

VORSENPOEL 55

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1986
Type: geschakelde woning
Kamers: 3 (waarvan 2 slaapkamers, 3 mogelijk)

Inhoud: ca. 336 m³

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 95 m²

Perceeloppervlakte: 189 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 12 m²

Externe bergruimte: ca. 20 m²

Verwarming: c.v.-ketel

Energie label C

Boxtel / Kwadrantwoning met ruimte en privacy

Wellicht ken je de term kwadrantwoning niet, maar aan de Vorsenpoel in Boxtel staan deze leuke woningen. Per blok zijn er twee woningen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde, waarbij de woning op nummer 55 zich aan de achterzijde bevindt. Boven zijn twee slaapkamers en een berging/wasruimte, terwijl de slaapkamer en badkamer op de begane grond de mogelijkheid bieden om gelijkvloers te wonen. De carport biedt ruimte aan de auto en de ruime berging is een prima plek om te gebruiken als hobbyruimte. Er zijn veel pluspunten, van zonnepanelen op het dak van de berging tot de vrije ligging aan de achterzijde. Laat je verrassen door de ruimte, indeling, lichtinval en de zonnige tuin met groot terras.

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

Aan de rechterzijde, bij de oprit en carport, is de entree van deze kwadrantwoning. De hal met meterkast staat in verbinding met de tuingerichte woonkamer. Op de vloer in de hal ligt laminaat, net als op bijna de hele begane grond.

WERKKAMER/SLAAPKAMER

Als je vanuit de hal de woonkamer inloopt, dan kun je linksaf naar de werkkamer. Richt je deze kamer in als slaapkamer, dan is het mogelijk om gelijkvloers te wonen. De afwerking van de vloer, muren en het plafond is zeer goed, waardoor je al snel kunt gaan

inrichten. Achter het losse dressoir is een aansluiting voor een wastafel.

WOONKAMER

Aan de tuinzijde is de verrassend ruime woon-/eetkamer met een breedte van bijna 8 meter en een dubbele schuifpui naar het terras. Het zitgedeelte bevindt zich aan de rechterzijde en het eetgedeelte aan de linkerzijde, op een paar stappen van de keuken.

KEUKEN

In de keuken met handige provisieruimte/berging staat een nette, lange wandopstelling met meerdere bovenkasten, onderkasten en vier lades. Boven het aanrecht is verlichting geplaatst en de tegels op de achtergrond passen qua kleur goed bij de keukenfronten. De gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2020), koelkast en combi-oven/magnetron (magnetronfunctie defect) zijn ingebouwd.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE

Via een tussenhal, naast de woonkamer, zijn de badkamer en toiletruimte te bereiken. De badkamer is ingedeeld met een grote inloopdouche met regendouche en losse handdouche, een wastafelmeubel, hoge kast en een designradiator.

CARPORT EN BERGING

Aan het einde van de oprit is de carport met gesloten zijwanden, waardoor het mogelijk is om een auto of bijvoorbeeld een aanhanger overdekt en droog te parkeren. De aansluitende berging, te bereiken vanuit de tuin, is een geschikte ruimte voor de (kinder)fietsen en als hobbyruimte. De voorzetwanden zijn voorzien van isolatie, waardoor de berging gedurende het hele jaar goed te gebruiken is.

TUIN

De achtertuin is een mooi aangelegde, goed onderhouden buitenruimte met schuttingen als erfafscheiding en een vrije ligging aan een brede groenstrook. Hierdoor heb je geen directe achterburen

Boxtel / Kwadrantwoning met ruimte en privacy

en geniet je van veel privacy in de tuin. In de L-vormige border zie je gevarieerde beplanting, van planten tot struiken en deels met bloemen.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN BERGING

Volg de met tapijt beklede draaitrap vanuit de hal naar de eerste verdieping, waar je als eerste op de overloop komt. Aan deze ruimte grenzen twee slaapkamers en een berging met een kunststof Velux dakraam. In de berging is de opstelling van de wasapparatuur, de Nefit HR-ketel en de unit van de mechanische ventilatie (Itho).

SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer is ingericht als master bedroom en de tweede slaapkamer als ruime kinderkamer. Beide kamers zijn voorzien van een schuin, hoog plafond en op de vloer ligt zacht tapijt. De kunststof kozijnen zijn voorzien van draai-/kiepramen, HR++ glas, insectenhorren en handbediende rolluiken.

BIJZONDERHEDEN:

- Dakrenovatie in 2022 (dakranden en daktrim van plat dak boven woonkamer en gehele dak van de carport en berging)
- Aluminium kozijnen op de begane grond, deels met dubbel glas en kunststof kozijnen met HR++ glas in de slaapkamers, geplaatst in 2021
- Diverse insectenhorren en rolluiken
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit ProLine NxT HRC 24/CW4, 2021)
- 6 zonnepanelen van 380 Wp (Canadian Solar) met SolarEdge optimizers en een SolarEdge omvormer, geplaatst in 2023
- De lichtschakelaars en opbouw van stopcontacten zijn in 2021 vernieuwd
- Energielabel C (afgegeven voor installatie nieuwe HR-ketel, zonnepanelen en kozijnen met HR++ glas)

















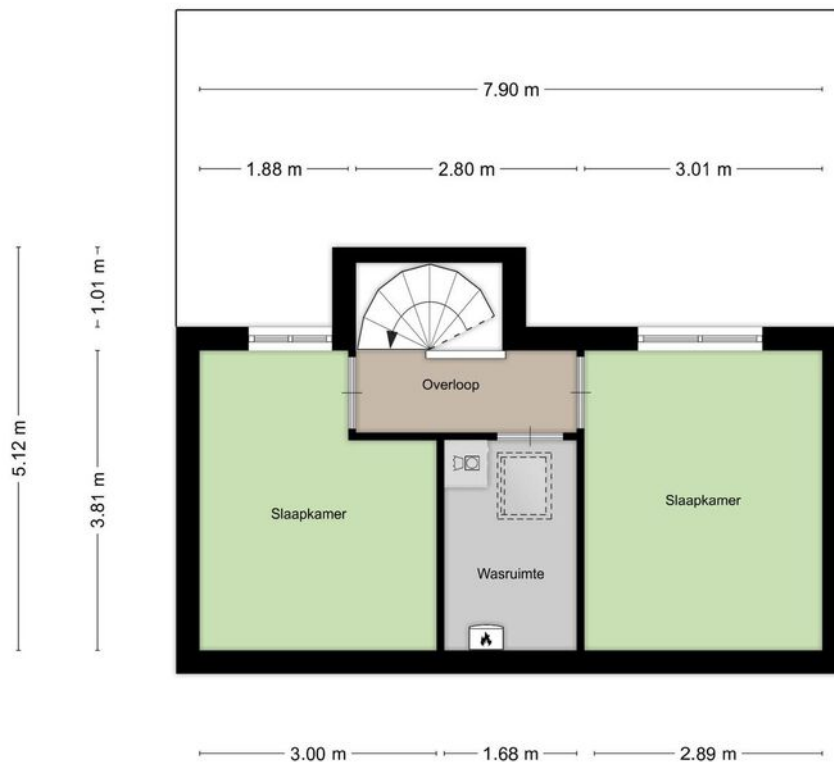


Plattegrond begane grond



