

STATIONSSTRAAT 6 A BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Type:	appartement / bovenwoning
Kamers:	4 (waarvan thans 3 slaapkamers, meer mogelijk)
Inhoud:	ca. 362 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 116 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	C

Boxtel / Ruime bovenwoning in hartje Boxtel

Op een levendige locatie in het hart van Boxtel ligt deze ruime bovenwoning met een eigen entree op de begane grond, een lichte woonkamer, drie slaapkamers en een royale zolderverdieping. Op deze zolderverdieping is het mogelijk om meerdere kamers te realiseren. Deze woning biedt namelijk volop mogelijkheden om het naar eigen smaak te moderniseren en is ideaal voor starters, stellen of alleengaanden.

Dankzij de centrale ligging heb je alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, gezellige horecagelegenheden, supermarkten en het NS-station liggen op loopafstand. Daarnaast zijn er diverse scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. Bovendien is de Vereniging van Eigenaren (V.v.E.) nog in oprichting, waardoor er nog inspraak mogelijk is.

BEGANE GROND

ENTREE

Bij binnenkomst heb je je eigen voordeur, die toegang biedt tot de gang met meterkast en de trapopgang naar de woonverdieping. Dit zorgt voor volledige privacy en een duidelijke scheiding tussen de begane grond (entree en gang) en de woonruimtes op de eerste en tweede verdieping. De gang biedt eventueel ruimte voor een kapstok of een kleine garderobe.

EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevindt zich het woongedeelte, bestaande uit een ruime woonkamer, keuken, twee slaapkamers, de badkamer en toiletruimte.

WOONKAMER

De lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over authentieke glas-in-loodramen, die een sfeer vol karakter aan de ruimte geven. Voor de glas-in-loodramen bevinden zich voorzetrampen. Dankzij de grote ramen komt er veel natuurlijk licht binnen en geniet je van een levendig

uitzicht op de Stationsstraat. De ramen zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. De ruimte biedt volop indelingsmogelijkheden en is groot genoeg voor een comfortabele zithoek en een eetgedeelte.

KEUKEN

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gesloten keuken, die separaat is van de woonkamer. De keuken beschikt over een functionele opstelling met een 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine en onder- en bovenkasten voor extra bergruimte.

BUITENRUIMTE/DAKTERRAS

Vanuit de keuken is er via de loopdeur toegang tot een mogelijke buitenruimte/dakterras. De exacte afmetingen en mogelijkheden zijn afhankelijk van de splitsingsakte en geldende bouwvoorschriften. Dit biedt toekomstperspectief voor een heerlijke buitenplek. Op het dakterras bevindt zich thans een eenvoudige overkapping.

SLAAPKAMERS

De woning beschikt op deze verdieping over twee slaapkamers, beide van een ruim formaat en voorzien van grote raampartijen. De kamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, wat zorgt voor goede isolatie. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, kan behalve als slaapkamer ook uitstekend dienen als werkkamer of logeerkamer. Deze kamer is voorzien van glas-in-loodramen met voorzetrampen, handbedienbare rolluiken en een inbouwkast.

BADKAMER

De badkamer bevindt zich eveneens op de eerste verdieping en is voorzien van een eenvoudige douche, wastafel, designradiator en een aansluiting voor de wasmachine. De ruimte is betegeld en functioneel, maar biedt mogelijkheden voor een moderne update.

Boxtel / Ruime bovenwoning in hartje Boxtel

Denk aan het plaatsen van een inloepdouche, een groter wastafelmeubel of luxe wandtegels om de ruimte een frisse uitstraling te geven.

TOILETRUIMTE

Naast de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte met duoblok toilet en fonteintje.

TWEDE VERDIEPING

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt veel extra mogelijkheden. Momenteel is deze open ruimte in gebruik als bergzolder met een slaapkamer.

De houten balkenconstructie geeft een karakteristieke uitstraling aan de ruimte. Dankzij dakramen komt er veel natuurlijk licht binnen, waardoor de zolder eenvoudig kan worden omgebouwd tot een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Er is voldoende bergruimte mogelijk in de schuine delen van het dak, perfect voor opslag.

BUITENRUIMTE

De woning biedt mogelijkheden voor een buitenruimte/dakterras. Naast een eventueel dakterras kun je in de omgeving volop genieten van de buitenlucht bij Kasteel Stapelen of het groene Park Molenwijk, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen.

LOCATIE & BEREIKBAARHEID

Deze woning ligt op een geweldige locatie in Boxtel, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten en horeca liggen op steenworp afstand. Het NS-station Boxtel is op loopafstand, waardoor je binnen no-time in Den Bosch of Eindhoven bent. Met de auto ben je snel op de A2, waardoor de woning uitstekend bereikbaar is voor forenzen. Verschillende scholen, sportfaciliteiten en gezondheidscentra bevinden zich in de buurt. Boxtel biedt een gezellige en historische sfeer, gecombineerd met groene gebieden zoals het Dommeldal en het natuurgebied Kampina, ideaal voor wandelen en

fietsen.

BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning met eigen entree op de begane grond en volledig woonprogramma op de eerste en tweede verdieping
- Lichte woonkamer met authentieke glas-in-loodramen
- Drie ruime slaapkamers en een extra zolderverdieping met mogelijkheden
- Keuken en badkamer op de eerste verdieping
- Mogelijkheid tot een buitenruimte/dakterras, afhankelijk van de splitsingsakte en geldende bouwvoorschriften
- Vereniging van Eigenaren (V.v.E.) nog in oprichting, waardoor er nog inspraak is in verdere ontwikkelingen
- Er zal een ouderdomsclausule en niet zelf-bewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Centraal gelegen in het hart van Boxtel, met winkels, horeca en station op loopafstand
- Snelle verbinding naar de A2 en uitstekende OV-verbindingen

* De sfeerimpressies in deze presentatie laten zien wat er mogelijk zou kunnen zijn, maar dienen puur ter inspiratie. Voor eventuele bouwvoorschriften, vergunningen en technische haalbaarheid is het verstandig om dit zelf te onderzoeken bij de bevoegde instanties.





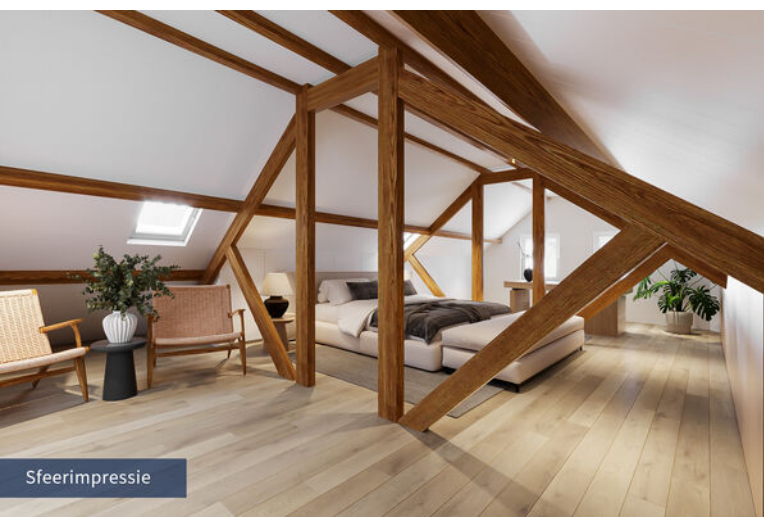
Sfeerimpressie











Sfeerimpressie





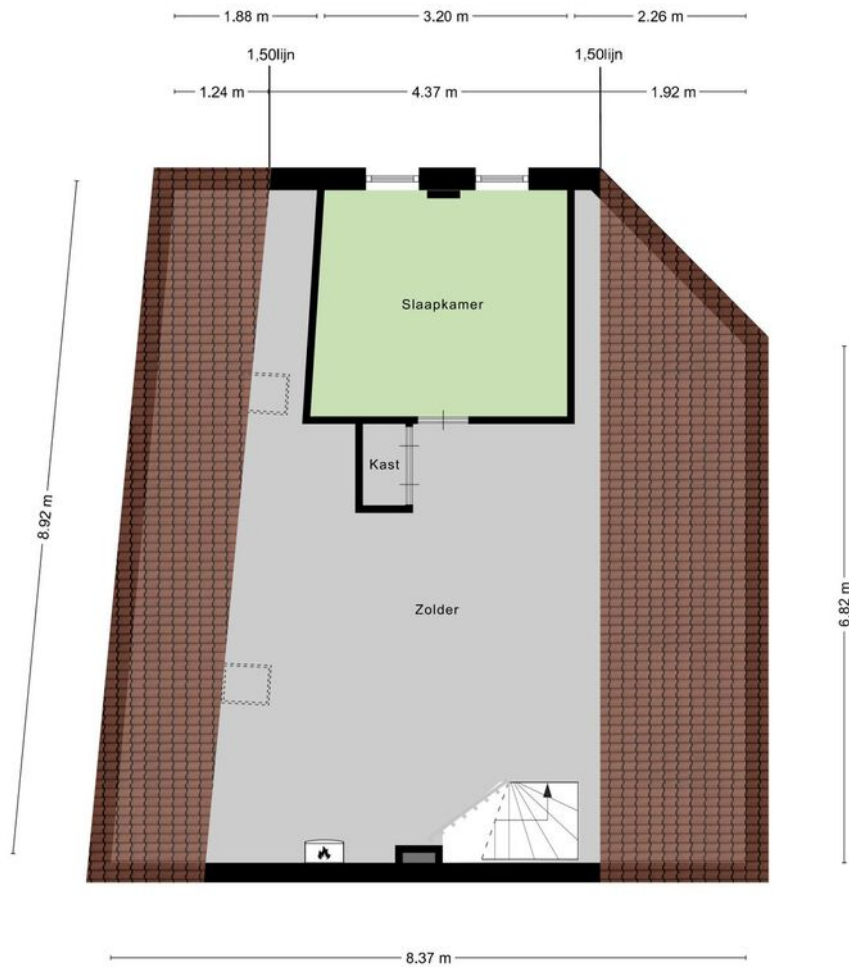


Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping dakterras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

www.vandervenmakelaardij.nl

