



# WONEN

**STATIONSSTRAAT 101** 5281 GC BOXTEL

*Riante tuin op perceel  
van 277 m2!*

*Ruime authentieke  
vooorlogse woning.*

*6 slaapkamers,  
meer kamers mogelijk!*



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061 KK Oisterwijk

085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)

**Wonen in Boxtel  
doe je met RE/MAX**



# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



instagram.com/  
jelle.de.beer\_remax.makelaar



facebook.com/  
Jelledebeer.Remax.Optimus



rem.ax/377vXix

WOONOPPERVLAKTE

123 m<sup>2</sup>

INHOUD

535 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKE

277 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1925

KAMERS

10

SLAAPKAMERS

6



**VERWARMING:**

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk, houtkachel

**ENERGIELABEL:**

D

**TUINLIGGING:**

zuidoost

**PARKEREN:**

parkeervergunningen

**BERGING:**

ja (2)



# KOM VERDER

## STATIONSTRAAT 101

ZEER RUIM WONEN IN HET CENTRUM VAN BOXTEL!

Deze riante vooroorlogse woning gelegen in centrum van Boxtel bevindt zich op loopafstand van diverse faciliteiten zoals winkelgelegenheden, supermarkten, scholen, restaurants, en het centrum. In minder dan een minuut bereik je al lopend het NS-station van Boxtel. U bevindt zich eveneens via een gemakkelijke verbinding snel op de A2.

Niet alleen de locatie is perfect, ook de woning zelf biedt veel wooncomfort en zeer veel mogelijkheden. Zo noemen wij naast de enorme ruimte en riant perceel (277 m<sup>2</sup>): vloerverwarming, kunststof kozijnen, HR-glas, houtkachel, authentieke gevel én waterput, ruime bijkeuken, kelder, 6 slaapkamers met ruimte voor extra slaapkamers, fraai aangelegde achtertuin met veel privacy en ruime zolder.

Bel ons snel voor een afspraak en kom kijken! Wij leiden je graag rond.

Indeling en omschrijving:

### BEGANE GROND

De woning heeft een beschermde voorgevel met authentiek balkon en balustrade voorzien van kunststof kozijnen. Achter de voordeur schuilt een ruime gang met toegang tot het toilet, de meterkast, garderobe, keuken, bijkeuken, provisiekelder en toegang tot de woonkamer.

Door de fijne hoeveelheid aan ramen in zowel voor- als achtergevel van deze doorzonwoning geniet je van een rijkelijke lichtinval in de woonkamer. Daarnaast zorgen de tegelvloer (voorzien van vloerverwarming) en houtkachel voor een warme sfeer en neutrale basis.

Via de gang bereik je eveneens de keuken waar woonplezier en kookcomfort samenkomen. De keuken is heeft voldoende opbergruimte en is voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en keukenblok met wasbak. Aansluitend vind je de ruime bijkeuken met wederom voldoende opbergruimte, was- en drogeraansluiting en Hr-ketel (Remeha Quinta, 2004).

### EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trapopgang in de gang biedt de overloop toegang tot de badkamer en 4 zeer ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon. De badkamer is voorzien van douche en wastafel. Via de aangrenzende slaapkamer is het mogelijk om een grotere badkamer te creëren en tegelijkertijd meer dan voldoende ruimte en slaapkamers over te houden.

### TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trapopgang bereikt u de ruime zolder met aan beide zijden een dakraam voorzien van kunststof kozijnen. Deze ruimte is voorzien van voldoende opbergruimte en tevens bestaat de mogelijkheid om hier een 5e, 6e of zelfs 7e slaapkamer te realiseren!

**VRAAGPRIJS**  
**€ 475.000 K.K.**

## TUIN

De riante achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten, biedt veel privacy en is zowel bereikbaar via de woning alsmede de achterom aan de zijkant van de woning. De tuin is zeer fraai aangelegd en voorzien van diverse sierbestrating en beplantingen. De tuin is tevens voorzien van een veranda én pergola. Daarnaast beschikt de woning over een tweetal stenen ruime bergingen en bestaat de mogelijkheid om daar door plaatsing van een deur een tweede achterom met brandgang te realiseren. En last, but not least: de achtertuin beschikt nog over de authentieke en bruikbare waterput!

