

HUYGENSSTRAAT 23

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Type:	tussenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 425 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 92 m²
Perceeloppervlakte:	125 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 15 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2021)
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label	A

Boxtel / Fijne tussenwoning met dakterras

Een lichte en fijne tussenwoning op een rustige locatie in de gewilde wijk 'In Goede Aarde'. Deze woning combineert een verrassende indeling met veel licht en comfort. Dankzij de royale woonkamer, de centrale patio, een complete keuken, twee comfortabele slaapkamers, een ruime tweede verdieping en een groot dakterras biedt de woning een heerlijke woonbeleving. Het is zelfs mogelijk om op de tweede verdieping een derde slaapkamer te realiseren. Wat deze woning extra bijzonder maakt: zowel de woonkamer als de keuken zijn met een schuifpui direct verbonden met de patio, waardoor buiten en binnen naadloos in elkaar overlopen.

LOCATIE

De woning ligt in de populaire wijk 'In Goede Aarde', een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt die bekendstaat om haar brede straten, het vele groen en de prettige woonsfeer. Op loop- en fietsafstand vind je scholen, sportvoorzieningen en winkels. Zowel het winkelcentrum Oosterhof als het levendige centrum van Boxtel zijn eenvoudig bereikbaar, net als diverse natuur- en wandelgebieden. Met het NS-station op korte afstand en de directe aansluiting op de A2 woon je hier bovendien zeer gunstig ten opzichte van Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars), een radiator en de toegang tot de woonkamer. De hal is netjes afgewerkt met spuitwerk op de wanden en plafonds en een laminaatvloer.

WOONKAMER

De woonkamer is een ruime en lichte leefruimte. Grote raampartijen en de schuifpui naar de patio zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking geven de kamer een verzorgde uitstraling. De woonkamer biedt volop

mogelijkheden voor het inrichten van een comfortabele zit- en eethoek.

GANG EN PATIO

Achter de woonkamer loopt een gang naar de keuken en de patio. Via openslaande deuren stap je vanuit de gang de patio in. De patio vormt het hart van de woning: een beschutte en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je in alle seizoenen plezier van hebt.

KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde. De hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (Whirlpool), koelkast en vriezer. Dankzij de tweede schuifpui staat ook de keuken in direct contact met de patio.

BIJKEUKEN / BERGING

Aansluitend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken/berging. Hier vind je de cv-installatie (Nefit, 2021), de WTW-unit en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een loopdeur is het achterpad bereikbaar, ideaal voor fietsen of extra opslag.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte met staand toilet en fonteintje is vanuit de gang bereikbaar en deels betegeld in een lichte kleurstelling.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren, spuitwerk plafonds en radiatoren. Beide kamers zijn licht en praktisch in te delen als slaap-, werk- of kinderkamer.

Boxtel / Fijne tussenwoning met dakterras

BADKAMER

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, tweede toilet, wastafel en radiator. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP EN KAMER

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich een multifunctionele ruimte bevindt met vinylvloer, radiator en strakke afwerking. Deze verdieping kan uitstekend dienen als werk- of hobbyruimte en is ook eenvoudig in te richten als derde slaapkamer. Vanuit deze ruimte is er direct toegang tot het dakterras.

DAKTERRAS

Het dakterras van circa 14 m² is een van de verrassende pluspunten van deze woning. Dankzij de ligging en beschutting geniet je hier in alle rust van de zon en het uitzicht. Het terras is ruim genoeg voor een loungehoek of een eettafel: de ideale plek voor een borrel of ontspannen zomeravond.

BERGZOLDER

Boven de tweede verdieping bevindt zich nog een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Een praktische ruimte om spullen op te bergen die je niet dagelijks nodig hebt.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over meerdere buitenruimtes: de patio centraal in de woning, het royale en zonnige dakterras en de voortuin met bestrating. Samen maken deze buitenruimtes dat je hier op verschillende manieren van het buitenleven kunt genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2004 en volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Cv-installatie Nefit (2021) en WTW-unit aanwezig

- Het schuine dak is in 2021 volledig vernieuwd, inclusief folie, panlatten en dakpannen
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Dubbele schuifpui naar de patio (woonkamer én keuken)
- Badkamer met tweede toilet en douchecabine
- Twee slaapkamers en een multifunctionele tweede verdieping met mogelijkheid voor een derde slaapkamer
- Royaal dakterras van ca. 14 m²
- Patio als sfeervol middelpunt van de woning
- Zolder met extra bergruimte
- Gelegen in de geliefde wijk In Goede Aarde

Deze woning combineert een verrassende indeling met een lichte, moderne afwerking en meerdere buitenruimtes. Ideaal voor stellen, jonge gezinnen of alleenstaanden die op zoek zijn naar een instapklare woning op een fijne en centrale locatie in Boxtel.

















