

TE KOOP

van Coothstraat 1

Boxtel



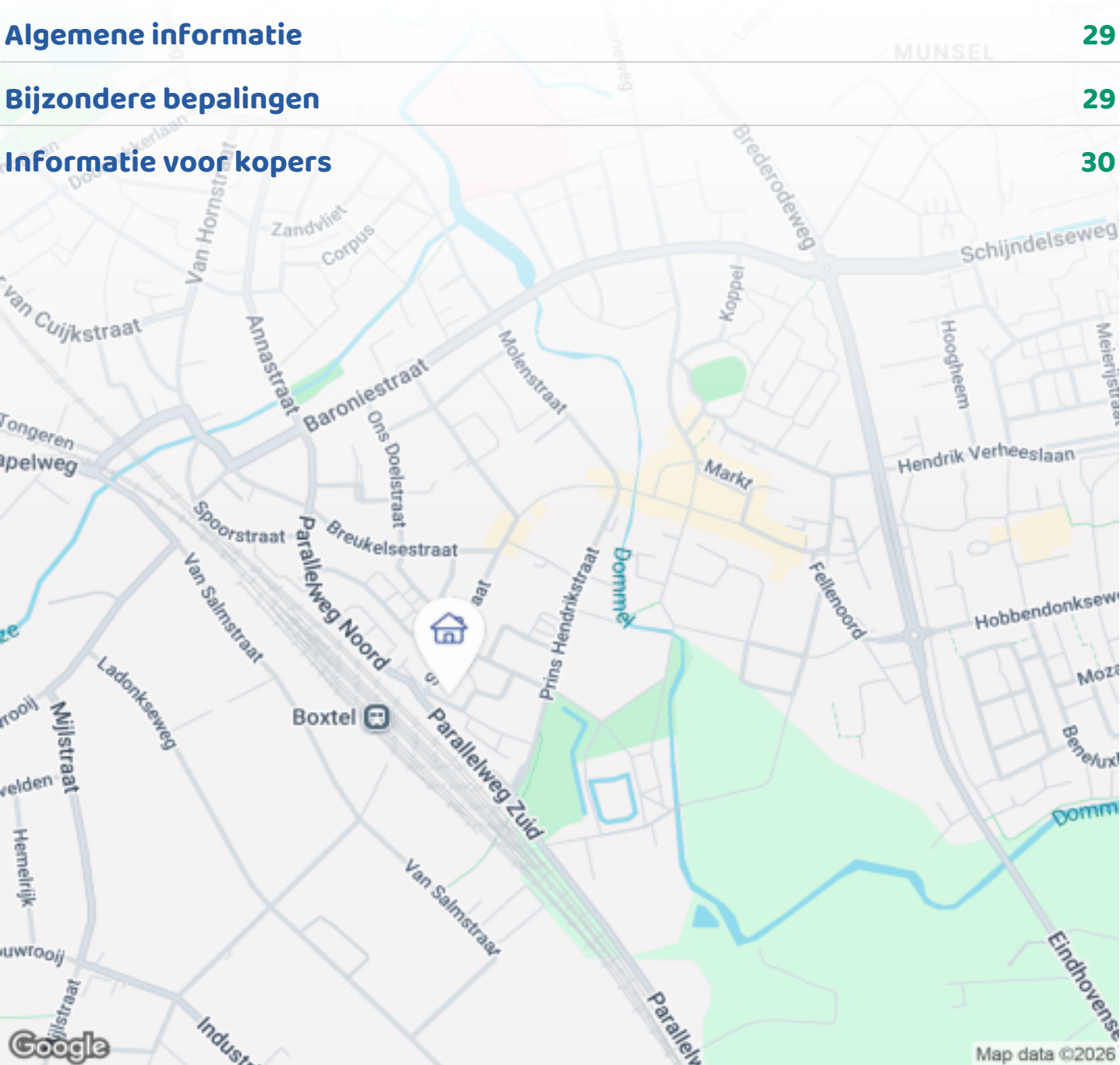
Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: van Coothstraat 1, Bostel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke woning met modern wooncomfort op een unieke centrumlocatie

Sommige woningen zijn bijzonder door hun karakter. Andere door hun ligging. Van Coothstraat 1 combineert beide. Achter de karakteristieke gevel van deze sfeervolle woning uit 1928 gaat een verrassend modern familiehuis schuil, waar authentieke charme, eigentijds wooncomfort en een unieke centrumlocatie samenkomen. Op steenworp afstand van zowel het bruisende centrum van Boxtel als het NS-station woont u hier met alle voorzieningen binnen handbereik, terwijl u thuis juist geniet van rust, ruimte en privacy.

