

# MOLENWEIDE 31 BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1973</b>
<b>Type:</b>	<b>Geschakelde twee-onder-een-kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>6 (waarvan 5 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 454 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 134 m<sup>2</sup></b>
<b>Overig inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 9 m<sup>2</sup> (schuur)</b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>245 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup> (garage)</b>
<b>Tuinligging:</b>	<b>zuiden</b>
<b>Garagebox:</b>	<b>ca. 6,01 x 3,02</b>

# Boxtel / Ruim wonen, groen uitzicht, jouw thuis

Vijf slaapkamers, een tuin op het zuiden, een garage en mooi uitzicht aan de voorzijde zijn de kenmerken van deze ruime geschakelde twee-onder-een kapwoning aan de Molenweide.

Met een gebruiksoppervlakte wonen van 134 m<sup>2</sup> en een inhoud van 454 m<sup>3</sup> is dit een perfect huis voor een gezin.

Aan de voorzijde kijk je naar een groenstrook met mooie bomen en de garage is vanuit de achtertuin snel te bereiken. Dankzij de dakkapel en nokverhoging is de tweede verdieping veel ruimer dan voorheen.

Woon jij straks op deze mooie plek in Boxtel?

## LOCATIE

De woning staat in een rustige straat, op loopafstand van het centrum met leuke winkels, supermarkt, speciaalzaken en gezellige restaurantjes. Ook een tandarts, huisarts en apotheek bevinden zich op loopafstand, net als het Jeroen Bosch ziekenhuis. Basis- en middelbaar onderwijs, vele sportfaciliteiten, een treinstation en mooie natuur zorgen voor een aantrekkelijke plek om te wonen. Eindhoven, Den Bosch en Tilburg zijn met de auto en trein goed bereikbaar.

## VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel C. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Het isoleren van de spouwmuren en het isoleren van de hellende daken zorgt voor energielabel B. Het vervangen van 90% van de aanwezige beglazing voor HR++ glas, zorgt voor energielabel A (in combinatie met de andere maatregelen). Een tweede optie is het isoleren van de spouwmuren en het plaatsen van 3 zonnepanelen, wat zorgt voor energielabel B. Worden er 7 extra zonnepanelen geplaatst, dan heeft de woning energielabel A.

## INDELING:

### BEGANE GROND

#### HAL EN TOILETRUIMTE

Via het pad in de mooi aangelegde voortuin loop je naar de overdekte entree van deze ruime woning. Rechts in de hal zijn de meterkast, de open trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte met lichte wandtegels en donkere vloertegels is ingedeeld met een wandcloset en fonteintje.

#### WOONKAMER

In de L-vormige woonkamer ligt een eikenhouten vloer, afgewerkt met olie. Door de grote ramen aan de voor- en achterzijde valt veel licht naar binnen en het uitzicht naar de tuin is fraai. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het brede deel van de woonkamer biedt ruimte aan een eettafel en een grote kast. De muren en het plafond zijn geschilderd in een mooie kleurencombinatie.

#### KEUKEN EN BERGING

In de aanbouw zijn de keuken en een berging gesitueerd. De hoekopstelling biedt veel bergruimte en alle benodigde apparatuur is aanwezig: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast, vaatwasser en een dubbele spoelbak. In de keuken liggen witte plavuizen en de achterwand van de keuken is afgewerkt met donkere, rechthoekige tegels. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken, van waaruit het maar een paar stappen is naar de ruime (fietsen)berging.

#### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers die, net als de badkamer, grenzen aan de overloop. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met een wastafel en mooi uitzicht naar een groenstrook. De tweede en

# Boxtel / Ruim wonen, groen uitzicht, jouw thuis

bevinden zich aan de achterzijde. Een van deze ruime slaapkamers is nu in gebruik als kastenkamer.

## BADKAMER

De badkamer is fraai ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel. Het plafond met inbouwverlichting past goed bij de wand- en vloertegels, de designradiator en de kleurstelling van het sanitair. De badkamer heeft niet alleen een raam met ventilatierooster, maar ook een mechanische ventilator.

## TWEDE VERDIEPING

### OVERLOOP

Op de overloop hangen de HR-ketel (Atag Enigma, 2002) en een wastafel, wat erg handig is vanwege de opstelling van de wasmachine en droger op deze plek. In het plafond is een luik naar de bergzolder.

### SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop is een ruime slaapkamer met vaste kast te bereiken, die in verbinding staat met de vijfde slaapkamer. Dankzij de nokverhoging aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde is dit een verdieping met verrassend veel ruimte. Beide kamers zijn voorzien van bergruimte in de schuine van het dak.

