

# DE VOLDER 67 BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1978</b>
<b>Type:</b>	<b>tussenwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>6 (waarvan 5 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 413 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 17 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 26 m<sup>2</sup> (garage en berging)</b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas</b>
<b>Energielabel</b>	<b>B</b>

# Boxtel / Mooi wonen aan De Volder

Op een van de mooiste locaties in De Volder staat deze geheel gemoderniseerde tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en een garage. Aan de voorzijde kijk je uit over een autovrij pad en een plantsoen.

De woonkamer met open haard vormt één geheel met de moderne keuken, van waaruit de achtertuin te bereiken is.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de zeer compleet uitgevoerde badkamer met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel.

Wat vroeger een zolderkamer was, is verbouwd tot een mooie verdieping met een dubbele dakkapel (2017), overloop en twee slaapkamers.

De garage en berging grenzen aan de achtertuin, die heel onderhoudsvriendelijk is aangelegd.

De Volder ligt in een aantrekkelijke, groene woonomgeving met op korte afstand diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speeltuinen. Het recent vernieuwde winkelcentrum Oosterhof met zijn grote winkelaanbod en het wandelgebied aan de Dommel zijn dichtbij. Met de fiets ben je snel in het centrum en bij het treinstation. Ga je met de auto op pad? Via de Keulsebaan heb je een goede aansluiting op de A2.

## BEGANE GROND

### HAL EN TOILETRUIMTE

Via de overdekte entree stap je de mooie hal in. Aan de rechterzijde, naast de woonkamerdeur, is de trap naar de eerste verdieping. De in lichte kleuren uitgevoerde toiletruimte is ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

### WOONKAMER

De woonkamer heeft grote ramen aan de oost- en westkant, waardoor de leefruimte heel licht is. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met mooi uitzicht naar het plantsoen en het eetgedeelte grenst aan de keuken. In de woonkamer, keuken en hal ligt een plavuizen vloer.

Blikvanger in de woonkamer is de zwarte schouw met open haard.

### OPEN KEUKEN

In de keuken staat een zeer ruime, lichte hoekopstelling met een donker aanrechtblad en veel bergruimte in de kasten en lades. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie.

### TUIN

Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken, waar de tuinaanleg is vernieuwd in 2016. Hier zie je een groot overdekt terras (2016) en aan de garage is een tweede, eveneens overdekt terras (2017) gebouwd. Zo heb je altijd een mooie plek om buiten te zitten, zowel in de zon als schaduw. De bestrating, het kunstgras en de verhoogde border maken deze tuin meer dan af.

### GARAGE EN BERGING

Zoek je bergruimte, een plek om te klussen en ruimte voor de auto of een ander voertuig? Vanuit de achtertuin is de garage te bereiken, die in verbinding staat met een berging. De garage heeft een elektrisch bedienbare rolpoort naar een korte oprit, die grenst aan het trottoir en de openbare weg. Een deel van het trottoir is gelegen op eigen grond.

### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP

Volg de grijze, houten trap vanuit de hal naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Op de overloop en in meerdere slaapkamers ligt laminaat.

#### SLAAPKAMERS

Een van de slaapkamers is ingericht als kastenkamer, maar ook goed te gebruiken als kinderkamer of werkkamer. De naastgelegen slaapkamer, in gebruik

# Boxtel / Mooi wonen aan De Volder

als master bedroom, heeft een pvc-visgraat vloer en mooie kleuren op de muren. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer, ingericht als kinderkamer met een mooie lambrisering en een fonteintje.

## BADKAMER

De in lichte kleuren uitgevoerde badkamer is zeer compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, handdoekenradiator, een tweede toilet en een wastafelmeubel. Zowel de douche- als badkraan zijn uitgevoerd als thermostaatkraan.

## TWEDE VERDIEPING

### OVERLOOP

Er is een vaste trap naar de overloop, waaraan twee slaapkamers grenzen. Op de hele verdieping ligt laminaat, de wanden zijn gestuct en de plafonds zijn afgewerkt met schuurwerk.

### SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde is een lichte slaapkamer, in gebruik als werkkamer en wasruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de nieuwe cv-ketel (Nefit, bouwjaar: april 2022). De ruime slaapkamer aan de voorzijde is een mooie kinderkamer in een L-vorm. Beide slaapkamers zijn over de hele breedte van de woning en voorzien van een dakkapel. De dakkapellen zijn eveneens voorzien van rolluiken en horren.

### BIJZONDERHEDEN:

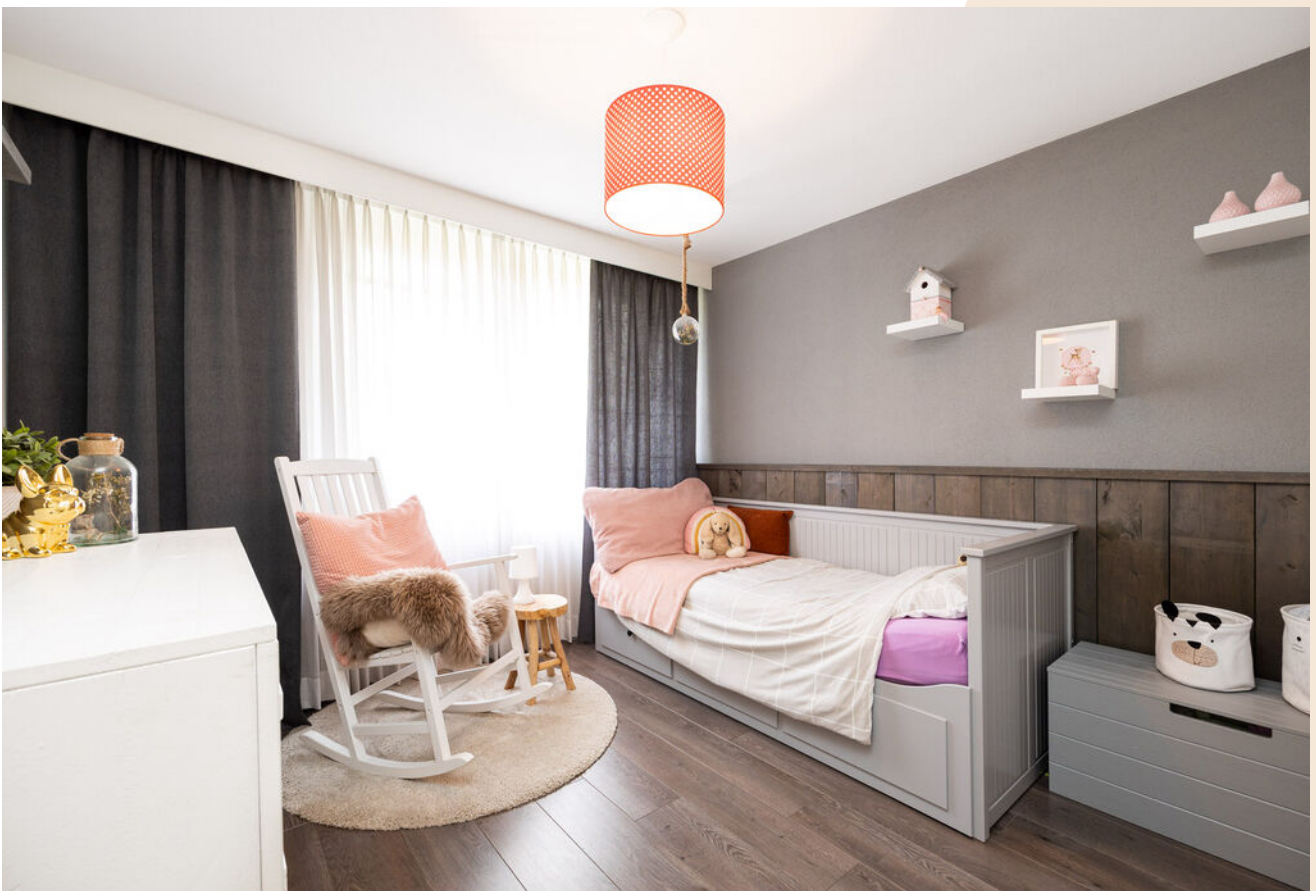
- Vijf slaapkamers, waarvan twee op de bovenste verdieping;
- Houten kozijnen, grotendeels voorzien van isolerende beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken aan voor- en achterzijde (behoudens op de begane grond aan de achterzijde);
- Dakkapel over nagenoeg de volledige breedte aan de voor- en achterzijde. De dakkapel, geplaatst in 2017, is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;

