

TONGEREN 10

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1924
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 361 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 104 m²
Perceeloppervlakte:	352 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 9 m²
Externe bergruimte:	ca. 21 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	F

Boxtel / Vrijstaande woning met diepe tuin

Tussen het prachtige buitengebied richting natuurgebied de Kampina en het centrum van Boxtel staat deze vrijstaande, bijna 100 jaar oude woning met een diepe tuin. Dit is een plek waar je van een huis jouw thuis kunt maken.

De keuken en badkamer zijn al vernieuwd, er zijn drie (mogelijk vier) slaapkamers en de diepe tuin is perfect voor mensen met dieren en groene vingers. De woonkamer met open haard is vergroot en de dubbele berging in de achtertuin biedt ruimte voor hobby en opslag.

Vanaf de Tongersestraat sla je de straat in, die is gesitueerd tussen twee spoorverbindingen. Na een korte wandeling sta je bij het station en in het centrum met diverse winkels, speciaalzaken en restaurants. Vlak om de hoek ligt sportcomplex De Braken en in het dorp vind je diverse scholen (basis en middelbaar).

Boxtel heeft een uitstekende ligging in de stedendriehoek Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch waardoor de dynamiek van de stad in de nabijheid is.

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. Verricht je deze werkzaamheden met het vervangen van het enkel glas door HR++ glas en het isoleren van het schuine dak, dan heeft deze woning energielabel C. Energielabel B kan worden behaald door deze werkzaamheden te verrichten, in combinatie met het isoleren van de begane grondvloer. Plaats je 14 zonnepanelen, samen met de hiervoor genoemde werkzaamheden, dan bereik je energielabel A.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Via de mooie voordeur bereik je de hal, van waaruit de

woonkamer en de toiletruimte te bereiken zijn.

De toiletruimte heeft een goede maatvoering, een raampje in de zijgevel en een fonteintje. Aan de andere zijde van de hal is de garderobe.

WOONKAMER

Tijdens de verbouwing is een deel van de hal samengevoegd met de woonkamer. Hierdoor is de ruimte, vooral optisch, een stuk groter geworden. Onder het luik is een trap naar de kelder en op een centraal punt, tussen het zit- en het eetgedeelte, staat een gemetselde schouw met open haard.

Door het grote raam aan de voorzijde en de openslaande deuren bij het eetgedeelte valt veel licht naar binnen.

OPEN KEUKEN

Wat voorheen een dichte keuken was, is nu een mooie open keuken met een hoekopstelling en een spoeleiland.

De kasten en lades bieden veel bergruimte, het blad is van composiet en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een groot gasfornuis met oven, een afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en een koel-/vriescombinatie.

BERGINGEN

Vanuit de keuken loop je via een overkapping naar een stenen berging.

Dit is een prima ruimte om te gebruiken als berging, hobbyruimte of bijkeuken. Aan deze berging is een tweede, houten berging gebouwd.

TUIN

Deze karakteristieke woning heeft een onderhoudsvriendelijke voortuin, een eigen achterom en een diepe achtertuin.

Vlak achter de woning is een terras van natuurstenen tegels gemaakt en de rest van de achtertuin is ingedeeld met sierbestrating, gevarieerde beplanting, een vijver met loopbrug en gras.

Boxtel / Vrijstaande woning met diepe tuin

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop zijn twee (mogelijk drie) slaapkamers te bereiken. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een zeer ruime slaapkamer over de hele breedte van de woning. De tweede slaapkamer is een prima eenpersoonskamer, werkkamer of hobbyruimte.

BADKAMER

Verrassend is de badkamer, gemaakt op de plek waar vroeger een slaapkamer was. Zowel de wanden als de vloer zijn geheel betegeld en de ruimte is ingedeeld met een hoekbad, aparte douche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel.

