

RIDDER VAN  
CUIJKSTRAAT 29  
BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1895 / verbouwd in 1987</b>
<b>Type:</b>	<b>vrijstaande woning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 755 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>475 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel, houtkachel</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>
<b>Energielabel</b>	<b>A</b>

# Boxtel / Vrijstaand wonen met ruimte en comfort

In uitstekende conditie en met tal van recente vernieuwingen – dat is deze prachtig gelegen vrijstaande woning aan Ridder van Cuijkstraat 29 in Boxtel. Met 15 zonnepanelen (2023), een nieuwe cv-ketel (2021), airconditioning (2024), een vernieuwde meterkast (2022) en uitstekende isolatie is dit een energiezuinige en comfortabele woning. De woning werd in 1987 verbouwd en is sindsdien altijd zorgvuldig onderhouden. Hier woon je met volop ruimte, privacy en het gemak van gelijkvloers wonen dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast biedt het huis een ruime garage, een fantastische overkapping en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## LOCATIE

De woning aan de Ridder van Cuijkstraat 29 is gelegen in een rustige en groene wijk in Boxtel-Noord. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Voor natuurliefhebbers zijn Park Molenwijk en het bosgebied Sparrenrijk nabijgelegen, ideaal voor wandelingen en recreatie. Daarnaast biedt recreatieplas De Langspier mogelijkheden voor zwemmen en ontspanning. Bovendien is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en het treinstation van Boxtel, waardoor zowel Eindhoven als 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.

## BEGANE GROND

### ENTREE

Bij binnenkomst stap je binnen in een ruime en sfeervolle hal met een tegelvloer, gestucte wanden en een houten schroten plafond. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. De vaste trap leidt naar de eerste verdieping, en in de hal bevindt zich een moderne toiletruimte met een zwevend closet.

### WOONKAMER

De woonkamer is een echte eyecatcher, met een warm

karakter en hoogwaardige afwerking. Hier geniet je van een houtkachel, een houten balkenplafond, schuurwerk wanden en een HR++ beglazing die voor extra isolatie zorgt. Het plafond van de woonkamer, badkamer en keuken zijn voorzien van 12 cm glaswol, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat. Een Airwell airconditioning (2024) biedt extra comfort op koude en warme dagen.

### ZITGEDEELTE BIJ DE HAARD

Het achterste deel van de woonkamer wordt gekenmerkt door een verhoogd plafond, wat zorgt voor een extra ruimtelijk effect. In dit plafond zijn led spots geïntegreerd, wat de ruimte een sfeervolle en moderne uitstraling geeft.

Dit gedeelte van de woonkamer is perfect ingericht als comfortabele zithoek, met een karakteristieke open haard als centraal punt. De witte gemetselde haard met houtkachel biedt niet alleen extra warmte in de winter, maar draagt ook bij aan de gezellige sfeer in de ruimte. De grote raampartijen zorgen bovendien voor een fijne lichtinval en een mooi zicht op de tuin.

### KEUKEN & BIJKEUKEN

De moderne open keuken met vaste kast (2019) is uitgerust met kwalitatieve inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, Miele vaatwasser en een koel-/vriescombinatie met vier vriesladen. Een praktische bar verbindt de keuken met de woonkamer, ideaal voor gezellige momenten.

In de bijkeuken bevinden zich de cv-ketel, zonneboiler en de aansluiting voor de wasapparatuur. Via de achterdeur is de tuin bereikbaar.

### SLAAPKAMER BEGANE GROND

Een groot pluspunt van deze woning is de slaapkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen. De kamer heeft een grenen vloer, houten kozijnen met dubbele beglazing. Een wastafel maakt de ruimte compleet.



# Boxtel / Vrijstaand wonen met ruimte en comfort

## BADKAMER

De ruime badkamer is stijlvol afgewerkt en biedt alle comfort. Je vindt hier een ligbad met whirlpoolfunctie, een inloopdouche met thermostatische kraan, een designradiator, een wastafel met inbouwspots en een zwevend toilet.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

De ruime overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de bergzolder. Hier bevindt zich ook een vlizotrap naar de bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte.

### SLAAPKAMERS

Op deze verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers.

De eerste slaapkamer is ruim en licht en is voorzien van een wastafel. De middelste slaapkamer beschikt over een dakkapel, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. De derde slaapkamer is een verrassend grote ruimte en biedt een indrukwekkend gevoel van ruimte door de volledige hoogte tot de nokconstructie.

### TWEDE VERDIEPING

De zolder is ideaal als opbergruimte en biedt extra mogelijkheden voor opslag.

