

DOORNAKKERLAAN 18

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 626 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 175 m²
Perceeloppervlakte:	456 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 22 m²
Externe bergruimte:	ca. 10 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	D

Boxtel / Ruimte, karakter en groen wonen

Deze ruime, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1956 ligt aan een van de rustige, groene lanen van Boxtel. De woning beschikt over vijf slaapkamers, een werkkamer op de begane grond, een diepe achtertuin met veel privacy, een stenen berging, carport en parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde en de vaste trap naar zolder is er verrassend veel leefruimte aanwezig.

De ligging is uitstekend: op loopafstand van het gezellige centrum van Boxtel, het Wandelpark Molenwijk, sportvoorzieningen en natuurgebied de Kampina. Scholen, supermarkten, medische voorzieningen en het NS-station liggen eveneens binnen handbereik. Boxtel heeft goede verbindingen met de A2 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

Via de keurig aangelegde voortuin met oprit en carport bereik je de entree van de woning. De hal is ruim opgezet; hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de inbouwkast en de verdiepte kelderkast. De hal geeft toegang tot de keuken, de werkkamer aan de voorzijde en de woonkamer.

WERKKAMER

De werkkamer van circa 11 m² ligt aan de voorzijde en is geschikt voor thuiswerken, hobby of speelruimte. De ruimte is voorzien van een groot raam met zicht op de voortuin en twee praktische inbouwkasten.

WOONKAMER EN EETKAMER

De woonkamer aan de voorzijde is licht en sfeervol, met grote ramen die uitkijken op de voortuin en de straat. Hier bevindt zich ook de sfeervolle houtkachel met schouw. De ruimte loopt door in de royale eetkamer in de uitbouw aan de achterzijde. De eetkamer biedt plek voor een grote eettafel en heeft

openslaande deuren naar het terras. De ramen zorgen voor een mooie lichtinval en uitzicht op de tuin.

KEUKEN EN BIJKEUKEN

De keuken in rechte opstelling beschikt over een dubbele spoelbak, gaskookplaat, oven, afzuigkap en een extra werkblad. Tevens is er een vaste kast aanwezig. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Hier zijn aansluitingen voor wasapparatuur en de c.v.-installatie (Nefit Trendline HRC 30 CW5, 2021). De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, vier ruime slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, waarvan één kamer met toegang tot het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van vloerbedekking en drie met inbouwkasten.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE

De badkamer is functioneel ingericht met een wastafel, een toilet en ligbad met douchemogelijkheid. Tevens is er een raam voor natuurlijke ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Hier is een overloop en een volwaardige vijfde slaapkamer gerealiseerd, beiden zijn voorzien van een dakkapel en opbergruimte achter de knieschotten. De kamer is ruim opgezet en geschikt als logeerkamer, kinderkamer of extra werkkamer. Dankzij de grote dakkapel en voldoende daglichttoetreding is dit een comfortabele verblijfsruimte.

TUIN

De diepe achtertuin is speels en groen ingericht met een terras, gazon, borders en volwassen beplanting. De ligging zorgt voor privacy en rust. In de tuin bevindt

Boxtel / Ruimte, karakter en groen wonen

zich een stenen berging, ideaal voor fietsen of het plaatsen van tuinmateriaal. De tuin is bereikbaar via de woonkamer, de bijkeuken of de afsluitbare achterom aan de zijkant.

OPRIT EN CARPORT

De oprit naast de woning biedt ruimte aan meerdere auto's. De carport zorgt voor beschut parkeren, ideaal bij regen of felle zon. De voortuin is verzorgd aangelegd en vergroot de afstand tot het trottoir, wat bijdraagt aan de privacy.

VERDUURZAMING

De woning beschikt momenteel over energielabel D. Er is een schriftelijk advies opgesteld met concrete maatregelen die kunnen bijdragen aan het verbeteren van de energieprestatie.

Door het na-isoleren van de spouwmuren (maatregel 1) kan al een sprong naar energielabel C worden gemaakt. Als vervolgens het dak wordt geïsoleerd met ten minste 120 mm isolatiemateriaal (maatregel 2), blijft het label C behouden, maar wordt een verdere verbetering richting label B mogelijk. De vervanging van enkel glas door HR++ beglazing (maatregel 3), in combinatie met de eerste twee maatregelen, resulteert in energielabel B. Met het isoleren van de begane grondvloer (minimaal 160 mm, maatregel 4) komt het label dicht bij A. Tot slot kan energielabel A worden behaald door zes zonnepanelen van 400 Wp te plaatsen op het zuidoostelijk dakvlak (maatregel 5), mits alle voorgaande maatregelen eveneens zijn uitgevoerd. Deze indicaties zijn gebaseerd op het huidige verduurzamingsadvies en de bestaande indeling van de woning. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend, maar vormt een praktisch uitgangspunt voor wie gericht wil investeren in energiebesparing.

