

DOORNAKKERLAAN 6 A

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Type:	twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	6
Inhoud:	ca. 709 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 164 m²
Perceeloppervlakte:	513 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 13 m²
Externe bergruimte:	ca. 10 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2018)
Energie label	C

Boxtel / Stijlvol wonen nabij park Molenwijk

Ruim en stijlvol wonen in een van de mooiste straten van Boxtel, vlak om de hoek van Wandelpark Molenwijk.

Deze halfvrijstaande jaren 50 woning heeft een grote uitbouw aan de achterzijde, een werkkamer op de begane grond, drie ruime slaapkamers en twee badkamers.

Met het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel is de zolder te transformeren in een vierde slaapkamer, waardoor dit huis ook geschikt is voor een groot gezin.

De speels ingedeelde woonkamer, keuken en bijkeuken bieden volop leefruimte en in de tuin staat een (fietsen)berging met overdekt terras.

De Doornakkerlaan is een mooie, rustige straat aan de rand van Boxtel. Het Wandelpark met horecagelegenheid is op loopafstand, net als de hockey-, tennis- en voetbalclub. Ook medische voorzieningen, basis- en middelbaar onderwijs, de supermarkt en het centrum zijn goed bereikbaar. Boxtel heeft een goede treinverbinding met Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch en A2 (Amsterdam-Maastricht) is nog geen 3 kilometer rijden.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel C. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Het aanbrengen van 80 mm isolatie ter plaatse van het platte dak (uitbouw) en het schuine dak (woning) zorgt, samen met het aanbrengen van tochtstrips bij de draaiende delen van de kozijnen, voor energielabel B. Verricht je deze werkzaamheden in combinatie met het installeren van 8 zonnepanelen aan de zuidoostkant, resulteert in energielabel A.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Aan de linkerzijde, achter de haag, is de overdekte entree van deze fors uitgebouwde woning. Dat dit huis

veel ruimte heeft, zie je in de hal. Aan de rechterzijde is de trapopgang en verder zijn er drie inbouwkasten, waaronder een verdiepte trapkast onder de trap. In het linkerdeel van de hal is de toiletruimte met fonteinje.

WERKKAMER

Als bewoner van dit huis kun je hier niet alleen wonen, maar ook werken.

De lichte werkkamer van ca. 10 m², gesitueerd aan de voorzijde, heeft op maat gemaakte kasten en een vast bureau.

Aan de andere kant van deze kamer kunnen nog twee bureaus staan. Of wordt dit de game-/studeerkamer van de kinderen?

WOONKAMER

De woonkamer (ca. 28 m²) staat in verbinding met een grote eet-/zitkamer (ca. 26.8 m²), waardoor de totale leefruimte uitzonderlijk groot is. De woonkamer kan geheel worden gebruikt als zitkamer en de uitbouw met grote schuifpui biedt ruimte aan een grote eettafel. Verrassend is het rechterdeel van de uitbouw met open haard (niet meer in gebruik), waar je een mooie zit-/leeshoek kunt maken.

KEUKEN EN BIJKEUKEN

Vanuit de hal is de keuken (ca. 10 m²) te bereiken, die grenst aan de bijkeuken van ca. 7.5 m². Het samenvoegen van deze ruimtes biedt de mogelijkheid om een leefkeuken met kookeiland te realiseren. De huidige keukenopstelling is gedateerd en op de vloer ligt, net als in de hal en bijkeuken, een leisteen vloer. In de bijkeuken is een deur naar de achtertuin.

TUIN

Deze woning heeft een goed onderhouden voor-, zij- en achtertuin.

Op de oprit is ruimte voor meerdere auto's en er is een brede achterom, afgesloten met een sierhekwerk.

De achtertuin (noordwest) is aangelegd met gras, een groot terras, gevarieerde beplanting en een prachtige boom (gingo).

