

# BAANROTS 26

## BOXTEL



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>2009</b>
<b>Soort:</b>	<b>eengezinswoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>7</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 554 m<sup>3</sup></b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>186 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 11 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>



# Boxtel / Mooi wonen in de Heerwaerde

Laat u aangenaam verrassen door deze moderne hoekwoning, want achter deze gevel bevindt zich bijzonder veel ruimte.

Een fijne locatie, een praktische indeling en een fraai aangelegde tuin garanderen aangenaam veel woonplezier in deze leuke en moderne woning. De woning heeft een royale woonkamer, een woonkeuken, maar liefst 5 slaapkamers, een moderne badkamer, een fijne tuin op het oosten en een dakterras op het westen. Aan bergruimte is geen gebrek met twee ruime externe bergingen. Parkeren is geen probleem. Er is een eigen parkeerplaats in het afgesloten souterrain, maar ook aan de voorzijde bevinden zich voldoende parkeervakken.

Het is tevens een aantrekkelijke woonlocatie. U woont hier rustig maar toch dichtbij alle voorzieningen. Zo heeft de woning een centrale ligging in de wijk met diverse winkels, een supermarkt en de geitenwei. Er zijn ook voldoende sport- en recreatiemogelijkheden. Hierbij kunt u denken aan wandelbos Sparrenrijk en park Molenwijk.

Maar ook het centrum, het NS-station en uitvalswegen naar de snelweg A2 zijn prima bereikbaar.

Kortom, een ruime, moderne woning gelegen op een uiterst aantrekkelijk locatie!

## BEGANE GROND

### HAL

Via de overdekte entree bereikt u de hal met garderobenis, de meterkast, de moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### LICHTE WOONKAMER

In de sfeervolle woonkamer komt het licht volop binnen dankzij de grote raampartij en de openslaande tuindeuren. Met een afmeting van ca. 31m<sup>2</sup> gaat het

om een heerlijk ruime woonkamer. Op de gehele benedenverdieping ligt een antraciet / donkergrijze tegelvloer. De kleur van de vloer is goed te combineren met andere kleuren en maakt het inrichten van de woning een stuk makkelijker. Via de openslaande tuindeuren is de tuin direct bereikbaar.

### WOONKEUKEN

De woonkeuken is ca. 5,23 x 3,00 meter groot en biedt daarmee voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een grote tafel en zes stoelen. De keuken is ingericht met een composiet werkblad met RVS spoelbak en beschikt over diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten: een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een Siemens combi-oven, een Siemens vaatwasmachine en een koelkast.

### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en de moderne badkamer.

#### DRIE RUIME SLAAPKAMERS

Er zijn drie ruime slaapkamers van ongeveer 18m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer met uitzondering van de badkamer en separate toiletruimte. De wanden en plafonds van de slaapkamers zijn voorzien van spuitwerk. De kozijnen zijn van hout en zijn voorzien van dubbele beglazing.

#### STIJLVOLLE BADKAMER & SEPARATE TOILETRUIMTE

In de badkamer bevindt zich een inloepdouche met thermostatische kraan en een handdouche, een ligbad en een wasmeubel met een grote wastafel van ca. 90 cm., een spiegel met geïntegreerde verlichting en een design radiator. Voorts is er nog een praktische wandkast. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. De ruimte heeft antraciet grijze vloer- en wandtegels i.c.m. witte wandtegels.

# Boxtel / Mooi wonen in de Heerwaerde

Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met fonteintje.

Via de vaste trap op de overloop bereikt u de tweede verdieping.

## TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich de overloop, twee ruime slaapkamers, de wasruimte en een deur naar het dakterras.

## VIERDE EN VIJFDE SLAAPKAMER

De vierde en vijfde slaapkamer hebben een oppervlakte van ca. 13m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer. De wanden en plafonds van de slaapkamers zijn voorzien van spuitwerk.

## PRAKTISCHE WASRUIMTE

Er is een praktische wasruimte en hier treft men de c.v.-ketel, de WTW-installatie en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

## DAKTERRAS

Het dakterras bereikt u via de loopdeur op de overloop. Het dakterras heeft een afmeting van ca. 5,60 x 3,10 meter en is daarmee ruim genoeg voor diverse tuinmeubels of een loungeset. Het dakterras is gelegen op het westen. Dat betekent dat u van de zon kunt genieten vanaf de middag tot zonsondergang (tijdens zonnige periodes).

## FRAAI AANGELEGDE ACHTERTUIN

Het huis heeft een fraai aangelegde achtertuin gelegen op het oosten en is voorzien van een terras, vlonders, een houten pergola met blauwe regen, een houten berging en een natuurlijke overkapping waaronder bijvoorbeeld fietsen gestald kunnen worden. De tuin is lekker ruim waardoor er meerdere zitjes zijn en beschikt over een achterom.

## TWEDE BERGING & PARKEERPLAATS

De woning beschikt over een tweede berging in het appartementencomplex op de begane grond.

Deze berging is erg hoog en met bijvoorbeeld opbergplanken zou u deze ruimte optimaal kunnen benutten.

In het afgesloten souterrain van het aangrenzende appartementencomplex bevindt zich een eigen parkeerplaats. Zo staat uw auto altijd beschermt.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. We leiden u graag rond.











