ST.SEVERUSSTRAAT 11
BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	**1965**
Type:	**hoekwoning**
Kamers:	**6 (waarvan 4 slaapkamers)**
Inhoud:	**ca. 625 m³**
Gebruiksoppervlakte wonen:	**ca. 169 m²**
Perceeloppervlakte:	**254 m²**
Overige inpandige ruimte:	**ca. 8 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte:	**ca. 31 m²**
Verwarming:	**c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk**
Energielabel	**B**

BOXTEL / Royale hoekwoning met bijgebouw

Aan de St. Severusstraat 11 staat deze verrassend ruime en veelzijdige hoekwoning, die zich onderscheidt door haar royale uitbouwen, een uitzonderlijk grote multifunctionele ruimte en een fijne, beschutte tuin met meerdere overkappingen. De woning biedt niet alleen veel leefruimte, maar ook flexibiliteit: wonen, werken en hobby's zijn hier uitstekend te combineren. De indeling is logisch, de ruimtes zijn royaal en de lichtinval is prettig, waardoor dit een huis is dat meer biedt dan je aan de voorzijde zou verwachten.

LOCATIE

De woning ligt in de groene woonwijk Selissen, met diverse voorzieningen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. Basisscholen, sportclubs en het wandel- en sportpark Molenwijk bevinden zich op korte afstand. Ook het wandelbos Sparrenrijk ligt dichtbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te sporten. Het centrum van Boxtel, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca, is goed bereikbaar. Dit geldt ook voor het NS-station en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Een prettige woonomgeving waar groen, voorzieningen en bereikbaarheid samenkomen.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin en eigen oprit kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de trapopgang, de meterkast en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De afwerking is verzorgd en neutraal.

WOONKAMER / EETHOEK

De woonkamer is ruim opgezet en profiteert aan de voorzijde van een erker, wat zorgt voor extra licht. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor hier een royale zithoek is ontstaan met directe toegang tot de tuin via de openslaande deuren. Tevens bevindt zich hier een airconditioning om het gehele jaar de woonruimte de gewenste temperatuur te geven. Grote raampartijen zorgen ook hier voor veel daglicht.

KEUKEN

De sfeervolle keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en is praktisch ingericht met veel werk- en kastruimte. De opstelling biedt plaats aan diverse inbouwapparatuur, te weten een 6-pits gasfornuis met wokbrander, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine. De vaatwasser is in 2026 vernieuwd. Daarnaast is er een koffiezetmachine en magnetron.

BIJKEUKEN

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte. Vanuit hier is er een achterdeur naar de tuin én een inpandige doorgang naar het bijgebouw.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE / BIJGEBOUW

Het voormalige garagegedeelte is volledig bij de woning betrokken en ingericht als multifunctionele ruimte. In 2026 is de afwerking verder uitgevoerd, waarbij onder andere een scheidingswand is geplaatst, zodat een afzonderlijke ruimte is ontstaan. De ruimte is aanvullend geïsoleerd en verzorgd afgewerkt met stucwerk, een houten schrotenwand en inbouwspots. Daarnaast is de ruimte voorzien van vloerverwarming en een infrarood warmtepaneel aan het plafond.
Het bijgebouw beschikt over een eigen keukenblok, een badkamer met douche, wastafel, toilet en mogelijkheid om de wasapparatuur te plaatsen. Vanuit deze ruimte zijn meerdere toegangen naar buiten. Dankzij deze voorzieningen biedt de multifunctionele ruimte diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, kantoor aan huis, studio of atelier. Er bevindt zich tevens een vaste trap naar de bovenliggende verdieping. Deze ruimte heeft een hoogte van circa 1,65 meter en is hierdoor geschikt als opbergruimte.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een

BOXTEL / Royale hoekwoning met bijgebouw

walk-in closet, een separate toiletruimte en de badkamer.

SLAAPKAMERS
Aan de voorzijde bevindt zich een ruime, lichte slaapkamer. De tweede slaapkamer ligt centraal in de woning en is eveneens goed bruikbaar als kinder- of werkkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is uitgebouwd, voorzien van airconditioning en onderscheidt zich door het hoge plafond met vide en openslaande deuren naar het balkon. De vide zorgt voor een ruimtelijk karakter.

BADKAMER
De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, inloopdouche en brede wastafel. In 2026 zijn het ligbad, de douche, de wastafel en de wandtegels vernieuwd. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop.

TWEEDE VERDIEPING
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met toegang tot een aparte bergruimte met de opstelling van de cv-installatie. Het raam op de voorzolder is in 2026 vervangen en voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast is er een volwaardige vierde slaapkamer, voorzien van zowel een dakkapel aan de voorzijde als een dakraam aan de achterzijde.

