



MOLENSTRAAT 114, BOXTEL



Molenstraat 114, 't Molenhuis

Wonen in een stuk historie aan de rand van het centrum? Dat kan in 't Molenhuis. Een prachtig onder architectuur gerenoveerd GEMEENTELIJK MONUMENT uit circa 1867, gelegen op een riant perceel aan de serene Dommel. Deze bijzondere vrijstaande villa combineert authentieke charme met modern comfort en is gelegen op een toplocatie aan de rand van het centrum.

Deze royale villa biedt een ongeëvenaarde woonervaring. Laat u verrassen door de charme en ruimte van dit bijzondere pand.

- Fantastische parkachtige tuin met zitjes aan de Dommel
- Unieke ligging op korte afstand van alle voorzieningen
- Geheel dubbele beglazing en gedeeltelijk v.v. vloerverwarming
- Alarminstallatie, kabelaansluiting, beregeningsinstallatie en uitgebreide tuinverlichting



bouwjaar: 1867 / 2004
woonoppervlakte: ca. 353m²
perceeloppervlakte: 5450 m²
inhoud: ca. 1400m³
aanvaarding: in overleg

Begane grond

Via de overdekte entree met voordeur in het nieuwe gedeelte van de woning wordt u verwelkomd in een royale hal met lichtkoepel. Hier bevindt zich de uitgebreide meterkast (inclusief krachtstroom en alarminstallatie) en een royale toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Ook is er voldoende ruimte voor de garderobe.

Een glazen pui met deur biedt toegang tot een tweede hal met lichtkoepel en een videofooninstallatie voor bediening van de toegangspoort. Vanuit deze hal bereikt u via een schuifdeur een ruime werk-/speelkamer voorzien van stroken parketvloer in visgraatmotief en veel lichtinval door de hoge raampartijen. Het verlaagde plafond heeft inbouwverlichting en een deur biedt een rechtstreekse toegang tot de tuin. Aansluitend beschikt men hier over een badkamer ingericht met inloopdouche, wastafel en toilet. Dit maakt de ruimte desgewenst uitermate geschikt voor slapen en baden op de begane grond.









Begane grond

Middels een open verbinding vanuit het nieuwe gedeelte bereikt u de royale tussenhall van de villa. In deze ruimte treft u de trapopgang en heeft u toegang tot zowel eetkamer, woongedeelte als kelder. De natuurstenen vloer en het hoge plafond maken het een prachtig geheel.

Via een schuifdeur komt u in de oorspronkelijke entree van de villa met aansluitend het royale en lichte woongedeelte. Deze vrij in te delen ruimte is onder andere voorzien van een parketvloer in visgraatmotief, hoog balkenplafond, heeft een originele schouw met gashaard en biedt middels openslaande deuren op twee plekken toegang tot de tuin. De verschillende raampartijen bieden naast lichtinval, leuke en doordachte doorkijkjes naar buiten. Links van de voordeur bevindt zich een kantoorruimte met een op maat gemaakte wandboekenkast.







Begane grond

De riante keuken is een droom voor elke kookliefhebber. Voorzien van een spoeleiland met anderhalve spoelbak, quooker, spoelkraan en volop kastruimte. De wandopstelling biedt ruimte aan de koelkast, vriezer, combi-magnetron, vaatwasser en koffiemachine. Verder beschikt u hier over volop extra kastruimte. Een vrijstaand Smeg 6-pits gaskooktoestel met brede oven en een afzuigkap maken het geheel compleet. Een aluminium schuifpui met dubbel glas geeft een prachtig zicht op de Dommel en leidt direct naar de tuin.

In open verbinding met de keuken ligt de eetkamer welke beschikt over een prachtig opengewerkt plafond met zicht op houten spanten. Deze voormalige schuur biedt nu een eetkamer met plaats voor een grote eettafel. De ruimte is afsluitbaar met een schuifdeur en openslaande tuindeuren geven toegang tot het terras. Aansluitend bevindt zich de royale bijkeuken met extra keukenopstelling, wasmachineaansluiting, grote gootsteen en een tegelvloer. Een achterdeur biedt toegang tot de tuin en middels vlizotrap heeft u toegang tot een bergzolder.







