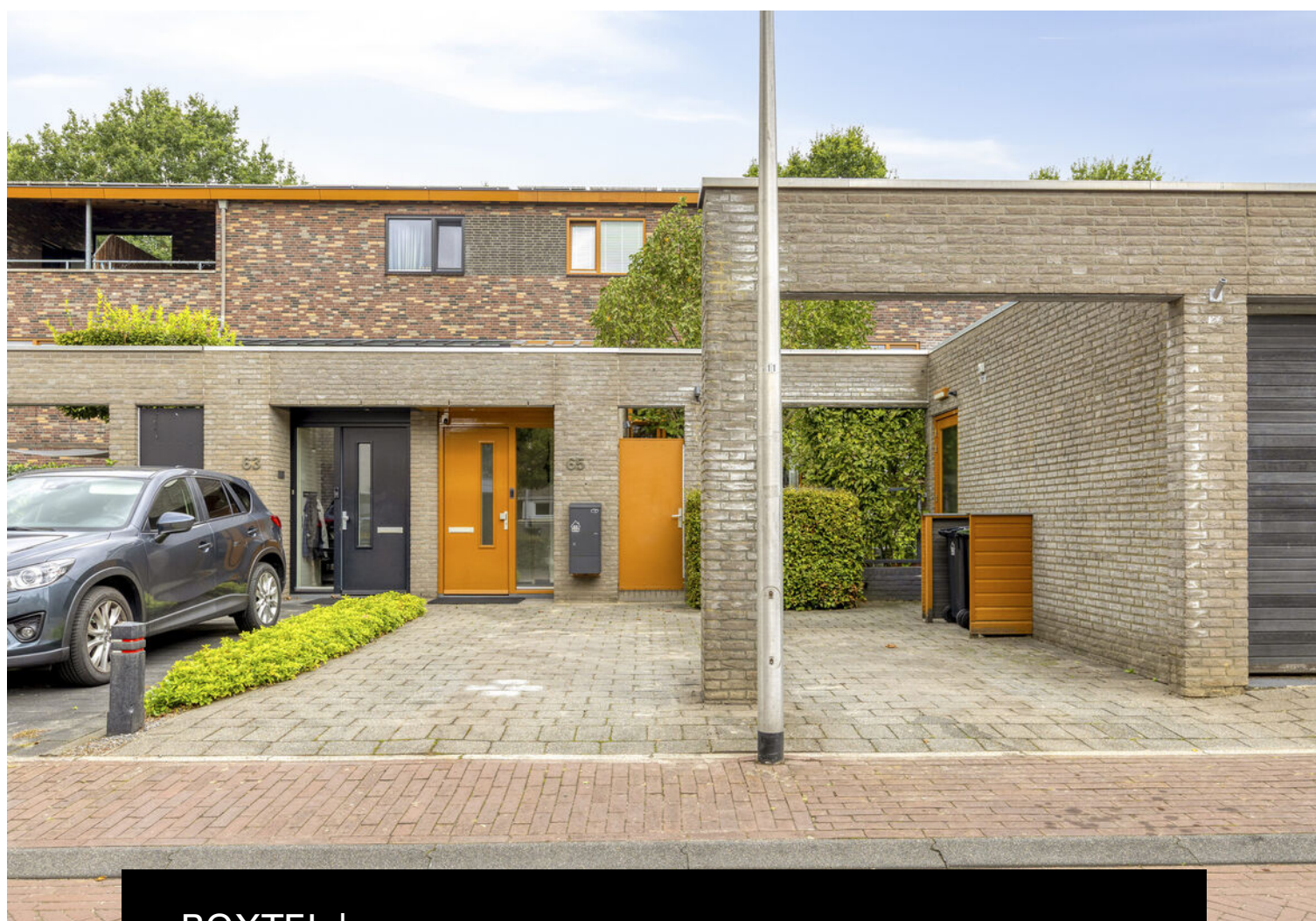


Fijne woning



BOXTEL | Huygensstraat 65

vraagprijs € 585.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	531 m ³
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	230 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	22 m ²
Externe bergruimte:	19 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Verrassend ruime, en zeer energie zuinige woning met een speelse indeling, meerdere slaapkamers, een royale badkamer, een beschut dakterras en een sfeervol aangelegde patiotuin met veel privacy. De grote raampartijen en bijzondere indeling geven de woning een eigen karakter en zorgen op verschillende plekken voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde beschik je bovendien over parkeergelegenheid voor twee auto's en een eigen garage. Een complete woning met veel leefruimte, volop mogelijkheden en meerdere fijne plekken om zowel binnen als buiten te verblijven.

