

HET GESCHEURD HEMD 36

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 572 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 131 m²
Perceeloppervlakte:	242 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 18 m²
Externe bergruimte:	ca. 8 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2019) en airconditioning (2020)
Energie label	B

Boxtel / Heerlijk rustig & ruim wonen

Heerlijk rustig en ruim wonen in deze kindvriendelijke wijk in het kerkdorpje Lennisheuvel, aan de zuidkant van Boxtel. Of je nu een starter bent, een fijne gezinswoning zoekt of een andere stap in jouw wooncarrière zet; deze twee-onder-een kapwoning met een garage, aangebouwde serre, vier slaapkamers en een tuin op het zonnige zuiden is een goede keuze. De garage is een fijne ruimte voor de auto, als klusruimte en de bijkeuken kan ook als fijne werkruimte worden gebruikt. Op het dak liggen 13 zonnepanelen, de HR-ketel is uit 2019 en in 2020 is er een airco-unit (verwarmen en koelen) geplaatst.

LOCATIE

Deze woning met energielabel B staat in een leuke straat met een plantsoen voor de deur, waar meerdere speeltoestellen staan.

In de straat komt alleen bestemmingsverkeer en in Lennisheuvel vind je veel voorzieningen voor jong en oud: een brede basisschool, groenteboer, een bakker/patisserie, theetuin en een biologische boerderijwinkel.

Vergeet niet het prachtige natuurgebied 'de Kampina' waar je heerlijk kunt wandelen en hardlopen. Hier ervaar je het wonen in een leuk dorp, met het gezellige centrum van Boxtel en het treinstation op maar 10 minuten fietsen en de snelweg A2 op nog geen 3,5 kilometer rijden.

INDELING:

BEGANE GROND

HAL

Aan de linkerkzijde, bij de oprit, is de entree van deze goed ingedeelde en gezellige woning. Via de houten voordeur met dubbel glas is de hal met garderobe en meterkast te bereiken.

De wanden en het plafond zijn gestuct en door de ramen valt veel licht naar binnen.

Dit is een goed begin van de kennismaking met dit fijne huis!

WOONKAMER EN SERRE

De woonkamer met lichte tegelvloer mag gerust ruim, licht en speels genoemd worden. Aan de voorzijde is het zitgedeelte en bij het eetgedeelte hangt een Mitsubishi airco-unit.

Het plafond in de woonkamer is afgewerkt met schuurwerk en de wanden met granol. Onmisbaar is de ruime trapkast, die veel praktische bergruimte biedt. Via de keuken loop je naar de heerlijke serre met een grote lichtkoepel, wandradiator en een houten schuifpui naar de tuin. Dit is een fijne plek voor een tweede zithoek of een grote eettafel, waarbij er ook ruimte is voor een werk-/ of speelhoek. Zie je hier jouw meubels al staan?

OPEN KEUKEN

In de open keuken staat een lichte hoekopstelling met een houtlook blad en lichte tegels op de achterwand. De 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser (2017) zijn ingebouwd. Erg prettig is de open verbinding met het eetgedeelte en de serre, waardoor de keuken veel groter oogt. Maak de lekkerste gerechten, taarten en andere baksels terwijl de kinderen spelen in de woonkamer of serre. Of maken ze daar hun huiswerk?

BIJKEUKEN

Vanuit de serre is de verwarmde bijkeuken met tegelvloer te bereiken. De bovenkasten bieden praktische bergruimte en de wasapparatuur kan hier prima staan. Het kozijn en de tuindeur zijn voorzien van dubbel glas en elektrisch bedienbare rolluiken.

GARAGE

De ruim 3.80 meter brede, in spouw gebouwde garage is vanuit de bijkeuken te bereiken. In deze multifunctionele ruimte zie je een lichtkoepel, elektra, verlichting en een geïsoleerde sectionaalpoort. De wand tussen de bijkeuken en garage is geïsoleerd en als je het raam vervangt door een deur, kun je rechtstreeks vanuit de garage naar de woonkamer lopen.

Boxtel / Heerlijk rustig & ruim wonen

PORTAAL MET TOILETRUIMTE

Achter een van de deuren in de woonkamer bevindt zich het trapportaal met de toiletruimte. De toiletruimte, uitgevoerd met witte wandtegels en zwarte vloertegels, is ingedeeld met een wandcloset en fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken, waarvan twee aan de voorzijde. Deze slaapkamers hebben een gezamenlijke dakkapel en in de hoofdslaapkamer hangt een airco-unit. Het kozijn in deze slaapkamers is voorzien van dubbel glas en de hoofdslaapkamer is voorzien van een handbediend rolluik.

Aan de achterzijde is de derde slaapkamer met een gevelraam en een handbediend rolluik. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een nette laminaatvloer.

BADKAMER

Aan de achterzijde, naast de derde slaapkamer, bevindt zich de badkamer.

