LISDODDE 1
BOXTEL

VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	**2014**
Type:	**2-onder-1-kapwoning**
Kamers:	**5**
Inhoud:	**ca. 555 m^3**
Gebruiksoppervlakte wonen:	**ca. 148 m^2**
Perceeloppervlakte:	**243 m^2**
Overige inpandige ruimte:	**ca. 6 m^2**
Externe bergruimte:	**ca. 6 m^2**
Verwarming:	**c.v.-ketel, pelletkachel, vloerverwarming gedeeltelijk**
Energielabel	**A**

Boxtel / Ruimte en comfort in Sparrenlaene

Aan de Lisdodde, in de rustige en groene woonwijk Sparrenlaene, staat deze moderne twee-onder-een-kapwoning met berging en overkapping. De woning is gebouwd in 2014, zorgvuldig onderhouden en praktisch ingedeeld. Met een lichte woonkamer, gietvloer met vloerverwarming, moderne keuken, drie slaapkamers en een ruime zolder biedt dit huis alles wat je van een comfortabele gezinswoning mag verwachten. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en beschutting. Een prettige woonplek met rust, ruimte en alle voorzieningen in de buurt.

LOCATIE

Sparrenlaene is een jonge, geliefde woonwijk aan de rand van Boxtel, waar modern wooncomfort samenkomt met een rustige en groene omgeving. De wijk is ruim opgezet, met brede lanen, veel groen en diverse speelvoorzieningen. Scholen, sportvelden en winkels bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het centrum van Boxtel en het NS-station gemakkelijk per fiets bereikbaar zijn. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van de A2, waardoor zowel Eindhoven als 's-Hertogenbosch snel bereikbaar zijn. Voor wie graag buiten is, liggen natuurgebied Sparrenrijk, park Molenwijk en recreatieplas De Langspier op loop- of fietsafstand. Dit zijn perfecte locaties voor ontspanning, sport of een wandeling met het gezin.

BEGANE GROND

HAL

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de hal met meterkast en toiletruimte. De strakke gietvloer met vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige, moderne uitstraling. De wanden en plafonds zijn gestuct en het natuurlijke licht zorgt direct bij binnenkomst voor een prettige sfeer.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is modern uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De lichte betegeling en het strakke sanitair sluiten mooi aan bij de rest van de woning.

WOONKAMER

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en vormt een sfeervolle zitruimte met prettig zicht op de tuin. Grote raampartijen en dubbele openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met buiten. De pelletkachel creëert warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden, terwijl de gietvloer met vloerverwarming zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Dankzij de rustige afwerking en de open verbinding met de keuken ontstaat een aangename en lichte leefruimte die uitnodigt tot ontspannen wonen.

KEUKEN

Aan de voorzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met donkere fronten, wit bovenkastdeel en een donker werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een kokendwaterkraan. Het grote raam zorgt voor veel daglicht en prettig uitzicht over de straat. De ruimte vormt één geheel met het eetgedeelte en is praktisch ingedeeld met volop bergruimte en een moderne uitstraling.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de eigentijdse badkamer.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk licht, goed in te delen en verzorgd afgewerkt. De kamers aan de achterzijde bieden uitzicht over de tuin en de omgeving, terwijl de kamer aan de voorzijde ideaal is als kinder-, logeer- of werkkamer. De doorlopende laminaatvloer en de neutrale tinten zorgen voor een rustige uitstraling. Dankzij de rechte wanden is er

Boxtel / Ruimte en comfort in Sparrenlaene

volop ruimte voor kasten en een tweepersoonsbed.

BADKAMER
De badkamer is modern en smaakvol afgewerkt met grote tegels in witte en antracietgrijze tinten, wat zorgt voor een stijlvol contrast. De ruimte is compleet ingericht met een inloopdouche voorzien van regendouche, een ligbad met handige nis, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. De combinatie van donkere en lichte wanden geeft de badkamer een moderne uitstraling en een ruimtelijk effect. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER
De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, die opvallend ruim en licht is. De hoge nok en het raam in de zijgevel zorgen voor veel licht en een prettig gevoel van ruimte. De zolder is momenteel ingericht als ontspanningsruimte, maar leent zich ook uitstekend voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Onder de schuine kanten is bergruimte aanwezig achter de knieschotten. In de kast bevindt zich tevens de cv-installatie, de aansluiting van de wasamachine en de ventilatiebox.