Boxtel / Stijlvol wonen nabij park Molenwijk

BERGING MET VERANDA

In de hoek van de tuin staat een ca. 15 m² groot overdekt terras met een berging/hobbyruimte (ca. 10.4 m²). Dankzij de brede achterom is het mogelijk om het overdekte terras als carport te gebruiken.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN WASRUIMTE

Verrassend is de indeling op de eerste verdieping. De overloop staat in verbinding met een wasruimte, waar vaste kasten veel praktische bergruimte bieden.

SLAAPKAMERS

Er zijn drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers van ca. 10.6 en 9.1 m², beiden met een wastafel. Een van deze slaapkamers heeft openslaande deuren naar het balkon. De derde slaapkamer van ca. 12.6 m², gesitueerd aan de achterzijde, heeft een wastafel en een vaste kastenwand.

BADKAMER EN DOUCHERUIMTE

Dit huis heeft niet alleen een badkamer, maar ook een doucheruimte op de eerste verdieping. Hiermee is dit een perfect huis voor een gezin. De doucheruimte is te bereiken vanaf de overloop en in de wasruimte is een deur naar de badkamer (ca. 6.3 m²), die is ingedeeld met een ligbad, toilet en een wastafelmeubel.

ZOLDER

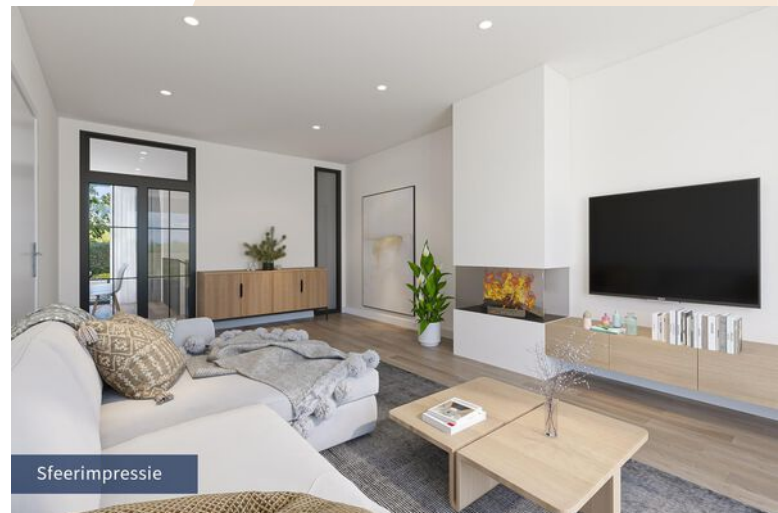
Een luik/vlizotrap geeft toegang tot de ruime bergzolder, die uit twee ruimtes bestaat. Twee dakramen zorgen voor lichtinval gezien de ruimte is het mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN:

- Houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas;
- De nog aanwezige houten kozijnen zijn voorzien van enkel glas (voordeur en wc-raampje);

- Parketvloer op de begane grond en een laminaatvloer op de eerste verdieping;
- Het dak, de spouwmuren en begane grondvloer zijn (deels) geïsoleerd;
- Het pannendak is in 2011 vernieuwd, inclusief waterdichte dakfolie;
- Verwarming via een ATAG cv-ketel (2018);
- Energielabel C.







