

RIDDER  
VAN CUIJKSTRAAT 76  
BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>2000</b>
<b>Type:</b>	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers, 5 mogelijk)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 631 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>273 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 19 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Energielabel</b>	<b>B</b>

# Boxtel / Comfortabel wonen in een fijne buurt

Op een mooie plek in Boxtel, tussen het park Molenwijk en het centrum, is in het begin van deze eeuw Plan Strohulzen gebouwd. In deze populaire, kindvriendelijke wijk vind je veel woningen waarvan de architectuur is geïnspireerd op de jaren 30. Dit zie je ook bij deze fors uitgebouwde twee-onder-een kapwoning op de hoek van de Ridder van Cuijkstraat en de Strohulzen. In totaal zijn er vier (mogelijk vijf) slaapkamers, perfect voor een gezin. Op de begane grond is de woning fors vergroot waardoor de woonkamer en keuken zeer ruim zijn. In het verlengde van de garage is een verwarmde bijkeuken met eigen toiletruimte gebouwd, wat bijvoorbeeld het vestigen van een kantoor of praktijk in het kader van een aanhuis-verbonden beroep mogelijk maakt.

Deze ruime en veelzijdige woning staat op een mooie plek aan de westkant van Boxtel, op loop-/fietsafstand van het park, treinstation en het centrum. Ook het ziekenhuis, de basisschool, middelbare school en vele sportaccommodaties zijn met de fiets te bereiken. Met de trein en auto ben je snel in steden als Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Boxtel wordt omringd door prachtige natuur waaronder de Kampina, recreatiepark De Langspier en Landgoed Venrode.

## INDELING

### BEGANE GROND

#### HAL MET TOILETRUIMTE

Aan de linkerkant, bij de brede carport met lichtkoepel, is de entree van deze ruime en goed ingedeelde woning. In de hal zie je de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte, die is ingedeeld met een wandcloset en fonteintje. Via de ramen in en naast de voordeur valt veel licht naar binnen en onder de trap is ruimte voor een garderobe.

#### WOONKAMER

Niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer ligt een diagonaal gelegde laminaatvloer. Het zitgedeelte

bevindt zich aan de voorzijde, bij de erker, en het eetgedeelte biedt ruimte aan een grote tafel. In de aanbouw is het tweede zitgedeelte, met een grote schuifpui naar de achtertuin. Als laatste is er de plek waar oorspronkelijk de keuken was. Nu is dit een fijne ruimte voor werk, studie of als speelhoek voor de kinderen.

#### KEUKEN

In de aanbouw bevindt zich de lichte keuken, met een groot hoekraam en een inpandig toegang tot de bijkeuken en garage. De lichte plavuizen passen goed bij de ruime keukenopstelling, met een hoekopstelling en een hoge kastenwand. Het aanrechtblad is van natuursteen en de gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer zijn ingebouwd.

#### BIJKEUKEN EN GARAGE

Tijdens de verbouwing is er in het verlengde van de garage een bijkeuken gebouwd. De bijkeuken is voorzien van een lichtkoepel, een deur naar de tuin, een toiletruimte, gootsteen, verwarming, vaste werkbank en een tegelvloer. Dit maakt deze ruimte ook interessant voor een ondernemer, die op zoek is naar een kantoor of praktijk op de begane grond. De garage kent een vergelijkbare afwerking met een tegelvloer, verwarming en een lichtkoepel. Met een druk op de knop open je de sectionaalpoort om de auto, motor of (bak)fiets binnen te zetten.

#### EERSTE VERDIEPING

##### OVERLOOP

Dankzij het raam in de zijgevel zijn de trapopgang en overloop heerlijk licht. Aan de overloop grenzen twee (mogelijk drie) slaapkamers en de badkamer. Er ligt, net als op bijna de hele verdieping, een mooie laminaatvloer op de overloop.

