



Carien
makelaardij



Pater van Boxtelweg 17
6644 CA Ewijk



Pater van Boxtelweg 17 6644 CA Ewijk

Inleiding

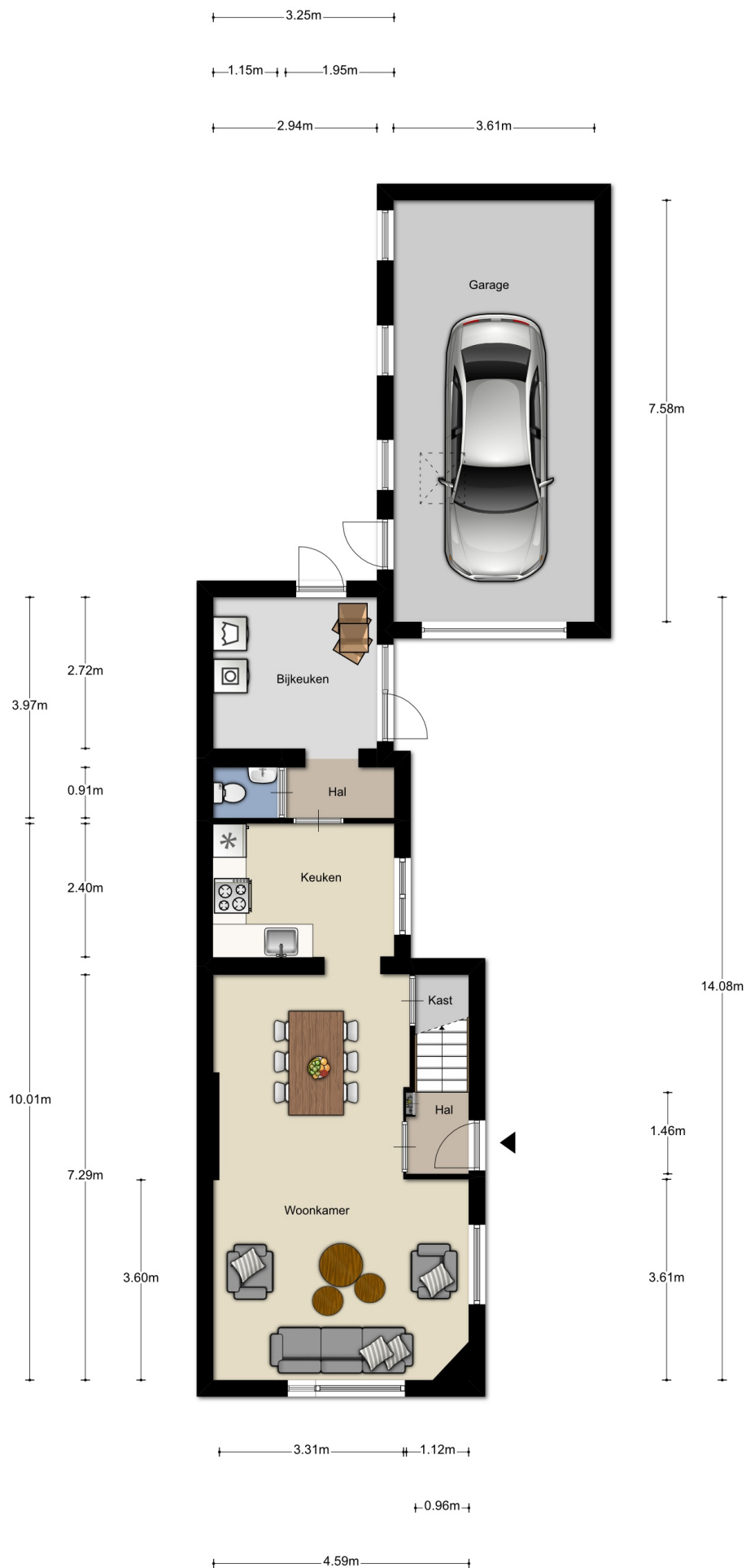
Bent u op zoek naar een uitgebouwde hoekwoning met een grote garage op een ruim perceel? En wilt u graag gaan wonen in het centrum van Ewijk? Komt u dan eens kijken op de Pater van Boxtelweg 17.

