

SWEELINCKLAAN 35

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1974
Type:	hoekwoning met garage en bergingen
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 628 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 122 m²
Perceeloppervlakte:	246 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 54 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 4 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Remeha Avanta, 2012)
Energie label	A (geldig tot maart 2035)

Boxtel / Volledig gerenoveerd en energiezuinig

Op een rustige locatie in Boxtel-Oost staat deze verrassend ruime hoekwoning met aangebouwde garage en praktische berging en een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De woning is in de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd, met veel aandacht voor isolatie, comfort en moderne voorzieningen. Dankzij onder andere gevel- en dakisolatie, triple glas, vloerverwarming op twee verdiepingen, airconditioning en vernieuwd schakelmateriaal is de woning bijzonder energiezuinig. Niet voor niets is de woning gewaardeerd met energielabel A.

De woning beschikt over een royale woonkamer met houtkachel, open keuken, vier slaapkamers en een moderne badkamer. Dankzij de ruime garage en de rustige, kindvriendelijke ligging is het een zeer complete woning met veel woonkwaliteit.

LOCATIE

De Sweelincklaan ligt in een ruim opgezette woonwijk in Boxtel-Oost, met veel groen en speelruimte in de directe omgeving. Voorzieningen zoals basisscholen, sportvelden, speeltuintjes en winkelcentrum Oosterhof bevinden zich op loop- of fietsafstand. Het station en het wandelgebied langs de Dommel zijn vlot bereikbaar. Uitvalswegen naar de A2 en het centrum van Boxtel bevinden zich eveneens op korte afstand.

BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

Via de voortuin kom je bij de entree. De voordeur is een nieuwe, geïsoleerde deur uit 2022 met een moderne uitstraling. In de hal bevinden zich de nieuwe meterkast, trapopgang, de vernieuwde toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de woonkamer. De trap is opnieuw geschilderd en de woning is in 2023 volledig gestuct en geschilderd.

WOONKAMER

De woonkamer is opvallend licht door de vele raampartijen en de hoekligging. Aan de voorzijde is

een sfeervolle houtkachel geplaatst en aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met zicht op de tuin. De vloer is afgewerkt met keramische tegels en voorzien van vloerverwarming. Ook de plinten zijn van hetzelfde materiaal als de vloer, ideaal voor het dagelijkse onderhoud. De muren zijn geïsoleerd, wat bijdraagt aan een lager energieverbruik en zorgt voor een comfortabeler binnenklimaat.

OPEN KEUKEN

De open keuken is opgebouwd uit elementen van de oorspronkelijke opstelling. Daarbij zijn de waterleidingen, afvoer en elektra volledig vernieuwd. De open keuken is functioneel ingericht en biedt de volgende bewoner de mogelijkheid om deze geheel naar eigen inzicht te vernieuwen. Omdat er reeds voorbereidingen zijn voor leidingwerk, kan er eenvoudig een keuken worden aangepast naar moderne maatstaven. De keuken heeft een directe toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met glad stucwerk. Alle ruimtes zijn voorzien van triple glas in kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en horren. De volledige elektrische installatie op deze verdieping is eveneens vernieuwd.

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een derde slaapkamer met zicht op de rustige straat. Alle kamers zijn goed geïsoleerd, licht en functioneel ingericht. Voor extra wooncomfort is er in 2023 airconditioning geplaatst in de twee grote slaapkamers. De airconditioning is geschikt voor koelen en verwarmen. Ook is er een aparte aansluiting

Boxtel / Volledig gerenoveerd en energiezuinig

aangelegd ten behoeve van mogelijke rolluiken.

