

VORSENPOEL 51

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1986
Type:	geschakelde woning
Kamers:	3 (waarvan 2 slaapkamers, 3 mogelijk)
Inhoud:	ca. 321 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 93 m²
Perceeloppervlakte:	243 m²
Externe bergruimte:	ca. 35 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Intergas Hre, 2024)
Energie label	C

Boxtel / Kwadrantwoning met garage en privacy

Aan de groene, rustige rand van Boxtel-Oost staat deze kwadrantwoning die uitblinkt in praktische leefruimte, lichtinval en een verrassend diepe garage met aansluitende berging. De woning hoort bij de achterste twee woningen van het woonblok en heeft daardoor een fijne, vrije ligging met veel privacy. De woonkamer heeft twee schuifpuien naar de tuin, de keuken sluit hier logisch op aan en op de begane grond kan bovendien een extra kamer worden gerealiseerd die dienst kan doen als slaapkamer of werkruimte. Dat maakt gelijkvloers wonen mogelijk, maar biedt ook flexibiliteit voor wie thuis werkt.

Boven zijn twee slaapkamers en een vliering bereikbaar voor opslagruimte. De combinatie van aluminium kozijnen op de begane grond, een cv-ketel van 2024, een verzorgde tuin aan een groenstrook en een royale garage maakt dit een woning die zowel praktisch is als comfortabel. Een fijne plek voor wie rust zoekt, maar graag dichtbij voorzieningen wil wonen.

LOCATIE

De Vorsenpoel is een rustige straat met veel groen en goede voorzieningen in de directe omgeving. Winkelcentrum Oosterhof, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportvoorzieningen en speeltuinen liggen op korte afstand. Wie van wandelen of fietsen houdt, staat binnen enkele minuten in het Dommelgebied. Het centrum en het treinstation zijn eenvoudig te bereiken per fiets. Met de auto ben je via de Keulsebaan zo op de A2 richting Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Een praktische woonlocatie met een fijne balans tussen rust en bereikbaarheid.

BEGANE GROND

HAL

De entree bevindt zich aan de opritzijde. Hier zijn tevens de meterkast, kastruimte en de garderobe gesitueerd. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer ligt aan de tuinzijde, is voorzien van vloerverwarming (bijverwarming) en heeft dankzij de twee brede schuifpuien een mooie lichtinval. De ruimte is logisch in te delen in een zit- en eethoek. Het zicht op de tuin en de rustige ligging aan de achterzijde maken dit tot een prettige leefruimte. Aan de achterzijde bevinden zich elektrisch bedienbaar rolluiken. Het zijraam is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.

WERKKAMER / SLAAPKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een gedeelte waar thans een bureau is gesitueerd. Deze ruimte is eveneens voorzien van een rolluik en kan ideaal worden ingericht als werkkamer maar een slaapkamer is eveneens goed denkbaar. Hierdoor is gelijkvloers wonen een mogelijkheid.

KEUKEN EN BIJKEUKEN

De keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd met een rechte wandopstelling voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend ligt de bijkeuken, een praktische berging. Hier bevindt zich ook de unit van de vloerverwarming.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE

Via de tussenhal bereik je de toiletruimte en de badkamer. De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fontein. De badkamer beschikt over een douche, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine. De ruimte is volledig betegeld en functioneel ingericht.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop ontvangt licht uit het trappenhuis en vormt het centrale punt van de verdieping. Via de overloop zijn de twee slaapkamers en de berging bereikbaar.

Boxtel / Kwadrantwoning met garage en privacy

SLAAPKAMERS

Er zijn twee slaapkamers, beide met een prettig formaat en een hoog plafond. De kamers zijn geschikt als master bedroom, kinderkamer of werkruimte. Eén van de kamers is voorzien van handige inbouwkasten. Op beide kamers zijn handmatig bedienbare rolluiken aanwezig.

TECHNISCHE RUIMTE / BERGING

In de berging op de overloop staat de cv-ketel uit 2024 (Intergas Hre) en is extra bergruimte aanwezig. Vanuit deze ruimte is ook de vliering bereikbaar. Hier is tevens een zwevend closet aanwezig.

TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders en voldoende ruimte voor een zit- of eethoek. De ligging aan een brede groenstrook zonder directe achterburen zorgt voor veel privacy. Dit is een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je op veel dagen van het jaar prettig kunt verblijven.