Deze woning ligt op een perceel van maar liefst 408 m² en op zeer korte loopafstand van het winkelcentrum (inclusief supermarkt) van dit gezellige dorp. Naar MFA 't Hart (met o.a. basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang en bibliotheek) is het twee minuten fietsen en de snelwegen A-50 en A-73 zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Op de begane grond is er een keuken en bijkeuken aangebouwd en op de verdieping een grote slaapkamer.

De eigenaren wonen er sinds 2011 en hebben destijds de gehele begane grond laten stukadoren. Verder hebben ze veel inbouwspots met led-verlichting geïnstalleerd die vanzelfsprekend zullen achterblijven in de woning

Kortom een woning die zeker een bezichtiging waard is.
Belangstelling? U bent van harte welkom voor een bezichtiging!





Ligging en indeling

De begane grond heeft een officiële entree die echter nooit gebruikt wordt. Iedereen is altijd welkom via de tweede entree bij de bijkeuken.

De woonkamer heeft het zitgedeelte aan de voorzijde, hier is een aansluiting voor een eventuele gashaard aanwezig. Opvallend zijn de grote raampartijen die zorgen voor veel licht in de woning. Vanuit het zitgedeelte kijkt u mooi uit op de keurige voortuin en op de ruim opgezette Pater van Boxtelweg.

Het eetgedeelte (en een grote, vaste voorraadkast) bevinden zich aan de achterzijde en vanaf hier loopt u zo door naar de half-open keuken met inbouwapparatuur.

Aansluitend is er de toiletruimte en de bijkeuken met de kast voor de CV-ketel (Nefit, 2015) en de witgoedaansluitingen. Tevens bevindt zich in deze bijkeuken nu een extra koel- en vrieskast.

Foto's



Foto's



Foto's

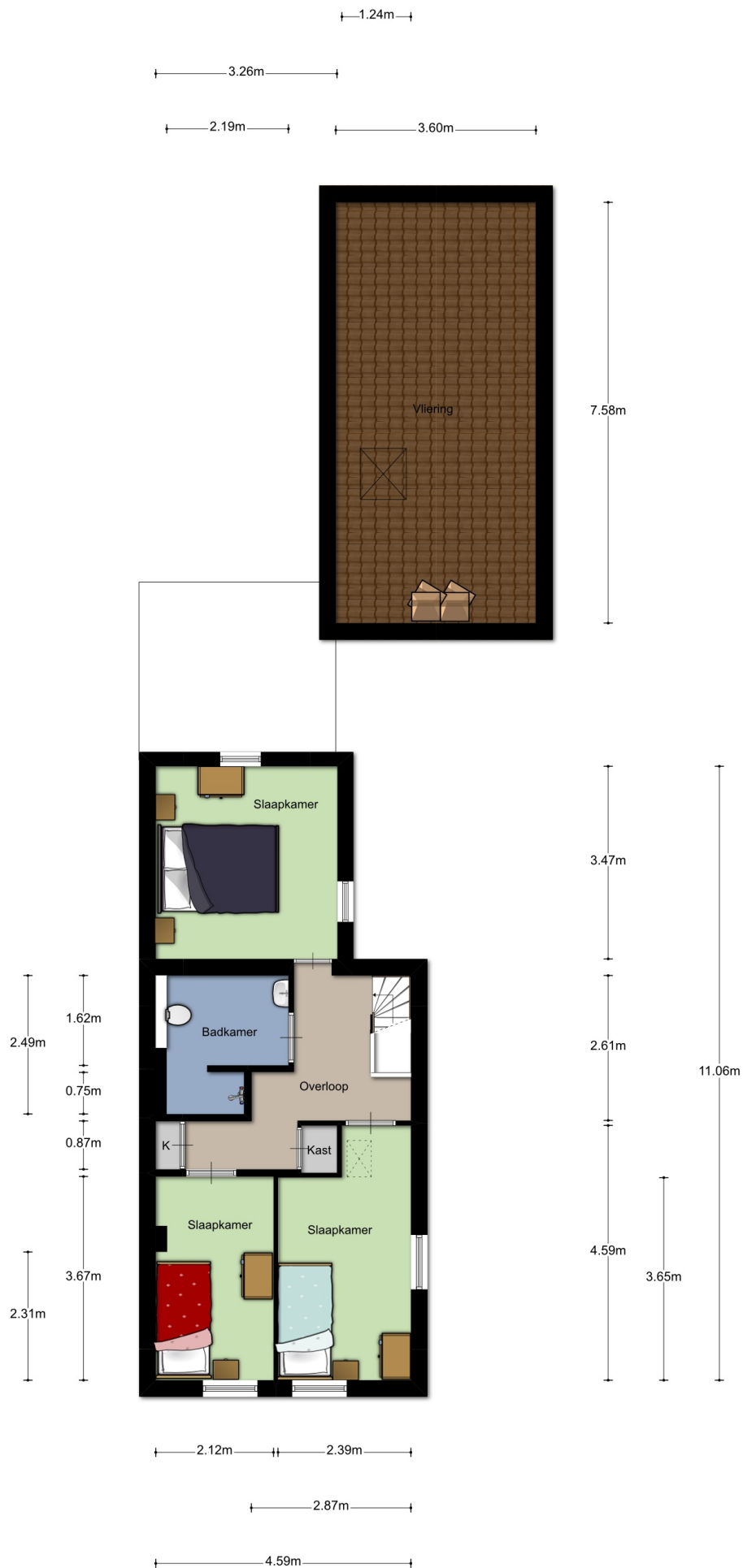


Foto's



Foto's







Ligging en indeling

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en een hangtoilet.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn de kinderkamers.

Via een luik in één van deze kamers is de vliering te bereiken met veel opbergruimte. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Verder is er op deze verdieping een overloop met twee vaste kasten.

Foto's



Foto's



Foto's





Ligging en indeling

De garage bevindt zich naast de woning, deze heeft een oppervlakte van 27 m² (extra groot dus) en heeft een smeerpuit. Ideaal voor de autoklusser!

De tuin is in 2016 vrijwel geheel bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk gemaakt. Aan de voorzijde is veel parkeerruimte aanwezig op eigen terrein, maar u kunt nu ook eenvoudig parkeren naast of wellicht achter de woning. De eigenaren hebben rondom de woning diverse zitjes gemaakt zodat er op veel plekken in de zon of schaduw gezeten kan worden. Het geheel is omheind door een schutting en poort. Via een poort aan de achterzijde kunt u rechtstreeks naar het winkelcentrum lopen.

Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1950
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	408 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m ²
Inhoud	453 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	27 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
------------------------	---

Kenmerken

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een garage	Ja

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Bestrating	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vlaggenmast				X
Speelhuis met glijbaan	X			
Pergola (stalen)	X			
Voet droogmolen		X		
Houtkachel (tuin)		X		
Plantenbakken (los)		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel/klopper	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Vliegenhorren (slaapkamer achterzijde, 2 horren)	X			
Raamdecoratie, te weten				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen (boven)	X			
- Plissee-gordijnen (beneden)	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking (trap)	X			
- Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (Combi)magnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Keramische kookplaat met afzuigkap	X			
- Koelkast	X			
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting	X			
- Opbouwverlichting (met uitzondering van plafonnieres overloop en badkamer)		X		
- Plafonnieres overloop en badkamer	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken-/legplanken (2 kinderkamers)	X			
- Werkbank in garage		X		
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden	X			
- Stellingkasten garage (2 stuks)		X		
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking	X			
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Koelkast bijkeuken		X		
Diepvries bijkeuken		X		
TV-beugels		X		

Aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dit betekent dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem/haar bekend zijn en die voor de koper van belang kunnen zijn aan de koper moet meedelen. Daartoe is door verkoper een vragenlijst ingevuld waarin allerlei belangrijke informatie aan de koper wordt verstrekt. Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

Onderzoeksplicht koper

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht (zoals vermeld in Burgerlijk Wetboek). Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. In de koopakte zal expliciet worden vermeld dat de koper wel of geen bouwkundige keuring heeft laten uitvoeren.

