

BAANDER  
VROUWENLAAN 98  
BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1968</b>
<b>Type:</b>	<b>vrijstaande woning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>3 (waarvan 2 slaapkamers)</b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>1021 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 19 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 28 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel (ATAG, 2017)</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dubbel glas, spouwmuurisolatie en geïsoleerde zoldervloer</b>
<b>Energie label</b>	<b>C</b>

# Boxtel / Ruimte en comfort te midden van groen

Wonen op een prachtige locatie met gelijkvloerse voorzieningen, een goed onderhouden woning en een riante tuin? Deze vrijstaande bungalow aan de Baandervrouwenlaan 98 in Boxtel biedt het allemaal. Gelegen op een perceel van 1.021 m<sup>2</sup>, beschik je hier over ruime parkeermogelijkheden, een centrale ligging nabij natuur en voorzieningen, is dit een ideale plek om te wonen.

## LOCATIE

De woning ligt in een rustige en groene woonwijk, ideaal voor liefhebbers van ruimte en natuur. Op slechts enkele minuten wandelen bevinden zich het uitgestrekte natuurgebied Sparrenrijk en het sfeervolle park Molenwijk, perfect voor ontspanning of een actieve levensstijl. Tegelijkertijd is de woning gunstig gelegen ten opzichte van alle voorzieningen: scholen, sportclubs, winkels en gezellige horecagelegenheden zijn binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De A2 richting Eindhoven en Den Bosch ligt op enkele minuten rijden, en het NS-station van Boxtel biedt snelle treinverbindingen naar omliggende steden.

## INDELING

### ENTREE EN HAL

De entree van de woning straalt karakter uit, met een originele voordeur voorzien van glas-in-lood (uitgevoerd in dubbel glas). Binnen tref je de ruime hal met een originele tegelvloer, die toegang biedt tot alle vertrekken.

### WOONKAMER

De woonkamer is een echte blikvanger. Dankzij grote raampartijen aan meerdere zijden komt er veel daglicht binnen, wat de ruimte extra ruimtelijk maakt. Vanuit de zithoek en eethoek kijk je uit op de fraai aangelegde tuin. Er zijn openslaande deuren naar de zijtuin aanwezig. De authentieke gashaard geeft de woonkamer extra warmte en sfeer, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen. De woonkamer is

aan de zuid- en westzijde voorzien van zonneluifels, waardoor je het licht en de warmte naar wens kunt reguleren.

### KEUKEN

De keuken is praktisch en modern ingericht, met een granieten werkblad, vernieuwde kastfronten en schuifbare lades (renovatie in 2023). Diverse inbouwapparaten, zoals een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer, maken koken een plezier. Een vaste tafel maakt deze ruimte ook geschikt voor informele maaltijden. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.

### BIJKEUKEN

De bijkeuken is bijzonder praktisch en beschikt over de cv-ketel (ATAG, 2017), een vaste kast, de aansluiting voor wasapparatuur en een luik met trap naar de bergzolder. Via een vaste deur loop je beschermt naar buiten onder een overkapping, waardoor je altijd droog de woning kunt betreden.

### SLAAPKAMERS

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is voorzien van vaste inbouwkasten, een glas-in-loodraam (in dubbel glas) en een vaste wastafel. De tweede slaapkamer is veelzijdig en kan gebruikt worden als slaapvertrek, kantoor of hobbyruimte. Beide kamers zijn uitgerust met handmatige rolluiken.

### BADKAMER

De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een douche met thermostatische kraan, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

### ZOLDER

De zolderruimte is grotendeels beloopbaar en biedt een fijne opslagplek voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De zoldervloer is geïsoleerd, wat bijdraagt aan de energie-efficiëntie van de woning.

# Boxtel / Ruimte en comfort te midden van groen

## TUIN

De tuin rondom is een oase van rust en privacy. Aan de achterzijde van de woning ligt een groot overdekt terras, waar je heerlijk kunt ontspannen. Via een poort, die volledig kan worden geopend, is de tuin ook toegankelijk met een auto of aanhanger. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van gazon, volwassen groen en sfeervolle plantenborders. Dankzij de ligging op het zuiden/oosten geniet je de hele dag van de zon, waardoor deze tuin een paradijs is voor elke tuinliefhebber. Het recent geschilderde prieel, gerenoveerd in 2022 en geplaatst op een betonnen fundering, biedt een fijne plek om te werken of van de omgeving te genieten.

## GARAGE

Naast de garage bevindt zich een praktische overkapping. De garage zelf is voorzien van openslaande deuren en een aparte loopdeur. Met een spoelbak en vernieuwde elektra is deze ruimte uiterst functioneel. Perfect geschikt voor het opbergen van gereedschap of het inrichten van een werkruimte.

## OPRIT, TWEDE OPRIT & CARPORT

De brede oprit biedt voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's. Daarnaast is er een tweede oprit met een afsluitbare poort, die toegang geeft tot de carport. Deze carport, met een hoogte van circa 2,80 meter, is ideaal voor het stallen van een boot, camper of caravan aan huis. Voor extra stevigheid en om verzakkingen te voorkomen, is de oprit voorzien van grastegels.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel C: de woning is voorzien van muurisolatie (2021 EPS pannels), een geïsoleerde zoldervloer (glaswol) en is voorzien van HR- en HR++ glas, wat zorgt voor een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.
- Royaal perceel van circa 1.021 m<sup>2</sup>: Ruimte rondom de woning biedt volop privacy en mogelijkheden.
- Gelijkvloers wonen: Alle woonruimtes bevinden zich

op de begane grond, wat ideaal is voor elke levensfase.