Eerste en tweede verdieping

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping. De overloop met parketvloer, inbouwverlichting en lichtkoepel leidt naar een moderne badkamer en vier slaapkamers. De ouderslaapkamer heeft openslaande deuren naar een balkon, een airco-installatie en een directe toegang tot de eigen badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, wandcloset, mechanische afzuiging en infrarood warmte-/plafondpaneel. De openslaande deuren zijn voorzien van een elektrisch rolluik en een grote walk-in-closet biedt ruimte voor garderobekasten.

De overige drie slaapkamers zijn ruim en licht, voorzien van visgraat parketvloeren en aluminium kozijnen met dubbele beglazing. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, twee wastafels en wandcloset. De ruimte is verder voorzien van elektrische vloerverwarming, mechanische afzuiging, inbouwverlichting en dakkapel met aluminium schuifraam.

Tweede verdieping

Via een luik op de overloop met vlizotrap heeft u toegang tot een riante bergzolder met twee cv-ketels en een boiler. Deze zolder biedt voldoende ruimte voor het realiseren van extra kamers.









Tuin

Via een op afstand bedienbare poort heeft u vanaf de Molenstraat toegang tot de oprijlaan die leidt naar de villa. Direct voor de woning is er ruim voldoende parkeergelegenheid waaronder één plek met carport. Een schuur biedt volop bergruimte en een overkapping biedt plaats aan bijvoorbeeld een aanhanger, tuingereedschap of grasmaaier.

De parkachtige en onder architectuur aangelegde tuin rondom is een oase van rust en privacy. Onder het overdekt terras met buitenhaard kunt u lang genieten van zomerse avonden. Diverse bomen, heesters, borders met beplanting en een groot gazon maken het een groen geheel. De vijver met fontein en ornament is een echte eyecatcher en het terras met betonvloer, krachtstroomaansluiting en prachtig zicht op de Dommel biedt ruimte voor bijvoorbeeld een jacuzzi.

Verder is de tuin voorzien van diverse elektrapunten, buitenverlichting, houten speelhuis en beregeningsinstallatie.













Algemeen

Het Molenhuis ligt direct aan de idyllische Dommel en biedt een rustige en schilderachtige omgeving, terwijl het gemak van diverse voorzieningen binnen handbereik is.

Op korte afstand treft u o.a. de Boxtelse markt: ideaal voor gezellige marktdagen en lokale evenementen. Winkels en supermarkten liggen op ca. 600 meter afstand, voor al uw dagelijkse boodschappen en winkelgemakken. Verder bevindt zich het NS Station met uitstekende verbindingen naar de steden Den Bosch, Eindhoven en Tilburg op ca.800 meter.

USP's:

- * Directe ligging aan de Dommel
- * Rustige en groene omgeving
- * Nabijheid van alle voorzieningen
- * Uitstekende OV-verbindingen

Dit is een unieke kans om te wonen in een karakteristieke woning op een toplocatie in Boxtel. Laat u verrassen door de charme en de veelzijdigheid van Het Molenhuis.

Bezoek Het Molenhuis en ervaar zelf de unieke combinatie van rust, natuur en gemak.



