



ALBINONISTRAAT 55, BOXTEL



Albinonistraat 55, Boxtel

Ruime hoekwoning met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers en een ruime tuin. De woning is aan de zij- en achterkant uitgebouwd, waardoor op de begane grond een royale leefruimte is ontstaan. Daarnaast heeft de woning o.a. 22 zonnepanelen, airco in woonkamer, keuken en ouderslaapkamer, geheel aluminium kozijnen met HR++ beglazing en een fijne zij- en achtertuin. Kortom een echte familiewoning.

Duurzaamheid en comfort

De woning beschikt over maar liefst 22 zonnepanelen: 18 panelen op het hoofddak en nog eens 4 panelen op het dak van de keuken. Daarnaast is spouwmuurisolatie aangebracht in de voor-, zij- en achtergevel. De westgevel is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.



bouwjaar: 1980
woonoppervlakte: ca. 146m²
perceeloppervlakte: 280 m²
inhoud: ca. 540 m³
aanvaarding: in overleg

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die is afgewerkt met een eikenhouten lamelparketvloer. Hier bevinden zich de uitgebreide meterkast, de trapopgang, een praktische kast onder de trap en de toiletruimte. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje, pvc-vloer en inbouwverlichting.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. De eikenhouten lamelparketvloer loopt hier mooi door en zorgt voor een warme uitstraling, de sfeervolle gashaard vormt een mooie scheiding binnen de leefruimte. De ruime zitkamer is op de tuin georiënteerd, waardoor er via een schuifpui een prettige verbinding met buiten ontstaat. Een airconditioning zorgt hier zowel voor verkoeling als verwarming.

Een schuifdeur geeft toegang tot de afgesloten keuken welke is uitgevoerd in een rechte opstelling met een composiet werkblad en beschikt onder meer over een koelkast, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en een direct heet waterkraan. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Het hoge open plafond geeft de keuken extra ruimtelijkheid en via de schuifpui loop je zo de tuin in.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur en een achterdeur naar de tuin.













Eerste en tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is m.u.v. de badkamer geheel afgewerkt met een lichte pvc-vloer. Alle kamers zijn voorzien van aluminium kozijnen met draaikiepramen, horren en HR++ beglazing. Aan de achterzijde zijn bovendien elektrische screens aanwezig. De ruime ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een garderobekast en airconditioning.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, wandcloset en wastafel met spiegelkast. Mechanische ventilatie zorgt voor de nodige afvoer van vocht.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel praktische ruimte. Op de overloop bevinden zich de cv-ketel (bwjr. 2026), de omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er bergruimte aanwezig en beschikt deze overloop over een zij- en dakraam. Vanaf de overloop is de vierde kamer bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een wastafel, vloerbedekking en ruime bergkast. Dankzij de dakophoging is hier een volwaardige extra kamer ontstaan, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.









Tuin

Ook buiten is er volop ruimte. De achtertuin is sfeervol ingericht met een vijverpartij, kunstgrasgazon en diverse borders met beplanting. Achter op het perceel bevindt zich een overdekt terras, een fijne plek om beschut van de tuin te genieten. Een groot pluspunt van deze hoekwoning is de riante zijtuin. Er zijn meerdere mogelijkheden om de tuin te bereiken, waaronder een achterom aan de achterzijde en een tweede toegang richting de voorzijde.

De voortuin is groen aangelegd met beplanting, een hoge haag en een boom, waardoor de woning prettig van de straat wordt afgeschermd.









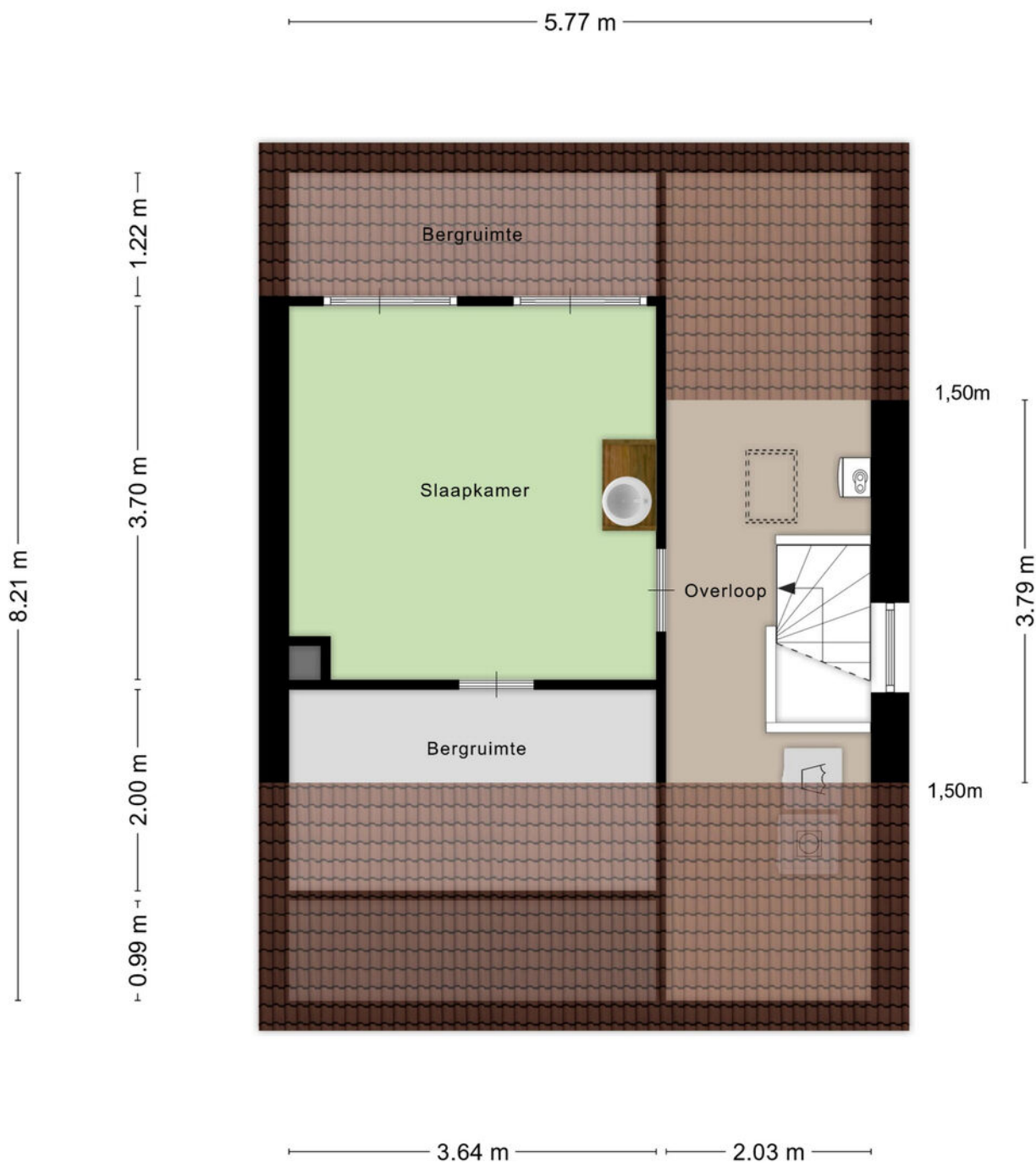
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boxtel	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4365	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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