



Mijlstraat 66, 5281 LM Boxtel

Vraagprijs € 1.895.000,00 kosten koper



Omschrijving

Een sfeervolle fraai gestileerde villa met zwembad en tennisbaan.

FRAAIE UNIEKE LIGGING:

De villa is zeer gunstig gesitueerd op een perceel van maar liefst 5.698 m², op een unieke, landelijke locatie met weids uitzicht over de landerijen tot aan natuurgebied Kampina, gelegen aan de rand van Lennisheuvel, in de gemeente Boxtel.

Lennisheuvel is een kerkdorp dat deel uitmaakt van de gemeente Boxtel en telt 1200 inwoners. Alle voorzieningen in Boxtel en het NS-station zijn op fietsafstand en de A2 bereik je in enkele minuten met de auto. In twee minuten rijden staat u in het natuurgebied Kampina.

INDELING

BEGANE GROND

Entree. De woning is toegankelijk via een voor- en zij ingang.

De overdekte zij ingang geeft toegang tot de hal met ingebouwde kastenwand, bijkeuken en trapopgang naar de 1e verdieping.

De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met spoelbak, onder- en bovenkasten, inbouw wasmachine en droger (blijven achter) en extra koel/vriescombinatie.

Vanuit de bijkeuken komt u in de tussenhal waar u toegang heeft tot de hoofdtoilet, de slaapkamer, de badkamer, de inloopkastenkamer, de tuinkamer en de keuken.

Toiletruimte, geheel betegeld, zwevend closet en fonteintje in wandmeubel.

Prachtige tuinkamer, met schitterend uitzicht op de tuin, is voorzien van vloerbedekking, een inbouwkast, een gezellige bar en dubbele openslaande deuren naar de buitenterrassen. Middels schuifdeuren is er toegang tot de ouderslaapkamer, eveneens met tuinzicht.

Deze slaapkamer heeft linnen behang en twee wandschilderingen van de hand van Victor Boeren, welke terugkomen in de bedsprei, de stoffen meubelen en de toegepaste gordijnen gelijk aan de inrichting van de tuinkamer. Er zijn diverse inbouwkasten, openslaande deuren naar het terras en de badkamer ensuite. Luxe uitgevoerde betegelde badkamer, compleet met sfeerverlichting, duoligbad, separate douche, vaste wastafel in groot wandmeubel en wandcloset. Er is tevens een inloopkamer voor kleding en schoeisel.

De ruime tweede slaapkamer op de begane grond is ook voorzien van vloerbedekking, twee inbouwkasten en badkamer ensuite.

Geheel met marmer betegelde badruimte met massagedouche, vaste wastafel in wandmeubel en wandcloset.

WOONKEUKEN:

Keuken voorzien van openslaande deuren, natuurstenenvloer met mozaïek randen, handbeschilderde wanden en inrichting in U-vorm, bestaande uit aanrecht met hardstenen blad, anderhalve spoelbak met Quooker, onder- en bovenkasten, extra kastruimte, twee wandmeubels, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast.

Via schuifdeuren is vanuit de woonkeuken het aparte eetkamer gedeelte te bereiken. Deze gezellige eetkamer, met dubbele openslaande deuren naar de buitenterrassen en tuin, is voorzien van wollen vloerbedekking, linnen behang en heeft directe verbinding met de woonkamer, welke eveneens geheel in stijl is gestoffeerd.

WOONKAMER:

Sfeervolle woonkamer voorzien van wollen vloerbedekking, linnen behang, drie inbouwkasten, Romaanse gashaard met afstandsbediening, een en ander in stijl gestoffeerd.

KELDER:

Praktische kelder (breedte 3.53 mtr x lengte 5.94 mtr, hoogte 2.10 mtr) alwaar een kistvriezer is geplaatst.

BERGING:

Ruime berging met technische ruimte voor warmtepomp, aircosysteem, gasboiler, bronwatercomputer, zwembadzuiveringscomputer, bediening tennisbaanverlichting en de krachtstroommeterkast t.b.v. whirlpool, zonnestroominstallatie en CV.

SANITAIRE VOORZIENING TEN BEHOEVE VAN ZWEMBAD EN TENNISBAAN:

In de berging aan de achterzijde zit een toiletruimte voorzien van zwevend closet en fonteintje. Tevens is er een badkamer voorzien van douche en vaste wastafel. Beide ruimtes geheel voorzien van marmeren betegeling. Deze ruimten zijn gerealiseerd ten behoeve van de gebruikers van de tennisbaan, het zwembad of voor het onderhoudspersoneel van tuin en apparatuur.

EERSTE VERDIEPING

Met vaste trap toegankelijke eerste verdieping. Deze verdieping is nu in gebruik als kantoorruimte en multifunctionele hobbyruimte met twee loggia's, bar met koelkast, spoelunit en vaatwasser.

