

VIVALDISTRAAT 25

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1974
Type:	hoekwoning met garage
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 409 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 127 m²
Perceeloppervlakte:	256 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 9 m²
Externe bergruimte:	ca. 22 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	D

Boxtel / Instapklaar met garage en tuin

Aan een autoluw hofje in de geliefde wijk Boxtel-Oost staat deze verrassend ruime hoekwoning met vrijstaande garage en een verzorgde achtertuin met vijver. Deze instapklaare woning biedt onder andere een royale woonkamer, een moderne keuken, vier volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. De rustige ligging, het goede onderhoudsniveau en de praktische indeling maken dit een bijzonder fijne gezinswoning.

LOCATIE

Vivaldistraat 25 is gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer in de wijk Boxtel-Oost. Deze wijk staat bekend om zijn kindvriendelijke karakter, goede bereikbaarheid en aanwezigheid van diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speeltuinen, sportclubs en winkelcentrum Oosterhof. Het gezellige centrum van Boxtel en het NS-station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel in 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Tilburg.

ENTREE EN HAL

Via de keurig aangelegde voortuin bereik je de entree. De hal is voorzien van een praktische garderobekast en biedt toegang tot de meterkast, toiletruimte en de woonkamer.

MODERNE TOILETRUIMTE

De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje. De afwerking is verzorgd en neutraal.

WOONKAMER

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt veel ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote raampartij aan de straatzijde zorgt voor prettig daglicht. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, grenzend aan de open keuken. De woonkamer is afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, een moderne vloer en een prettige indeling. Er is in 2020 een moderne stalen trap

geplaatst met eikenhouten treden en die geeft de woonkamer een eigentijdse uitstraling. Bij het raam is nu een gezellige coffee corner ingericht, maar ook een speelhoek voor kinderen past hier perfect.

OPEN KEUKEN

De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De kleurstelling is modern en tijdloos. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, Whirlpool afzuigkap, Whirlpool vaatwasser (2025), koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin via een enkele deur. De ligging aan de achterzijde van de woning zorgt voor rust tijdens het koken en een prettig uitzicht op het groen.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

SLAAPKAMERS

Er bevinden zich drie slaapkamers op deze verdieping: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met glad stucwerk, openslaande ramen en een doorlopende laminaatvloer. De kamers zijn mooi van formaat en geschikt als slaapkamer, werkkamer of kastenkamer.

BADKAMER

De badkamer is modern en compleet ingericht met een hoekligbad met douchemogelijkheid, een handig planchet, tweede toilet en wastafelmeubel met dubbele kraan. De ruimte is volledig betegeld, beschikt over daglicht via een raam en is uitgerust met een designradiator.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap.

Boxtel / Instapklaar met garage en tuin

Hier bevindt zich de overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatiebox.

SLAAPKAMER / WERKRUIMTE

De vierde slaapkamer is een volwaardige ruimte, voorzien van een groot dakraam, radiator, knieschotten en een nette afwerking. Deze kamer kan uitstekend dienen als werk- of hobbyruimte, maar ook als extra slaapkamer. Dankzij de hoogte en het daglicht is dit een kamer met veel mogelijkheden.

TUIN, VIJVER EN OVERKAPPING

De achtertuin is verzorgd aangelegd, ligt op het oosten en heeft hiermee een fijne zonligging. De tuin is ingericht met sierbestrating, bomen, groene borders en een vijverpartij. Via de zijpoort heb je een praktische achterom naar de straat. De voortuin is eveneens netjes aangelegd. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een handige overkapping, ideaal voor het beschut stallen van diverse spullen.

GARAGE

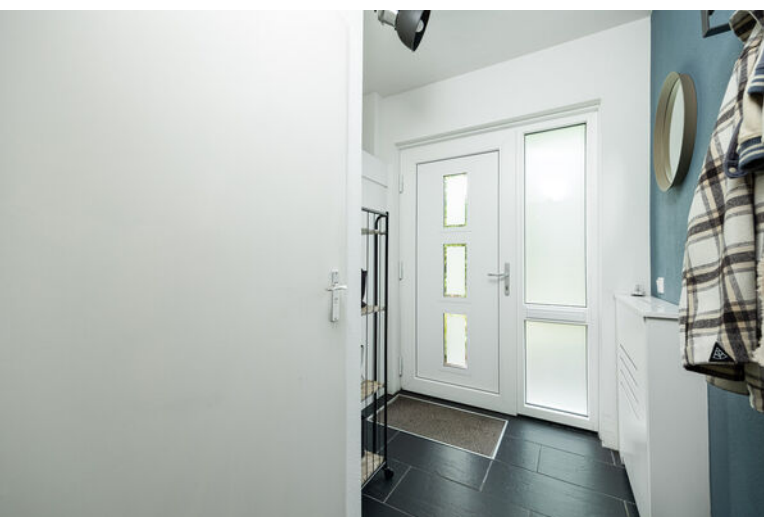
De vrijstaande stenen garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de tuinzijde. De garage beschikt over elektra en is geschikt voor het stallen van een auto, het opbergen van fietsen of als hobbyruimte. De ligging achter in de tuin maakt hem goed bereikbaar vanaf zowel de straat als de achtertuin.

BIJZONDERHEDEN

- Verzorgde hoekwoning met vier slaapkamers.
- De gevel is gereinigd, waardoor het huis ook aan de buitenzijde een frisse uitstraling heeft.
- Moderne keuken met inbouwapparatuur.
- Complete badkamer met ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.
- Op de begane grond zijn in 2022 alle ramen en deuren vernieuwd door kunststof ramen en deuren, behoudens het raam in de zijgevel. De overige ramen in het huis zijn van hout en voorzien van dubbele

beglazing.

- Ruime zolderkamer met daglicht en veel bergruimte.
- Fraai aangelegde tuin met vijver, overkapping en voldoende privacy door de ligging en de bomen.
- Vrijstaande garage met elektra.
- Rustige, kindvriendelijke ligging in Boxtel-Oost.

















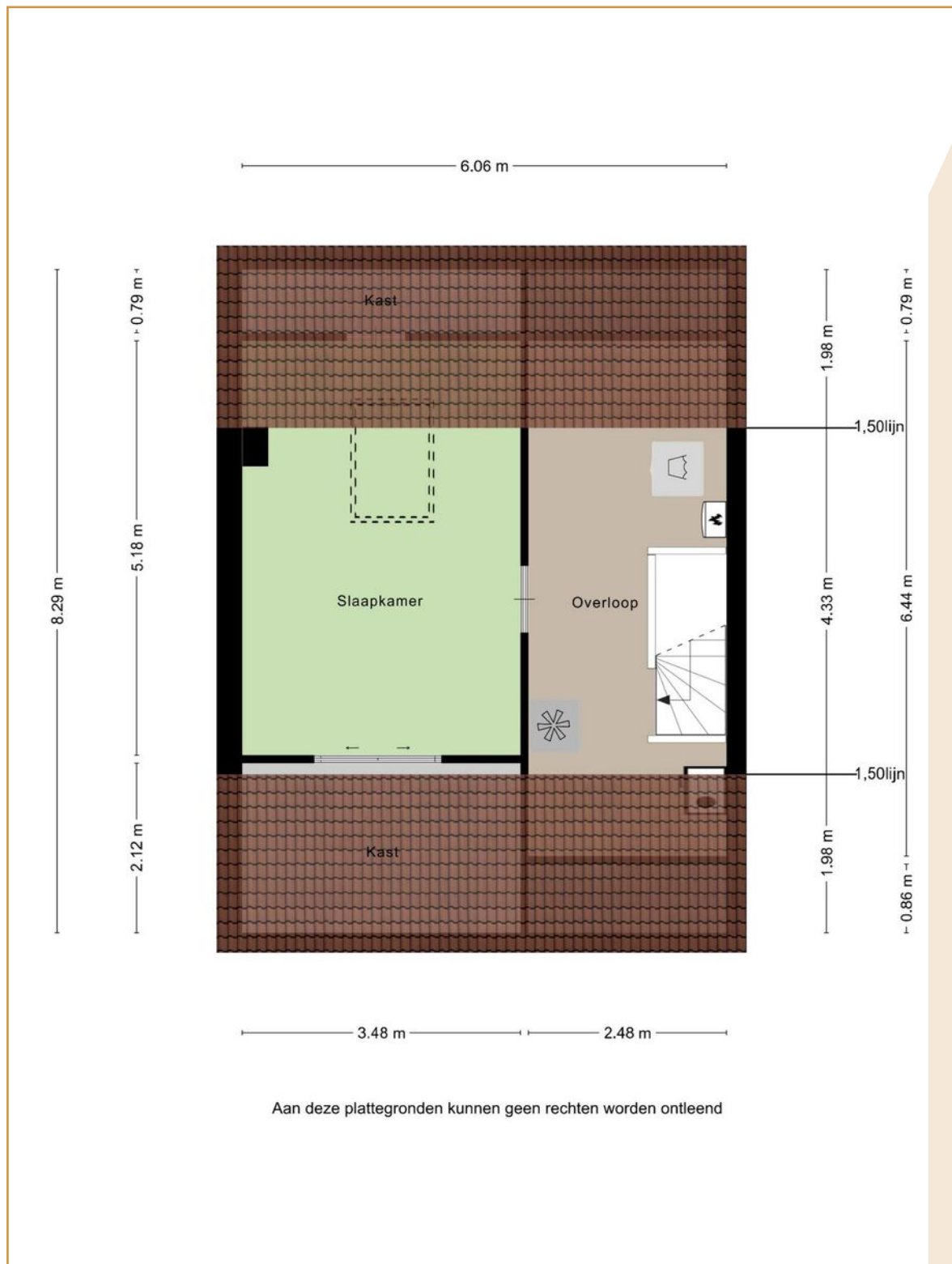
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer	X		
- Witte kledingkast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- 2 nachtkastjes grote slaapkamer	X		
- Sidetable met 2 lades grote slaapkamer	X		
- Eikenhoutel tafel in de garage	X		
- Stellingkast naast eikenhouten tafel in garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet kast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijverbak met fontein incl. vissen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Pergola met schuifdak	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