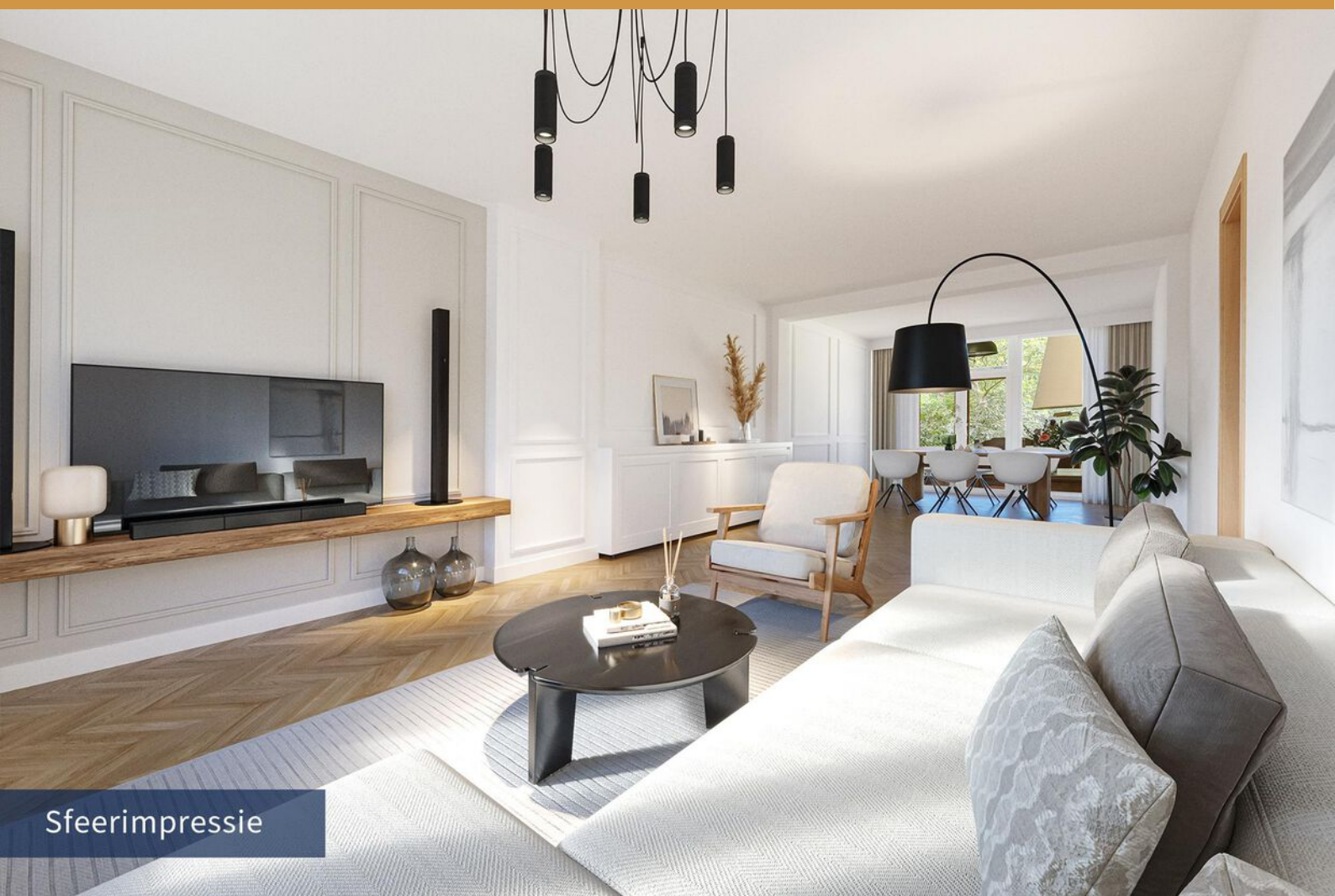
BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1956 met veel karakter en ruimte.
- Gelegen aan een rustige, groene laan nabij centrum,

scholen en Wandelpark Molenwijk.

- Beschikt over een ruime oprit voor meerdere auto's en een carport.
- Ruime en lichte kamers, perfect voor gezinnen of iedereen die behoefte heeft aan extra leefruimte.
- Een praktische werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken.
- De woning is voorzien van houten kozijnen die vrijwel volledig voorzien zijn van dubbele beglazing.
- In totaal vijf slaapkamers.
- Badkamer met ligbad en aparte toiletruimte op de eerste verdieping.
- Ruime woonkamer met uitbouw aan de achterzijde.
- Een heerlijk ruime achtertuin.
- C.v.-installatie Nefit Trendline HRC 30 CW5 (2021), eigendom.
- Energielabel D.
- De niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing.





