

VORSENPOEL 43

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1986
Type:	geschakelde woning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 94 m²
Perceeloppervlakte:	259 m²
Externe bergruimte:	ca. 31 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	A

Boxtel / Duurzaam & gelijkvloers wonen

Duurzaam en gelijkvloers wonen op een mooie plek aan de rand van Boxtel. Deze kwadrantwoning met ruime, geïsoleerde garage is vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar en biedt voor de bewoners veel privacy. In totaal zijn er drie ruime slaapkamers en op de eerste verdieping is het mogelijk om een tweede badkamer of toiletruimte te realiseren. Deze goed onderhouden woning met energielabel A heeft veel extra's zoals kunststof kozijnen met HR++ glas, rolluiken, twee schuifpuien, een recente HR-ketel, 15 zonnepanelen en een mooie carport en garage.

LOCATIE

De Vorsenpoel ligt in een aantrekkelijke, groene woonomgeving met op korte afstand diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speeltuinen. Het winkelcentrum Oosterhof met zijn grote winkelaanbod en het wandelgebied aan de Dommel zijn dichtbij. Met de fiets ben je snel in het centrum en bij het treinstation. Ga je met de auto op pad? Via de Keulsebaan heb je een goede aansluiting op de A2.

BEGANE GROND

HAL

In de zijgevel zie je de mooie, rode voordeur die toegang geeft tot de hal met meterkast, voorzien van ruim voldoende groepen en drie aardlekschakelaars. Naast de meterkast is ruimte voor een kapstok en dankzij de ramen is het heel licht in de hal. De voordeur is, net als de kozijnen en andere buitendeuren, uitgevoerd in kunststof. Het plafond en de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk.

WOONKAMER

De woonkamer van maar liefst 7.86 meter breed is gericht naar de achtertuin, waardoor er veel privacy is. Bij het zit- en het eetgedeelte is een grote schuifpui geplaatst, waardoor je ook tijdens het eten kunt genieten van het mooie uitzicht. De betonnen vloer in de woonkamer en keuken is afgewerkt met lichte

plavuizen en de wanden zijn gestuct. Erg handig is de inbouwkast bij het eetgedeelte, gesitueerd onder de trap.

KEUKEN

Via het eetgedeelte is de ruime keuken te bereiken, waar een wandopstelling met een composiet blad staat met verlichting boven het aanrecht. De vaatwasser en afzuigkap met koolstoffilter zijn ingebouwd, terwijl het mooie Smeg gasfornuis met oven ook blijft staan. De koel-/vriescombinatie wordt ter overname aangeboden. De grootte van de keuken maakt het plaatsen van een servieskast en een dressoir goed mogelijk.

PORTAAL MET TOILETRUIMTE

In de hoek van de woonkamer is een deur naar het portaal met de toiletruimte. De toiletruimte, uitgevoerd in lichte kleuren, is ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

SLAAPKAMER EN BADKAMER

Wat deze woning heel aantrekkelijk maakt, is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. De slaapkamer is een ruime, lichte tweepersoonskamer met een lichte laminaatvloer en een handbediend rolluik. Goed om te weten, het kozijn heeft niet alleen een kiepstand maar ook een inbraakveilige ventilatiestand. In de badkamer zie je een ligbad, aparte douche, thermostaatkraan, een hoge designradiator en een wastafelmeubel. Een grote spiegel maakt de badkamer optisch nog groter en het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie hangt in een van de kasten van het wastafelmeubel.

CARPORT EN GARAGE

Op het perceel is een ruime garage met carport gebouwd. De carport en het voorgelegen buitenterrein bieden ruimte om de auto te parkeren, waardoor er altijd twee auto's op eigen terrein kunnen staan. De in spouw gebouwde en geheel geïsoleerde garage

Boxtel / Duurzaam & gelijkvloers wonen

van maar liefst 24.9 m² is in gebruik als berging/hobbyruimte, maar biedt ook ruimte aan een auto of andere voertuigen. Op de geïsoleerde betonvloer liggen plavuizen en de sectionaalpoort is met een druk op de knop te bedienen. Met drie grote ramen aan de tuinzijde is een transformatie in een kantoor aan huis niet ondenkbaar.

