

BRUGSTRAAT 23

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1977
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 1097 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 232 m²
Perceeloppervlakte:	2270 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 100 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 29 m²
Externe bergruimte:	ca. 13 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2018)
Energie label	D

Boxtel / Royaal wonen op centrumlocatie

In het geliefde en karaktervolle deel van Boxtel aan een rustige straat dicht bij het centrum staat deze vrijstaande villa op een uitzonderlijk groot perceel van maar liefst 2.270 m². Deze bijzondere woning is ontworpen door de architect P.J.W. Roosenthaler.

Hier woon je vrij, groen en riant met maximale privacy en volop ruimte rondom de woning.

De woning is gebouwd in 1977 en heeft een praktische indeling met een lichte woonkamer, een woonkeuken met bijkeuken, een douche op de begane grond, vier slaapkamers, twee badkamers op de eerste verdieping, een ruime zolder en een dubbele garage met vliering.

De diepe achtertuin is bijzonder breed en grenst aan groen, waardoor je hier in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

Deze woning biedt uitstekende mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte, rust en flexibiliteit op een centrale locatie in Boxtel.

LOCATIE

De Brugstraat ligt aan de zuidzijde van het centrum van Boxtel. Winkels, horeca, het NS-station, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Boxtel is centraal gelegen tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven en is via de A2 uitstekend bereikbaar. Vanaf deze locatie fiets of loop je in enkele minuten naar het centrum of het station.

Tegelijkertijd woon je hier rustig en beschut, met weinig verkeer en veel privacy rondom de woning. De grote kavel biedt daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein en volop ruimte voor gezinnen, tuinliefhebbers of mensen met een hobby aan huis.

HAL

De entree leidt naar een royale hal met vide, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot

de woonkamer en bijkeuken. De hal is ruim opgezet en zorgt voor een open en lichte eerste indruk bij binnenkomst. Er is een verdiepte trapkast en een apart gedeelte voor de garderobe, waar zich tevens de toiletruimte bevindt.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is voorzien van een closet, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie.

WOONKAMER

De woonkamer is voorzien van een licht marmeren vloer met vloerverwarming en ligt aan de voorzijde van de woning.

De kamer biedt voldoende ruimte voor een royaal zit-eetgedeelte en is opvallend licht door de grote raampartijen. De sfeer wordt versterkt door het zicht op de achtertuin en de groene omgeving. Grote schuifdeuren aan de achterzijde zorgen voor een directe verbinding met de loggia en de achtertuin. Tevens is er een fraaie haardpartij aanwezig.

KEUKEN

De woonkeuken is bereikbaar vanuit de bijkeuken en de woonkamer en kijkt uit op zowel de achtertuin als de zijtuin. De keukenopstelling is functioneel, met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, oven en vaatwasser. De keuken is een gezellige ruimte, mede dankzij de bar en het zicht op het groen. Praktisch is ook de douche beneden, die zich bevindt achter één van de deuren in de keuken.

BIJKEUKEN

Grenzend aan de keuken ligt een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, extra bergruimte en toegang tot de garderobe en toilet. Deze ruimte is ideaal als wasruimte of provisiekamer. Er is voorts een spoelbak en een uitgebreide meterkast (met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars en 3-fase aansluiting). Tevens is hier een deur met toegang tot de zijtuin, die ook als entree kan dienen.

Boxtel / Royaal wonen op centrumlocatie

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, twee badkamers en een vlizotrap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn ruim van formaat en allen voorzien van grote ramen. De grootste slaapkamer beschikt over directe toegang tot de privé badkamer. De andere drie kamers zijn eveneens licht, waarvan twee kamers voorzien zijn van een dakkapel. De kleinste slaapkamer heeft tevens een wastafel.

BADKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee badkamers. De badkamer bij de ouderslaapkamer heeft ingebouwde kasten, een ligbad, twee wastafels, een toilet en een bidet. De tweede badkamer is bereikbaar via de overloop en beschikt over een douche, wastafel en toilet.

TWEDE VERDIEPING

Een vlizotrap biedt toegang tot een ruime zolder. Op deze zolder is de cv-installatie (Nefit Condens 9000i W Aquapower plus HRC45 / CW6 uit 2018) geplaatst.

TUIN

De achtertuin, destijds onder architectuur aangelegd, is indrukwekkend diep en breed, met een uitstekende zonligging en veel groen. De zijkant van de tuin grenst aan het Smalwater.

Door de volwassen begroeiing geniet je hier van optimale privacy. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een gazon, borders met beplanting en een aangebouwde stenen berging met vliering.

Onder de sfeervolle loggia van ruim 13 meter lang geniet je eerder en langer van het buitenleven. De totale kaveloppervlakte bedraagt 2.270 m², waardoor er meer dan voldoende ruimte is voor tuinliefhebbers.