De woning ligt in een rustige en ruim opgezette woonomgeving in Boxtel, waar groen en speelgelegenheid volop aanwezig zijn. In de directe omgeving vind je onder andere een ruime speelvoorziening, waardoor de locatie ook voor gezinnen aantrekkelijk is. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten zijn goed bereikbaar en ook het centrum van Boxtel met winkels, horeca en het NS-station ligt op korte afstand.

Boxtel heeft daarnaast een gunstige centrale ligging. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven goed bereikbaar, terwijl je in de omgeving ook volop mogelijkheden hebt om te wandelen en te fietsen.

Indeling:

Begane grond

Je komt binnen in de hal waar zich tevens de meterkast en kapstok bevindt. Via een lange gang met zwevende wandkast voor voldoende opbergruimte heb je toegang tot de verschillende leefruimtes. Al bij binnenkomst valt op dat deze woning geen standaard indeling heeft. De verschillende niveaus, zichtlijnen en grote glaspartijen geven het huis een speels, licht en ruimtelijk karakter.

De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en staat in verbinding met de overige leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de royale glaspartijen voor veel daglicht en een directe relatie met de patiotuin. Het vele glas geeft dit gedeelte van de woning een lichte uitstraling en laat binnen en buiten mooi op elkaar aansluiten. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een trapkast waarin de vrijwel nieuwe warmtepomp staat.

De open keuken vormt onderdeel van de leefruimte en biedt volop werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van inductiekookplaat, koelkast, combi magnetron, afzuigkap en vaatwasser. De keuken heeft een raam aan de achterzijde met uitzicht op de atletiekbanen. Vanuit het woongedeelte stap je gemakkelijk via openslaande deuren de patio in, waardoor deze besloten buitenruimte in de warmere maanden echt als verlengstuk van de woning kan worden gebruikt of als "achterom" als kennissen via de poort de tuin binnen komen.

Eerste verdieping:

Vanuit de woonkamer kom je in een 2e hal die toegang geeft tot een toilet en via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich meerdere slaapkamers van verschillende afmetingen. Dankzij de brede raampartijen beschikken de kamers over een prettige hoeveelheid daglicht. De twee grotere kamers hebben een extra royale raampartij in combinatie met brede venster- en glazen dakgedeelte, wat voor een bijzonder speelse lichte ruimte zorgt.

De kamers bieden voldoende flexibiliteit in gebruik. Naast slaapkamers kun je hier bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbykamer of kleedkamer realiseren. De kleinste kamer is voorzien van een infrarood sauna die eventueel overgenomen kan worden.

Omschrijving

Een 2e afzonderlijke toilet en de badkamer bevinden zich ook op deze verdieping. De badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld. Je beschikt hier over een ligbad, een afzonderlijke douche met glazen afscheiding en een breed wastafelmeubel met twee wastafels. De combinatie van een bad en separate douche maakt de ruimte praktisch voor dagelijks gebruik en zeker ook voor een gezin.

Tweede verdieping:

De open trap leidt verder naar de bovenste woonlaag. Hier is een royale kamer aanwezig, die door zijn formaat uitstekend als slaapkamer kan worden gebruikt. Er is voldoende ruimte voor een groot bed in combinatie met kasten en bijvoorbeeld een zit- of werkplek. Tevens tref je hier een aparte afsluitbare wasruimte, waarin de WTW, zonneboiler en omvormers zijn geplaatst.

Daarboven bevindt zich een zoldertje voor extra opbergruimte.

