

PALESTRINASTRAAT 15

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1974
Type:	hoekwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 477 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 128 m²
Perceeloppervlakte:	195 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 13 m²
Externe bergruimte:	ca. 21 m²
Verwarming:	c.v.-ketel en airconditioning (Daikin)
Energie label	C

Boxtel / Comfortabele hoekwoning met uitbouw

Aan een autovrij plein, met een speeltuintje voor de deur, staat deze uitgebouwde en goed onderhouden hoekwoning met vier slaapkamers en drie bergingen, waarvan een met verwarming. De woonkamer, keuken en eetkamer vormen samen een leefruimte van formaat met genoeg ruimte voor een gezin. De vierde slaapkamer, met wastafel en dakkapel, bevindt zich op de tweede verdieping. In de badkamer met whirlpoolbad, aparte douche en tweede toilet word je omringd door luxe. Dit is een huis waar je iedere dag volop van gaat genieten ...

LOCATIE

Deze verrassend ruime hoekwoning staat 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, de kinderboerderij 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

Open de blauwe voordeur naar de hal, waar een tegelvloer in een warme kleurstelling ligt. Aan de rechterzijde, naast de moderne meterkast met slimme meters, is de garderobe. Een deel van de wanden is afgewerkt met spachtelputz en het geheel maakt een verzorgde indruk.

WOONKAMER

De eerdergenoemde tegelvloer ligt niet alleen in de hal maar ook in de woonkamer, keuken en serre. Doordat de eettafel in de serre staat, kan de ruime woonkamer geheel als zitkamer worden ingedeeld. In de hoek is de open trap naar de eerste verdieping en een deel van de wanden is, net als het plafond, gestuct.

KEUKEN EN SERRE

Een brede doorgang verbindt de woonkamer met de lichte, gezellige keuken. De hoekopstelling, uitgevoerd in een mooie kleur, heeft een licht aanrechtblad en alle apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een koelkast. In de serre met kunststof kozijnen en grote schuifpui is genoeg plek voor een grote eettafel. Het uitzicht naar de tuin is fraai en de inbouwverlichting zorgt, zodra het donker wordt, voor de juiste sfeer. In de serre hangt een radiator, waardoor de temperatuur altijd aangenaam is.

BIJKEUKEN EN TOILETRUIMTE

In de keuken is een deur naar de verwarmde bijkeuken met een grote, vaste kastenwand. Je kunt vanuit de bijkeuken niet alleen de achtertuin, maar ook de toiletruimte met dubbel toilet en fonteintje bereiken.

TUIN

Toen je richting de voordeur liep, heb je de mooi aangelegde voortuin met mooie boom al gezien. Vanuit de serre loop je de achtertuin in, gesitueerd op het oosten. Hier zie je bestrating, een stukje gras en een verhoogde border. Het overdekte terras is een fijne plek om buiten te zitten. In de hoek van dit terras is een poort naar de steeg.

BERGING

Wat deze woning heel aantrekkelijk maakt, zijn de bergingen. In totaal zijn er drie; twee aan de achterzijde en een aan de linkerkant. De stenen berging is voorzien van verwarming, een tegelvloer en een spoelbak. Deze ruimte wordt nu als hobby- en sportruimte gebruikt. De tweede berging, gebouwd van hout, grenst ook aan het overdekte terras. Van deze berging dient de dakbedekking vernieuwd te worden. Aan de linkerkant is een bijna 5.80 meter lange berging, die tevens fungeert als verbinding tussen de voor- en achtertuin.

Boxtel / Comfortabele hoekwoning met uitbouw

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN BERGING

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping heeft deze woning veel sfeer. Op de overloop ligt, net als in de slaapkamers, laminaat en je ziet meerdere paneeldeuren in een lichte, neutrale kleur.

