

BOERHAAVESTRAAT 6 BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 784 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 183 m²
Perceeloppervlakte:	1618 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 58 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 8 m²
Externe bergruimte:	ca. 24 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2006)
Energie label	E

Boxtel / Vrijstaand wonen op een toplocatie

In het gewilde en ruim opgezette deel van Boxtel, op een toplocatie nabij het centrum en het station, staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 1.618 m². Hier combineer je het gemak van uitstekende bereikbaarheid met de luxe van volop ruimte en privacy op eigen terrein. De woning is gebouwd in 1971 en beschikt over een doordachte indeling met onder andere een royale woonkamer, een woonkeuken met eetkamer, drie slaapkamers op de verdieping, een multifunctionele zolderverdieping én een inpandige garage met een ladder naar een grote bergzolder met cv-opstelling.

De diepe en brede achtertuin is een groene oase met volwassen beplanting, een kas, houten berging, overkapping en veel ruimte om te genieten van het buitenleven. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en potentie op een uitstekend bereikbare locatie. Hier geniet je hier van een beschutte, groene leefomgeving met optimale privacy.

LOCATIE

De Boerhaavestraat ligt nabij een van de toegangswegen naar het centrum van Boxtel. Winkels, scholen, het treinstation en sportvoorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Via de nabijgelegen Brederodeweg, Bosscheweg en Keulsebaan ben je snel op de A2 richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch of Utrecht.

Boxtel zelf heeft een centrale ligging tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Vanaf de Boerhaavestraat fiets je gemakkelijk naar het centrum en het station. Alle voorzieningen, zoals scholen, sportclubs en winkels, bevinden zich op korte afstand. Tegelijkertijd woon je hier rustig en vrij, met een groene en privacyvolle tuin. De combinatie van rust, ruimte en optimale bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

Via de overdekte entree kom je in de ruime hal met de garderobe, trapopgang en toiletruimte. De hal staat in verbinding met de woonkamer en de woonkeuken en geeft toegang tot een droge kelderruimte.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is voorzien van een toilet, een fonteintje en een raam.

WOONKAMER

De kamer heeft een prettige indeling met ruimte voor een royale zithoek en eventueel een eethoek. De vloer is afgewerkt met travertin; de wanden zijn gestuct, waarvan één wand is voorzien van schoon metselwerk, en ook het plafond is gestuct. De travertinvloer loopt door in de hal, de toiletruimte en de woonkeuken. Door de breedte en het open karakter is deze ruimte flexibel in te delen. Het brede raam aan de straatzijde is voorzien van dubbel glas, terwijl de overige ramen in de woning enkel glas bevatten. Door de situering in huis en de zichtlijnen naar de tuin is dit een lichte en aangename leefruimte. Via de openslaande deuren is de achtertuin direct te bereiken.

WOONKEUKEN EN EETKAMER

De woonkeuken ligt centraal in de woning en biedt via een deur toegang tot het terras en de achtertuin. In de keuken staat een eenvoudige teakhouten hoekopstelling met een RVS werkblad, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, losse vaatwasser en dubbele spoelbak. In dezelfde ruimte bevindt zich de eetkamer, die uitkijkt over de tuin en zo direct verbonden is met het buitenleven.

BIJKEUKEN EN GARAGE

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, een praktische ruimte met aansluitmogelijkheden voor witgoed en twee gootstenen. Via een deur is er direct toegang tot de tuin. De aangrenzende garage is royaal van formaat met een afmeting van circa 5,59 x 5,22 meter en beschikt over openslaande deuren naar de

Boxtel / Vrijstaand wonen op een toplocatie

oprit, een deur naar de zijtuin en een werkbank met uitzicht over de tuin. Hier bevindt zich ook een moderne meterkast (voorzien van 9 groepen, een krachtgroep en 3 aardlekschakelaars). Een ladder leidt naar de bovengelegen zolder boven de garage, waar zich een ruime bergzolder en de opstelling van de cv-ketel (Remeha Quinta, bouwjaar 2006) bevinden. Deze verdieping is uitermate geschikt voor opslag of als werk- of hobbyruimte.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN BERGING

Vanuit de hal bereikt men via een hardhouten trap de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een berging.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn ieder van volwaardig formaat. De grootste slaapkamer is voorzien van een inloopkast. De tweede slaapkamer beschikt over toegang tot het balkon met uitzicht op de tuin. De derde slaapkamer heeft vaste kastruimte.

BADKAMER

De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet, bidet en twee wastafels. Door het raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht. De indeling is ruim en functioneel.

TWEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap vanaf de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra opslag en is voorzien van kleine kunststof dakvensters.

