

WEZEL 9 BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2024
Type:	tussenwoning met berging
Inhoud:	ca. 329 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 90 m²
Perceeloppervlakte:	95 m²
Externe bergruimte:	ca. 6 m²
Verwarming:	vloerverwarming, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	A++++

Boxtel / Duurzaam wonen in Heem van Selis

Dit is je kans! In de nieuwe woonwijk Heem van Selis staat deze zo goed als nieuwe en zeer duurzame woning met energielabel A++++, drie slaapkamers en een tuin op het zonnige westen. Dankzij de zonnepanelen, uitstekende isolatie, triple glas en de bodemwarmtepomp met boiler zijn de energielasten zeer laag. Van top tot teen is dit een instapklaar huis waar je zo je meubels in kan zetten. De bewoners hebben veel meerwerk laten uitvoeren. Zo is de vlizotrap naar de tweede verdieping vervangen door een vaste trap, waardoor je iedere vierkante meter optimaal kan benutten.

De woonwijk Heem van Selis is nog in aanbouw, maar duidelijk is dat het een dorps karakter krijgt. Rustige straten, veel groen en voor kinderen is er straks volop ruimte om te spelen. De ligging aan de noordkant van Boxtel is fraai, op een kwartier van 's-Hertogenbosch en een half uur van Tilburg en Eindhoven. Met de fiets is het 10 minuten naar het centrum en het treinstation. Voor een wandeling in de natuur kun je terecht bij het prachtige Sparrenrijk, landgoed Venrode en het bekende natuurgebied De Kampina.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

De eerste indruk van deze frisse, recent opgeleverde woning krijg je zodra je de hal binnenstapt. Hier vind je de meterkast en toiletruimte. Zoals door het hele huis, ligt er een laminaatvloer met vloerverwarming. In de toiletruimte zie je een wandcloset, fonteintje en een mooie combinatie van tegelwerk en stucwerk.

KEUKEN EN WOONKAMER

De keuken, met een groot raam dat als een deur open kan, staat in open verbinding met de tuingerichte woonkamer. Met een totale oppervlakte van circa 29 m² is er genoeg ruimte voor een gezellige zithoek, eettafel en een fijne plek om te koken. In de keuken staat een trendy wandopstelling met een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-

oven en een koelkast.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers te bereiken, die beide een breedte van 3.90 meter hebben.

De slaapkamer aan de voorzijde is op dit moment ingericht als tweepersoonskamer en de slaapkamer aan de achterzijde als kinderkamer. Er ligt, net als op de overloop, laminaat op de vloer met vloerverwarming. De grote ramen, uitgevoerd als triple glas, zorgen voor veel lichtinval. In beide slaapkamers zijn, net als op de rest van deze verdieping, de plafonds gestuct en zijn er extra stopcontacten en een UTP-aansluiting geplaatst.

BADKAMER

In de badkamer zijn de wanden en vloer geheel betegeld. De tegels hebben een groot formaat en zijn uitgevoerd in rustige kleuren. De ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel, grote spiegel en een zwarte elektrische radiator. Wat opvalt zijn het gestucte plafond, de houtlook tegels in de douche en een hardglazen douchedeur met zwarte accenten.

Ook hier is vloerverwarming gelegd, wat zorgt voor heerlijk warme voeten.

TWEDE VERDIEPING

SLAAPKAMER

Een van de gekozen meerwerkopties is de vaste trap naar de tweede verdieping, in plaats van de geplande vlizotrap. Dit heeft als voordeel dat de tweede verdieping een volwaardig deel van de woning is. De slaapkamer op deze verdieping heeft bergruimte in de schuinten van het dak, een groot dakvenster met verduisteringsgordijn, gestucte wanden en een laminaatvloer met vloerverwarming. Nu is deze kamer in gebruik als tweepersoons slaapkamer, maar een

Boxtel / Duurzaam wonen in Heem van Selis

invulling als werkkamer, hobbyruimte of kinderkamer is ook goed mogelijk.

niet te verhuren of in gebruik af te staan. Dit betreft geen verkoopverbod.

