



 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Halderheiweg 15
Boxtel**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl



Nu in de verkoop:
Halderheiweg 15
Boxtel



VRAAGPRIJS
€ 1.325.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Boxtel
Straat:	Halderheiweg 15

Bouw

Soort woning:	Landhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1998

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	401 m ²
Perceeloppervlakte:	2455 m ²
Woning inhoud:	1506 m ³
Parkeren:	op eigen terrein, op afgesloten terrein

Indeling

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, hr glas
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming

Highlights

Exclusief wonen midden in de bossen van Boxtel!

Deze ruime villa biedt een perfecte mix van luxe, comfort en een unieke ligging in een prachtige, bosrijke omgeving. Met royale leefruimtes, een veelzijdig souterrain en een fraai aangelegde tuin met vijvers, is dit een oase van rust en privacy.

Hier worden ruimte en natuur gecombineerd met alle gemakken van een modern, stijlvol thuis. Perfect voor wie op zoek is naar exclusiviteit en rust!







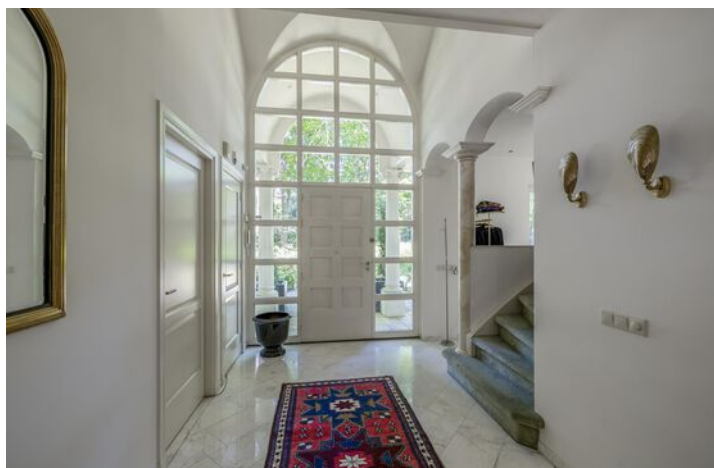
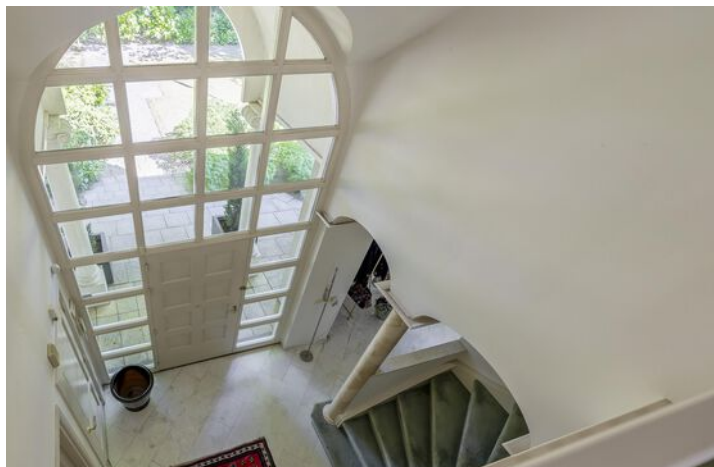


