



Nuyens
MAKELAARS



BAANDERVROUWENLAAN 76, BOXTEL



www.nuyensmakelaars.nl



Baandervrouwenlaan 76, Boxtel

Ruime hoekwoning met een prachtige kantoor-/praktijkruimte met eigen entree. De woning is gelegen op een riant perceel met een grote achtertuin en parkeergelegenheid op eigen terrein en is uitgebreid verduurzaamd met o.a. een hybride cv-ketel (2023), een zonneboiler en 20 zonnepanelen. De woning beschikt over vier grote slaapkamers en is aantrekkelijk gelegen op loopafstand van de bossen, het park, winkels en scholen. De A2 is snel en gemakkelijk bereikbaar.



bouwjaar: ca. 1966
woonoppervlakte: ca. 174 m²
perceeloppervlakte: 411 m²
inhoud: ca. 630 m³
aanvaarding: in overleg

Begane grond

Entree/hal met trappartij, bergkast en een uitgebreide meterkast voorzien van 7 groepen en 3 groepen voor de kantoor-praktijkruimte, evenals een 3-fasen aansluiting (3x25A) ten behoeve van de autolaadpaal. Verder is de hal voorzien van een tegelvloer en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De ruime woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Grote raampartijen in voor- en achtergevel zorgen voor volop daglicht. De woonkamer heeft een massief eikenhouten vloer en een houtkachel (ter overname). Vanuit de woonkamer is de prachtige kantoor-/praktijkruimte (2016) bereikbaar. De lichte ruimte heeft een kleine pantry met kastruimte en koud en warm water en een flinke opbergruimte. De kantoorruimte heeft een eigen entree met hal en toiletruimte, openslaande tuindeuren naar de achtertuin en is geheel voorzien van vloerverwarming via een eigen cv-ketel (2016). Ook als speelkamer of desgewenst als slaapkamer is deze ruimte uitstekend te gebruiken. Tijdens de bouw van de kantoorruimte is de aangrenzende berging voorbereid met alle aansluitingen, afvoeren en vloerverwarming ten behoeve van een badkamer. De keuken is ingericht met een recht keukenblok voorzien van een vijfspots gas-kookplaat, een afzuigkap, vaatwasser (ter overname) en een losstaande koel-/vriescombinatie (ter overname). Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met een kastenwand met veel kastruimte en aansluiting t.b.v. wasapparatuur. De gehele begane grond vloer van de woning is voorzien van vloerverwarming, verdeeld over verschillende secties.















Eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie riante slaapkamers (voorheen vier) en de badkamer. Alle drie de slaapkamers beschikken over wastafels met wastafelmeubels. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar een royale tweede verdieping met een mooie en riante slaapkamer met een grote dakkapel, een dakvenster, een op maat gemaakte kast en extra opbergruimte. Op de voorzolder bevindt zich een opbergruimte en een technische ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de hybride cv-ketel (2023) en zonneboiler. Op de overloop is via een luik nog een kleine vliering bereikbaar. De gehele kap is geïsoleerd.









Tuin

Onderhoudsvriendelijke voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's. Het oplaadpunt voor een elektrische auto is ter overname. Bijzonder grote achtertuin met verhardingen, een gazon en meerdere borders. De gehele dag door zijn er in de tuin zowel zon- als schaduwplekken aanwezig zodat u de gehele dag door in de tuin kunt genieten. De tuin heeft twee bergingen en biedt dus volop opbergruimte. Eén berging heeft een deur naar de achter de woning gelegen brandgang. Via een poort is een pad richting de straat toegankelijk.















Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

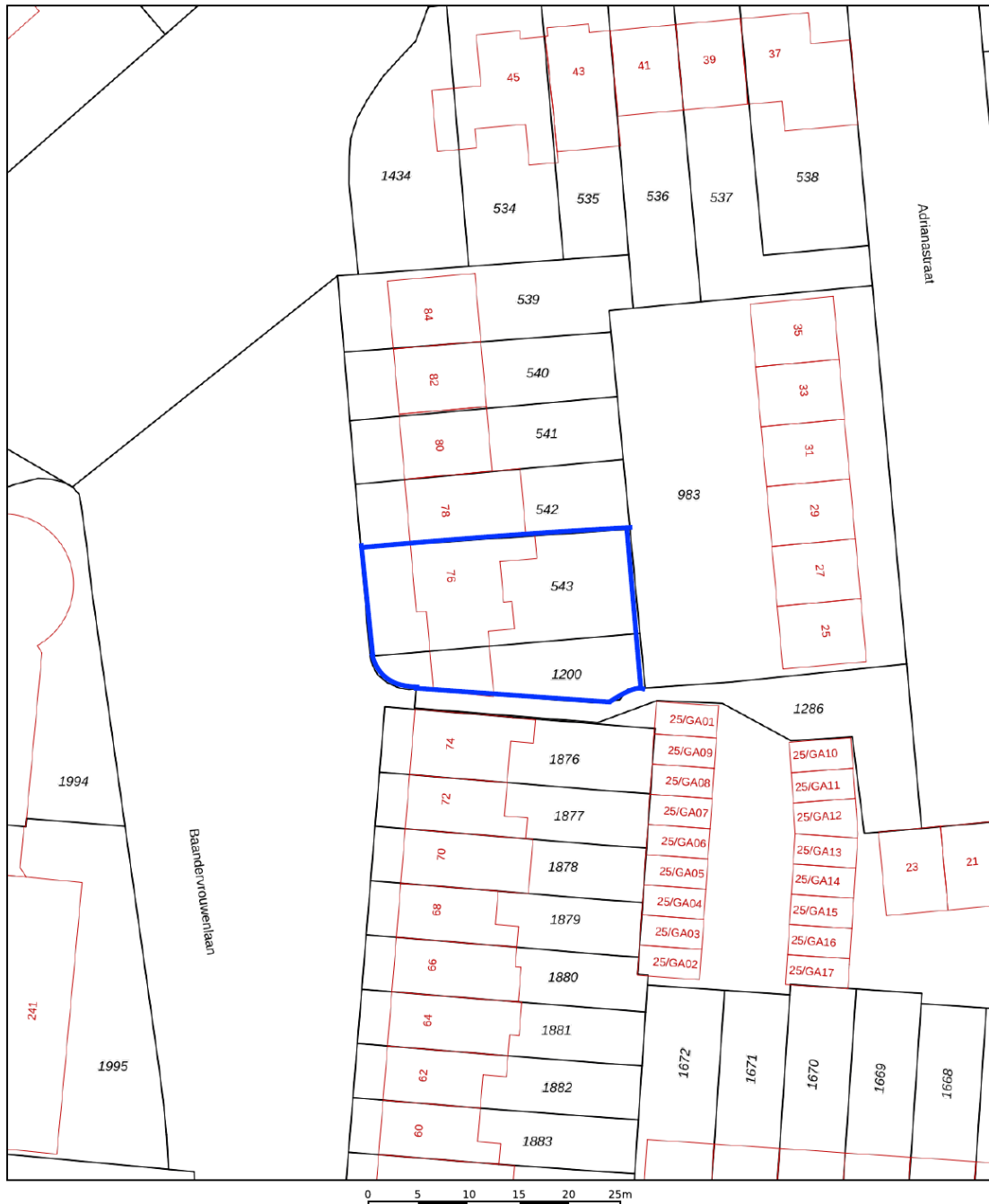



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boxtel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 543</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Algemene informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons gevraagd te bemiddelen bij de verkoop. Dit betekent dat wij de belangen van de verkoper behartigen. Wil je ook dat jouw belangen bij de aankoop worden behartigd door een professional? Dan raden we je aan om contact op te nemen met een NVM-makelaar en te informeren wat deze voor jou kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Een bezichtiging geeft je geen optie of voorkeursrecht op de woning. De woning blijft beschikbaar voor alle geïnteresseerden totdat wij met een gegadigde in onderhandeling treden of uitdrukkelijk een optie wordt verleend.

Heb je interesse in deze woning? Laat dan eerst je financiële mogelijkheden bekijken en neem daarna contact met ons op om een bieding uit te brengen. Een bieding bestaat uit een voorstel over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarden en eventuele over te nemen roerende zaken. Wij bespreken jouw bieding met de verkoper en laten je zo snel mogelijk weten wat de reactie is. Voor beide partijen ontstaan pas verplichtingen uit een mondelinge overeenkomst zodra er overeenstemming is bereikt en beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Wanneer je samen met de verkoper tot overeenstemming bent gekomen, leggen wij de afspraken vast in een koopovereenkomst. Je ondertekent deze overeenkomst nadat je de conceptakte hebt ontvangen. In de koopovereenkomst wordt de notaris genoemd, die je zelf kunt aanwijzen. Om zekerheid te bieden voor het nakomen van jouw verplichtingen stort je binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom of stel je een bankgarantie. Dit bedrag bedraagt 10% van de koopsom en wordt in beheer gegeven bij de notaris.

