

KAPELWEG 9

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 344 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 92 m²
Perceeloppervlakte:	130 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 19 m²
Externe bergruimte:	ca. 15 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Atag, 2002)
Energie label	D

Boxtel / Ruime gezinswoning met tuin

Aan het begin van de Kapelweg, vlak naast de Boerenbond, staat deze uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een zonnige tuin, oprit, carport en een dubbele berging.

Wat bijzonder is aan deze woning is dat niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping is uitgebouwd. Hierdoor zijn niet alleen de woonkamer en keuken, maar ook de 3 aanwezige slaapkamers en de badkamer heerlijk ruim. Deze woning heeft veel sfeer en is dankzij de grote ramen heerlijk licht.

LOCATIE

De locatie van deze woning is goed, aan de rand van Boxtel en toch op korte fietsafstand van het centrum en het treinstation. Boxtel heeft een uitstekend voorzieningenniveau met basis- en middelbaar onderwijs, sportfaciliteiten, winkels, supermarkten en vele restaurants.

Als je de Kapelweg verder volgt, dan bereik je het prachtige buitengebied richting natuurgebied Kampina, Oisterwijk en Haaren. Met de trein zijn steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg goed bereikbaar.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel D. De spouwmuren, ook van de uitbouw, zijn na-geïsoleerd en de aanwezigheid van vloerisolatie is onbekend. Alle hellende daken zijn voorzien van geïsoleerde dakplaten uit vermoedelijk 1978 met 30 mm PUR. De HR-ketel (Atag Enigma) is in 2002 geplaatst.

Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden.

Het isoleren van de hellende daken (minimaal 100 mm) zorgt voor energielabel C. Vervang je het enkel glas door HR++ glas, dan zorgt dit (in combinatie met de dakisolatie) voor energielabel C, bijna B. Combineer je deze maatregelen met een nieuwe cv-ketel (Intergas HREE 28/24 A), dan is energielabel B het resultaat.

Als vierde maatregel kunnen er 6 zonnepanelen (oriëntatie zuid) worden geplaatst, met energielabel A als gevolg.

BEGANE GROND

HAL

Aan de linkerkant van de woning, bij de oprit, is de entree van deze verrassend ruime woning. De hal met meterkast staat in verbinding met de woonkamer. Niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken ligt een stijlvolle donkere tegelvloer. De meterkast is uitgevoerd met een moderne groepenkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de gasmeter.

WOONKAMER

Doordat de eettafel in de keuken staat, kan de woonkamer geheel als zitkamer worden ingericht. Mooie elementen zijn het balkenplafond, de tegelvloer en het schoonmetselwerk dat is geschilderd in een taupekleur. Het grote, houten kozijn aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

EETKEUKEN

Hoe gezellig is het om te koken en eten in dezelfde ruimte? Deze woning heeft een ruime eetkeuken, die in halfopen verbinding met de woonkamer staat. Aan de rechterzijde staat een lichte hoekopstelling met een hoge kast, waarin de koelkast is ingebouwd. Verder heeft deze keuken een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

BIJKEUKEN

In het verlengde van de keuken bevindt zich de verwarmde bijkeuken met lichte tegels op de vloer en wanden.

Onder het blad met spoelbak is ruimte voor een vriezer, de wasmachine en droger. Je kunt vanuit de bijkeuken naar de tuin lopen en aan de andere zijde bevindt zich de toiletruimte met wandcloset.

BERGINGEN EN CARPORT

Aan het einde van de oprit bevindt zich een dubbele berging en een carport. Onder de carport is een poort naar de achtertuin. De berging aan de linkerkant is vanaf de carport te bereiken. De tweede, tevens

Boxtel / Ruime gezinswoning met tuin

grootste berging beschikt over een spoelbak en elektra.

TUIN

Deze goed onderhouden woning heeft een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuiden gesitueerd is. In de voortuin staat een laag, smeedijzeren hekwerk en in de ommuurde achtertuin is een overdekt terras gebouwd.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Volg de open, hardhouten trap vanuit de woonkamer naar de overloop. Aan de overloop grenzen drie ruime slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

Verrassend is de slaapkamer aan de achterzijde, die een vloeroppervlakte van circa 17.7 m² heeft. Deze slaapkamer met balkenplafond, rolluik en een loopdeur naar het platte dak biedt de mogelijkheid om een walk-in closet te realiseren. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers van circa 7.5 en 7.4 m² met handbediende rolluiken, laminaat op de vloer en stucwerk op de wanden. Een van deze slaapkamers heeft een inbouwkast.

BADKAMER

De badkamer is fraai ingedeeld met een hoekbad, aparte douche, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel. Het raam is voorzien van een rolluik en verder zie je thermostaatkranen, inbouwverlichting, mechanische afzuiging en tegelwerk in lichte kleuren.

