

DE KRUISBOOG 16

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1994
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	3 (waarvan 2 slaapkamers, 3 mogelijk)
Inhoud:	ca. 403 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 113 m²
Perceeloppervlakte:	378 m²
Externe bergruimte:	ca. 19 m² (garage)
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	B

Boxtel / Comfortabel en gelijkvloers wonen

Aan een rustige woonstraat in de groene wijk Munsel staat deze vrijstaande woning met stenen garage en een goed doordachte indeling. De woning combineert comfort en functionaliteit en biedt de mogelijkheid tot volledig gelijkvloers wonen dankzij een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin vormt het hart van het huis, terwijl de woonkeuken, bijkeuken en het tussenportaal met trapopgang zorgen voor een logische en praktische indeling. Op de verdieping bevindt zich een tweede slaapkamer, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer of extra bergruimte te creëren. Hierdoor is het huis geschikt voor een brede doelgroep: van gezinnen tot stellen die gelijkvloers willen wonen.

Het geheel ligt op een verzorgd perceel met een fraai aangelegde tuin rondom, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Dankzij de brede oprit is parkeren op eigen terrein geen enkel probleem en de stenen garage biedt volop ruimte voor een auto, fietsen en extra bergruimte.

LOCATIE

De Kruisboog ligt in de wijk Munsel, een van de meest geliefde woonwijken van Boxtel. Deze wijk staat bekend om haar rustige straten, het vele groen en de kindvriendelijke opzet met diverse speelveldjes en wandelpaden.

Op korte afstand bevinden zich basisscholen, een supermarkt, sportclubs en openbaar vervoer. Het gezellige centrum van Boxtel met winkels, restaurants en het NS-station is vlot bereikbaar per fiets.

Boxtel zelf heeft een centrale ligging tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg, met een directe aansluiting op de A2 en uitstekende treinverbindingen. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust van een groene woonwijk en de nabijheid van alle voorzieningen.

BEGANE GROND

HAL

De entree aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot een ruime hal met meterkast en garderobe. Vanuit hier zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar.

WOONKAMER

De woonkamer is licht en aangenaam, met grote ramen en een schuifpui naar het terras. De zithoek ligt aan de tuinzijde en biedt fraai zicht op het groen rondom. Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel en meerdere opstellingen. De afwerking is neutraal en verzorgd, waardoor de ruimte zich gemakkelijk laat aanpassen aan een eigen woonstijl. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Dankzij de schuifpui is er een directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor veel licht en een open sfeer.

KEUKEN

De woonkeuken ligt aan de voorzijde en biedt plaats aan een vaste eettafel. De keukenopstelling is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Grote ramen zorgen ook hier voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op de voortuin en straatzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, een praktische toevoeging aan het woonprogramma.

BIJKEUKEN

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte, aansluitingen voor wasapparatuur en een deur naar buiten. Hier bevindt zich tevens de unit van de vloerverwarming. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld schoonmaakspullen en het binnenhalen van boodschappen.

TUSSENPORTAAL

Tussen het woon- en slaapgedeelte ligt een portaal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier zijn de slaapkamer, de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. Deze tussenruimte houdt het

Boxtel / Comfortabel en gelijkvloers wonen

slaapgedeelte rustig en afgescheiden van het dagelijkse woongebruik.

TOILETRUIMTE

Praktisch geplaatst in het tussenportaal, voorzien van een staand closet en fonteintje.

SLAAPKAMER BEGANE GROND

De ruime slaapkamer is rustig gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

BADKAMER

De badkamer is ingericht met een ligbad, een wastafelmeubel en een douchecabine. De afwerking is verzorgd en neutraal. Een raampje zorgt zowel voor ventilatie als lichtinval.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de trap in het tussenportaal bereik je de eerste verdieping. De eerste ruimte fungeert momenteel als overloop/berging en technische ruimte met de cv-opstelling en ventilatie-unit. Door de hoogte in de nok en het daglicht via de gevelramen is dit een prettige en goed bruikbare ruimte. Wie een extra kamer wenst, kan deze ruimte eenvoudig herindelen tot een derde slaapkamer.