Deze brochure is bedoeld als hulpmiddel om je te oriënteren. De gegevens hierin zijn vaak gebaseerd op informatie die ons is aangeleverd. Het kan dus voorkomen dat tijdens een bezichtiging blijkt dat de werkelijkheid afwijkt van wat in de brochure staat. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij het kopen van een bestaande woning is het belangrijk om te weten dat de verkoper niet instaat voor normale slijtage aan materialen en installaties, afhankelijk van de leeftijd van de woning.

Deze informatie is verstrekt aan meerdere geïnteresseerden. Heb je vragen of wil je de woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op. Een bezichtiging is vaak ook spannend voor de verkoper. Daarom waarderen we het als je jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging met ons deelt via een telefoontje of e-mail.

Toelichting NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580-norm en zorgt voor een eenduidige manier van meten om een indicatie te geven van de gebruiksoppervlakte. Verschillen in meetuitkomsten zijn echter niet volledig uit te sluiten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Thuis in hypotheeken

Financiering

Het kiezen van de juiste financiering voor de aankoop van een woning kan behoorlijk complex zijn. Door het enorme aanbod en de vele regels is het prettig om onafhankelijk advies te krijgen. Zo weet je zeker dat je de juiste keuze maakt. Daarom werkt Nuyens Makelaars samen met FAC Financieel Advies Centrum Boxtel, een onafhankelijk adviseur.

Onafhankelijk advies

Voor de aankoop van een woning heb je in de meeste gevallen een hypotheek nodig. Een hypotheek brengt langdurige financiële verplichtingen met zich mee, dus is het belangrijk om een hypotheek te kiezen die goed bij jou past. Het gaat niet alleen om hoeveel je kunt lenen; je wilt op de lange termijn ook voldoende financiële ruimte overhouden om prettig in je nieuwe huis te kunnen leven.

Door de talloze financieringsmogelijkheden en steeds veranderende regels kan het lastig zijn om de juiste keuze te maken. FAC hypotheekadvies kan je hierbij als onafhankelijk adviseur helpen en al het werk uit handen nemen. Dankzij de onafhankelijkheid en specialistische financiële kennis werkt Nuyens Makelaars samen met FAC Financieel Advies Centrum Boxtel en in het bijzonder met Jan Schoenmakers.

Jan helpt je om de meest geschikte hypotheek te kiezen en brengt ook je volledige financiële situatie in kaart. Tijdens een geheel vrijblijvend persoonlijk adviesgesprek wordt een FAC-hypotheekadviespakket opgesteld. Dit pakket geeft je inzicht in de te verwachten totale woonlasten. Het omvat onder andere:

Maximale financieringsmogelijkheid

Begroting van de aankoopkosten

Maandelijks te verwachten woonlasten

Overzicht van de verschillende hypotheekvormen

Advies over de meest passende hypotheekvorm

Zo krijg je een helder beeld van de financiële gevolgen van het kopen en bewonen van een huis. Met dit tijdige inzicht kun je teleurstellingen of problemen voorkomen.

Voordelen van de samenwerking

FAC Financieel Advies Centrum Boxtel werkt samen met verschillende hypotheekverstrekkers, banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Dankzij deze samenwerking profiteren klanten van scherpe rentetarieven en uitstekende voorwaarden.





Een huis kopen en verkopen doe je niet zomaar. Het is een van de belangrijkste periodes in je leven. Vaak ben je daarnaast ook op zoek naar een nieuw thuis. Er komt al genoeg op je af, dus wil je je geen zorgen maken over de verkoop en al het regelwerk. Alles moet goed geregeld zijn: van de voorbereiding tot de afronding, inclusief alle administratie.

Bij Nuyens zijn we thuis in Boxtel en omgeving en weten we precies wat er voor wie geschikt is. Daarnaast hebben we alle kennis en ervaring in huis om je te helpen met alles wat bij de verkoop van een huis komt kijken. We kunnen het hele traject van a tot z voor je regelen. Voel je welkom en maak het jezelf gemakkelijk. Bij ons kun je doen alsof je thuis bent.



Nuyens Makelaars

Rechterstraat 49 b
5281 BT Boxtel

Tel: 0411-676448
info@nuyensmakelaars.nl

www.nuyensmakelaars.nl