

BARONIESTRAAT 25

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1901
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 403 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 109 m²
Perceeloppervlakte:	175 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 5 m²
Externe bergruimte:	ca. 21 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel	F

Boxtel / 2-onder-1-kapwoning met karakter

Ben je op zoek naar een verrassend ruim huis met karakter in Boxtel? Schuin tegenover het voormalige St. Ursulaklooster staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning met een aanbouw, drie slaapkamers en een grote berging/hobbyruimte. Deze woning met energielabel F biedt je de mogelijkheid om een huis naar eigen idee te verbouwen en moderniseren. De basis is goed; de badkamer is al op de bovenverdieping en in de aanbouw zijn de keuken, bijkeuken en toiletruimte gesitueerd. De ruime achtertuin met achterom heeft een goede zonligging en is heel onderhoudsvriendelijk aangelegd.

LOCATIE

Deze woning is gebouwd in het begin van de vorige eeuw aan de Nieuwe Kerkstraat, die later de Baroniestraat werd genoemd. Het uitzicht vanuit de woonkamer naar het grote, U-vormig kloostergebouw St. Ursula is prachtig. Dit gebouw biedt ruimte aan tal van organisaties in zorg, welzijn en cultuur. Het centrum met winkels en restaurants bevindt zich, net als het treinstation, op circa 1 kilometer afstand.

VERDUURZAMING:

De woning heeft energielabel F. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Het isoleren van alle gevels met minimaal 70 mm isolatie zorgt voor een forse sprong naar energielabel D. Combineer je dit met het isoleren van alle daken (minimaal RC 3,0), dan bereik je energielabel C.

Kies je voor deze maatregelen en vervang je het enkel glas door HR-glas, dan zorgt dit voor energielabel B. 16 cm vloerisolatie op de begane grond zorgt vervolgens voor energielabel B, bijna A. De laatste stap is het plaatsen van 4 zonnepanelen, met energielabel A als gevolg.

BEGANE GROND

HAL

Wat een karakter en charme heeft deze woning! Aan de

voorzijde zie je twee grote ramen, een brede dakkapel en de mooie entree. Via de voordeur loop je de hal in, met een houten lambrisering en een mooie open trap naar de eerste verdieping.

Een van de voordelen is het ruim 3 meter hoge plafond, wat de hal optisch een stuk groter maakt. De meterkast is voorzien van 4 groepen en krachtstroom, die werd gebruikt voor de inmiddels verwijderde traplift.

WOONKAMER

Doordat de keuken is verplaatst naar de aanbouw, is de woonkamer een stuk groter geworden. In de woonkamer zie je een grijs geschilderd balkenplafond, een parketvloer en drie inbouwkasten met mooie paneeldeuren. Zet je het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, of toch andersom?

KEUKEN

In de aanbouw bevinden zich de keuken, bijkeuken en toiletruimte. De keuken is een lichte ruimte, waar een lichte wandopstelling met een gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser staat. Gezien de breedte van de keuken is het plaatsen van een dubbele wandopstelling goed mogelijk.

BIJKEUKEN MET TOILETRUIMTE

Onmisbaar in ieder huis is een bijkeuken, die vaak als verlengstuk van de keuken wordt gebruikt. Zo ook in deze woning, waar de verwarmde bijkeuken ruimte biedt aan de HR-ketel (2017) en de wasapparatuur. Aansluitend is de in lichte kleuren uitgevoerde toiletruimte met een fonteintje, verwarming en een raampje. Een luik geeft toegang tot een bergzolder.

BIJGEBOUW

In de tuin staat een stenen bijgebouw van ca. 20 m², met dubbele deuren en een raam aan de tuinzijde. Dit is een goed gebouwde ruimte met asbestvrije golfplaten op het dak, een betonvloer en diverse elektrapunten.

Boxtel / 2-onder-1-kapwoning met karakter

TUIN

Vanuit de bijkeuken is de achtertuin op het zuidoosten te bereiken. Dankzij de diepte van de tuin kun je de hele dag in de zon zitten en voor kinderen is er genoeg ruimte om te spelen. Aan twee kanten zie je een mooie erfafscheiding van metselwerk, gecombineerd met houten schuttingdelen. Er is een poort naar de steeg, dus je kunt zo de fiets in het bijgebouw zetten!

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Volg de trap naar de ruime overloop, waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen.