### TUIN

De diepe voortuin met opvallende brievenbus is leuk aangelegd met gevarieerde beplanting, waarvan het merendeel groenblijvend is. De boompjes voor het raam zorgen voor fijne privacy.

Vanuit de keuken is de diepe achtertuin op het zuiden te bereiken. Doordat de sierbestrating diagonaal is gelegd, is de tuin optisch een stuk breder. In het achterste deel van de tuin zijn er borders met beplanting, houten schuttingen, een tweede terras en een poort naar de achtergelegen straat met garageboxen.

## GARAGE

Bij de woning hoort een ruime garagebox (6,01 x 3,02) voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Deze garage is heel geschikt voor auto-/motorliefhebbers, als opslagruimte voor fietsen en als hobbyruimte.

## BIJZONDERHEDEN:

- De dakbedekking van de keuken en berging is in 2022 vernieuwd inclusief pir-isolatie
- Het schuine dak is tijdens de bouw voorzien van isolatie
- Hardhouten kozijnen (begane grond en eerste verdieping) en een kunststof kozijn (dakkapel), voorzien van dubbel glas
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (Atag Enigma, 2002)
- Ruime garagebox, voorzien van elektra
- Maar liefst vijf slaapkamers, waarvan twee op de bovenste verdieping
- Vloerafwerking op de eerste en tweede verdieping is merendeels zeil met een patroon van tegels
- Energie label C.

