SLAAPKAMERS

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers; twee aan de voorzijde en een aan de achterzijde. Een van de slaapkamers aan de voorzijde is de ouderslaapkamer, waar een Daikin airco-unit het hele jaar voor een aangename temperatuur zorgt. In alle slaapkamers zie je stucwerk op de wanden en plafonds, kunststof kozijnen met elektrisch bedienbare rolluiken, een radiatorombouw met brede vensterbank en laminaat op de vloer.

BADKAMER

Niet alleen de slaapkamers, maar ook de badkamer is heerlijk ruim. Blikvanger is het luxe whirlpoolbad en verder is de badkamer ingedeeld met een aparte douche, wastafelmeubel, spiegelkast en een wandcloset. Mooie elementen zijn de thermostaatkraan in de douche, de inbouwverlichting, designradiator en het lichte tegelwerk. Het kunststof kozijn is voorzien van een handbediend rolluik.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Een vaste trap geeft toegang tot de overloop, met de opstelling van de wasmachine en de HR-ketel. Bij het wasgedeelte is de vloer, net als de verhoging en de wanden, afgewerkt met tegels en ook aan de andere zijde liggen tegels op de vloer.

SLAAPKAMER

Niet alleen op een deel van de overloop, maar ook in de vierde slaapkamer ligt laminaat. De wanden zijn

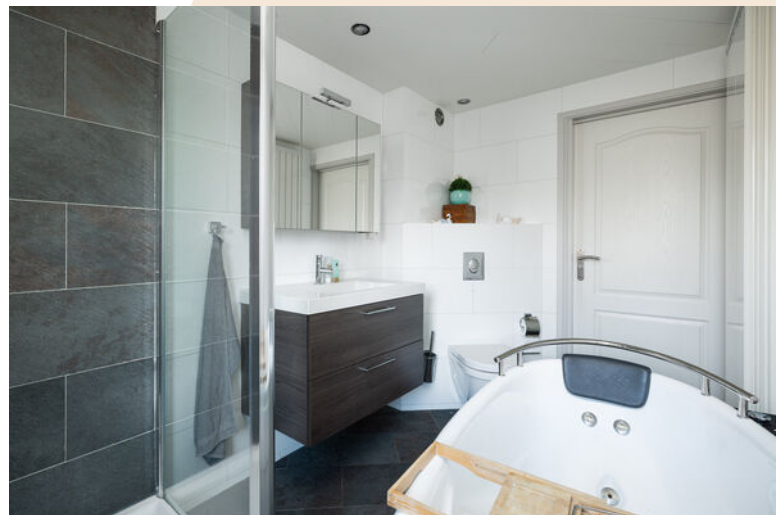
afgewerkt met stucwerk en de dakkapel zorgt voor veel extra ruimte. Deze slaapkamer heeft ramen aan twee zijden, meerdere vaste kasten en een wastafel met meubel. Het kunststof kozijn van de dakkapel is voorzien van een handbediend rolluik.

BIJZONDERHEDEN:

- Kunststof kozijnen, voorzien van dubbel glas (deels Isolide Superplus 1.1)
- In alle kamers op de eerste en tweede verdieping is er een (voorzet)hor voor een raam
- Verwarming via een HR-ketel (Vaillant EcoTEC Classic, 2020) en een airco-inverter (Daikin, 2021)
- Vier ruime slaapkamers, waarvan een met een dakkapel
- Drie bergingen, waarvan een met verwarming
- Energielabel C
- Een fijne woonomgeving die alles biedt voor een comfortabel gezinsleven: diverse winkels, scholen, sportaccommodaties, speeltuinen, het winkelcentrum Oosterhof, een kinderboerderij en een wandelgebied aan de Dommel, allemaal op korte afstand.