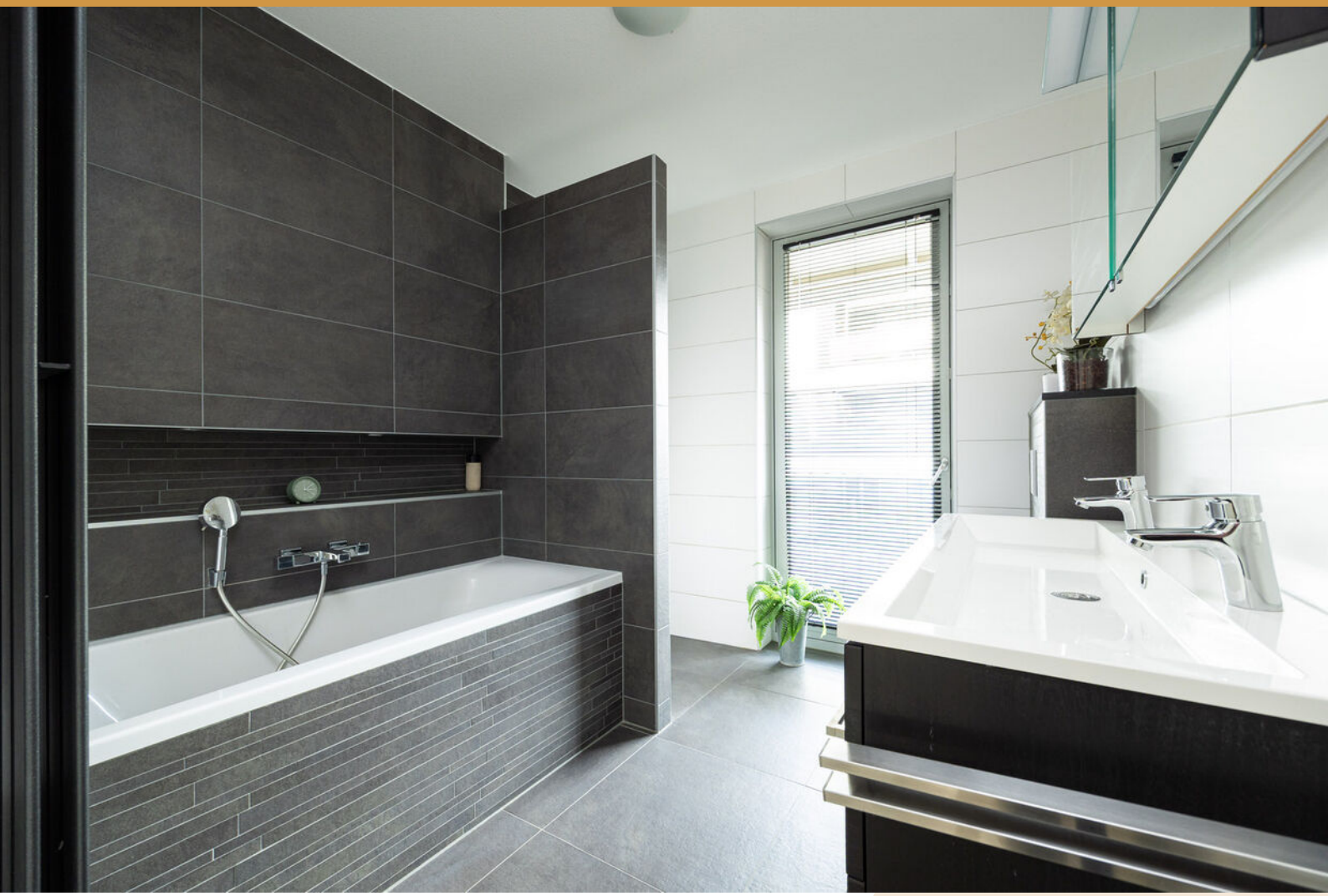
ACHTERTUIN
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating, groen en privacy. Direct aan de woning ligt een ruim terras met voldoende plek voor een grote eettafel of loungeset. Achter in de tuin staat een houten berging voorzien van elektra, met daaraan vast een sfeervolle overkapping. Deze beschutte plek vormt een verlengstuk van het wooncomfort en is ideaal om in de zomer of het najaar buiten te zitten. De tuin is netjes onderhouden en via de achterom goed bereikbaar.