TUIN

Verrassend is de mooi aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een vrije ligging aan de achterzijde. Achter de houten schuttingen ligt een brede groenstrook met een wandelpad, zonder dat er inkijk in de tuin is. De achtertuin is ingedeeld met twee terrassen, een stuk gras en een pergola. Op het dak van de houten berging liggen zonnepanelen en in het verlengde van de garage is een overkapping gebouwd, waar de afvalcontainers kunnen staan.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN BERGING

Volg de trap naar de overloop, die dankzij het raam in de achtergevel heel licht is. Ook dit kunststof kozijn is voorzien van een handbediend rolluik. Een van de ruimtes die grenst aan de overloop, is een ruime berging met een dakraam en de opstelling van de HR-ketel. Gezien de hoogte van de berging en de aanwezigheid van bovenkasten is er veel bergruimte. Aan weerszijden van de spoelbak is ruimte voor de wasapparatuur en in de hoek van deze ruimte is de aansluiting voor het realiseren van een toilet.

SLAAPKAMERS

Terwijl de begane grond de mogelijkheid biedt om gelijkvloers te wonen, zijn er op de eerste verdieping nog twee ruime slaapkamers. Er ligt, net als op de overloop, laminaat op de vloer en de lichte wandafwerking zorgt voor slaapkamers die een aangename rust uitstralen. Beide slaapkamers zijn

voorzien van kunststof kozijnen met een kiepstand, een inbraakveilige ventilatiestand en een handbediend rolluik.

BERGZOLDER

In een van de slaapkamers is een luik (zonder trap) die toegang geeft tot de bergzolder.

BIJZONDERHEDEN:

- Het dak, de spouwmuren en begane grondvloer zijn geïsoleerd;
- Gelijkvloers wonen dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid voor een tweede badkamer op de eerste verdieping;
- Kunststof kozijnen (woonhuis), voorzien van HR++ glas en horren;
- Alle slaapkamers, maar ook het raam bij de trapopgang zijn voorzien van rolluiken;
- Hardhouten kozijnen (garage), voorzien van HR-glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Calenta CW5, 2022);
- Mechanische ventilatieunit van Daalderop;
- 11 zonnepanelen van 330 Wp en 4 zonnepanelen van 190 Wp, geplaatst in 2018;
- De geïsoleerde garage en carport zijn in 2017 gebouwd;
- Energielabel A.