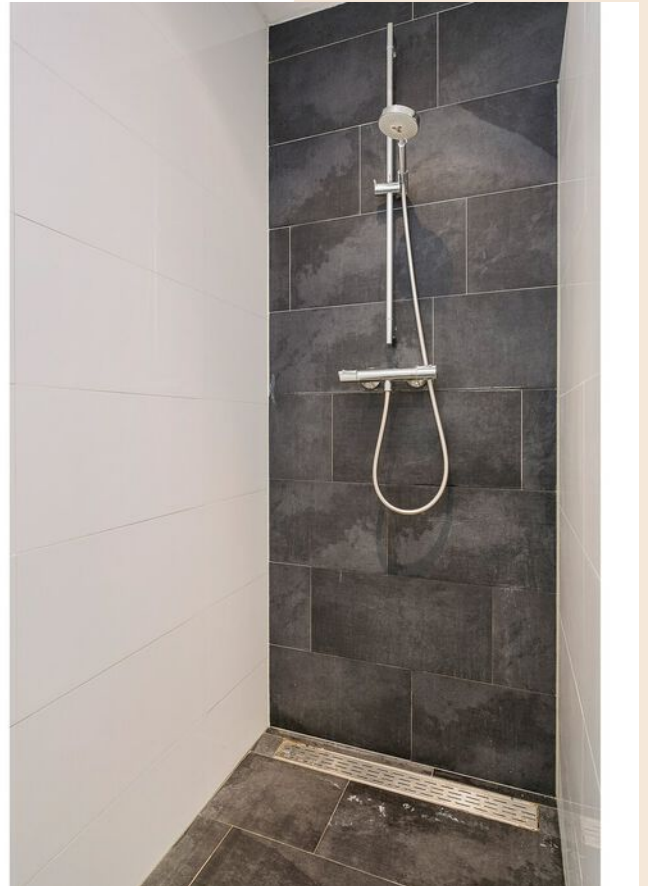


























# Plattegrond





# Plattegrond

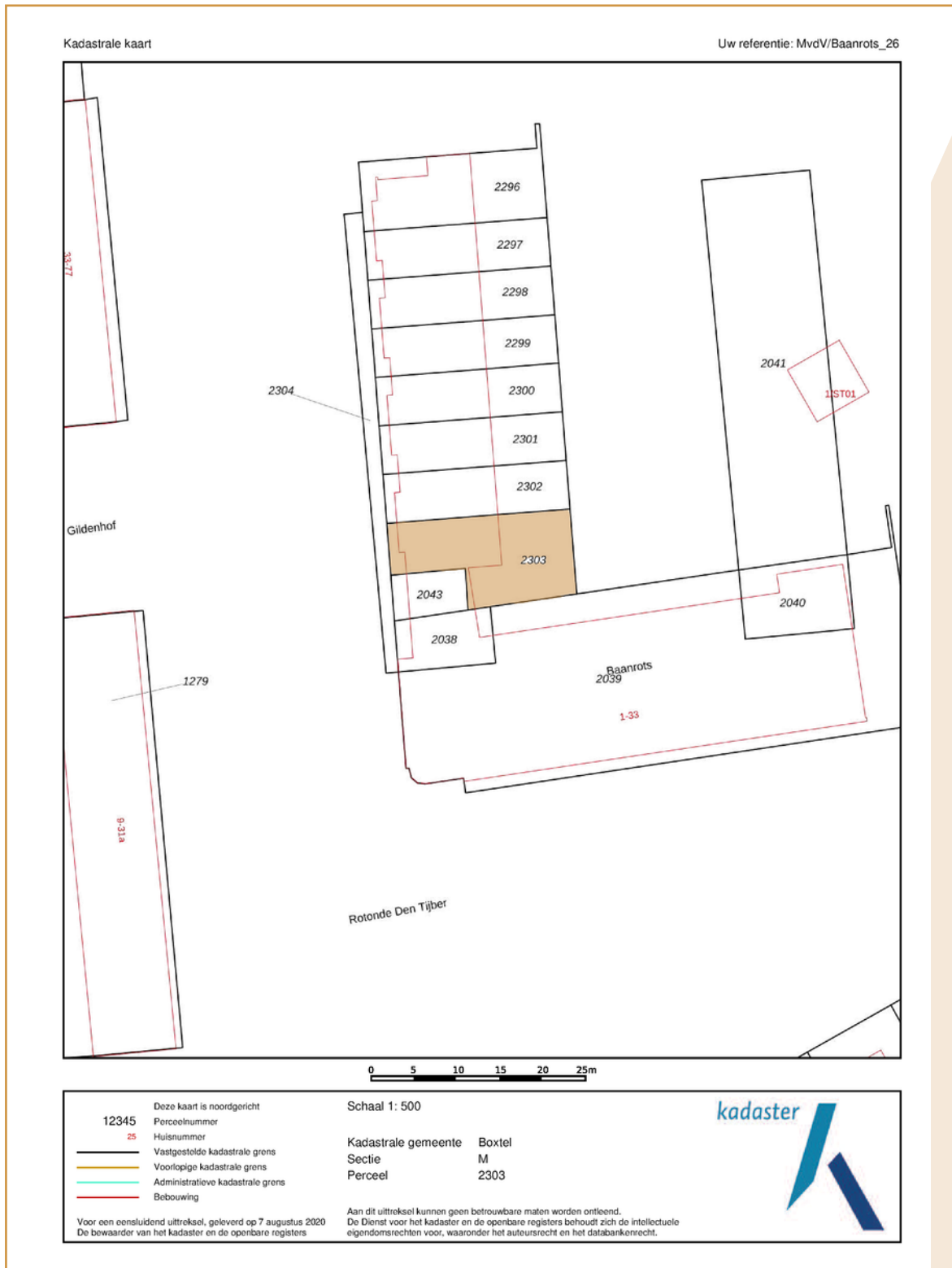


# Plattegrond





# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer voor	X		
- legplanken kantoor en trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- vitrages		X	
- verduisteringsgordijnen slaapkamers		X	
- Plissegordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- tijdschrijfhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- separaat toilet boven naast badkamer idem als beneden	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- WTW	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Extra berging appartementencomplex grenenkast	X		

# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. 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.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## 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.



# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