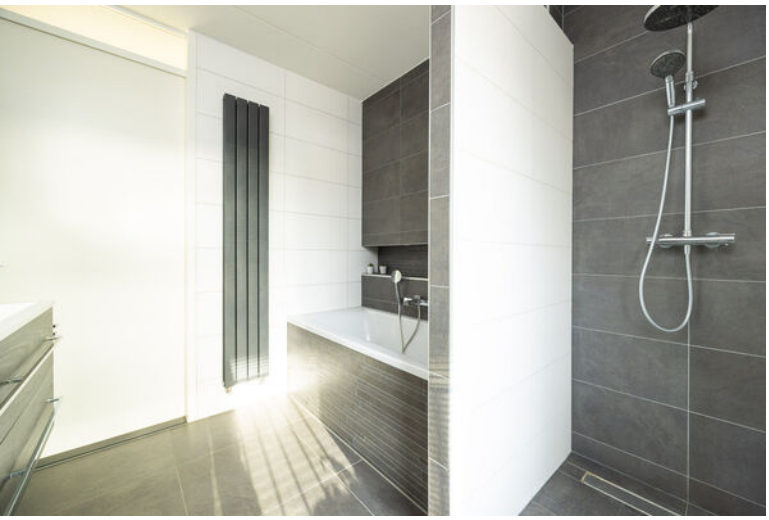
VOORTUIN
Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een inpandige berging met buitendeur, grenzend aan de oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.
Deze ruimte is praktisch voor fietsen of opslag.

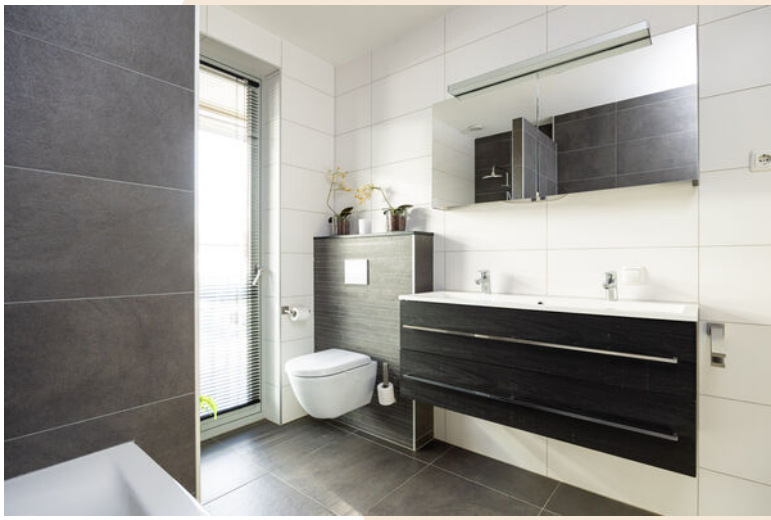
BIJZONDERHEDEN
- Bouwjaar 2014; moderne twee-onder-een-kapwoning in rustige woonomgeving.
- Netjes onderhouden en voorzien van een eigentijdse afwerking.
- Begane grond met gietvloer en vloerverwarming.
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren en veel lichtinval.
- Moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur en kokendwaterkraan.
- Drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping.
- Horren zijn aanwezig.
- Tweede verdieping met ruime zolder, geschikt als extra slaapkamer of werkruimte.
- Achtertuin met houten berging voorzien van elektra en sfeervolle overkapping.
- Aan de achtergevel zijn voorzieningen aanwezig voor het plaatsen van elektrische zonwering.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-glas; energielabel A.
- Verwarming en warm water via cv-installatie.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen in de geliefde wijk Sparrenlaene, op korte afstand van scholen, winkels, station, natuurgebied Sparrenrijk, park Molenwijk en recreatieplas De Langspier.

Met zijn moderne uitstraling, praktische indeling en rustige ligging combineert deze woning eigentijds wooncomfort met de voordelen van een groene en complete woonomgeving.
Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in Boxtel, met natuur, scholen en voorzieningen binnen handbereik.