TUIN
De achtertuin is volledig omsloten en biedt veel privacy. De tuin is grotendeels verhard en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Meerdere overkappingen zorgen ervoor dat je hier het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. De grootste overkapping bevindt zich direct aan de achterzijde over de volledige breedte van het oorspronkelijke hoofdhuis. Met een diepte van bijna 4 meter is het een heerlijke overkapping om uitgebreid onder te vertoeven. Via een poort is er een achterom aanwezig. De voortuin is eveneens onderhoudsvriendelijk en biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN
- Royale hoekwoning met uitbouwen op zowel de begane grond als de eerste verdieping.
- Multifunctioneel bijgebouw met eigen keuken en badkamer, geschikt voor diverse woon- en werkdoeleinden.
- Multifunctionele ruimte in 2026 verder afgewerkt, aanvullend geïsoleerd en voorzien van onder andere een scheidingswand, stucwerk, houten wandafwerking, inbouwspots en infraroodverwarming.
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, met de mogelijkheid voor een extra slaapkamer op de begane grond.
- Badkamer op de eerste verdieping in 2026 gedeeltelijk vernieuwd, waaronder het ligbad, de douche, de wastafel en de wandtegels.
- Keuken voorzien van een nieuwe vaatwasser (2026).
- Raam op de voorzolder vervangen en voorzien van HR++ beglazing (2026).
- Onderhoudsvriendelijke tuin met meerdere overkappingen en veel privacy.
- Eigen oprit en praktische bijkeuken met inpandige doorgang.
- Goede lichtinval door erker, grote raampartijen en dakopeningen.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen, welke worden gehuurd. Het huurcontract kan door koper worden overgenomen.
- Gelegen in een rustige woonwijk met voorzieningen en station nabij.
- Energielabel B.















