TWEDE VERDIEPING

SLAAPKAMER EN BERGING

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, verdeeld in een slaapkamer en een bergzolder. Dankzij de hoge nok is er een goede stahoogte en op de bergzolder, naast de cv-ketel, is ruimte voor de wasmachine.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Intergas);
- Houten kozijnen met dubbel glas (woonkamer voorzijde, eerste verdieping en slaapkamer tweede verdieping);
- Houten kozijnen met enkel glas (bergzolder, toilet, openslaande tuindeuren en voordeur);
- Vernieuwde keuken en badkamer;
- Drie (mogelijk vier) slaapkamers;
- Energielabel F.







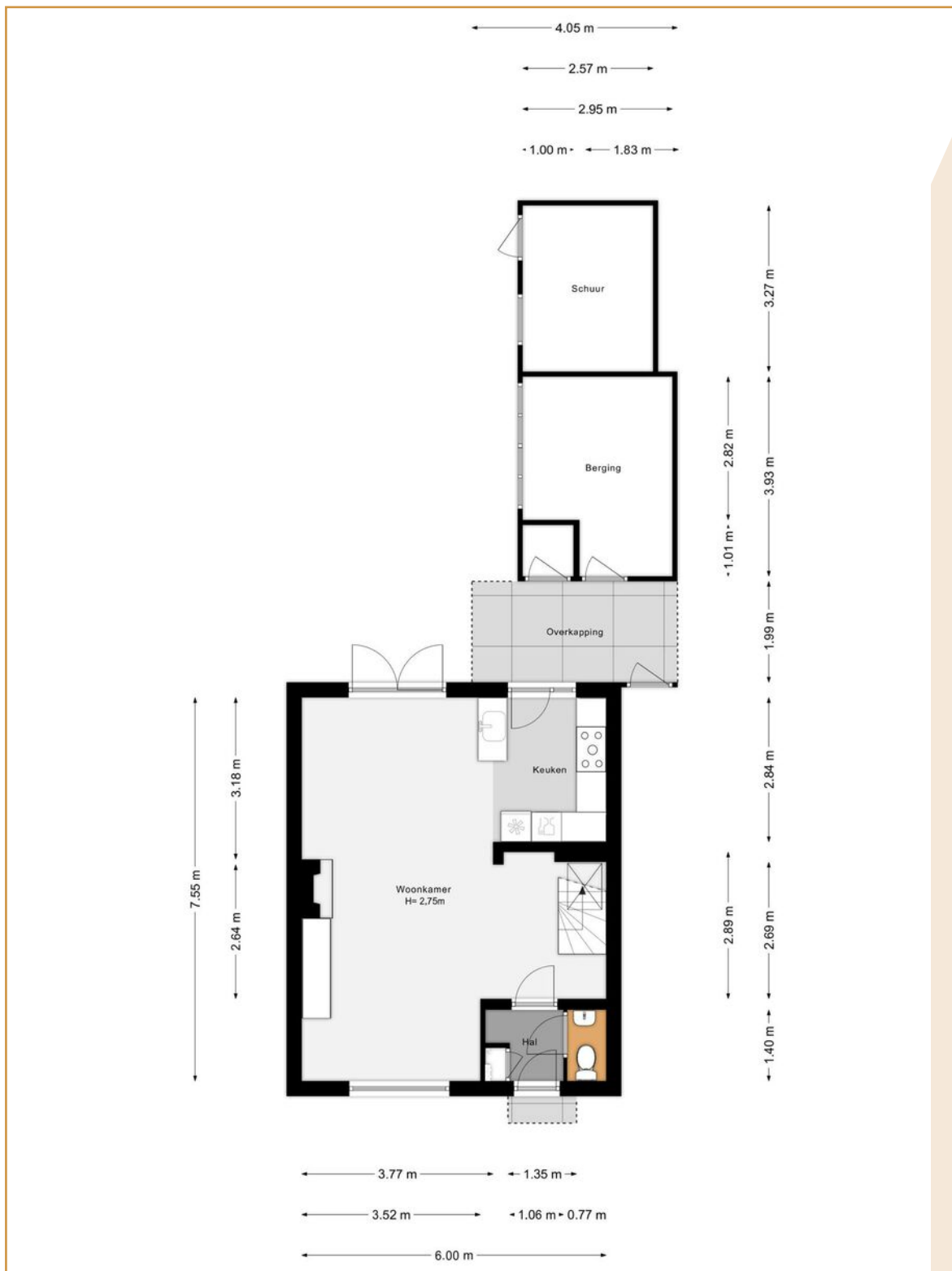




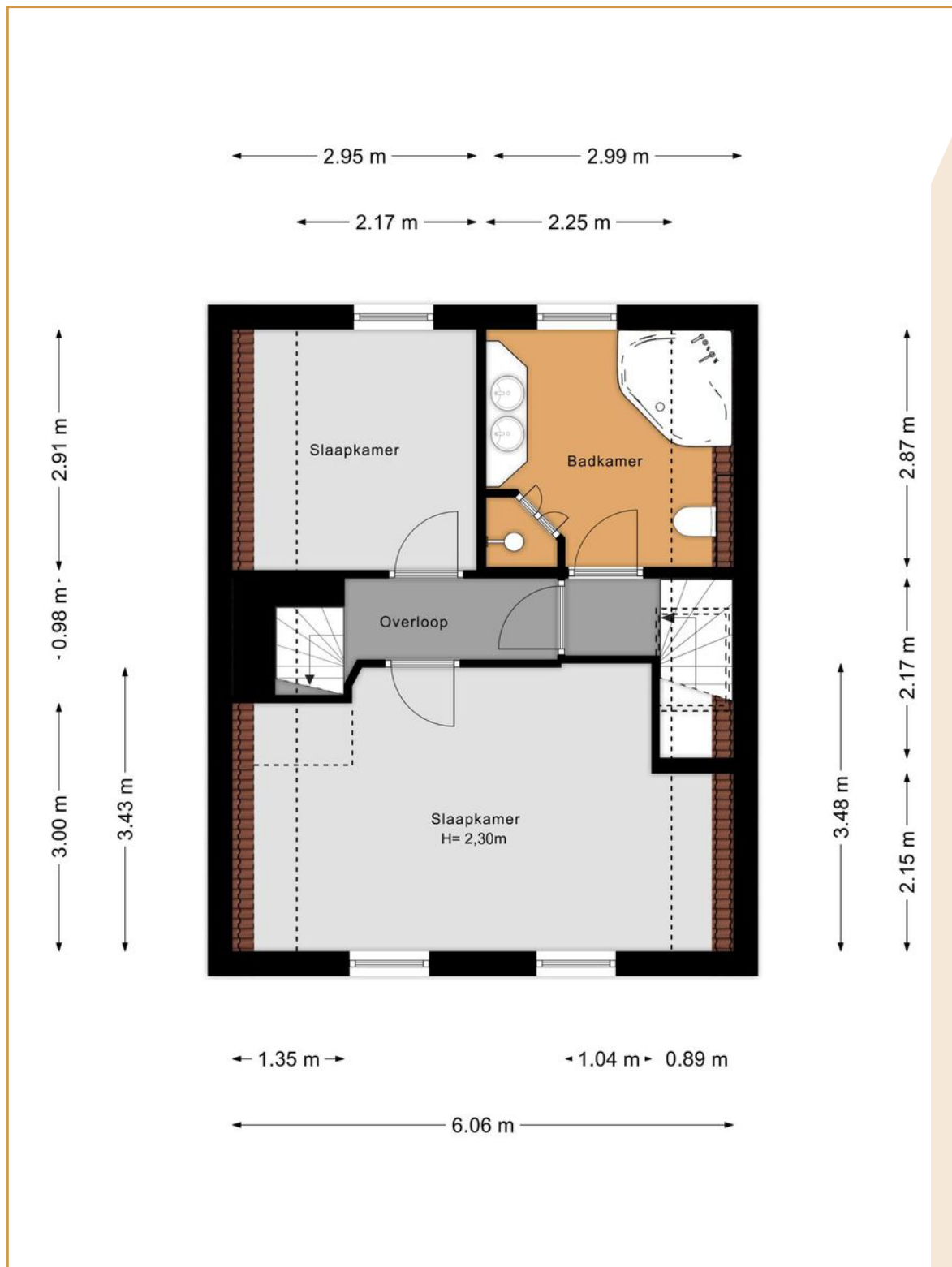