Vanuit deze verdieping is het beschutte dakterras bereikbaar. Een bijzondere extra buitenruimte met een vrij uitzicht aan de voorzijde over de omliggende woonomgeving. Door de overkapping en glas aan de achterzijde, zit je hier bovendien aangenaam beschermd. Daarmee biedt de woning naast de patio nog een tweede, geheel eigen plek om buiten te verblijven.

Patiotuin:

Aan de voorzijde ligt de grote besloten patio circa 8x9 meter op het zuiden, die met veel aandacht en gevoel voor sfeer is ingericht. Door het omsloten karakter geniet je hier van veel privacy. De combinatie van bestrating, hardhouten vlonders, volwassen groen, verhoogde cortenstalen plantenbakken en elementen geeft de patio een eigentijdse en tegelijkertijd groene uitstraling. De centraal aanwezige magnolia boom vormt een natuurlijke blikvanger en draagt bij aan het beschutte karakter en biedt veel schaduw als de zon schijnt.

Deze tuin biedt verrassend veel mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Zo is er een royale met schaduwdoeken overdekte terrasruimte waar plaats is voor zowel een grote eettafel als een comfortabele loungeset. Daarnaast zijn elders in de patio afzonderlijke zithoeken aangelegd. Hierdoor kun je afhankelijk van het moment van de dag steeds een andere plek kiezen om heerlijk buiten te zitten. Dankzij de grote glaspartijen voorzien van screens, aan de woning is de patio bovendien nadrukkelijk onderdeel van de woonbeleving binnen. Het groen blijft vanuit de leefruimte zichtbaar en zorgt voor een aangename verbinding tussen huis en buitenruimte. Subtiele automatisch geschakelde buitenverlichting zorgt ook als het donker is voor een aangename sfeer en toegangverlichting.

Garage en parkeren:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de garage. Deze biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen en vormt daarmee een praktische aanvulling op de vele woonruimte in huis. Naast de garage is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, zodat je de auto's direct bij de woning kunt parkeren. Daar bevindt zich toegang tot de voordeur, poort tot de tuin en deur naar de garage.

Algemeen:

- Energielabel A+++
- Warmtepomp Thermia Calibra Eco Cool 8 B/W A+++ uit 2025, WTW systeem
- Alle beglazing HR++
- Zonneboiler
- 33 zonnepanelen MSK 180Wp met totaal vermogen van 5940Wp.
- Vloerverwarming begane grond, 1e en 2e verdieping (koeling in de zomermaanden)
- Alle deuren voorzien van hang en sluitwerk met gelijksluitende cilinders SKG***
- Begane grond volledig tegelvloer 40x40cm zonder dorpels.
- 1e verdieping alle slaapkamers en gang vloerbedekking zonder dorpels, 2e verdieping laminaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



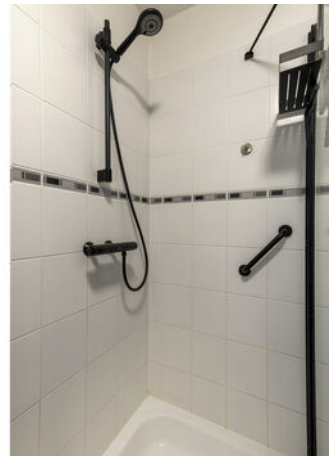
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