PARIS





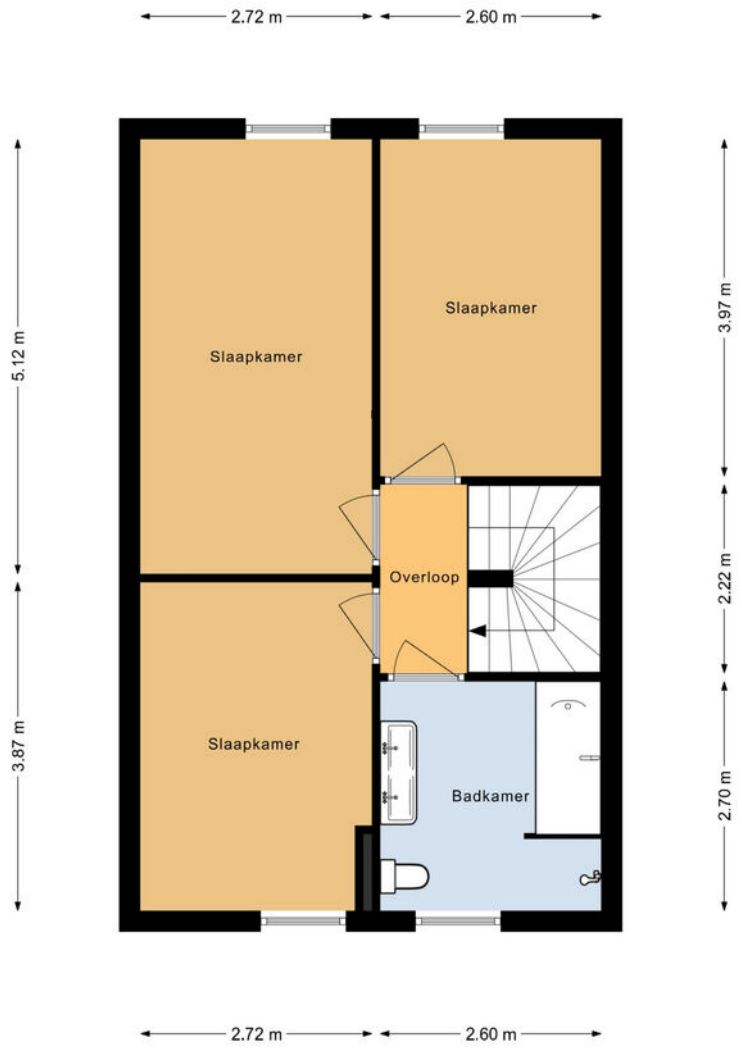


NVM

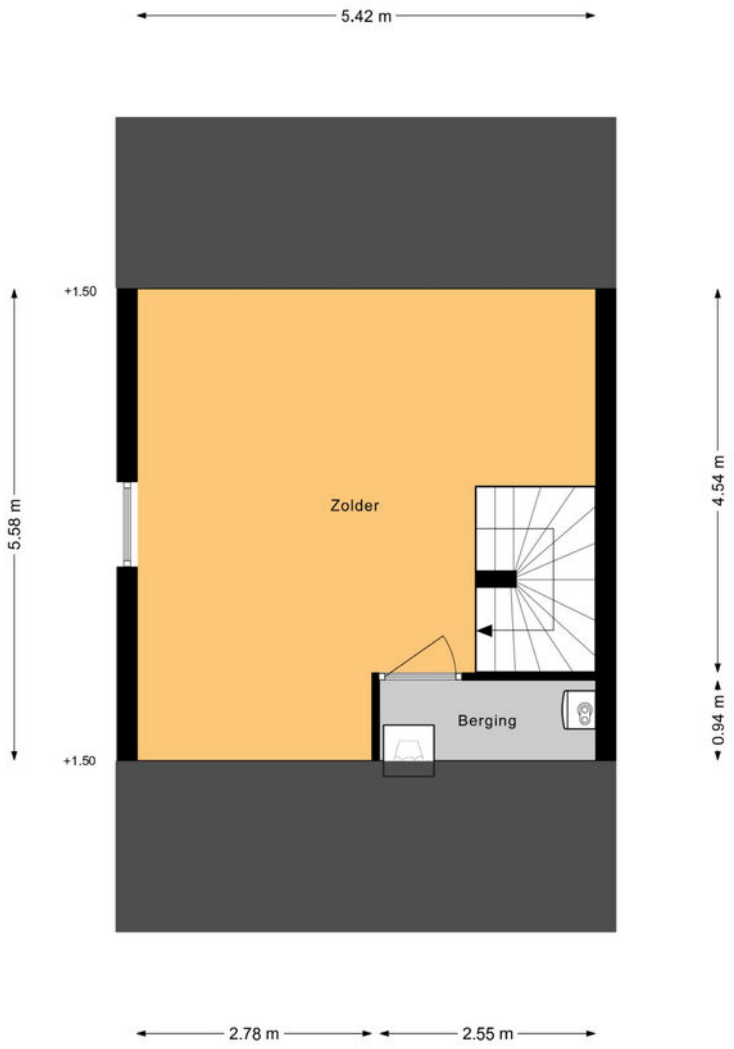
VAN DER VEN MAKELAARDIJ

Plattegrond begane grond

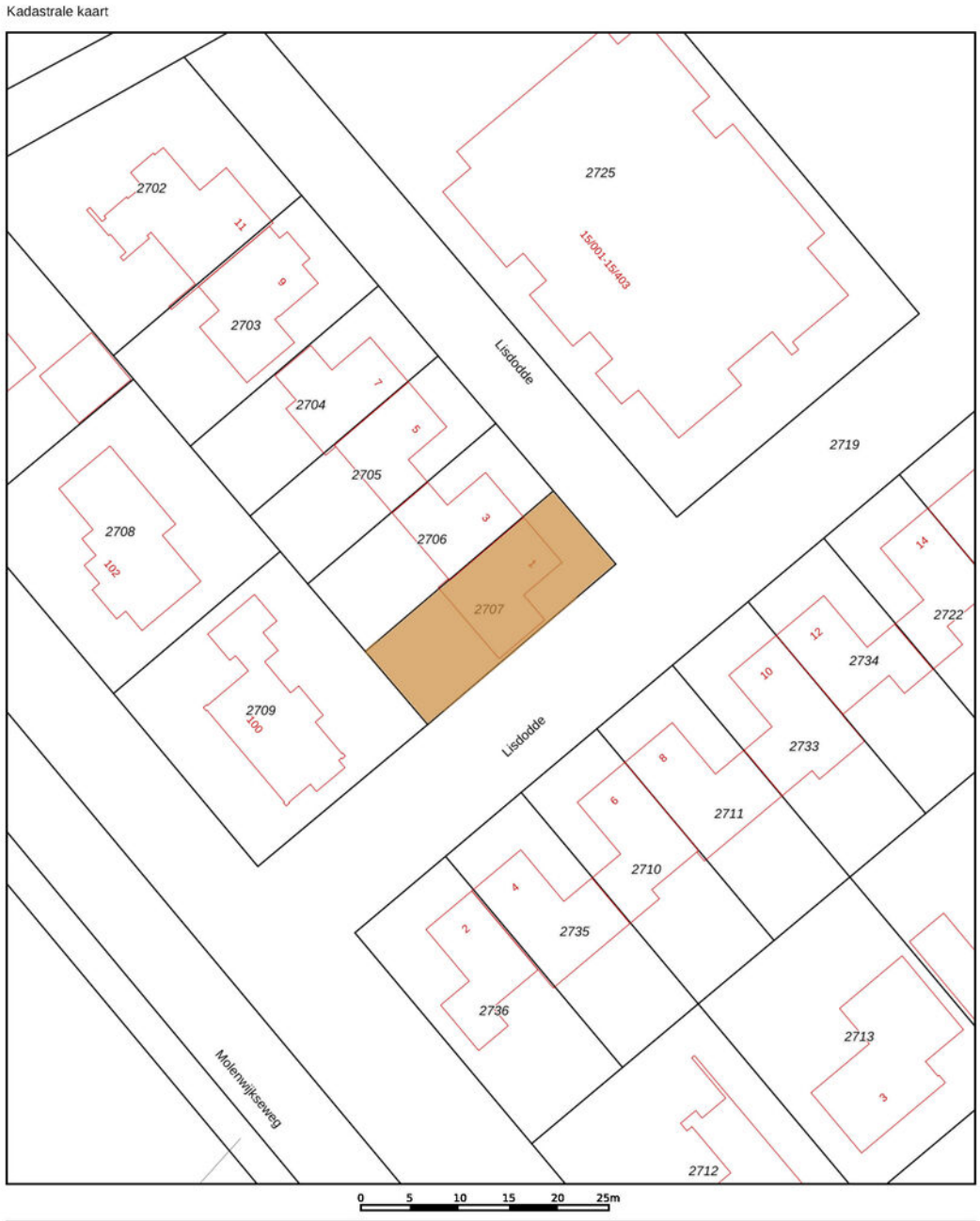
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp op zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op de slaapkamers 1e verdieping en bruine kast zolder			X
- Kasten zolder (behalve grenen commode)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Gietvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse keukentrolley		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloembakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vijver met beplanting en vissen	X		
- Loungeset onder afdak en hangstoel			X

Algemene informatie

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

VOORBEHOUDEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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.

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 opgegeven maten en oppervlakten zijn daarom uitsluitend indicatief. Noch verkoper noch makelaar aanvaarden aansprakelijkheid voor afwijkingen in de maatvoering.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM. Deze zijn verkrijgbaar via www.nvm.nl.

FINANCIERING

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

WAARBORGSOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.

VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel
Telefoon
0411 212 601
Email
info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

NVM