



**Nuyens**  
MAKELAARS



**DE LINNENBLEKER 35, BOXTEL**



[www.nuyensmakelaars.nl](http://www.nuyensmakelaars.nl)



WELCOME

# De Linnenbleker 35, Boxtel

Aan een groen speelveldje, met vrij uitzicht aan de voorzijde en parkeergelegenheid aan de achterzijde, ligt deze goed onderhouden eindwoning. De woning is de afgelopen jaren op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor u hier kunt genieten van optimaal wooncomfort met onder andere vloerverwarming op de begane grond, meerdere airco-units, kunststof kozijnen, zonnepanelen en de voorbereidingen voor een warmtepomp.

De woning is aantrekkelijk gelegen. Kinderen kunnen veilig spelen in de groene speelvoorziening voor de deur, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Boxtel zich op korte afstand bevinden. Ook uitvalswegen en het NS-station zijn eenvoudig bereikbaar.



bouwjaar: 1977  
woonoppervlakte: 120 m<sup>2</sup>  
perceeloppervlakte: 122 m<sup>2</sup>  
inhoud: 425 m<sup>3</sup>  
aanvaarding: in overleg

# Begane grond

Via de kunststof voordeur betreedt u de verzorgde hal met vernieuwde meterkast, inclusief krachtgroep ter voorbereiding op een toekomstige warmtepompinstallatie. Vanuit de hal geeft een stijlvolle zwarte stalen deur met melkglas toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer straalt direct warmte en gezelligheid uit. De fraaie pvc-vloer in visgraatmotief is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zorgt de airconditioning voor zowel verkoeling als extra verwarming wanneer gewenst. De trapopgang bevindt zich in de woonkamer, met daaronder praktische bergruimte waarin ook de verdeler van de vloerverwarming is geplaatst. De glad gestuukte wanden in neutrale kleurstellingen vormen een rustige basis, terwijl de goudkleurige accentwand bij de eethoek voor een stijlvolle en eigentijdse uitstraling zorgt. Het schuurwerkplafond maakt het geheel compleet.

Via een tweede zwarte stalen deur met glas bereikt u de moderne keuken in hoekopstelling. Deze complete keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. Het composiet werkblad biedt volop werkruimte en dankzij de Quooker kraan beschikt u direct over kokend water. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met achterdeur naar de tuin en toegang tot de moderne toiletruimte met wandcloset.