TUIN

De tuin is een van de grootste pluspunten van deze woning. Aan de voorzijde ligt een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's, caravan of boot. De achtertuin is diep, breed en door de volwassen

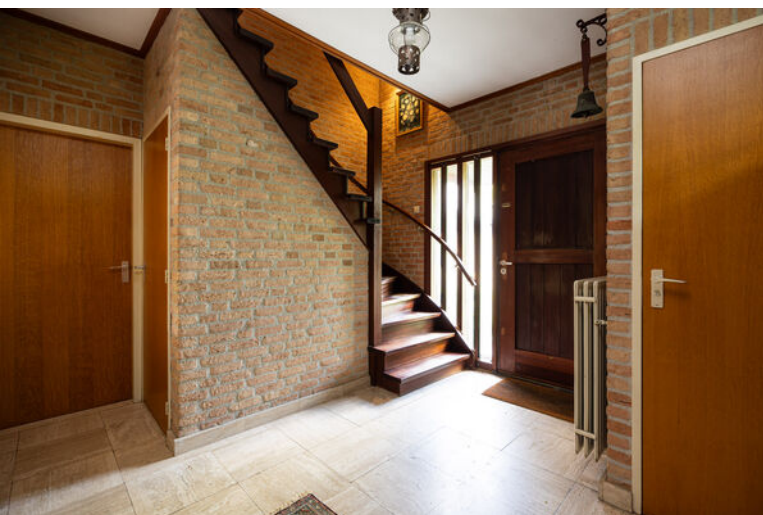
begroeiing bijzonder privacyvol. Er staan onder andere verschillende notenbomen, een kastanjeboom, magnolia, fruitbomen, bramen en frambozen die in elk seizoen voor sfeer zorgen. De tuin heeft een gunstige zonligging en beschikt over een kas, een houten berging met zolder, een chalet voor opslag van tuinmeubilair, een overkapping en verschillende terrassen. Er is een eigen grondwaterput met pomp aanwezig, echter deze is thans niet aangesloten. Het perceel biedt daarnaast voldoende ruimte voor speeltoestellen, moestuin of extra terrassen. Het huidige terras bij de woning beschikt tevens over een elektrisch bedienbaar uitvalscherp.

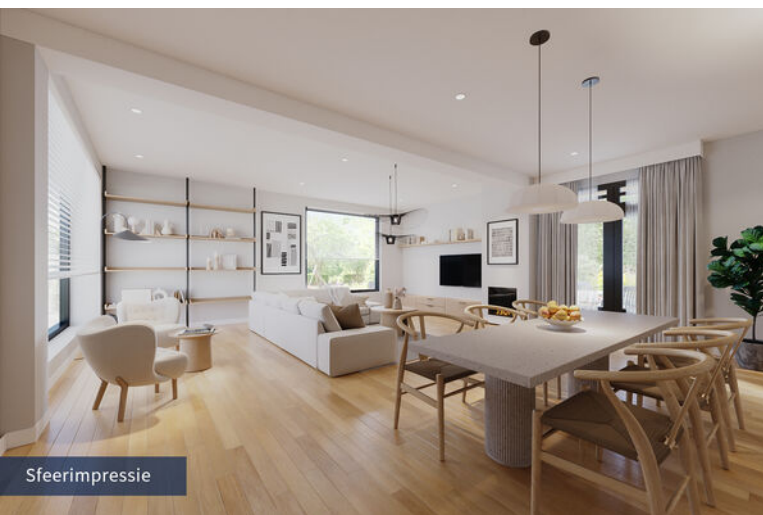
KORTOM

Een woning van deze omvang, deze ligging en dit perceel is zeldzaam. Boerhaavestraat 6 biedt alles wat je mag verwachten in deze prijsklasse: ruimte, functionaliteit, karakter en mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren. Gelegen op een toplocatie met goede bereikbaarheid, veel privacy in de tuin en volop potentie voor de toekomst.

BIJZONDERHEDEN

- Een vrijstaande woning met ruime garage en zolderverdieping boven de garage.
- Gelegen op een toplocatie nabij het centrum en uitvalswegen.
- Veel parkeerruimte op eigen terrein en een gemeentelijk parkeerterrein voor de woning.
- Energielabel E.
- Verwarming via Remeha Quinta 35C (2006), het laatste onderhoud is uitgevoerd in 2023.
- De meterkast is vernieuwd in 2022.
- Het schilderwerk van de kozijnen is uitgevoerd door een schildersbedrijf in 2022.
- De gehele woning is voorzien van hardhouten Merbau- kozijnen.
- Bijna alle ramen en deuren zijn voorzien van rolluiken.
- De niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing.





