DE MUTSENMAAKSTER 15
BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	**1990**
Type:	**geschakelde woning**
Kamers:	**5 (waarvan 4 slaapkamers)**
Inhoud:	**ca. 518 m³**
Gebruiksoppervlakte wonen:	**ca. 126 m²**
Perceeloppervlakte:	**277 m²**
Overige inpandige ruimte:	**ca. 29 m²**
Verwarming:	**c.v.-ketel (2021)**
Energielabel	**B**

BOXTEL / Ruim en levensloopbestendig

Deze verrassend ruime woning in Boxtel-Oost biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, zowel nu als in de toekomst. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig ingericht. Daarnaast beschikt de woning over een royale woonkamer met eetgedeelte, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een praktische bergzolder. De inpandig bereikbare garage, de ruime oprit en de verzorgde tuin maken het geheel compleet.

LOCATIE

De woning is gelegen aan De Mutsenmaakster, een rustige woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer in de wijk Boxtel-Oost. De woonomgeving kenmerkt zich door een gevarieerde bebouwing, veel groen en diverse wandelmogelijkheden.
Op korte afstand ligt een aantrekkelijk groen- en waterrijk gebied aan de Lange Loop met wandelpaden, vijvers en houten bruggetjes. Een fijne plek voor een dagelijkse wandeling of om even van de natuur te genieten.
Ook voorzieningen zoals supermarkten en basisscholen zijn in Boxtel-Oost aanwezig. Het centrum van Boxtel, met een gevarieerd winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden, en het NS-station zijn eveneens goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg goed bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van een tegelvloer, een garderobe en een meterkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en garage.

WOONKAMER

De royale woonkamer heeft een speelse indeling en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruim eetgedeelte. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een mooi zicht op de voor- en achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met een schuifpui naar het terras en de achtertuin. Vanuit hier kijk je uit over de tuin.

KEUKEN

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en is voorzien van een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten. De keuken beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht in de keuken.

SLAAPKAMER OP DE BEGANE GROND

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer en een complete badkamer op de begane grond. Via een tussenhal, bereikbaar vanuit het woongedeelte, kom je bij de slaapkamer, badkamer en het separate toilet. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, heeft een oppervlakte van circa 16 m^2 en biedt via een buitendeur rechtstreeks toegang tot de tuin.

BADKAMER

De badkamer is ingericht met een douche, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator. Dankzij de lichtkoepel beschikt de ruimte bovendien over een prettige natuurlijke lichtinval.

TOILETRUIMTE

De separate toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Deze indeling maakt de woning bijzonder geschikt voor wie graag alle belangrijke woonvoorzieningen op de begane grond heeft, zonder in te leveren op de ruimte van een gezinswoning.

GARAGE

De inpandig bereikbare garage is toegankelijk via de oprit of inpandig via de hal en beschikt over een garagedeur aan de voorzijde. Met een lengte van circa

BOXTEL / Ruim en levensloopbestendig

5,50 meter en een breedte van circa 2,60 meter biedt de garage ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van diverse spullen. Ook voor hobby- of klusactiviteiten is dit een praktische ruimte.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP
Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een praktische berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel uit 2021.

SLAAPKAMERS
De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, voorzien van een dakvenster en een wastafel. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is uitstekend te gebruiken als kinder- of werkkamer. Met in totaal vier slaapkamers biedt de woning volop mogelijkheden voor verschillende gezinssamenstellingen en woonwensen.

TWEEDE VERDIEPING
Via een vaste trap bereik je de bergzolder. Deze verdieping is voorzien van een houten vloer en biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

TUIN
De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is voorzien van een gevarieerde beplanting en vormt samen met de ruime, bestrate oprit een verzorgde entree.
De achtertuin is verrassend ruim en biedt een fijne combinatie van groen, privacy en verschillende mogelijkheden om buiten te zitten. Direct achter de woning bevindt zich een royaal bestraat terras, bereikbaar vanuit de woonkamer en de overloop op de begane grond. Verder is de tuin ingericht met een gazon, sierbeplanting, volwassen bomen en borders.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras, waardoor je op verschillende plekken van de buitenruimte kunt genieten. Het slingerende tuinpad, de gevarieerde beplanting en de groene erfafscheidingen geven de tuin een sfeervol en natuurlijk karakter.

