DE SPINSTER 11
BOXTEL

VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	**1976**
Type:	**tussenwoning**
Kamers:	**4 (waarvan 3 slaapkamers)**
Inhoud:	**ca. 377 m³**
Gebruiksoppervlakte wonen:	**ca. 105 m²**
Perceeloppervlakte:	**137 m²**
Overige inpandige ruimte:	**ca. 12 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte:	**ca. 1 m²**
Verwarming:	**c.v.-ketel (2009)**
Energielabel	**D**

Boxtel / Lichte woning met moderne keuken

Een goed onderhouden tussenwoning op een rustige en kindvriendelijke plek in Boxtel-Oost. Deze woning biedt een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers, een ruime zolder en een verzorgde achtertuin op het noordwesten. Dankzij het vernieuwde dak (2024) en het recente schilderwerk (2023) is de woning keurig onderhouden. De keuken is eigentijds uitgevoerd en de woning heeft een verzorgde, neutrale afwerking die ruimte biedt voor eigen woonideeën. De ligging is bovendien gunstig: op loopafstand van scholen, winkels en groenvoorzieningen, en met een uitstekende verbinding naar het centrum en de snelweg.

Of je nu zoekt naar een eerste eigen huis of een volgende stap binnen Boxtel, De Spinster 11 biedt je een prettig thuis met veel licht, rust en een fijne woonsfeer.

LOCATIE

De woning ligt in een rustige straat in de wijk Boxtel-Oost, een omgeving met veel groen en een prettige woonbeleving. De buurt is kindvriendelijk en ruim opgezet, met speeltuintjes, wandelpaden en voldoende parkeergelegenheid in de straat. Op korte afstand bevinden zich een supermarkt, basisscholen en diverse sportvoorzieningen. Ook het centrum van Boxtel en het NS-station zijn per fiets binnen enkele minuten bereikbaar.
De ligging is gunstig ten opzichte van de A2 richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven, waardoor zowel forenzen als gezinnen hier comfortabel kunnen wonen.

BEGANE GROND

HAL

De entree aan de voorzijde biedt toegang tot de hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de verdieping. De hal vormt een prettige ontvangst en geeft direct een verzorgd eerste indruk van de woning.

TOILETRUIMTE

De moderne toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte heeft een praktische rechthoekige indeling waardoor er gemakkelijk verschillende woonopstellingen mogelijk zijn. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met vrij uitzicht op de straat; aan de tuinzijde is plaats voor een ruime eettafel. De nette laminaatvloer en de neutrale wandafwerking zorgen voor een warme en rustige basis, passend bij uiteenlopende interieurstijlen.

KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, geplaatst in 2019. De combinatie van houttinten en antracietkleurige fronten geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Er is gekozen voor een praktische opstelling met veel kastruimte en werkbladoppervlak. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Dankzij de directe verbinding met de woonkamer is het een aangename en lichte plek om te koken en te tafelen.

BIJKEUKEN

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken met witgoedaansluitingen, extra bergruimte en toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is praktisch voor het plaatsen van wasapparatuur, vriezer of voorraadkasten en vormt een handige buffer tussen huis en tuin. Bovendien is er nog een luik dat toegang geeft tot een vliering.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt

Boxtel / Lichte woning met moderne keuken

over veel lichtinval en ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kledingkast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De derde slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, heeft prettige afmetingen en een verzorgd afwerkingsniveau. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en beschikken over ramen met isolerende beglazing.

BADKAMER

De badkamer is functioneel en volledig betegeld, voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Modernisering naar eigen smaak behoort hier tot de mogelijkheden, maar de ruimte is netjes onderhouden en direct bruikbaar.

TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

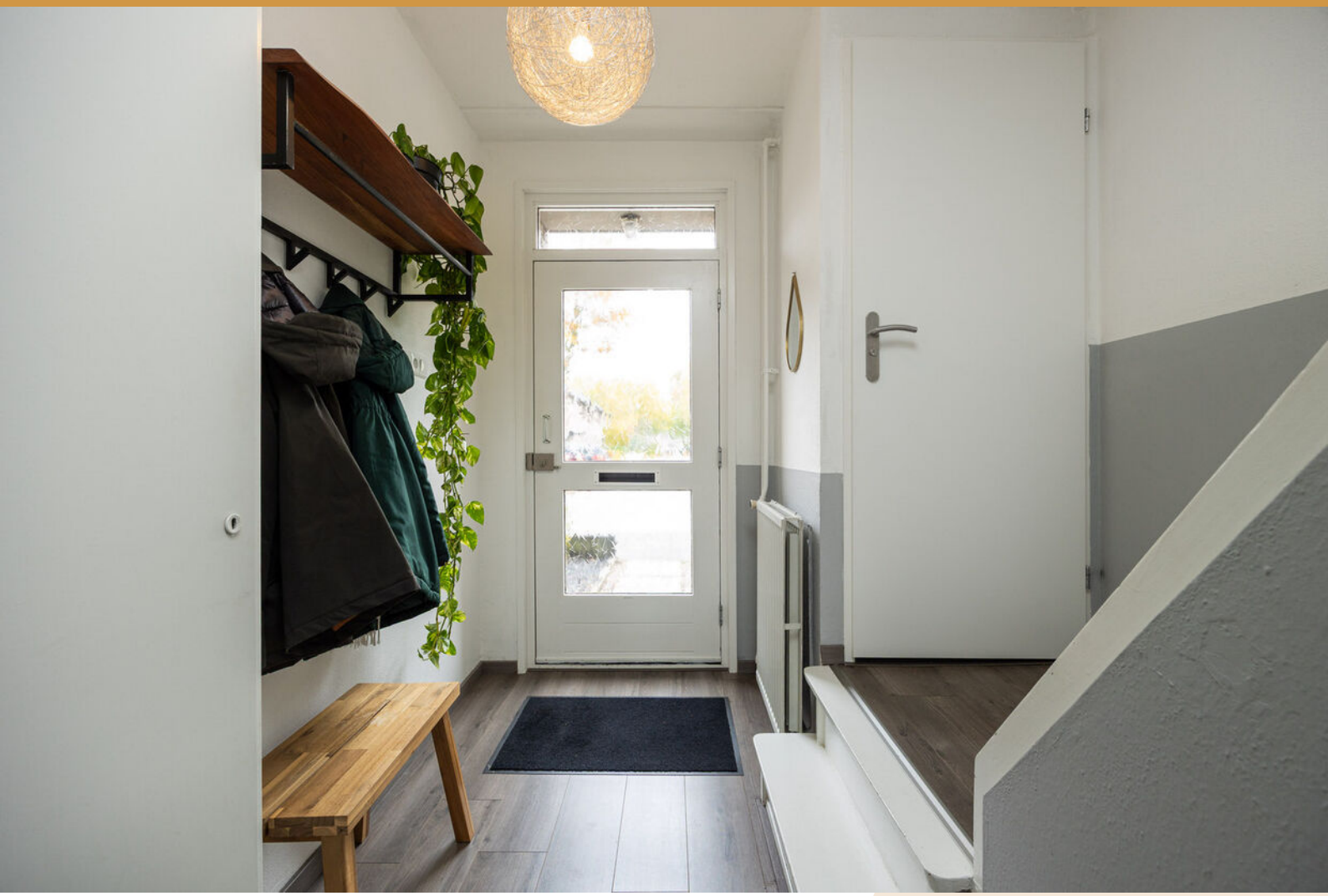
Via een vaste trap is de zolder bereikbaar. De ruime open verdieping is verrassend groot en biedt volop opbergruimte voor zaken die niet dagelijks nodig zijn. De cv-installatie (Vaillant HR Pro CW4, 2009) is hier opgesteld.

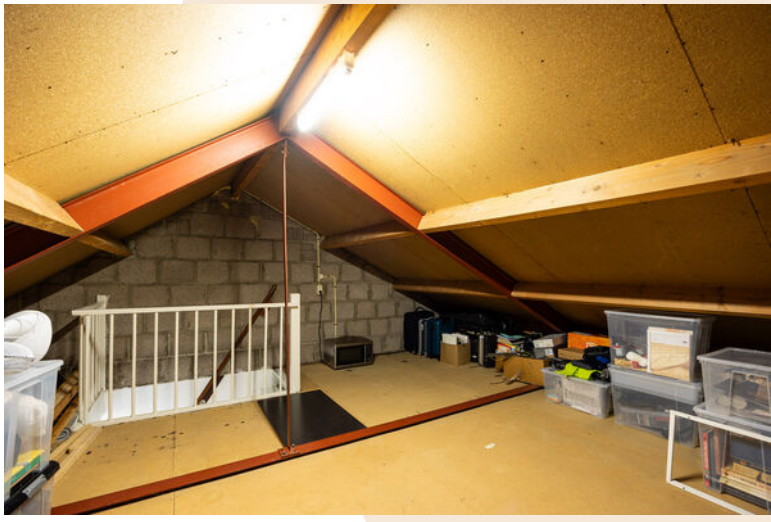
TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en is voldoende diep, waardoor er tijdens zonnige dagen een plek in de zon of schaduw is. Direct achter de woning ligt een ruim terras, ideaal voor een loungeset of buitentafel met stoelen. Verder bestaat de tuin uit bestrating en een gazon. Via de achterom is de tuin goed bereikbaar. Ook de voortuin is netjes aangelegd en draagt bij aan het verzorgde straatbeeld.

