

MEIDDOORNGAARD 1

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1974

Type: eindwoning met bijgebouw

Kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers, 5 zijn er mogelijk)

Inhoud: ca. 433 m³

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 129 m²

Perceeloppervlakte: 161 m²

Externe bergruimte: ca. 18 m²

Verwarming: c.v.-ketel (Nefit, 2014)

Energie label C

Boxtel / Moderne woning met luxe bijgebouw

Deze gemoderniseerde eindwoning met diepe tuin, vier slaapkamers (vijf zijn er mogelijk) en een vrijstaande multifunctionele ruimte staat op een rustige locatie in Boxtel-Oost. De woning is sinds 2020 grondig en gefaseerd vernieuwd, waaronder de keuken, vloeren, elektra, zolderverdieping, tuin en garage.

De afwerking is modern en verzorgd, met een comfortabele basis en veel praktische ruimte. Ideaal voor wie op zoek is naar een instapklare gezinswoning in een kindvriendelijke woonomgeving.

LOCATIE

De woning ligt in een rustige straat met veel groen in de omgeving. In de directe nabijheid vind je meerdere speelveldjes, basisscholen, het winkelcentrum Oosterhof en sportvoorzieningen.

Het centrum van Boxtel en het NS-station zijn goed bereikbaar met de fiets, en via de Keulsebaan zit je binnen enkele minuten op de A2 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

HAL

In de hal bevinden zich de meterkast (vernieuwd in 2020), het toilet en de toegang tot de woonkamer. De vloer is afgewerkt met moderne tegels die zijn doorgelegd over de volledige begane grond. De wanden zijn gestuct.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is gemoderniseerd en uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke lichtinval. De betegeling is strak en licht.

WOONKAMER

De royale leefruimte is verdeeld over een sfeervolle zithoek aan de voorzijde en een lichte eetkamer met tuinzicht aan de achterzijde.

Een open indeling en grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en aangename lichtinval. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt

met een doorlopende tegelvloer in visgraat-motief en microdesign stucwerk. De woonkamer biedt volop ruimte voor een grote zithoek en een eettafel.

De trap naar de eerste verdieping is bereikbaar vanuit de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

KEUKEN

De open keuken aan de achterzijde is in 2020 vernieuwd. De L-vormige opstelling is voorzien van een fraai werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

De keuken is strak afgewerkt en profiteert van een fijne hoeveelheid daglicht door de tuindeur en grote ramen aan de achterzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De overloop is voorzien van een handige opbergkast. De vloer is voorzien van laminaat en de afwerking is neutraal.

SLAAPKAMERS

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee kamers die geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken: handmatig bedienbaar aan de achterzijde en elektrisch aan de voorzijde.

BADKAMER

De badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset en de aansluiting voor wasapparatuur. Zowel de wanden als de vloer zijn betegeld.

Boxtel / Moderne woning met luxe bijgebouw

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de overloop is de wasruimte bereikbaar, hier bevinden zich de witgoed aansluitingen. Op de overloop bevindt zich achter de ingebouwde kast ook de cv-installatie (Nefit, 2014).

SLAAPKAMER

De tweede verdieping is recent verbouwd en voorzien van een brede kunststof dakkapel over nagenoeg de volledige achter- en voorgevel. Hierdoor is een zeer royale slaapkamer ontstaan met glad stucwerk, een laminaatvloer en veel lichtinval. Desgewenst kan de ruimte volledig worden verduisterd door middel van rolluiken.

De afwerking is eigentijds en netjes uitgevoerd. Indien gewenst zouden hier twee slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. De ruimtes achter de knieschotten bieden veel opbergruimte.

FRAAI AANGELEGDE TUIN

Vanuit de keuken is er direct toegang via een deur naar het terras. Aan de achtergevel bevindt zich een fraai elektrisch bedienbaar uitvalscherp, waardoor je lekker beschut kunt zitten tijdens zonnige momenten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is diep, zonnig en recent fraai aangelegd met bestrating, kunstgras en een erfafscheiding. De tuin ligt op het zuiden en beschikt over een achterom.

VOORTUIN

De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd met moderne materialen en een onderhoudsvriendelijke inrichting. De combinatie van cortenstalen randen, groene beplanting en strakke bestrating geeft de woning een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De ligging aan een brede, rustige straat met veel volwassen bomen zorgt voor een groen en ruimtelijk gevoel. De voortuin sluit naadloos aan op het straatbeeld en vormt een uitnodigende entree van de woning.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE (VRIJSTAANDE BERGING)

Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen ruimte die in 2022 is gebouwd en hoogwaardig is afgewerkt. De ruimte is voorzien van een schuifpui, loopdeur, elektrische roldeur, verlichting, wateraansluiting en elektra. De binnenzijde is volledig gestuct en uitgerust met plafonnières. Dit maakt de ruimte uitermate geschikt voor hobby, opslag, werken aan huis of atelier. Formeel is er geen inritvergunning aanwezig; structureel parkeren is dus niet toegestaan, maar incidenteel gebruik is wel mogelijk.