Portaal met toegang tot geheel met marmer betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein. Er is een separate bergkamer en tevens over de gehele eerste verdieping zijn er stucwerk wanden en plafond gerealiseerd met toegangsluiken tot de berg ruimten en apparatuur, verlichting, verwarming en ventilatiesystemen.

Er is een ontwerp aanwezig voor een indeling van de 1e verdieping met meerdere slaapkamers en een badkamer (aansluitingen zijn voorbereid). De loggia's kunnen omgebouwd worden tot dakkapellen voor meer vloermeters binnen.

TWEEDE VERDIEPING

Middels een vlizotrap toegankelijke berg ruimte.

CARPORT:

Carport voor twee auto's. Hier zie je hoe bijzonder de houten lijsten van het gootwerk aan de gehele woning en garages zijn gerealiseerd.

GARAGE:

Ruime garage (breedte 10.67 mtr x lengte 5.60 mtr) met technische installatie voor het zwembad, twee meterkasten en watertoevoervoorzieningssysteem t.b.v. zwembad en vijver.

BUITENRUIMTE:

Lekker relaxen op één van de diverse terrassen in de zomer? Deze privacy biedende riante tuin, met uitzicht over de landerijen, leent zich hier perfect voor. Genieten van een gezellige zomeravond onder het overdekt terras, baantjes trekken in het zwembad of een heerlijk potje tennissen op de verlichte tennisbaan? Dit kan allemaal in deze fantastische aangelegde tuin, met diverse borders met beplantingen, gazon, moestuin, bomen en diverse terrassen. Bijzonder zijn de twee zeer oude moerbeibomen, welke fijne beschutting geven.

Aan de voorzijde een oprijlaan met een fraaie vijverpartij en verscholen achter de hagen de vijverzuiveringsinstallatiekasten.

Aan de achterzijde de professioneel aangelegde tennisbaan in kunstgras, met o.a. verlichting, afrastering en sproei-installatie. Er is een buitenzwembad (afmeting ± 12.00 mtr x 6.00 mtr x 2.00 mtr diep), voorzien van een naar wens beweegbare overkapping.

Aan de woning bevinden zich grote, deels overdekte terrassen in hardsteen (Belgisch Arduin) met contactdozen in muren en plafonds en geheel voorzien van sierverlichting in overstekken.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A+++ . Er is vloer-, spouw- en dakisolatie, dubbel HR+ glas en maar liefst 63 zonnepanelen met zuid ligging! Maandelijkse lasten voor gas en elektra om en nabij € 85,- .
- Hoogwaardige en luxe afwerking met duurzame materialen.
- Exclusief Interieurontwerp door binnenhuisarchitect Victor Boeren.
- Brink luchtbehandelingsinstallatie met verwarming, koeling en wtw-installatie.
- De woning beschikt over een alarminstallatie, intercom, centrale stofzuiginstallatie en geluidsboxen in de overstekken.
- Alle binnenruimten zijn voorzien van natuurstenen dorpels en authentiek stukwerk.

- Alle raampartijen zijn voorzien van hardstenen onderdorpels of raamdorpels.
- Rondom de woning zijn hardstenen stoepen (Belgisch Arduin) aangebracht met aflopende trappartijen, tevens is er gedacht aan rolstoelers.
- Aansluitend is straatwerk gerealiseerd in de tuin, nabij het zwembad, de op- en afrit aan de voorzijde van de woning, langs de woning naar de carport en garages.
- Alle dakgoten en regenwaterafvoeren zijn van koperwerk.
- In 2022 is al het zichtbare houtwerk aan de woning, berging, carport en garages geschilderd (garantieplan Sikkens aanwezig).
- De woning is voorzien van een antraciet leiendak.
- Bronwater beregeningsapparatuur.
- Op de zuiveringsinstallatie van het zwembad kan een warmtepomp aangesloten worden, reeds aansluiting voorbereid.

Het object ligt in de bebouwde kom van het kerkdorp Lennisheuvel (gemeente Boxtel). De aansluiting op de A2 is snel bereikbaar. Aan de achterzijde is er uitzicht op een gebied met landschappelijke waarde, uitmondend in het stroomgebied van Beerze en Smalwater, onderdeel van het Groene Woud en natuurgebied Kampina.

BEZICHTIGING PLANNEN

Deze woning, gelegen op een schitterende locatie nabij natuurpark Kampina, kunt u pas echt op waarde schatten als u deze met eigen ogen heeft gezien.

Wilt u meer weten over deze prachtige villa of een bezichtiging plannen? Bel ons op kantoor 040 – 223 09 16 of bel mobiel naar Erik Coppelmanns 06-303 99 669.

