

DE HOEF 15

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Type:	tussenwoning
Kamers:	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 266 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 75 m²
Perceeloppervlakte:	153 m²
Gebouwbonden buitenruimte:	ca. 6 m²
Externe bergruimte:	ca. 4 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Remeha / 2019)
Energielabel	C

Boxtel / Charmant wonen in Boxtel-Oost

Laat je verrassen door de ruimte en sfeer in deze charmante woning in Boxtel-Oost, die lokaal ook bekend staan als de kabouterwoningen. Dit fijne huis met energielabel C is niet alleen geschikt voor starters, maar ook voor een 1- of 2-persoonshuishouden die op zoek is naar een sfeervol huis met twee ruime slaapkamers. Je hoeft niet te verbouwen, want deze woning heeft een moderne keuken (2021) met inbouwapparatuur, een stijlvolle badkamer en een goede vloerafwerking. De tuin met terras op het zuiden en de berging voor de fiets maken het plaatje meer dan compleet.

LOCATIE

De kabouterwoningen zijn behalve in Boxtel ook in Blaricum, Rosmalen en Oploo gebouwd. Mensen wonen hier graag, want er komt maar beperkt een woning te koop. Je woont op een rustige plek in een ruim opgezette woonwijk met diverse winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties en speeltuinen in de nabijheid. Je kunt lopend naar het vernieuwde winkelcentrum Oosterhof met zijn grote winkelaanbod en naar het wandelgebied langs de Dommel. Maar ook uitvalswegen naar de A2 en het gezellige centrum van Boxtel bevinden zich op korte afstand.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel C. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Het vervangen van enkel glas door HR++ glas en het plaatsen van 11 zonnepanelen zorgt voor energielabel B (enkele maatregel). Een andere optie is het vervangen van enkel glas door HR++ glas en het plaatsen van 14 zonnepanelen, wat eveneens zorgt voor energielabel B (enkele maatregel). Wordt deze laatste maatregel gecombineerd met een hybride warmtepomp, dan is energielabel A het eindresultaat.

BEGANE GROND

HAL

Open de witte voordeur en stap de hal van deze gezellige woning in. Aan de linkerkant is de moderne meterkast en de laminaatvloer ligt ook in de woonkamer en keuken. Verder zie je een droogloopmat, nette wandafwerking en een radiator met thermostaatknop.

WOONKAMER

De woonkamer met witte balkenplafond, schuine daken en grote pui met openslaande deuren is een mooie leefruimte die verrassend veel ruimte biedt. Onder de trap zijn twee kasten met lades en planken gemaakt, waar je veel spullen kunt opbergen en je favoriete woonaccessoires en mooie plekken kunt geven. Mooie elementen zijn de vloerafwerking en de radiatorombouw met brede vensterbank.

KEUKEN

In de hoek van de woonkamer is een doorgang naar de keuken, die in 2021 is verbouwd. Het resultaat is een fantastische en optimaal ingedeelde ruimte met inbouwverlichting, een op maat gemaakte afzuigkap en afwerking. De donkergrijze hoekopstelling met aparte, halfhoge kastenwand stemt de kook- en bakliefhebber tevreden. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat (AEG), afzuigkap, vaatwasser (Whirlpool), combi-oven, koelkast en een vriezer (4 lades).

BADKAMER

Op de begane grond bevindt zich de ruime, luxe badkamer met een ligbad, grote inloopdouche, wandcloset, duo wastafelmeubel, spiegelkast en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Stucwerk is gecombineerd met fraaie wand- en vloertegels, deels uitgevoerd in hardsteen. Naast het wastafelmeubel hangt een hoge designradiator met handdoekenrek.

Boxtel / Charmant wonen in Boxtel-Oost

en de grote regendouche is een van de blikvangers.

BERGING

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stenen (fietsen)berging met elektra. De bewoners hebben hier een vriezer staan en verder is er ruimte voor de fietsen en andere spullen.