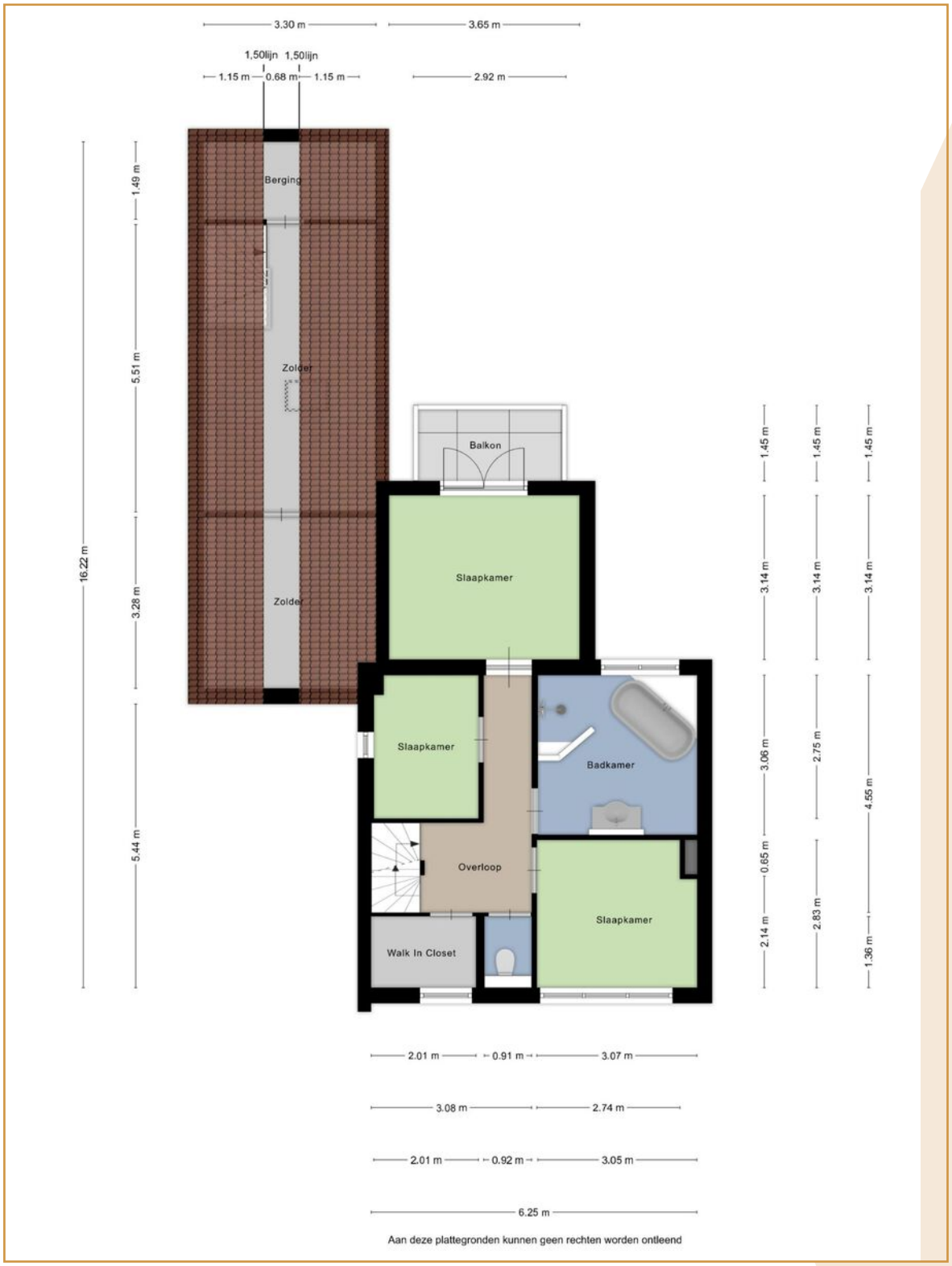


Plattegrond begane grond



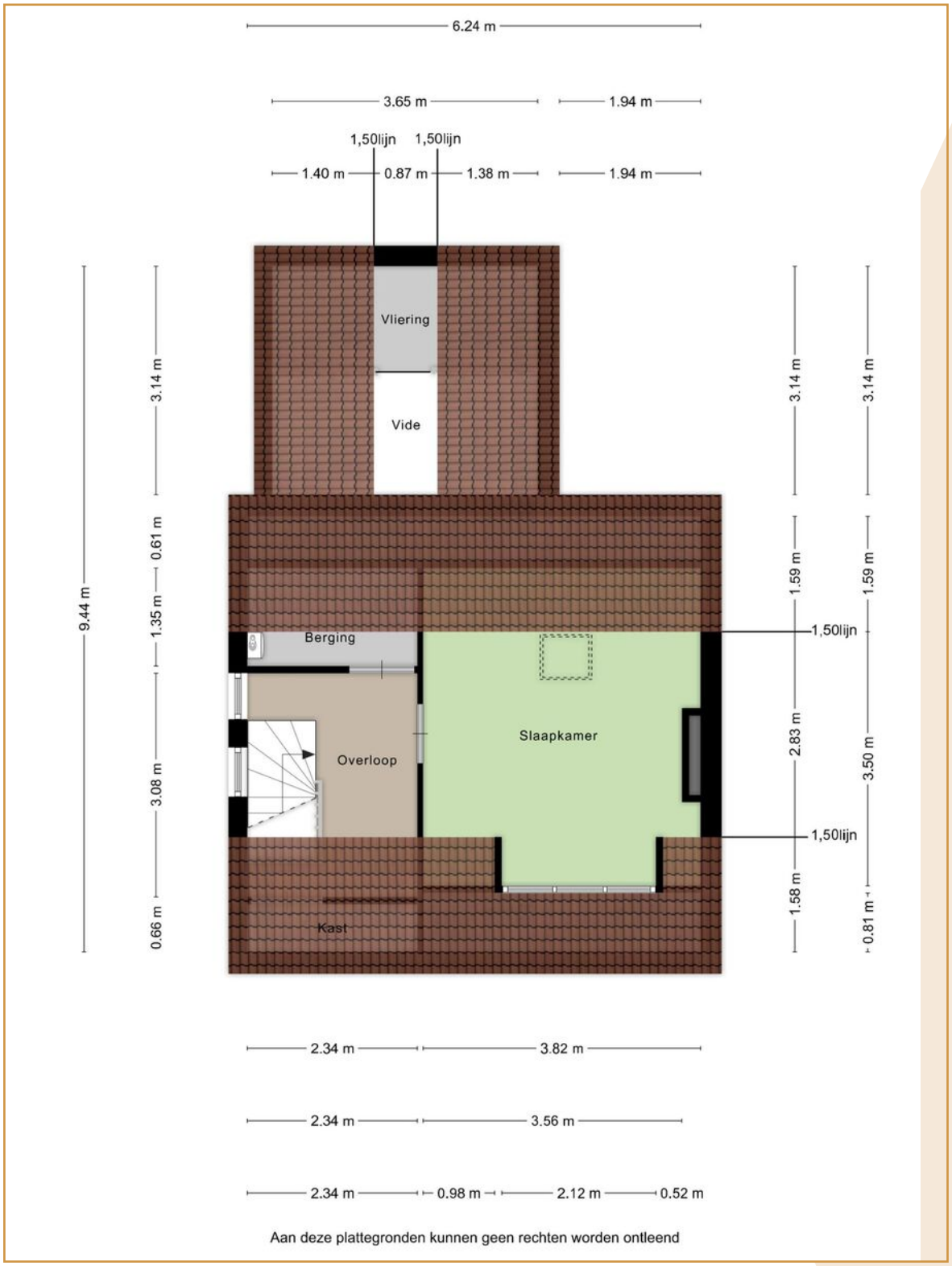
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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