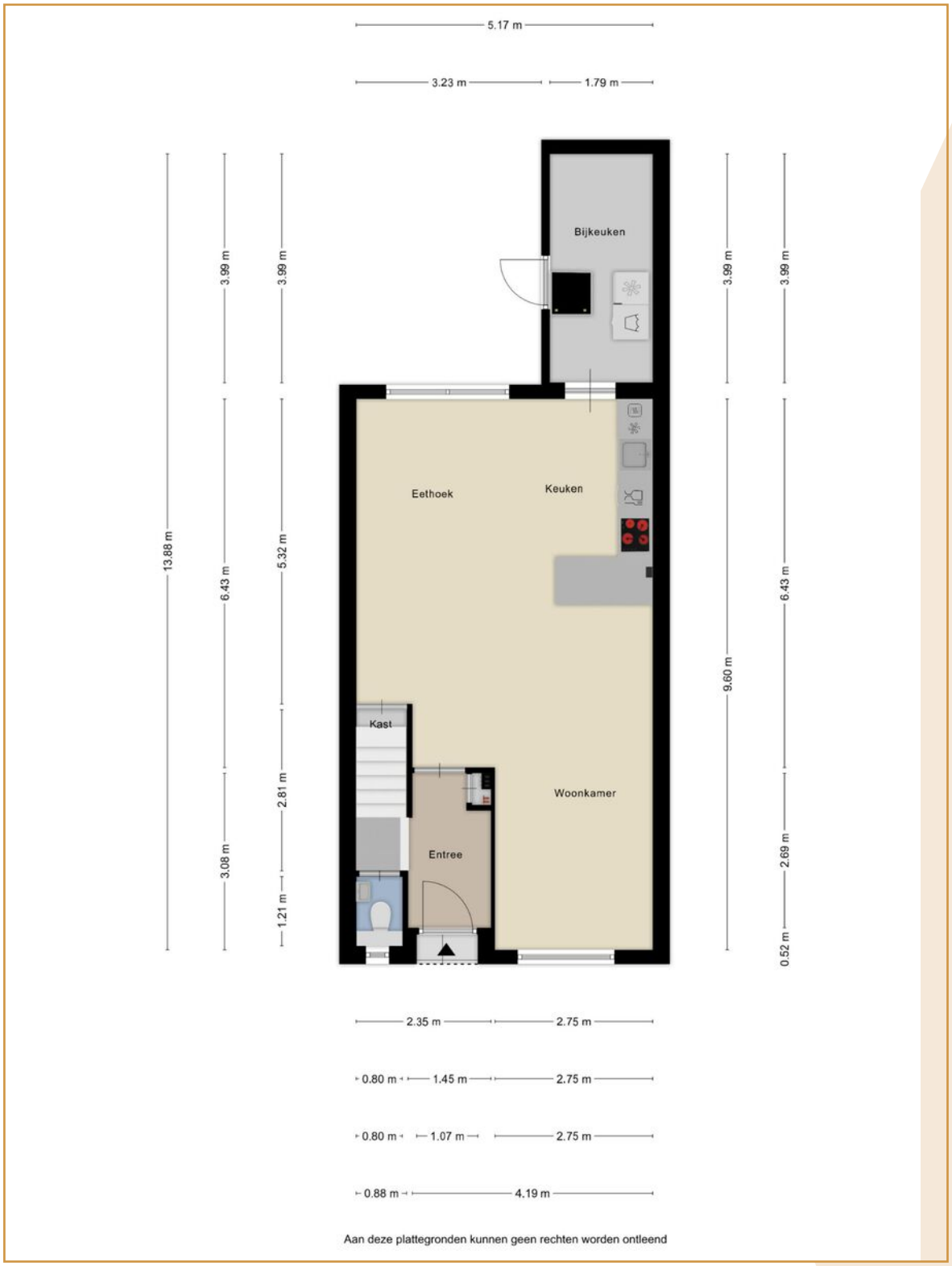
BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning met een verzorgde uitstraling, rustig gelegen in de gewilde wijk Boxtel-Oost.
- De lichte woonkamer heeft grote ramen aan beide zijden en biedt een prettige leefruimte met zicht op de straat en de tuin.
- De moderne keuken uit 2019 is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling met houtaccenten en voorzien van recente inbouwapparatuur.
- Drie volwaardige slaapkamers en een ruime zolder zorgen voor voldoende woonruimte voor een gezin of thuiswerkplek.
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt extra bergruimte en mogelijkheden voor hobby of opslag.
- De achtertuin ligt op het noordwesten, heeft een zonnig terras en een praktische achterom naar het achterpad.
- Dankzij het vernieuwde dak (2024) en het buitenschilderwerk uit 2023 verkeert de woning in verzorgde staat.
- Verwarming en warm water worden verzorgd door een eigen cv-installatie (Vaillant HR Pro, 2009).
- De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat met veel groen, speeltuintjes en parkeergelegenheid voor de deur.
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Boxtel zijn op korte afstand bereikbaar, net als de A2 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.