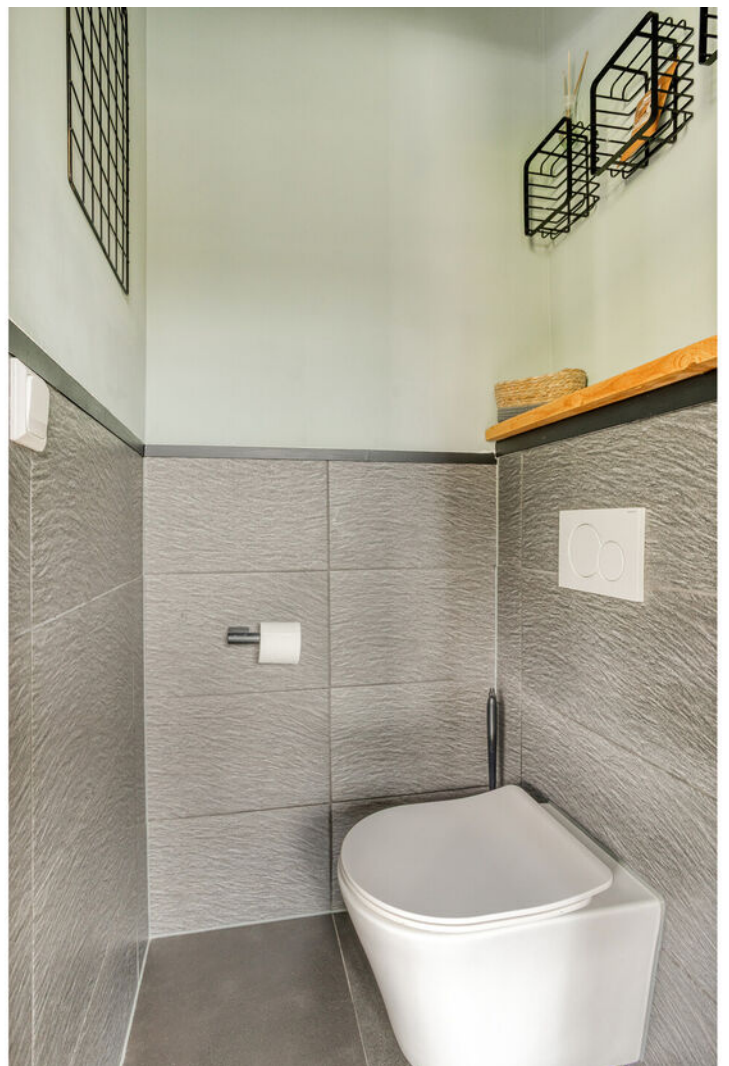












# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zorgt een schuifdeur bovenaan de trap voor een ruimtebesparende toegang tot de overloop. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De overloop en alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer en kunststof kozijnen voorzien van draai-kiepramen, horren en handmatig bedienbare rolluiken. In de twee grootste slaapkamers is bovendien airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.

De ruime badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en brede wastafel met dubbele kraan, lades en een spiegelkast. Ook hier beschikt men over een kunststof kozijn met rolluik.









# Tweede verdieping

Achter een schuifdeur bevindt zich de vaste trap naar de tweede verdieping. Hier tref je een royale en lichte vierde zolder-/slaapkamer met een brede dakkapel aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, airconditioning en kunststof kozijnen met horren en elektrisch bedienbare rolluiken. Een vaste inloopkast/wasruimte biedt plaats aan de cv-ketel (2023), de omvormer van de 11 zonnepanelen met optimizers en een elektrische boiler voor de warmwatervoorziening. Ook beschik je hier over de aansluitingen voor de wasapparatuur.





# Tuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels bestraat. De achtertuin, gelegen op het westen, biedt volop zon en privacy. De tuin is volledig bestraat en beschikt over een overdekt gedeelte waar een gezellige zithoek is gerealiseerd. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig voor fietsen en tuinspullen. Via de zijpoort is er een praktische achterom.