- Garage met aansluitende berging, te bereiken vanuit de zonnige achtertuin;
- Parkeergelegenheid op de oprit voor de garage;
- Rustige, vrije ligging aan een autovrij pad en een plantsoen;
- Energie label B.

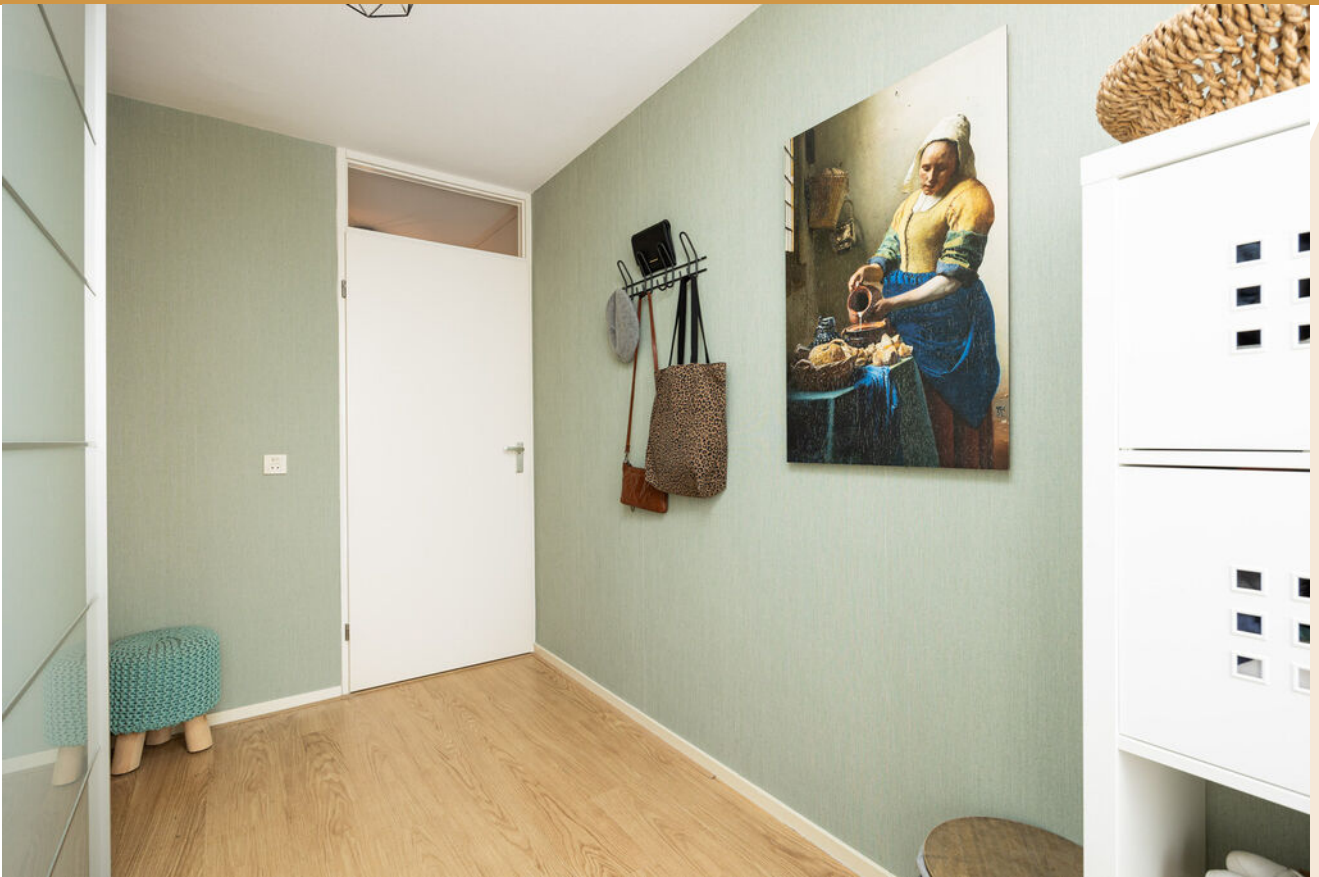














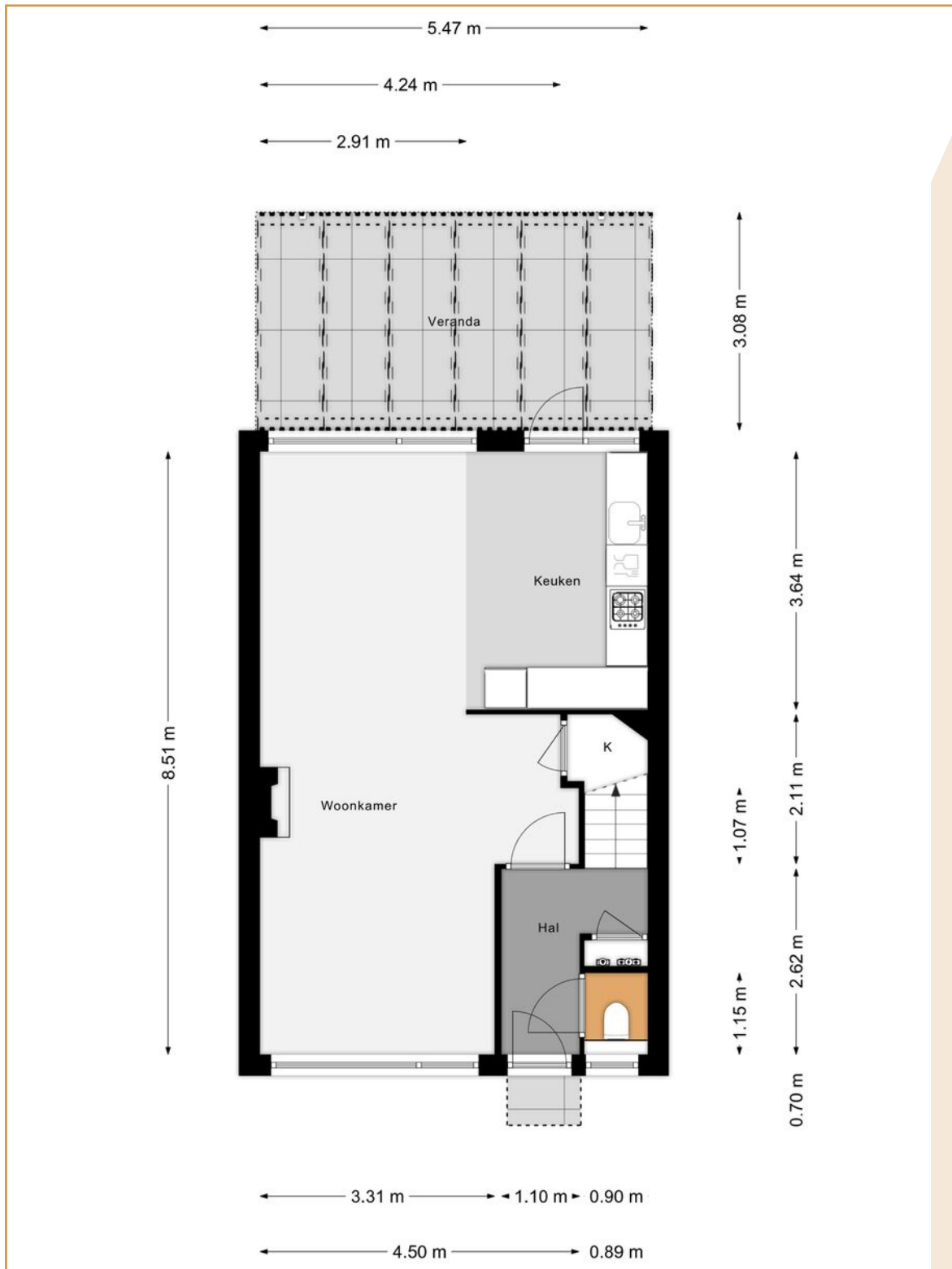




