

LIJSTERBESGAARD 37

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Type:	eindwoning met garage
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 395 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 110 m²
Perceeloppervlakte:	188 m²
Externe bergruimte:	ca. 30 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2014)
Energie label	D

Boxtel / Hoekwoning met vrij uitzicht en privacy

Welkom aan de Lijsterbesgaard 37 in Boxtel! Deze charmante hoekwoning biedt de ideale combinatie van rust, ruimte en een praktische indeling. Met een royale voortuin en een beschutte achtertuin ervaar je hier volop privacy. Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. De halfopen keuken aan de achterzijde is van alle gemakken voorzien en biedt directe toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer ideaal is als master bedroom. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een tweede toilet. De zolderverdieping, te bereiken via een vaste trap, biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer en is uitgerust met een dakraam voor extra licht.

Laat je verrassen door de ruimte, de praktische indeling en de rustige ligging in een groene, kindvriendelijke woonomgeving. Met scholen, winkels, sportaccommodaties en speeltuinen op korte afstand, biedt deze woning alles wat nodig is voor een comfortabele en veilige leefomgeving. Het centrum van Boxtel en het station zijn snel te bereiken, en ook uitvalswegen liggen binnen handbereik.

LOCATIE

De woning ligt in Boxtel-Oost, een rustige, groene wijk met vrij uitzicht aan de voorzijde. Door de voortuin en een brede groenvoorziening voor de deur kunnen kinderen veilig buitenspelen zonder direct de straat op te lopen. Op loopafstand vind je een basketbalveld en diverse speeltuinen.

INDELING

BEGANE GROND

HAL

Bij binnenkomst via de entree valt direct de nette

afwerking op. De hal is voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot een moderne meterkast met acht groepen.

TOILETRUIMTE

In de hal bevindt zich tevens een toiletruimte, volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

WOONKAMER

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer, die door de grote raampartijen veel daglicht binnenlaat. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer en strak gestucte muren, wat een warme en uitnodigende sfeer creëert.

KEUKEN

De halfopen keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een hoekopstelling met een composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, 1½ spoelbak, vaatwasser, combi-oven, boiler en koelkast. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de achtertuin via de loopdeur.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de inbouwkast en de badkamer.

SLAAPKAMERS

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers, elk voorzien van vloerbedekking, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond. De grootste slaapkamer aan de linkerkant heeft een oppervlakte van circa 13,7 m² (3,25 x 4,21 meter) en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed, een grote kast en een bureau. De tweede slaapkamer aan de rechterzijde meet circa 8 m² (2,44 x 3,27 meter) en is ideaal als kinderkamer of werkkamer. De derde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is met een oppervlakte van ongeveer

Boxtel / Hoekwoning met vrij uitzicht en privacy

12,9 m² (3,57 x 3,62 meter) perfect geschikt als master bedroom of ruime kinderkamer.

BADKAMER

De badkamer is praktisch ingericht en volledig betegeld in neutrale kleuren. Hier vind je een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet (sanibroyeur). De ruimte is functioneel en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks comfort.

TWEDE VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich een royale zolderruimte bevindt. Deze ruimte kan gebruikt worden als vierde slaapkamer of als hobbyruimte. De zolder is voorzien van een dakraam, wat zorgt voor voldoende daglicht. Daarnaast is hier de opstelplaats voor de wasmachine en droger, evenals de CV-installatie (Nefit, 2014).

ACHTERTUIN

De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt een rustige plek om te ontspannen. De tuin is ingericht met een terras, groene borders en een gazon, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling. De stenen erfafscheiding en de volgroeide bomen in de tuin bieden veel privacy en beschutting. Via een poort heb je toegang tot de achterom, en daarnaast kun je direct vanuit de tuin de garage betreden. De afstand tot de achterburen versterkt het gevoel van vrijheid en privacy, zodat je hier ongestoord van de tuin kunt genieten.

GARAGE

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande garage van circa 30m², uitgerust met een kanteldeur en een smeerput, ideaal voor de autoliefhebber of hobbyist. Naast de garage is er voldoende ruimte voor het opbergen van tuinmateriaal en fietsen.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime hoekwoning met vrij uitzicht en veel privacy
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke woonwijk in Boxtel
- Moderne halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers en een royale zolder, geschikt als vierde slaapkamer
- Beschutte achtertuin met stenen erfafscheiding, volgroeide bomen en toegang tot de garage
- Vrijstaande garage met smeerput, ideaal voor hobbyisten
- Energielabel D
- Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Boxtel















