



Kluisstraat 11, 5427 EM Boekel

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

Omschrijving

WONEN NAAR EIGEN WENS OP EEN ROYAAL PERCEEL!

Op zoek naar een woning met volop mogelijkheden? Deze eenvoudig afgewerkte woning biedt u de perfecte basis om uw eigen woonwensen te realiseren. Gelegen op een royaal perceel (1.645 m²!) heeft u hier alle ruimte om te genieten van rust, privacy en groen, maar ook om te verbouwen/moderniseren of te verduurzamen naar eigen smaak.

Highlights:

- Gebruiksoppervlakte wonen 173 m² (!)
- Ideale basis voor modernisering en verduurzaming
- Voorzien van 8 zonnepanelen en 3 monoblocks
- Levensloopbestendig: gelijkvloers wonen mogelijk met alle voorzieningen binnen handbereik
- Uitstekende mogelijkheden voor extra kamers of een praktijk-/werkruimte aan huis
- Vrijstaande garage, eigen oprit en volop privacy
- Gelegen op een royaal perceel – volop ruimte rondom de woning

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Entree, hal met meterkast en trapopgang. Deels open keuken met tegelvloer, eenvoudige keukeninrichting in rechte opstelling, schouw met rookkanaal en een verdiepte trapkast. L-vormige woon-/keuken/-kamer met lamel/parketvloer en wanden voorzien van granol en (deels) lambrisering. Door de grote raampartij in zowel de voorzijde als in de zijgevel heeft deze ruimte een prettig lichtinval. Royale bijkeuken met tegelvloer, opstelling combiketel (2008), wasmachineaansluiting, uitstort gootsteen, toilet en buitendeur naar de eigen oprit. Geheel betegelde badkamer met douche, wastafel met meubel en toilet. Op tuin gerichte royale woonkamer (multifunctioneel!) met tegelvloer en openslaande tuindeuren naar het overdekt terras. Deze ruimte is eveneens voorzien van veel raampartijen dus volop lichtinval.....

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste kast. Drie slaapkamers, oppervlakte respectievelijk circa 9½; 10½ en 12 m². De twee grootste slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. Via een luik in de grootste slaapkamer is de zolder bereikbaar. Vervolgens een grotendeels betegelde (tweede) badkamer met ligbad en wastafel.

TUIN RONDOM DE WONING

De woning staat op een ruim perceel met een tuin rondom, waardoor je altijd een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Het overdekte terras nodigt uit tot lange zomeravonden buiten, zelfs als er een drup regen valt. De geur van vers gemaaid gras, het geluid van vogels in de vroege ochtend en de ruimte om lekker buiten te zijn geven dit huis een bijna landelijke beleving.

EXTRA'S

Een vrijstaande garage biedt plek voor de auto, fietsen of hobby's. Daarnaast heb je een eigen oprit én een afsluitbare achterom, zodat je altijd veilig en gemakkelijk toegang hebt tot je tuin. De woning ligt aan een doorgaande straat, maar dankzij de ruime kavel en de groene omgeving geniet je hier van volop privacy. Bovendien wandel of fiets je zo de bossen in of het buitengebied in. En toch ben je binnen 5 minuten in Boekel of Gemert voor de dagelijkse boodschappen of een gezellig terrasje.

UW NIEUWE THUIS?

Dit huis is misschien eenvoudig afgewerkt, maar juist dat geeft je de kans om er écht jouw eigen plek van te maken. Zie je jezelf hier al wonen? Met een beetje liefde en creativiteit verander je dit in een warme, sfeervolle woning waar je jarenlang van zult genieten.

PAK DEZE KANS EN KOM KIJKEN!

Laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden – dit zou zomaar uw nieuwe thuis kunnen worden.

