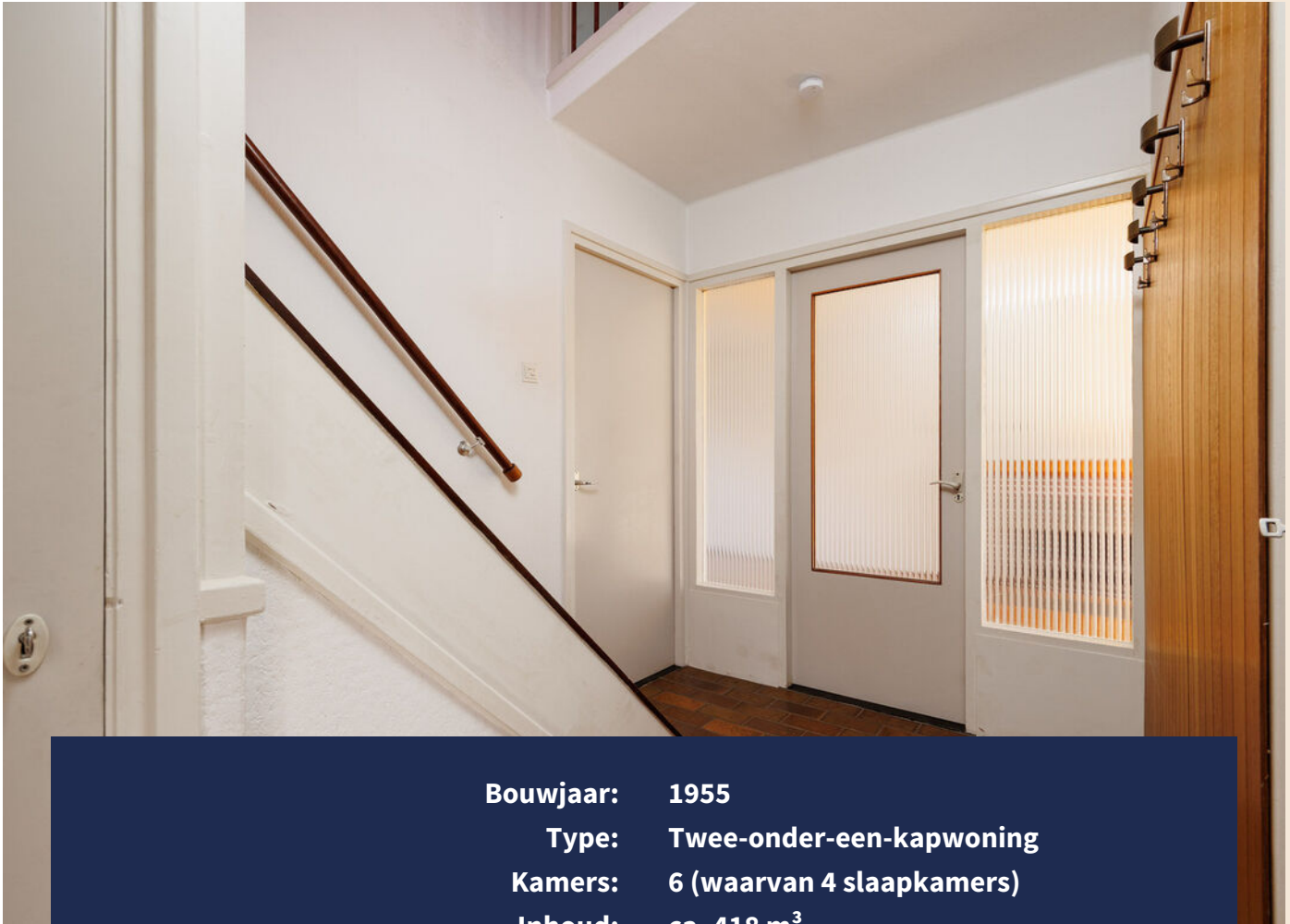


# VAN DE VENSTRAAT 3 BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1955</b>
<b>Type:</b>	<b>Twee-onder-een-kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>6 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 418 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>283 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup> (garage)</b>
<b>Gebouwbonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup> (balkon)</b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Energielabel</b>	<b>F</b>

# Boxtel / Ruim wonen op een fijne locatie

Ben je op zoek naar een ruime woning met vier slaapkamers, een grote garage, oprit en een werk-/studeerkamer? Deze halfvrijstaande woning aan de Van de Venstraat voldoet aan al deze wensen!

Het is fijn en rustig wonen in deze straat, vlakbij park Molenwijk en de Dommel.

De ruime, aangebouwde garage is ook als hobbyruimte heel geschikt en werk je veel vanuit huis, dan is de werk-/studeerkamer op de begane grond een fijne plek. Naar eigen smaak kun je deze woning moderniseren en verduurzamen, totdat dit jouw droomhuis is.

Je woont op een rustige plek op fietsafstand van basis- en middelbaar onderwijs, 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.

Aan de Achterberghstraat stoppen meerdere bussen, onder andere naar het treinstation.

## VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel F. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden.

Het na-isoleren van de spouwmuren zorgt voor energielabel D en als je dit combineert met het aanbrengen van dakisolatie (minimaal RC 3), leidt dit tot energielabel C.

Verricht je deze aanpassingen en vervang je het enkel glas door HR++ glas, dan zorgt dit voor energielabel C. Het dak biedt ruimte voor zonnepanelen; bij 9 zonnepanelen (in combinatie met de andere maatregelen) heeft de woning energielabel A.

## BEGANE GROND

### HAL EN TOILETRUIMTE

Aan de linkerzijde, bij de oprit, is de entree van dit lichte huis. Via de kunststof voordeur met dubbel glas is de hal te bereiken. Onder de trapopgang is een verdiepte trapkast en aan de andere zijde is de toiletruimte met fonteintje.

### WOONKAMER

De woonkamer heeft een diepte van meer dan 7.40 meter en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde is het zitgedeelte, gesitueerd bij de open haard. Het eetgedeelte is groot genoeg voor een lange tafel om met vrienden of familie te eten en te genieten van het uitzicht naar de tuin.

### KEUKEN

In de dichte keuken is ruimte voor een tweede eet-/ontbijttafel. Ook hier is een kunststof buitendeur geplaatst, die toegang geeft tot het terras. De massief houten wandopstelling is voorzien van een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap en een oven. Ga je de keuken vernieuwen, dan is het mogelijk om de ruimte in te delen met een kookeiland of keuken in een hoekopstelling.

### WERKKAMER

Aan de voorzijde is de werk-/studeerkamer, die ook als hobbyruimte of speelkamer van de kinderen gebruikt kan worden. In deze kamer ligt, net als in de woonkamer, een parketvloer. Wil je de leefruimte vergroten, dan kun je deze kamer samenvoegen met de woonkamer.

### GARAGE

Links van de woning staat een circa 20 m<sup>2</sup> grote garage met openslaande deuren naar de oprit en een deur naar de tuin. In deze verwarmde garage hangen de HR-ketel en de boiler, die zorgt voor warm water in de keuken. Ook is in de garage de aansluiting voor de wasmachine.

# Boxtel / Ruim wonen op een fijne locatie

## **TUIN**

Vanuit de woonkamer, keuken en garage is de achtertuin te bereiken. Het L-vormige terras grenst aan de siertuin, waar gevarieerde beplanting zorgt voor een plek met veel privacy en beschutting. Aan de voorzijde zijn de voortuin met gevarieerde beplanting en de oprit, waardoor je altijd op eigen terrein kunt parkeren.

## **EERSTE VERDIEPING**

### **OVERLOOP**

Via de trap is de overloop te bereiken, die heel ruim en licht is. Aan de overloop grenzen vier slaapkamers en de badkamer.

### **SLAAPKAMERS**

Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde en twee aan de achterzijde, waarvan een met openslaande deuren naar het balkon. Opvallend is de grootte van de slaapkamers; deze variëren van 8.8 tot 10.2 m<sup>2</sup>.

### **BADKAMER**

De gedateerde, kleurrijke badkamer is ingedeeld met een ligbad en een wastafelmeubel. Boven het bad hangt de boiler, die is losgekoppeld van elektra.

### **BIJZONDERHEDEN:**

- De eigendomsoverdracht dient plaats te vinden bij van 't Hooft & van Rosmalen notarissen in Boxtel;
- Deels kunststof kozijnen en deuren, voorzien van dubbel glas. De overige kozijnen en deuren zijn van hout, voorzien van enkel glas;
- Parketvloer in de woonkamer, werkkamer en drie slaapkamers;
- De dakbedekking van de woning is vernieuwd in 2018-2020;
- Verwarming via een HR-ketel, warm water via een boiler;
- Energielabel F.







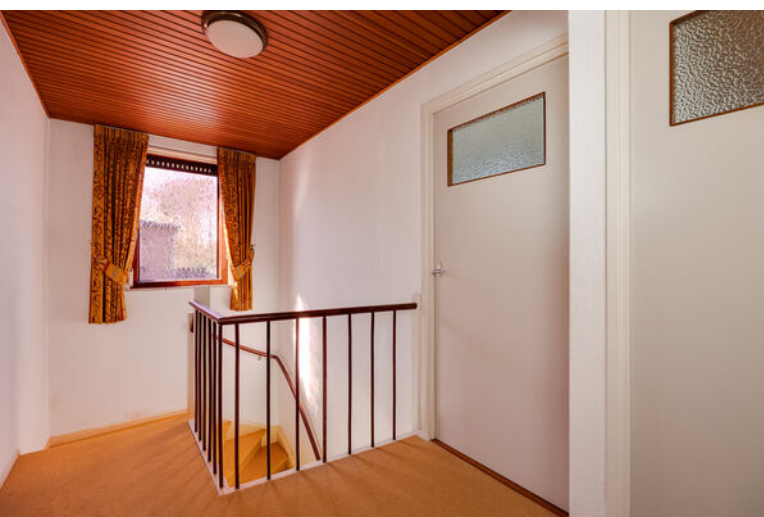




Sfeerimpressie

























# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping





# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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)

