

DOORNAKKERLAAN 27

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 506 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 125 m²
Perceeloppervlakte:	339 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 13 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	F

Boxtel / Stijlvol en ruimtelijk wonen

Deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '50 biedt een scala aan mogelijkheden en ligt in een van de geliefde, rustige straten van Boxtel. De woning beschikt over een werkkamer, vier slaapkamers, een ruime zolder met potentie voor een extra kamer en een heerlijke tuin met veel privacy. Dankzij de speelse indeling en royale leefruimtes is deze woning ideaal voor gezinnen of kopers die ruimte en flexibiliteit waarderen. Met wat modernisering kan je deze woning volledig naar eigen smaak maken, en biedt het volop mogelijkheden om een eigen thuis te creëren.

De Doornakkerlaan ligt in een groene, rustige wijk aan de rand van Boxtel. Het Wandelpark Molenwijk, met horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden, bevindt zich op loopafstand, evenals diverse sportverenigingen zoals hockey, tennis en voetbal. Basis- en middelbare scholen, medische faciliteiten en supermarkten zijn goed bereikbaar, wat bijdraagt aan het woongemak. Boxtel heeft uitstekende verbindingen met omliggende steden dankzij de nabijheid van het treinstation (5 minuten fietsafstand) en de A2 richting Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

Achter de nette voortuin met volwassen beplanting bevindt zich de overdekte entree van deze charmante woning. Via de voordeur kom je in de hal, die direct de sfeer van het huis weergeeft. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van spachtelputz, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. In de hal vind je tevens het toilet, een verdiepte kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij de verdiepte kelderkast is er in de hal voldoende opbergruimte, wat bijdraagt aan de praktische indeling van de woning.

WERKKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een lichte werkkamer van ca. 11 m². Deze ruimte is ideaal voor thuiswerkers of als studeerkamer. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en een strakke wandafwerking, wat bijdraagt aan een rustige en sfeervolle uitstraling. Met inbouwkasten en ruimte voor een groot bureau is dit een praktische kamer die ook als speelkamer of hobbyruimte ingezet kan worden.

WOONKAMER EN EETKAMER

De woonkamer en eetkamer bevinden zich in één open ruimte, wat zorgt voor een ruimtelijk en samenhangend geheel. De muren zijn afgewerkt met behang, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de ruimte. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en geven uitzicht op de groene omgeving en de fraai aangelegde achtertuin. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een comfortabele zitopstelling en een royale eettafel, ideaal voor lange avonden tafelen en gezellig samenzijn. Via openslaande deuren is er directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

KEUKEN EN BIJKEUKEN

De keuken heeft een rechte opstelling en is uitgerust met een dubbele spoelbak, gaskookplaat en een afzuigkap. De keuken grenst aan de bijkeuken, die zorgt voor extra opbergruimte en waar de wasmachine- en droger zijn geplaatst. Deze bijkeuken van ca. 9,5 m² biedt directe toegang tot de achtertuin en is ideaal als extra opslagruimte voor tuinspullen of fietsen. Hier bevindt zich tevens de boiler (Bosch).

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, elk voorzien van vloerbedekking, behang op de muren en praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra

Boxtel / Stijlvol en ruimtelijk wonen

opbergruimte zonder de leefruimte te beperken. De kamers profiteren van veel natuurlijke lichtinval en bieden uitzicht op de rustige omgeving. Eén van de kamers aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar een balkon, wat een fijne extra buitenruimte oplevert.

TOILETRUIMTE

Op de eerste verdieping bevindt zich een circa 4,4 m² grote toiletruimte. Deze ruimte is voorzien van een zwevend toilet, een inbouwkast en een praktische kastenwand aan de zijkant, die extra opbergruimte biedt voor bijvoorbeeld schoonmaakartikelen. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval, waardoor de ruimte aangenaam licht is.