TECHNIEK-/WASRUIMTE

Erg handig is de afgesloten ruimte met de opstelling van de bodemwarmtepomp, de boiler (150 liter), het WTW-systeem en de wasapparatuur. Ook is er genoeg ruimte voor een kast, de strijkplank en andere spullen. Mooi uit het zicht, maar ook heel dichtbij!

TUIN EN BERGING:

Met een oost-westrichting geniet je niet alleen in de woning, maar ook in de tuin van de zon. Het voortuintje met een lage haag, kunstgras en grind is gesitueerd op het oosten. Omdat het keukenraam open kan als een deur, stap je zo het ochtendzonnetje in. Vanuit de woonkamer is de achtertuin op het westen te bereiken, met prachtige tuintegels en een stukje gras. Ook is er tot achter in de tuin elektra aangelegd en is er een buitenkraan met schrobput. Houten schuttingen met donkere betonpalen zorgen voor privacy en er is een poort naar de steeg. In de houten berging, voorzien van elektra, is ruimte voor de fietsen en andere spullen.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A++++
- Recent opgeleverde, duurzame nieuwbouwwoning in Heem van Selis;
- Hardhouten kozijnen met HR+++ (triple) glas;
- Verwarming via een bodemwarmtepomp en een WTW-installatie;
- Temperatuur is per kamer in te stellen;
- 9 full black zonnepanelen aan de voorzijde;
- Vloerverwarming en stucwerk in de gehele woning;
- Diverse extra's waaronder glad stucwerk plafonds (in plaats van spackspuitwerk), modernere trapleuning (tussen begane grond en eerste verdieping), extra stopcontacten, extra loze leidingen, UTP-aansluitingen en maatwerk gordijnrails;
- Bij aankoop van deze woning ben je verplicht om deze gedurende de eerste drie jaar zelf te bewonen en