Plattegrond begane grond



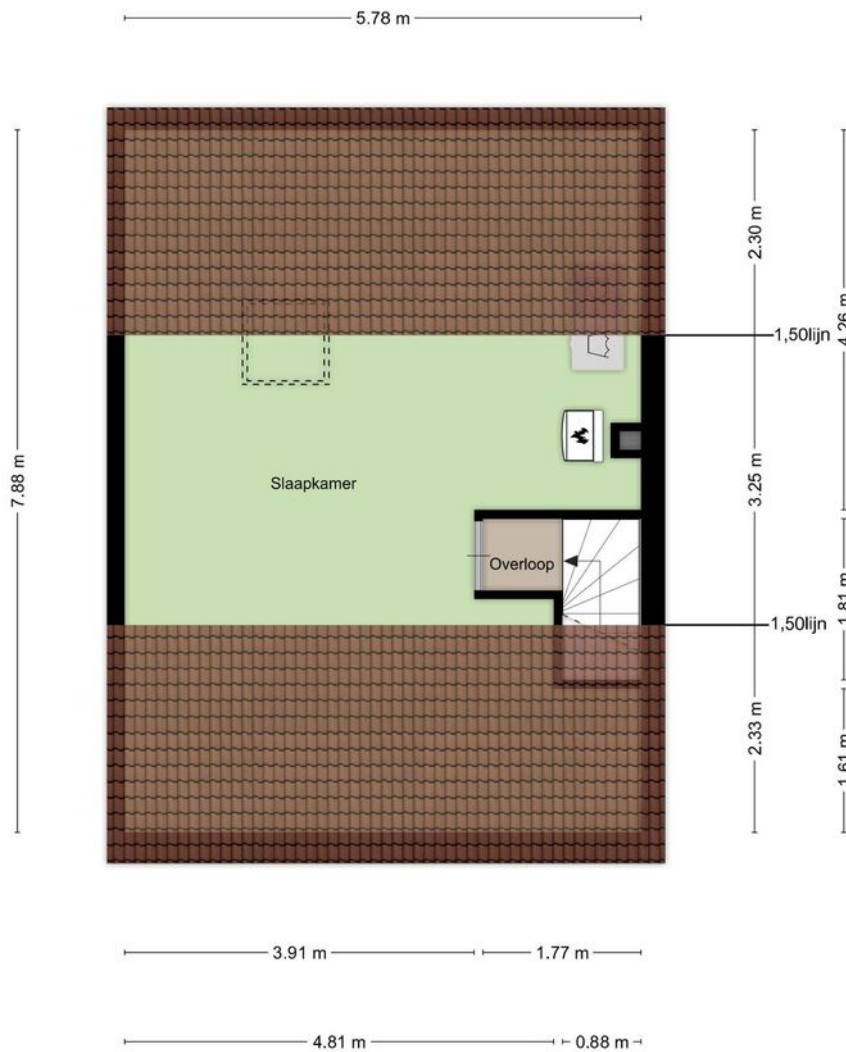
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping



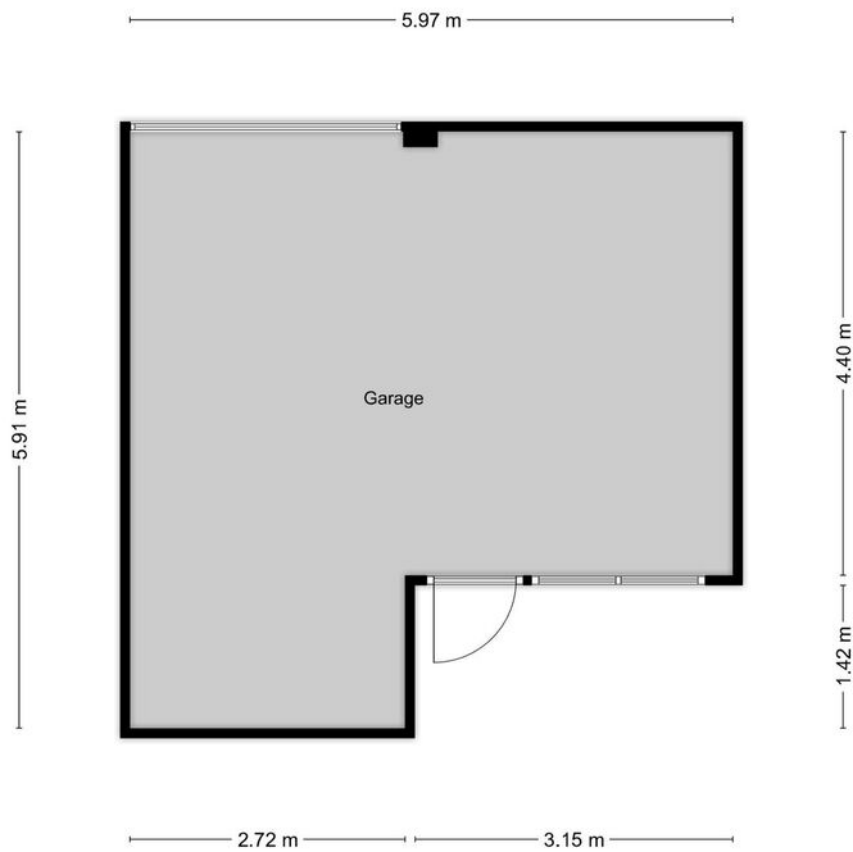
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond garage



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Keuken Boiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vaste hoek tafel in de keuken.	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
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

www.vandervenmakelaardij.nl