SLAAPKAMER

De slaapkamer meet circa 4,76 x 3,90 meter. Het hoge plafond zorgt ook hier voor een verrassend ruimtelijk effect. Er is een wastafel aanwezig en voldoende ruimte voor een bed, bureau en extra kastruimte. De kamer is netjes afgewerkt.

TUIN

De tuin ligt rondom de woning en biedt een fraaie mix van privacy, groen en onderhoudsgemak. Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke tuin, waar je op zonnige dagen vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. De bestrating in cirkelpatroon en de zorgvuldig

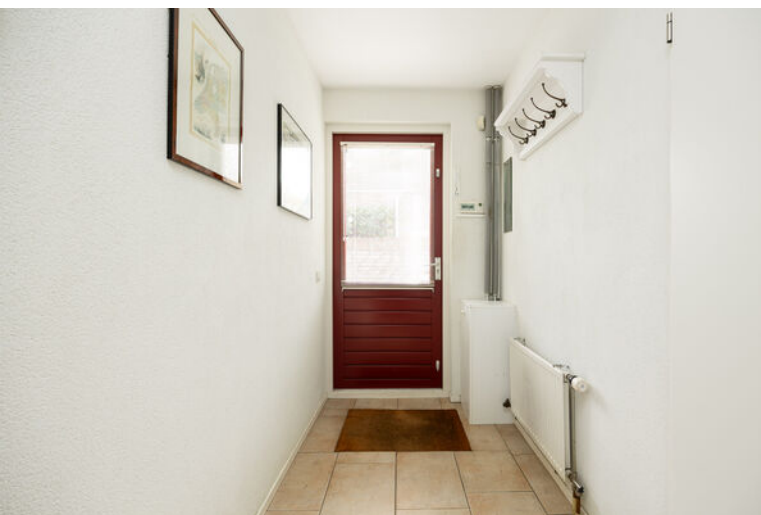
geplaatste beplanting geven het geheel een verzorgde en rustige uitstraling. Dankzij de ligging is er altijd een plek om in de zon of juist in de schaduw te zitten. De tuin is volledig omsloten met een afsluitbaar hekwerk of houten erfafscheiding, waardoor deze veilig is voor kinderen en huisdieren. Een zonnescherm aan de achtergevel zorgt voor schaduw op warme dagen, terwijl het ruime terras uitnodigt tot lange avonden buiten. Ook aan de voorzijde is de tuin netjes aangelegd, met sierbestrating, borders en een royale oprit. Hier kunnen met gemak meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd.

VRIJSTAANDE GARAGE

De vrijstaande stenen garage van circa 5,68 x 3,32 meter is voorzien van een handbediende stalen kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin. Binnen is ruimte voor een auto, fietsen en tuingereedschap.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning die rust, ruimte en comfort combineert op een uitstekende locatie in de wijk Munsel.
- Geschikt voor gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Lichte woonkamer met schuifpui naar het zonnige terras en prettig contact met de tuin.
- Ruime verdieping met slaapkamer met wastafel, hoge nok en mogelijkheid tot extra kamer of werkgedeelte.
- Onderhoudsvriendelijke tuin rondom met veel privacy.
- Royale oprit en vrijstaande stenen garage met elektra, loopdeur en volop bergruimte.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving nabij centrum, winkels, scholen en station.
- Van toepassing zijn de niet-zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule.
- Energielabel B.