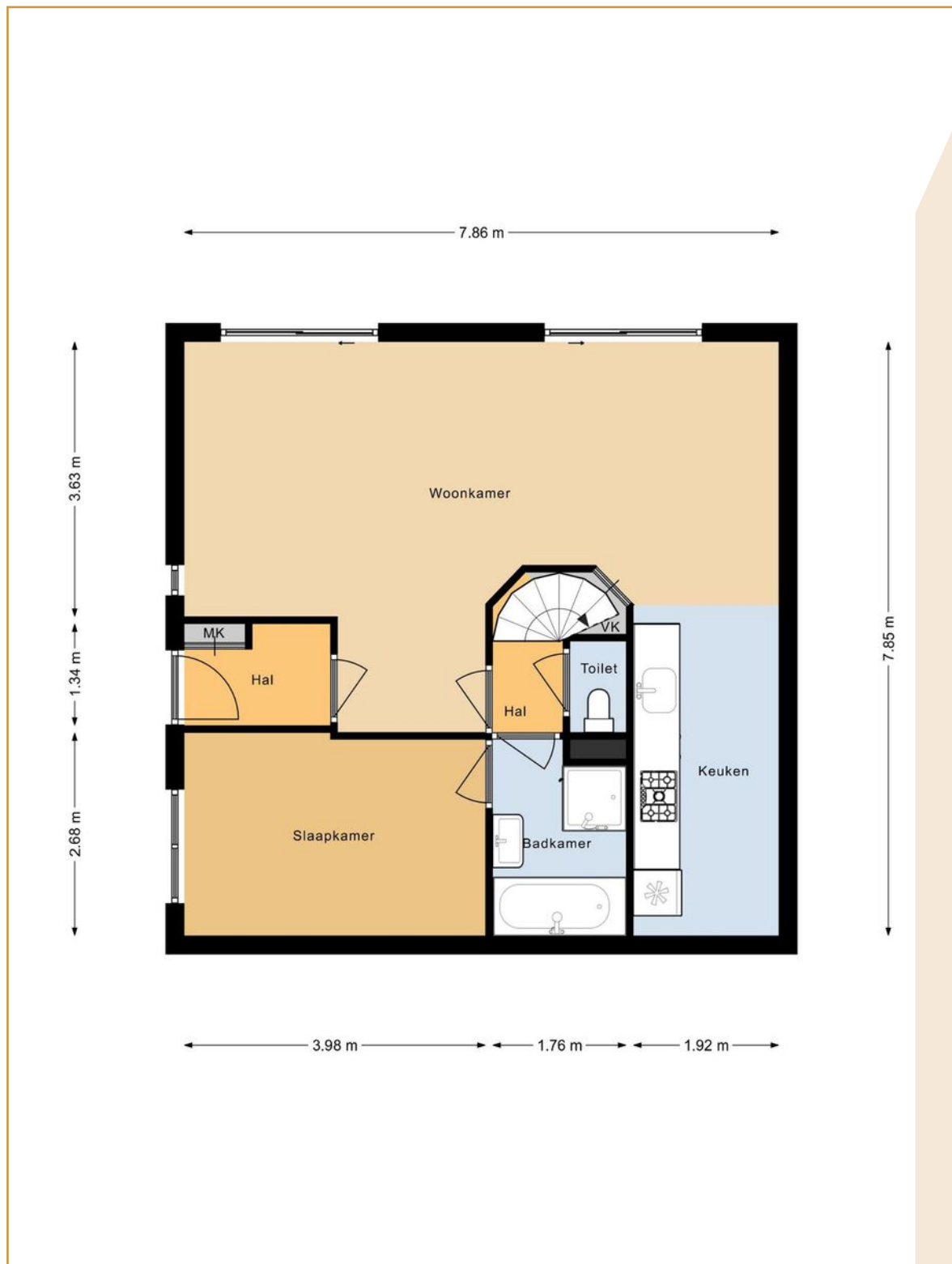




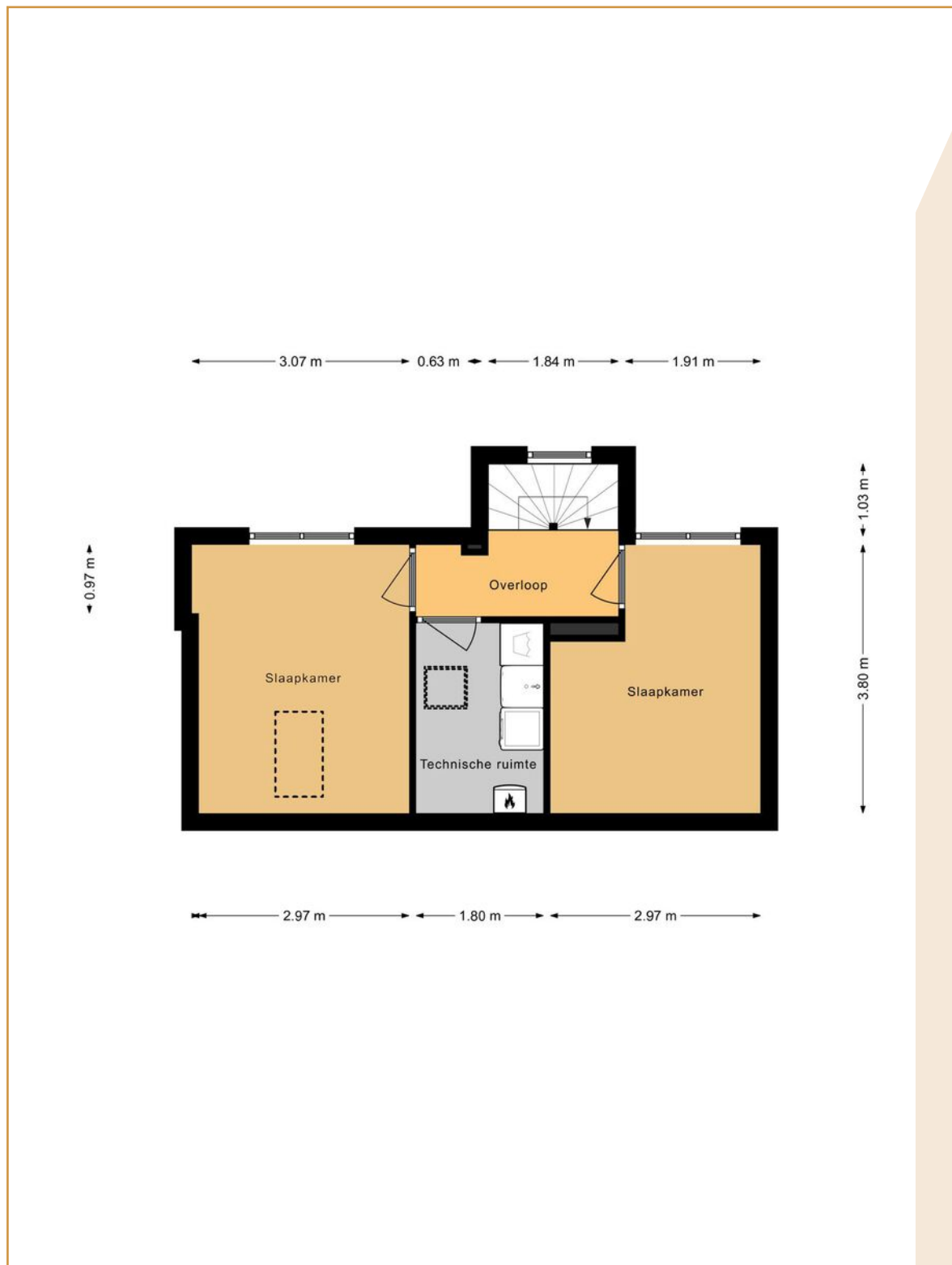


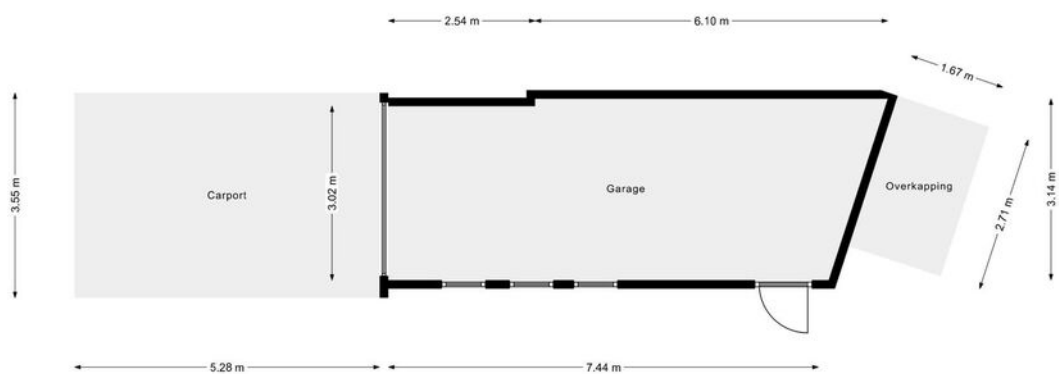


Plattegrond begane grond

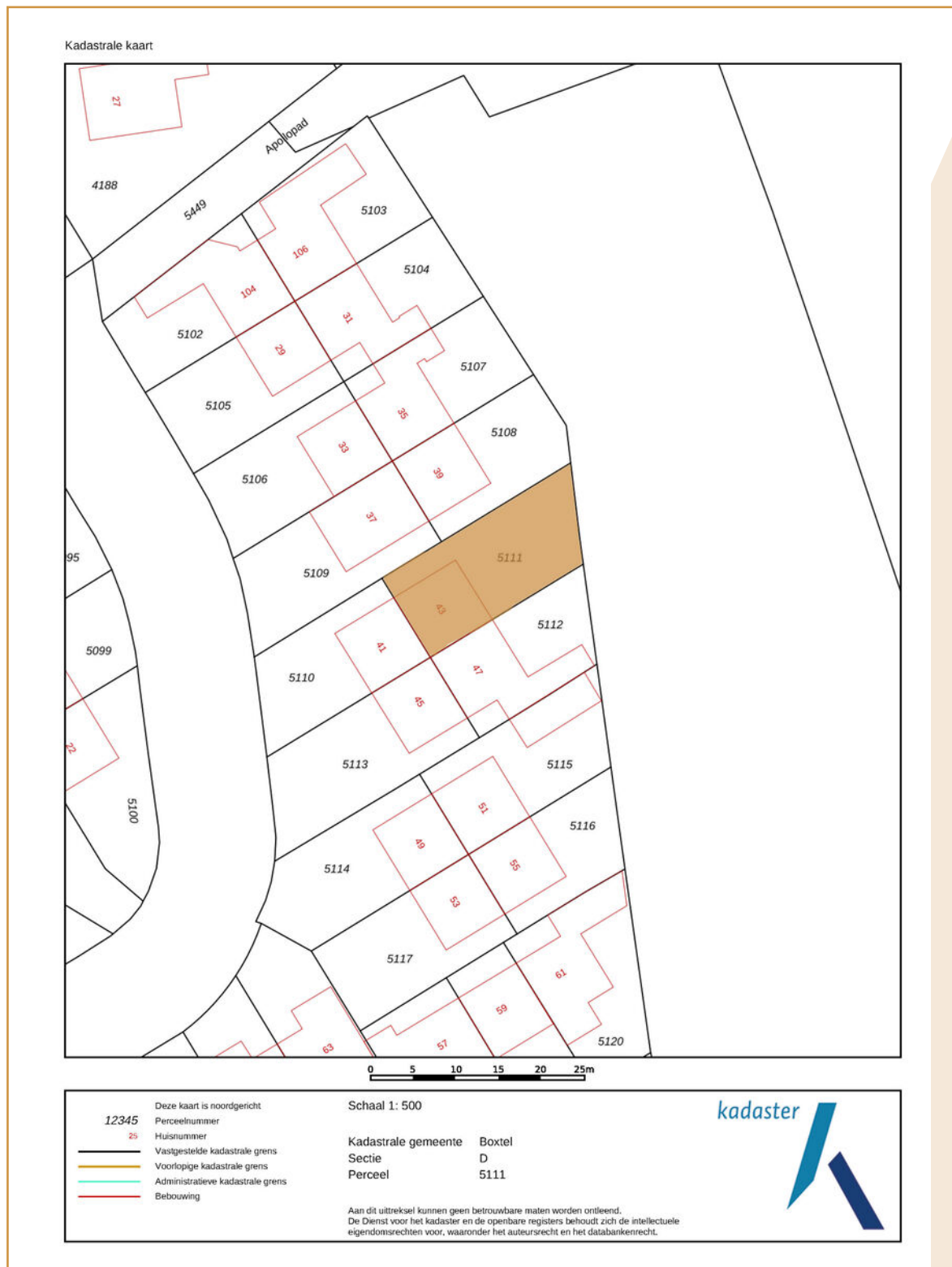


Plattegrond eerste verdieping





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	
- TL verlichting garage		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- 3 x hor op slaapkamers, 2 schuifhor huiskamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- IKEA vakkenkast + wandplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten/plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Extra groepenkastje garage	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