BIJZONDERHEDEN

- Eindwoning met diepe achtertuin en achterom
- Volledige verbouwing van de begane grond in 2020
- Open keuken vernieuwd in 2020
- Begane grond voorzien van moderne tegelvloer en vloerverwarming (2020)
- Meterkast en een deel van de elektrische installatie vernieuwd in 2020
- Vrijstaande multifunctionele ruimte (garage) in 2022 in ruwbouw gerealiseerd, voorzien van garagedeur.
- Plaatsing van luifel aan de achtergevel in 2022
- Zolderverdieping vernieuwd (2022-2025) met brede kunststof dakkapellen aan de voor- en achterzijde
- Nieuwe rolluiken geplaatst op de zolderverdieping (2022)
- Bestaande rolluiken op de eerste verdieping
- Ramen op de tweede verdieping voorzien van meerstandenbeslag en aan de achterzijde uitgerust met warmtewerend glas
- Verzwaarde balklaag aangebracht ten behoeve van de toekomstige plaatsing van zonnepanelen
- Realisatie van praktische wasruimte op zolder ten behoeve van was-/droogcombinatie (2023)
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd in 2024
- Buitenschilderwerk van voor- en achtergevel uitgevoerd in 2025
- Verwarming middels Nefit HR-combiketel (2014), laatst onderhouden in april 2025
- Energielabel C

















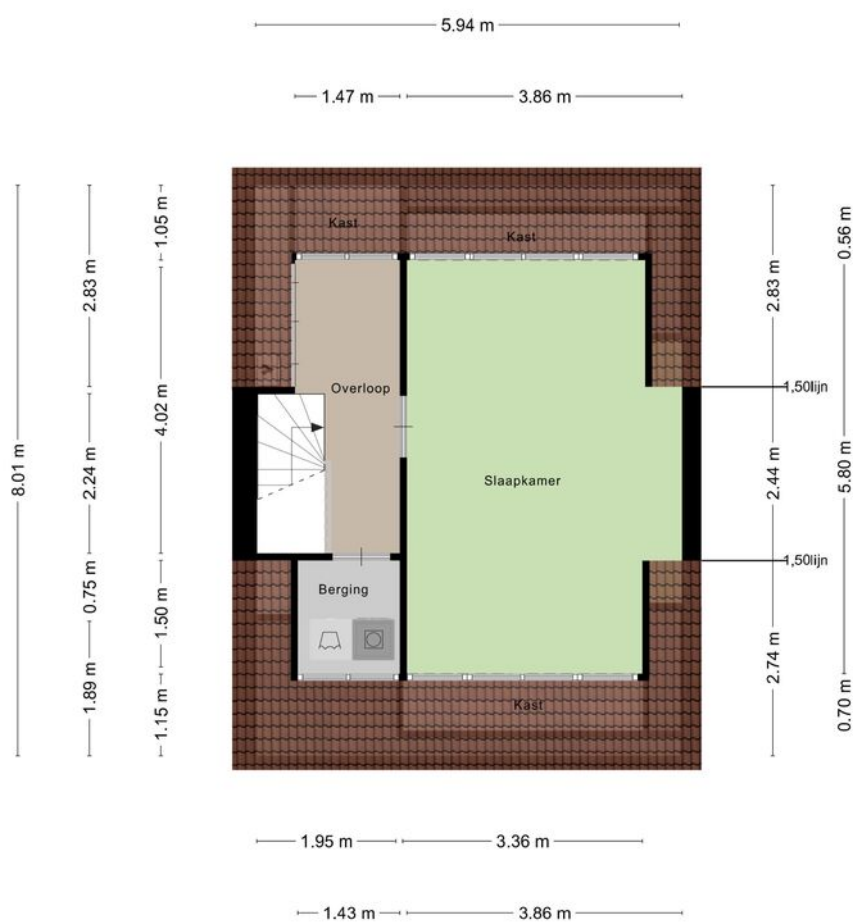
Plattegrond begane grond



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Waar aanwezig		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Bio-ethanolbrander		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Kabel "in-lite" verlichting achtertuin	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Gardena Haspel		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