DUBBELE GARAGE EN OPRIT

Er is een aangebouwde stenen garage met vliering. Het betreft een dubbele garage met elektrische deuren, waarbij de vloeren zijn voorzien van keramische tegels, radiatoren en een spoelbak. De royale bergzolder is te bereiken met een vlizotrap. Daarnaast biedt de met een elektrische schuifpoort afsluitbare oprit aan de voorzijde parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

VERDUURZAMEN

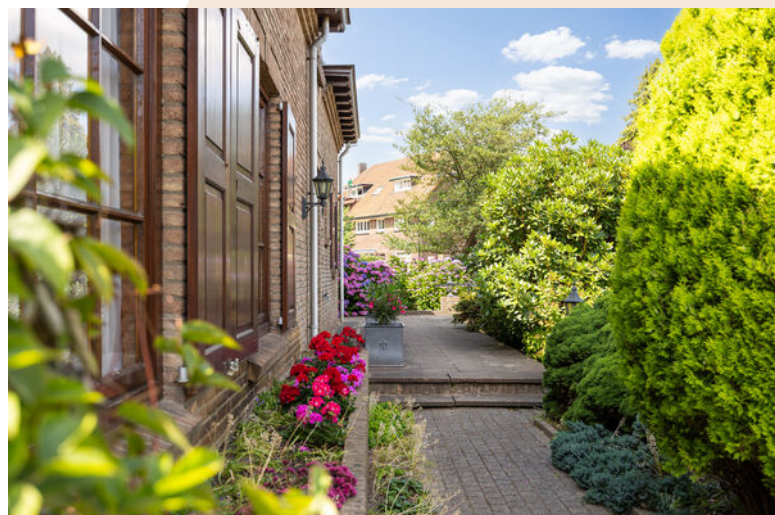
De woning heeft energielabel D. Een labelsprong energielabel A is mogelijk bij toepassing van de volgende maatregelen:

- Na-isolatie van de spouwmuur kan het energielabel verbeteren naar C.
- Dakisolatie van ten minste 140 mm zorgt voor energielabel C, maar al dichter bij B.
- HR++-beglazing in de hele woning leidt tot label B in combinatie met de bovengenoemde maatregelen.
- Vloerisolatie van 160 mm kan uiteindelijk resulteren in energielabel A in combinatie met de eerder genoemde maatregelen.

Deze woning biedt daarmee niet alleen comfort en ruimte, maar ook concrete aanknopingspunten voor een energiezuinige toekomst.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is zeer degelijk gebouwd en afgewerkt met hoogwaardige materialen, waaronder hardhouten kozijnen (Merbau) en wordt gekenmerkt door bijzonder metselwerk.
- De woning is hoger gelegen dan het straatniveau.
- Er zijn 4 slaapkamers, 2 badkamers en een douche.
- De dakkapellen zijn in 2023 gerenoveerd.
- De tuin biedt maximale privacy en heeft een gunstige zonligging.
- Het gehele perceel is omheind door hekwerk en schansmuur.
- De ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule zijn van toepassing.