Sfeerimpressie



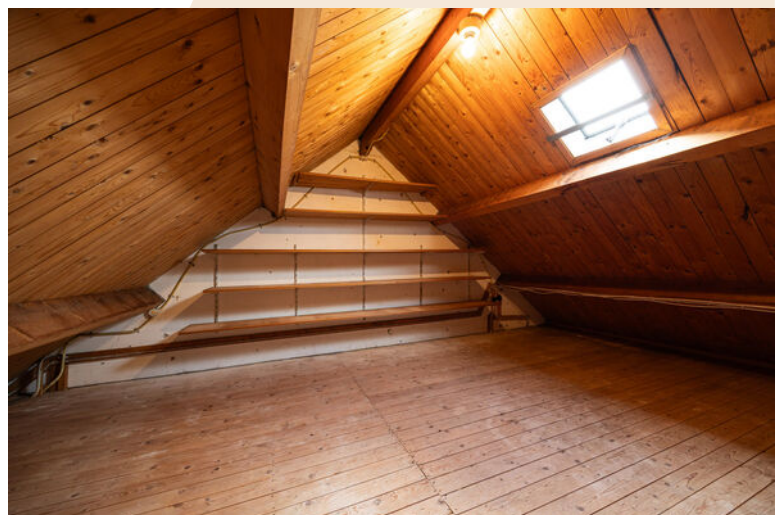




Sfeerimpressie

















Plattegrond begane grond



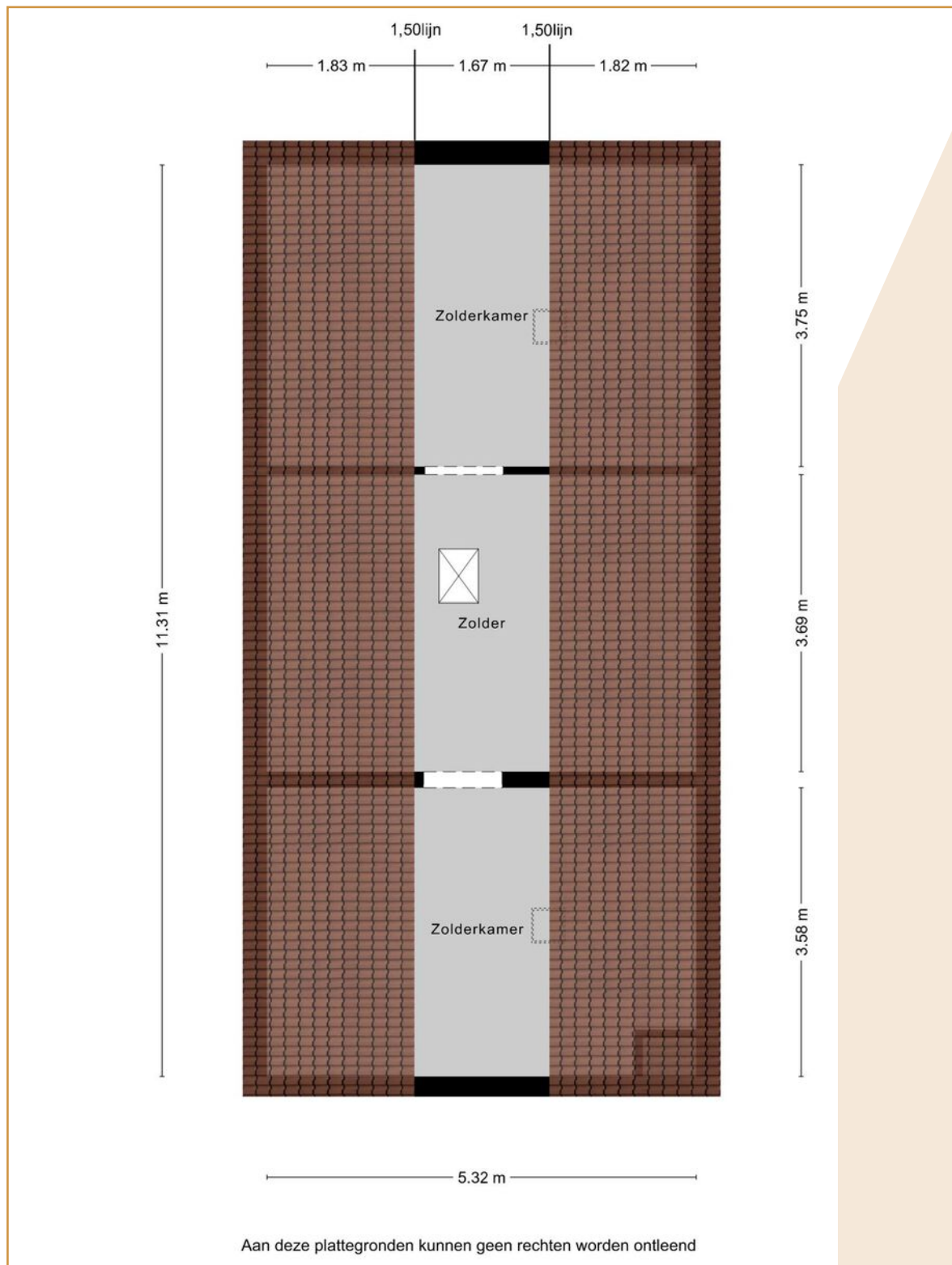
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping

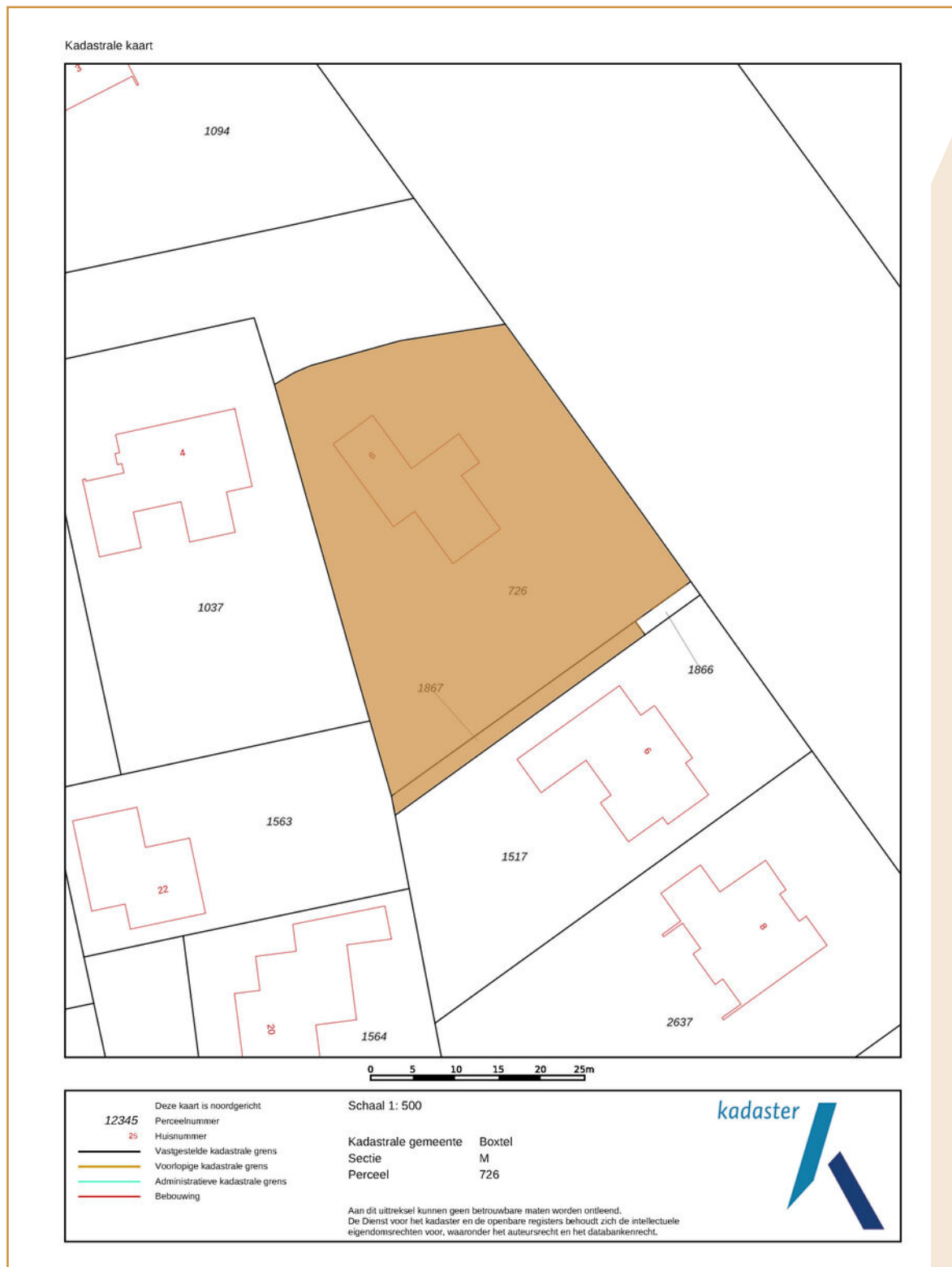


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Bidet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Waterpomp	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