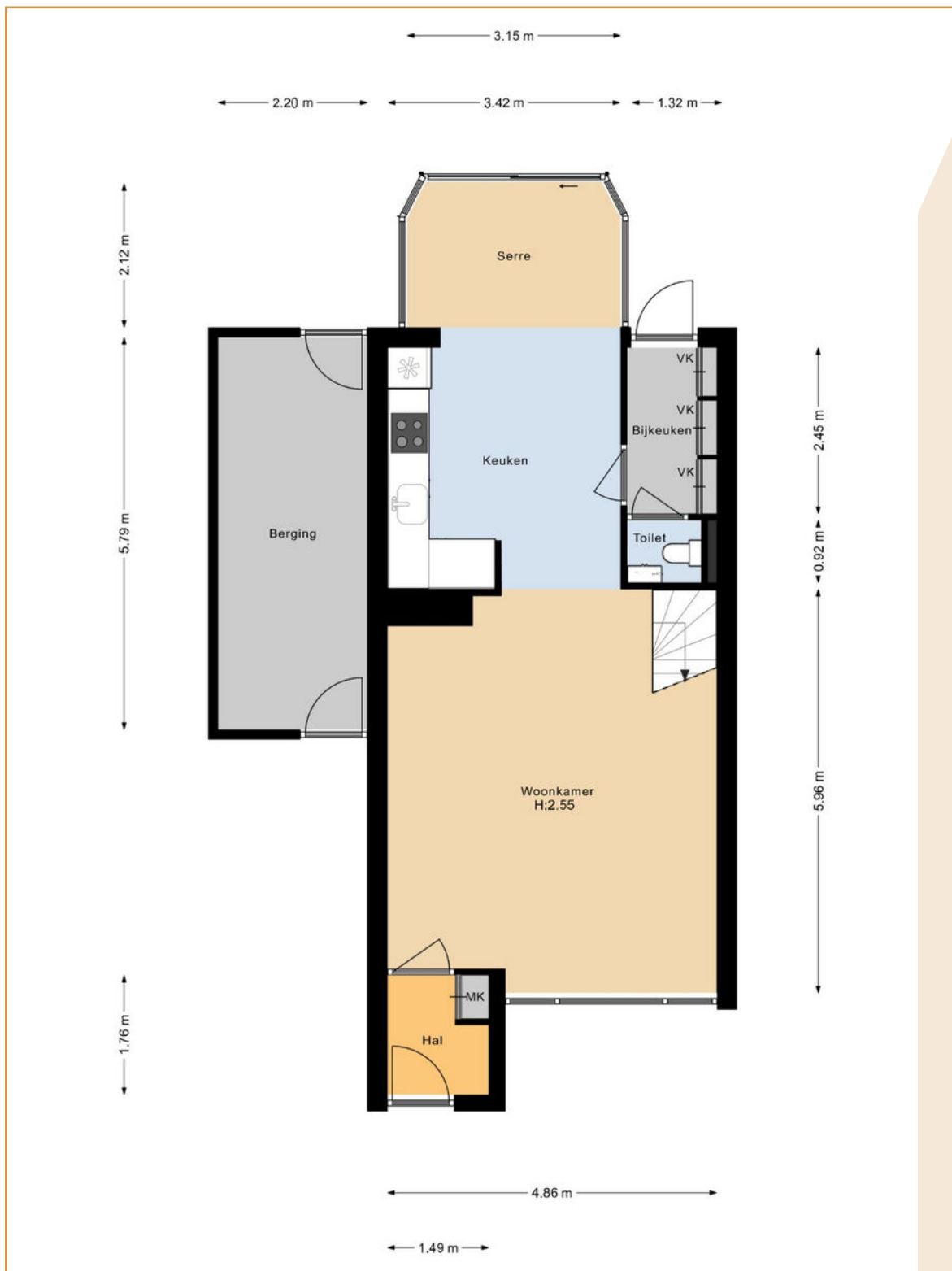
Lijst van zaken

	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	
- Lamp in de woonkamer		X	
- Hanglampen in Keuken en WC		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Airconditioning	X		
- Droogrek/Waslijn zolder		X	
- Werkbank en Wandbord Werkplaats/Schuur		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

