

# CORPUS 27

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



|                                   |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Bouwjaar:</b>                  | <b>1988</b>                                          |
| <b>Type:</b>                      | <b>tussenwoning</b>                                  |
| <b>Kamers:</b>                    | <b>5 (waarvan 3 slaapkamers, een 4e is mogelijk)</b> |
| <b>Inhoud:</b>                    | <b>ca. 357 m<sup>3</sup></b>                         |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b> | <b>ca. 89 m<sup>2</sup> (exclusief zolder)</b>       |
| <b>Perceeloppervlakte:</b>        | <b>131 m<sup>2</sup></b>                             |
| <b>Overige inpandige ruimte:</b>  | <b>ca. 17 m<sup>2</sup></b>                          |
| <b>Externe bergruimte:</b>        | <b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>                           |
| <b>Verwarming:</b>                | <b>c.v.-ketel</b>                                    |
| <b>Energie label</b>              | <b>B</b>                                             |



# Boxtel / Een fijne woning op een centrale plek

In een kindvriendelijke wijk in Boxtel, op loopafstand van een speeltuin en vlak bij park Molenwijk, het centrum en het station, staat deze tussenwoning met drie slaapkamers, een ruime zolder, diepe achtertuin en een moderne keuken. De woning is verrassend licht en beschikt over een comfortabele indeling met een ruime doorzonwoonkamer, drie volwaardige slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping. Het is mogelijk om met enkele aanpassingen een vierde slaapkamer te realiseren. De diepe achtertuin met berging en achterom maakt het plaatje compleet.

Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van rust, groen en een centrale ligging met goede verbindingen naar de A2. Een ideale plek voor wie comfortabel en ruim wil wonen in een prettige woonomgeving.

## BEGANE GROND

### HAL

Via de voortuin met borders en beplanting bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars) en een radiator. Vanuit de hal zijn de woonkamer en het portaal met de trapopgang en toiletruimte te bereiken.

### WOONKAMER

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij grote ramen aan de voor- en achterzijde. De ruimte is strak afgewerkt met stucwerk wanden en een spuitwerk plafond. De vloer is voorzien van tegels met vloerverwarming. De tegelvloer is op diverse plaatsen plaatselijk onthecht. Een sfeervolle open haard vormt het middelpunt van de zithoek.

### MODERNE KEUKEN

Aan de achterzijde van de woning ligt de halfopen keuken in hoekopstelling. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een spoelbak, oven, 4-pits gasstel, afzuigkap, koelkast met vriezer en een vaatwasser. Zowel boven- als

onderkastjes bieden volop opbergruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

### PORTAAL

In het portaal tref je de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Deze is uitgevoerd met een staand toilet, fonteintje, tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden. Het portaal ligt centraal in de woning en vormt een praktische scheiding tussen het woongedeelte en de hal aan de voorzijde.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met een identieke afwerking: een laminaatvloer, behangwanden en een spuitwerk plafond. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een dakvenster.

### BADKAMER

De badkamer is ruim van opzet en volledig betegeld in een lichte kleurstelling. Hier bevinden zich een wastafelmeubel, ligbad met thermostaatkraan, radiator, aansluiting voor de wasmachine en een dakvenster voor natuurlijke ventilatie.

## TWEEDE VERDIEPING

### ZOLDER

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar: een royale open ruimte met een betonnen vloer, dakvenster en volop bergruimte onder de schuine kap. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-ketel (Remeha Combifort 24/50+, bouwjaar 2006) en de ventilatiebox. De zolder is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek.

### ENERGIELABEL EN VERBETERADVIES

De woning is goed geïsoleerd en beschikt al over

# Boxtel / Een fijne woning op een centrale plek

vloerverwarming op de begane grond en grotendeels dubbel glas (behalve het glas in de voordeur).

Er is een labelsprongadvies opgesteld dat met één of twee gerichte maatregelen eenvoudig een nog gunstiger energielabel oplevert:

- Vervanging van de mechanische ventilatiebox door een model met gelijkstroommotor resulteert in een verbetering van energielabel B richting A
- Het plaatsen van zes zonnepanelen (400 Wp, oriëntatie zuidoost) zorgt – in combinatie met de bovenstaande maatregel – voor een energielabel A

Deze maatregelen dragen niet alleen bij aan een lagere energierekening, maar verhogen ook het wooncomfort en de toekomstwaarde van de woning.