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde is de hoofdslaapkamer van ruim 6.10 meter breed, die de mogelijkheid biedt om te splitsen in twee kamers. Dit kan een vierde slaapkamer zijn maar ook een walk-in closet, werkkamer of extra ruimte voor de badkamer. De slaapkamers aan de voorzijde, beiden met een charmante dakkapel, zijn leuke kinderkamers met laminaat op de vloer.

BADKAMER

Bij veel woningen uit deze bouwperiode is de badkamer beneden, maar bij deze woning is deze boven. De badkamer met raam in de zijgevel is ingedeeld met een douche, thermostaatkraan, wastafelmeubel en een tweede toilet. Dit is een prima basis om te transformeren in jouw droombadkamer!

ZOLDER

Achter het luik op de overloop is een aluminium trap, die leidt naar de ruime bergzolder.

BIJZONDERHEDEN:

- Huidig energielabel F
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Trendline HRC 30 CW5 II)
- Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;

- Grote berging/hobbyruimte in de achtertuin;
- Recht opgetrokken buitengevel aan de achterzijde (begane grond en eerste verdieping).
- De woning is opgenomen op de Monumentenlijst Boxtel 2016 en valt onder de categorie BoO (beeldondersteunend object) en BbG (beeldbepalende gevelwand).

* In de presentatie zijn artistieke impressies opgenomen van de woonkamer en slaapkamer. Deze afbeeldingen tonen niet de huidige situatie, maar zijn toegevoegd om je een idee te geven van de mogelijkheden. Met betrekking tot de impressie van de slaapkamer, waarin het spant zichtbaar is terwijl het in werkelijkheid is afgetimmerd, willen we je erop wijzen dat we niet precies weten hoe het spant eruitziet onder deze betimmering/aftimmering. Daarom kunnen aan de sfeerimpressies geen rechten worden ontleend.