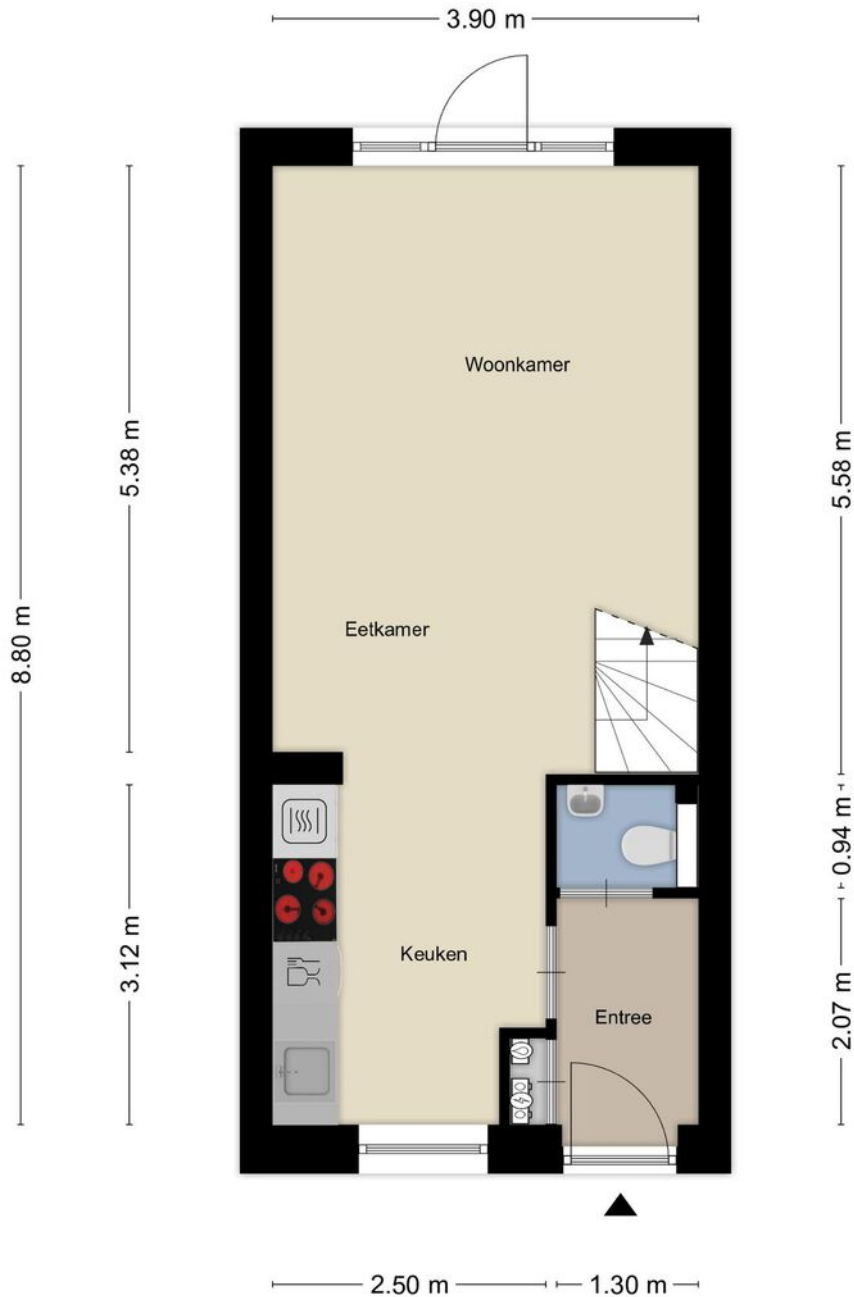








Plattegrond begane grond

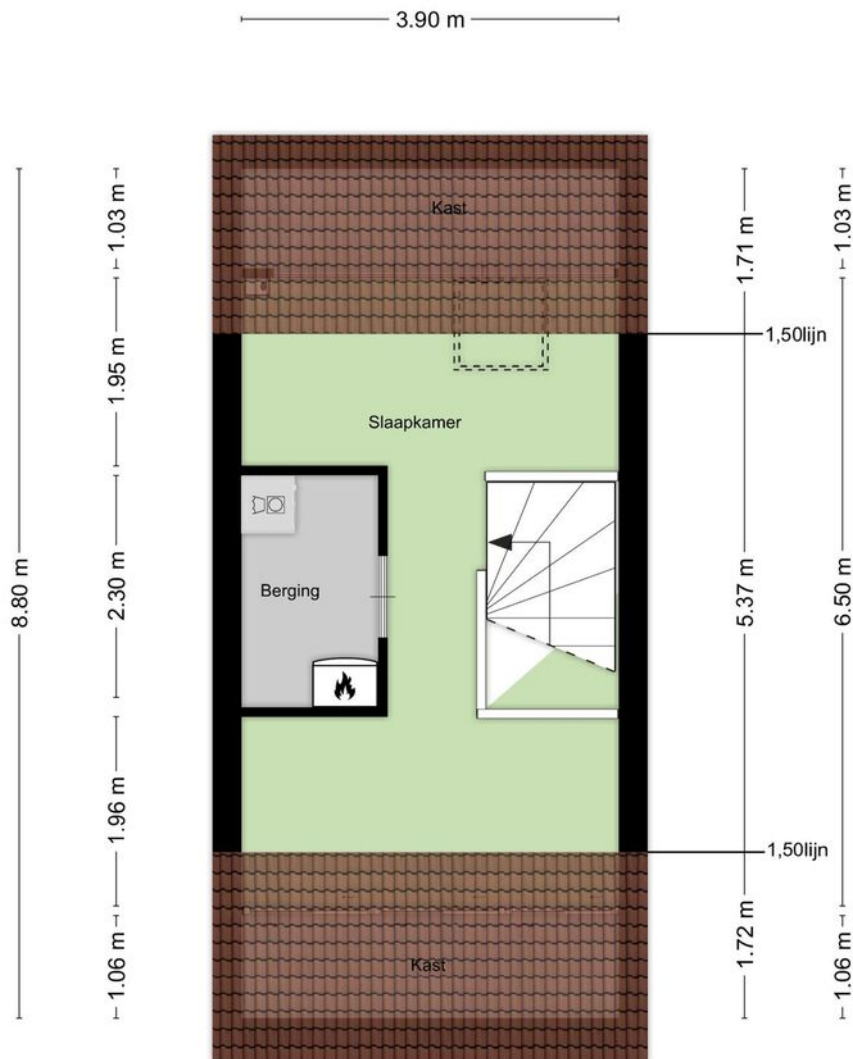


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlamp zolder	X		
- Buitenlamp	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