## TUIN

### VOOR- EN ACHTERTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met een groene border. De achtertuin is diep en gunstig gelegen op het zuidoosten, met een prettige combinatie van bestrating, beplanting en houten erfafscheidingen. Achterin staat een vrijstaande stenen berging (ca. 2,97 x 2,03 meter), ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. De tuin is via de achterom bereikbaar.

### VERKOOPPROCEDURE

De woning wordt verkocht door een bewindvoerder. Dit houdt in dat voor verkoop en levering toestemming nodig is van de kantonrechter. Deze toestemming wordt aangevraagd zodra de koopovereenkomst is gesloten. In de overeenkomst wordt daarom een voorbehoud opgenomen voor goedkeuring van de kantonrechter.

Daarnaast wordt in de koopakte een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Ook geldt

een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van levering bevindt, inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken.

Alle roerende en onroerende zaken die op het moment van bezichtiging aanwezig zijn, blijven achter in de woning. Er is geen lijst van zaken opgesteld.

### BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning met drie slaapkamers en vaste trap naar royale zolderverdieping
- Mogelijkheid voor het realiseren van een vierde slaapkamer
- Moderne hoekkeuken met inbouwapparatuur
- Doorzonwoonkamer met vloerverwarming en open haard
- Betegelde badkamer met ligbad en wasmachineaansluiting
- Diepe, zonnige achtertuin met stenen berging en achterom
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met speeltuin op korte afstand
- Nabij het centrum van Boxtel, NS-station en uitvalswegen richting de A2
- De tweede verdieping heeft volgens de officiële meetinstructie een te kleine lichtopening om mee te tellen bij het gebruiksoppervlak wonen. Met een kleine aanpassing, zoals het vergroten van het dakvenster, kan circa 17 m<sup>2</sup> alsnog worden meegenomen. De totale gebruiksoppervlakte komt dan uit op circa 106 m<sup>2</sup>
- Verkoop via bewindvoerder: voorbehoud toestemming kantonrechter, niet-zelfbewoningsclausule en 'as is, where is'-clausule van toepassing



































# Plattegrond begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

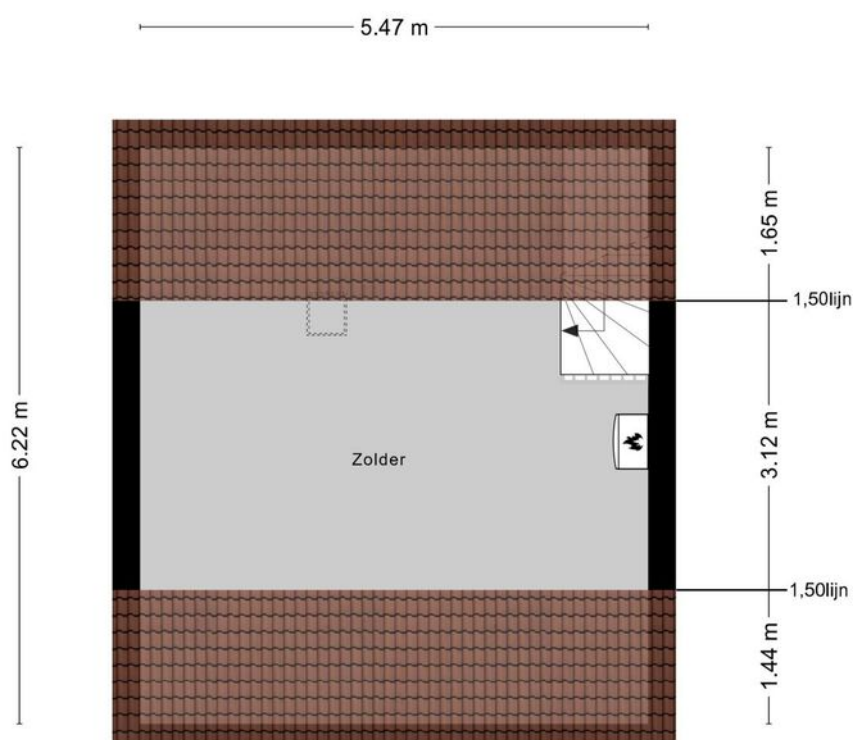
# Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