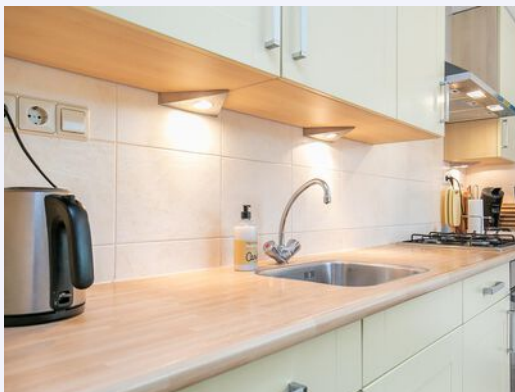
## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1925
- Vloeroppervlakte ca.: 172 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte ca.: 142 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca.: 123 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte ca.: 277 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca.: 10 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca.: 19 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca.: 535 m<sup>3</sup>
- 4 slaapkamers, mogelijkheid voor 2/3 extra slaapkamers
- Beschermd gevelwand
- Authentieke waterput nog aanwezig en in gebruik
- Voegen van de woning zijn gerestaureerd
- Kunststof kozijnen voorkant woning én dakkapellen
- Grotendeels voorzien van HR- en dubbel glas
- Verwarming middels vloerverwarming (woonkamer), houtkachel en c.v.-combiketel
- Warmtevoorziening middels c.v.-combiketel
- Parkeervergunning: ca. €30,- per jaar
- Riolheffing 2022 ca. €184,-
- Onroerend zaakbelasting 2022 ca. €404,-
- De lood-/asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing
- Aanvaarding in overleg

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, doch RE/MAX Optimus Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.











*Woonkamer en  
keuken met veel  
natuurlijk lichtinval.*



*Ruime slaapkamers*





*Uitbreiding van  
badkamer mogelijk!*

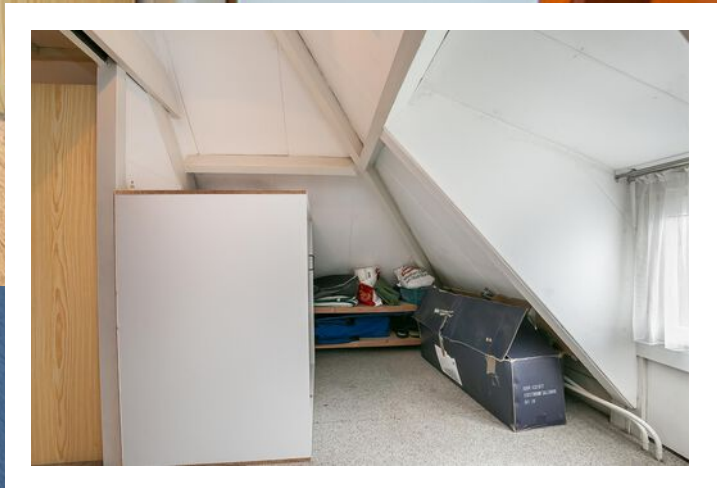


*Gunstige ligging in het centrum van Boxtel nabij diverse winkels, restaurants, speeltuinen, scholen, supermarkt en NS-station.*