De Linnesbleker  
35 1/2 m 43

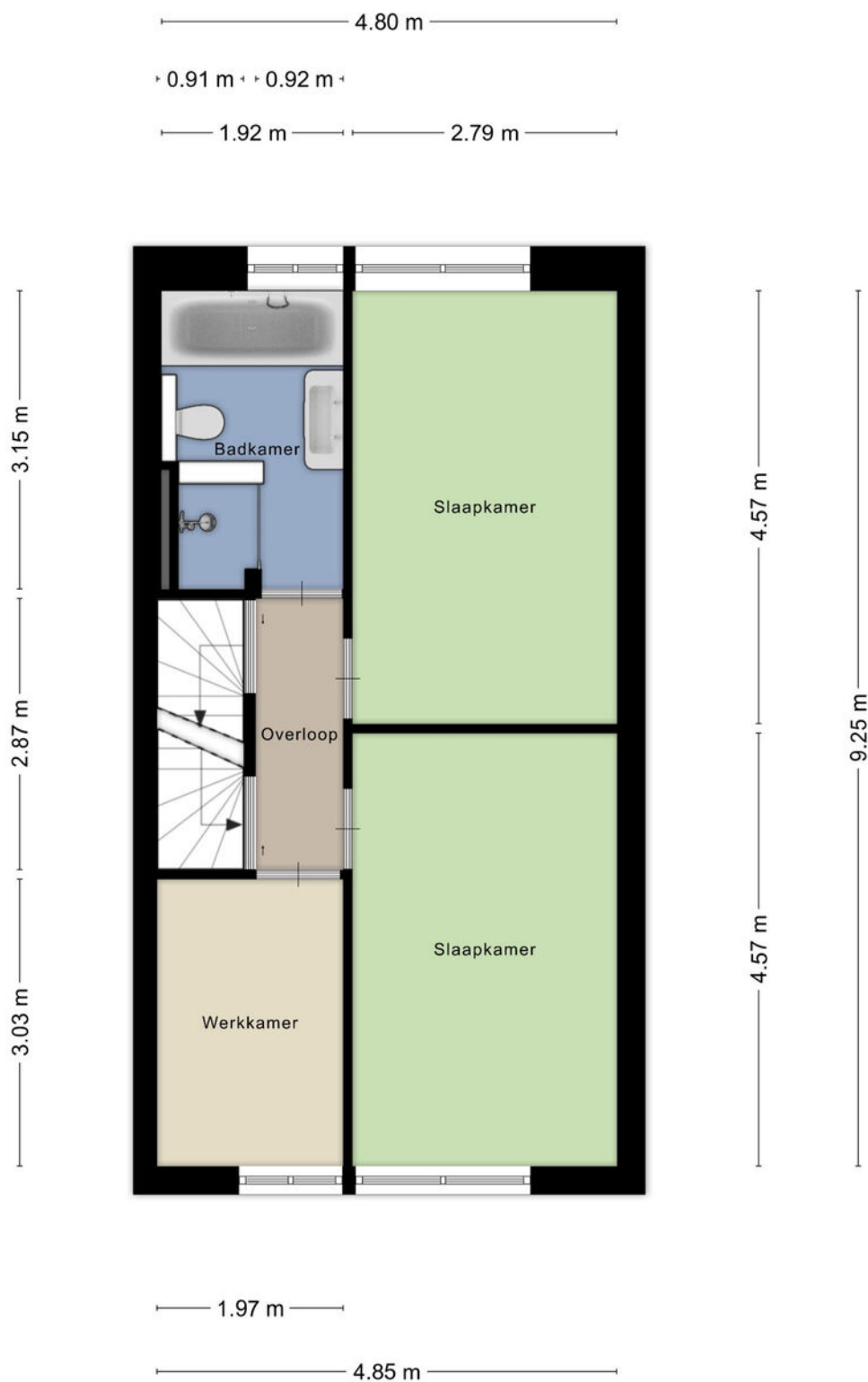
35



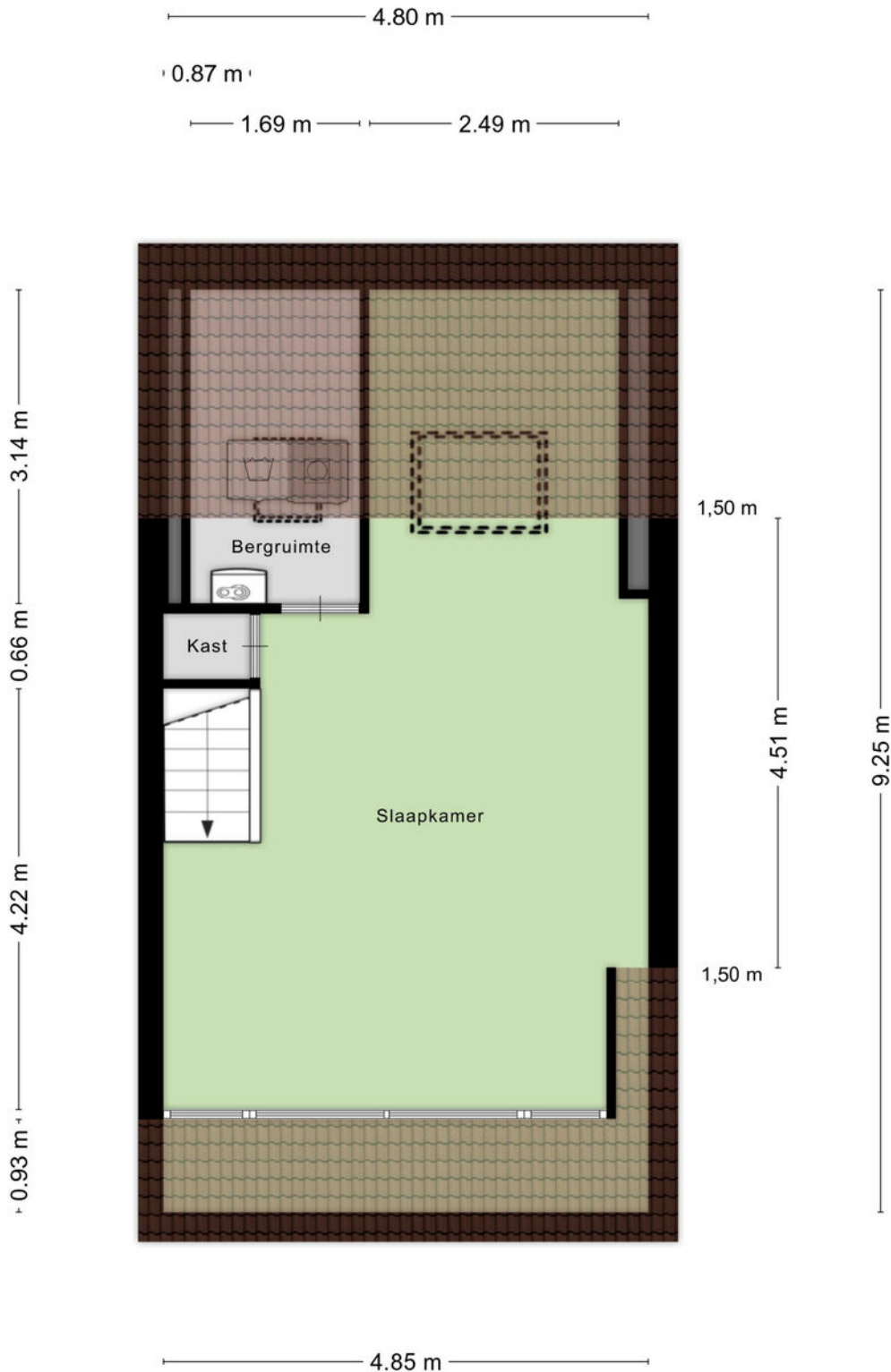
# Begane grond



# Eerste verdieping



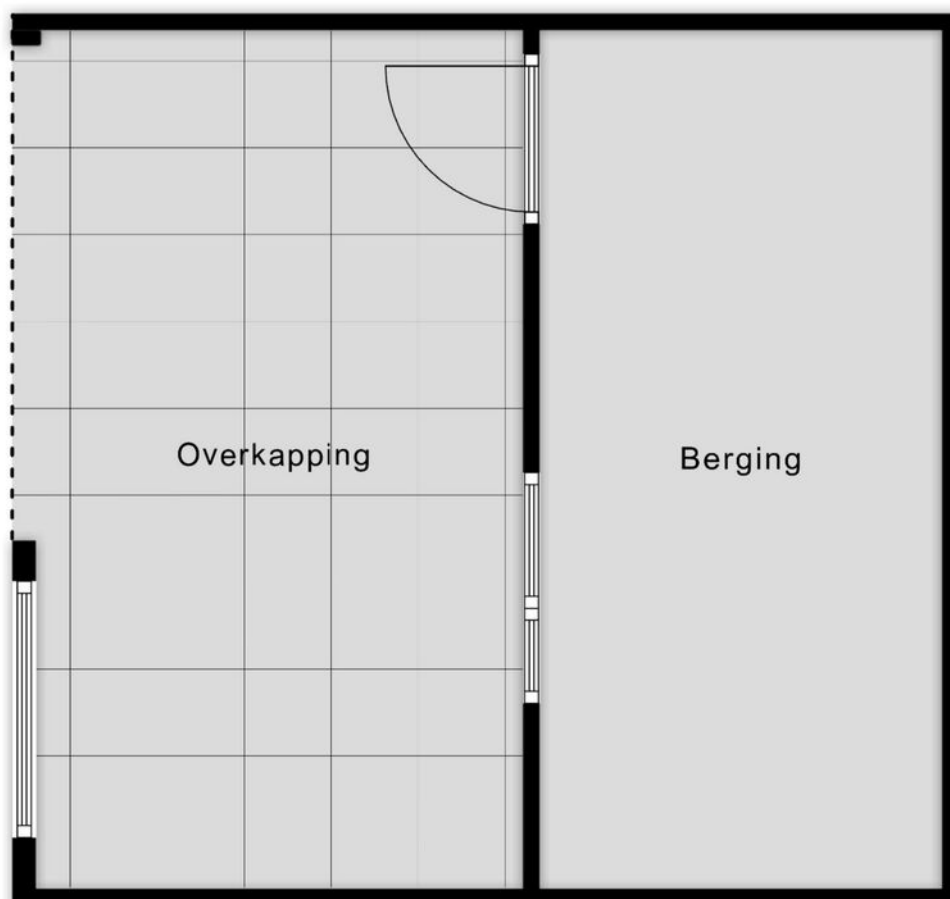