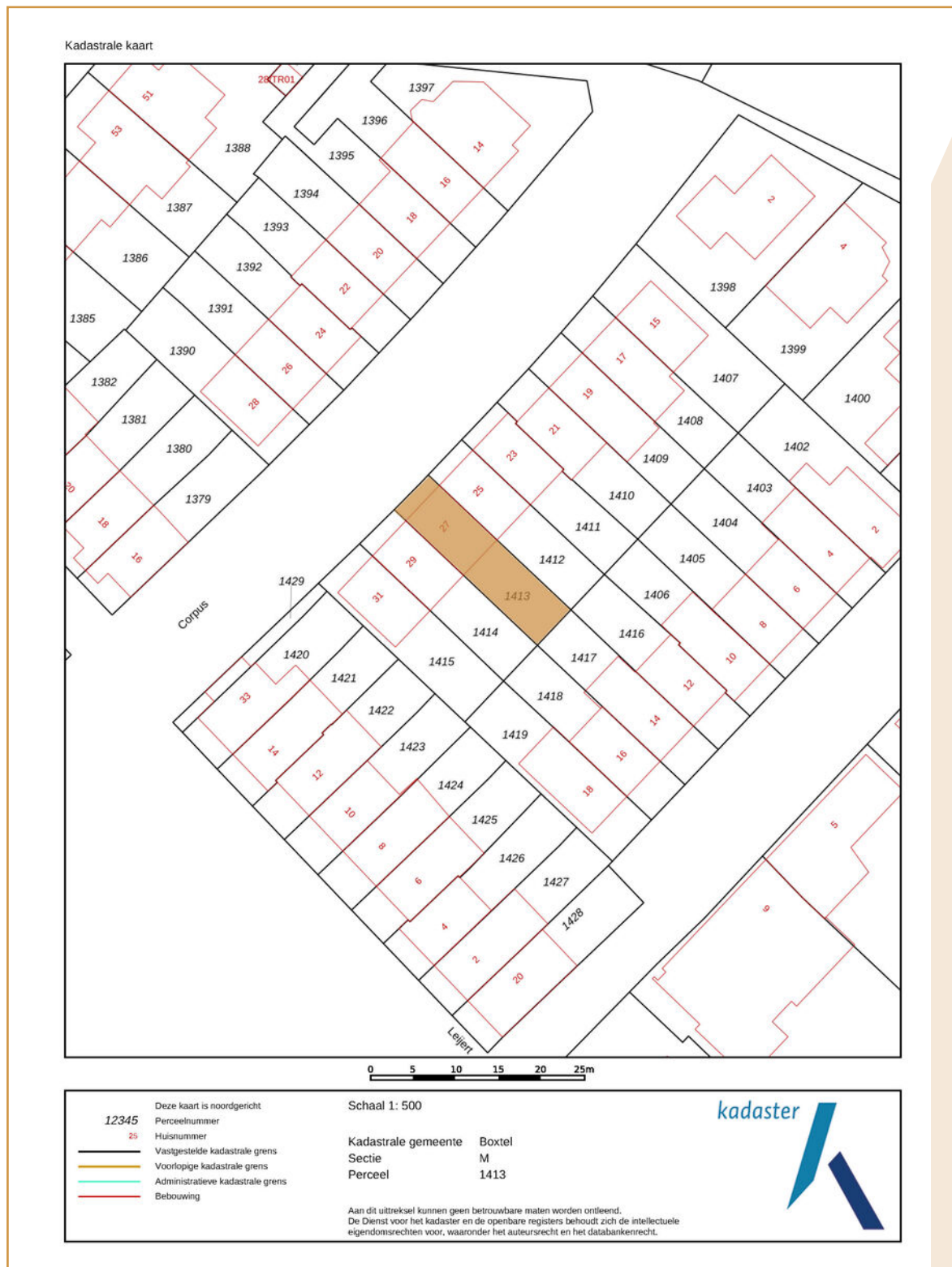


# Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart





# 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