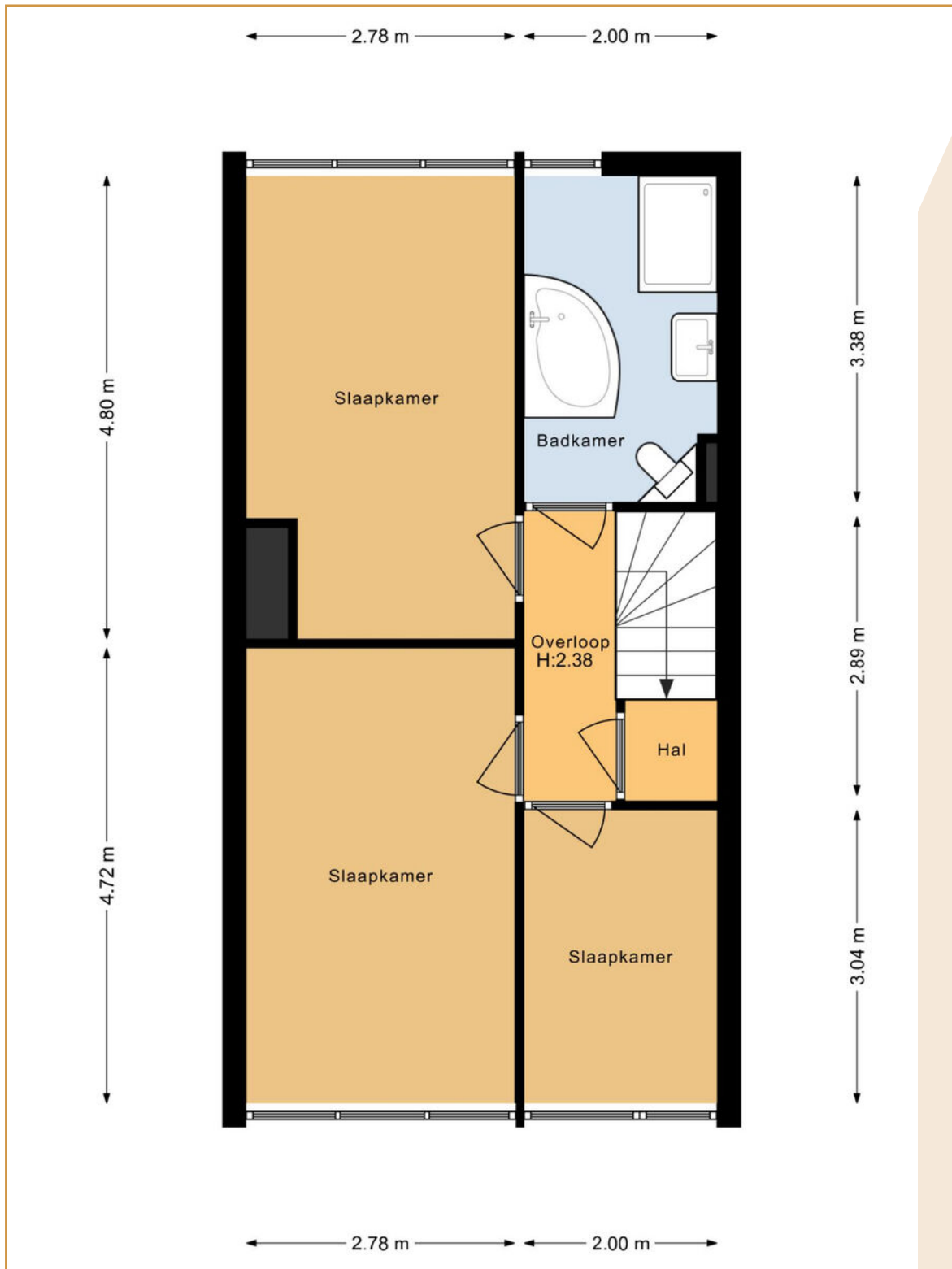
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	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		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Achter elke verwarming zit radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Katten afrastering			X

