

# HUYGENSSTRAAT 3

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



|                                     |                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Bouwjaar:</b>                    | <b>2004</b>                                                      |
| <b>Type:</b>                        | <b>vrijstaande woning</b>                                        |
| <b>Kamers:</b>                      | <b>4</b>                                                         |
| <b>Inhoud:</b>                      | <b>ca. 671 m<sup>3</sup></b>                                     |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>   | <b>ca. 152 m<sup>2</sup></b>                                     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b>          | <b>495 m<sup>2</sup></b>                                         |
| <b>Overige inpandige ruimte:</b>    | <b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>                                      |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b> | <b>ca. 9 m<sup>2</sup></b>                                       |
| <b>Verwarming:</b>                  | <b>c.v.-ketel, WTW-installatie</b>                               |
| <b>Isolatie:</b>                    | <b>dakisolatie, muurisolatie,<br/>vloerisolatie, dubbel glas</b> |
| <b>Energie label</b>                | <b>A</b>                                                         |

# Boxtel / Mooi wonen in de wijk 'In Goede Aarde'

Wat een ruimte, lichtinval en comfort heeft deze vrijstaande woning in de populaire wijk In Goede Aarde.

De slaapkamers zijn royaal, de badkamer heeft alle benodigde comfort en er zijn twee toiletruimtes. De woonkamer en eetkeuken vormen samen een mooie, gezellige leefruimte. Parkeren kan op de oprit en in de goed afgewerkte, geïsoleerde garage. De zij- en achtertuin hebben een uitstekende zonligging en zijn mooi aangelegd met gevarieerde beplanting.

Deze vrijstaande woning staat aan het begin van de Huygensstraat, wat grenst aan het niet autoluwe deel van het Newtonplein. Vlak om de hoek is een groot speelveld met speeltoestellen en 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

### HAL EN TOILETRUIMTE

Aan de rechterzijde, bij de garage en oprit, is de overdekte entree van deze mooie woning.

De hal is een grote, mooie ruimte met een diepe bergkast onder de trap en genoeg ruimte voor een kapstok.

Achter een van de deuren is de nette toiletruimte met een wandcloset en fonteintje. De antracietkleurige tegelvloer ligt op de hele begane grond. In alle ruimtes, met uitzondering van de garage, ligt vloerverwarming.

### WOONKAMER

Dubbele deuren met glas zorgen niet alleen voor veel licht in de hal, maar ook voor een mooie verbinding

met de woonkamer.

Doordat de eettafel in de keuken staat, kan de woonkamer met diepe erker geheel als zitkamer worden ingericht. Openslaande deuren aan de zuidkant geven toegang tot de tuin.

## KEUKEN

Grote ramen en openslaande deuren aan de westkant zorgen voor een heerlijk lichte eetkeuken, waar ruimte is voor een grote eettafel.

De hoekopstelling heeft een granieten werkblad en alle benodigde Siemens inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron.

## GARAGE

In de keuken is een deur naar de ruim 6.50 meter diepe, in spouw gebouwde garage.

In de garage hangt de cv-ketel en zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur. Een deel van de wanden en de hele vloer zijn betegeld en er hangt een radiator, waardoor deze ruimte ook (deels) gebruikt kan worden als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Tevens is er een mogelijkheid voor het realiseren van een tweede badkamer. Zo zijn er voorbereidingen getroffen voor het verwezenlijken van een douche (warm water aansluiting met afvoer reeds voorbereid).

## TUIN

De woning staat op een perceel van 495 m<sup>2</sup>, waarbij de achtertuin op het zonnige westen gesitueerd is.

Voor de garage is een oprit voor twee auto's en de voortuin vormt één geheel met de zijtuin op het zuiden. Aan de rechterzijde, naast de garage, is een eigen achterom met afsluitbare poort.

Het grote terras aan de achterzijde is een heerlijke plek om met meerdere mensen van de zon te genieten. De aansluitende tuin is ingedeeld met een gazon, twee bomen, een kleine vijver en borders met gevarieerde beplanting.