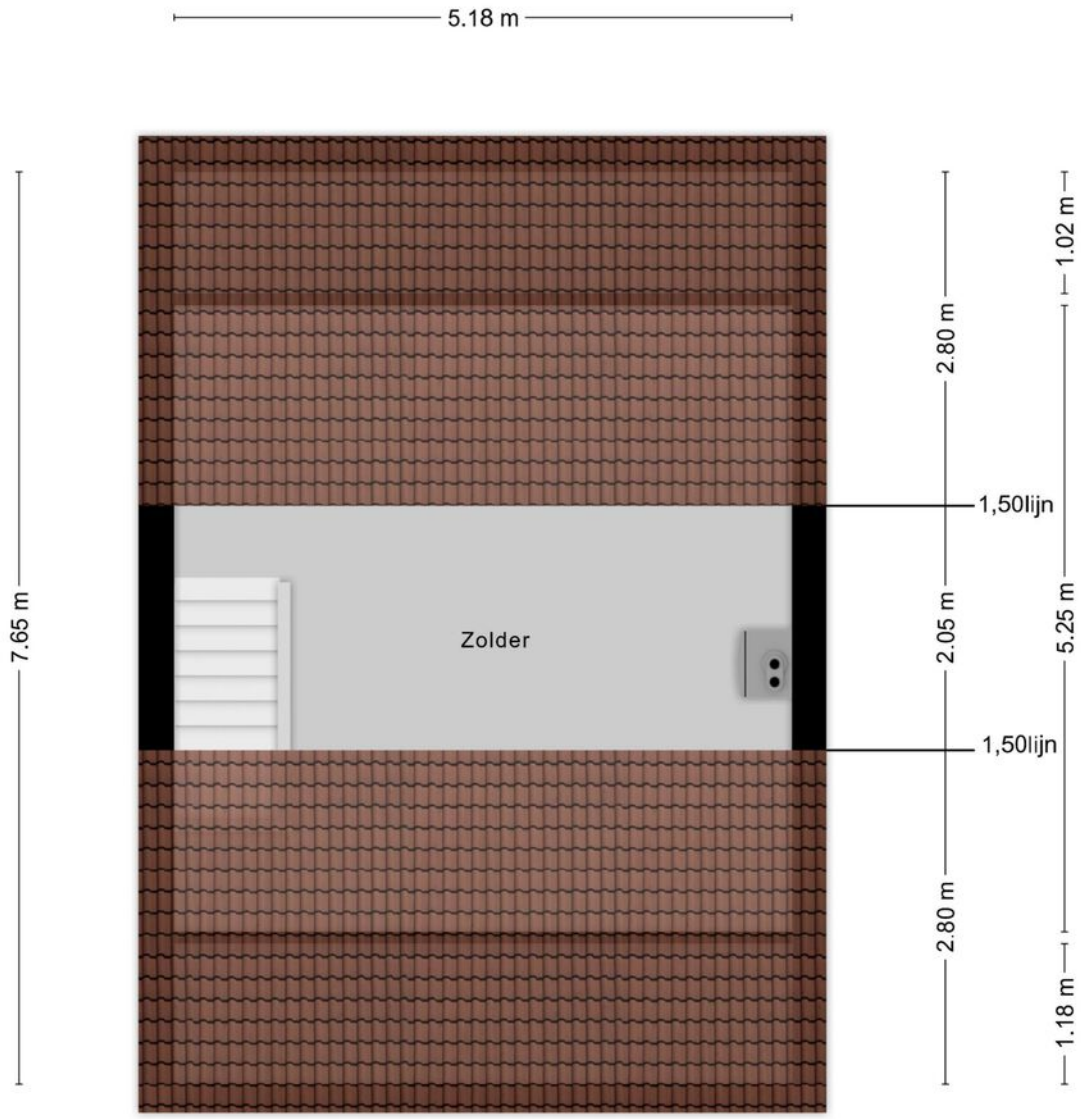
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting toilet, badkamer, overloop, zolder	X		
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	X		
- Rekken trapkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Gordijn kleine slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(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		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kweekbak		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.

WAARBORGSOM / 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.

VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel
Telefoon
0411 212 601
Email
info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

NVM