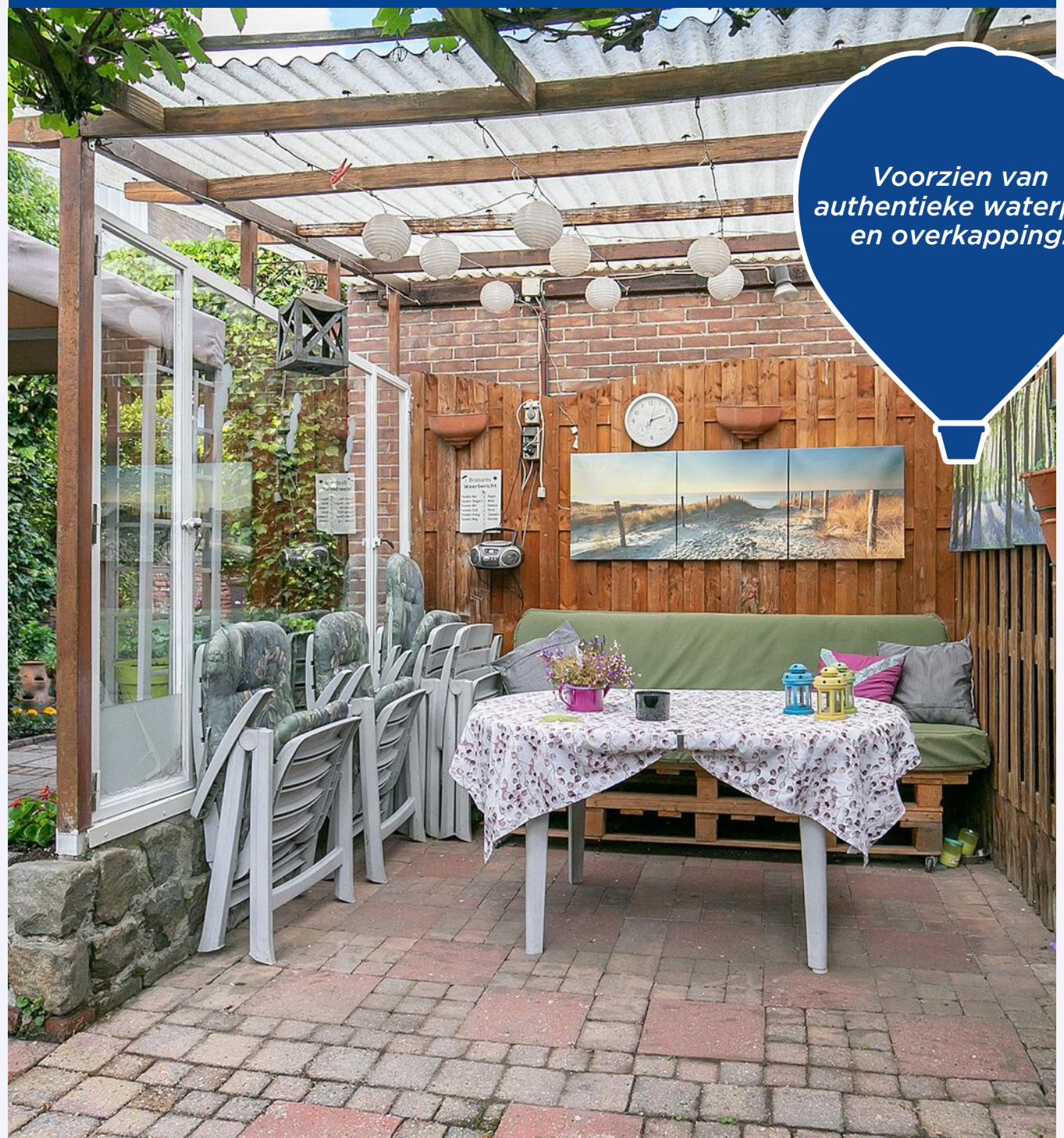


*Ruime zolder met veel mogelijkheden!*



*Riante groene tuin met voldoende opbergruimte!*





# BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

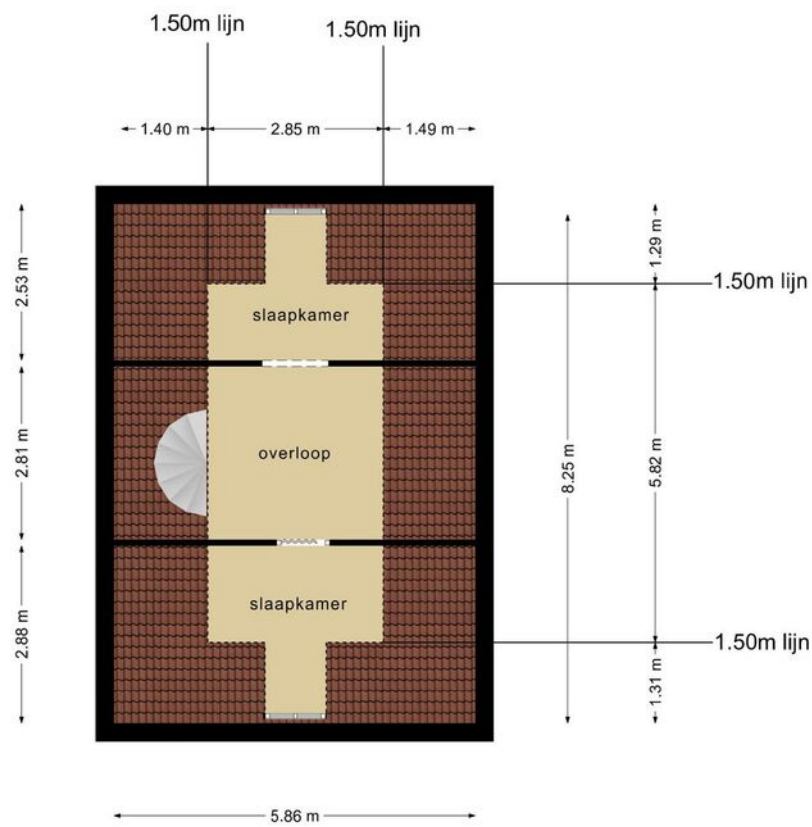


# VERDIEPING 1



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

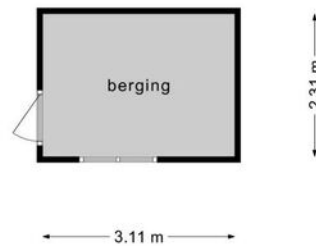
# ZOLDER



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

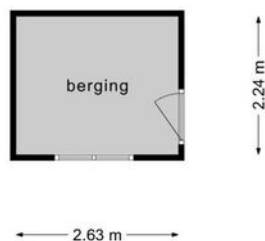
# BERGING 1



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

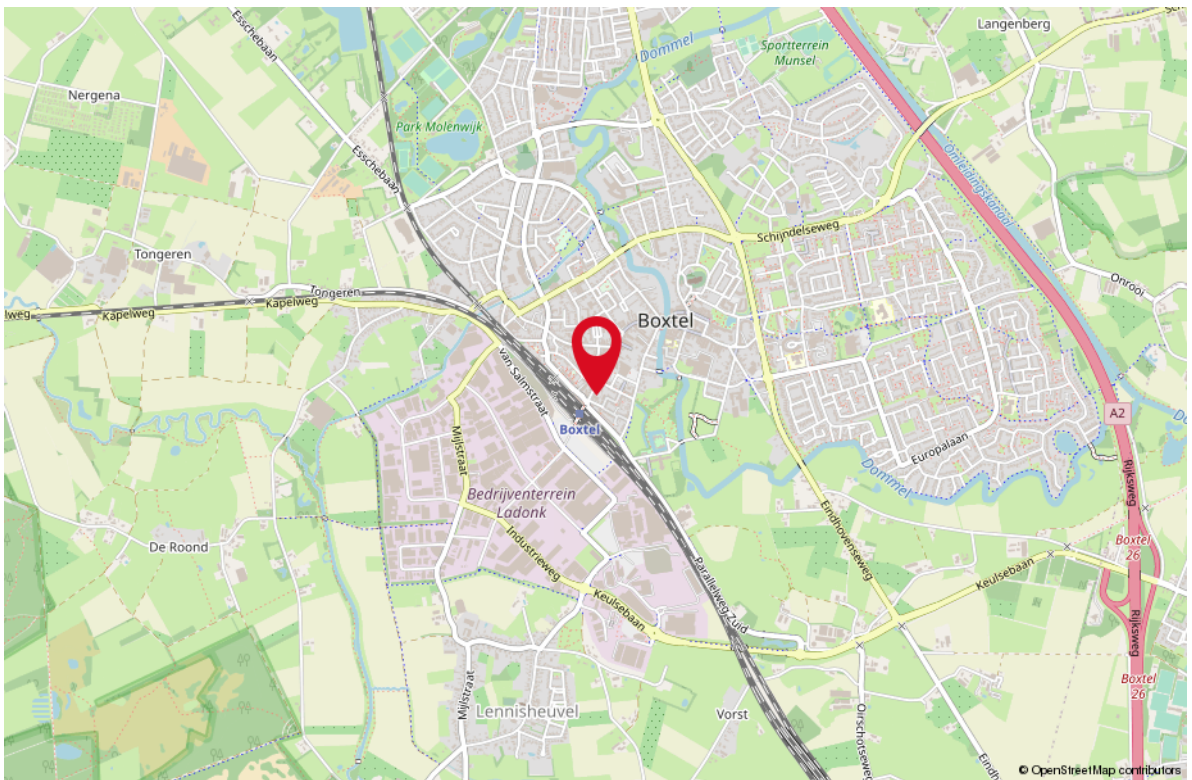
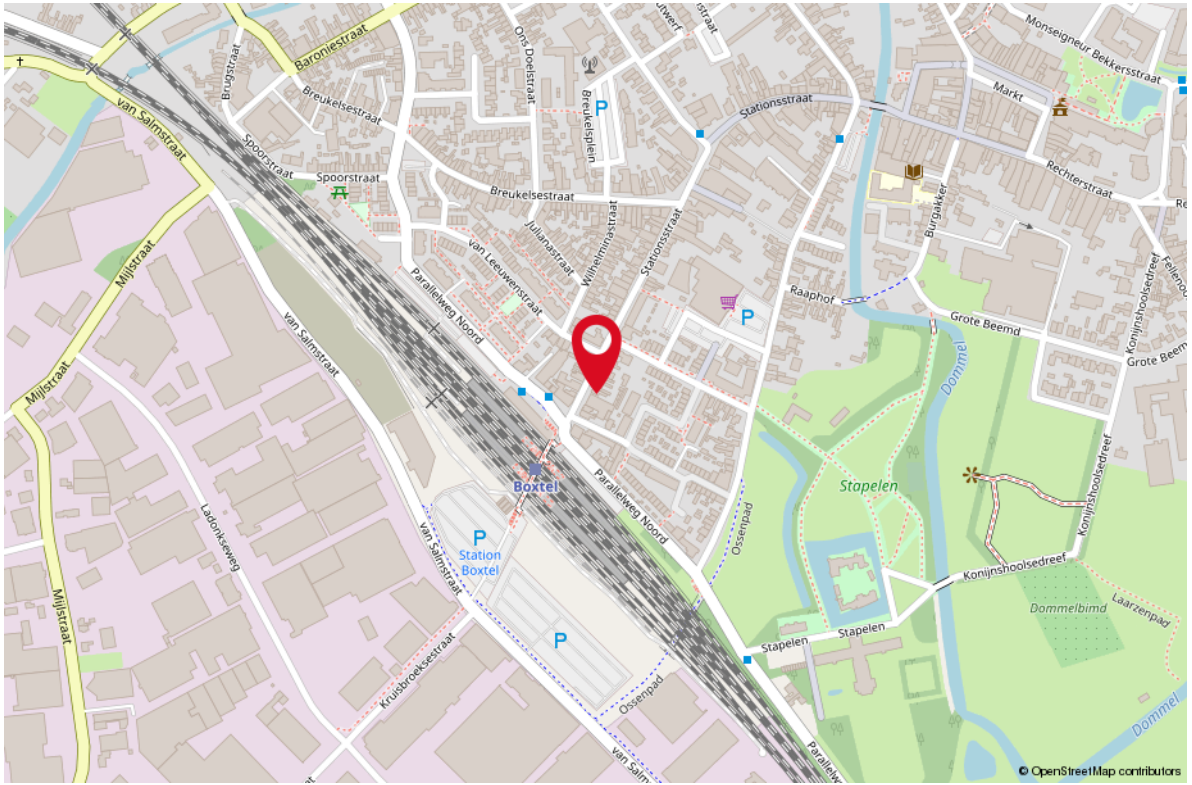
# BERGING 2



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# LOCATIE OP DE KAART

## STATIONSTRAAT 101 BOXTEL



# WONEN IN BOXTEL

Boxtel biedt het beste van twee werelden. U woont er in een landelijke omgeving, op een half uur rijden van grote steden. Want Boxtel ligt midden in de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. De gemeente staat bekend om z'n Brabantse gastvrijheid en gezelligheid. En natuur. Want Boxtel ligt in Het Groene Woud, een aaneenschakeling van prachtige natuurgebieden met bossen, vennen en uitgestrekte heidevelden. U kunt er heerlijke wandelingen en fietstochten maken. Voor elke woonwens is er in Boxtel wel een woonkans. Van huurwoningen tot luxe villa's en moderne, groene woningen. Vanuit elke wijk bent u dicht bij het gezellige centrum met veel terrassen, leuke winkeltjes, restaurants en café's.



*HART  
VAN HET  
GROENE WOOD*





**Uw makelaar:**

**Jelle de Beer**

**Makelaar Boxtel e.o.**

06 - 38 51 77 41

jelledebeer@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordening; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordening door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX**