



**Koningsvaren 16**  
**5282 SZ Boxtel**  
**€ 1.950.000 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.950.000 k.k.
Aangeboden sinds	22 nov 2023
Status	verkocht
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Woningcategorie	woonhuis
Type woning	villa
Soort woning	vrijstaande woning
Kozijnen	aluminium

### Indeling

Aantal kamers	
Aantal badkamers	3
Aantal toiletten	4
Kelder	nee
Zolder	nee
Garage	1

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m <sup>2</sup> )	1504
Woonoppervlak (m <sup>2</sup> )	360
Inhoud (m <sup>3</sup> )	1401



## Ligging

Ligging **bosrand, beschutte ligging, woonwijk, bebost gebied, op een rustige weg, district**

## tuin rond

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **1504**  
Breedte (m) **44**  
Lengte (m) **42**  
Oriëntatie **zuidoost**  
Onderhoud **ontworpen onder architectuur**  
Achtersoegang **ja**

## achtertuint

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **900**  
Breedte (m) **44**  
Lengte (m) **20**  
Oriëntatie **zuidoost**  
Onderhoud **ontworpen onder architectuur**  
Achtersoegang **ja**

## voortuint

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **250**  
Breedte (m) **10**  
Lengte (m) **20**  
Oriëntatie **zuidwest**  
Onderhoud **ontworpen onder architectuur**  
Achtersoegang **ja**

## Energie

Verwarming **haard, warmtepomp, vloerverwarming volledig, airconditioning**  
Soort warm water **centrale verwarming**  
Beglazing **hoogrendementsglas, dubbel**  
Isolatie **dak, muur, volledig**

## Energielabel

Energielabel **A+, vervaldatum: 10 nov 2033**



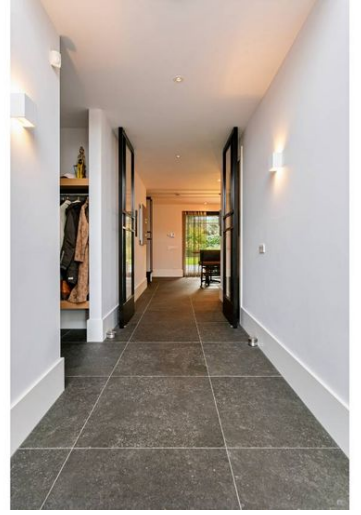
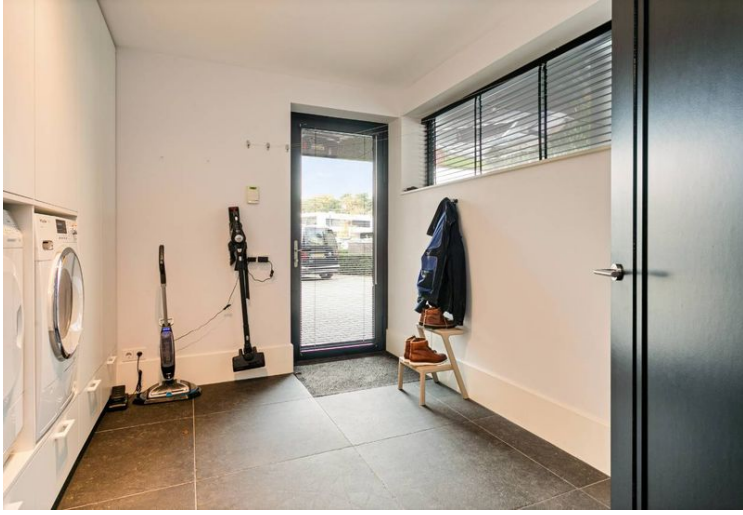
# Koningsvaren 16 in beeld







