

# VIVALDISTRAAT 3

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1974</b>
<b>Type:</b>	<b>tussenwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 425 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>158 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup> (overkapping)</b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 9 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel/2018</b>
<b>Energie label</b>	<b>B</b>



# Boxtel / Mooi wonen in Boxtel-Oost

Op zoek naar een leuke eengezinswoning in een groene, kindvriendelijke omgeving? Zoek niet verder!

Het is heerlijk wonen in dit huis gelegen aan Vivaldistraat 3; een vrij uitzicht over het plein aan de voorzijde (geen verkeer), diverse speeltoestellen in de directe omgeving en de kinderboerderij in de nabijheid. Deze keurig onderhouden woning is niet alleen gesitueerd in een fijne woonomgeving, maar beschikt tevens over veel ruimte en comfort.

Zo tref je op de begane grond een sfeervolle woonkamer met open keuken. Op de verdiepingen zijn er in totaal 4 slaapkamers en een frisse badkamer aanwezig. Het geheel wordt compleet gemaakt met een fijne achtertuin. De tuin is op het noorden gesitueerd en is voorzien van een aluminium overkapping, een stenen berging en een achterom.

De Vivaldistraat ligt in een ruim opgezette woonwijk in de nabijheid van diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speeltuinen.

Zo tref je dichtbij het vernieuwde winkelcentrum Oosterhof met zijn grote winkelaanbod en het wandelgebied aan de Dommel. Maar ook uitvalswegen naar de A2 en het gezellige centrum van Boxtel bevinden zich op korte afstand.

Kortom: woon je graag in een fijn huis in Boxtel-Oost met alle voorzieningen dichtbij? Dan is deze woning echt iets voor jou!

## BEGANE GROND

### HAL

In de hal bevindt zich de vernieuwde meterkast, de gemoderniseerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Via de deur recht vooruit kom je in de woonkamer.

## LICHTE WOONKAMER

De woonkamer is een lichte kamer vanwege de grote raampartijen. Op de gehele benedenverdieping ligt een laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn geheel voorzien van spackspuitwerk. Vanuit de woonkamer heb je een mooi vrij zicht op het groene plantsoen. Er is aan de voorzijde geen verkeer waardoor kinderen naar hartenlust veilig kunnen buitenspelen. Via de vaste trap in de woonkamer ga je naar de eerste verdieping.

## MODERNE OPEN KEUKEN

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is geplaatst in een hoekopstelling. Hij is voorzien van diverse onder- en bovenkastjes en beschikt over de volgende inbouwapparatuur, te weten een SMEG-fornuis (5-pits en een oven), een magnetron, een afzuigkap, een koelkast, drie vrieslades en een vaatwasmachine. Via de loopdeur bereik je de achtertuin.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

Via de trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

### DRIE SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, (grotendeels spackspuitwerk wand- en plafondafwerking, enkele behangwanden) en houten kozijnen met dubbele beglazing.

### BADKAMER

In de badkamer bevindt zich een ligbad met thermostatische kraan, een wastafel met meubel en een hangend toilet. De ruimte is fris en is geheel betegeld.

# Boxtel / Mooi wonen in Boxtel-Oost

## TWEDE VERDIEPING

### VOORZOLDER

Vanaf de eerste verdieping ga je via de vaste trap naar de voorzolder van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha Tzerra / 2018) en de aansluiting van de wasapparatuur.

### VIERDE SLAAPKAMER

Via de voorzolder kom je in de vierde slaapkamer met laminaatvloer, dakvenster en radiator. De gehele tweede verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

### VOOR- & ACHTERTUIN

Het huis heeft zowel een voor- als een achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noorden en is aangelegd met tegels en kunstgras. De tuin is helemaal omheind door houten schuttingspanelen. De aluminium overkapping bij het huis zorgt ervoor dat je langer kunt genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde is de tuin bestraat en voorzien van twee boompjes.

### STENEN BERGING

Achterin in de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra en een poort naar de achterom.

### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, keurig onderhouden woning met voor- en achtertuin, berging en achterom;
- Ligging in een kindvriendelijke woonomgeving;
- Voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar;
- Een ideale, kindvriendelijke ligging aan een plein;
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing (het enige enkel glas in de woning betreft de voordeur);
- Overkapping aan de achterzijde waardoor langer genoten kan worden van het buitenleven;
- Een fijne gezinswoning op een prettige locatie!





















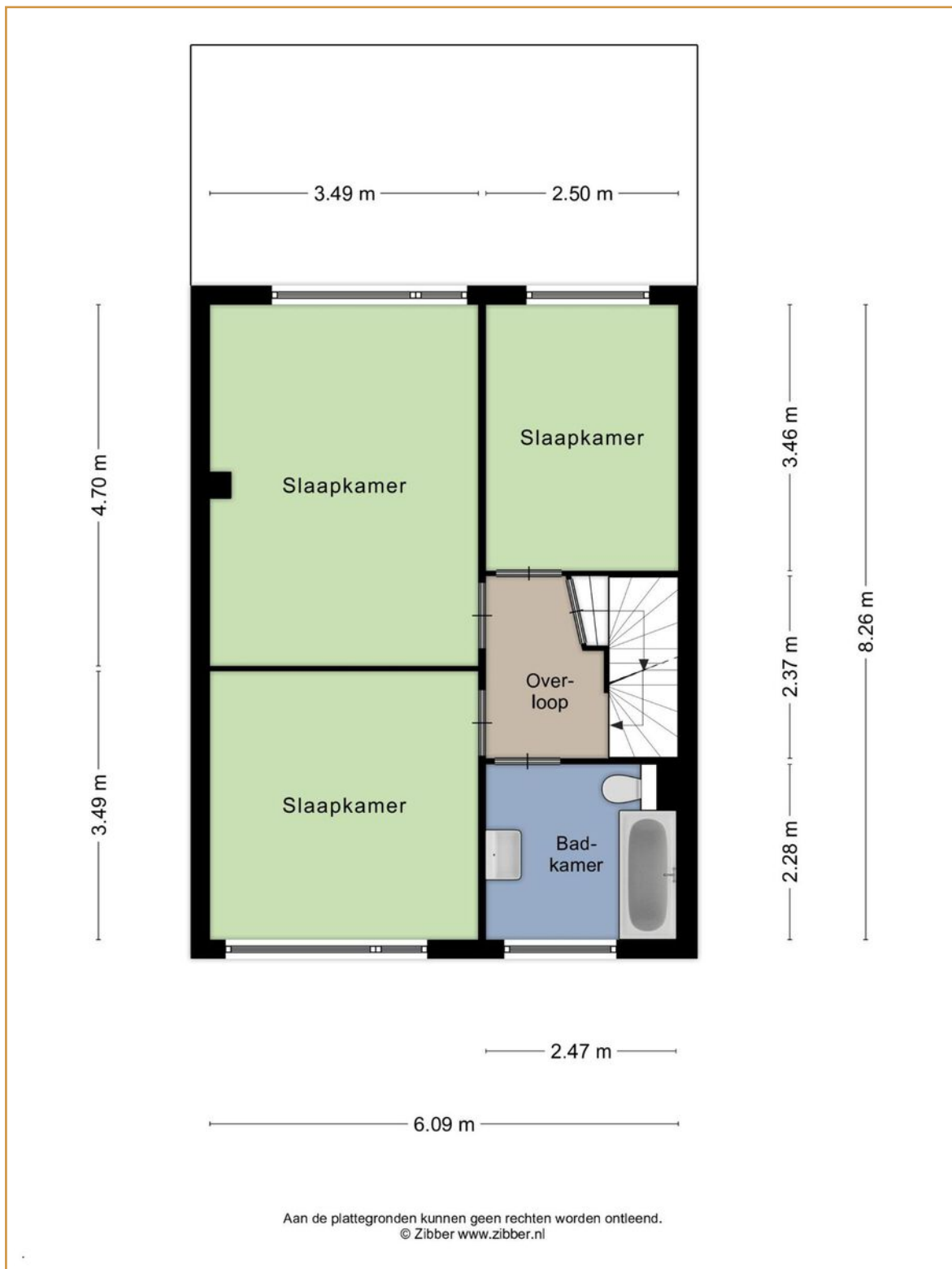


# Plattegrond begane grond

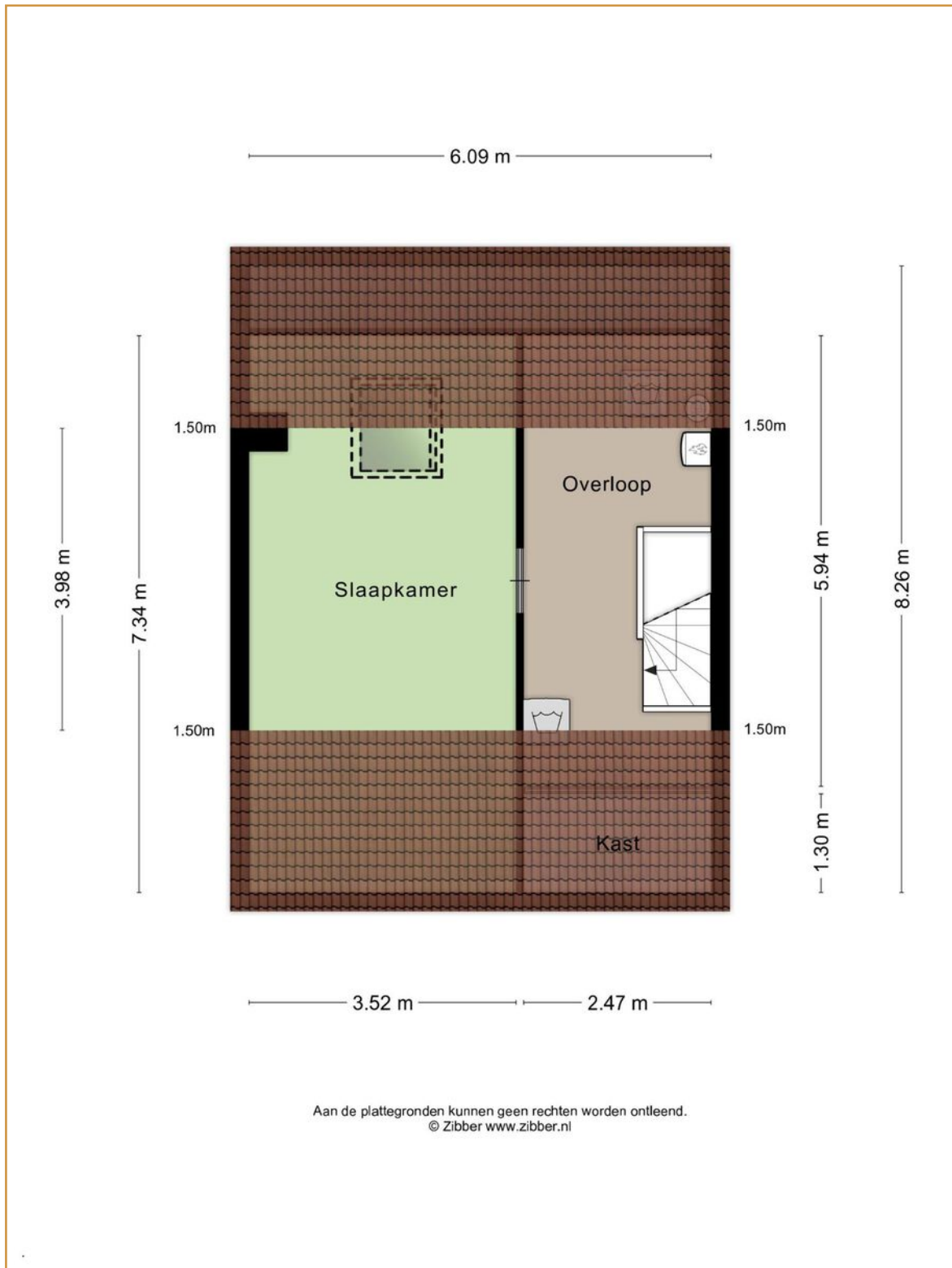




# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede 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			
- Voorzover aanwezig		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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)