##### SLAAPKAMERS

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers samengevoegd



# Boxtel / Comfortabel wonen in een fijne buurt

tot een zeer ruime hoofslaapkamer van ruim 21 m<sup>2</sup>, met mooi uitzicht naar de rustige straat. Op de originele bouwtekening is te zien hoe deze kamer kan worden gesplitst in twee slaapkamers van ca. 12 en 9 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer van eveneens ca. 9 m<sup>2</sup>, die goed is in te delen met een bed, bureau en een garderobekast.

## BADKAMER

De badkamer, met raam in de achtergevel, is optimaal ingedeeld met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel, zwarte handdoekenradiator en een tweede toilet. Grote tegels, in een lichte en donkere kleur, geven de badkamer een tijdloze uitstraling. De kranen van het ligbad en de douche zijn uitgevoerd als thermostaatkraan. Geniet je hier straks van een warm bad of een fijne douche?

## TWEDE VERDIEPING

### OVERLOOP

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, verdeeld in een lichte overloop met dakraam en twee slaapkamers. De wasmachine en droger kunnen hier staan, terwijl er ook nog plek is om spullen op te slaan. Ook de cv-ketel en de unit van het ventilatiesysteem staan op de overloop.

### SLAAPKAMERS

Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping, waarmee het totaal op vier komt. De kamer aan de voorzijde is ingericht als was/-strijkkamer en de kamer aan de achterzijde, met een dakkapel, als kantoor aan huis. In beide slaapkamers ligt, net als op de overloop, laminaat op de vloer en de schuine, hoge plafonds versterken het gevoel van ruimte.

### TUIN

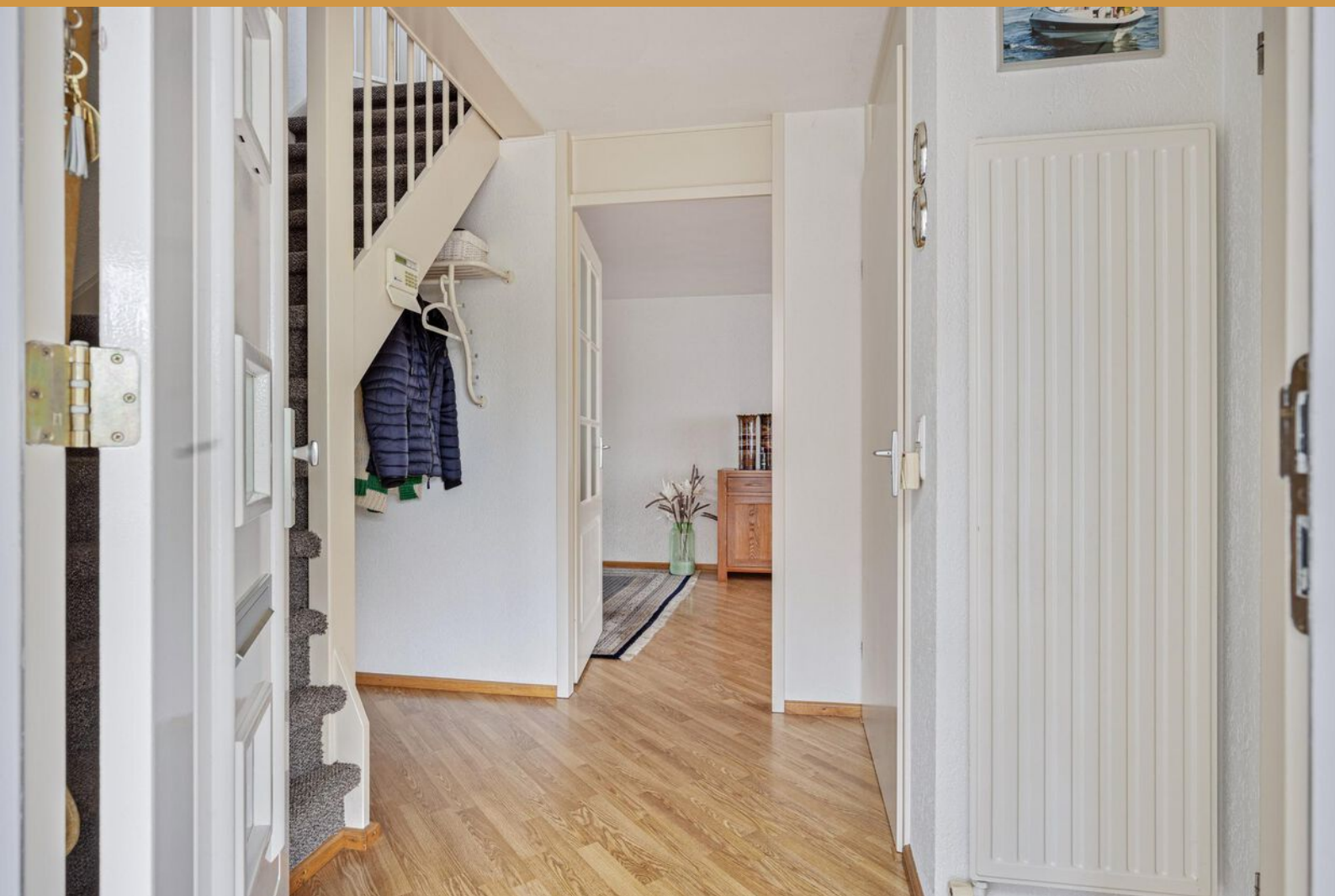
Deze fraaie woning heeft een mooi aangelegde, goed onderhouden voortuin met een halfhoge haag en gevarieerde beplanting. Op de brede oprit met carport is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Vanuit de woonkamer en bijkeuken is de grotendeels bestrate achtertuin op het noordwesten te bereiken. Er hangen twee zonweringen, waardoor je kunt kiezen tussen een plek in de zon of schaduw. Achter de bijkeuken is een witte poort, die in directe verbinding met de openbare weg (Strohulzen) staat.

## BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
- Uitbouw aan de achterzijde (woonkamer en bijkeuken)
- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas en een aluminium schuifpui (woonkamer)
- Rolluiken in de slaapkamers aan de achterzijde (eerste en tweede verdieping)
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (Vaillant Ecotec VHR)
- Vier (mogelijk vijf) slaapkamers, waarvan een met een dakkapel (voorzien van een rolluik)
- Meterkast met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Verwarmde garage en bijkeuken (mogelijk voor kantoor/praktijk). Voor meer informatie of de eventuele benodigdheid van een omgevingsvergunning verwijzen we je naar de regels van het Omgevingsloket ([omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)) of de gemeente
- Energielabel B

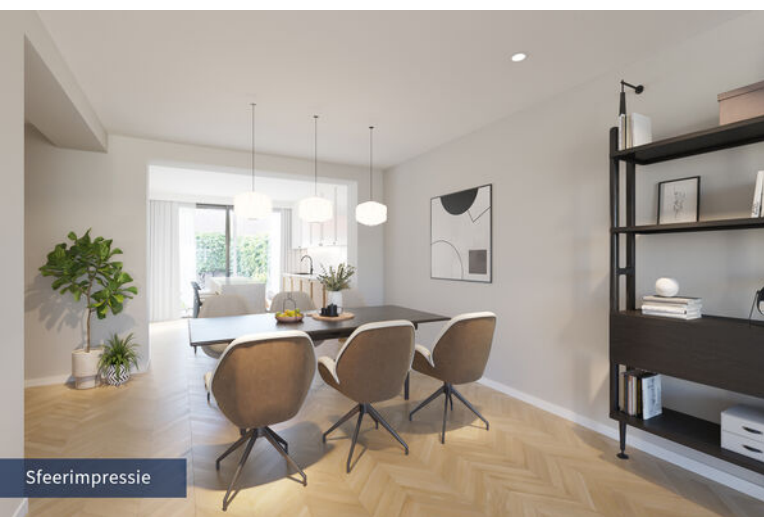
De presentatie bevat artistieke impressies die niet de huidige situatie weergeven, maar bedoeld zijn om een beeld te schetsen van de mogelijke opties. Het is aan geïnteresseerde kandidaten om zelf onderzoek te doen naar de technische en vergunningstechnische haalbaarheid. Aan deze sfeerimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.