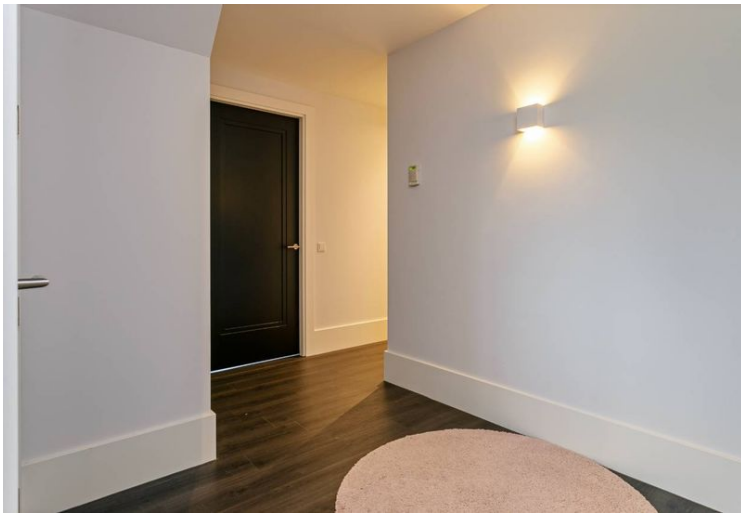










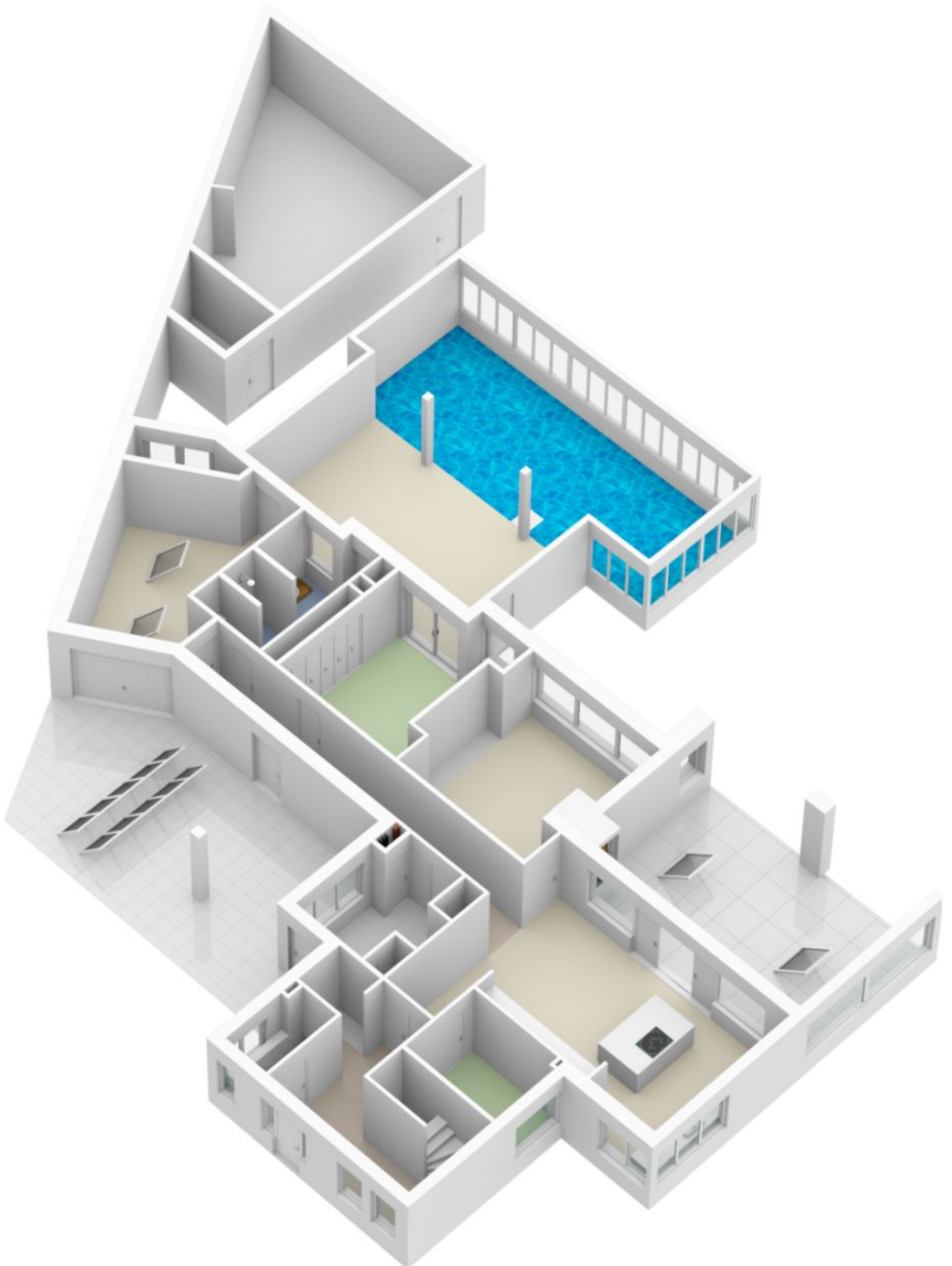




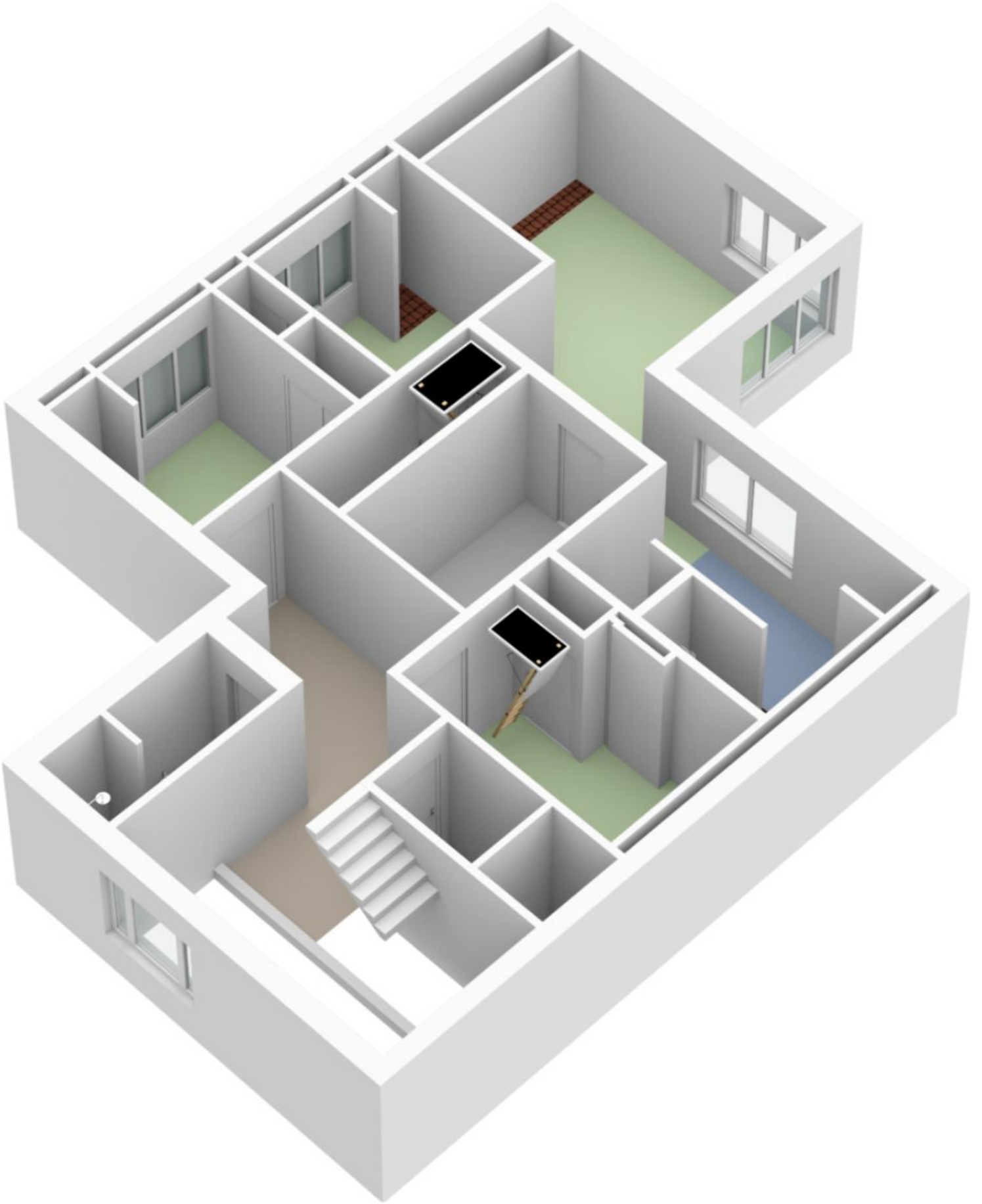


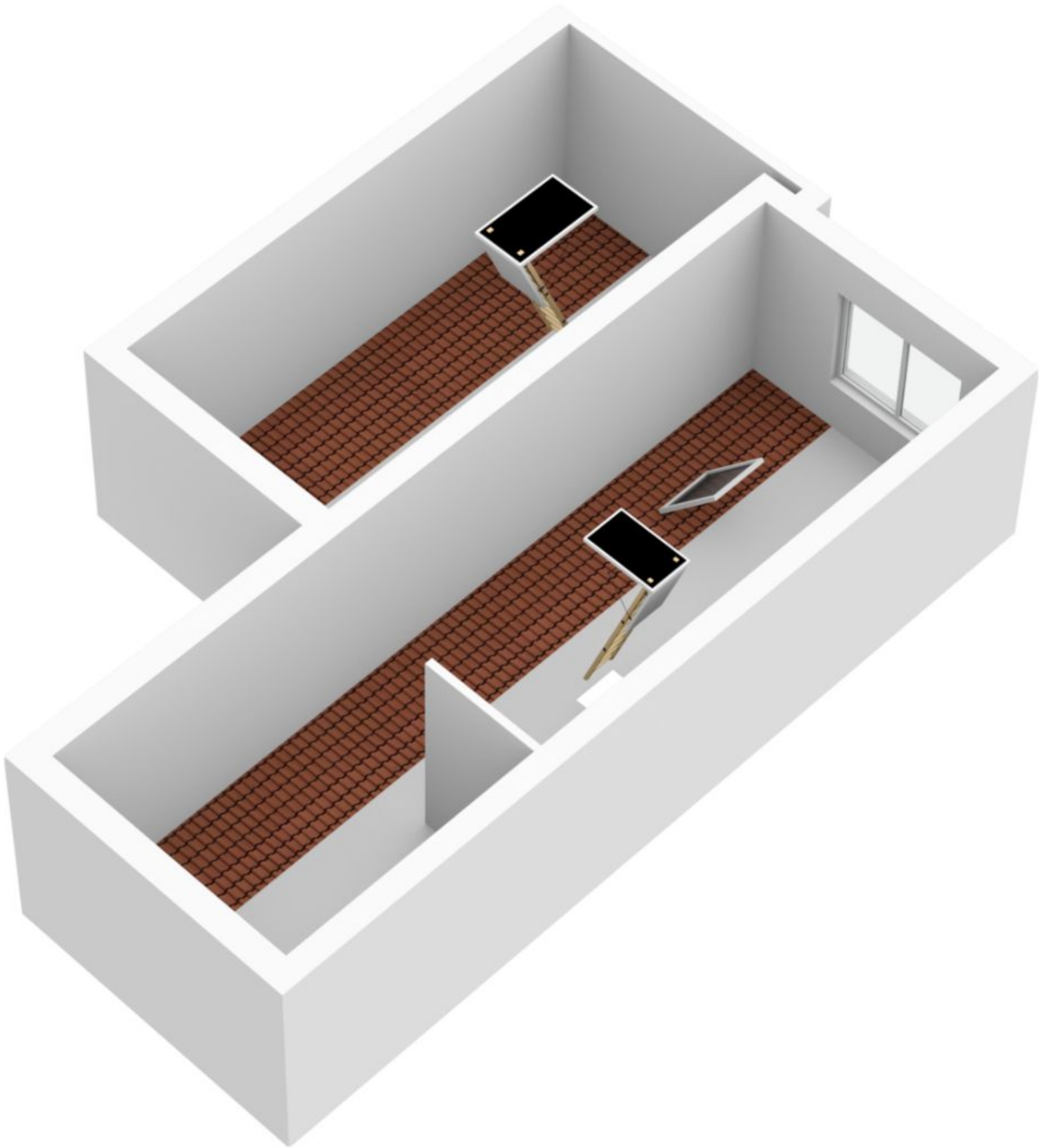










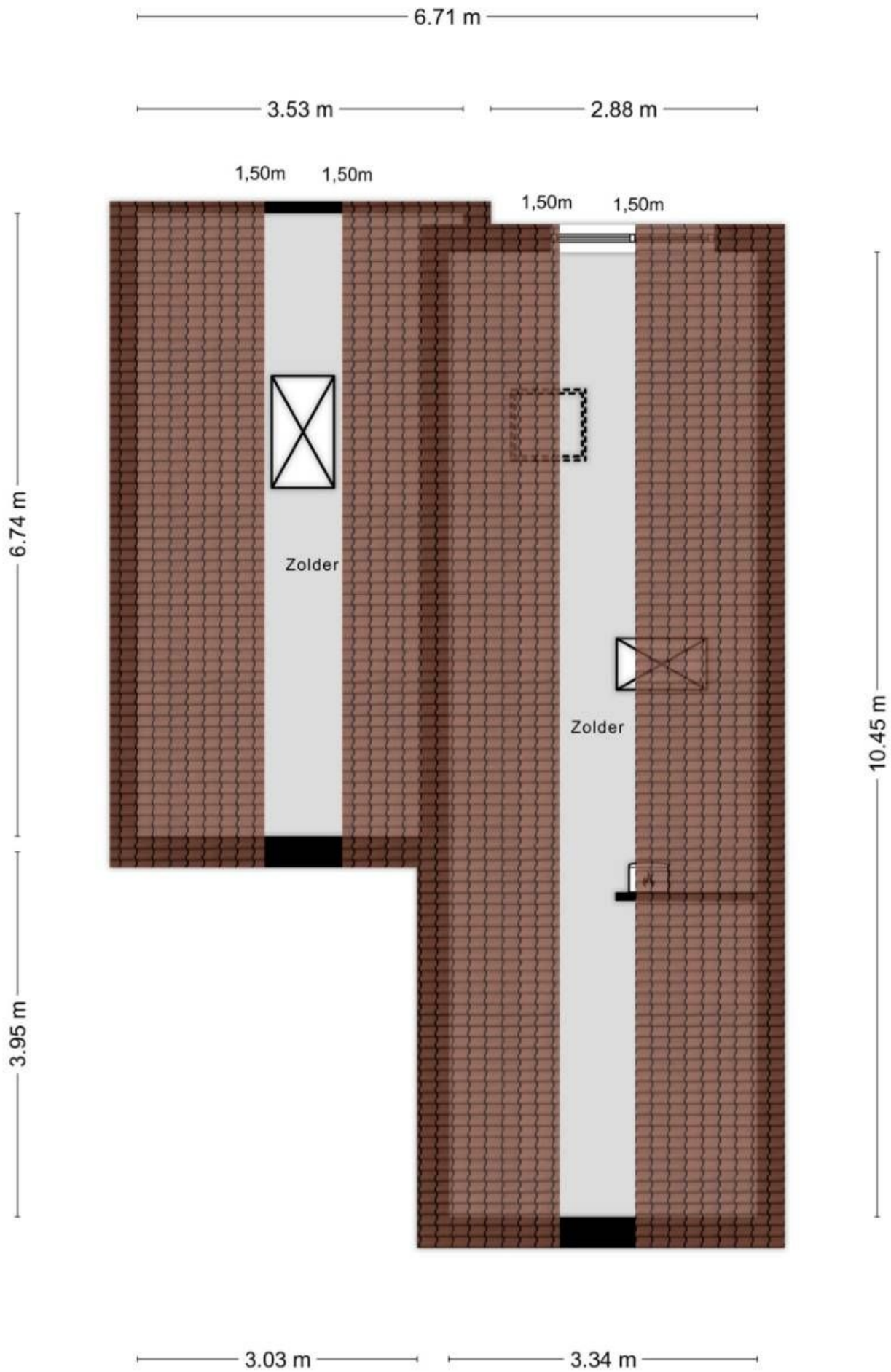




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © 2018 www.dibba.nl



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



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