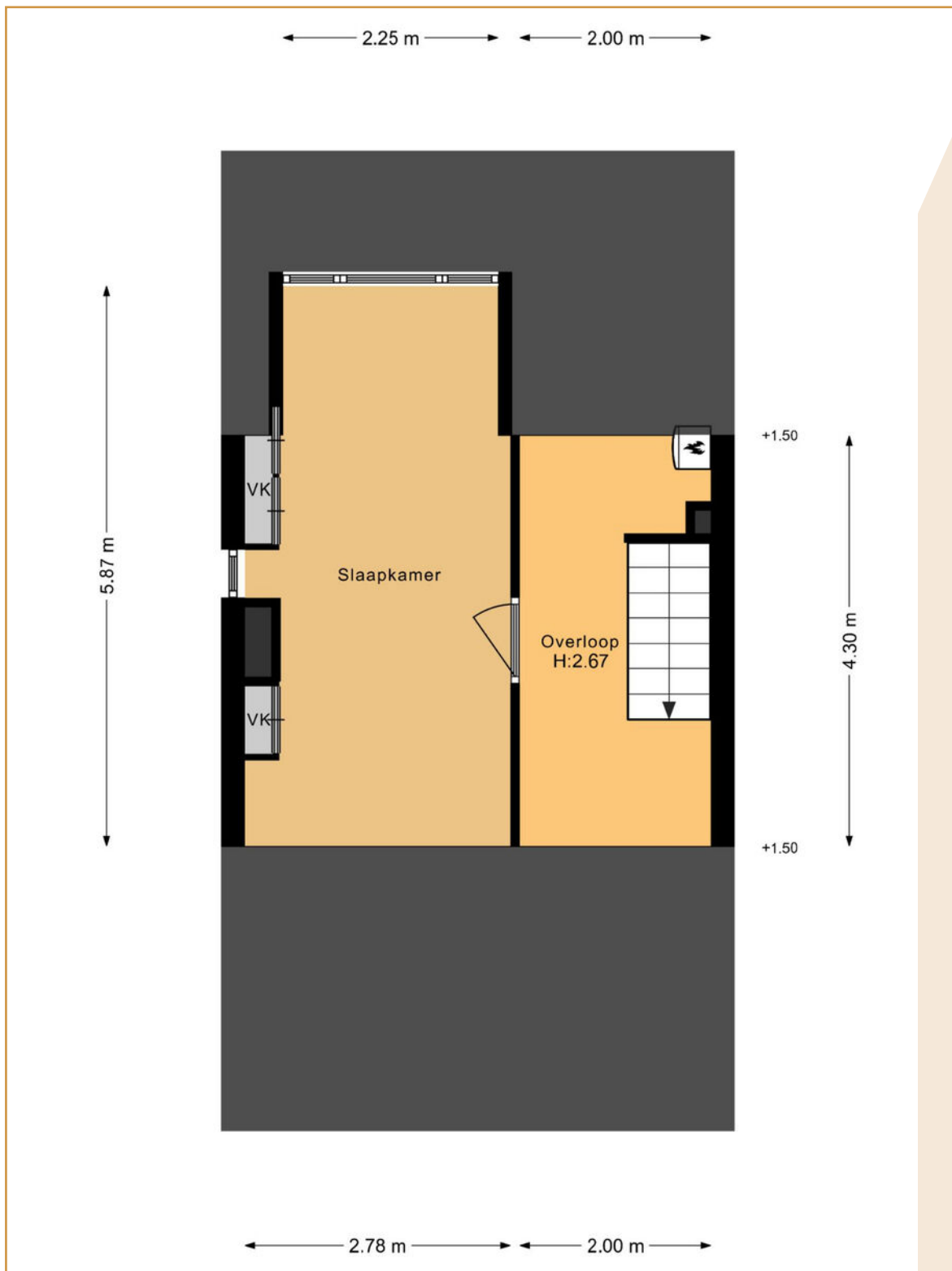
Plattegrond begane grond



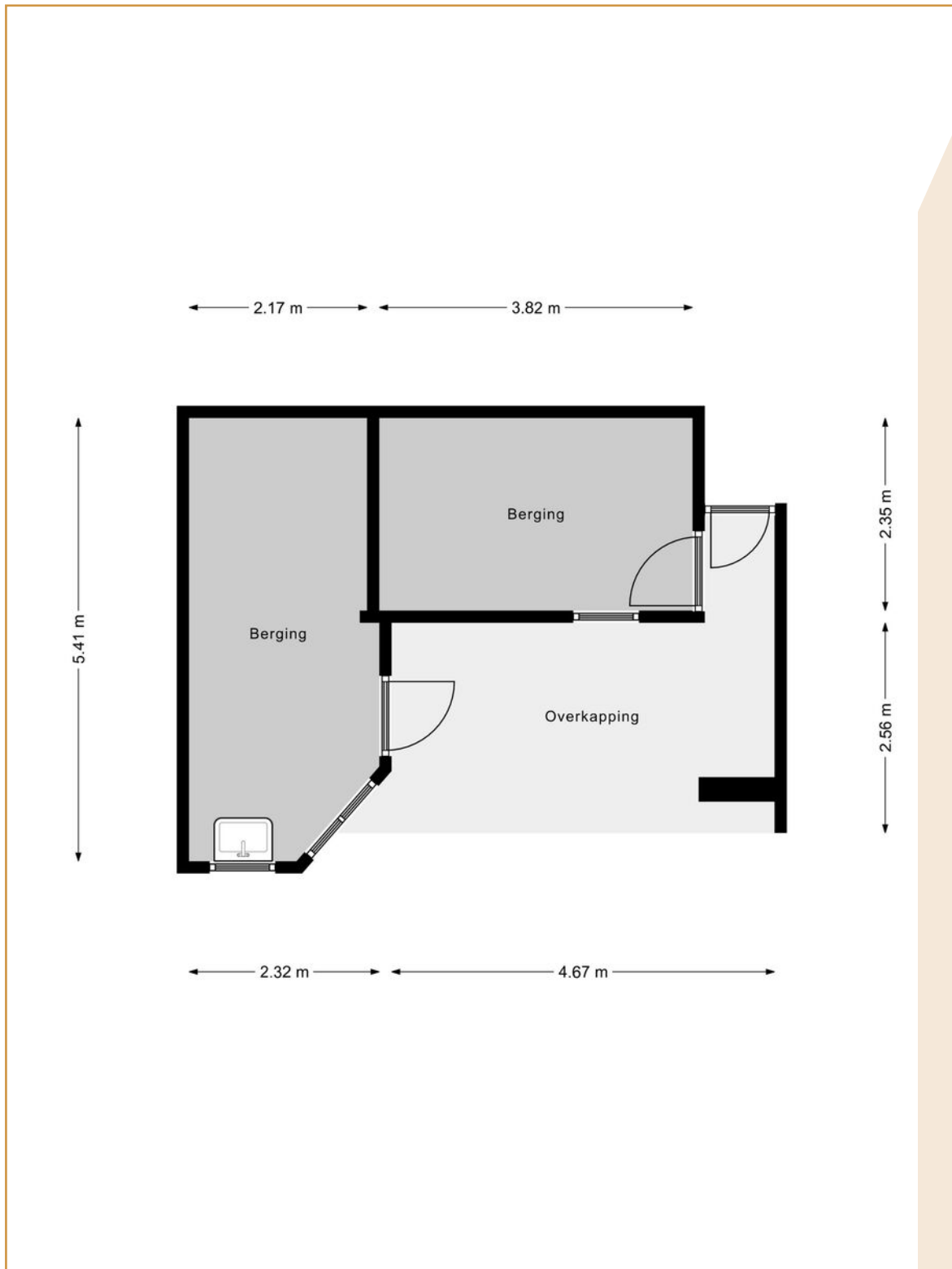
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bergingen & overkapping



Kadastrale kaart



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