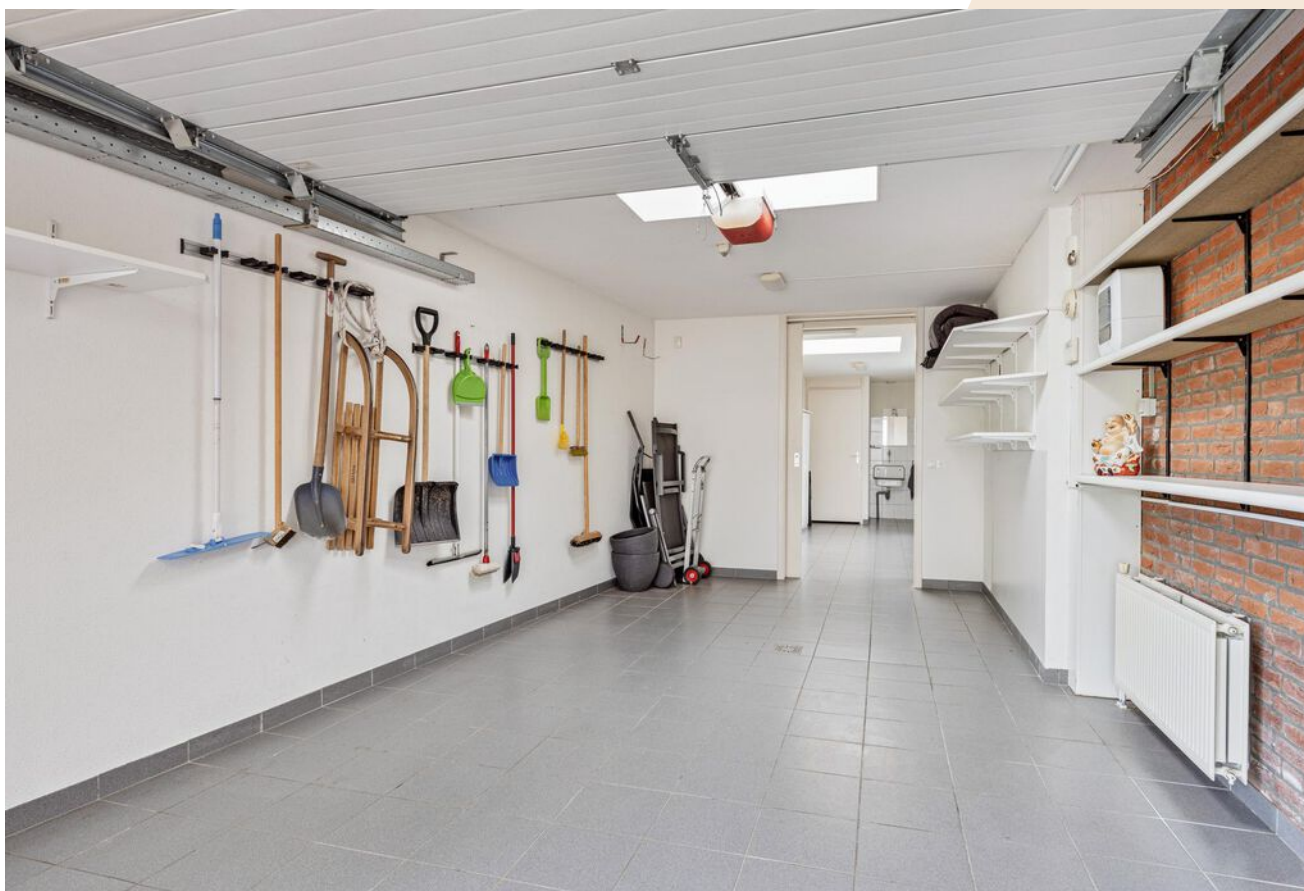
Sfeerimpressie

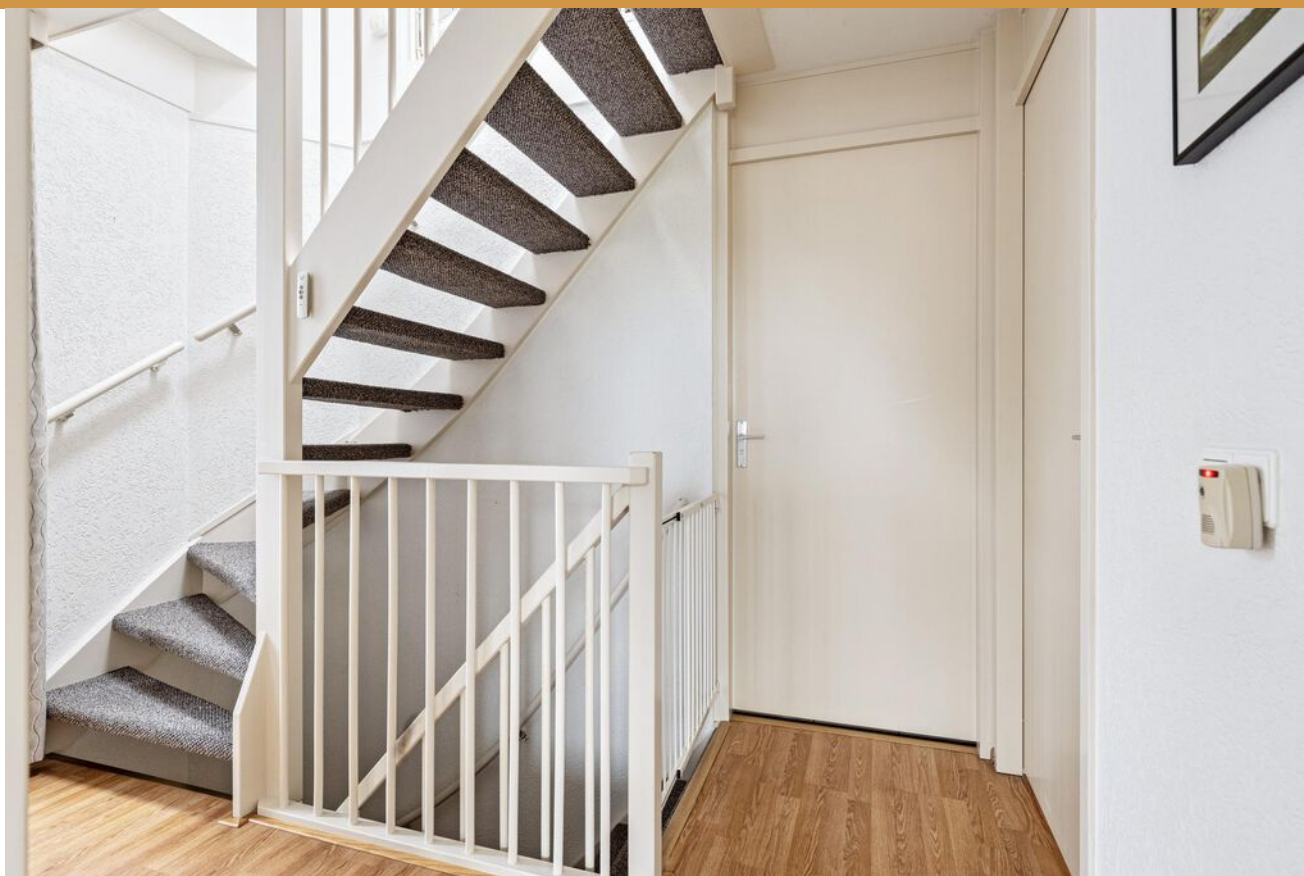
