## Omschrijving Koningsvaren 16

Ruime, vrijstaande woning op prachtige locatie met moderne inrichting en luxe afwerking

Koningsvaren 16 is in een rustige wijk aan de rand van Boxtel gelegen. De woning grenst aan het bos, waardoor u zich in korte tijd heerlijk in de natuur waant. Ondanks de ligging aan de rand van het dorp, heeft u alle voorzieningen binnen handbereik. Denk aan diverse supermarkten, scholen, sportverenigingen en winkel- en horecagelegenheden. In de nabije omgeving bevinden zich tevens een aantal bushaltes en in slechts 10 minuten fietsen bereikt u het NS-station van Boxtel. Liever met de auto op pad? In ongeveer 5 minuten rijden bevindt u zich al op de snelweg A2 richting 's-Hertogenbosch of Eindhoven.

Bijzonder aan deze woning is dat het pas vijf jaar geleden gebouwd is. In 2022 is het zwembad van een overkapping met schuiframen voorzien en is er een tuinkamer met airco, wijnkast en jacuzzi bijgebouwd.

### De entree

Bij aankomst laten de ruime oprit en het vooraanzicht van de woning direct een imposante indruk achter. De oprit is aangelegd met kiezelsteentjes en een verharde weg van de carport met maar liefst drie parkeerplaatsen naar de voordeur. De woning is verder omgeven door veel groen met een bos aan de achterzijde. Ideaal is dat u de woning tevens via de achterzijde van de rechterzijde van het huis kunt betreden.