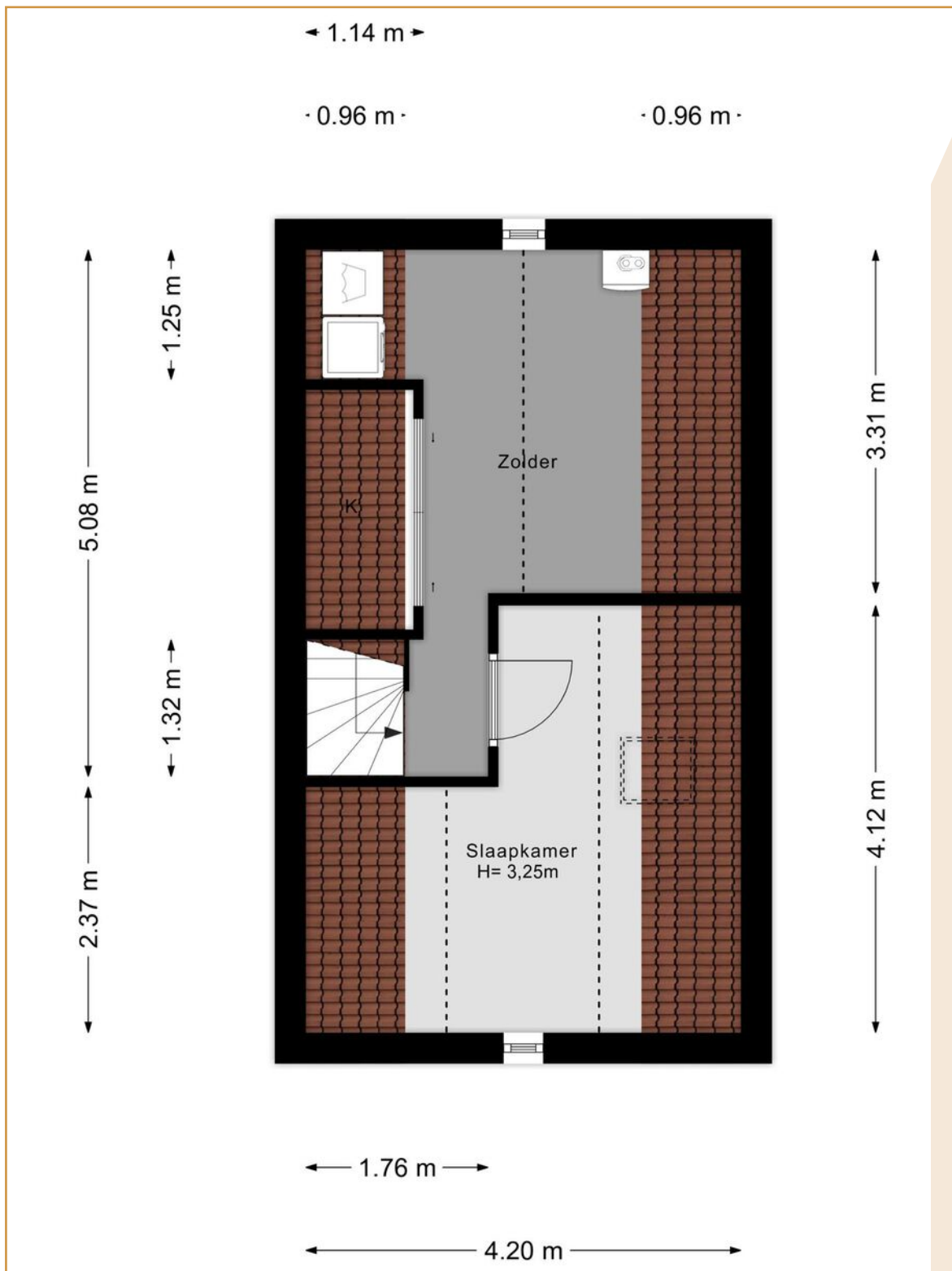
Plattegrond begane grond



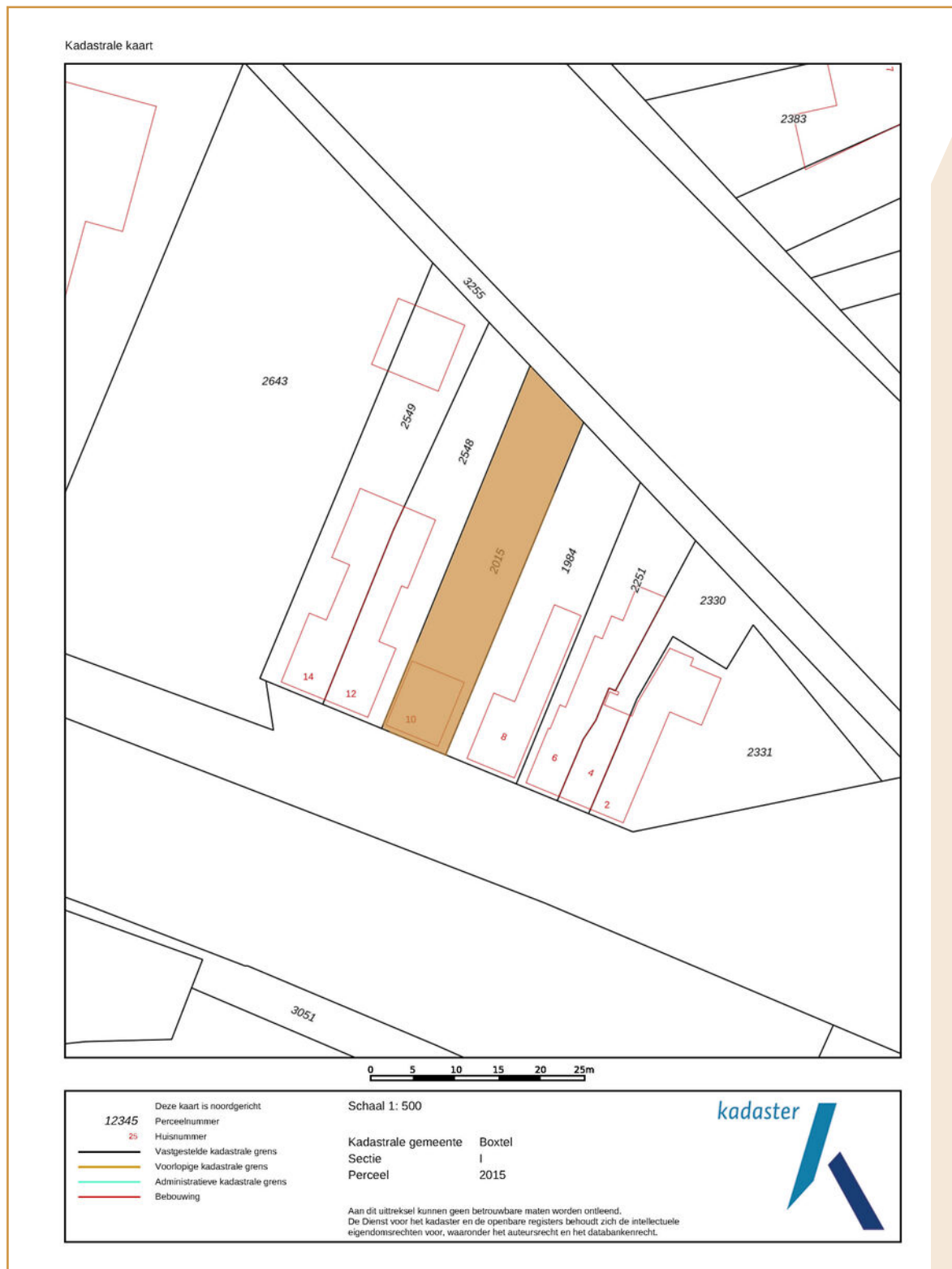
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
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

www.vandervenmakelaardij.nl