TUIN

Bij aankomst heb je de voortuin met gras, buitenkraan en beplanting al gezien. Vanuit de woonkamer is de achtertuin op het zonnige zuiden te bereiken. Het grote, houten terras grenst aan het grasveldje en verder zie je een kiezelpad, buitenkraan en borders met leuke beplanting. De hoge, groenblijvende beplanting zorgt voor privacy in de tuin en er is, heel handig, een poort naar de openbare weg.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Volg de trap vanuit de hal naar de overloop, waaraan twee slaapkamers en een vaste kast grenzen. Deze kast is voorzien van een kledingstang en een plank, waardoor dit een prima plek is voor kleding.

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde is de ruime hoofdslaapkamer met een balkenplafond, laminaatvloer, steile dakvlakken en een deur naar het balkon. De tweede slaapkamer heeft een soortgelijke afwerking en meerdere vaste kasten, waarvan een is verbouwd tot bureau voor werk of studie. Zo is de ruimte in deze woning optimaal benut!

ZOLDER

In de nok van de woning zijn twee zolderbergingen, waarvan een met de opstelling van de HR-ketel (Remeha, 2019). Beide bergingen bevinden zich boven de slaapkamers.

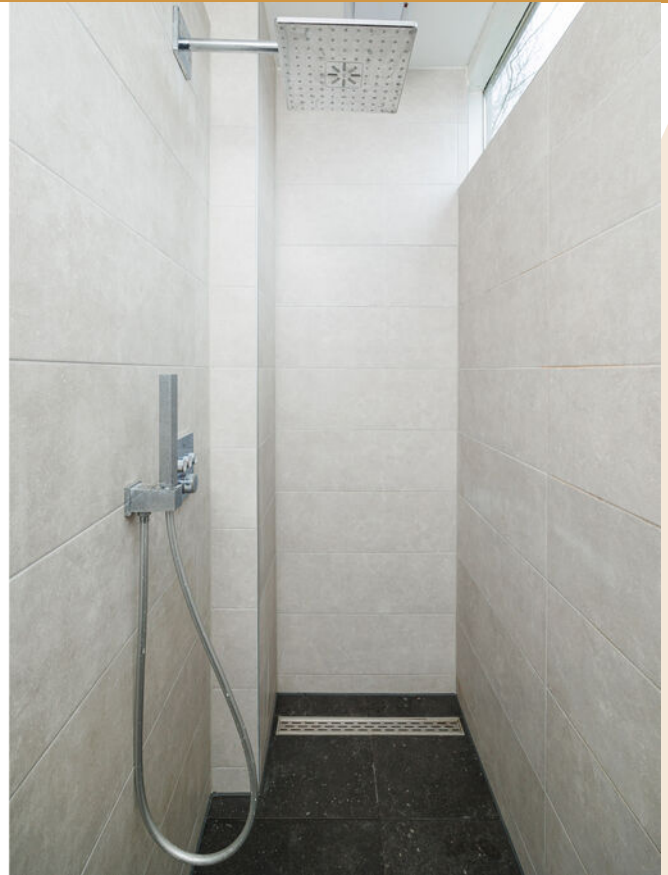
BIJZONDERHEDEN:

- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Kunststof kozijn (slaapkamer voorzijde), voorzien van HR++ glas;
- Het buitenschilderwerk is in 2015 (achterzijde) en 2021 (voorzijde) uitgevoerd;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Tzerra ace 28C, 2019). 1 slaapkamer wordt thans verwarmd middels een losse elektrische kachel;
- Laatste verbouwing uitgevoerd in 2021 (uitbouw voorzijde, badkamer- en keukenrenovatie, keraliet gevelafwerking voorzijde en nieuw kozijn op de bovenverdieping);
- Schotelantenne kan in overleg achterblijven;
- Energielabel C.