- Uitstekende bereikbaarheid: Nabij de A2 en met goede verbindingen naar omliggende steden zoals Eindhoven en Den Bosch.
- Veel parkeergelegenheid: een garage, ruime opritten, waaronder een tweede met poort en carport geschikt voor het stallen van een camper of caravan aan huis.
- Luxe houten overkapping met een afmeting van circa 7,00 x 3,58 meter.
- Plannen voor toekomstige infrastructuur: de gemeente heeft plannen voor een rotonde aan de Bosscheweg en infrastructurele aanpassingen op het braakliggende terrein naast de woning, waaronder de aanleg van een fietspad. Volgens recente informatie laat de uitvoering hiervan nog enige tijd op zich wachten.
- Goed onderhouden: Zowel binnen als buiten is de woning in goede staat. Zo is het schilderwerk van de buitenkozijnen uitgevoerd in 2023.
- Veel privacy: De tuin biedt een groene oase, met meerdere beschutte plekken en een prieel.

Deze woning combineert gelijkvloers wonen met een royale tuin, een praktische indeling en een uitstekende ligging.



















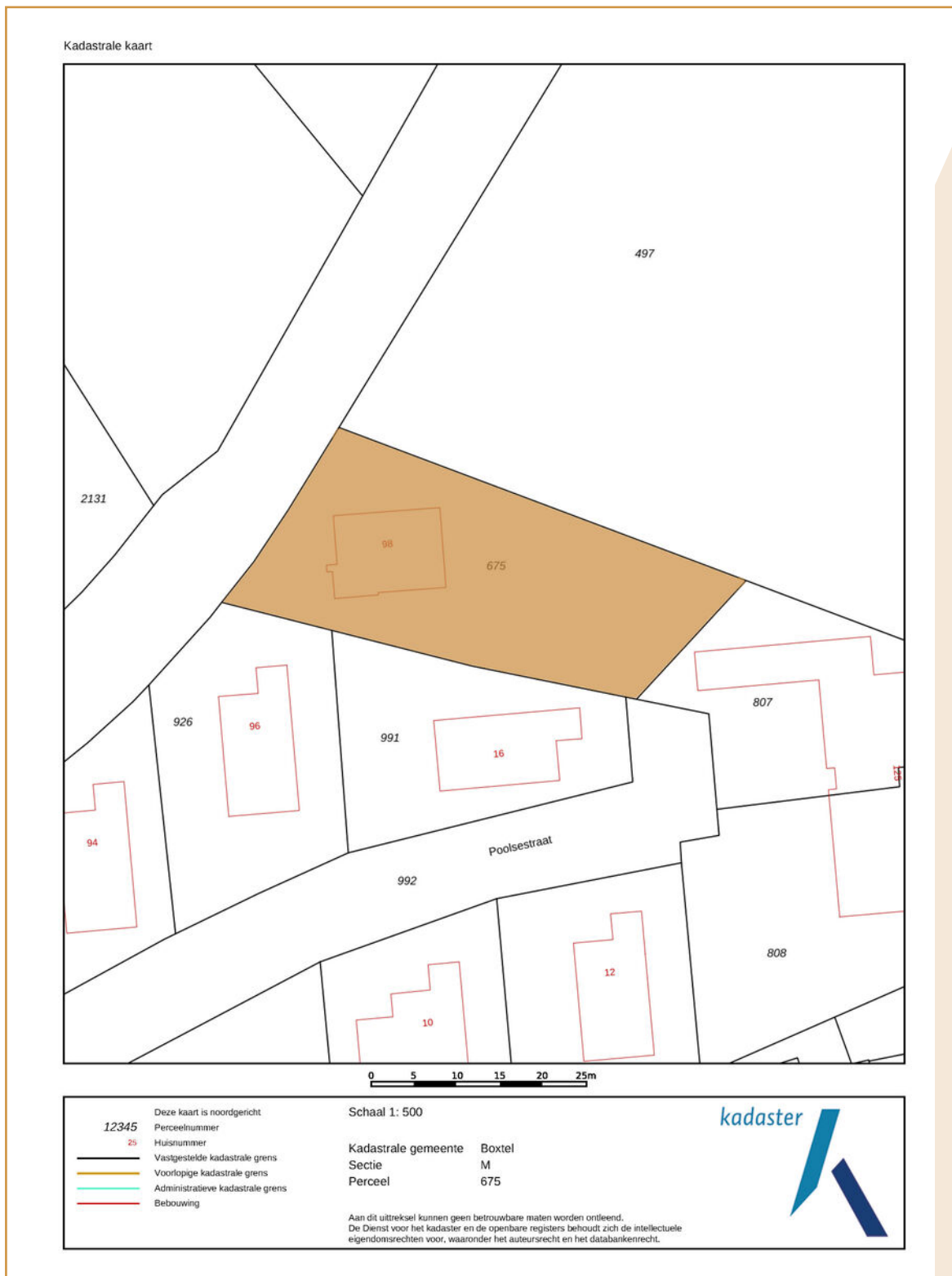




# Plattegrond begane grond



# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Carport voor bijvoorbeeld caravan / camper / boot	X		
Overkapping aanhanger en apart dierenverblijf	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Kasten en bergplanken 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

