



KALKSHEUVEL 7, BOXTEL

Kalksheuvel 7, Boxtel

Op een fijne woonlocatie aan de Kalksheuvel in Boxtel ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning o.a. met een diepe oprit, carport, 12 zonnepanelen en een mooi aangelegde diepe achtertuin. De woning biedt aan de achterzijde een prachtig vrij uitzicht over een hertenweide, waardoor u hier optimaal geniet van rust, privacy en een groen decor.

Verder beschikt de woning over:

- * Gedeeltelijk vloerverwarming op de begane grond;
- * Airconditioning in woonkamer, aanbouw en ouderslaapkamer;
- * Houten kozijnen met dubbele beglazing en horren;
- * Handmatige rolluiken op begane grond en verdieping (deels);
- * Badkamer en separate doucheruimte;
- * Cv-ketel uit 2021;
- * Dak- en spouwmuurisolatie



bouwjaar: 1952
woonoppervlakte: 91m²
perceeloppervlakte: 306 m²
inhoud: 330 m³
aanvaarding: in overleg



Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, (wentel) trapopgang, meterkast, provisiekast en toegang tot de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal toegang tot de keuken.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en beschikt over het zitgedeelte aan de voorzijde. Dankzij de grote raampartijen valt veel daglicht naar binnen. De begane grond is in hal, woonkamer en keuken voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning zowel in de zomer als in de winter voor een aangenaam binnenklimaat. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing en de ramen op de begane grond zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken en horren. De keuken (2006), is ingericht met een rechte opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en een RVS afzuigkap. Vanuit de keuken is er via de achterdeur een directe toegang tot de achtertuin.

De royale aanbouw vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte en is uitstekend geschikt als werk-, speel- of slaapkamer. Deze ruimte beschikt over twee lichtkoepels, inbouwverlichting, airconditioning, handmatig bedienbare rolluiken en een prachtig uitzicht op de achtertuin. Tevens bevindt zich hier een afgesloten wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur.













Eerste + tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een aparte doucheruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische vaste kast. Aan de tuinzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer, voorzien van airconditioning en een handmatig rolluik.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een wandcloset en een raam, met handmatig rolluik, voor natuurlijke ventilatie.

Daarnaast is er aan de voorzijde een separate doucheruimte (2019) met een moderne inloopdouche en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste wenteltrap is de bergzolder bereikbaar. Deze praktische bergruimte beschikt over een dakraam en een van binnenuit geïsoleerd dak. Hier bevindt zich de cv-installatie (2021), die reeds is voorbereid op een hybride warmtepomp, en de omvormer voor de zonnepanelen.









Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbeplanting, borders, haagjes en een looppad naar de voordeur. De diepe oprit biedt plaats aan meerdere auto's en beschikt over een carport.

De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de royale diepte, de verzorgde aanleg en het vrije uitzicht over de achtergelegen hertenweide is dit een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, kleurrijke borders, een vijver met sfeervol bruggetje, diverse beplanting en een volwassen boom. Een overdekt terras biedt een heerlijke plek om buiten te zitten en de aansluitende berging biedt ruimte voor fietsen en/of tuingereedschap. De berging is voorzien van elektra.