### ISOLATIE & DUURZAAMHEID

Deze woning is uitstekend geïsoleerd, waardoor je profiteert van lage energiekosten en optimaal wooncomfort. De isolatie in de woning:

- Vloerisolatie: 6 cm tempex
- Spouwisolatie: 7 cm tempex, aangevuld met isolatiemateriaal
- HR++ beglazing in de woonkamer, voor het overige dubbele beglazing
- Dakisolatie: glaswol in plafonds van de woonkamer, badkamer en slaapkamer beneden

Daarnaast zorgen de 15 zonnepanelen (405 Wp per stuk, geplaatst in 2023) voor een aanzienlijke

besparing op energiekosten. De cv-ketel is een HR-107 ketel uit 2021 en er is een zonneboiler.

### TUIN & OVERKAPPING

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een grote overkapping met verlichting. Dit is dé plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven. De tuin is ruim en beschikt over een groot terras en diverse beplanting. Daarnaast is er achter de garage een praktische overkapping gerealiseerd.

### GARAGE & OPRIT

De ruime garage van ca. 3,26 x 8,35 meter biedt volop opslagruimte. Een vliering zorgt voor nog meer opslagmogelijkheden. Aan de voorzijde is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

### BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande, instapklare woning met een royale indeling en veel lichtinval
- 15 zonnepanelen (405 Wp per stuk, geplaatst in 2023) zorgen voor een lage energierekening
- Nieuwe HR-ketel (2021) en vernieuwde meterkast (2022) voor extra wooncomfort
- Airconditioning (2024) voor verkoeling in de zomer en extra warmte in de winter
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR en HR++ beglazing
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en open verbinding naar het terras
- Moderne open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en een bar
- Diepe achtertuin met overkapping, terras en veel privacy
- Ruime garage met vliering en parkeergelegenheid op eigen terrein. De garage is voorzien van een geïsoleerde spouwmuur
- Rustige ligging in een groene woonwijk, nabij natuur en voorzieningen





