Sfeerimpressie



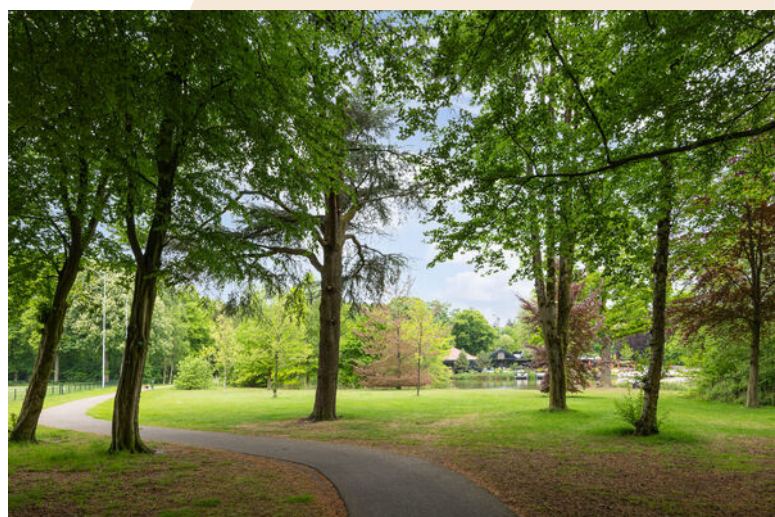
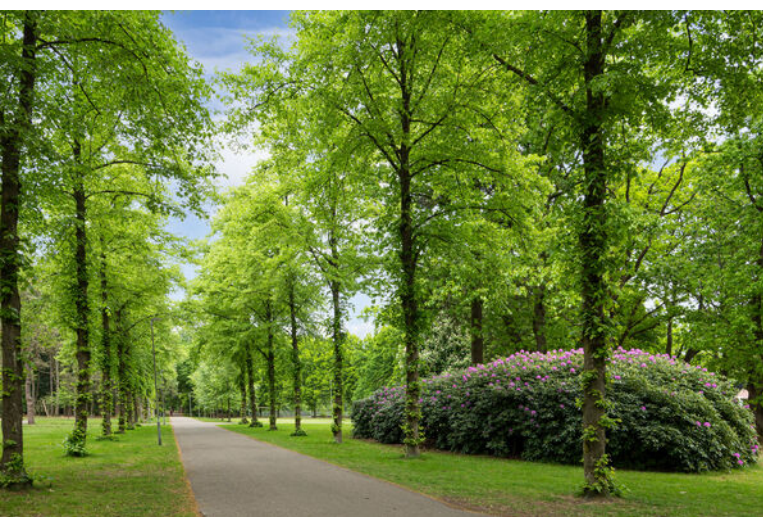












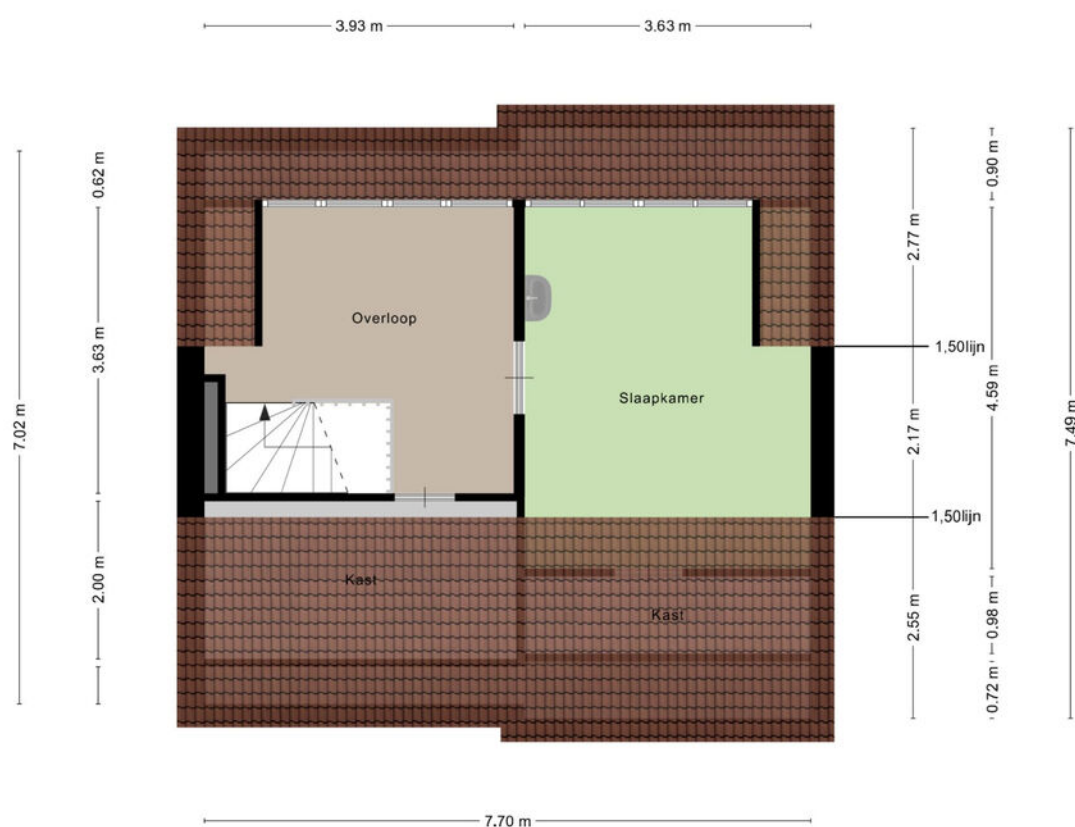
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