Van Coothstraat 1 is de enige woning met een eigen voordeur aan het karakteristieke voorste gedeelte van de Van Coothstraat, direct aan de Stationstraat. De overige woningen aan de Van Coothstraat bevinden zich pas verderop in de straat, waardoor deze woning een geheel eigen positie inneemt en een rustige, representatieve ligging heeft.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij de blauwe zone en de parkeervergunning voor bewoners is er in de praktijk vrijwel altijd een parkeerplaats direct voor de woning beschikbaar.

Tegelijkertijd blijft de straat vrij van langdurig geparkeerde auto's van winkelend publiek en forenzen, wat merkbaar bijdraagt aan de rust en het prettige woonklimaat.

Bij binnenkomst ervaart u direct de bijzondere combinatie van karakter en modern wooncomfort. De authentieke glas-in-loodramen, de fraaie entree en de karakteristieke details vormen een prachtig contrast met de strakke, eigentijdse afwerking van het interieur.

De riante woon-/leefkamer vormt letterlijk het hart van de woning. Dankzij de royale afmetingen, de grote raampartijen en de directe verbinding met zowel de woonkeuken als de tuin ontstaat een bijzonder lichte en uitnodigende leefruimte.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vrijwel de volledige woning beschikt bovendien over energiezuinige LED-verlichting die via een modern domoticasysteem volledig dimbaar is en in verschillende lichtkleuren kan worden ingesteld. Comfort, sfeer en techniek gaan hier naadloos samen.

De ruime woonkeuken sluit perfect aan op de leefruimte en biedt volop werk- en bergruimte, met een prettig uitzicht op én directe toegang tot de riante achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een uitzonderlijk ruime badkamer die eerder doet denken aan een luxe hotelsuite dan aan een badkamer in een karakteristieke woning uit deze bouwperiode. De badkamer beschikt over een ligbad, een royale inloopdouche, een dubbele wastafel, bidet, toilet en vloerverwarming. Zowel vanuit de hoofdslaapkamer als vanuit de badkamer is toegang tot een eigen balkon.

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Dankzij de dakkapel en het grote Velux kiep-

/kanteldakraam is dit een verrassend lichte en veelzijdige ruimte, ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook buiten blijft de woning verrassen. De zeer ruime achtertuin is aanzienlijk groter dan de meeste tuinen in de directe omgeving en biedt volop ruimte om te genieten van rust, privacy en het buitenleven. Hoewel de tuin officieel op het noordoosten ligt, zorgt de vrije ligging ervoor dat er gedurende de dag altijd wel een zonnige plek te vinden is. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom en een dubbele houten berging met volop bergruimte.

Binnen enkele minuten loopt u naar het gezellige centrum van Boxtel met winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen. De Albert Heijn bevindt zich op ongeveer 100 meter van de woning en ook het NS-station ligt op steenworp afstand. Met de directe treinverbindingen naar Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn zowel werk als ontspanning altijd dichtbij.

Woningen waarin karakter, ruimte, modern wooncomfort én een unieke centrumlocatie zo mooi samenkomen, komen maar zelden op de markt.

De huidige eigenaren hebben deze woning jarenlang met veel zorg en aandacht bewoond. De plannen om haar verder te verfijnen, zoals weergegeven in de artist impressions, zijn door gewijzigde toekomstplannen niet meer gerealiseerd. Hierdoor krijgt een volgende eigenaar de kans om deze bijzondere woning niet alleen te bewonen, maar desgewenst ook zijn of haar eigen visie werkelijkheid te laten worden.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke geschakelde vrijstaande woning uit 1928.
- Woonoppervlakte ca. 147 m².
- Perceeloppervlakte 179 m².
- Inhoud ca. 554 m³.
- Riante woon-/leefkamer.
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Ruime woonkeuken met uitzicht op en directe