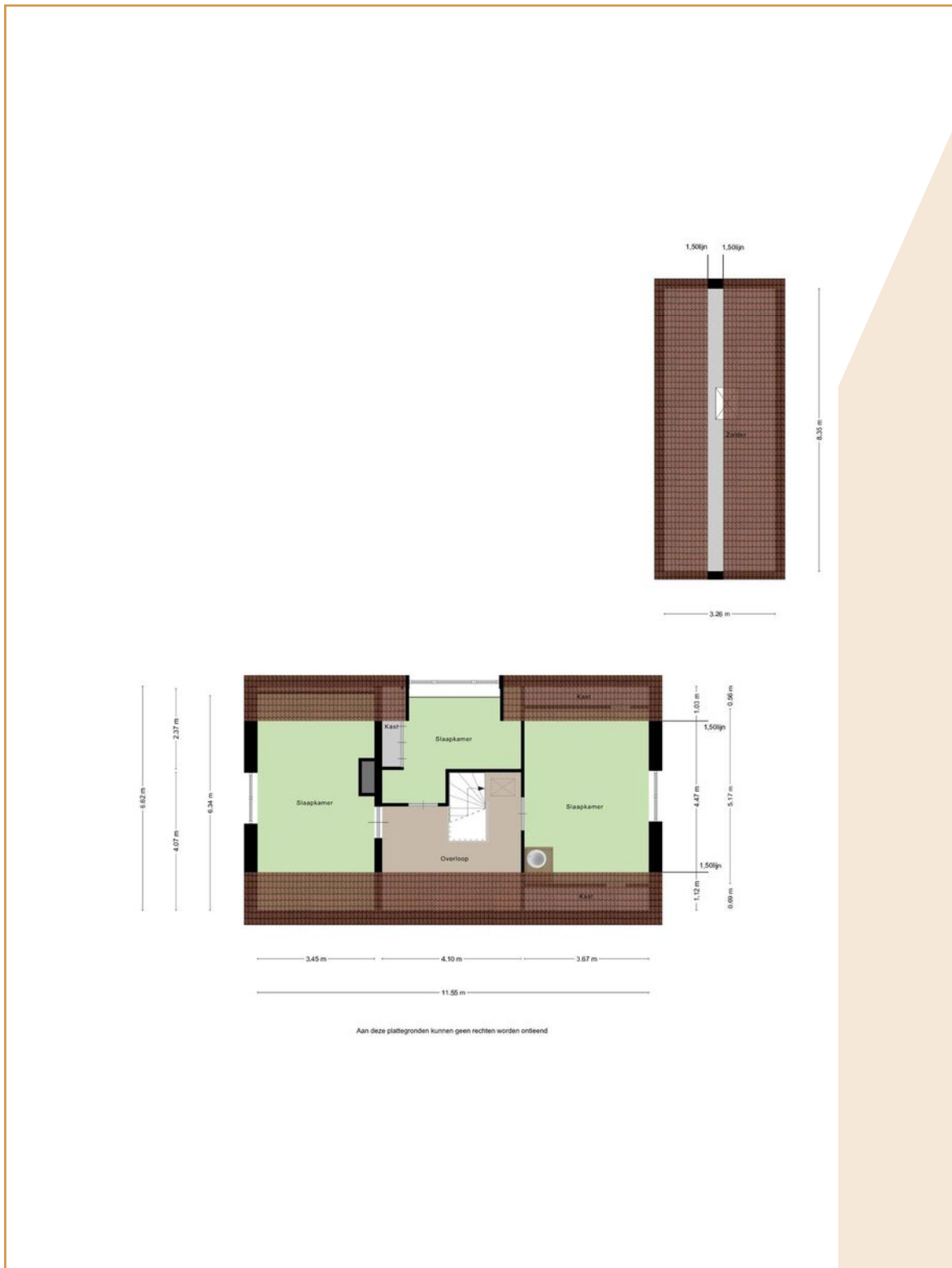


# Plattegrond begane grond

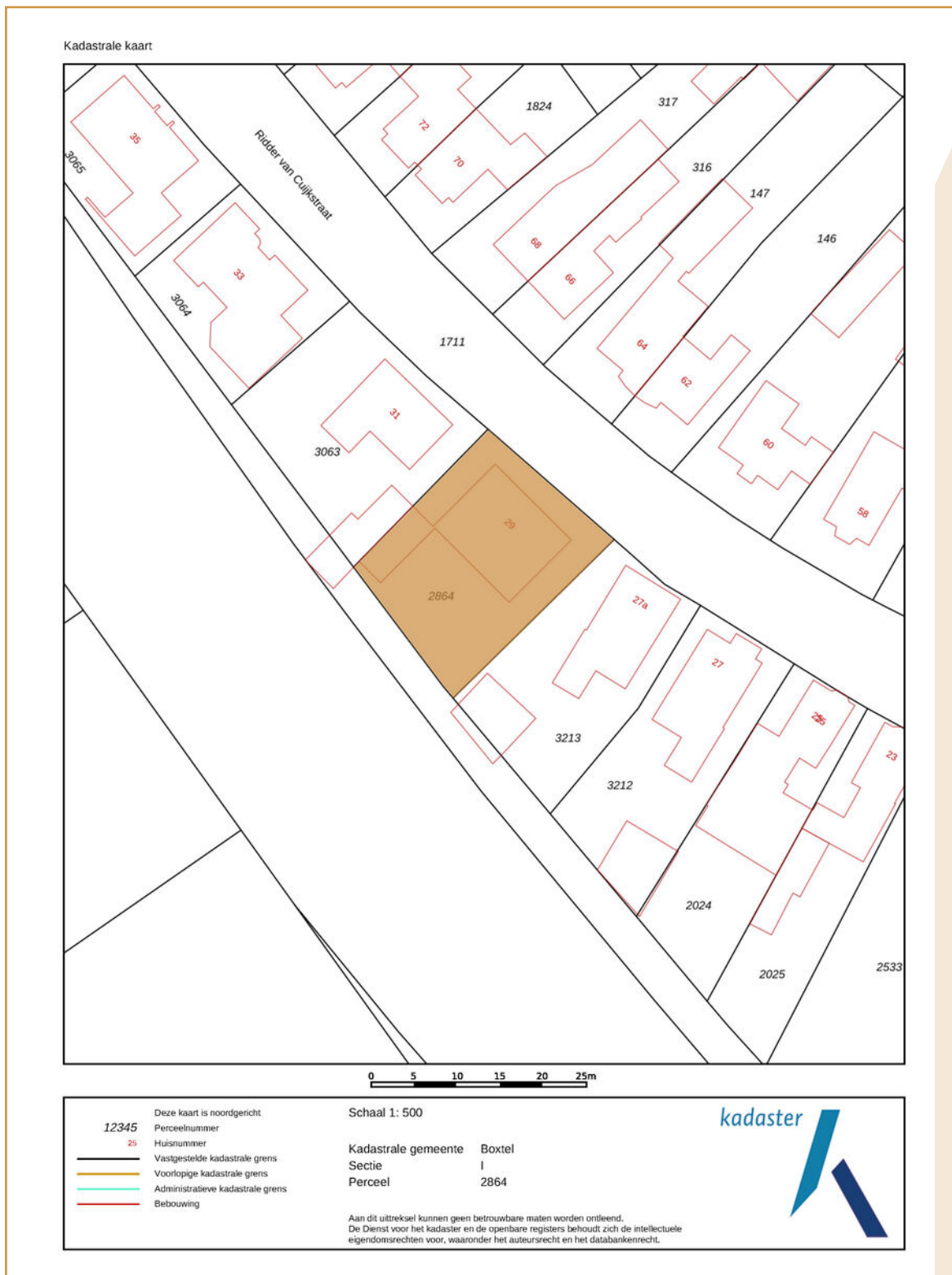




# Plattegrond eerste verdieping



# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dressoir slaapkamer 1	X		
- Hangkast slaapkamer 2	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- 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		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet badkamer toilet gang	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
alle ramen voorzien van werkende houten luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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>			
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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