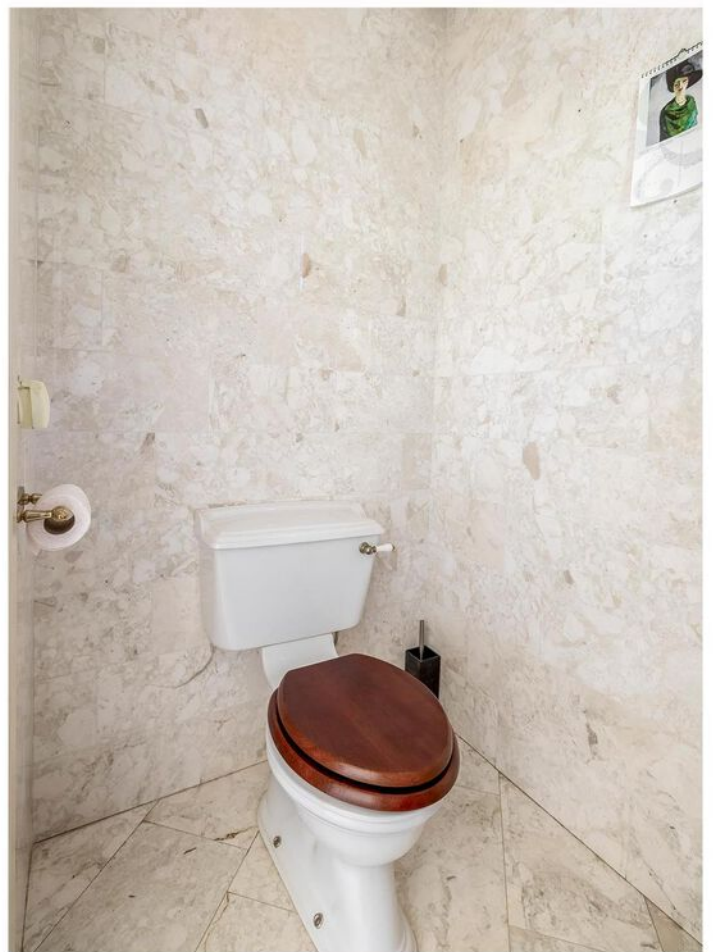
BEGANE GROND

Via de overdekte entree wordt toegang geboden tot de ruime hal. Bij binnenkomst valt direct de royale raampartij op, die zorgt voor veel lichtinval. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte, de trapopgang naar zowel de eerste verdieping als het souterrain.

De hal is stijlvol afgewerkt met Griekse marmersteentegels, vloerverwarming, strakke stucwerk wanden en een plafond met inbouwspots.

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet, een fonteintje en een raam dat kan worden geopend voor natuurlijke ventilatie. Ook hier zijn de prachtige Griekse marmersteentegels toegepast op wanden en vloer, wat de ruimte een luxe uitstraling geeft. Via dubbele glazen deuren is de living bereikbaar.





De living is voorzien van een Portugese natuurstenenvloer ingelegd met gemalen marmer en voorzien van vloerverwarming, welke doorlopend is gelegd over de gehele begane grond. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht binnen, wat een ruimtelijk en sfeervol effect geeft. In de woonkamer bevindt zich een gashaard die zorgt voor extra warmte en gezelligheid, vooral op koude dagen. Deze plek nodigt uit om te ontspannen, een boek te lezen of samen te genieten van een spelletje.

Aan de achterzijde van de living bevindt zich de tuinkamer, een lichte ruimte met ramen aan alle zijden, die een prachtig zicht geven op de tuin.

Vanuit de living is er via en-suite deuren toegang tot de werkkamer. Deze ruimte, met grote ramen en een prettig uitzicht op de tuin, biedt diverse mogelijkheden. Ze kan worden gebruikt als kantoor, hobbyruimte of speelkamer. Via een loopdeur is er directe toegang tot de hal.









De keuken staat in open verbinding met de living en is opgesteld in een hoek- en wandopstelling. Deze is voorzien van een natuurstenen blad, voldoende opbergruimte in kasten en lades, en diverse inbouwapparaten. De aanwezige apparatuur bestaat uit: een 6-pits gasfornuis met een inductiegedeelte, een afzuigkap, een magnetron, oven en vaatwasser. Via een loopdeur in de keuken is de bijkeuken bereikbaar met daarin een vriezer en koelkast.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen aanwezig voor de wasapparatuur. Er is daarnaast een extra keukenblok met spoelbak geïnstalleerd, en er is een deur naar de hal en een loopdeur naar de tuin.



EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een ingebouwde kast. Overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, strak gestucte wanden en een gestuct plafond.

De eerste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft een ronde dakkapel die zorgt voor extra daglicht en ventilatie.