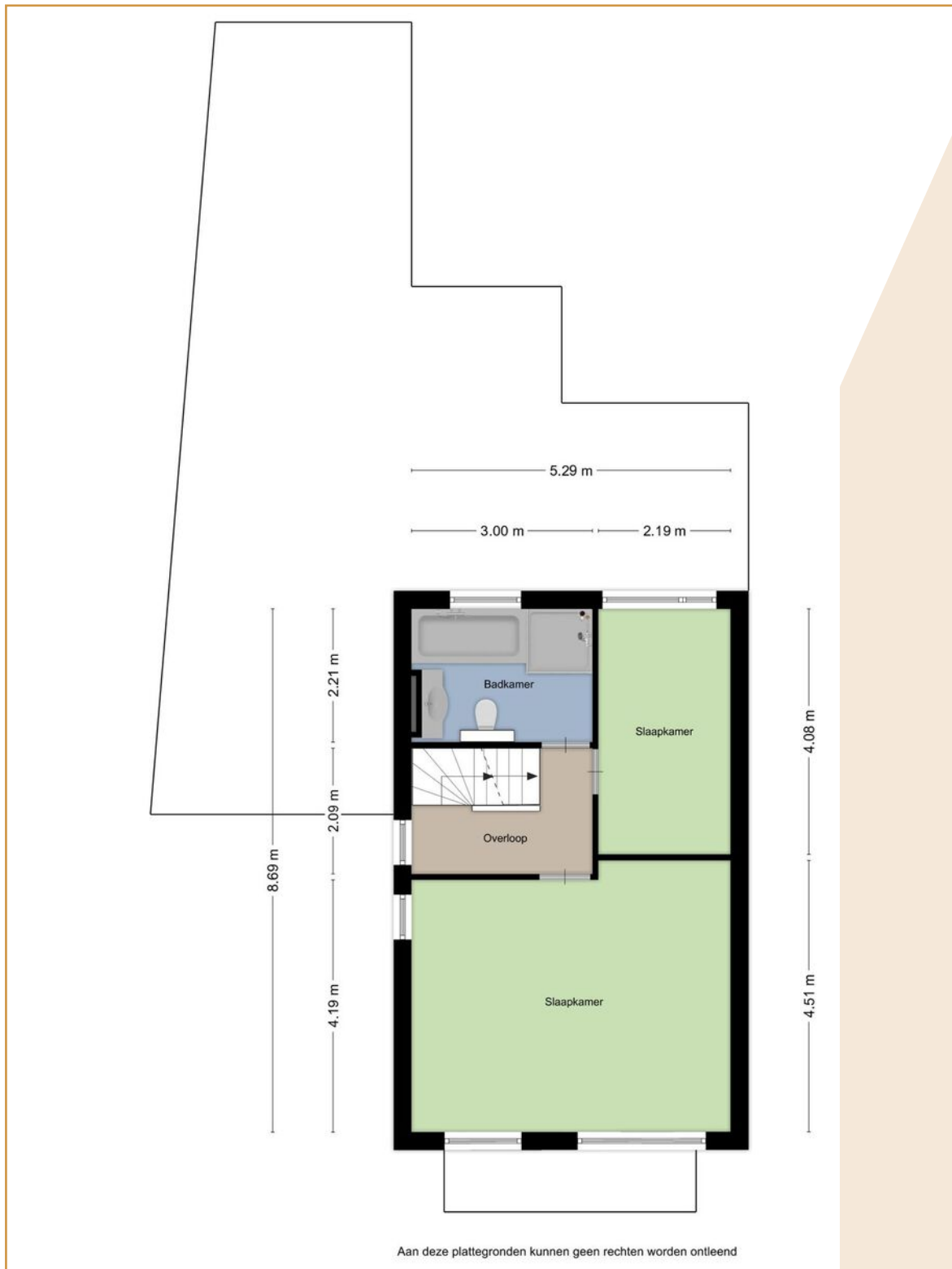




# Plattegrond begane grond