Deze ruimte is optimaal ingedeeld met een wastafelmeubel, wandcloset, ligbad en een douchecabine. Het bad en de douche zijn voorzien van een thermostaatkraan en het dakraam zorgt voor prettig lichtinval. Zo hoeft je niet te douchen in bad, wat een groot voordeel is.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER EN SLAAPKAMER

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, verdeeld in een voorzolder en een slaapkamer. Op de overloop hangt de HR-ketel en aan twee kanten is veel bergruimte, achter het bergluik en achter twee deuren. Zo kun je veel spullen mooi uit het zicht opbergen! De slaapkamer met dakraam maakt dit huis perfect voor een gezin en om vanuit huis te werken. Er ligt, net als op de overloop, een nette laminaatvloer.

En plaats je een dakkapel, dan kun je deze ruimte nog groter maken!

TUIN

De voortuin met beukenhaag en boom geeft de woning een mooie, vriendelijke uitstraling. Dankzij de oprit kun je altijd op eigen terrein parkeren. Aan de linkerkant, naast de garage, is de achterom met poort. Geen gezamenlijke, smalle steeg maar een brede, eigen achterom die de oprit met de achtertuin verbindt. Dit is vooral handig als je de fietsen in de tuinberging zet.

In de brede achtertuin op het zuiden zit je heerlijk in de zon, terwijl er ook speelruimte is voor kinderen. De erfafscheiding van metselwerk en houten schuttingen zorgt voor privacy. In de hoek van de tuin staat een halfopen, houten berging.

BIJZONDERHEDEN:

- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas
- Het platte dak van de bijkeuken en garage is in 2018 geïsoleerd (8 cm PIR) en voorzien van nieuwe dakbedekking;
- Verwarming via een HR-ketel (Atag, september 2019) en een split airco-unit (Mitsubishi, september 2020);
- 13 zonnepanelen met een SolarEdge omvormer, geplaatst in 2019;
- De serre en bijkeuken zijn in 2002 gebouwd;
- Energielabel B