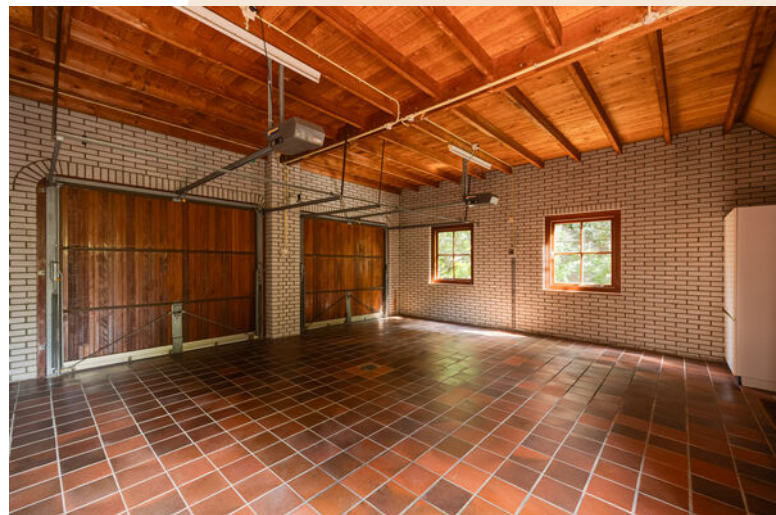




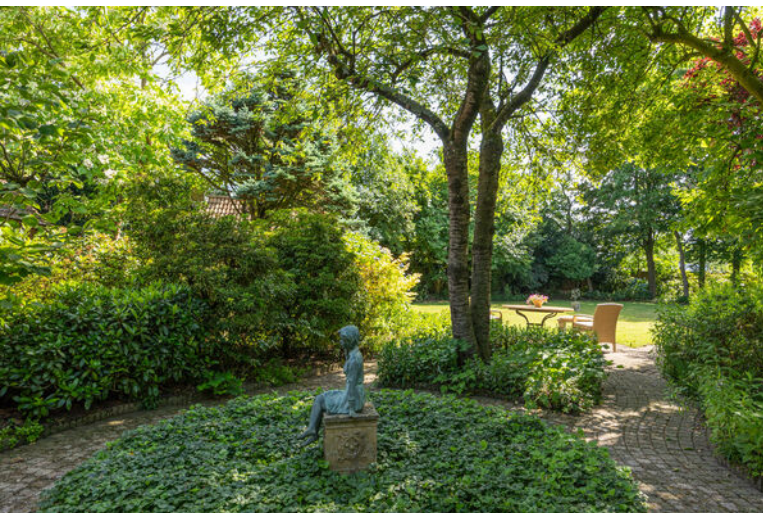




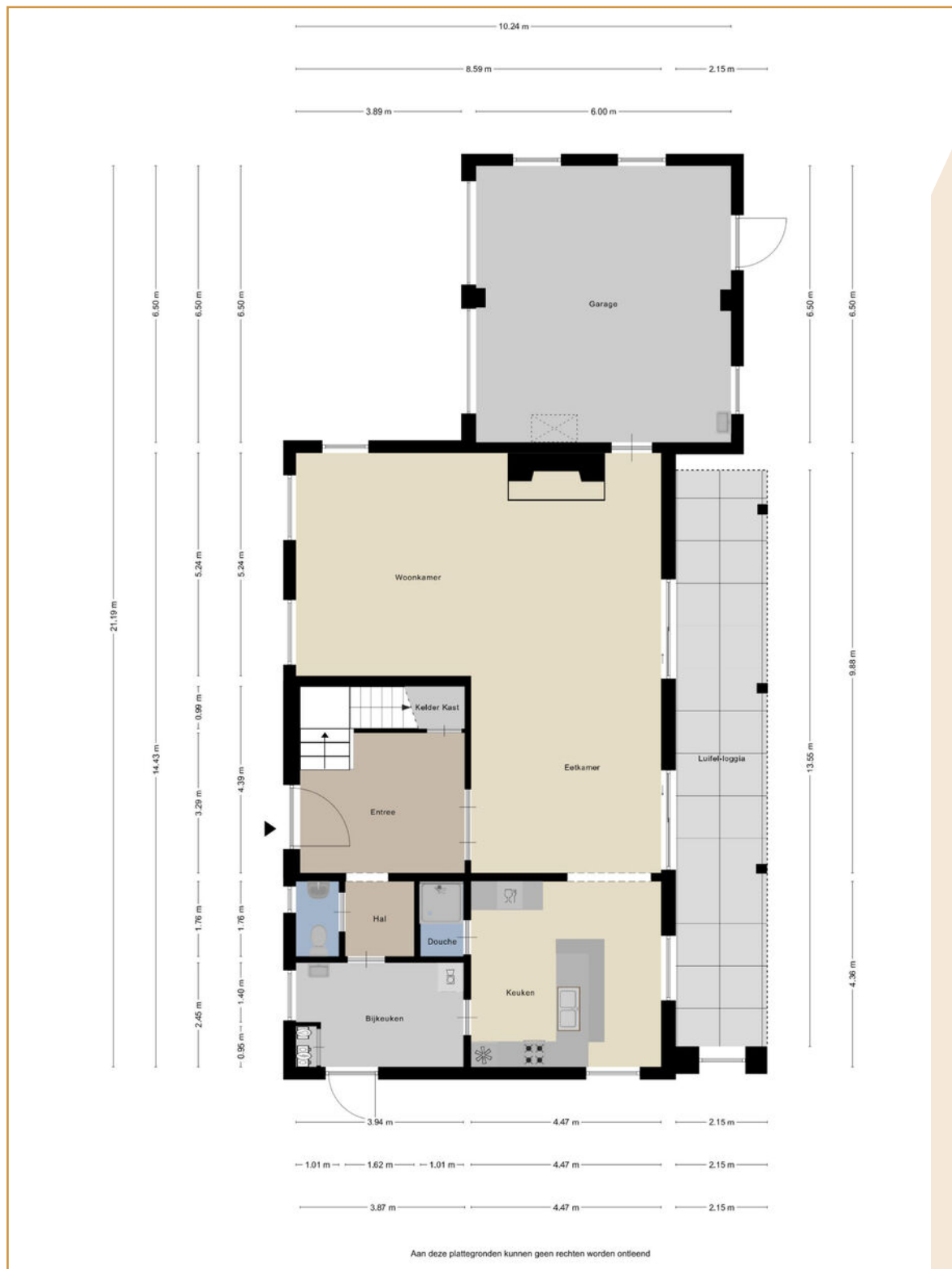








Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Interlück kasten slaapkamers			X
- Poggenpohl kasten bijkeuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Marmen vloer woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Bidet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zonnewijzer			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Robotmaaier	X		
- Diverse bouwmaterialen (dakpannen, tegels, bakstenen, tuinbestrating)	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