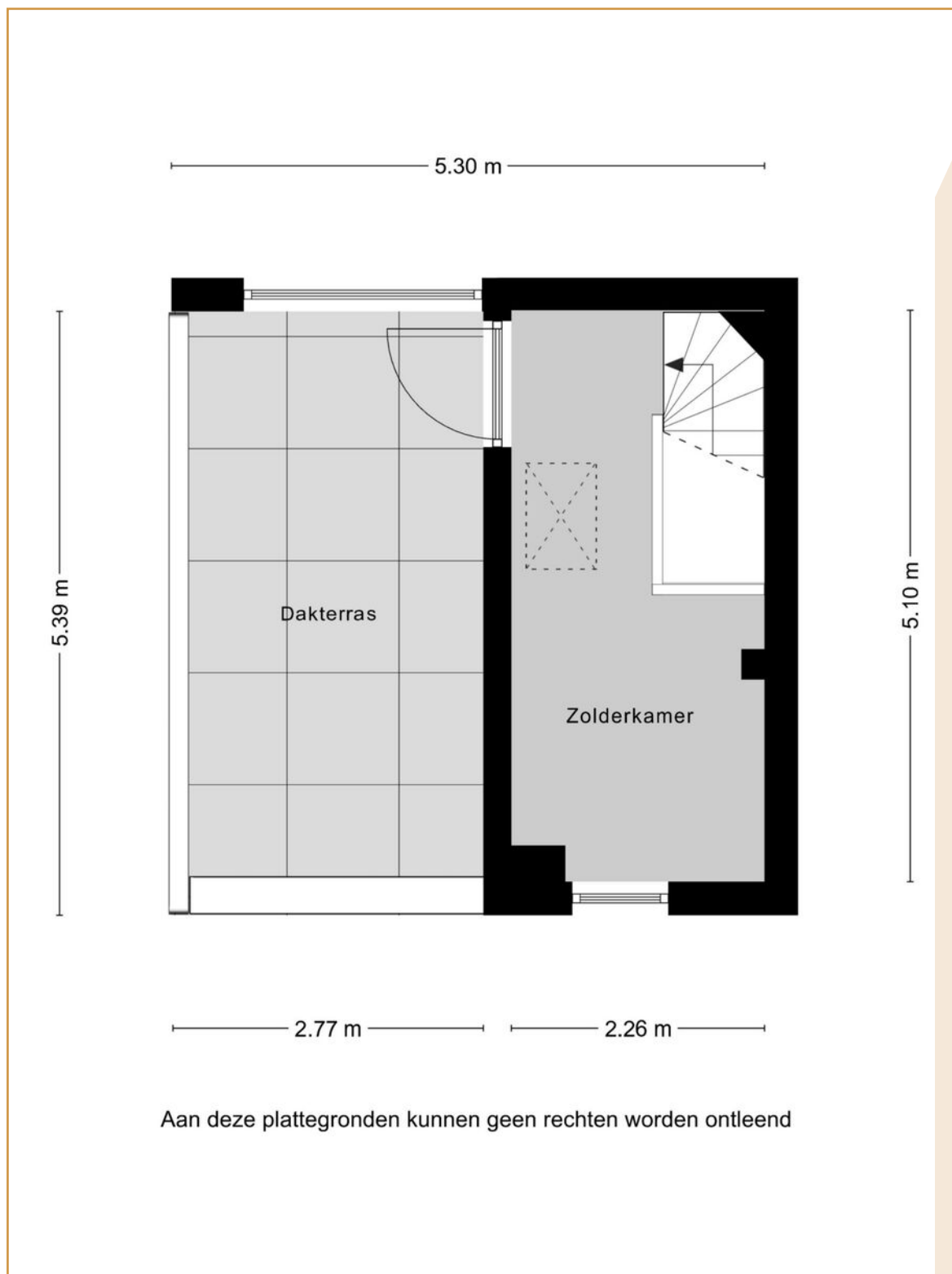
Plattegrond begane grond



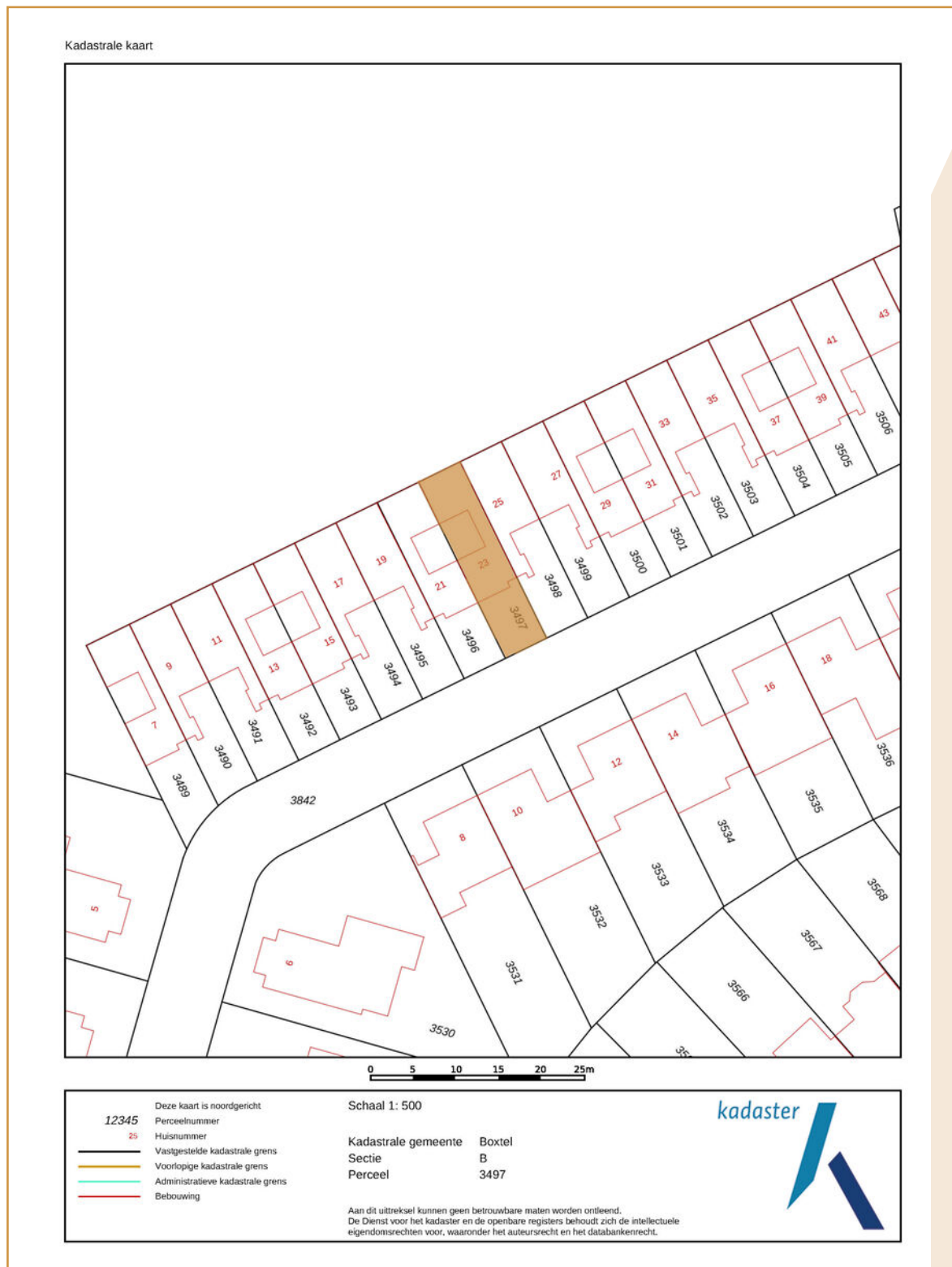
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



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			
- 2 extra losse keukenkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid 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 opgegeven maten en oppervlakten zijn daarom uitsluitend indicatief. Noch verkoper noch makelaar aanvaarden aansprakelijkheid voor afwijkingen in de maatvoering.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM. Deze zijn verkrijgbaar via www.nvm.nl.

FINANCIERING

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

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?

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