# Tweede verdieping



# Berging

5.35 m

2.93 m



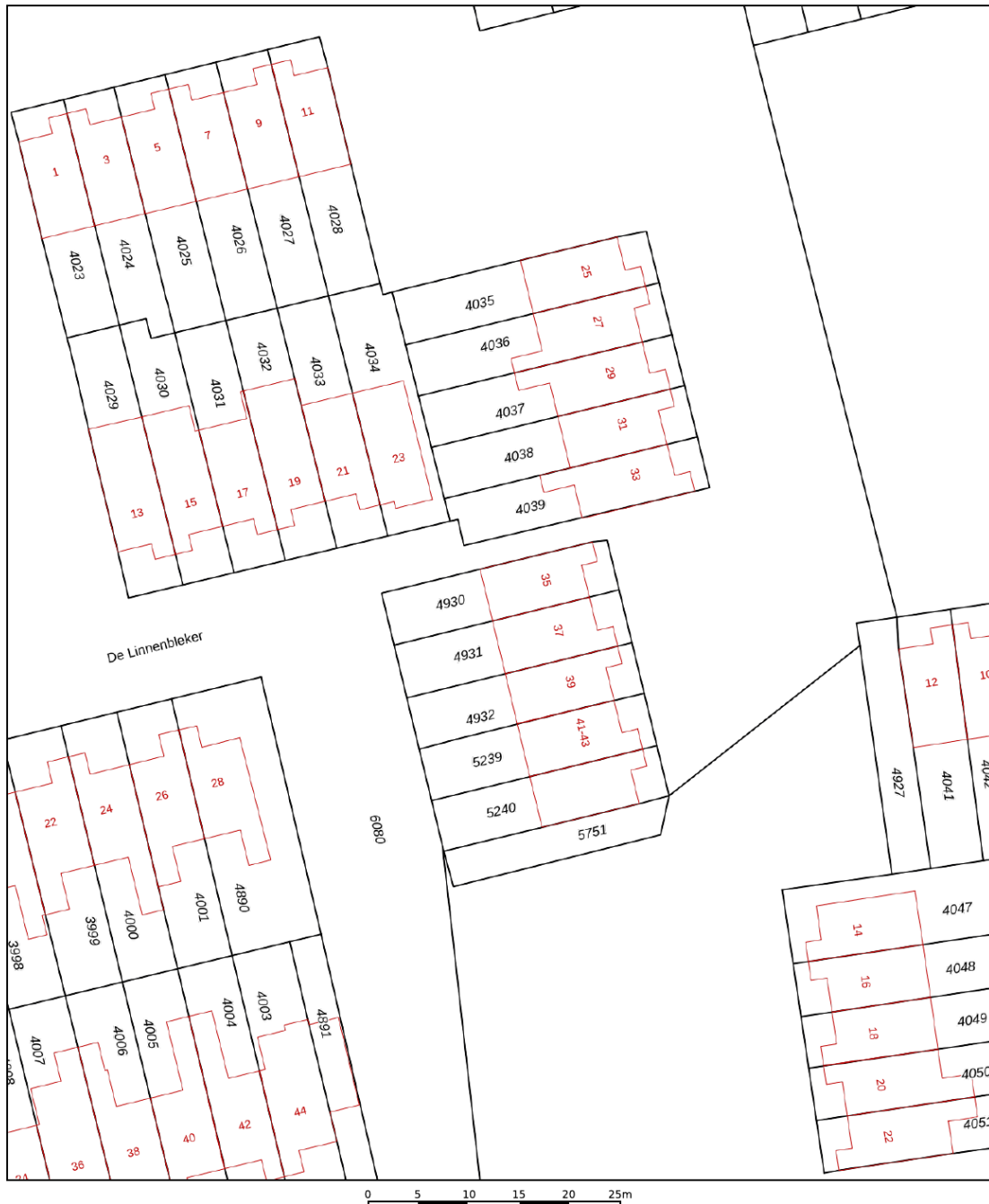
4.93 m

2.80 m 2.31 m

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boxtel Sectie D Perceel 4930</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 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](http://www.nuyensmakelaars.nl)