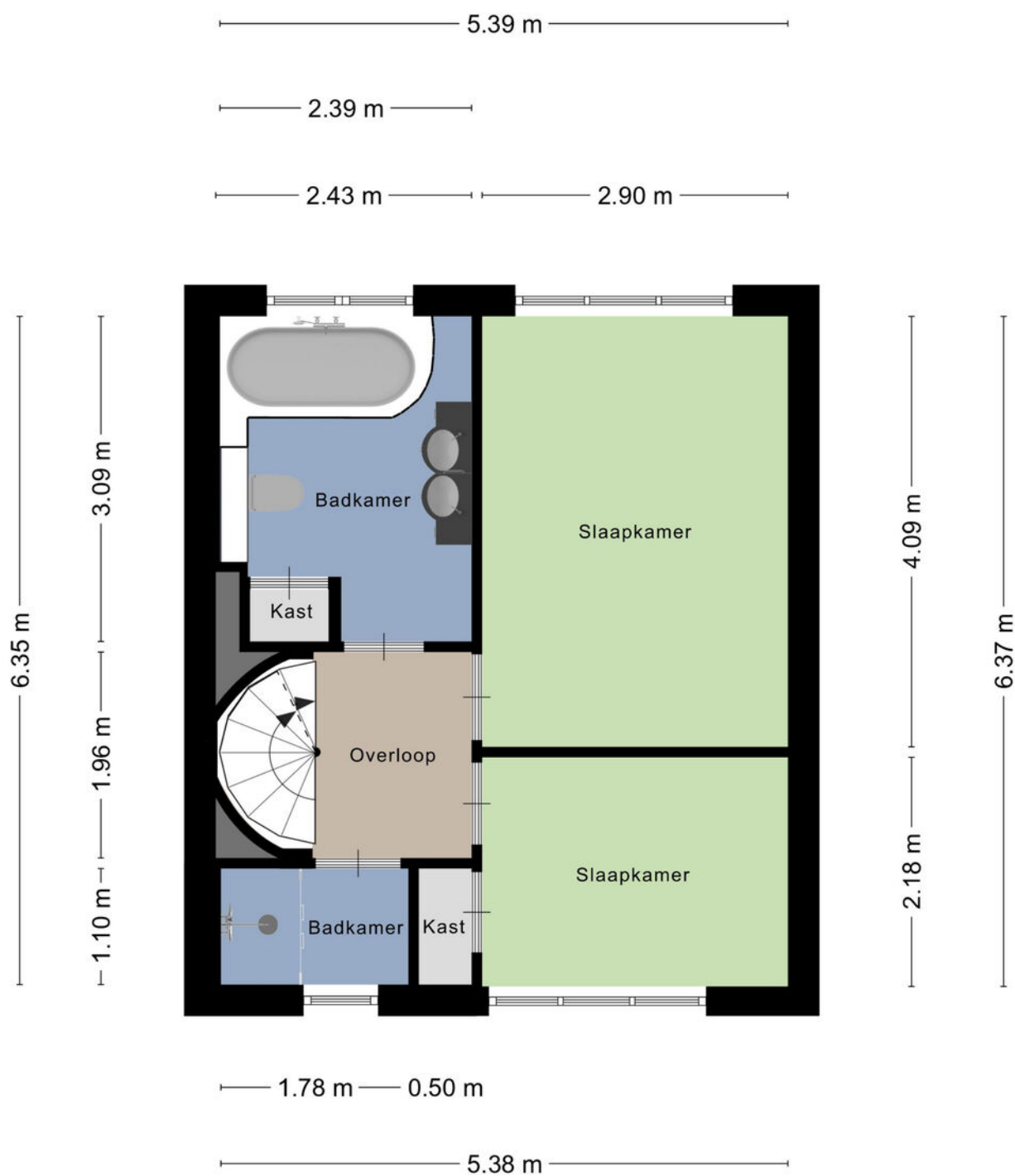




Begane grond

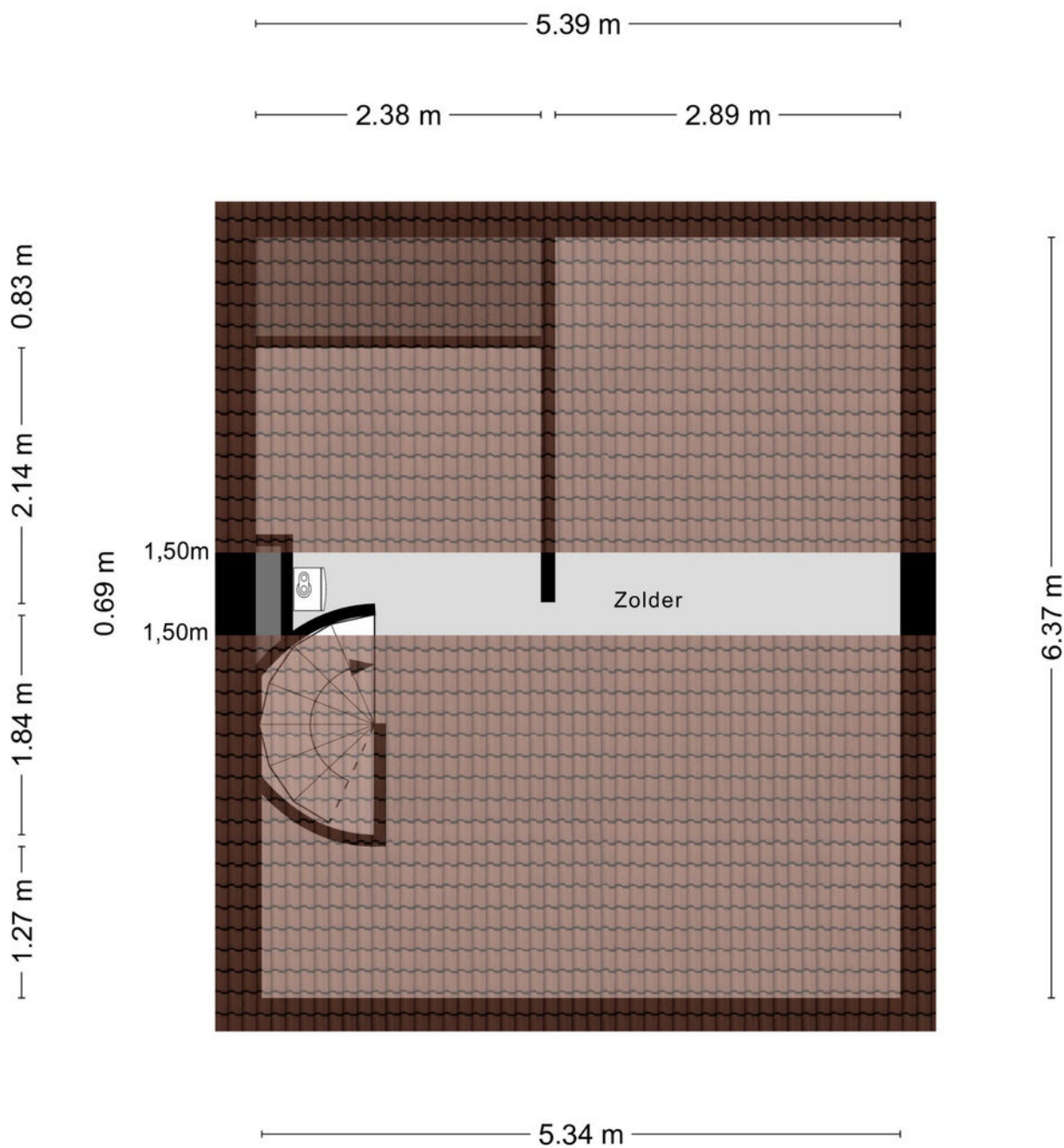


Eerste verdieping



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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxtel

Sectie I

Perceel 2746

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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