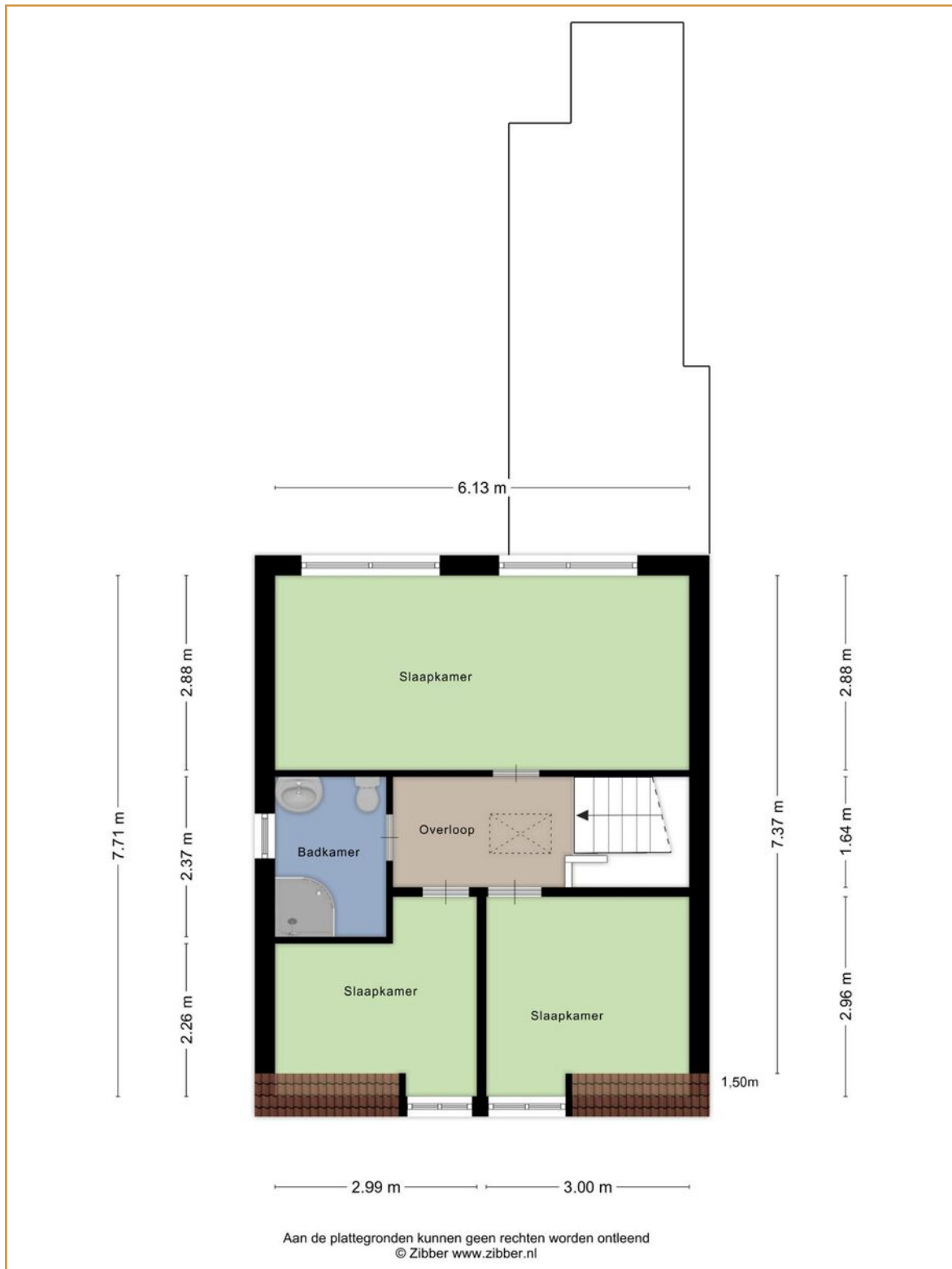




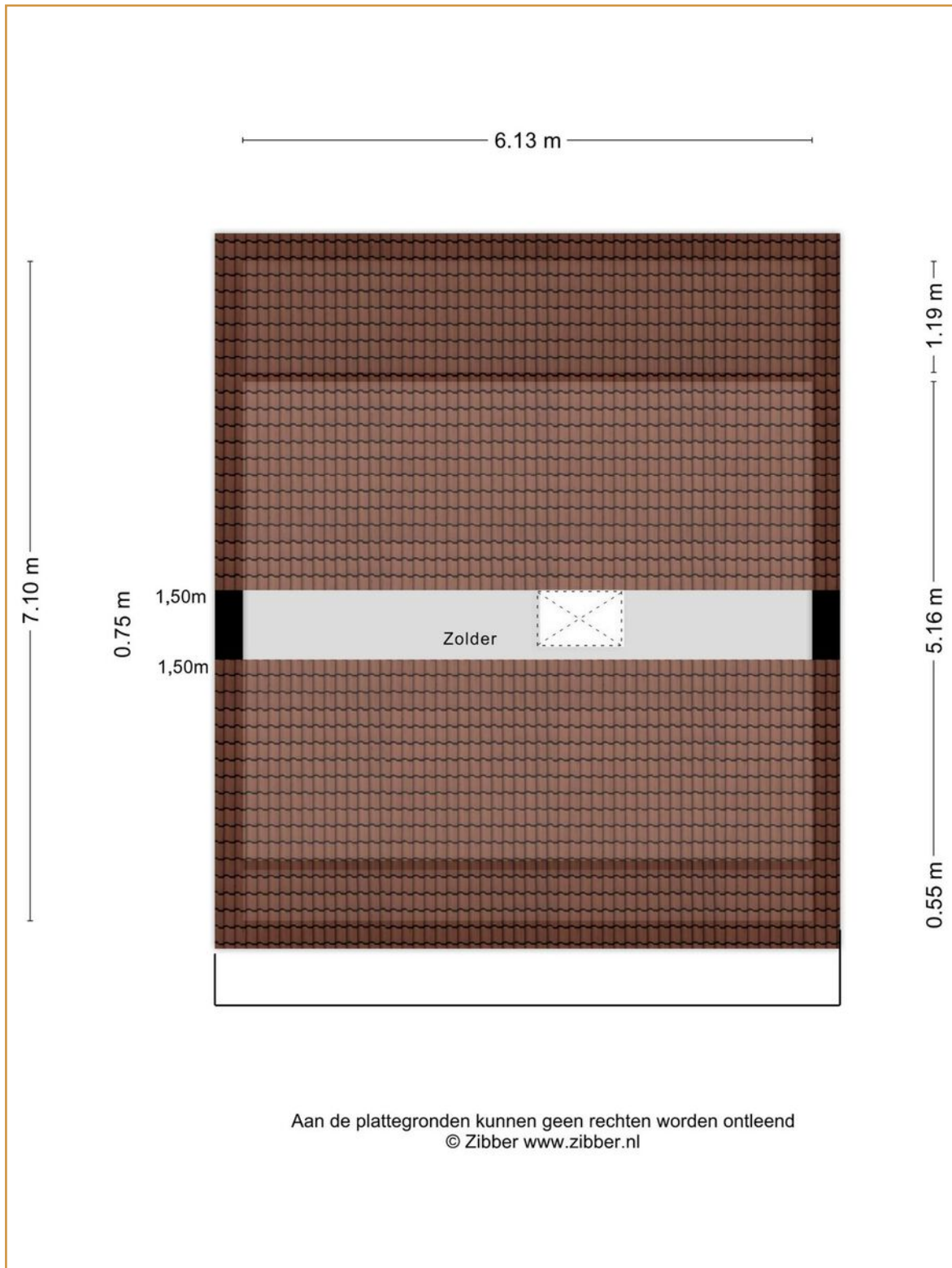
Plattegrond begane grond



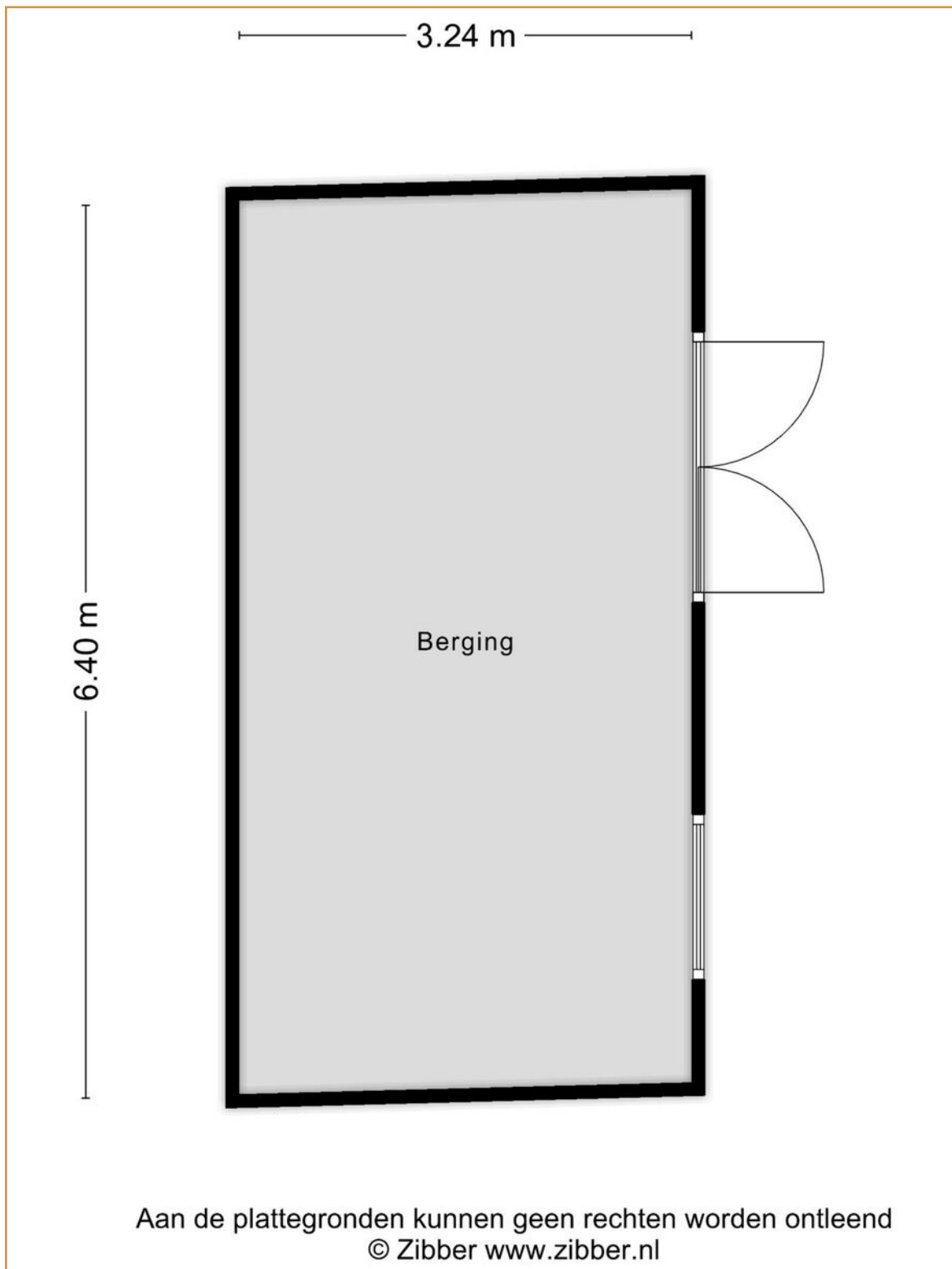