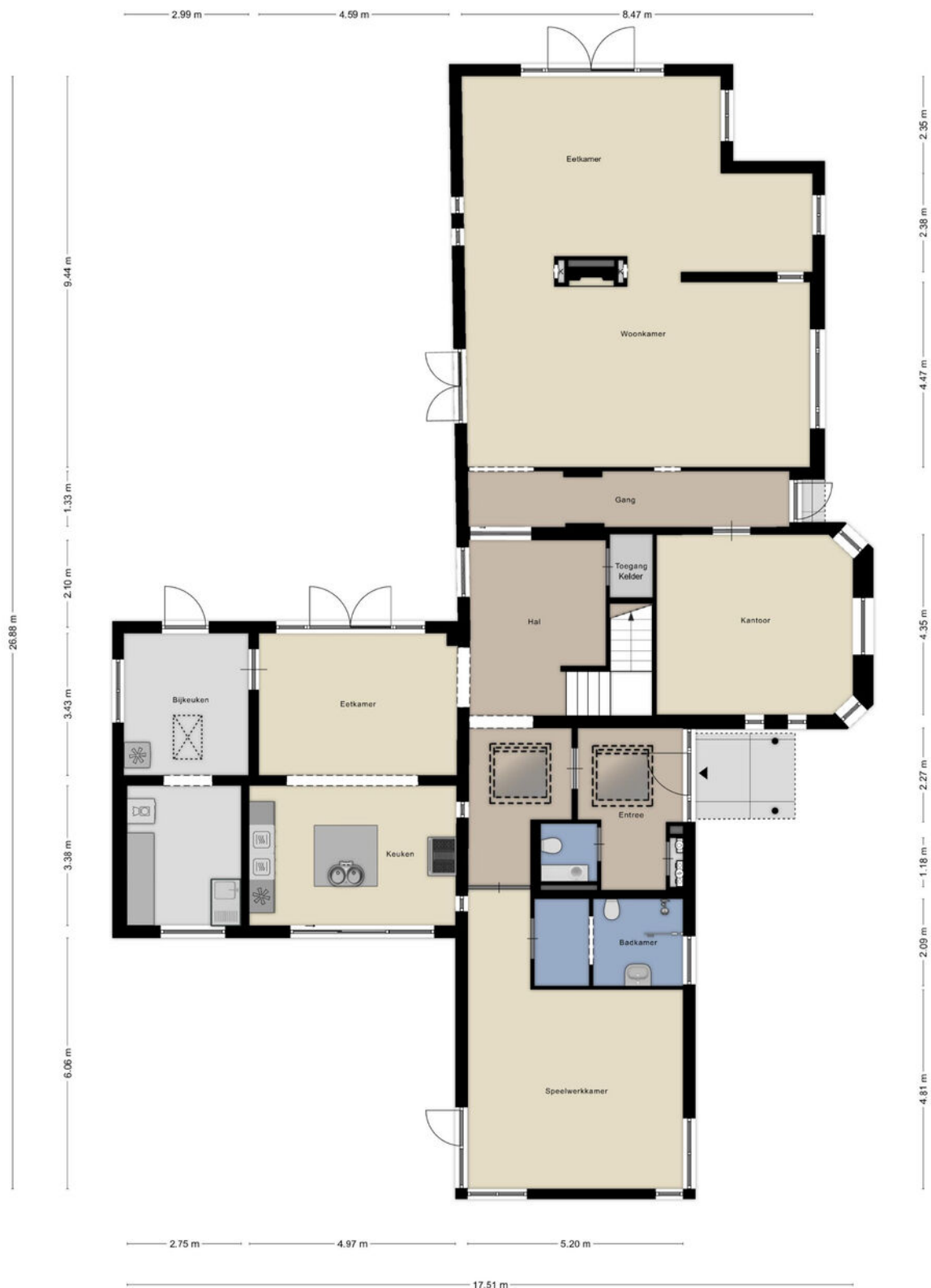








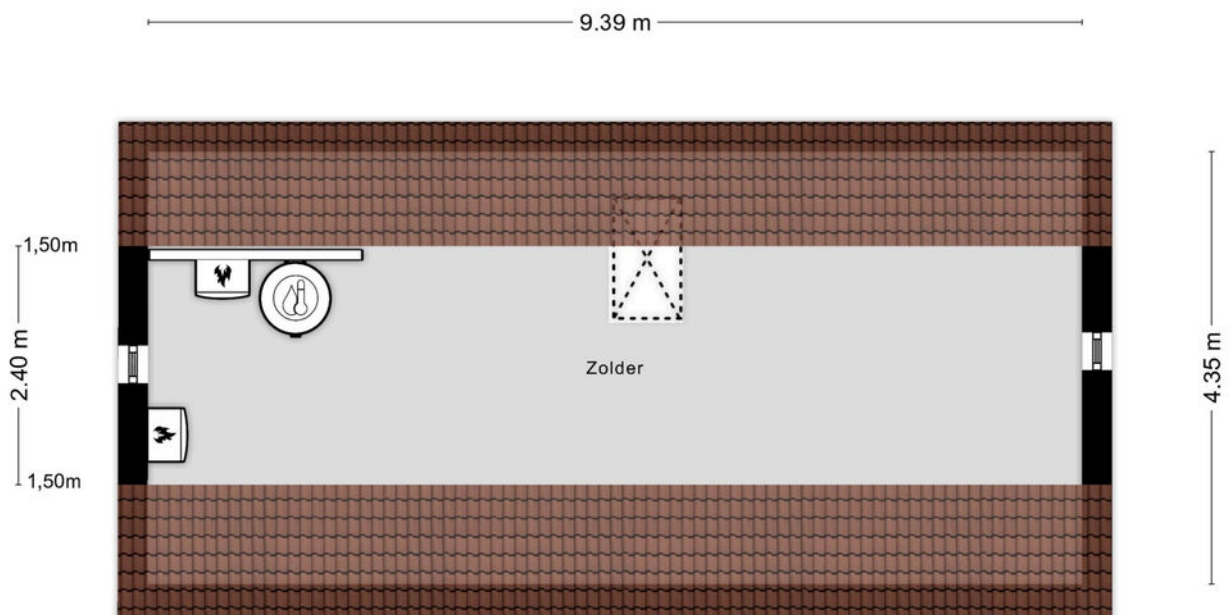
Begane grond



Eerste verdieping

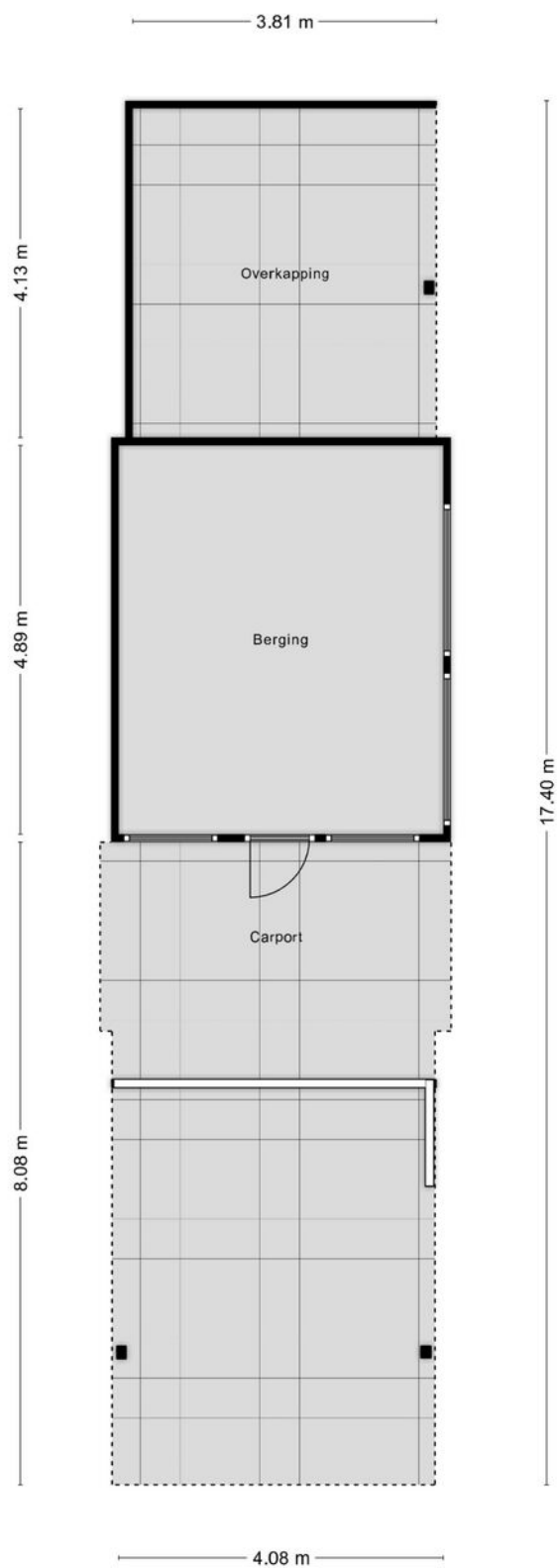


Tweede verdieping



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

Berging / carport




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: nuyens



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Boxtel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 857</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Algemene informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen betekent dat wij de belangen van de verkoper zullen behartigen. Wilt u ook dat uw belangen bij de aankoop worden behartigd door een "professional", dan adviseren wij u naar een NVM-makelaar te stappen en te informeren wat deze voor u kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Een bezichtiging betekent niet dat u een optie of voorkeursrecht op de woning heeft, de woning blijft voor iedere belangstellende beschikbaar tot het moment dat wij met een gegadigde in onderhandeling treden of tot dat er uitdrukkelijk een optie wordt verleend.