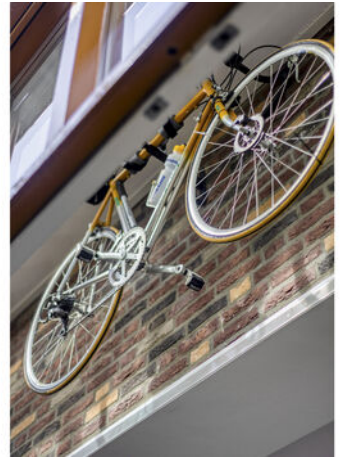








FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

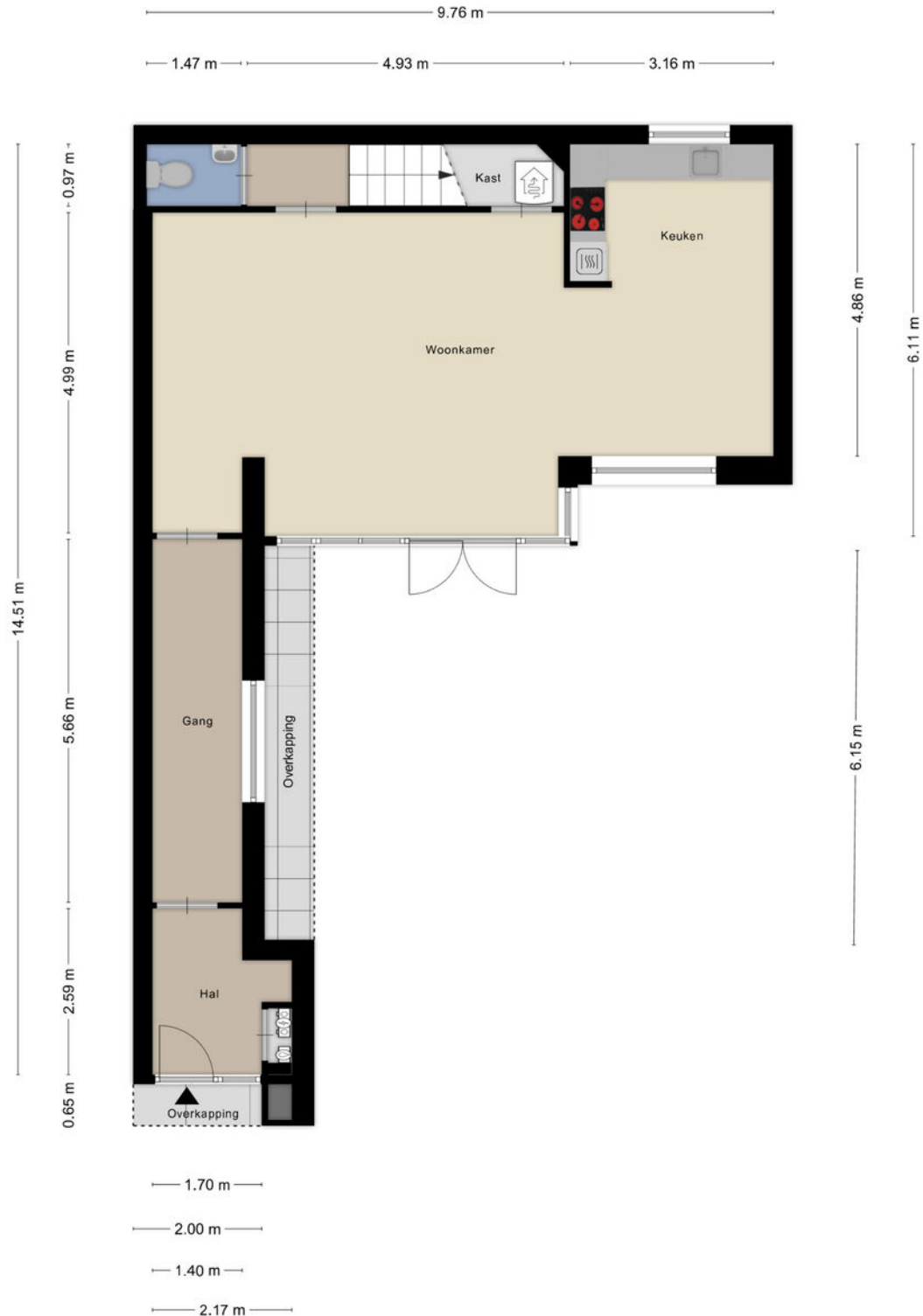


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