TER INFORMATIE:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom. Verkoper beroept zich ten allen tijde op het schriftelijkheidsvereiste bij de verkoop van zijn woning. Tevens is het bedrag voor een financieringsvoorbewijs wat in de koopovereenkomst opgenomen kan worden, niet hoger dan de koopsom van de woning.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 brochure is samengesteld om je een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als een particuliere verkoper en een particuliere koper een koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Wanneer er onderhandelingen worden aangegaan met een professionele partij en er wordt een mondelinge overeenstemming bereikt, wordt eveneens vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1997

Maten object	
Inhoud woning	1.775 m ³
Perceel oppervlakte	5.698 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	357 m ²
Gebruiksoppervlakte overige woonruimte	49 m ²

Details	
Ligging	Vrij uitzicht, nabij bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Berging	Inpandig
Kabel	Ja, glasvezel aansluiting aanwezig
Buitenzonwering	Nee
Garages	3

Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Gashaard
Warmwater	Gasboiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom, diverse zonneterrassen
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Aangelegd onder architectuur

















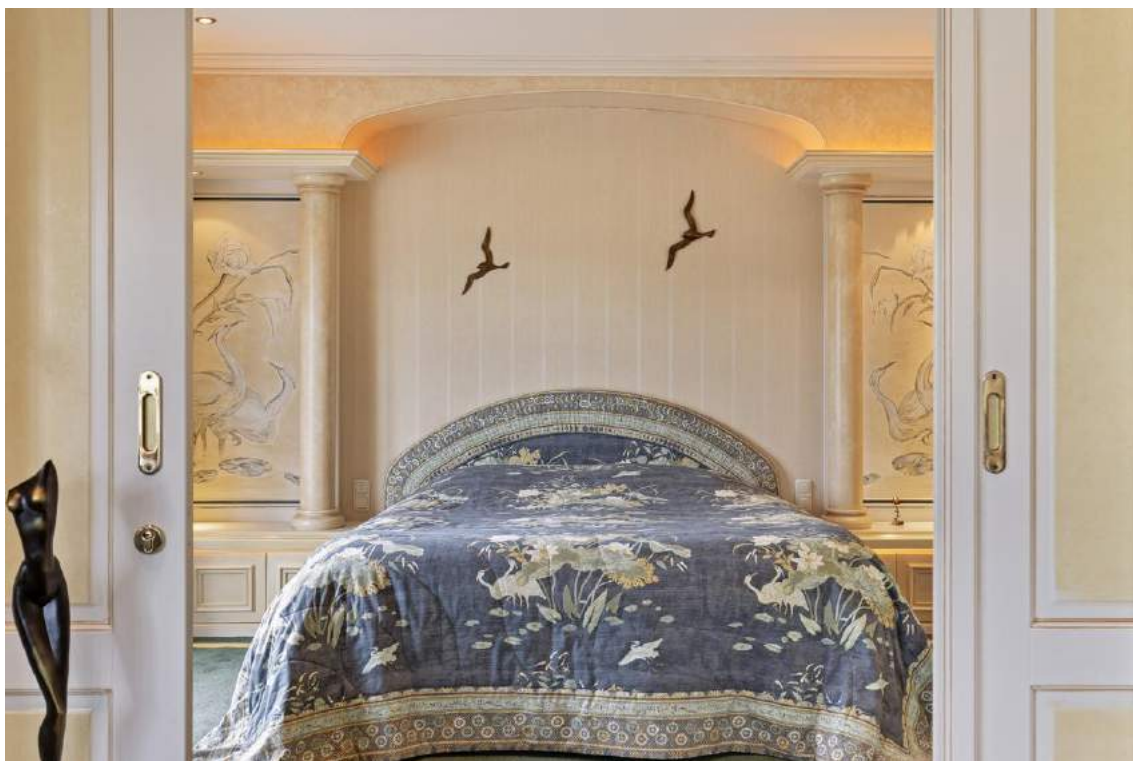
































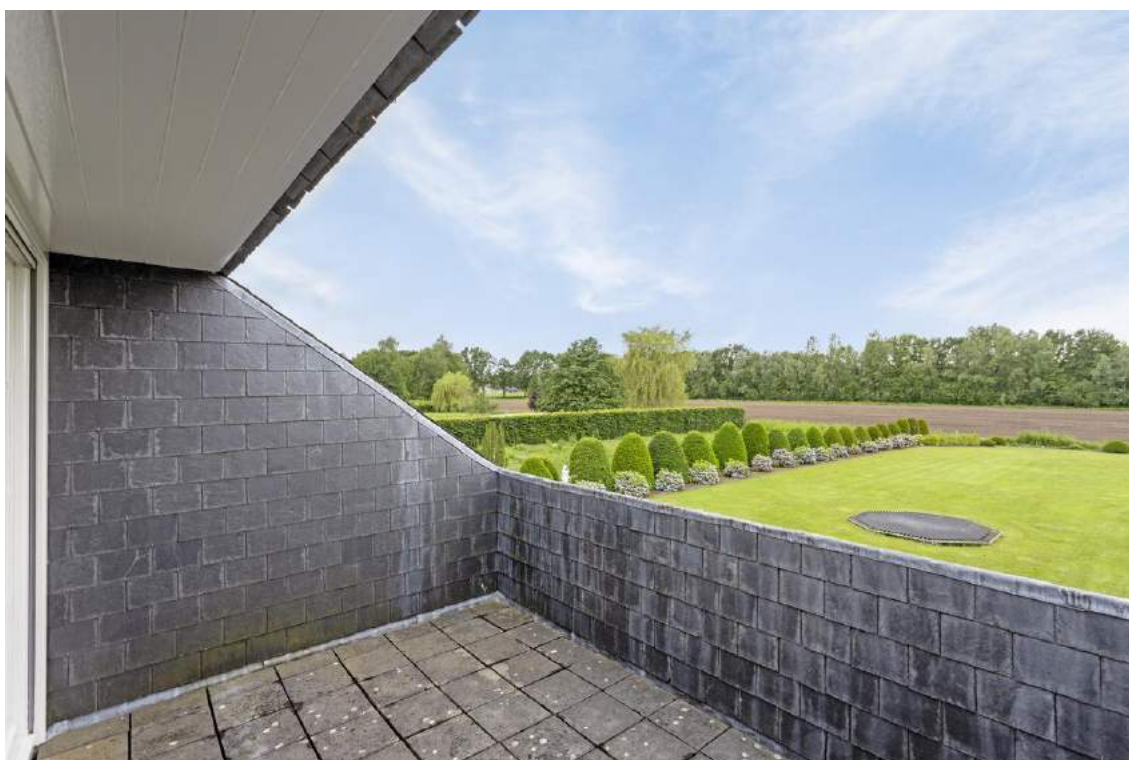


































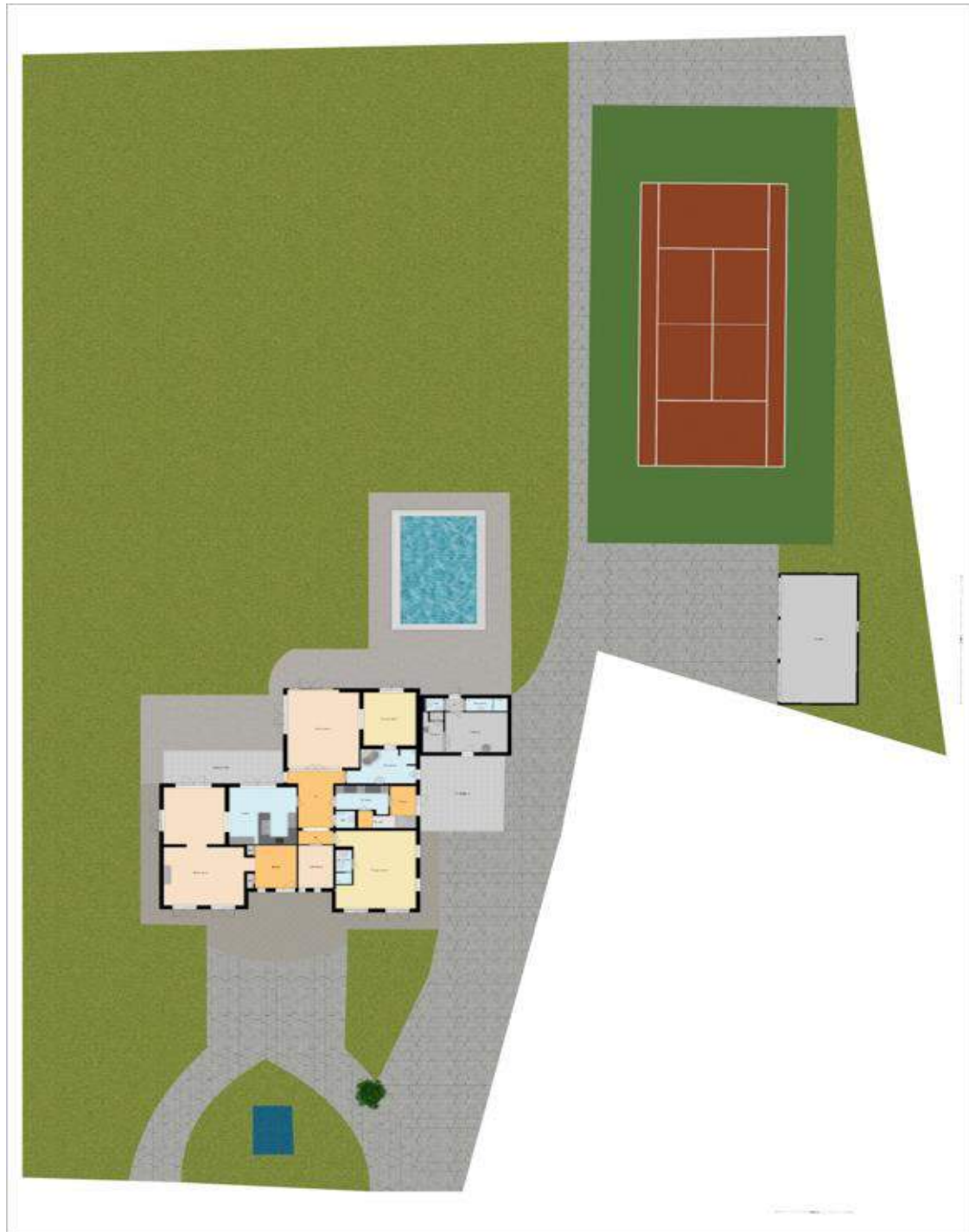




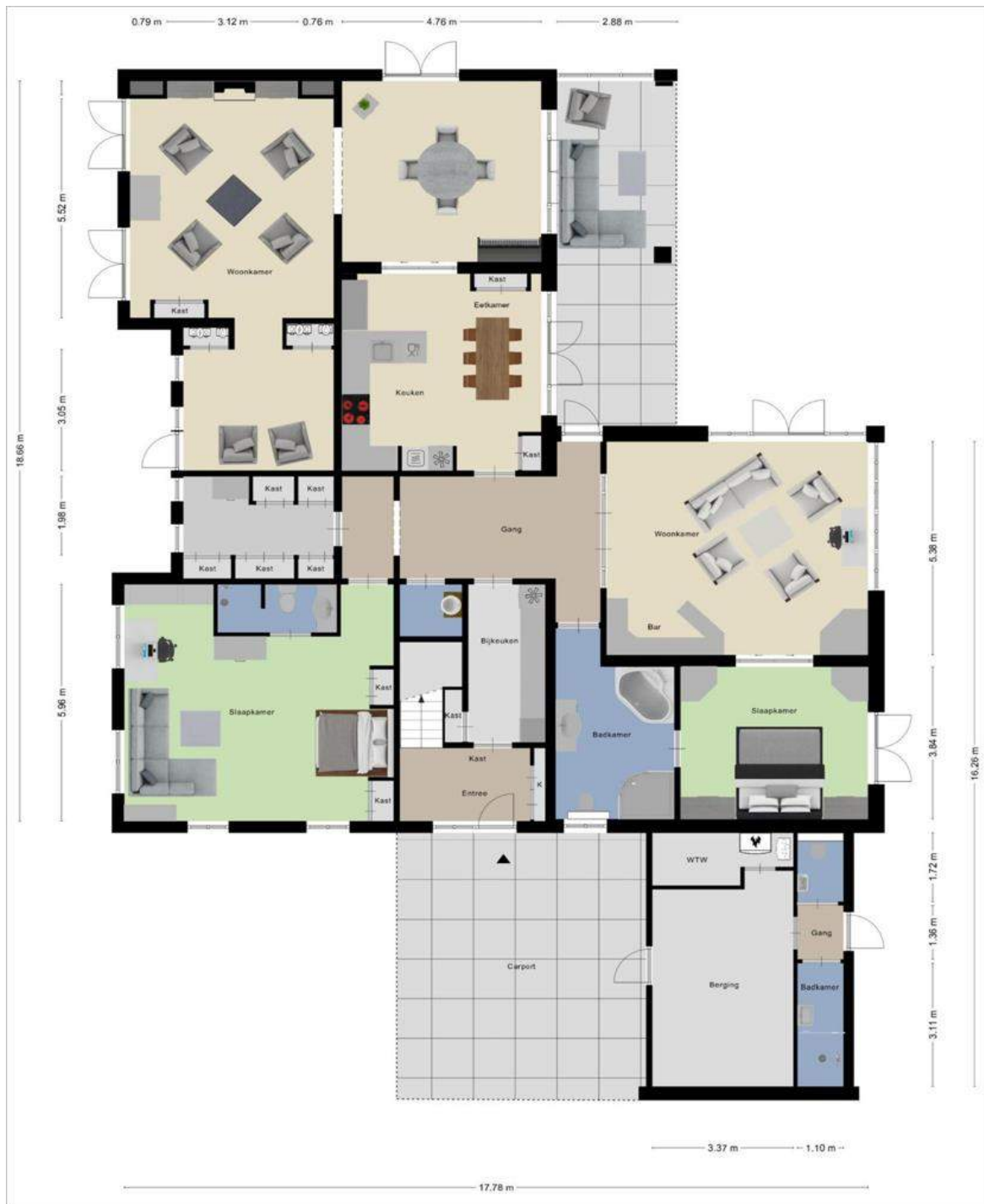




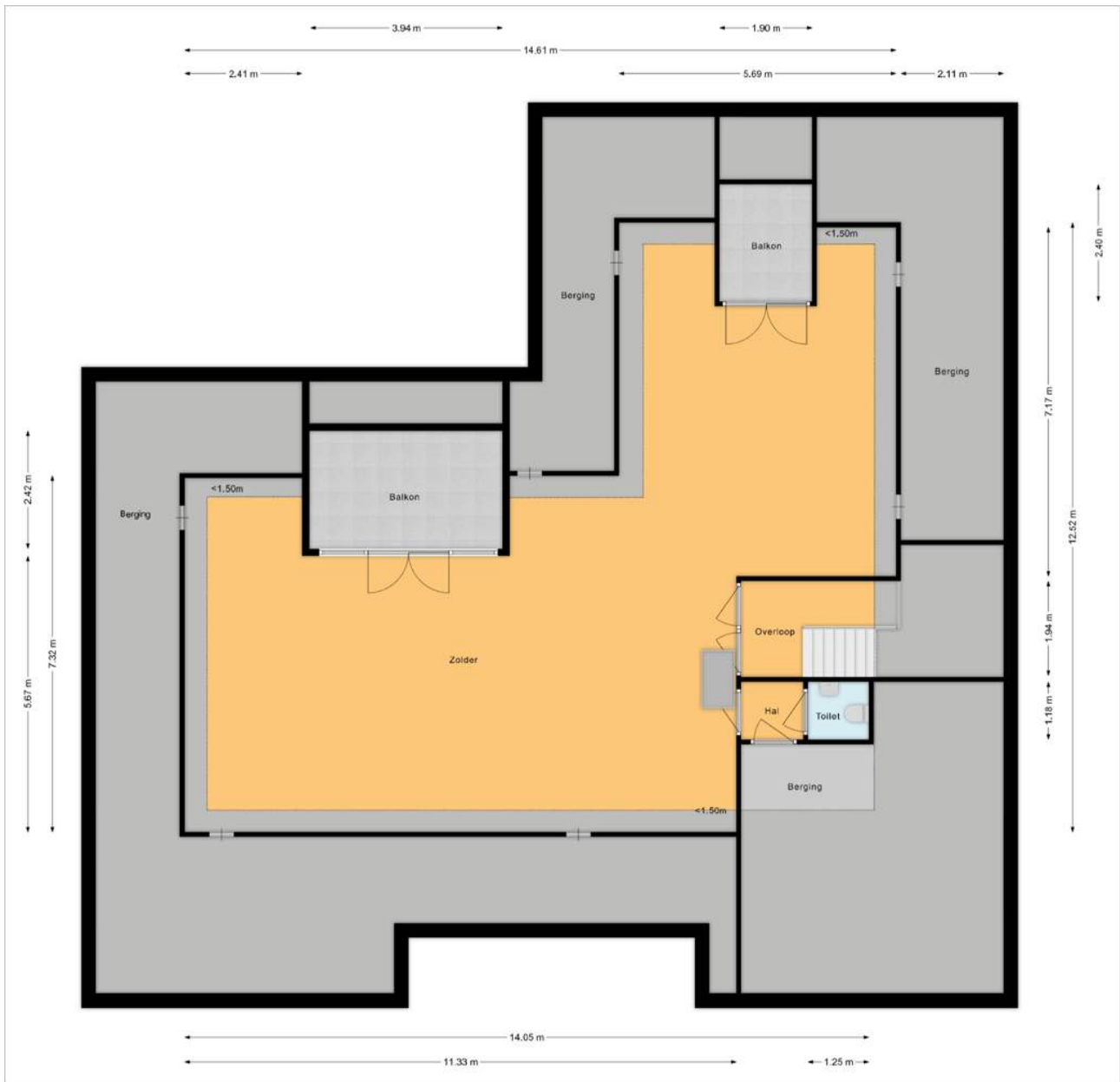