De entree van Koningsvaren 16 heeft een hoog plafond met grote raamvensters. Bij binnenkomst komt u terecht in een ruime hal van ca. 12 m<sup>2</sup> die toegang biedt tot de trap naar de eerste verdieping, een toiletruimte, een open garderobekast en de rest van de begane grond. De hal is ingericht met witgeschilderde muren, een antraciet tegelvloer en zwarte details in de raam- en deurkozijnen.

De toiletruimte (ca. 4 m<sup>2</sup>) bevindt zich bij binnenkomst direct aan de linkerkant. Deze is voorzien van een urinoir, een zwevende toiletspot met ingebouwd waterreservoir, een wastafel met spiegel, een toilethouder en twee raamvensters. Verder is de toiletruimte ingericht met lichtgrijs gestucte wanden en dezelfde antraciet tegelvloer als de hal.

### Woonkamer en eetkeuken





## Omschrijving Koningsvaren 16

Via de hal bereikt u de ruime, open eetkeuken met een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>. Een perfecte indeling waarmee u ook tijdens het koken deel kunt nemen aan het gezelschap aan tafel. Dezelfde antraciet tegelvloer uit de hal is ook in deze ruimte doorgetrokken en afgewerkt met hoge witte plinten tegen witgeschilderde wanden. De keuken bestaat uit een keukeneiland, een recht aanrecht met keukenkastjes en een kastenwand. De strakke, witte keukenkastjes zonder handvaten met lichtgrijs aanrechtblad zorgen voor een zeer eigentijdse uitstraling. Verder is ook deze ruimte van zwarte details voorzien. Zo vindt u deze terug in o.a. de deurkozijnen en de grote, glazen schuifpui die toegang biedt tot de overkapping aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt verder over enorm veel opbergruimte en moderne keukenapparatuur, zoals een ingebouwd afzuigstelsel in het plafond, een inductiekookplaat, een vaatwasser, een ruime wasbak met zilveren waterkraan en ingebouwde Quooker, een ingebouwd koffiezetapparaat, een magnetron en een heteluchtoven. Dankzij de vele raampartijen wordt deze ruimte overgoten met natuurlijk daglicht. Tevens beschikken deze ruimtes over 4 stalen taatsdeuren.

Via de eetkeuken heeft u toegang tot de woonkamer. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ca. 24 m<sup>2</sup> en is aan de achterzijde van de woning gelegen. Via de grote raampartijen heeft u dan ook mooi uitzicht op de tuin en het daarachter gelegen bos. De woonkamer is ingericht met dezelfde antraciet tegelvloer en grijs geschilderde wanden. De aan weerszijden prachtig ingebouwde kasten bieden de perfecte gelegenheid voor plaatsen van decoratiestukken, zodat u eenvoudig meer persoonlijkheid aan de ruimte kunt geven. De woonkamer is tevens voorzien van een ingebouwde gas haard met glazen wanden. Dankzij de ideale indeling heeft u voldoende plek voor een groot bankstel en tv. De beste plek voor een filmavondje bij het haardvuur tijdens de koude wintermaanden.

Overige ruimtes op de begane grond

Op de begane grond bevinden zich nog twee (slaap)kamers, een badkamer, een berging, een garage / sportschool (eventueel incl apparatuur) en een poolhouse / tuinkamer met zwembad.





## Omschrijving Koningsvaren 16

De eerste (slaap)kamer bevindt zich aan de rechtervoorzijde van de woning, direct naast de hal. Deze kamer heeft een oppervlakte van ca. 7,5 m<sup>2</sup> en is voorzien van een groot raam dat uitzicht biedt op de rechterzijde van het erf. De kamer is verder ingericht met een antraciet tegelvloer en blauwe wanden. Een ideale ruimte voor bijvoorbeeld een thuishkantoor.

Terug naar de eetkeuken waar via u toegang heeft tot een lange, smalle hal. Vanuit hier bereikt u eerst aan de linkerzijde een berging. Deze berging heeft een oppervlakte van ca. 11 m<sup>2</sup> en is tevens via de carport aan de buitenzijde van de woning te betreden. De ruimte beschikt over een meterkast, de aansluiting voor wasmachine en droger en twee ingebouwde kasten.

Terug naar de hal, waar u na een paar passen aan de rechterzijde de tweede (slaap)kamer van de begane grond treft. Deze heeft een oppervlakte van ca. 19 m<sup>2</sup> en is momenteel ingericht als praktijkruimte. Ideaal wanneer u een bedrijf aan huis heeft. Echter kan deze ruimte uiteraard voor allerlei verschillende doeleinden worden ingericht. De kamer is verder voorzien van een antracietgrijze tegelvloer, een hemelsbrede kastenwand met was tafel geïntegreerd, een hoog raamvenster en een brede schuifdeur met glazen wanden dat toegang biedt tot het poolhouse.