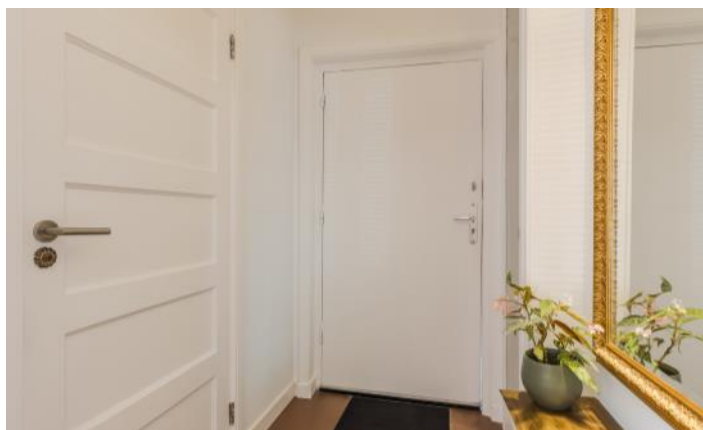
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

toegang tot de riante achtertuin.

- Twee royale slaapkamers.
- Luxe, zeer ruime badkamer voorzien van ligbad, royale inloopdouche, dubbele wastafel, bidet, toilet, vloerverwarming en balkon.
- Balkon bereikbaar vanuit zowel de hoofdslaapkamer als de badkamer.
- Ruime zolderverdieping met vaste trap, dakkapel en groot Velux kiep-/kanteldakraam.
- Vrijwel volledig voorzien van energiezuinige LED-verlichting.
- Domoticasysteem met dimbare en instelbare verlichting.
- Authentieke glas-in-loodramen.
- Glasvezelaansluiting.
- CV-ketel uit 2016.
- Zeer ruime achtertuin met veel privacy en gedurende de dag altijd een zonnige plek.
- Dubbele houten berging.
- Praktische achterom.
- Centrum van Boxtel op circa 200 meter.
- Albert Heijn op circa 100 meter.
- NS-station op steenworp afstand met directe treinverbindingen naar Eindhoven, Tilburg en 's- Hertogenbosch.
- Unieke ligging aan het representatieve voorste gedeelte van de Van Coothstraat.
- Bewonersparkeervergunning; in de praktijk vrijwel altijd parkeerplaats direct voor de woning.
- Blauwe zone voorkomt langdurig parkeren door winkelend publiek en forenzen.