Ouderdomsclausule

De woning is ouder dan 50 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: “Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 50 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in de koopakte, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed”.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende

bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Nen 2580

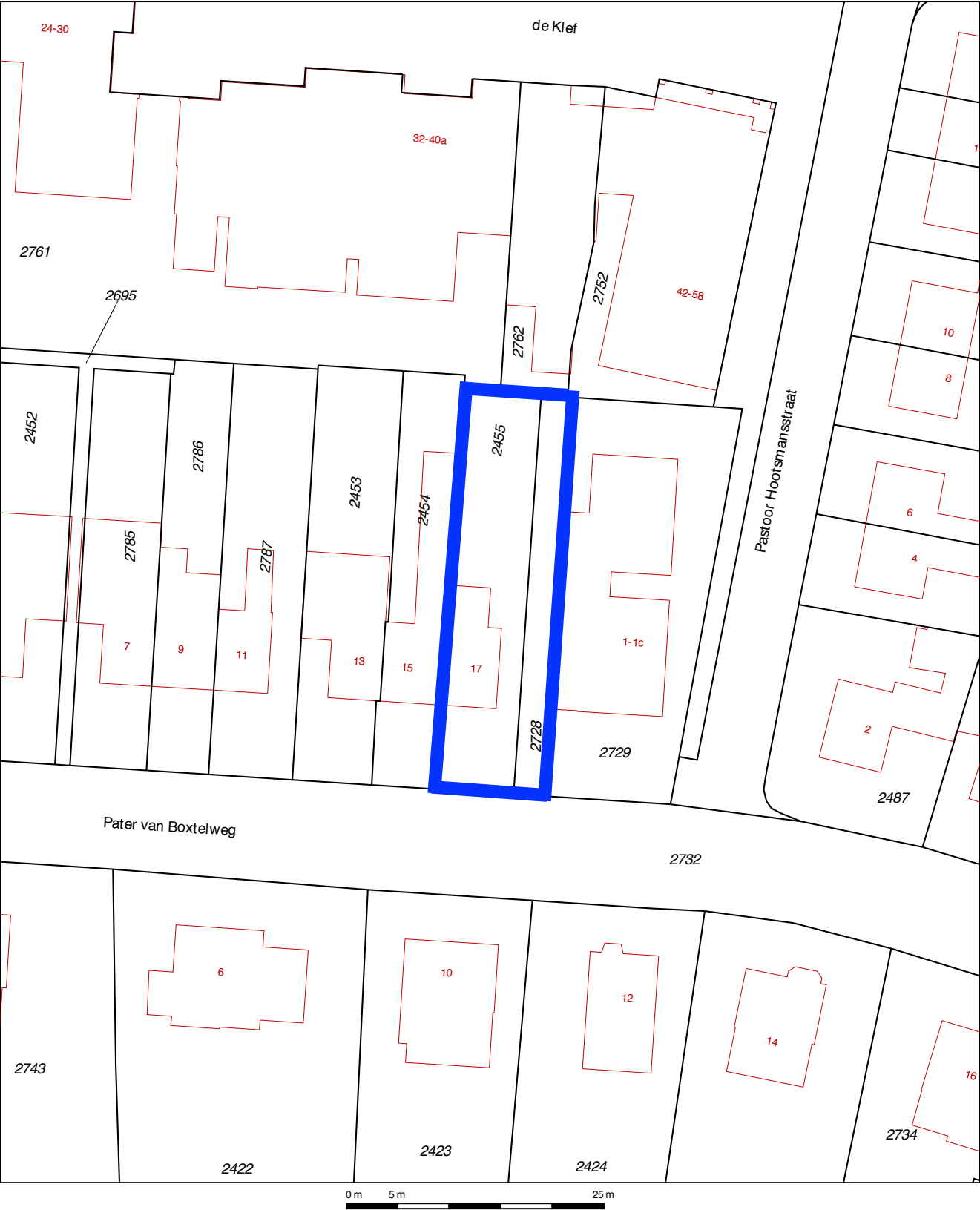
De meetinstructie is gebaseerd op Nen 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering bovendien afwijken van de werkelijkheid. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Tot slot

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende informatieplicht. Carien Makelaardij heeft de informatie over deze woning met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Carien Makelaardij is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van deze gegevens en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze informatie.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Geleverd op 3 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Secție

Perceel

Ewijk A

2455

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Carien Makelaardij

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl

06-28 81 46 89