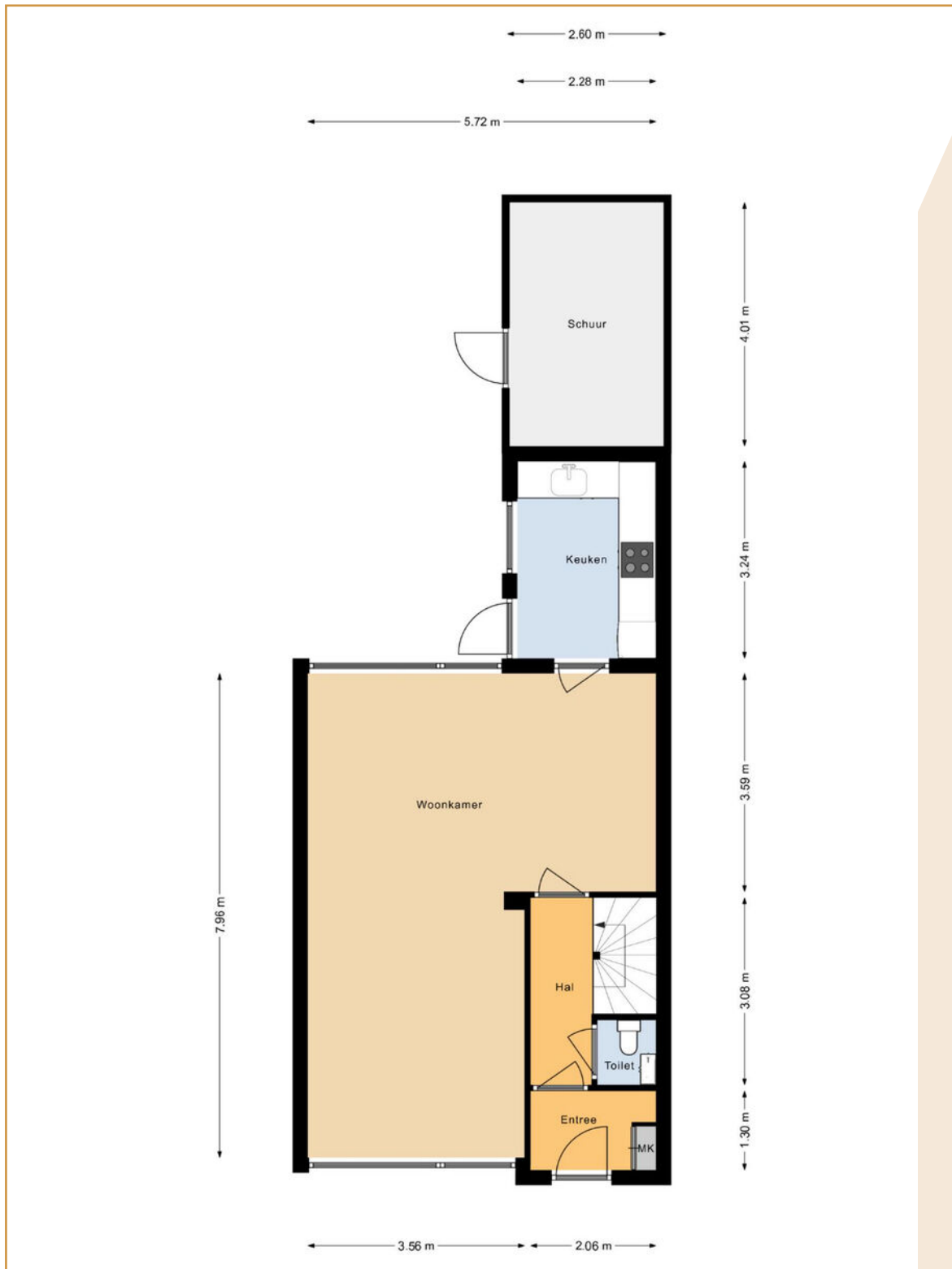








# Plattegrond begane grond

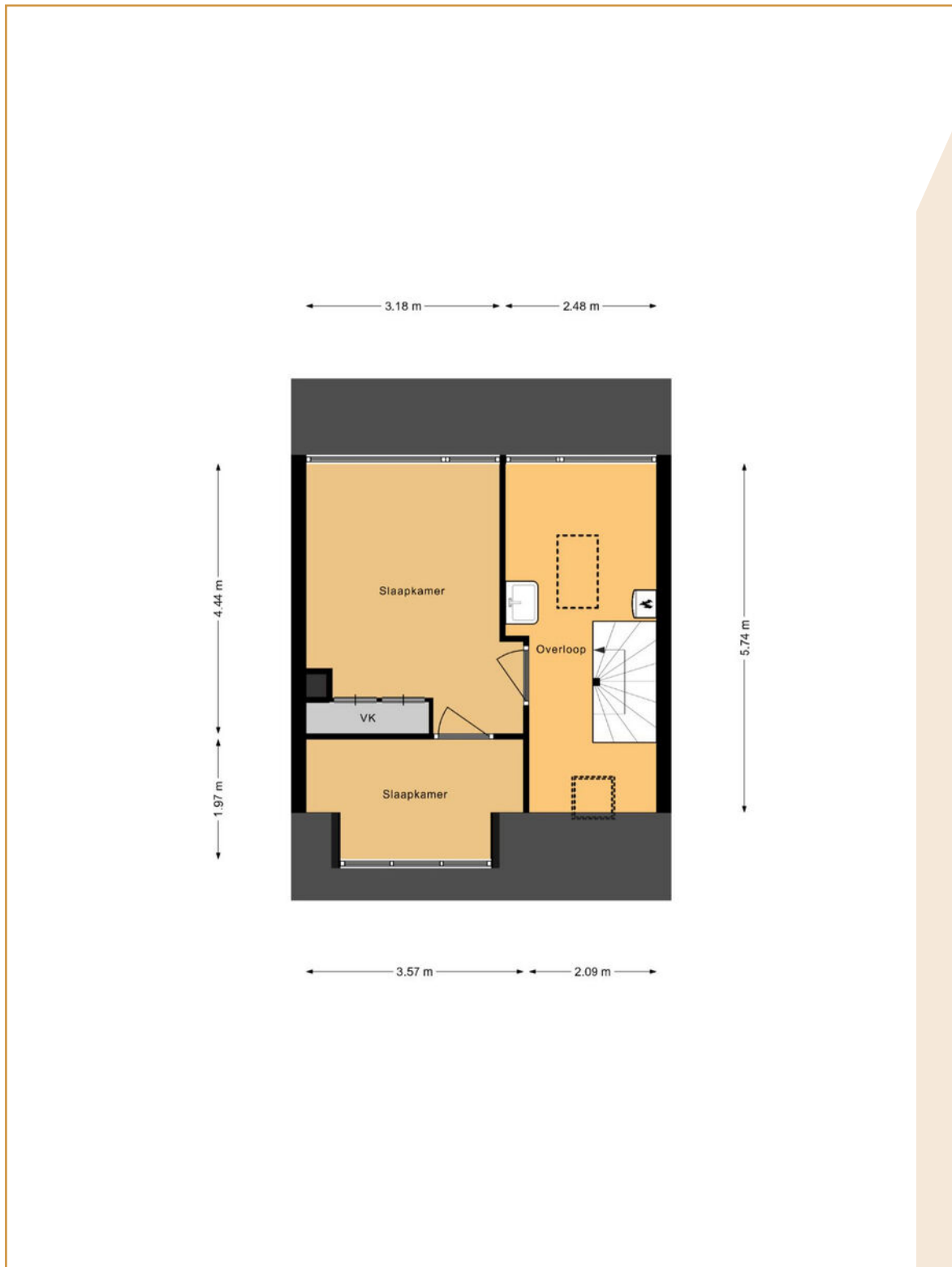




# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Buffetkast Woonkamer		X	
- DRESSOIR Woonkamer en TV Meubel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X		
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse accessoires		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	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		

# 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)

