

BARONIESTRAAT 27

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1901
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 462 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 113 m²
Perceeloppervlakte:	186 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 1 m²
Externe bergruimte:	ca. 18 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2020), open haard
Energie label	C

Boxtel / karaktervol wonen nabij het centrum

Nabij het centrum van Boxtel, schuin tegenover het voormalige St. Ursulaklooster, staat deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit circa 1901. De woning straalt sfeer en authenticiteit uit, en biedt verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Dankzij de diepe achtertuin met berging en achterom, drie volwaardige slaapkamers en een ruime zolderverdieping is dit een fijn huis voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een dichte keuken, een praktische bijkeuken met toegang tot de tuin en een separate toiletruimte. De badkamer bevindt zich op de eerste verdieping, evenals de drie slaapkamers en de tweede toiletruimte. Op zolder bevindt zich de cv-installatie en extra bergruimte. De ruime achtertuin met achterom heeft een goede zonligging en is heel onderhoudsvriendelijk aangelegd. Met een energielabel C, een HR-combiketel uit 2020 en mooie verblijfruimtes biedt de woning een solide basis voor wie comfortabel wil wonen en tegelijkertijd ruimte ziet voor modernisering en verduurzaming.

LOCATIE

De Baroniestraat is een rustige straat met voornamelijk vooroorlogse bebouwing en ligt op loopafstand van het centrum van Boxtel. In de directe omgeving bevinden zich een supermarkt, basisscholen, het NS-station en diverse sportvoorzieningen. De ligging is centraal en praktisch, met goede verbindingen naar Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. De snelweg A2 is snel bereikbaar en ook het NS-station ligt op korte afstand.

BEGANE GROND

HAL

Via de voordeur kom je binnen in de hal met toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een diepe kelderkast onder de trap. Wat direct opvalt is de hoogte tot het plafond, deze is ongeveer 3 meter en geeft een heel

ruimtelijk effect. De hal is voorzien van een pvc-vloer en lambrisering op de wanden.

TOILETRUIMTE

De separate toiletruimte is bereikbaar via de hal. Deze is voorzien van een zwevend closet en een wastafel en is afgewerkt in lichte kleuren.

WOONKAMER

De doorzonwoonkamer is voorzien van ramen aan de voor- en achterzijde, wat zorgt voor veel daglicht en een aangename sfeer. De ruimte is ingedeeld met een zithoek aan de voorzijde en een eethoek richting de tuinzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een handmatig bedienbare screen en in de voorkamer is een open haard met schouw aanwezig. De woonkamer heeft een parketvloer en biedt volop ruimte voor een eigen inrichting.

KEUKEN

De keuken is bereikbaar via de hal en is voorzien van een rechte opstelling met onder- en bovenkasten, een spoelbak, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er ook een praktische provisiekast aanwezig en een handmatig bedienbare screen. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken. Boven de keuken bevindt zich een vliering die toegankelijk is via een luik aan de buitenzijde van de woning.

BIJKEUKEN

In de praktische bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en een afzuigkap. Een deur biedt toegang tot de achtertuin. De ruimte is praktisch van opzet en functioneert als schakel tussen binnen en buiten.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte. De overloop heeft verder een trapopgang naar de tweede

Boxtel / Karaktervol wonen nabij het centrum

verdieping en praktische inbouwkasten.

SLAAPKAMERS

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, beide voorzien van dakkapel en waarvan één met een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Alle kamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, behoudens de kamer aan de achterzijde. Hier is het kozijn van kunststof met eveneens dubbele beglazing.

BADKAMER

De badkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en voorzien van een douchehoek, wastafel en een kunststof raam voor natuurlijke ventilatie. Het raam is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.

TOILETRUIMTE

Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met zwevend closet.

ZOLDER

Via een steile vaste trap op de overloop is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte doet momenteel dienst als bergzolder en biedt plaats aan de cv-installatie. De hoogte is ongeveer 1,69 meter en is hiermee heel geschikt als opbergruimte.

BUITENRUIMTE

ACHTERTUIN

Vanuit de bijkeuken is de achtertuin op het zuidoosten te bereiken. De tuin is deels bestraat en deels groen aangelegd, voorzien van een prieel en borders. Dankzij de diepte van de tuin kun je de hele dag in de zon zitten of beschut onder het prieel en voor kinderen is er genoeg ruimte om te spelen. Er is een poort naar de steeg, dus je kunt zo de fiets in het bijgebouw zetten!

BERGING

Achterin de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande

stenen berging, voorzien van elektra. Deze ruimte is ongeveer 7,85 x 2,34 meter en is geschikt voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap.

BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit circa 1901.
- Het hoofddak van de woning is eind 2023 gerenoveerd. Hierbij zijn de dakpannen vernieuwd met antracietkleurige Tuile du Nord-pannen. Daarnaast is een dampdoorlatende folie aangebracht en is het lood rondom de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, evenals bij de schoorsteen, vervangen door een loodvervanger. De dakisolatie bestaat uit een hoogwaardig, reflecterend en dampopen isolatiemateriaal.
- Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping.
- Badkamer op de eerste verdieping met raam voor ventilatie.
- Separate toiletruimte op de eerste verdieping.
- Dichte keuken met doorgang naar bijkeuken en tuin.
- Diepe achtertuin met stenen berging en achterom.
- Grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Verwarming via HR-combiketel Nefit Trendline HRC 30 CW5 II bouwjaar 2020.
- Energielabel C, geldig tot september 2033.
- Gelegen op korte afstand van centrum, NS-station, scholen en winkels.
- De woning is opgenomen op de Monumentenlijst Boxtel 2016 en valt onder de categorie BoO (beeldondersteunend object) en BbG (beeldbepalende gevelwand).
- De niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing.

















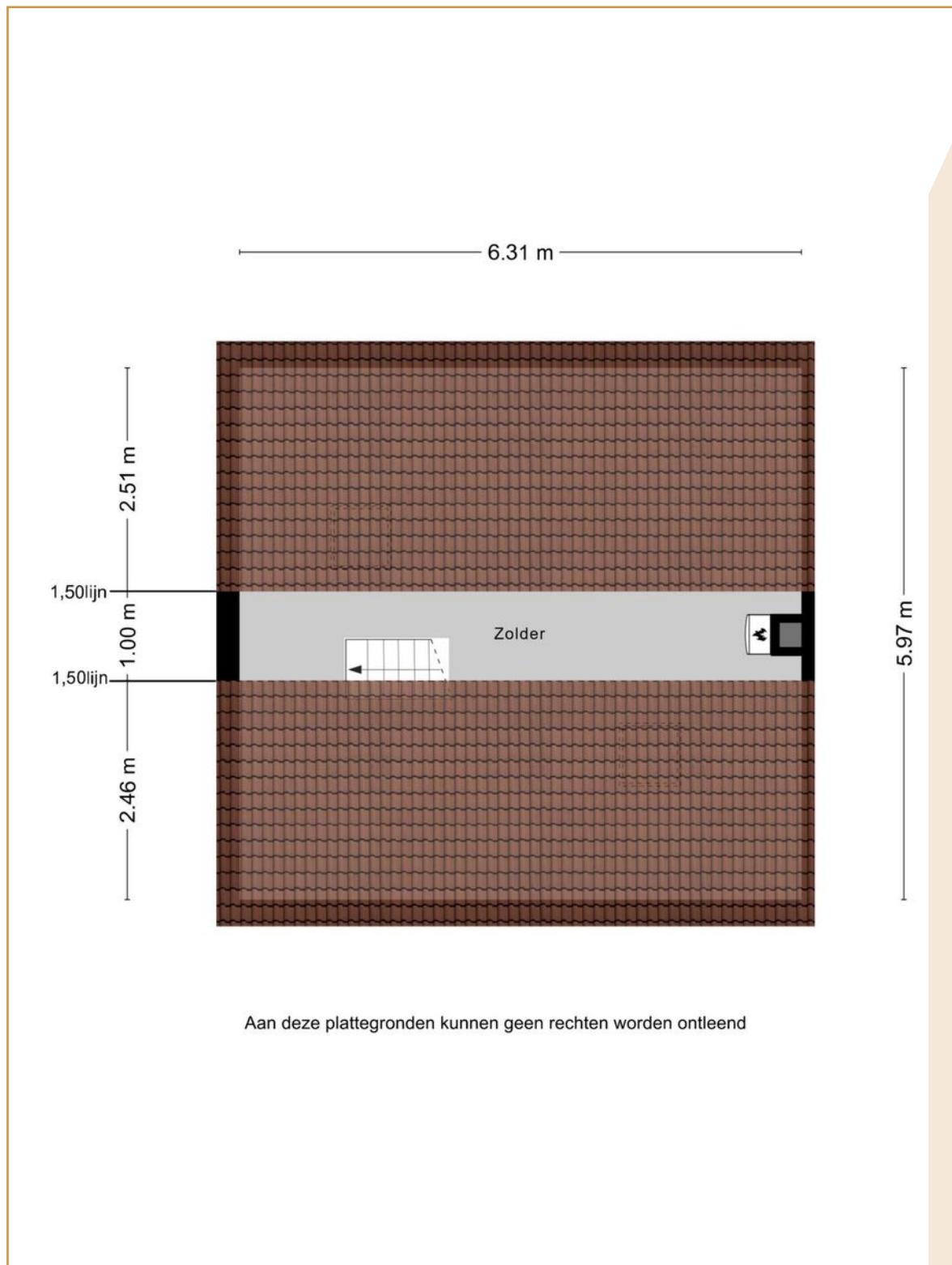
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Buitenverlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Screens buiten achter (2x)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

