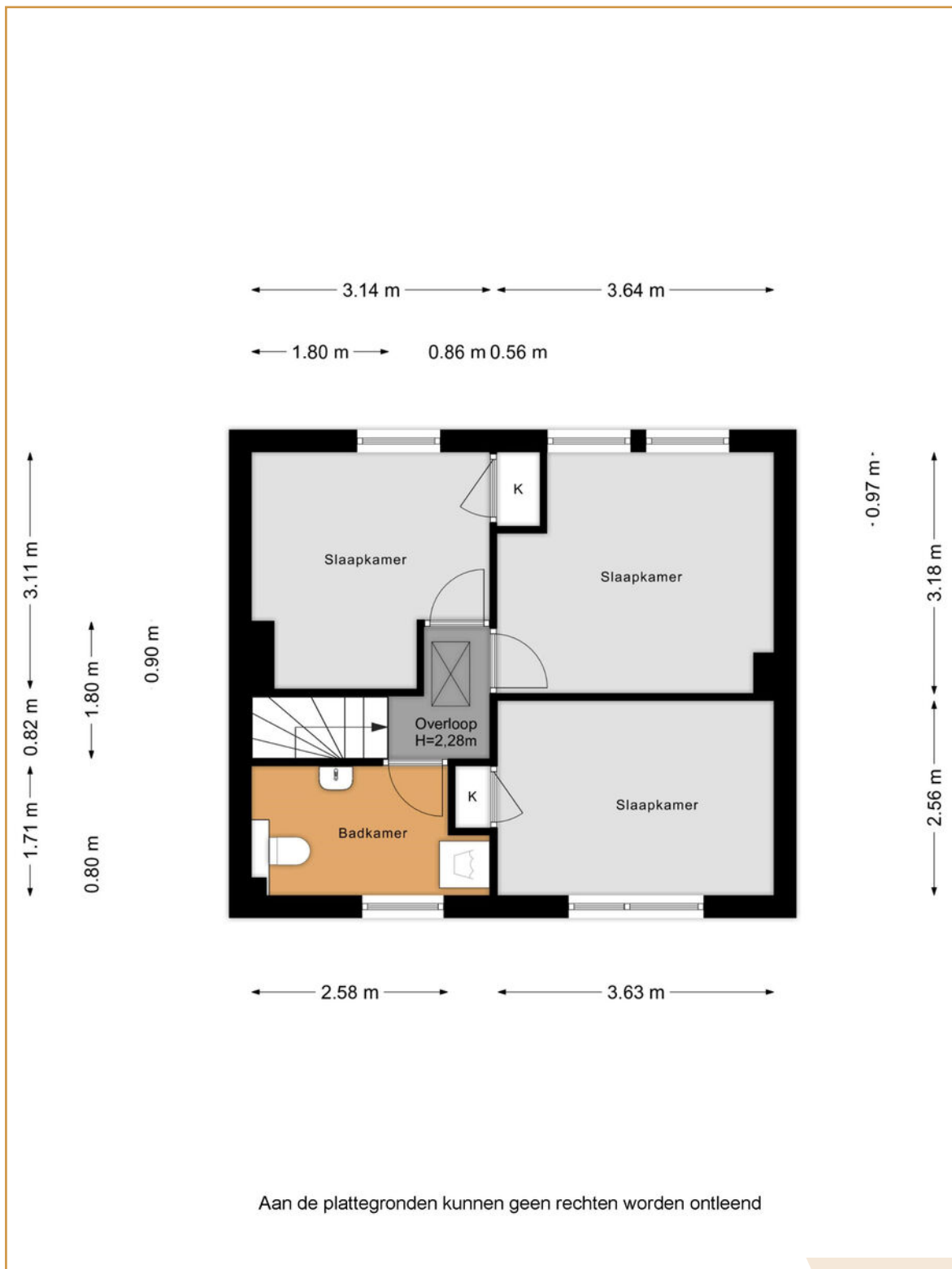




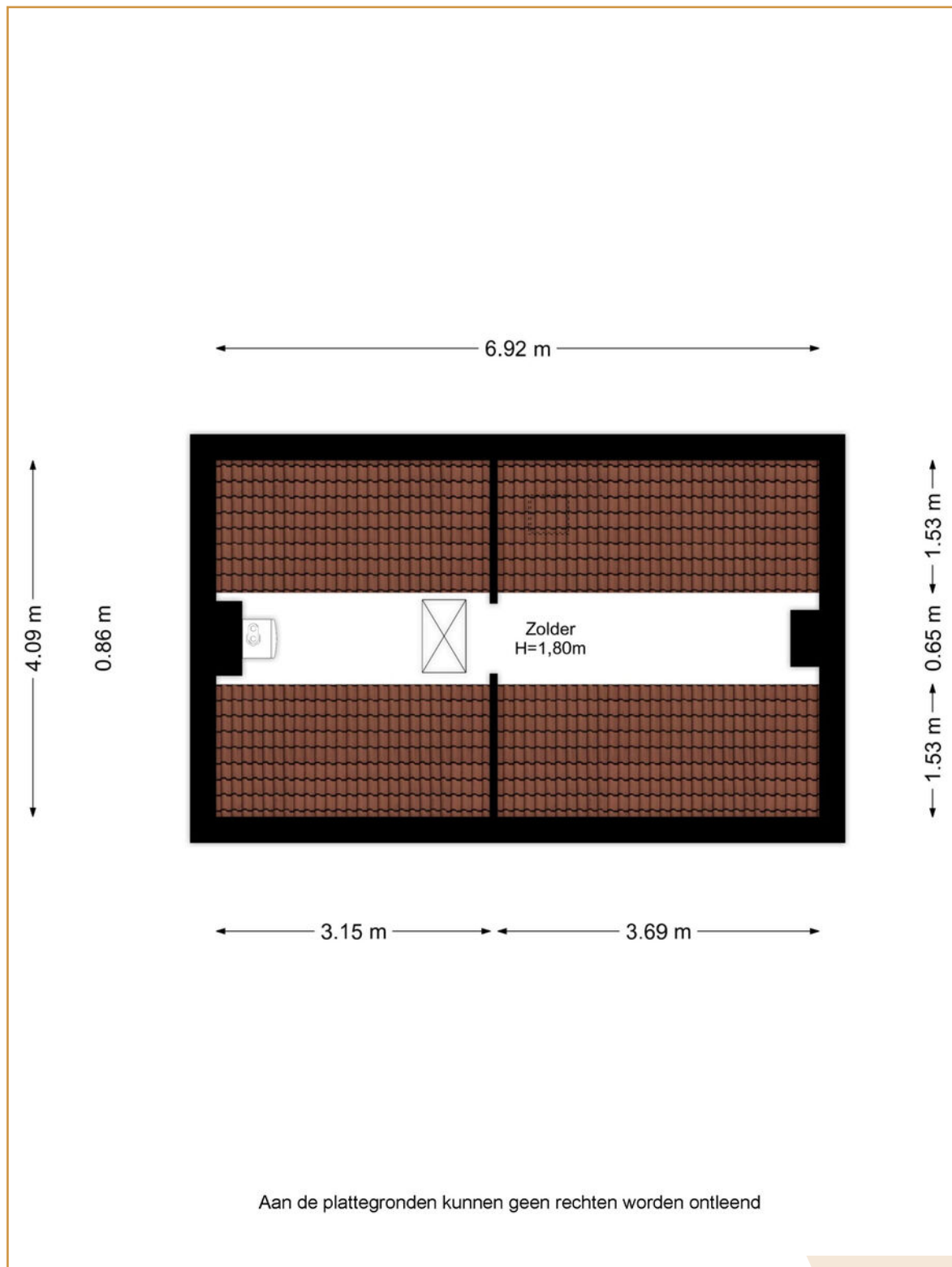
Plattegrond begane grond



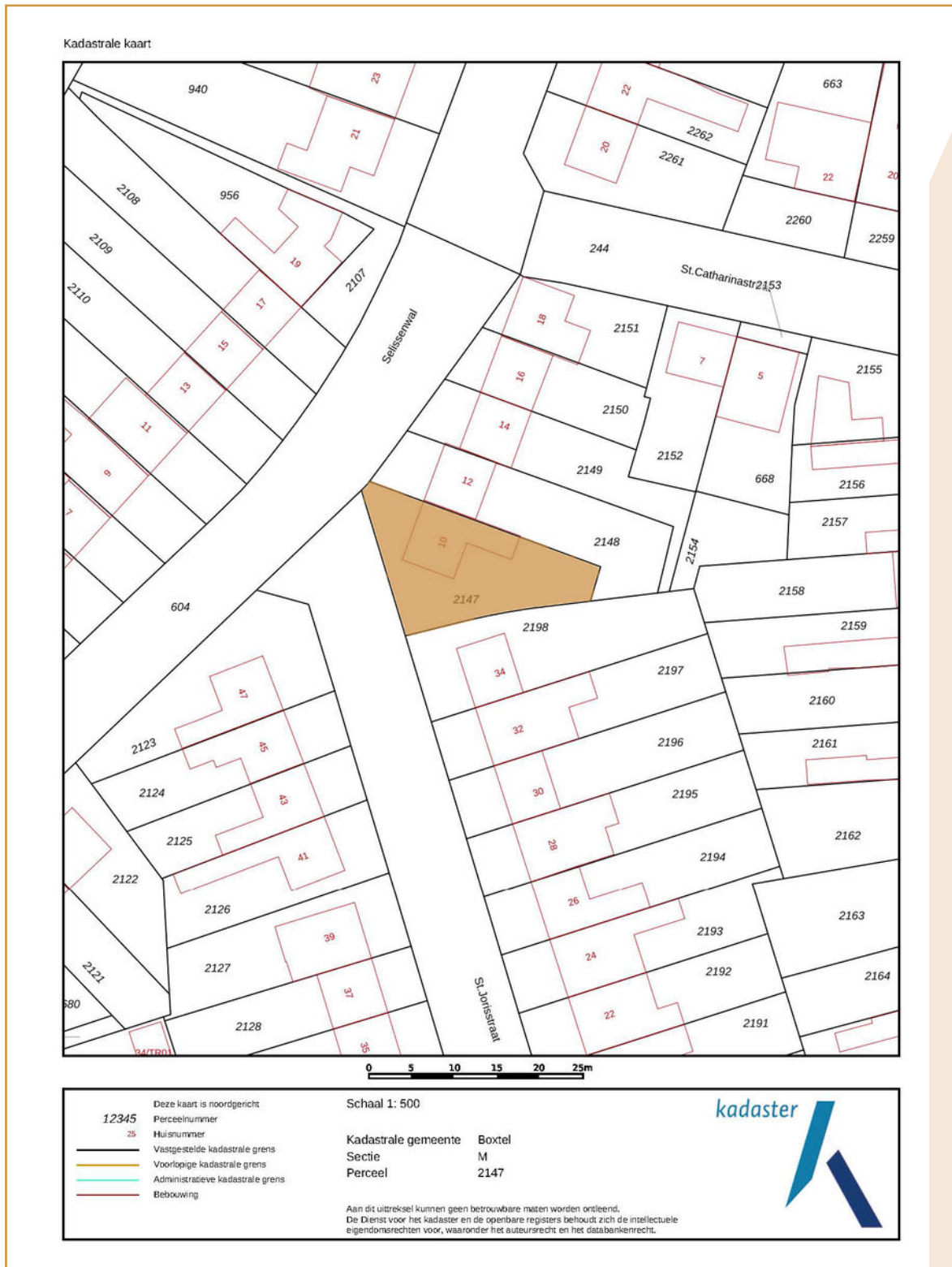
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bovenkast bijkeuken	X		
- Kast met wastafel bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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		
(Broei)kas	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