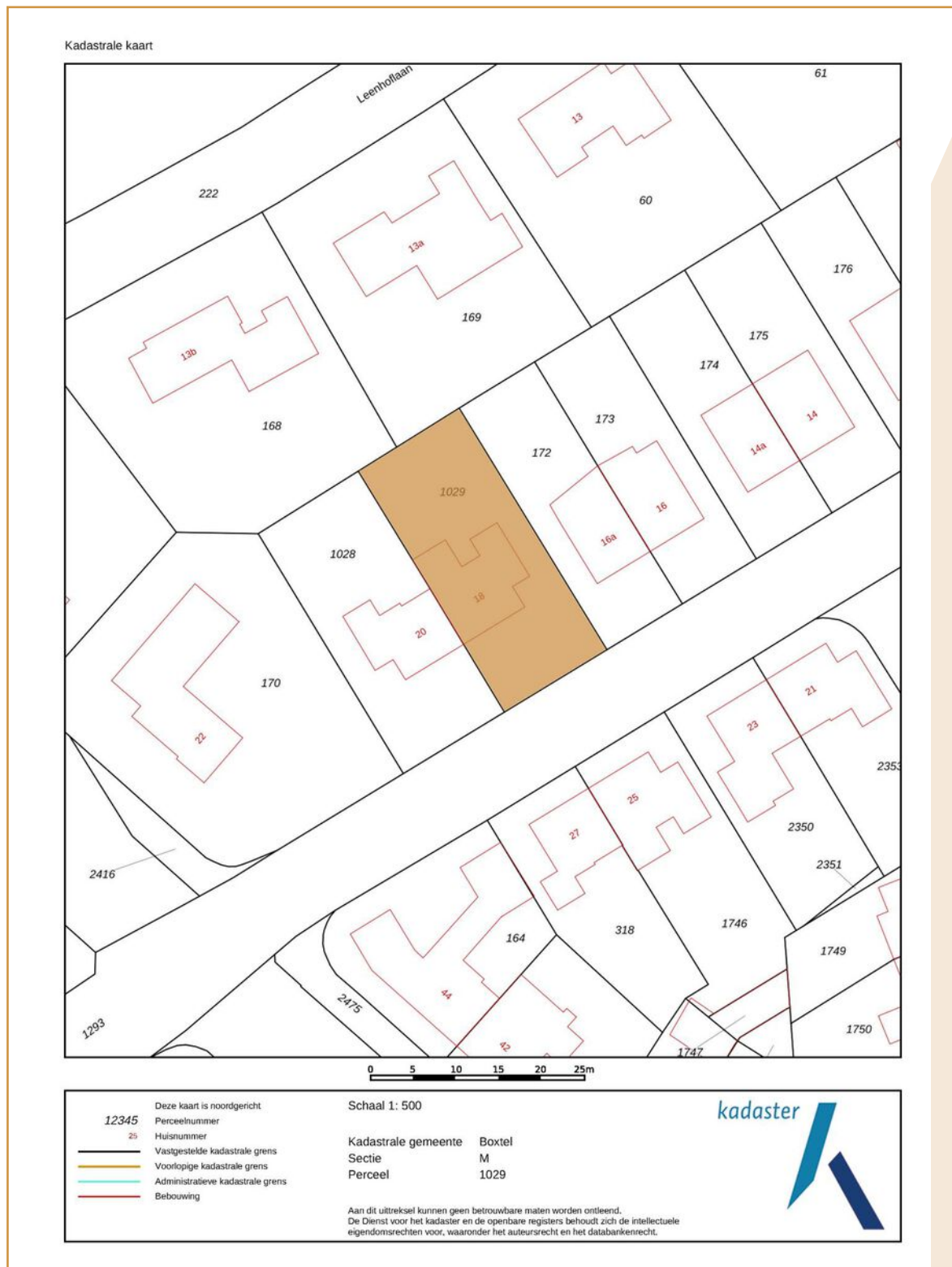


Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Kastje met verlichting boven wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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!



Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