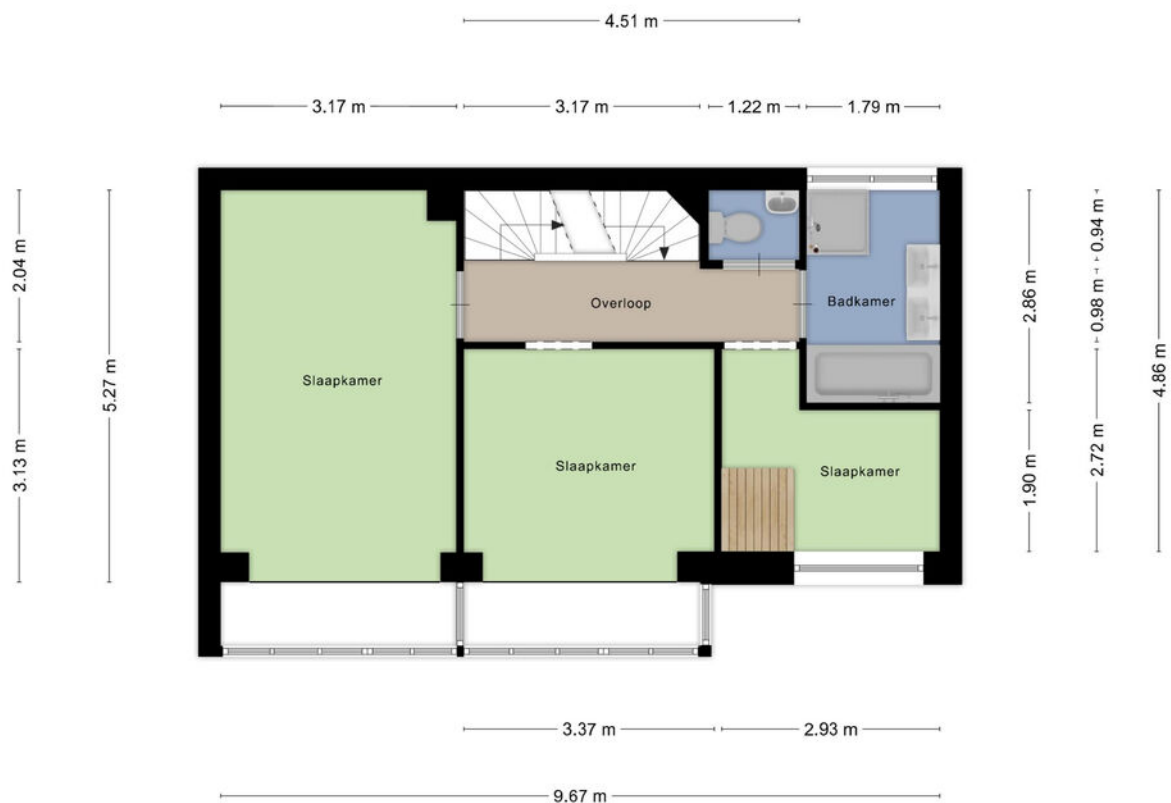
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



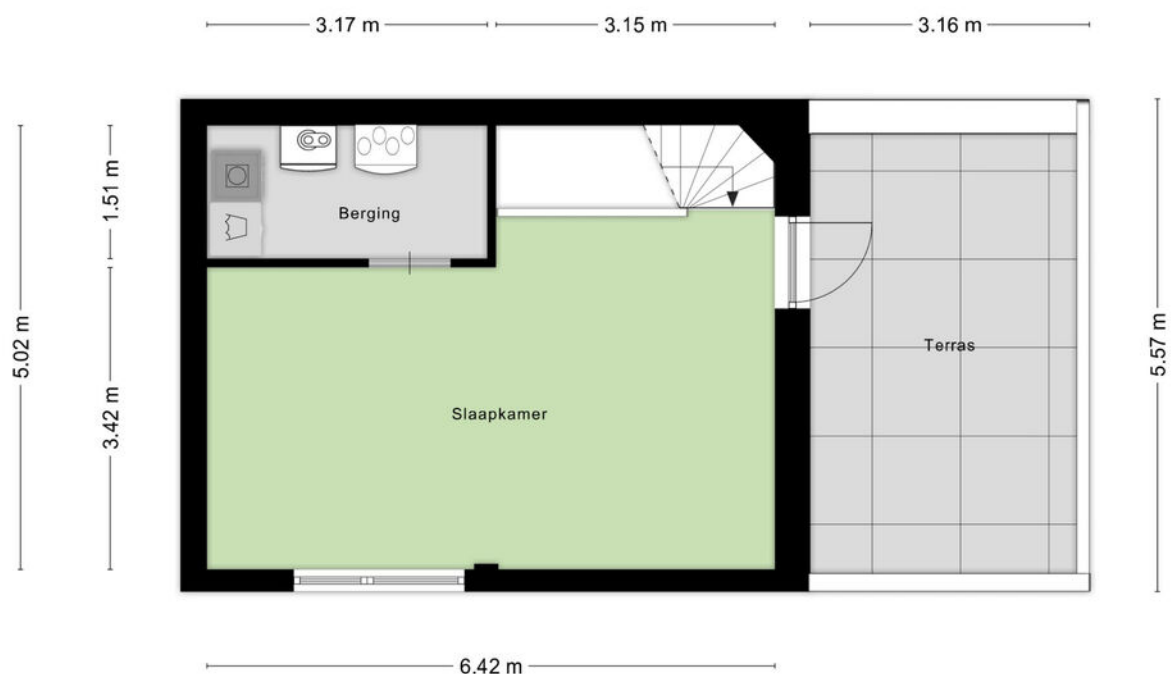
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



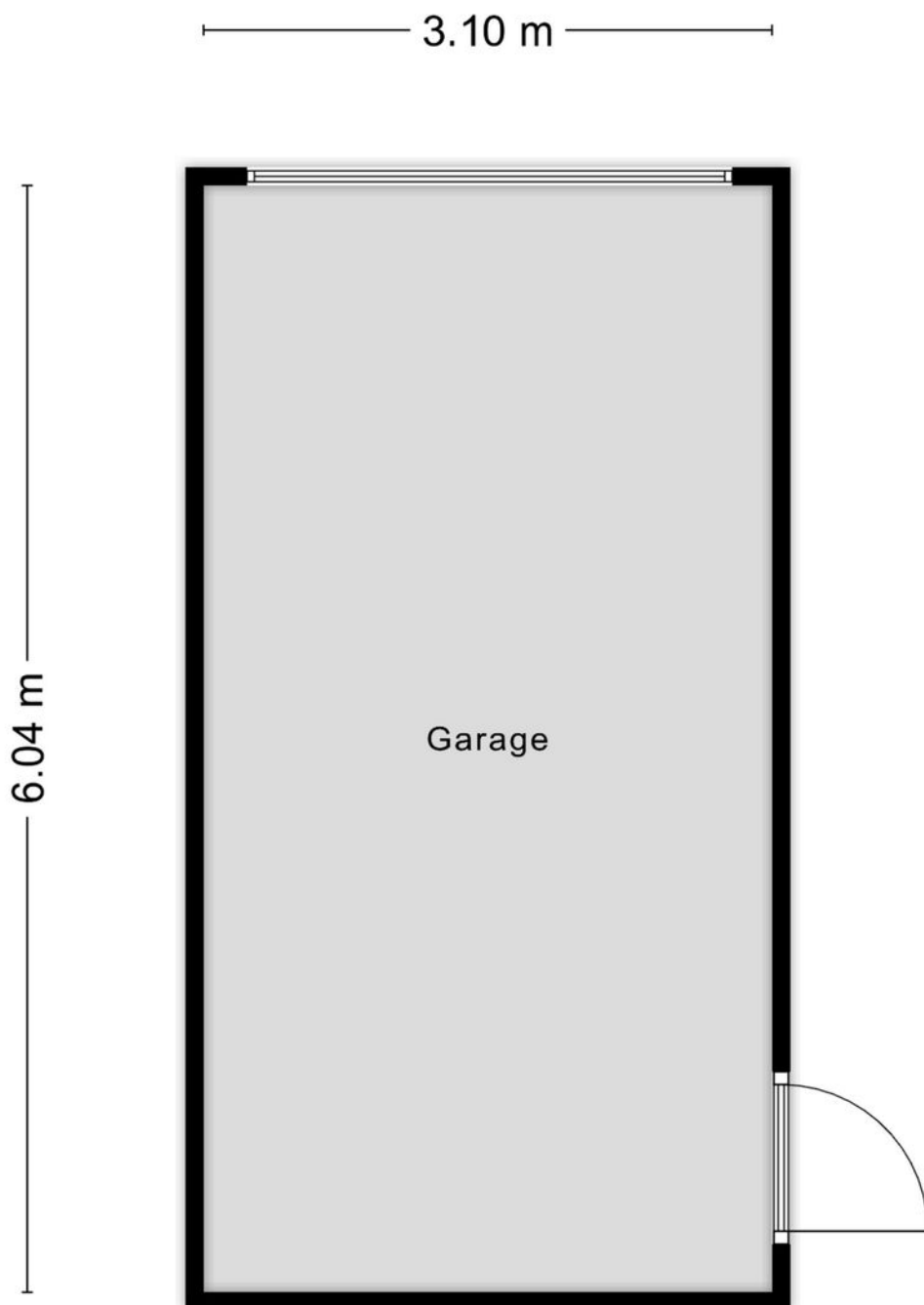
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Garage