TWEDE VERDIEPING

ZOLDER

Een vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping met twee kunststof dakvensters en de opstelling van de HR-ketel. De vaste trap is af te sluiten met een groot, houten luik.

BIJZONDERHEDEN:

- Forse uitbouw op de begane grond en eerste verdieping;
- Drie slaapkamers;
- Zeer compleet uitgevoerde badkamer met een hoekbad, separate douche en een tweede toilet;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Atag Enigma, bouwjaar 2002);
- Oprit en carport met eigen achterom naar de tuin;
- Twee bergingen;
- Energielabel D.















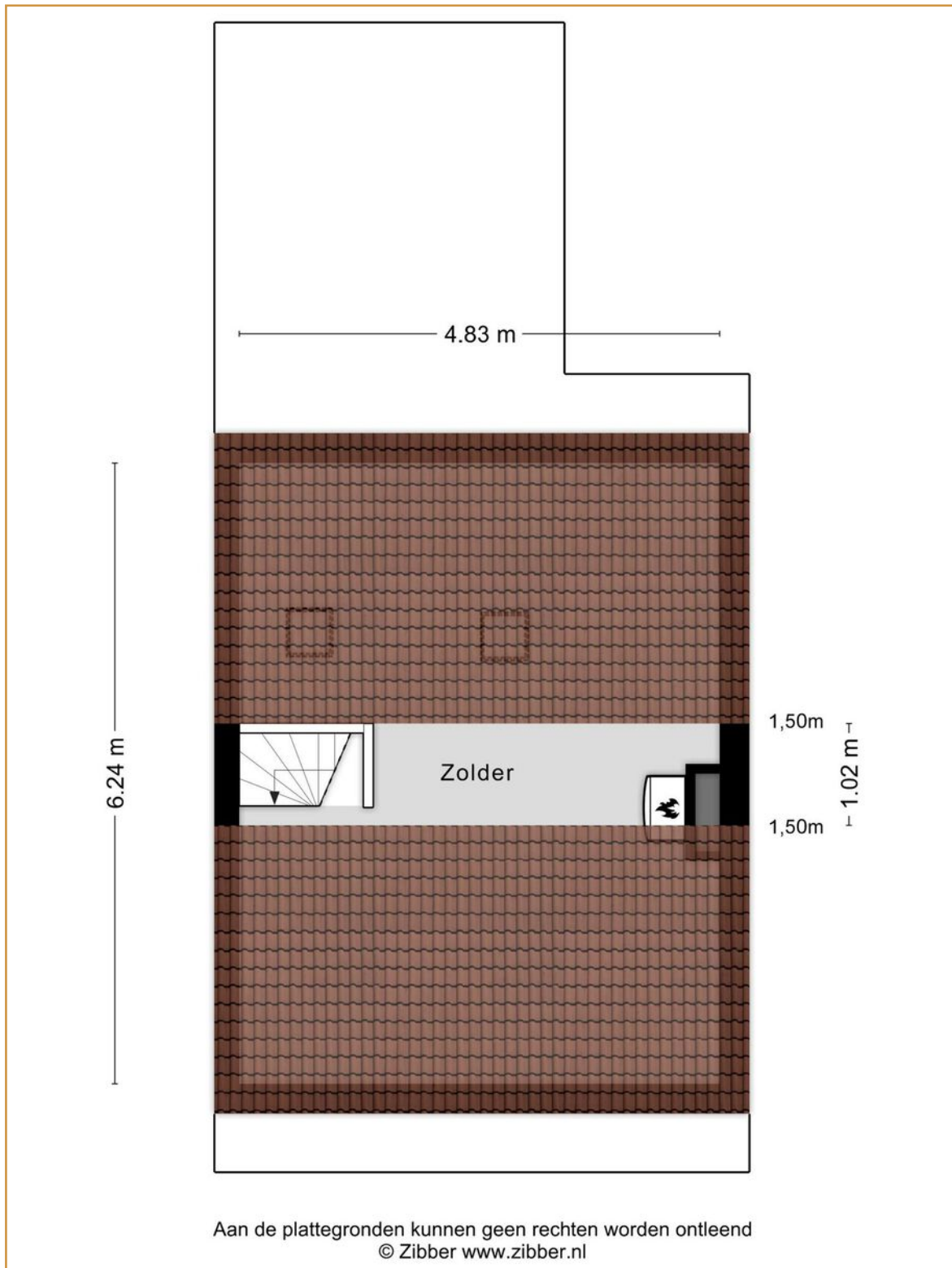
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede 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	
- Ventilator kamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Aanwezige losse kasten en legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	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	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Aanwezige accessoires	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	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	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		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!

Algemene informatie

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!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