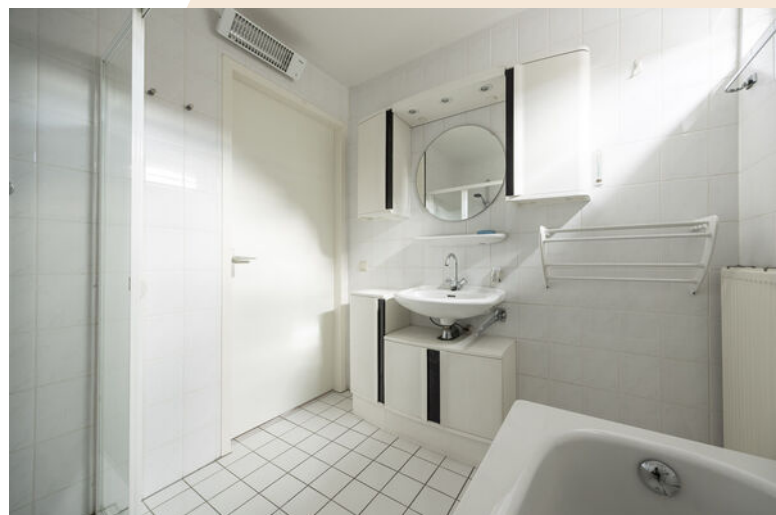




















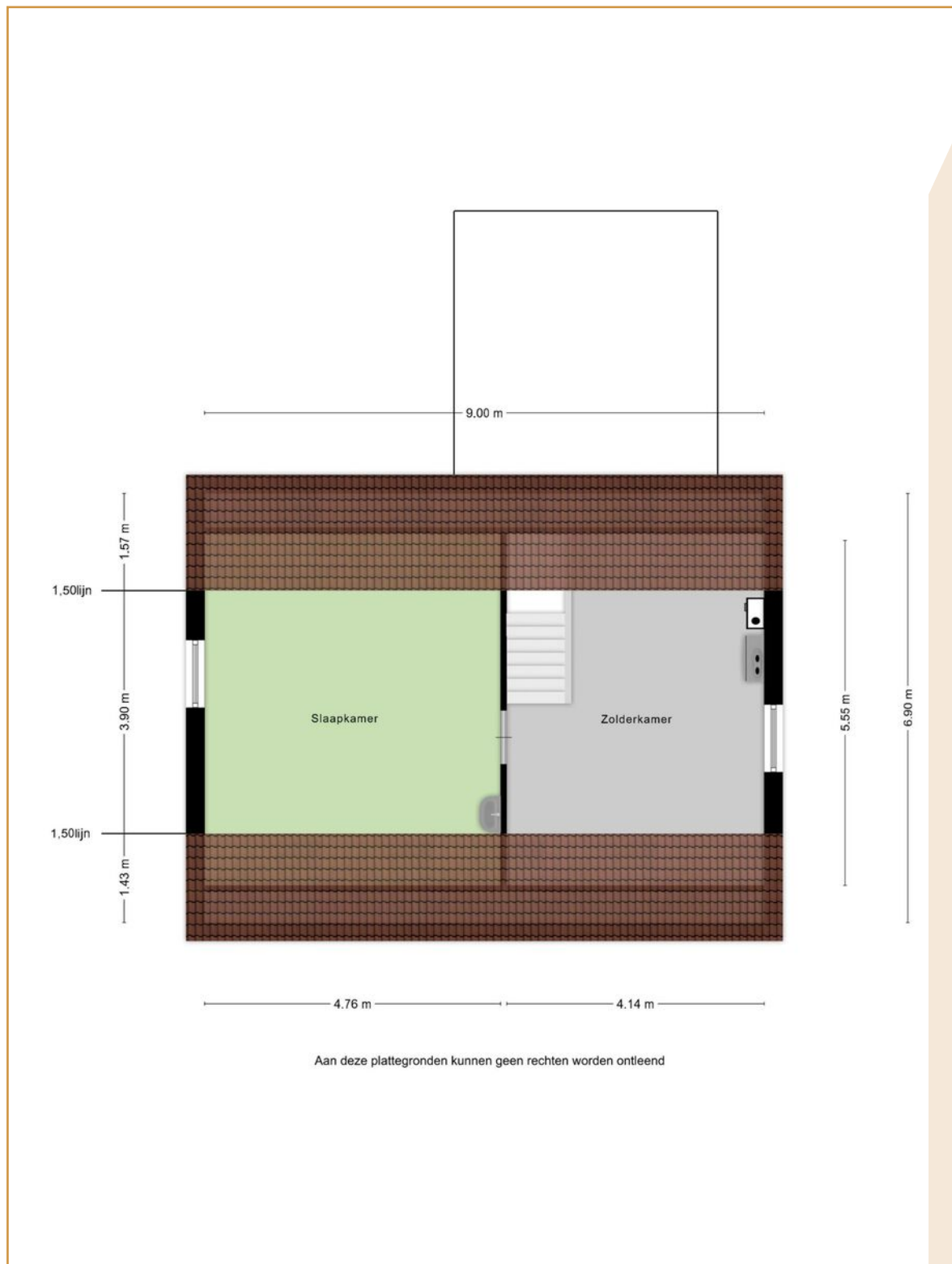