# Boxtel / Mooi wonen in de wijk 'In Goede Aarde'

## EERSTE VERDIEPING

### SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee over de hele breedte van de woning.

In 2021 is het stucwerk gedaan en op de vloer ligt mooi, antracietkleurig tapijt. Met een oppervlakte van 25.6 en 22.8m<sup>2</sup> zijn twee slaapkamers uitzonderlijk groot en de derde slaapkamer is 7.5m<sup>2</sup> groot.

### BADKAMER EN TOILETRUIMTE

De badkamer is ingedeeld met een whirlpoolbad, aparte douche, handdoekenradiator en een wastafelmeubel. Zowel de wanden als vloer zijn geheel betegeld en het geheel maakt een zeer verzorgde indruk.

De separate toiletruimte met fonteintje, te bereiken vanaf de overloop, is in dezelfde stijl uitgevoerd.

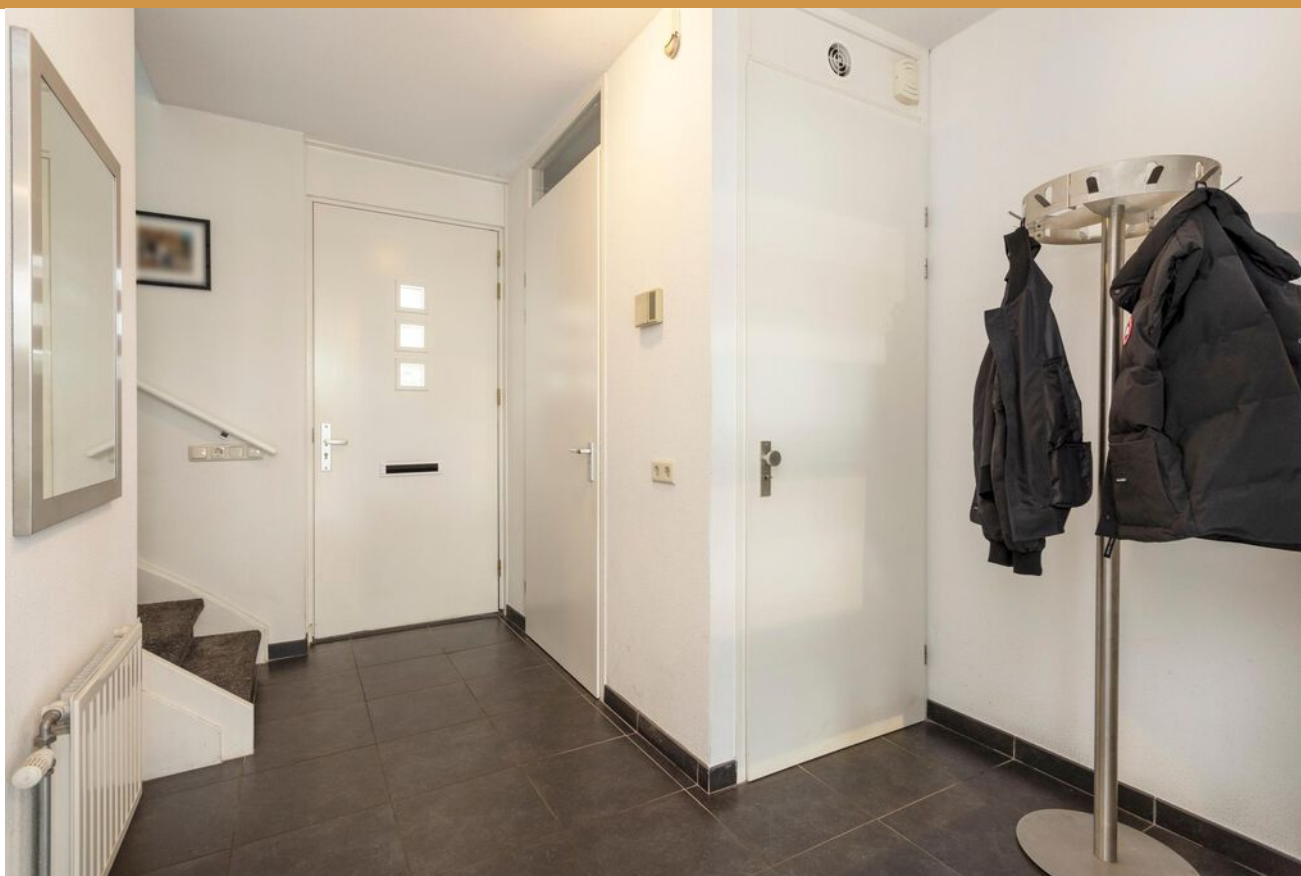
### ZOLDER

Een vlizotrap geeft toegang tot de zeer ruime, geïsoleerde zolder met twee ronde ramen in de buitengevels. Op de vloer ligt tapijt en op deze verdieping is de opstelling van de WTW-installatie en zonneboiler.

### BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming via een HR-ketel en een WTW-installatie;
- Een zonneboiler zorgt, samen met de HR-ketel, voor warm water;
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de garage;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van HR++ glas;
- Het stucwerk aan de binnenzijde (1e verdieping) is in december 2021 gedaan;
- Energielabel A.







