BADKAMER

De badkamer is eenvoudig maar functioneel, met een douche en wastafel. Met een moderne update kan deze ruimte omgetoverd worden tot een stijlvolle badkamer die aansluit bij de hedendaagse wensen voor comfort en luxe. Daarnaast kan de badkamer worden vergroot door een deel van de aangrenzende slaapkamer erbij te betrekken. Dit biedt de mogelijkheid om een ruime, luxe badkamer te creëren die volledig voldoet aan de hedendaagse wensen voor comfort en luxe.

ZOLDER

De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt veel potentie. Deze ruime zolder bestaat uit twee afzonderlijke ruimtes. Hier bevindt zich ook de opstelling van de Radson c.v.-ketel (2001). Twee dakramen zorgen voor voldoende daglicht, wat de zolder geschikt maakt als opslagruimte of voor een mogelijke uitbreiding naar een extra slaapkamer of hobbyruimte. Met een vaste trap en wat aanpassingen kan deze zolder een volwaardige verdieping worden.

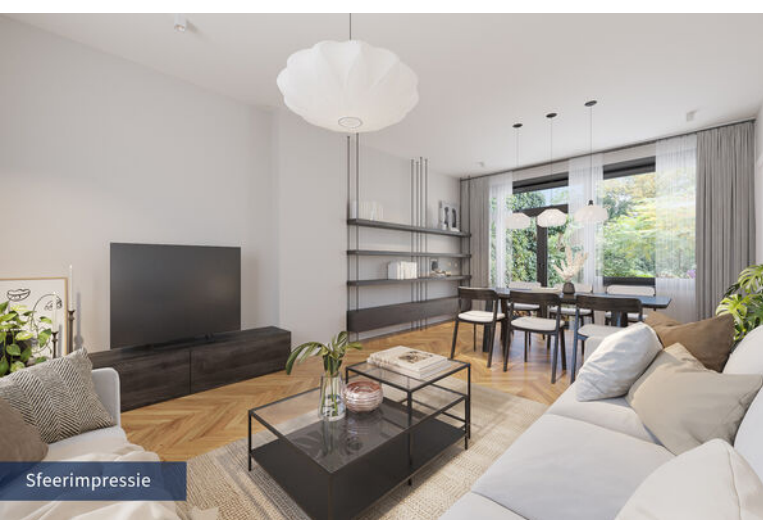
TUIN

De tuin is een groene oase van rust en privacy, met een gazon, borders en een vijver die de tuin een serene

uitstraling geven. Dankzij de volwassen beplanting biedt de tuin volop beschutting en is er altijd een plekje te vinden om van de zon te genieten. Aan de zijkant van de woning is een brede achterom.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een rustige, groene buurt, op slechts een steenworp afstand van het prachtige Wandelpark Molenwijk, ideaal voor ontspanning en recreatie.
- Ruime en lichte kamers, perfect voor gezinnen of voor iedereen die behoefte heeft aan extra leefruimte.
- Een praktische werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken.
- Geniet van een privacyvolle achtertuin met volwassen beplanting, waar je het hele jaar door kunt genieten van de groene omgeving.
- Door de gunstige zonligging is de tuin perfect voor lange, gezellige zomeravonden.
- Dit huis biedt een mooie basis om naar eigen smaak te moderniseren. Houd er rekening mee dat er aanzienlijke investeringen nodig zijn voor modernisering en verduurzaming.
- Alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportverenigingen, zijn in de nabijheid, met een snelle verbinding naar omliggende steden.
- De 'as is where is'-clausule is van toepassing, wat betekent dat koper de woning aanvaardt in de huidige staat, inclusief alle gebreken, zonder aansprakelijkheid voor verkoper.
- Voor geïnteresseerden is er een bouwkundig rapport beschikbaar ter inzage.
- Beschikt over energielabel F.