Direct aan de linkerzijde van de (slaap)kamer is de badkamer (van ca. 8 m<sup>2</sup>) gesitueerd. Deze heeft dezelfde uitstraling als de toiletruimte in de hal. Zo is de ruimte ingericht met een antraciet tegelvloer, lichtgrijs gestucte wanden, een zwevende toiletspot met ingebouwd waterreservoir, een ruime inloopdouche met regendouchekop en separate handdouchekop en een badmeubel met twee lades, een wastafel en spiegel. De badkamer is tevens direct verbonden met het poolhouse, waardoor u na het zwemmen direct onder de douche kunt springen.

Grenzend aan de badkamer treft u de sportruimte met een oppervlakte van ca. 16 m<sup>2</sup>. Deze is voorzien van een rubber tegels, witgeschilderde wanden, een twee dakramen, airco, diverse fitnessapparatuur en een brede spiegel. De sportruimte is zowel via de gang als een brede garagedeur toegankelijk.







## Omschrijving Koningsvaren 16

Via de sportruimte heeft u toegang tot het poolhouse. Met een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup> en een zwembad van 11 meter lang en 4 meter breed is het hier heerlijk vertoeven. Het poolhouse is voorzien van glazen wanden en een glazen plafond, een vlonderlook vloer, een jacuzzi, een airco en een wijnkast. Een extra groot voordeel zijn de schuiframen, waardoor u zowel in de zomer als in de winter van het zwembad kunt genieten.

### De achtertuin en bergingen

De achtertuin van deze woning is op diverse manieren te betreden. Zo kunt u bijvoorbeeld aan weerszijden om de woning heenlopen, maar ook de grote schuifpui in de eetkeuken gebruiken. Via de woonkamer en eetkeuken bereikt u de ruime overkapping met een oppervlakte van ca. 38 m<sup>2</sup>. De perfecte plek om met lekker weer – maar ook zeker wanneer het weer iets minder lekker is want deze ruimte is ook voorzien van twee warmte units welke in het plafond zijn geïntegreerd, een openhaard en 3 screens zodat de warmte binnen blijft en de wind buiten – van een woonkamer in de buitenlucht te genieten. Dankzij het ruime formaat is er voldoende plek voor het plaatsen van een leuke zithoek. De tuin is verder aangelegd met grote, lichtgrijze tegels en een aantal perken met gras, bloemen, bomen en struiken.

Verder heeft u vanuit de achtertuin toegang tot maar liefst drie bergingen, waarvan één kleine berging met de warmwaterketel. De overige twee bergingen bevinden zich aan de linkerzijde van het erf en grenzen direct aan elkaar. Waar de ene berging een totale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> heeft (technische ruimte zwembad), beschikt de andere over een oppervlakte van ca. 43 m<sup>2</sup>. Ideaal voor het opbergen van (tuin)gereedschap, fietsen en overige spullen die u graag uit het zicht, maar bij de hand wilt hebben.

### De eerste verdieping en zolder

Terug naar de hal, waar u via de houten trap (met traplift) de eerste verdieping van de woning bereikt. Hier komt u terecht op een overloop van ca. 8 m<sup>2</sup> die toegang biedt tot vier (slaap)kamers, een badkamers, een separate doucheruime, een separate toiletruimte en een vouwtrap naar de zolder. De overloop is verder ingericht met een donkere laminaatvloer, witgeschilderde wanden en lichtspotjes.





## Omschrijving Koningsvaren 16

De grootste (slaap)kamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een oppervlakte van ca. 23 m<sup>2</sup>. Dankzij het ruime formaat én de directe toegang naar de walk in closet, badkamer en balkon dient deze kamer perfect als master bedroom. De kamer is verder ingericht met geschilderde wanden, een donkere laminaatvloer en grote raamvensters.

De walk in closet beschikt over hemelsbrede inbouwkasten aan weerszijden waar u overzichtelijk uw kleding en schoenen in op kunt bergen. Verder is aan de wand een grote spiegel gemonteerd en is het plafond van lichtspotjes voorzien.