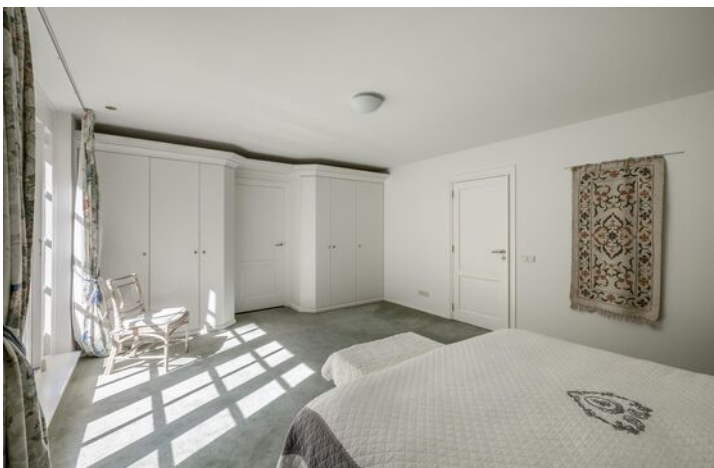


De tweede slaapkamer – de masterbedroom – is centraal in de woning gesitueerd. Deze beschikt over een praktische ingebouwde kast, een vaste kastenwand en een deur naar het op het zuidwesten gelegen balkon, waar genoten kan worden van de avondzon. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot een eigen badkamer.

De tweede badkamer is deels betegeld en deels voorzien van stucwerk. Hier bevinden zich een douchecabine, hangend toilet, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een designradiator. Voor ventilatie is er een raam dat geopend kan worden en een mechanisch ventilatiesysteem.

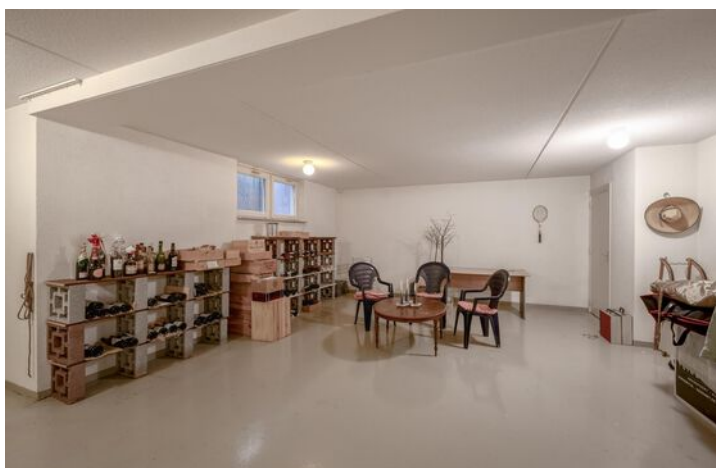
De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een groot raam en biedt veel licht. Onder de dakschotten is opbergruimte gecreëerd.

De badkamer, volledig vernieuwd in 2023, is modern afgewerkt met marmer wand- en vloertegels. De ruimte is uitgerust met een hangend toilet, een douchecabine en een praktisch 'Velux'-dakraam voor extra ventilatie en daglicht en een mechanisch ventilatiesysteem.









SOUTERRAIN

Het souterrain is bereikbaar via een vaste trap in de hal op de begane grond. Hier biedt een hal toegang tot een tweede woonkamer, een werkruimte en een provisiekast met daarin de opstelling van de vloerverwarming.

De ruime multifunctionele ruimte is voorzien van een onderhoudsvriendelijke betonvloer, grove stucwerk wanden en een spuitwerk plafond. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingericht als tweede woonkamer, chillruimte, mancave of opslag. Een praktische ingebouwde kastenwand biedt extra opbergruimte. Via koekoeksramen komt daglicht binnen en is ventilatie mogelijk. Een schuifpui geeft toegang tot de inpandige garage.



De garage heeft een oppervlakte van circa 40 m² en biedt plaats aan twee auto's naast elkaar. De ruimte is voorzien van een elektrische garagedeur.

De werkruimte in het souterrain is ingericht met vloerbedekking, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. Ook hier zorgen de aanwezige koekoeksramen voor daglicht en ventilatie. Deze ruimte kan perfect dienst doen als kantoor, hobbyruimte of speelkamer.







TUIN

Via de oprit aan de voorzijde van de woning is de garage in het souterrain eenvoudig te bereiken. Daarnaast leidt een charmant grindpad naar de overdekte entree.

De rondom gelegen parkachtige tuin is een lust voor het oog. Achter de woning bevindt zich een terras met sierbestrating en een sfeervolle overkapping met een luifel over de gehele breedte van de woning, ideaal voor ontspanning of buiten dineren.