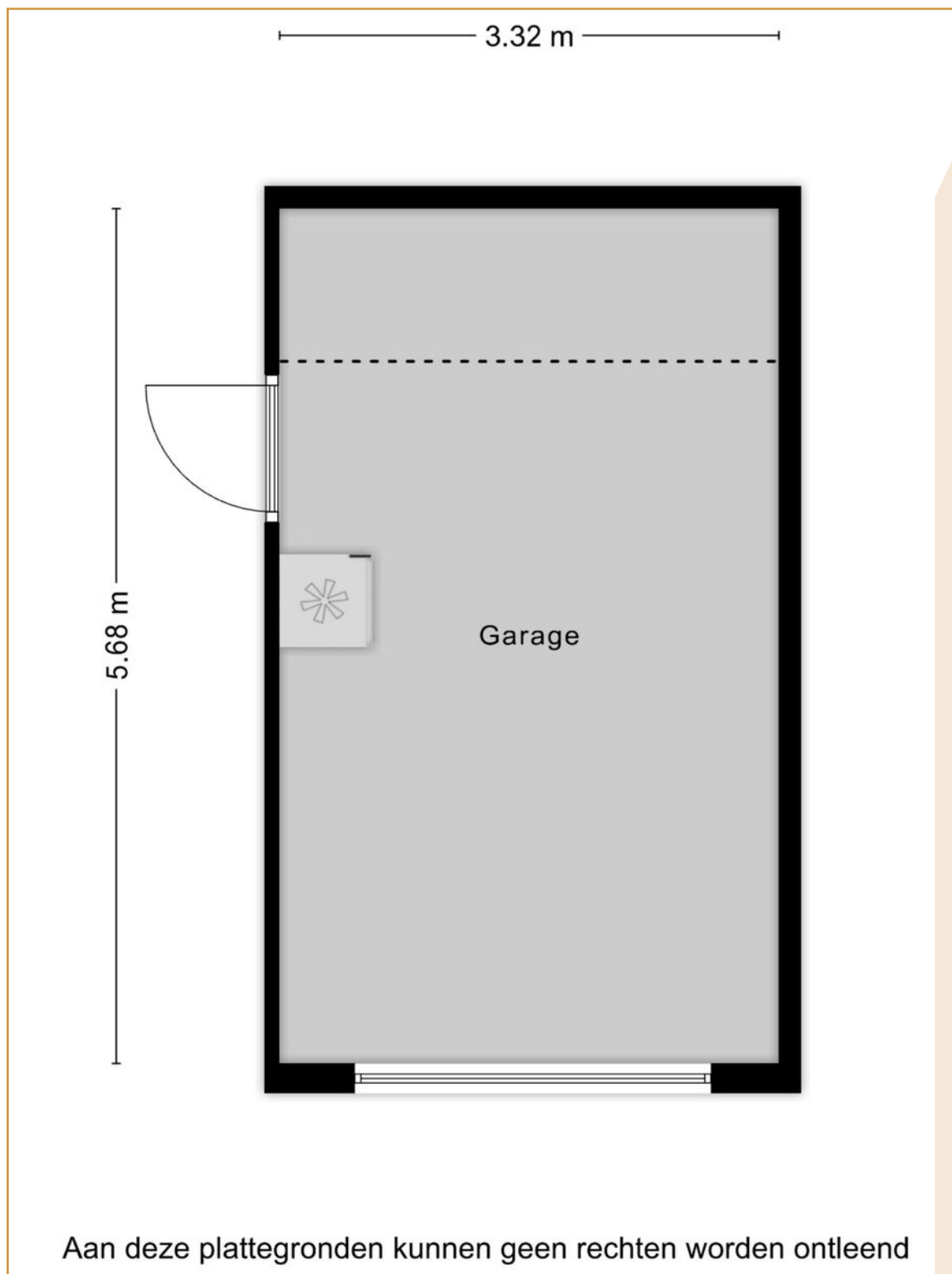
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