De badkamer direct grenzend aan de master bedroom heeft een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup> en is in dezelfde stijl ingericht als de badkamer en toiletruimte op de begane grond. De badkamer heeft een praktische indeling met een afgescheiden toiletruimte inclusief zwevende toiletspot met ingebouwd waterreservoir en toiletrolhanger. Verder is de badkamer voorzien van een ruime inloopdouche met regendouchekop, sunshower, een badmeubel met dubbele wastafel, een lichtgevende spiegel, een handdoekradiator, een badkamerkastje voor uw toiletartikelen en meerdere raamvensters.

Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich de tweede en derde (slaap)kamer. Deze hebben beide een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup> en zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer als de rest van de verdieping, geschilderde wanden, meerdere raamvensters en een hemelsbrede inbouwkast.

De vierde en tevens laatste (slaap)kamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>. De kamer is ingericht met een laminaatvloer, geschilderde wanden en raamvensters. Verder treft u hier een warmwaterboiler en toegang tot de vouwtrap naar de zolder.

Ideaal is dat u de overige drie (slaap)kamers voor verschillende doeleinden in kunt richten. Of u nu altijd al op zoek was naar een extra hobbykamer, logeerkamer, werkkamer of kinderkamer: in deze woning kunt u alle kanten op!





## Omschrijving Koningsvaren 16

De separate doucheruimte bevindt zich aan de linker voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 5 m<sup>2</sup>. Qua stijl is hetzelfde interieur als de toiletruimte en badkamer op de begane grond aangehouden. De grote vloertegels matchen in dit geval met de laminaatvloer op de rest van de eerste verdieping en hebben dus niet dezelfde kleur als de vloer op de begane grond. De doucheruimte is verder voorzien van een ruime inloopdouche met regendouchekop, handdoekhaakjes en -verwarming en een lichthouten badmeubel met twee lades, wasbak en lichtgevende spiegel.

De separate toiletruimte is aan de rechter voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een oppervlakte van ca. 4 m<sup>2</sup>. Evenals de separate doucheruimte is ook deze ruimte – op de kleur van de tegelvloer na – voorzien van dezelfde inrichtingsstijl als de begane grond. De toiletruimte is verder voorzien van een zwevende toiletspot met ingebouwd waterreservoir, toiletrolhouder en wasbak.

De zolderruimte is zowel via de overloop als één van de (slaap)kamers te bereiken. Het rechter gedeelte van de zolder heeft een totale oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup>. Hier treft u een warmwaterketel en twee raamvensters, waarvan één dakraam. Het linker gedeelte beschikt over een oppervlakte van ca. 24 m<sup>2</sup>. Door het schuine dak hebben de zolderruimtes voor het grootste deel een hoogte van 1,5 meter. Dat maakt de zolder ideaal voor het opbergen van spullen die u graag uit het zicht wilt hebben.

Het hele huis is voorzien van vloerverwarming met in iedere ruimte een aparte thermostaat. De warmte pomp verwarmt tevens ook het zwembad.

Bent u ook zo enthousiast over deze prachtige vrijstaande woning met moderne inrichting?





## Omschrijving Koningsvaren 16

Koningsvaren 16 is een unieke vrijstaande woning die geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Dankzij de vele raampartijen beschikken alle ruimtes over natuurlijk lichtinval, wat een open en rustgevende uitstraling geeft. Verder biedt de woning met haar diverse kamers verschillende inrichtingsmogelijkheden. De maar liefst zes (slaap)kamers kunt u geheel naar eigen wens indelen en ook de woon- en eetkamer bieden diverse inrichtingsopties. Of u nu behoefte heeft aan meerdere slaapkamers of altijd graag over een extra werkkamer, logeerkamer of hobbykamer had willen beschikken: deze woning biedt de perfecte uitkomst.

En alsof dat nog niet genoeg was, kunt u ook met wat minder weer van de buitenlucht genieten! De ruime overkapping is namelijk aan verschillende kanten dicht te maken en geeft - zonder het koud te hebben - het gevoel alsof u heerlijk buiten zit. Wat dacht u van een heerlijke plons in het zwembad na een warme dag? Of een paar baantjes trekken met wat minder lekker weer? Dankzij de handige schuiframen kunt u alle seizoenen van het ingebouwde zwembad genieten.

Daarnaast biedt niet alleen de woning zelf, maar ook de ligging pluspunten. Zo heeft u alle benodigde voorzieningen binnen handbereik met het centrum van Boxtel in de nabije omgeving. Bent u net zo enthousiast als wij en wilt u de woning graag met eigen ogen komen bekijken? Neem dan snel contact op om een bezichtiging in te plannen!





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162