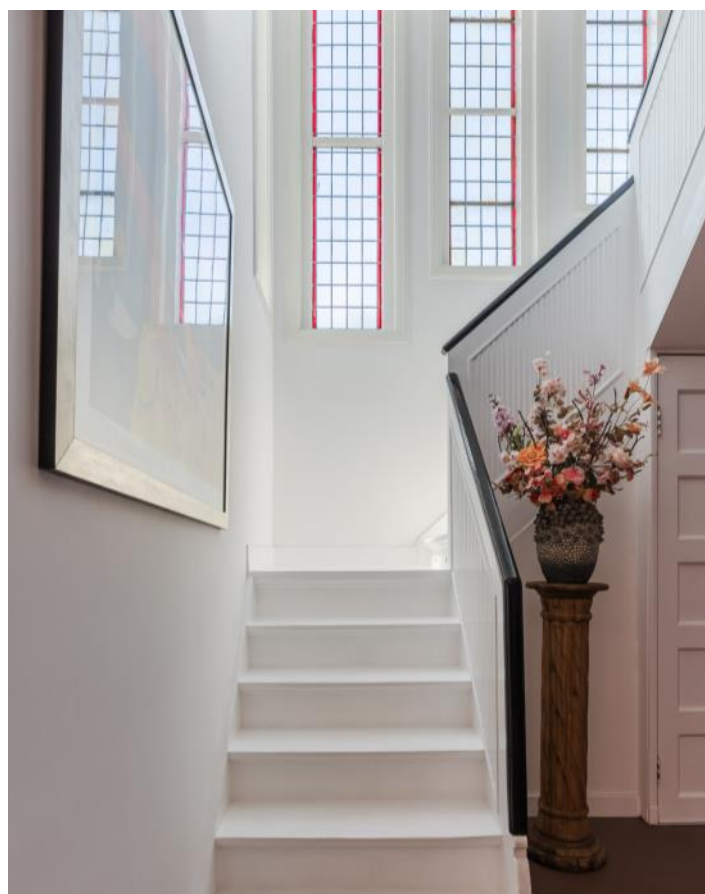




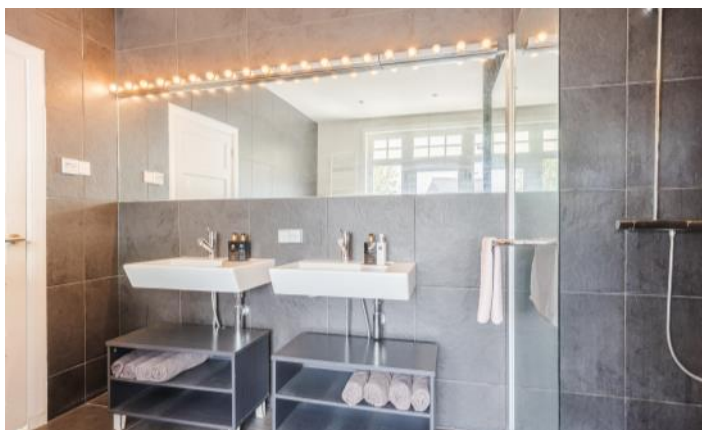
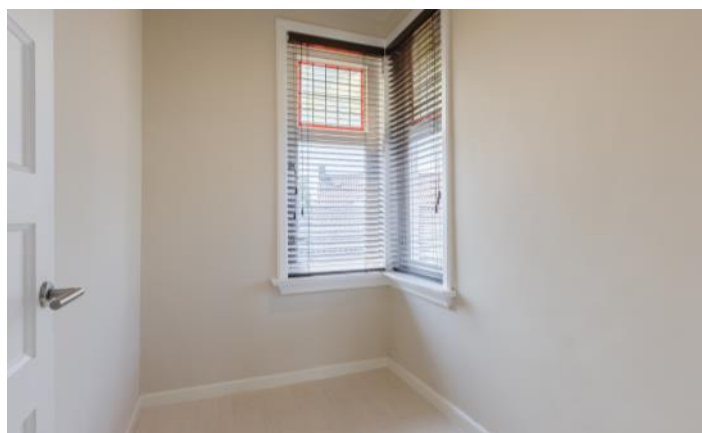