BADKAMER

De badkamer is volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt. Er is een inloopdouche, tweede toilet, wastafel en een duobad aanwezig. Het ligbad is niet vast gemonteerd en kan desgewenst eenvoudig worden verwijderd, zonder schade aan de vloer. De vloer is bovendien voorzien van vloerverwarming.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER EN TECHNISCHE RUIMTE

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping met een ruime voorzolder. Hier bevinden zich de cv-installatie (Remeha Avanta Plus, ca. 2012), extra bergruimte in de schuifte van het dak en aansluitingen voor wasapparatuur. De dakconstructie is in 2024 aanvullend geïsoleerd met reflecterend materiaal.

VIERDE SLAAPKAMER

De vierde slaapkamer is een volwaardige ruimte met daglicht via een dakraam, geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer.

GARAGE EN BERGING

De in omstreeks 2000 aangebouwde garage van ongeveer 12,40 x 3,50 meter is in spouw gebouwd, volledig geïsoleerd en onderverdeeld in twee gedeeltes: een berging met aansluiting voor wasapparatuur, een tegelvloer, aanrechtblok en radiator, en een garage met elektrische kanteldeur aan de straatzijde. Deze ruimte is geschikt voor meerdere doeleinden.

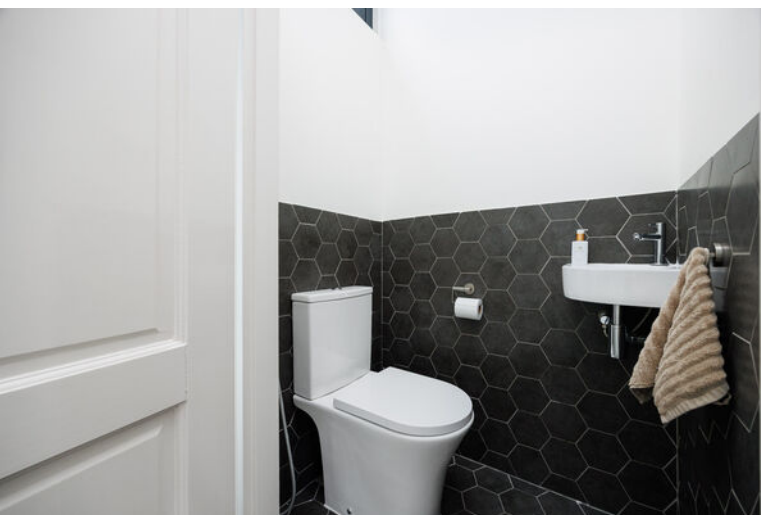
TUIN

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy dankzij de beschutte ligging en erfafscheiding. De tuin is voorzien van bestrating, borders en een achterom. Via de tuin zijn zowel de berging als de garage te bereiken. De zijtuin biedt extra ruimte en

vrijheid rondom de woning.

BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning met aangebouwde, volledig geïsoleerde garage en berging
- Nagenoeg volledig gerenoveerd tussen 2022 en 2025
- Voorzien van nieuwe kunststof kozijnen in triple glas (2022)
- Voorzien van triple beglazing, met uitzondering van de toiletruimte en het dakvenster op zolder (HR++ glas)
- Alle gevels, muren en daken geïsoleerd
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping
- Volledig vernieuwde badkamer met douche, toilet, wastafel en ligbad (2023)
- Vernieuwde toiletruimte op de begane grond
- Woning volledig gestuct en geschilderd
- Remeha Avanta Plus cv-ketel (ca. 2012)
- Airconditioning in twee slaapkamers geplaatst in 2023
- Schakelmateriaal vernieuwd in 2024, deels voorzien van USB- en USB-C-aansluitingen
- Kunststof voordeur met stalen kern en isolerende uitvoering, geplaatst in 2022
- Voorbereid voor rolluiken op de slaapkamers van de eerste verdieping
- De bitumen van het dak van de garage is vernieuwd in 2020/2021
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke wijk nabij winkels, scholen en natuur

