Als u belangstelling heeft voor deze woning kunt u, nadat u uw financiële mogelijkheden heeft laten bekijken, contact met ons opnemen voor het uitbrengen van een bieding. Een bieding houdt in dat u een voorstel doet over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarden en de eventueel over te nemen roerende zaken. Wij zullen uw bieding met de verkoper bespreken en u zo spoedig mogelijk berichten over de reactie. Uit een mondelinge overeenkomst vloeien voor beide partijen pas verplichtingen voort als over het voorgaande overeenstemming is bereikt en beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Nadat met de verkoper overeenstemming is bereikt, leggen wij de afspraken vast in een koopovereenkomst. Ondertekening van de koopovereenkomst gebeurt na ontvangst van de concept akte.

In de koopovereenkomst wordt de notaris genoemd welke door de koper kan worden aangewezen. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt door deze binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Deze brochure is uitsluitend afgedrukt als hulpmiddel om u te oriënteren. Deze gegevens zijn veelal afkomstig van ons ter hand gestelde bescheiden. Het is derhalve mogelijk dat tijdens de bezichtiging blijkt dat de werkelijkheid afwijkt van deze brochure. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

In de meeste gevallen betreft de aan te kopen woning een bestaande woning en staat de verkoper niet in voor normale (afhankelijk van de leeftijd van de woning) ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties.

Deze informatie is verstrekt aan meerdere gegadigden. Heeft u naar aanleiding van deze info nog vragen of wilt u de woning bezichtigen, neem dan contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging middels een telefoontje of e-mailbericht aan ons kenbaar maakt.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.



Thuis in hypotheeken

Financiering

Het kiezen van de juiste financiering voor de koop van een woning is complex door het enorme aanbod en de vele regels. Het is bijzonder prettig om een onafhankelijk advies te krijgen. Zodat je zeker weet dat je de juiste keuze maakt. Daarom heeft Nuyens Makelaars een samenwerking met FAC Financieel Advies Centrum Boxtel als onafhankelijk adviseur.

Onafhankelijk advies

In de meeste gevallen is voor de koop van een woning een hypotheek noodzakelijk. Elke hypotheek brengt langdurig financiële verplichtingen met zich mee. Dus is het zaak om de hypotheek te kiezen die het beste bij u past. Het gaat niet alleen om hoeveel u mag lenen: u moet voor de lange termijn ook geld overhouden om prettig in uw nieuwe thuis te kunnen leven.

Er zijn talloze mogelijkheden voor financiering en evenveel regels (die ook nog regelmatig wijzigen). Dus is het lastig kiezen. FAC hypotheekadvies kan u daarbij als onafhankelijk adviseur helpen en alle zorgen uit handen nemen. Vanwege die onafhankelijkheid en de specialistische financiële kennis, werkt Nuyens makelaars samen met Financieel Advies Centrum Boxtel (FAC) en meer in het bijzonder in de persoon van Jan Schoenmakers.

Hij helpt u bij het kiezen van de meest geschikte hypotheek en bij het in kaart brengen van de aanverwante financiële situatie. Op basis van een geheel vrijblijvend persoonlijk adviesgesprek ontstaat een FAC-hypotheekadviespakket. Zo'n pakket geeft inzicht op 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 meest passende hypotheekvorm

Zo krijgt u ook inzicht in alle financiële gevolgen van het kopen en bewonen van een huis. Door het tijdig inzicht kunt u teleurstellingen of problemen voorkomen.

Voordelen samenwerking

Financieel Advies Centrum Boxtel (FAC) werkt samen met vele hypotheekverstrekkers, banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Door een gezamenlijke inkoop ontstaan scherpe rentetarieven en uitstekende voorwaarden.





Een huis kopen en verkopen doe je niet zomaar. Het is een van de belangrijkste periodes van je leven. En je bent vaak ook nog op zoek naar een nieuw thuis. Er is al genoeg te doen, dus moet je jezelf geen zorgen hoeven te maken over de verkoop en al het regelwerk. Alles moet goed geregeld zijn: van de voorbereiding tot en met de afronding, inclusief de bijbehorende administratie.

Nuyens is thuis in Boxtel e.o. en weet precies wat er voor wie geschikt is. Daarnaast zijn we thuis in alle aspecten die bij de verkoop van een huis belangrijk zijn. En kunnen we het gehele traject van a tot z regelen. U bent welkom. En kunt bij ons doen alsof u thuis bent.



Nuyens Makelaars

Rechterstraat 49 b
5281 BT Boxtel

Tel: 0411-676448
info@nuyensmakelaars.nl

www.nuyensmakelaars.nl