Sfeerimpressie

















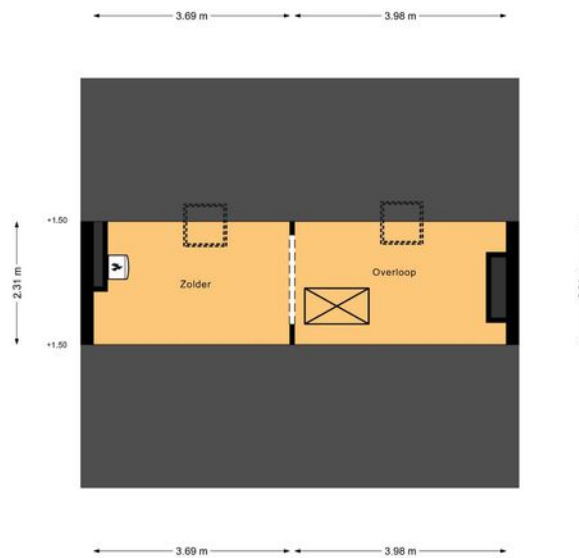
Plattegrond begane grond



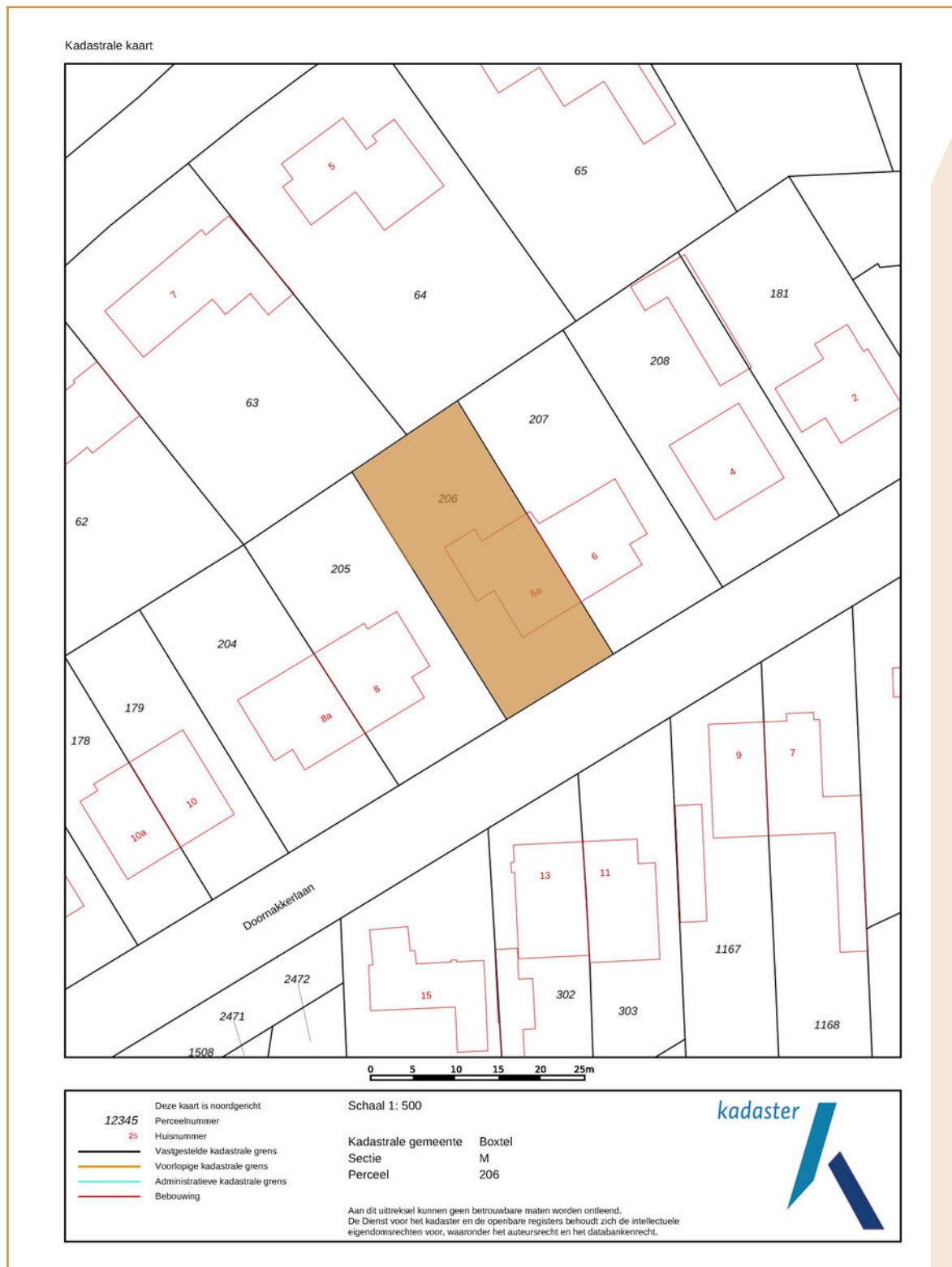
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- wasmachine		X	
- droger		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