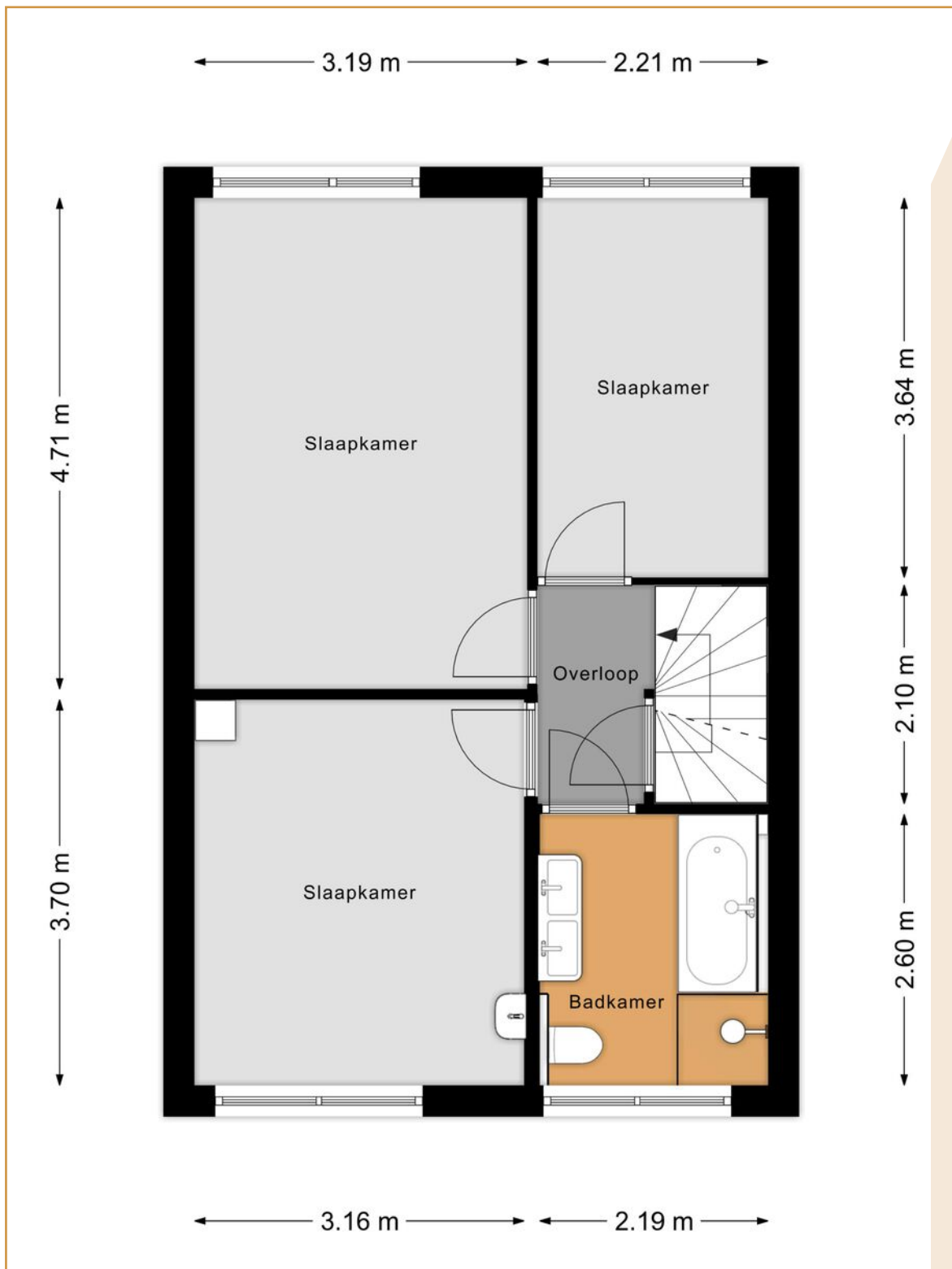




# Plattegrond begane grond

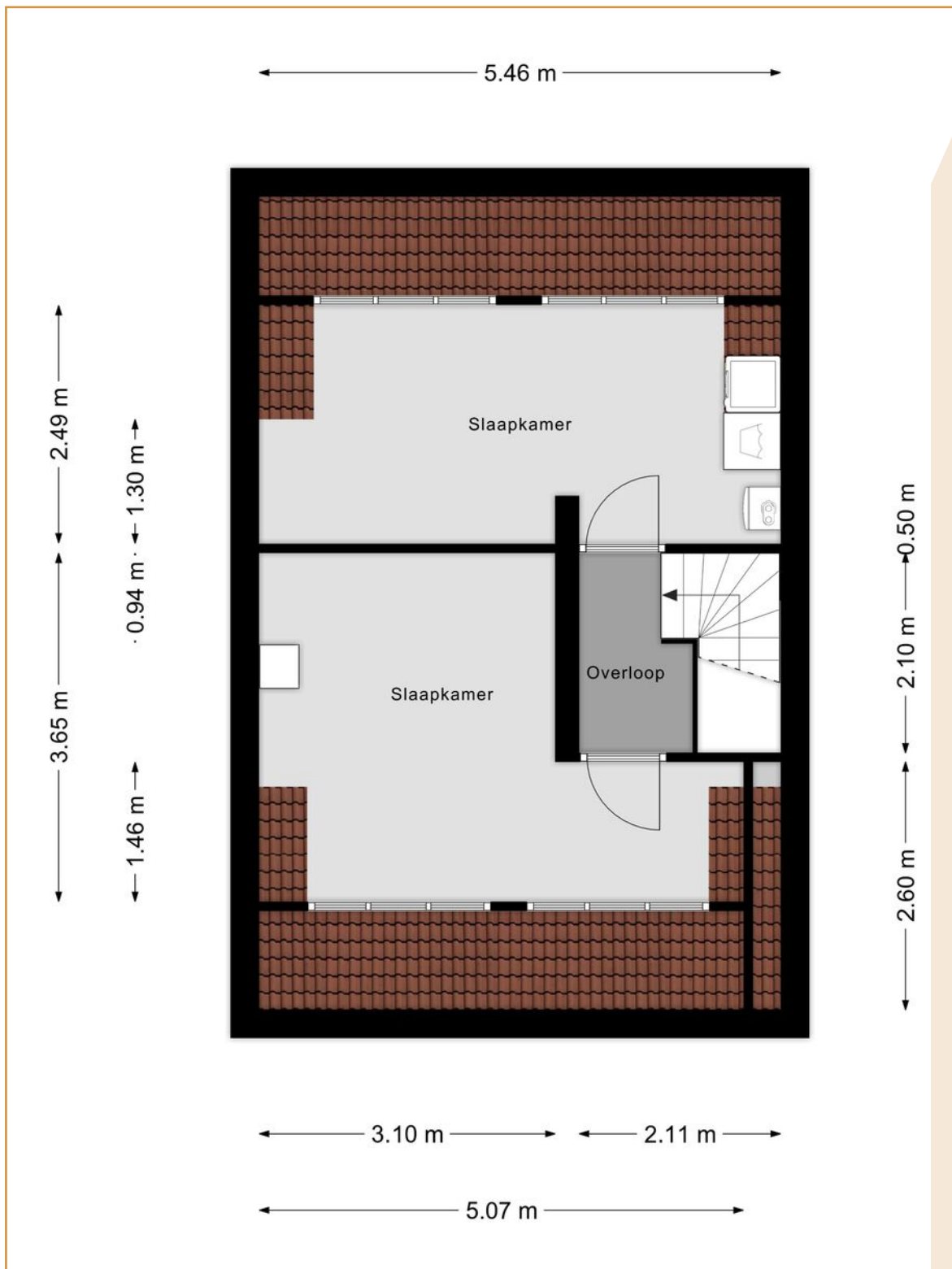


# Plattegrond eerste verdieping

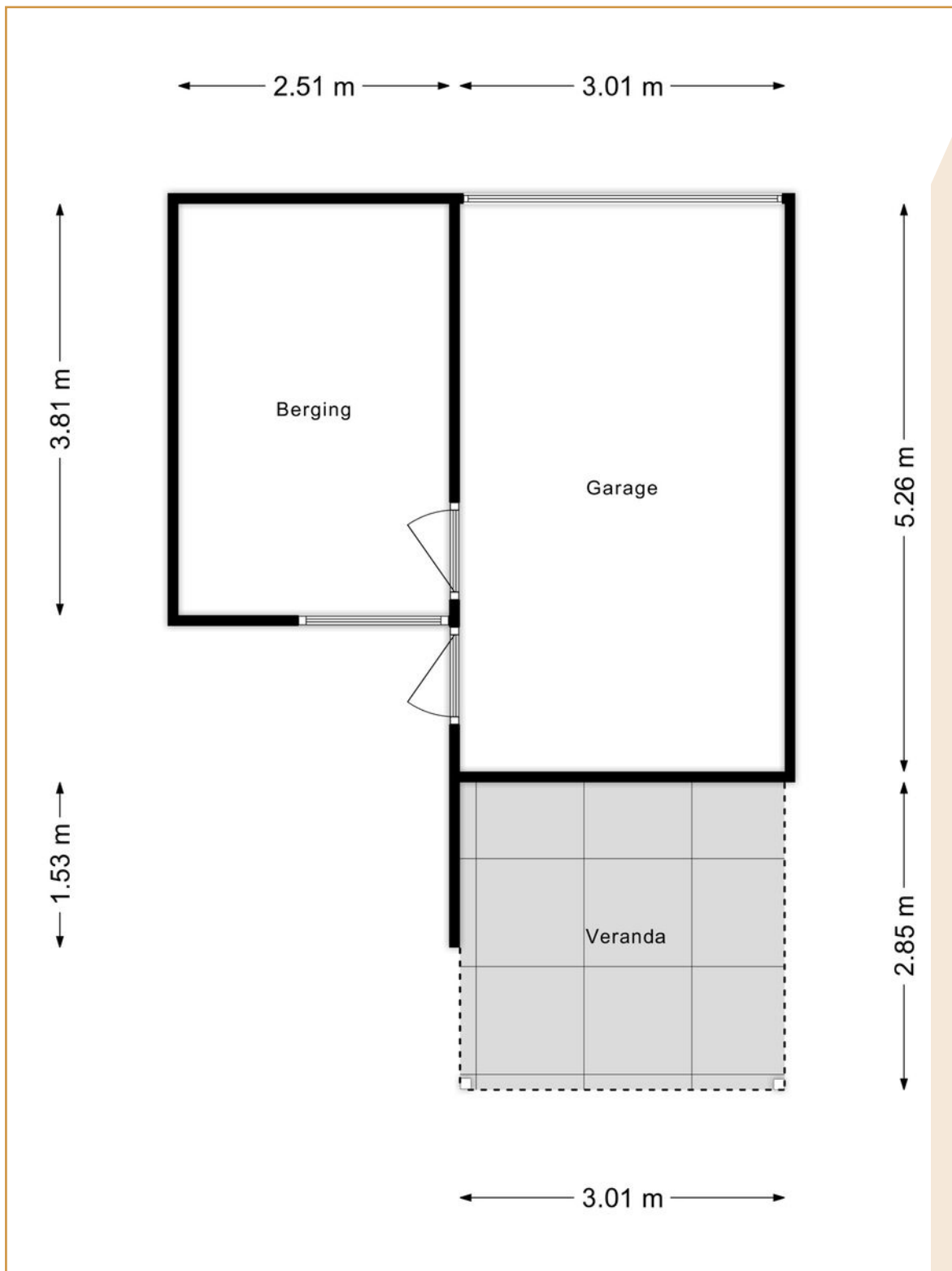




# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond garage en berging



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legkast kleine zolder laag	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer visgraat slaapkamer achterzijde.			X
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