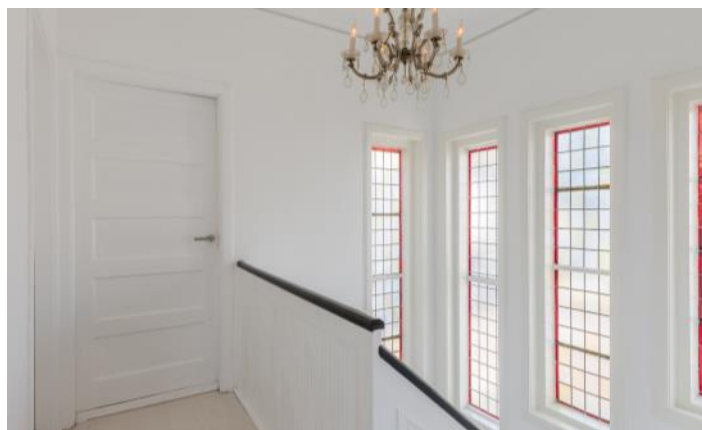








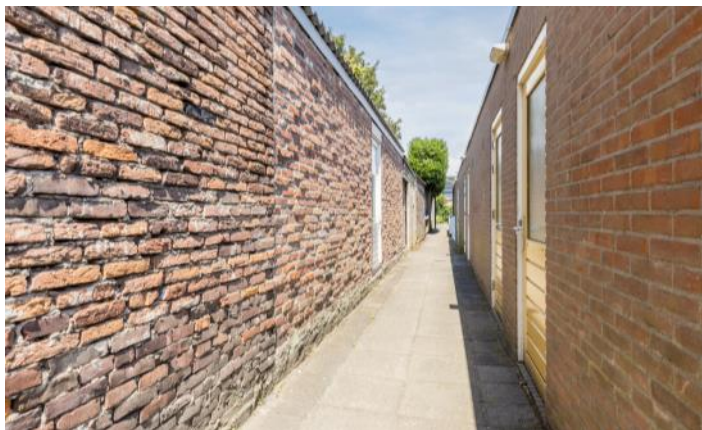












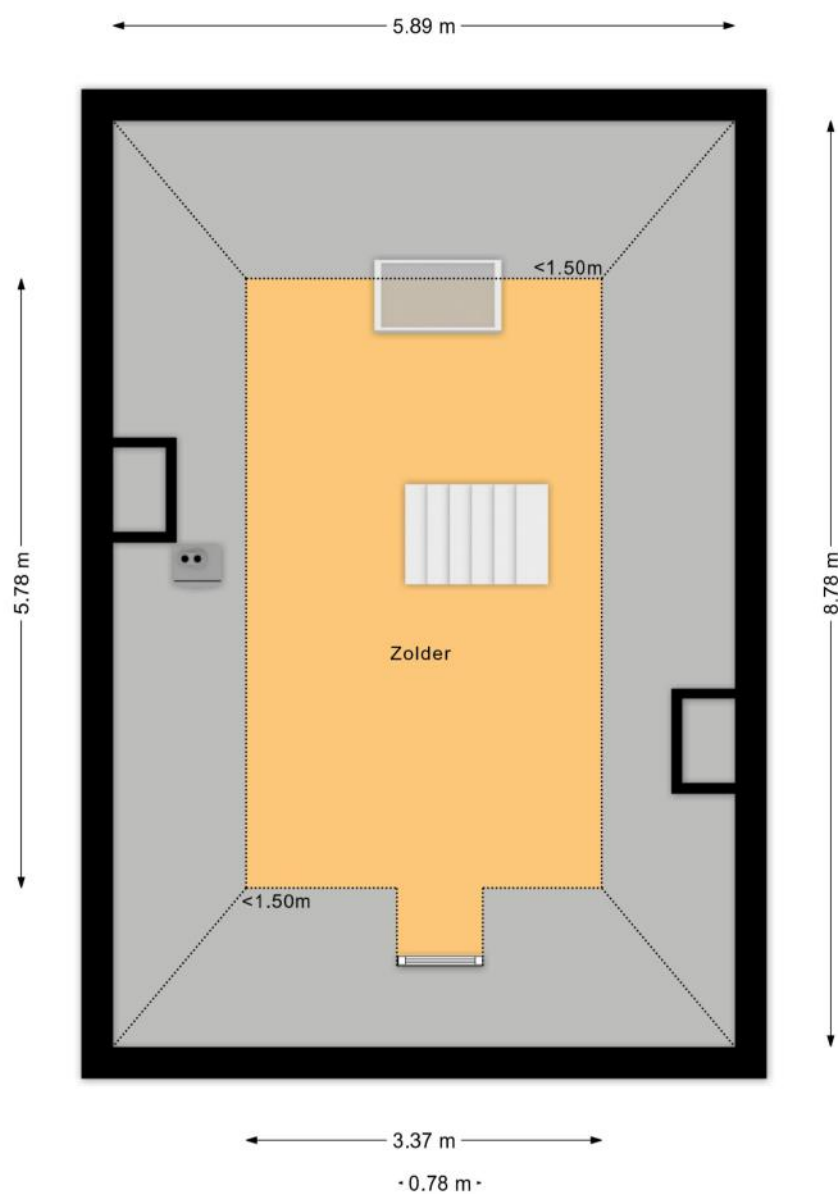
PLATTEGRONDEN



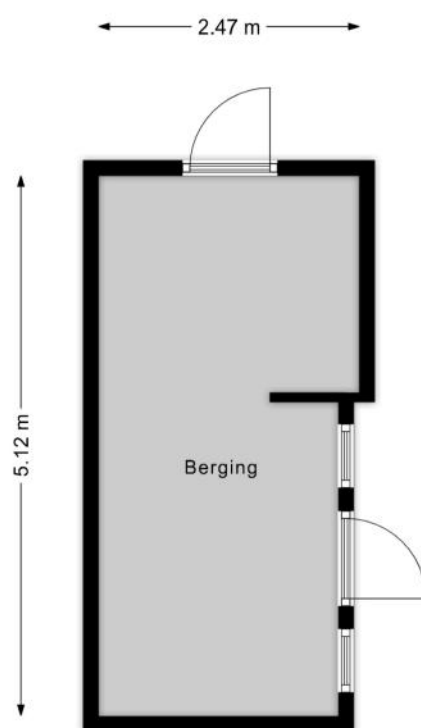
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	179 m ²
Inhoud	554 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	147 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, bidet, dubbele wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Domotica

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	82 m² (11m diep en 7,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------

Kadastrale gegevens

Boxtel F 6187

Oppervlakte	179 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bodelmonde
Sectie F
Perceel 6187

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.