Plattegrond begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

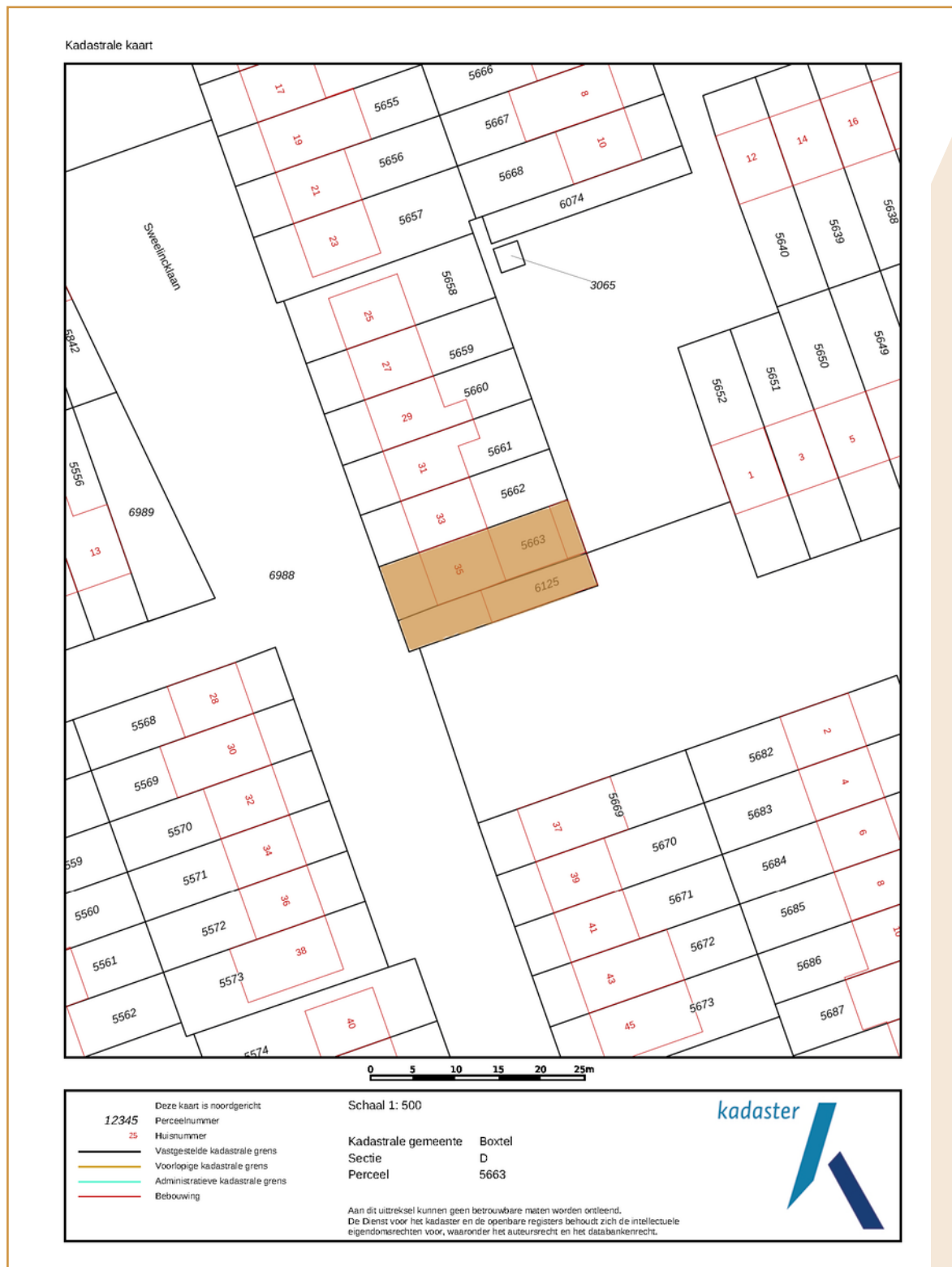
Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Wooden light dining room		X	
- Corner lamp living room		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Cupboards attic (3x)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