BIJZONDERHEDEN
- Geschikt voor verschillende levensfasen dankzij de combinatie van gelijkvloerse woonvoorzieningen en drie extra slaapkamers op de eerste verdieping.
- Rustige ligging aan een woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer.
- Veel privacy en een groene uitstraling dankzij de volwassen beplanting in de tuin.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, met daarnaast een inpandig bereikbare garage.
- Groene en waterrijke wandelomgeving op korte afstand van de woning.
- Cv-installatie: Nefit TrendLine, bouwjaar 2021.
- Een aantrekkelijk alternatief voor wie levensloopbestendig wil wonen, maar de ruimte en vrijheid van een eengezinswoning wil behouden.
- De woning heeft 10 zonnepanelen en beschikt over energielabel B.

















































Plattegrond begane grond



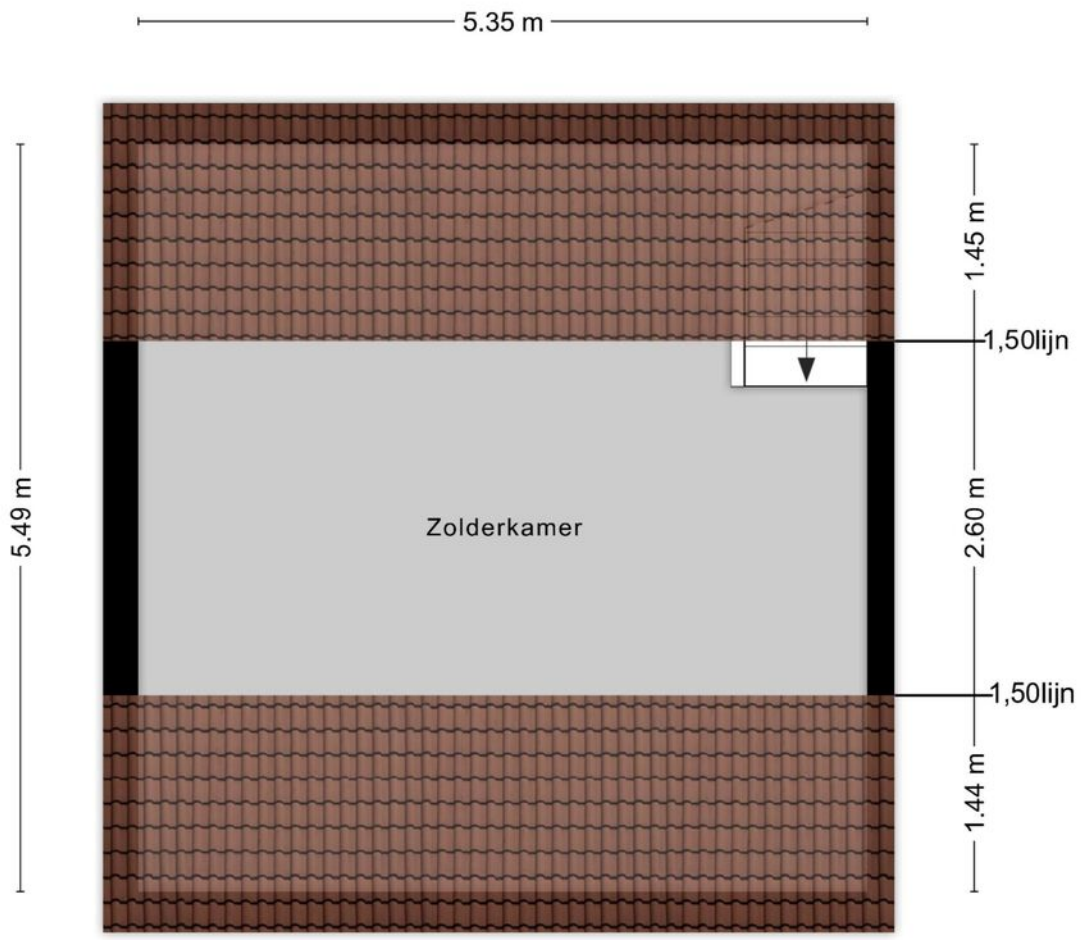
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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			
- 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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	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			
- vlaggenmast(houder)	X		

Algemene informatie

BROCHURE / VOORBEHOUDEN

Deze brochure is met zorg samengesteld en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is mede gebaseerd op gegevens die door verkoper, derden en/of openbare bronnen zijn verstrekt.

Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, voor zover wettelijk toegestaan.

Genoemde maten, oppervlakten, inhoud, jaartallen en overige gegevens zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en is vrij om hiervoor een eigen makelaar of deskundige in te schakelen.

BIEDPROCES / BIEDLOGBOEK

Het biedproces verloopt volgens het Protocol Transparant Bieden. Biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Na afloop van het verkoopproces ontvangen kandidaat-kopers, conform de geldende richtlijnen, inzicht in het geanonimiseerde biedlogboek.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte vast te stellen. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan afwijkingen in de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM VOORWAARDEN

Op onze dienstverlening zijn de actuele Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

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.

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