Perceel



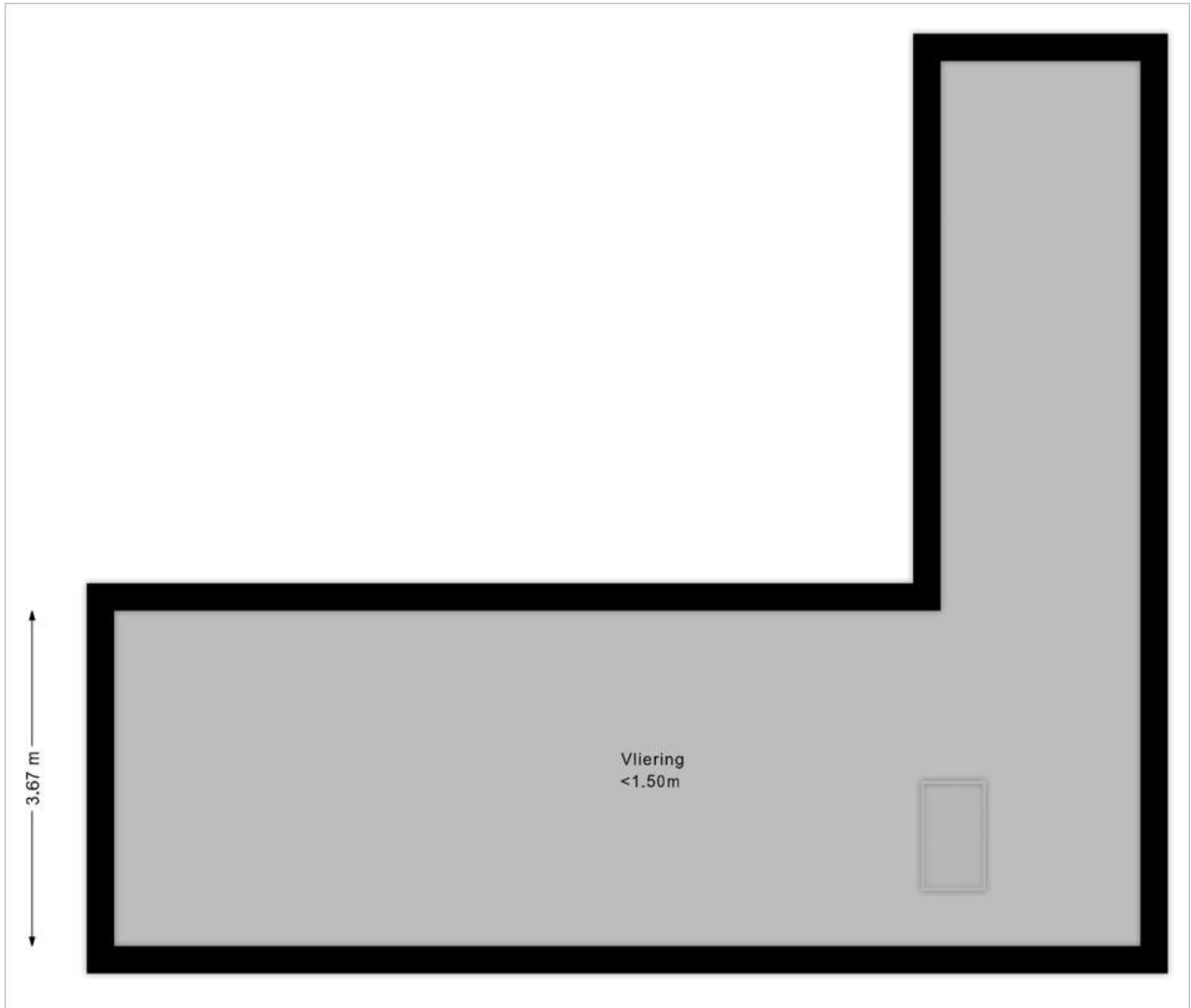
Begane grond



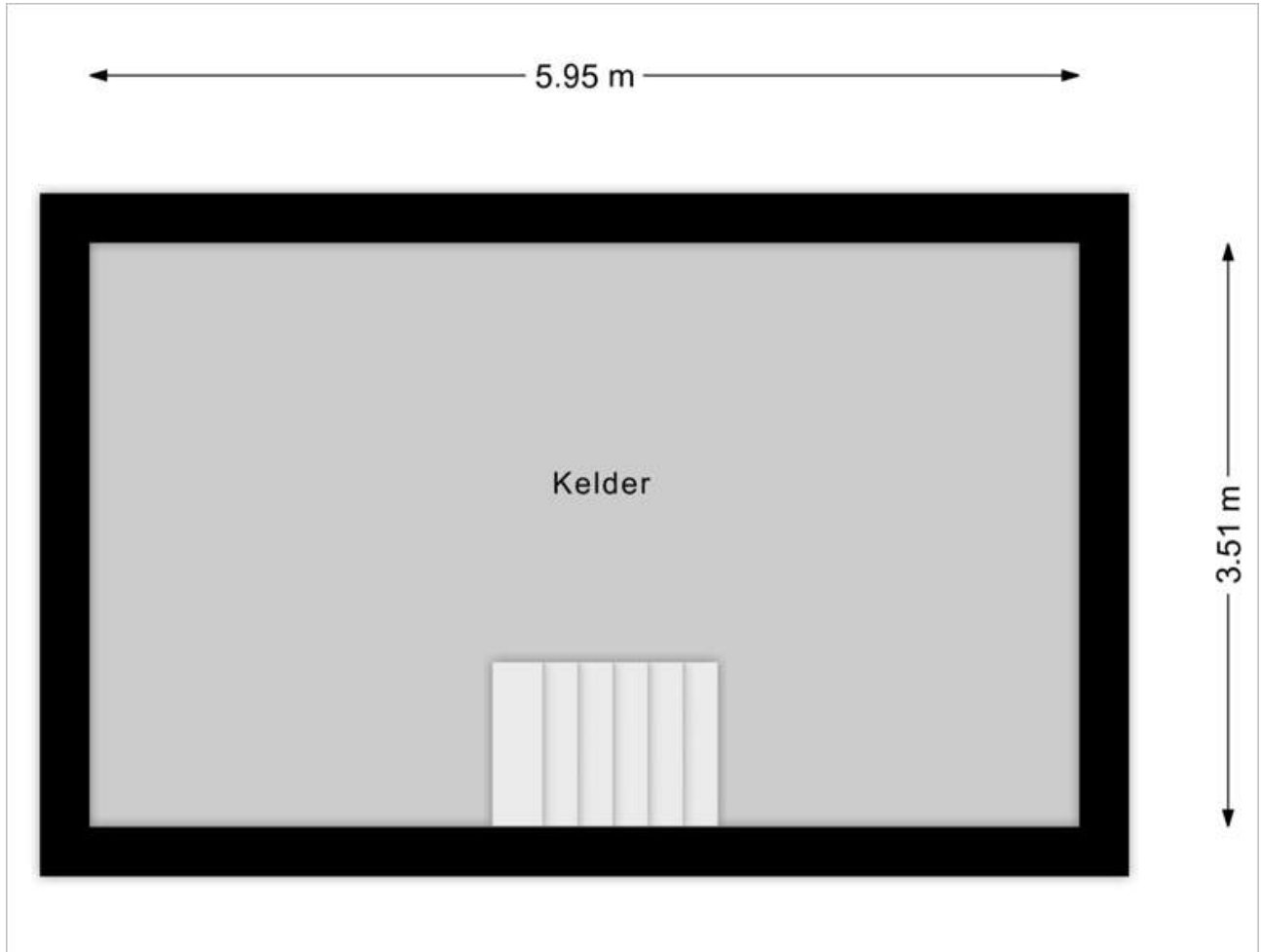
Eerste verdieping



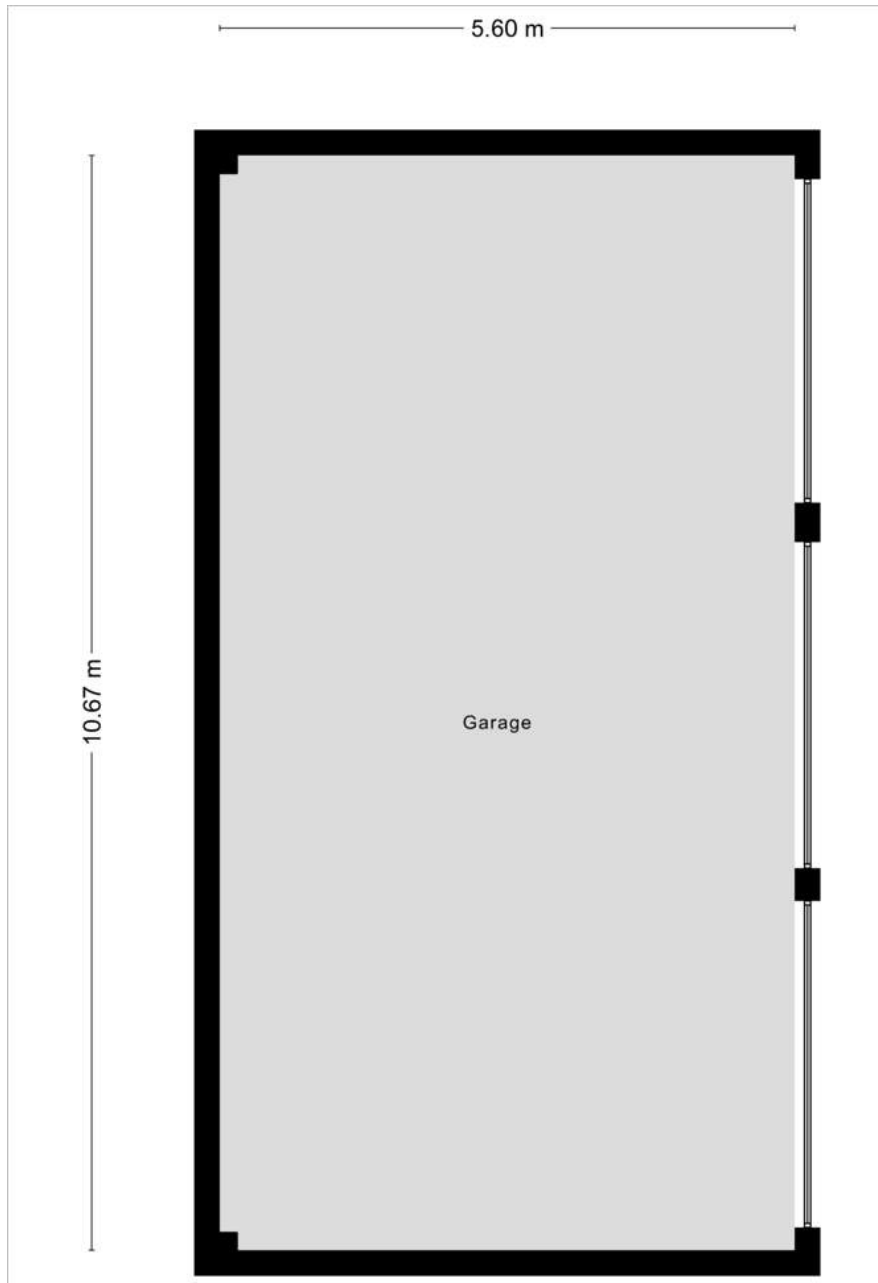
Zolder



Kelder



Garage





Coppelmanns Makelaardij
Elzentlaan 27
5611LG, EINDHOVEN
Tel: 040-2230916

E-mail: info@coppelmannsmakelaardij.nl