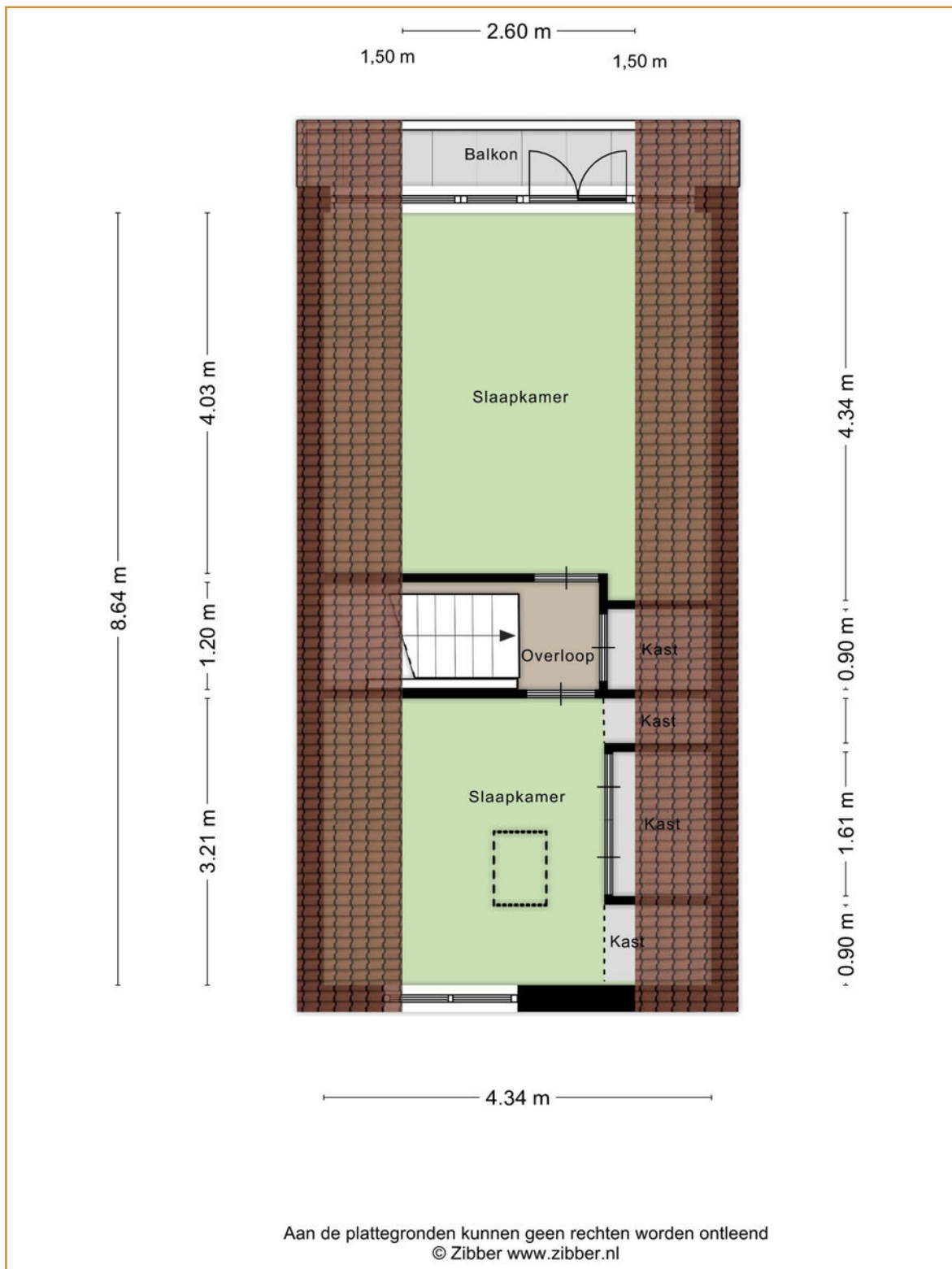




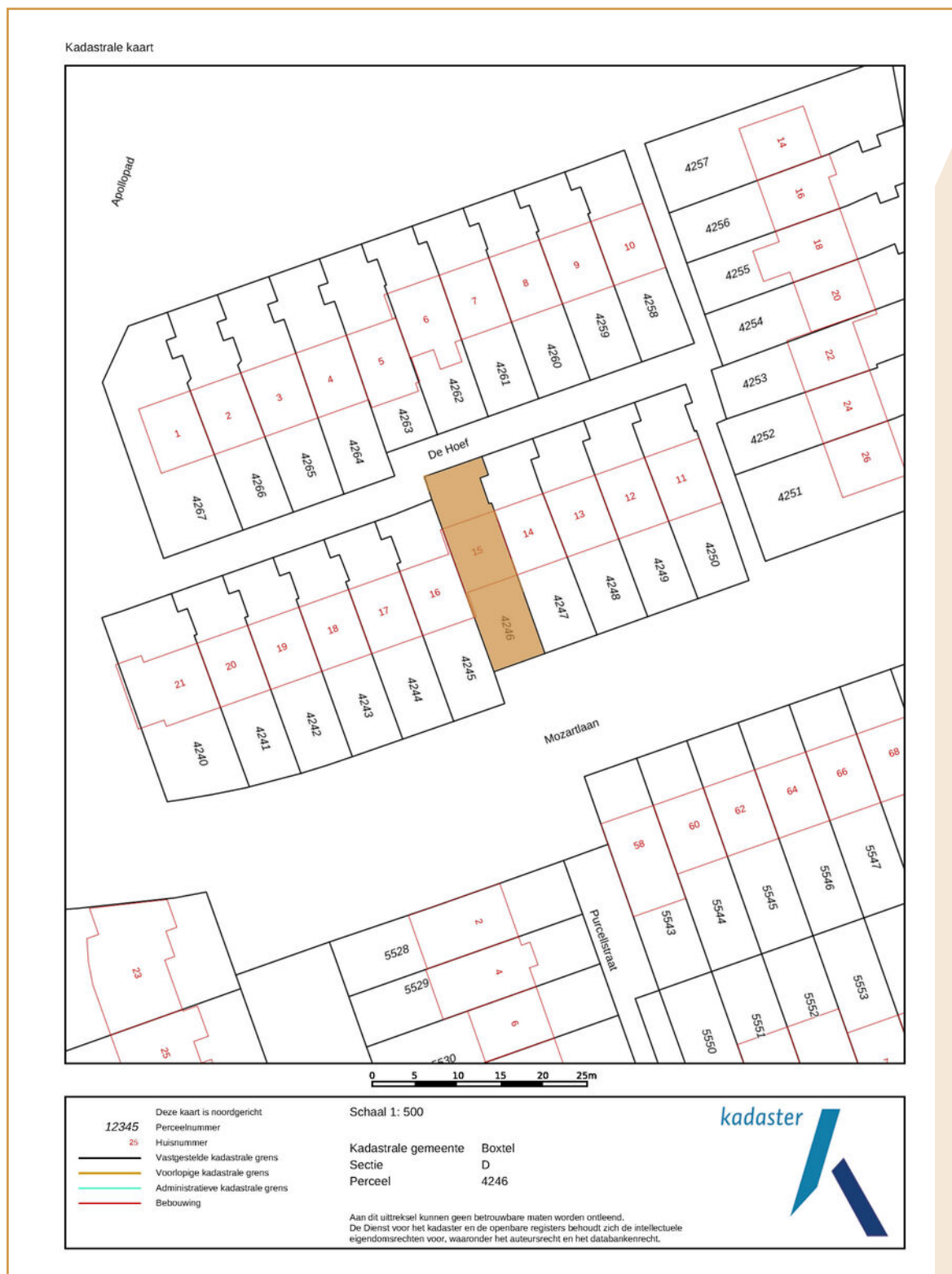
Plattegrond begane grond



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	
- Hue Led Strips	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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