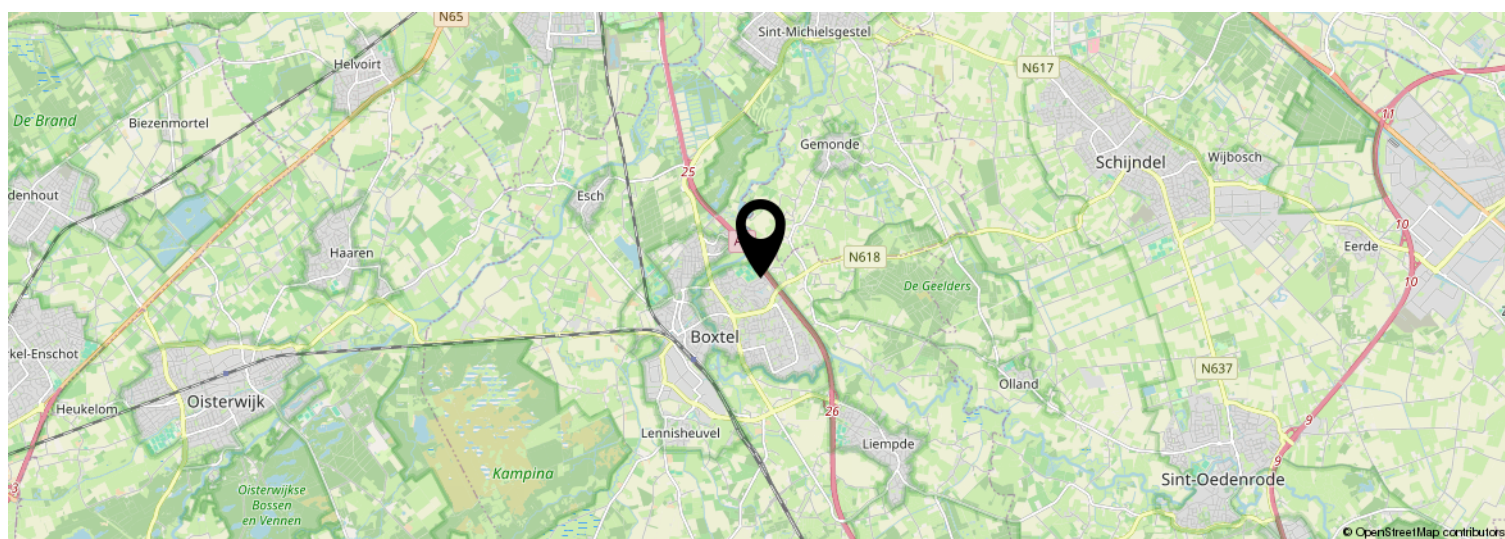
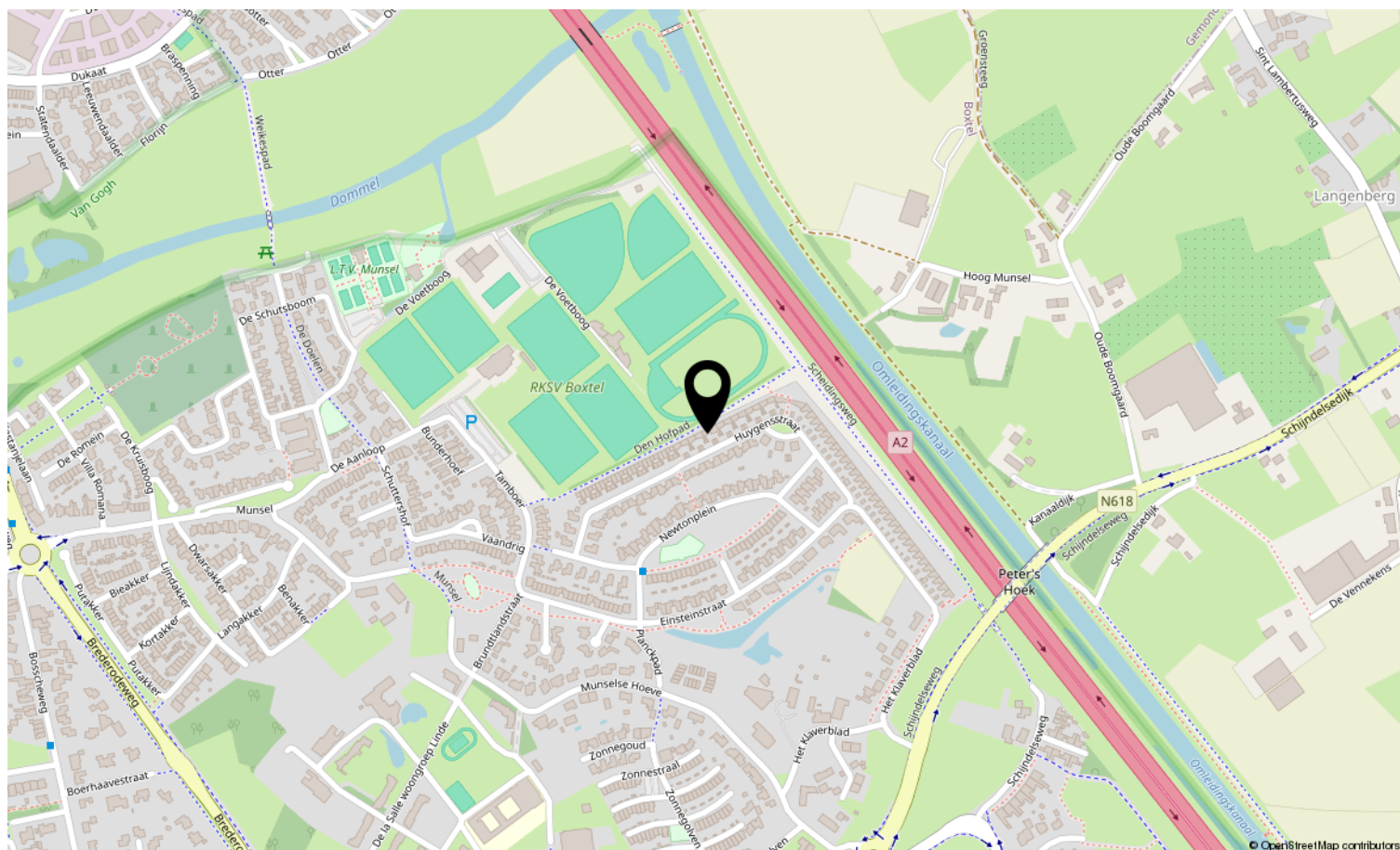
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Totaal-overzicht



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

Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Boxtel
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3518
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Keukenlamp	X			
- LED verlichting woonkamer	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten met schuifdeuren slaapkamers	X			
- Bureaubladen slaapkamers	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- LED plafondmap keuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- wandbeugel in douch	X			
- handdoek haken, beugels	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp 2025	X			
-				X
- Zonneboilersysteem	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
corten staal wandpanelen, sokkel en waterpartij			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
astro klok in meterkast voor tuinverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Hardhouten terrassen	X			
aluminium overkapping voor schaduwdoeken	X			
Tuin - Overig				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Houtkachel compleet	X			
- Cortenstalen bakken met planten	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