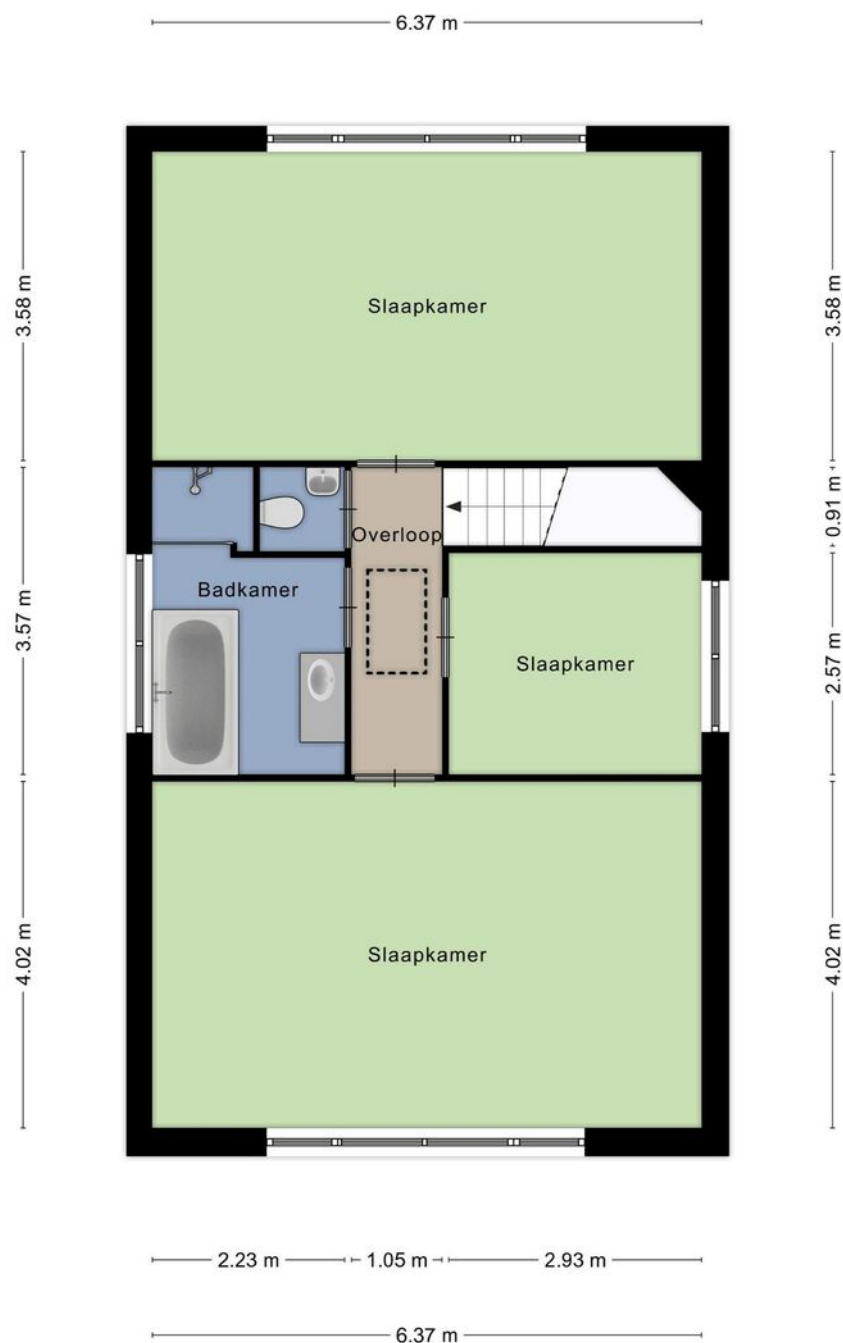


# Plattegrond



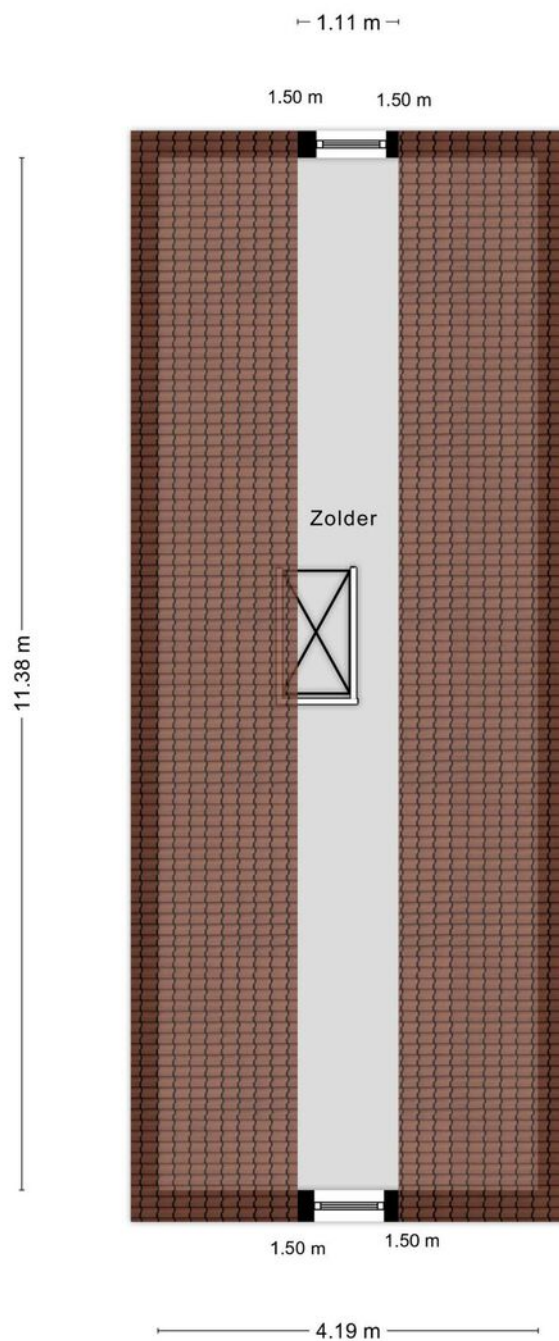


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

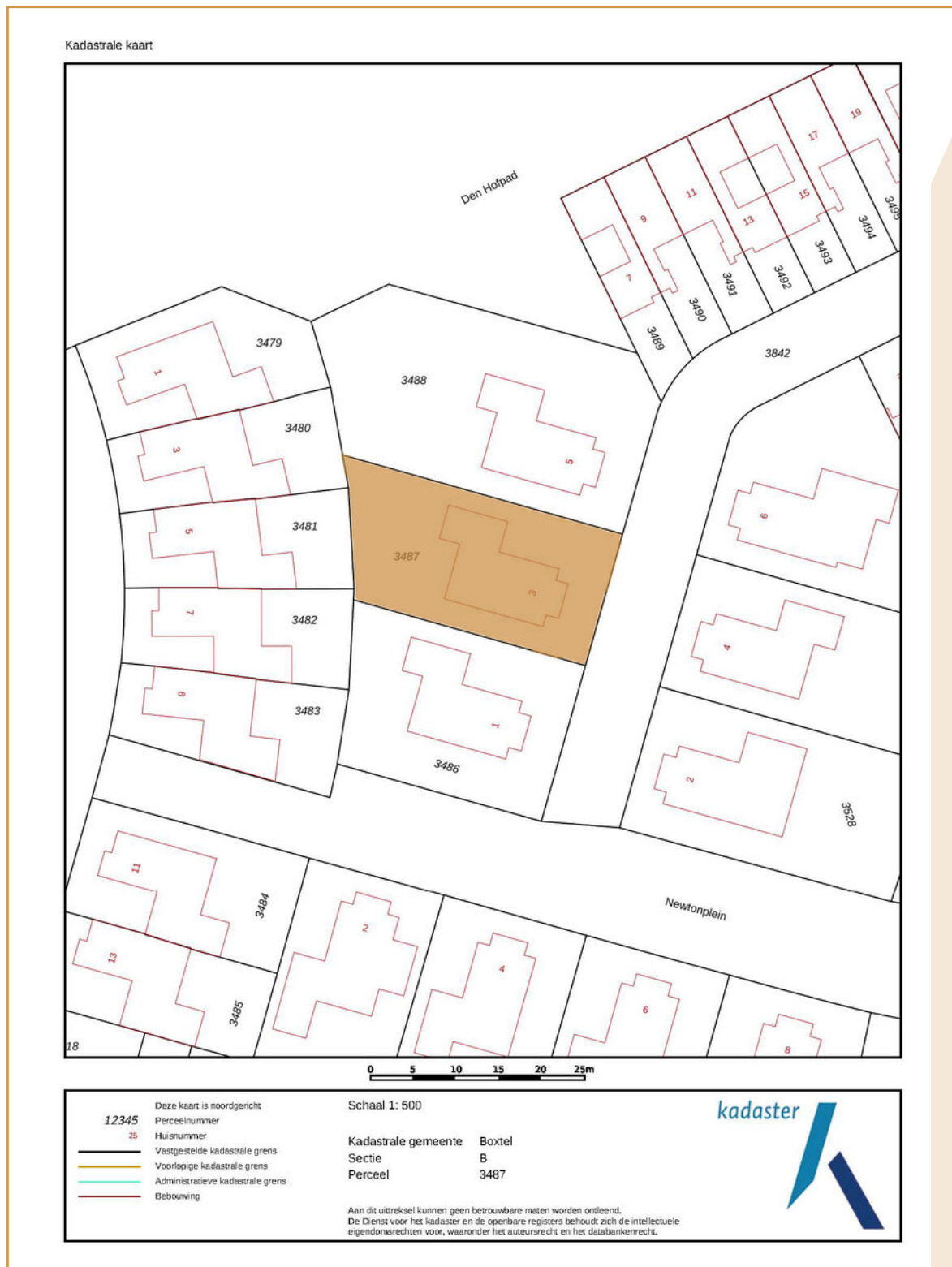
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool                                                | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                          | X             |          |              |
| Alarminstallatie                       | X             |          |              |
| Rookmelders                            | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                      | X             |          |              |
| Screens                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten         |               |          |              |
| - CV-installatie                       | X             |          |              |
| - boiler                               | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