Plattegrond eerste verdieping



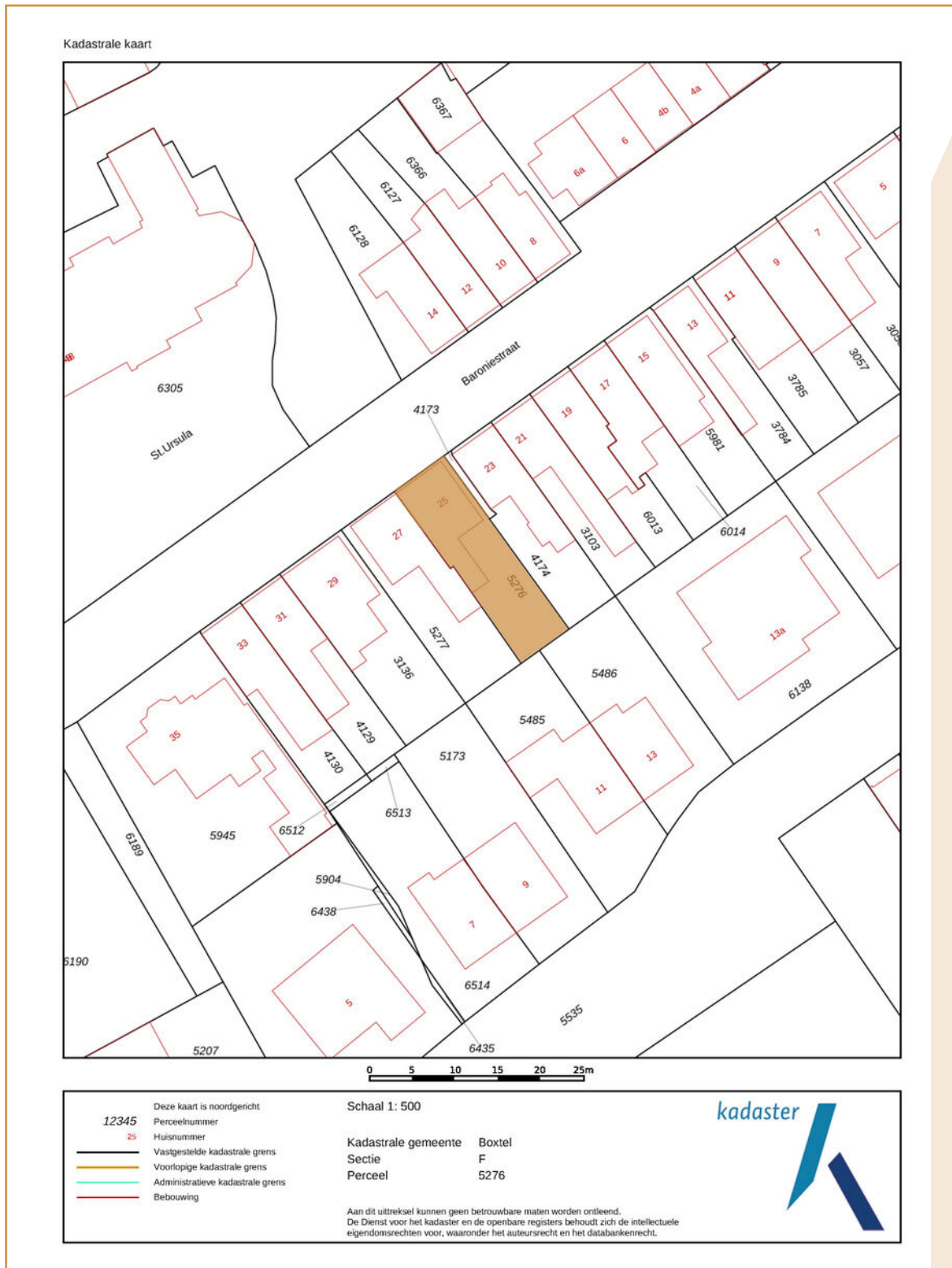
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastplanken inbouwkasten woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolluiken buitenzijde woonkamer en keuken en bijkeuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