Sfeerimpressie







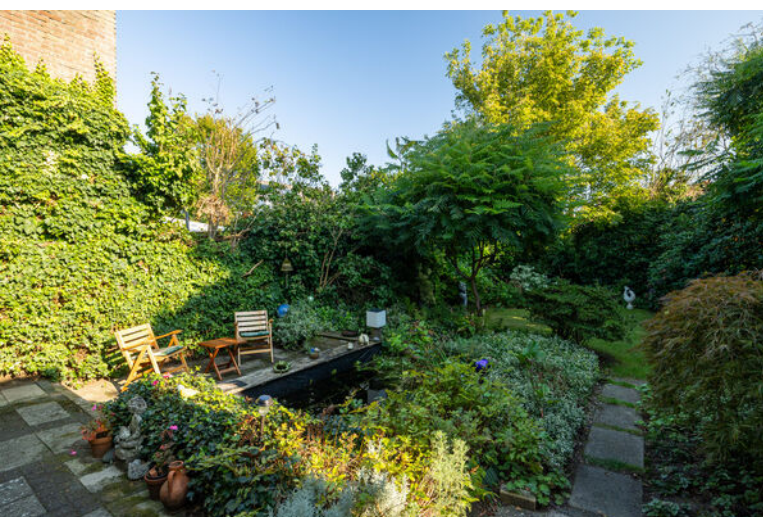




Sfeerimpressie









Plattegrond begane grond

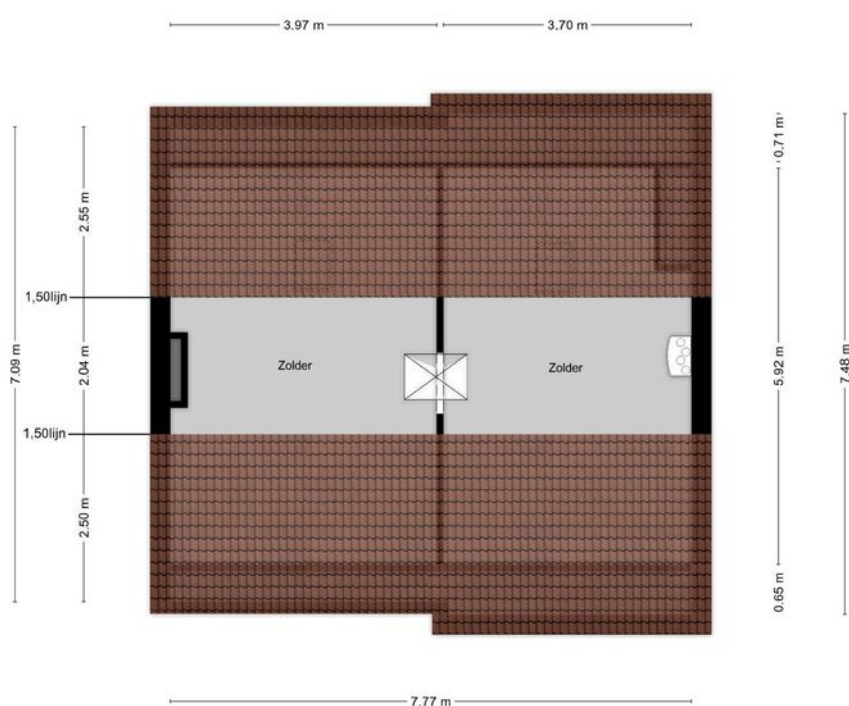


Plattegrond eerste verdieping



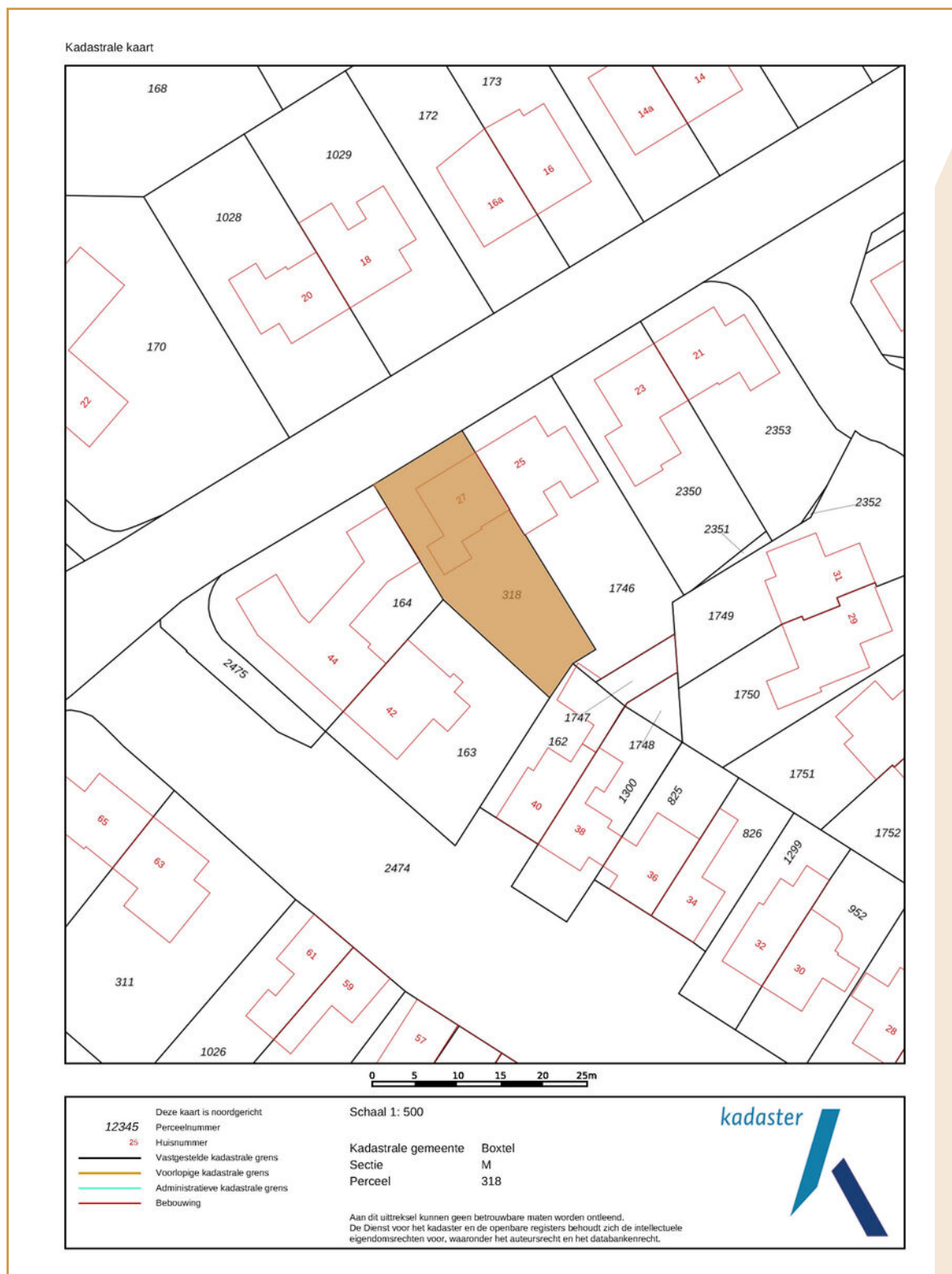
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen m.u.v. die in de woonkamer en die in de hoekkamer beneden	X		
- Spots aan de wand in woonkamer (2) + bollen in de keuken (2)		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte linnenkasten 1e verdieping	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Raambekleding bijkeukenraam (binnen en buiten)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Parketvloer betreft Basralocus 22mm op dwarsbalken genageld	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasdroger		X	
- Wasmachine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Solar lampjes in de tuin	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

