

# SCHIJNDELSEWEG 76

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bouwjaar:</b>                  | <b>1972</b>                      |
| <b>Type:</b>                      | <b>tussenwoning</b>              |
| <b>Kamers:</b>                    | <b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b> |
| <b>Inhoud:</b>                    | <b>ca. 384 m<sup>3</sup></b>     |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b> | <b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b>        | <b>170 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Externe bergruimte:</b>        | <b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Verwarming:</b>                | <b>c.v.-ketel</b>                |
| <b>Energie label</b>              | <b>C</b>                         |

# Boxtel / Lichte woning aan groen plantsoen

Aan een groen plantsoen in de wijk Boxtel-Oost ligt deze fijne tussenwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde en een diepe achtertuin op het zongunstige zuiden. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een complete badkamer en een tweede verdieping met een vierde slaapkamer of werkkamer. De woning is voorzien van dubbele beglazing (HR-C++), heeft energielabel C en biedt diverse mogelijkheden voor verdere verduurzaming.

## LOCATIE

Schijndelseweg 76 is gelegen in een breed opgezette woonstraat met veel openbaar groen en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over een brede groenstrook. De wijk Boxtel-Oost staat bekend om haar rustige karakter, kindvriendelijke opzet en centrale ligging. Diverse scholen, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Ook het NS-station en het centrum van Boxtel zijn goed bereikbaar. Via de Keulsebaan of Bosscheweg is er een uitstekende aansluiting op de A2 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

## HAL

In de lichte hal bevinden zich de meterkast, garderoberuimte, trapopgang, het toilet en toegang tot de woonkamer. Op de vloer ligt een pvc-vloer in visgraatmotief. De wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk. De meterkast is uitgerust met zeven groepen, een kookgroep en twee aardlekschakelaars. De voordeur en het raam zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.

## TOILETRUIMTE

De toiletruimte is ingedeeld met een zwevend wandcloset, fonteintje en radiator. Er is een raam met dubbele beglazing en uitzetraam aanwezig voor natuurlijke ventilatie.

## WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer is een lichte doorzonkamer met zicht op het groen aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin. Een houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. De afwerking bestaat uit strak gestucte wanden en plafond, houten kozijnen met dubbel glas en een pvc-vloer in visgraatmotief.

## KEUKEN

De open keuken met gezellige bar is gelegen aan de achterzijde en uitgevoerd in een hoekopstelling. De inrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, ingebouwde vaatwasser en een 1½ spoelbak. De houten deur met dubbele beglazing biedt toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is er prettig zicht op het achtergelegen groen.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De vloer is afgewerkt met laminaat en houten plinten. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.

## SLAAPKAMER VOORZIJD

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een draai-/kiepraam, schuurwerk plafond en gestucte wanden, waarvan één wand met behang. De kamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en eventueel een kast. Tevens is er een airconditioningunit aanwezig.

## SLAAPKAMERS ACHTERZIJD

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens voorzien van laminaatvloeren, radiatoren, houten kozijnen met dubbel glas en horren. In de grootste slaapkamer aan de achterzijde is eveneens een airconditioning aanwezig. Samen met de airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde zijn ze krachtig genoeg om de gehele eerste verdieping te verwarmen of te koelen.

# Boxtel / Lichte woning aan groen plantsoen

## BADKAMER

De volledig betegelde badkamer is ingedeeld met een ligbad met thermostatische kraan, een aparte douchecabine, dubbele wastafel met meubel, zwevend wandcloset, designradiator en inbouwspots. Het kitwerk is grotendeels vernieuwd en uitgevoerd in juni 2025. Er is tevens elektrische vloerverwarming aanwezig. Een raam zorgt voor daglicht en ventilatie.

## TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en volledig afgewerkt.

## OVERLOOP

Op de overloop bevindt zich de cv-installatie (Nefit Smartline HRC 24 CW4, 2004) en aansluiting voor de wasapparatuur, een dakraam, bergruimte onder de schuifdeuren en toegang tot de vierde kamer. De afwerking van de ruimte is verzorgd afgewerkt met praktische bergruimte achter de knieschotten.

## SLAAPKAMER / WERKKAMER

De ruime zolderkamer is voorzien van een dakkapel, dakramen, draai-/kiepramen met horren en laminaatvloer. Dankzij de stahoogte, het daglicht en de goede afwerking is deze ruimte geschikt als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Ook hier zijn de wanden en plafonds netjes afgewerkt, is er bergruimte aanwezig achter de schuifdeuren in de schuifdeuren van het dak, en is de kamer voorzien van een wastafel met meubel en airconditioning.

## TUIN

De achtertuin is bereikbaar via de woonkamer en keuken en is verzorgd aangelegd met bestrating, een gazon, diverse beplanting en een houten erfafscheiding. Achterin de tuin staat een stenen berging met overdekte entree. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en speelruimte. Via de achterom is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

## VERDUURZAMING

De woning beschikt over energielabel C. Er is concreet advies beschikbaar voor het verbeteren van de energieprestatie. Door het na-isoleren van de gevels is energielabel B haalbaar. In combinatie met dakisolatie (minimaal 120 mm) wordt een nog gunstiger labelniveau bereikt. Door aanvullend de cv-installatie te vervangen, is het realiseren van label A binnen bereik. Deze berekening is gebaseerd op de huidige indeling en vorm van de woning. Eventuele aan- en uitbouwen kunnen van invloed zijn op de uitkomst. Door wijzigingen in de methodiek voor energielabels kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend.

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in Boxtel-Oost met vrij uitzicht aan de voorzijde.
- Doorzonwoonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren.
- Open keuken met gezellige bar.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, voorzien van dubbele beglazing en horren.
- Complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming.
- Tweede verdieping met vaste trap, dakkapel en multifunctionele vierde kamer.
- Airconditioning (2x) op de eerste verdieping en (1x) op de tweede verdieping geschikt voor verwarming en koeling.
- Cv-installatie: Nefit Smartline HRC 24 CW4 (2004).
- Zongunstige achtertuin op het zuiden met gazon, terras, stenen berging en achterom.
- 7 zonnepanelen.
- Energielabel C, met adviesmogelijkheden richting label A.

















# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                        |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren               | X             |          |              |
| Designradiator(en)                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                            |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                            | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers           | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                             |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten              |               |          |              |
| - Alle losse kasten                              |               | X        |              |
| - planken zolder naast de C.V. ketel en gangkast | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten         |               |          |              |
| - gordijnrails                                   | X             |          |              |
| - gordijnen                                      |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                   |               | X        |              |
| - lamellen                                       |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                       | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                         |               |          |              |
| - laminaat                                       | X             |          |              |
| - PVC Vloer benedenverdieping                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                           |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                     | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten              |               |          |              |
| - kookplaat                                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                                      | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                      | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                           | X             |          |              |
| - vaatwasser                                     | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                              |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                          | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toiletkast   |               | X        |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| Rookmelders  |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat  |               | X        |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