Verder beschikt de tuin over een vijver, een uitgestrekt gazon en diverse volgroeide bomen en planten, wat zorgt voor een hoge mate van privacy. Een looppad biedt toegang tot de achterzijde van het perceel, waar een tweede, grote vijver met steiger te vinden is. Dit maakt de tuin niet alleen fraai om te zien, maar ook veelzijdig in gebruik.

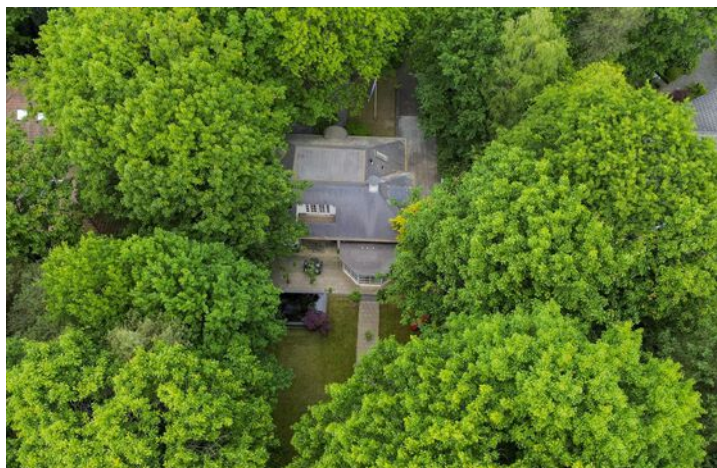
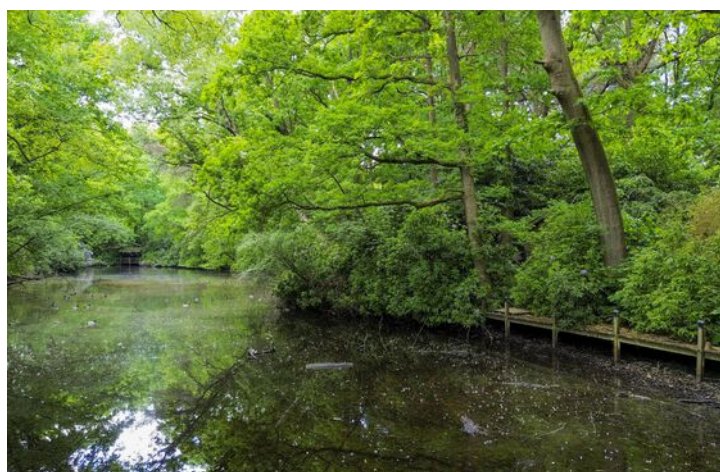


Deze prachtige woning is gelegen middenin het bosgebied 'Het Sparrenrijk' en vlakbij 'De Kampina', een natuurgebied dat aansluit aan de 'Oisterwijkse Bossen en Vennen', daarbij zijn natuurplas 'De Langspier' en diverse sportvoorzieningen in de nabijheid.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 401 m²
- Inhoud circa 1506 m³
- Gezellige gashaard aanwezig in de living
- Riant souterrain met een oppervlakte van circa 124 m²
- Meerdere multifunctionele ruimtes in de woning, die naar eigen smaak en voorkeur in te richten zijn
- Inpandige garage (circa 40 m²) met ruimte voor het stallen van twee auto's
- Unieke ligging midden in de bossen van Boxtel
- Platte daken van de woning in 2019 vernieuwd
- Voorzien van dubbele spouwmuurisolatie
- Hardhouten buitenkozijnen met HR+ beglazing
- Alarminstallatie vernieuwd in 2019

Deze woning onderscheidt zich door de unieke combinatie van ruimte, comfort en een prachtige groene omgeving.





Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

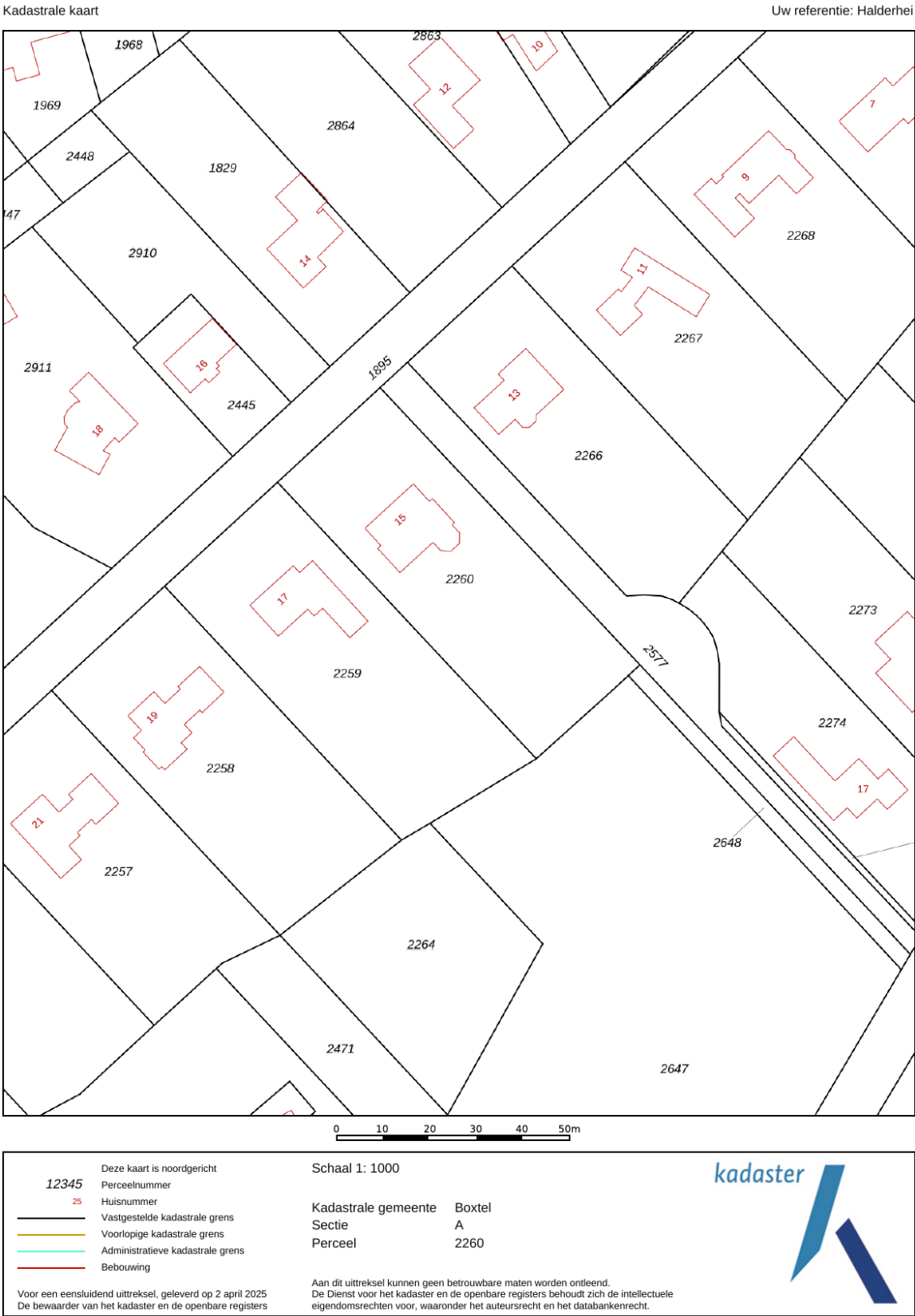
Plattegronden

Souterrain



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart



Maak **Kennis** met het **team!**

**Anne-Marie van
Santvoort**

Makelaar van Santvoort



Makelaar aan het woord:

Ik ben inmiddels al meer dan 21 jaar makelaar/taxateur en heb de verschillende woningmarkten meegemaakt. Ik heb een ruime ervaring in het Nuenense en Eindhovense en de omgeving daaromheen. Het is mijn passie om je perfect te begeleiden bij één van de grootste aankopen en/of verkopen van je leven.

Pieter Keunen,

Makelaar van Santvoort Makelaars

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Nuenen

Berg 2 - 4 • 5671 CC Nuenen • +31 (0)40 283 3708

info@nuenen.vansantvoort.nl

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65

5617 BB Eindhoven

+31 (0)40 269 2530

info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62

5521 CD Eersel

+31 (0)497 51 3393

info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a

5701 NZ Helmond

+31 (0)492 52 5552

info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7

5751 KT Deurne

+31 (0)493 32 2111

info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **[vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)**