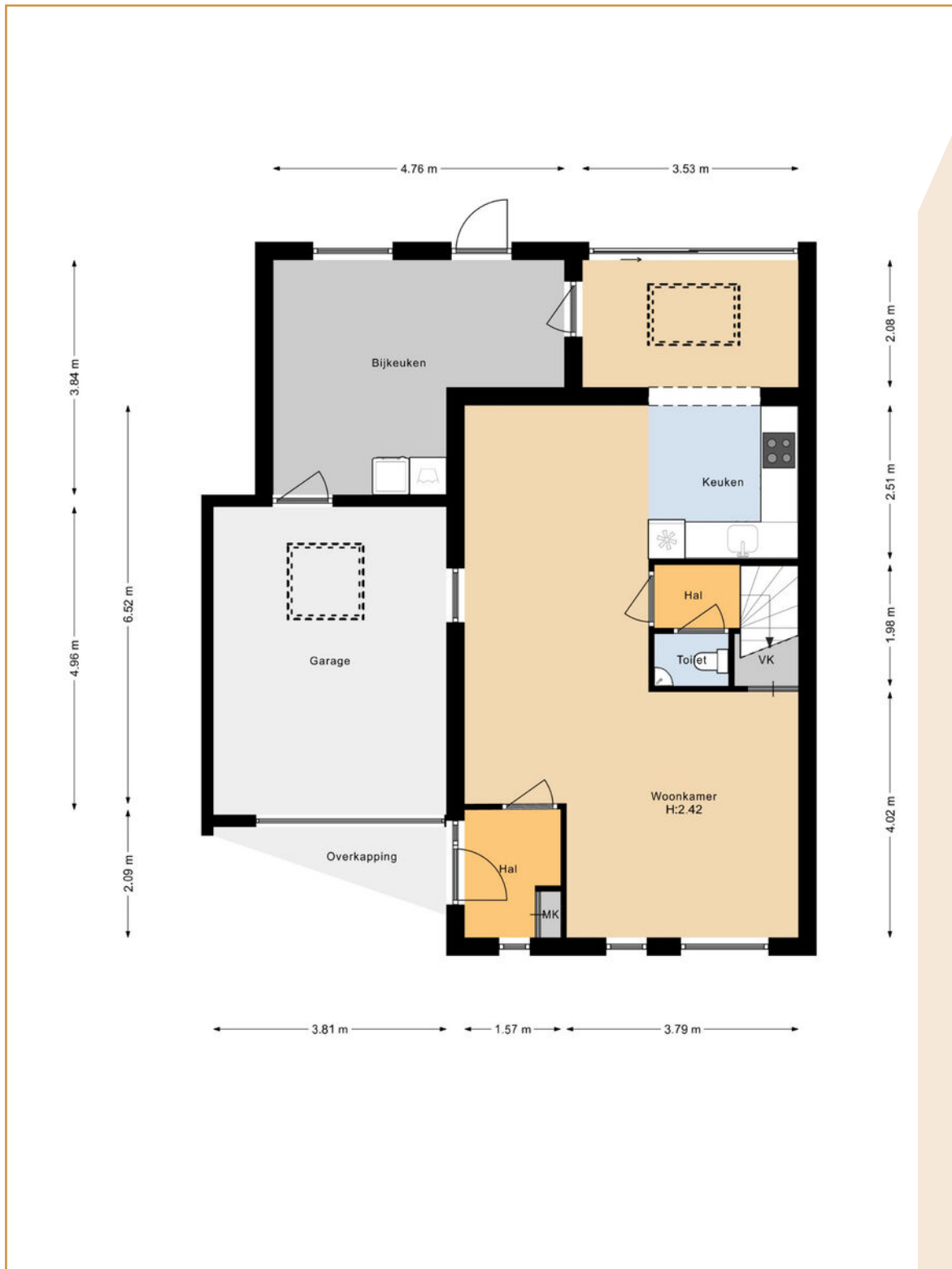








Plattegrond begane grond



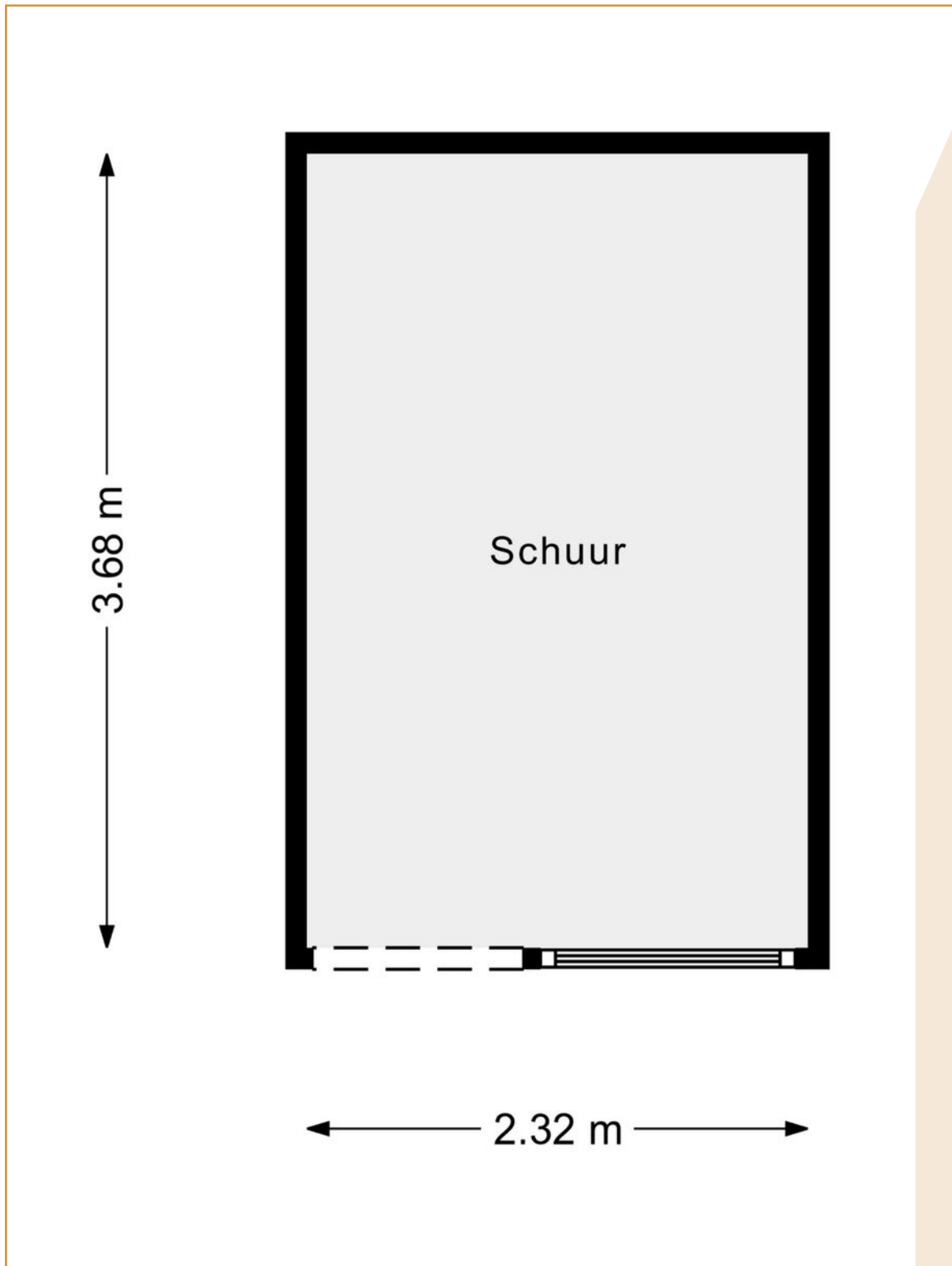
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond externe berging



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- LED lamp boven eettafel, lamp in hoby kamer aan plafond gaat mee, tl in garage 2x gaat mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- combi magnetron oven in bij keuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
-		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		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		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

www.vandervenmakelaardij.nl