GARAGE EN BERGING

Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe garage in spouw met roldeur en elektra. Direct daarachter ligt een ruime berging. De berging is aan de achterzijde voorzien van een overkapping, waardoor dit een ideale plek is voor fietsen, gereedschap of hobbymateriaal. De combinatie van garage, berging en overkapping geeft deze woning een bovengemiddeld niveau aan functionele ruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning beschikt over een diepe garage en een ruime berging met overkapping aan de achterzijde.
- De extra kamer op de begane grond maakt gelijkvloers wonen mogelijk en biedt daarnaast ruimte voor werk of hobby.
- De badkamer op de begane grond is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.
- De woonkamer heeft een brede schuifpui waardoor er veel daglicht binnenkomt en er een prettige verbinding

is met de tuin.

- De achtertuin ligt vrij aan een groenstrook en biedt veel privacy.
- De woning heeft een ruime vliering die uitstekend geschikt is voor opslag.
- De cv-installatie is vernieuwd in 2024 en verzorgt de verwarming en het warme water.
- De woonomgeving is rustig en groen, met winkels, scholen en het Dommelgebied op korte afstand.









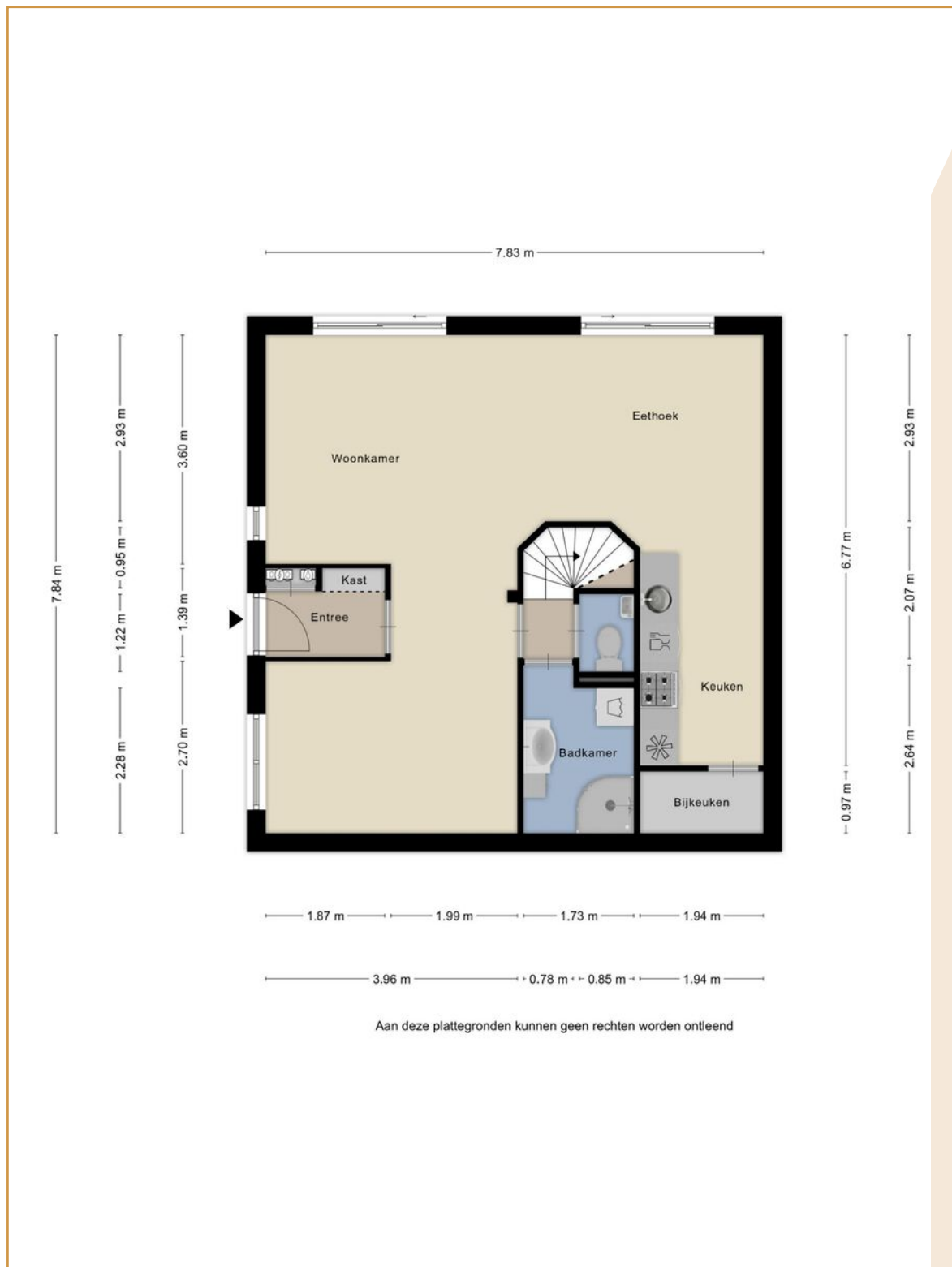








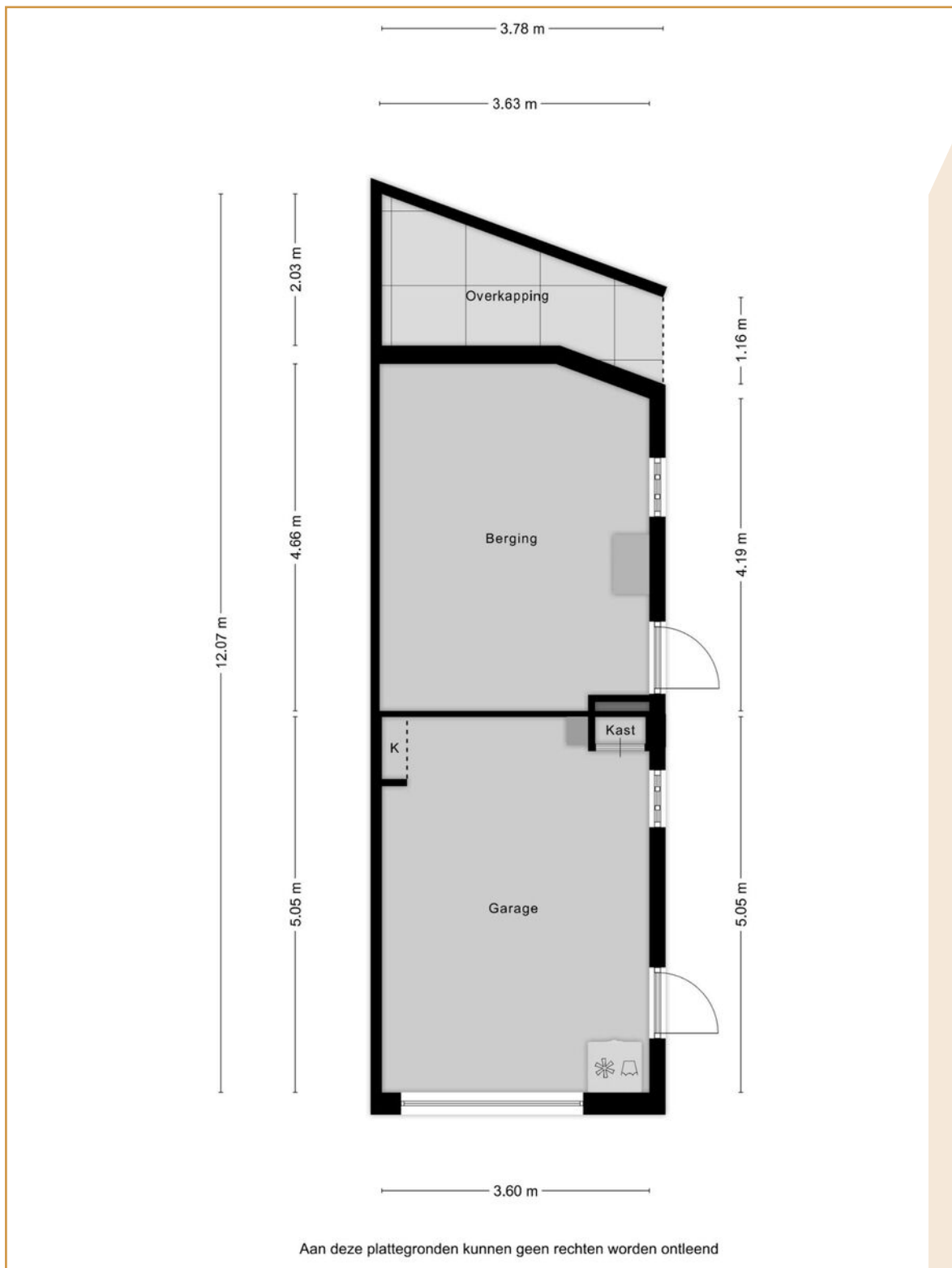
Plattegrond begane grond



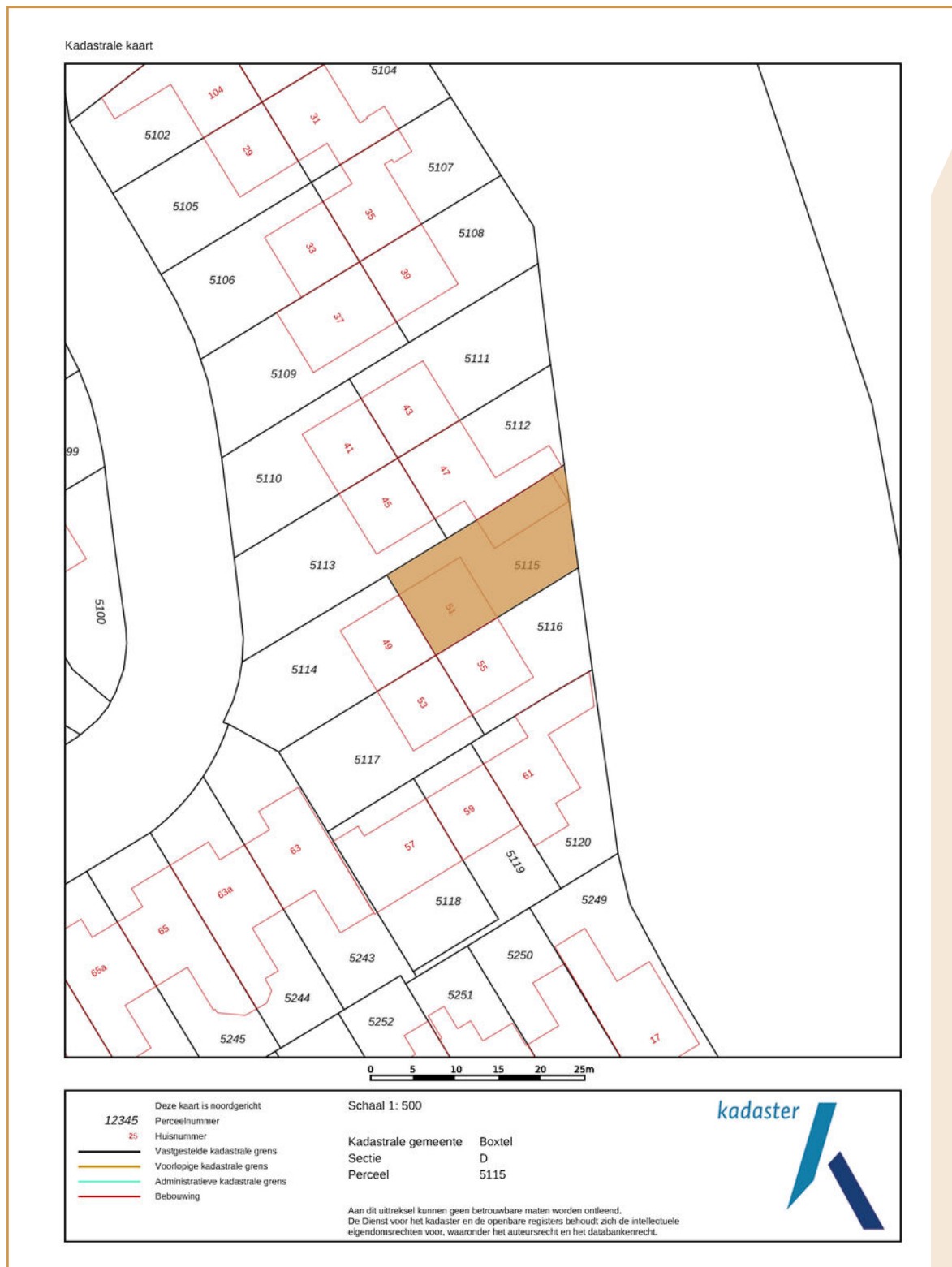
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond garage en berging



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