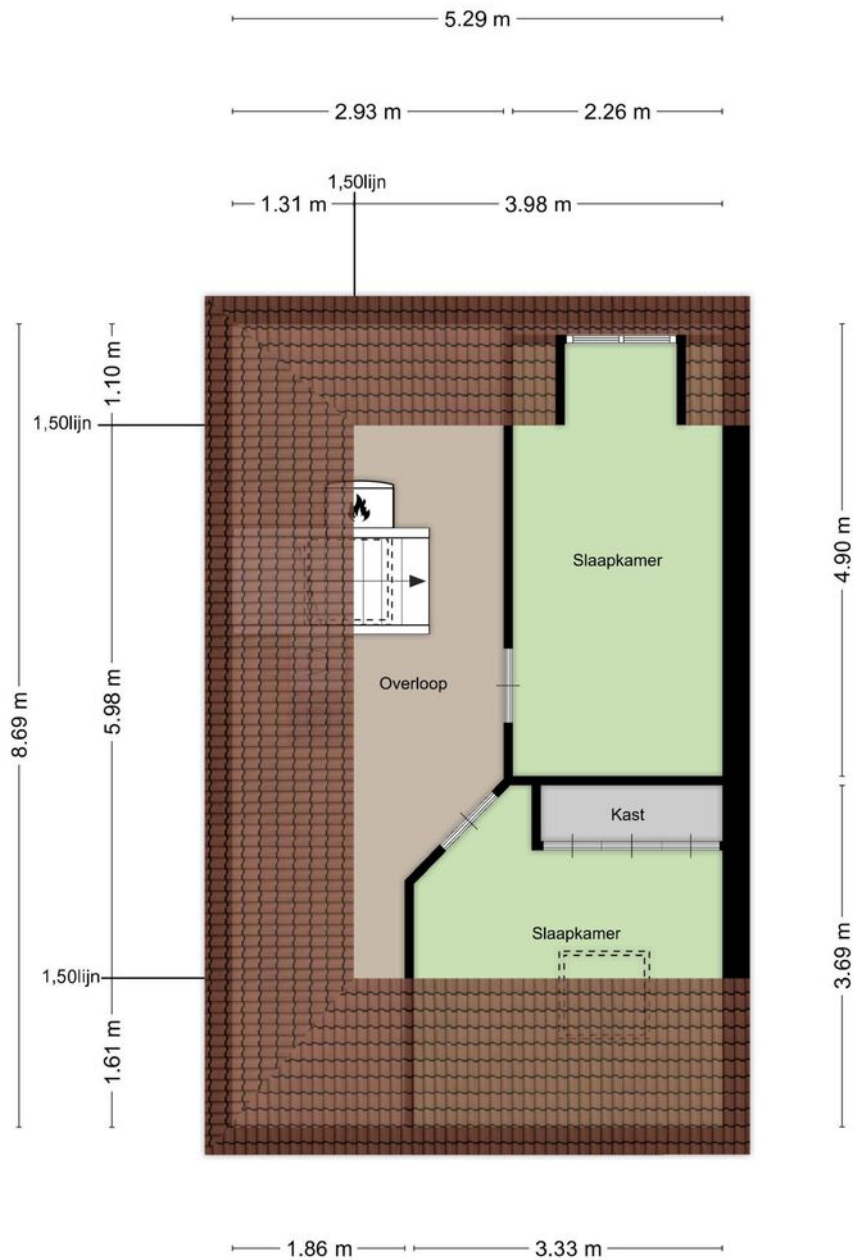


# Plattegrond eerste verdieping



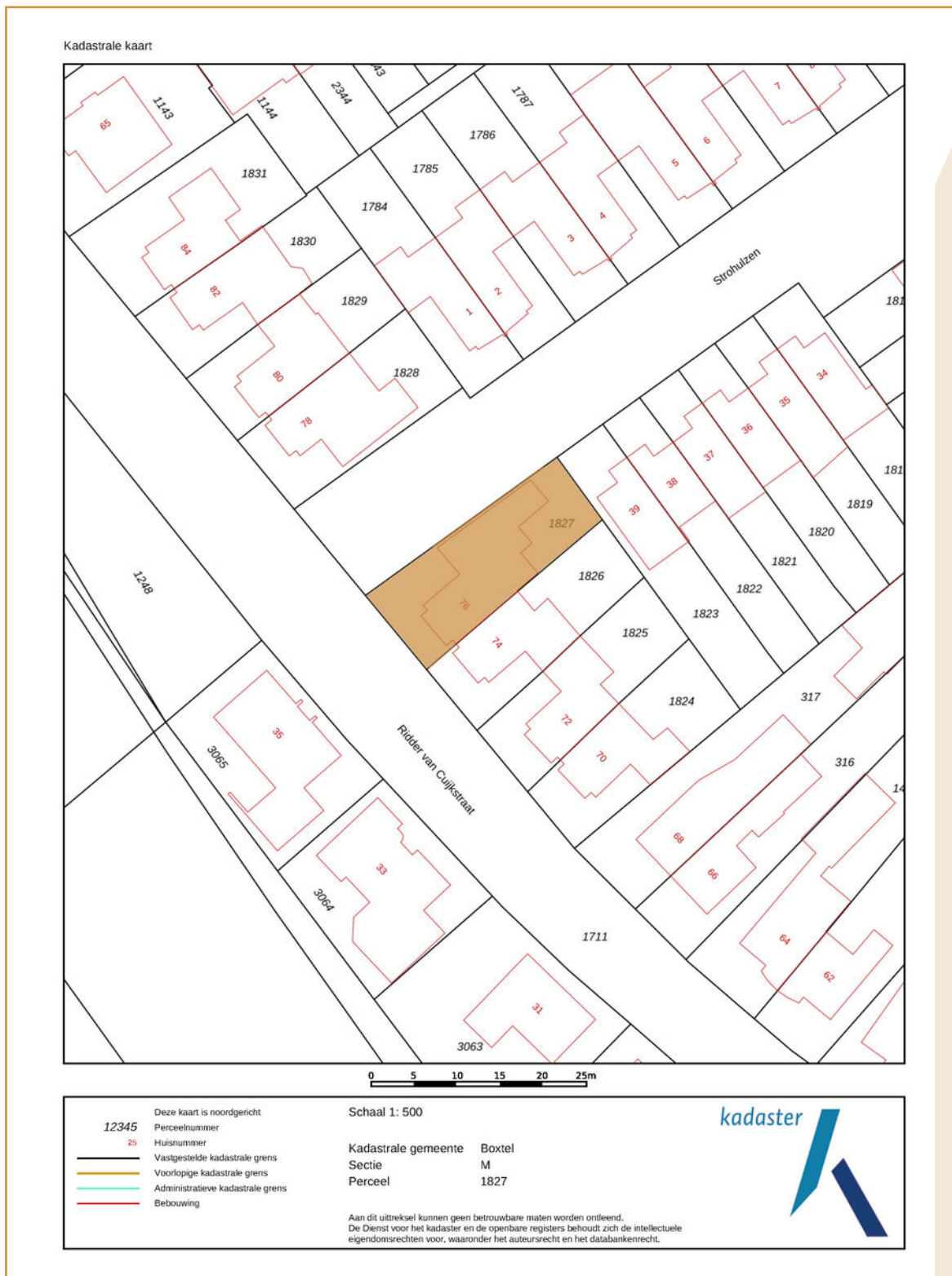


# Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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.

## **WAARBORGSOM / 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