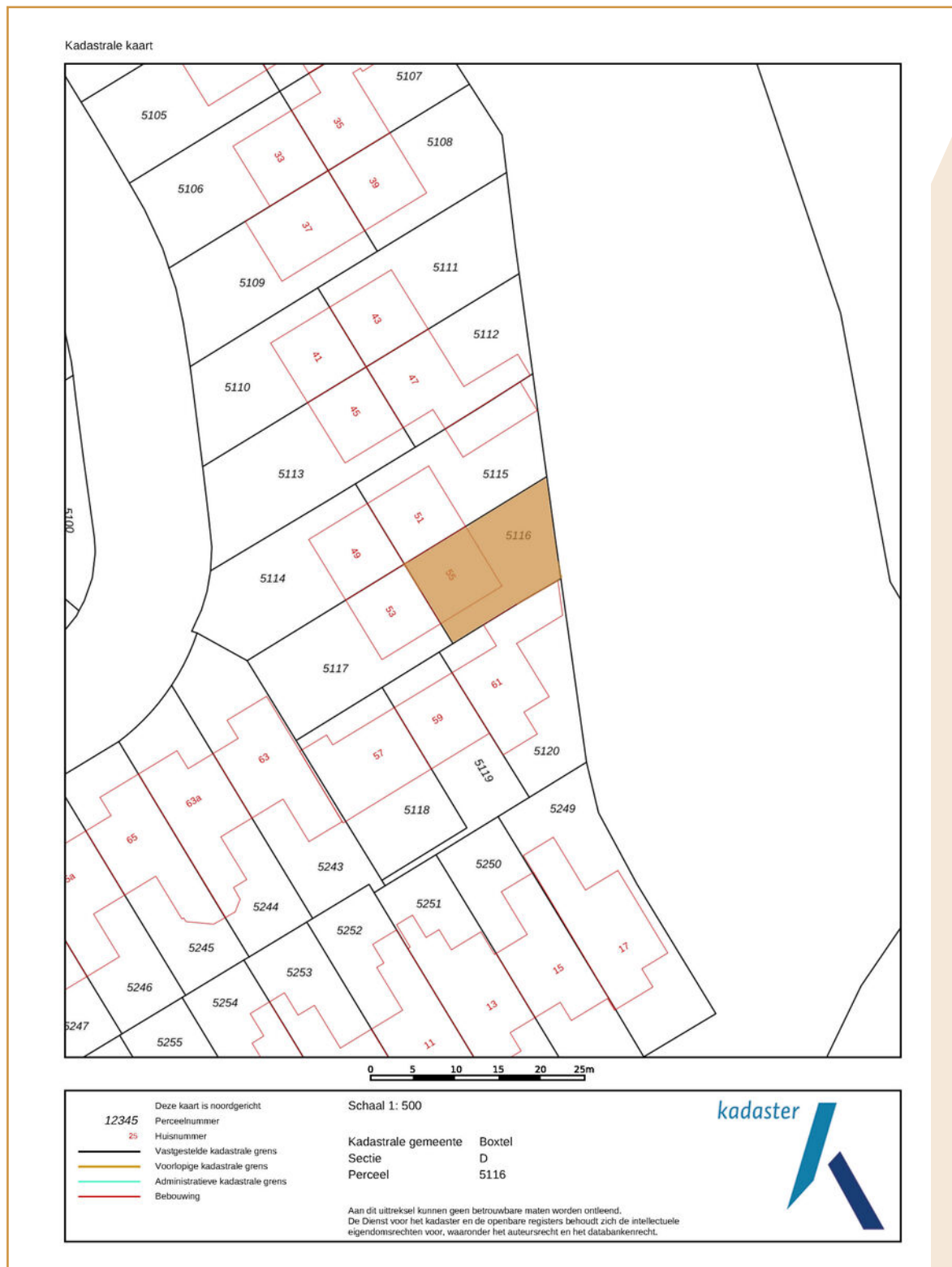
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken bijkeuken	X		
- Kast waskamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Douche rek			X
- Wandkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Slimme thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speeltoestel met glijbaan en schommels			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Algemene informatie

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

VOORBEHOUDEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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.

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.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen, is het raadzaam om je financiële situatie in kaart te brengen voordat je een bod uitbrengt. We kunnen je desgewenst in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij je past.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Heb je vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging? We staan klaar om je te helpen!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