Kenmerken

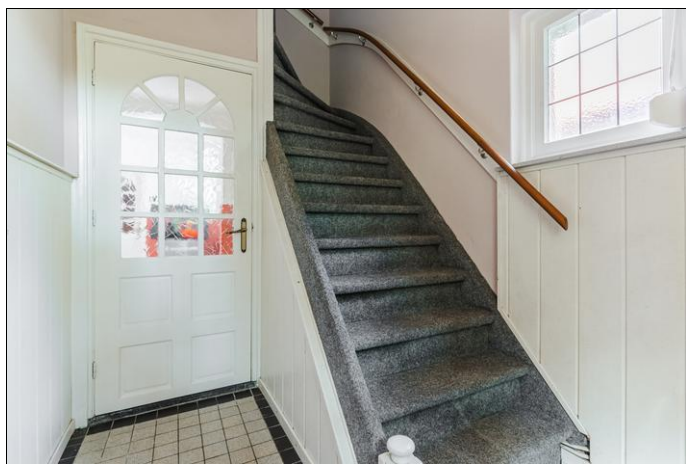
Vraagprijs	€ 635.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	604 m ³
Perceel oppervlakte	1.645 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	173 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1955
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, open ligging
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen 29 m ² (542 bij 536 cm)
Energie label	F
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

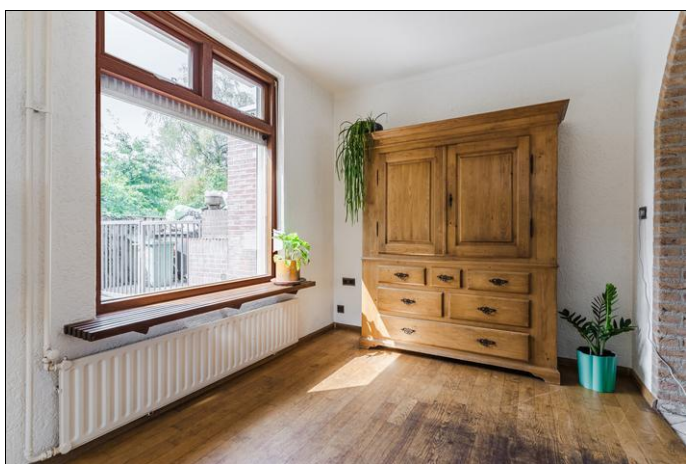
Kluisstraat 11
5427 EM BOEKEL



Foto's



Foto's



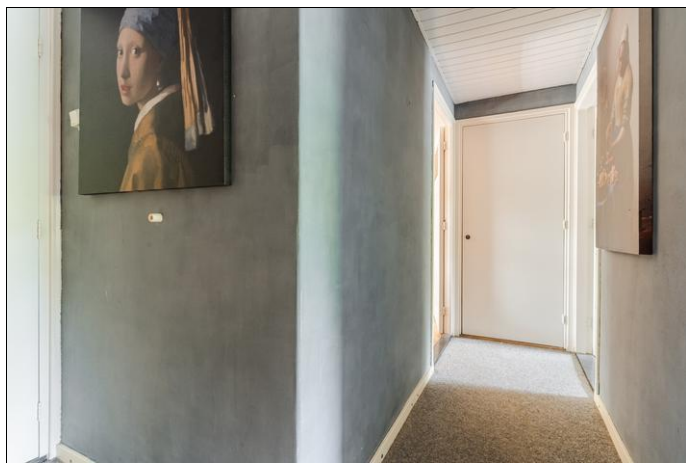
Foto's



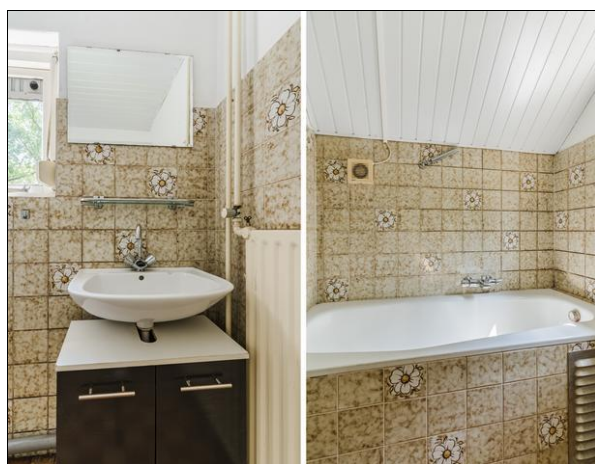
Foto's



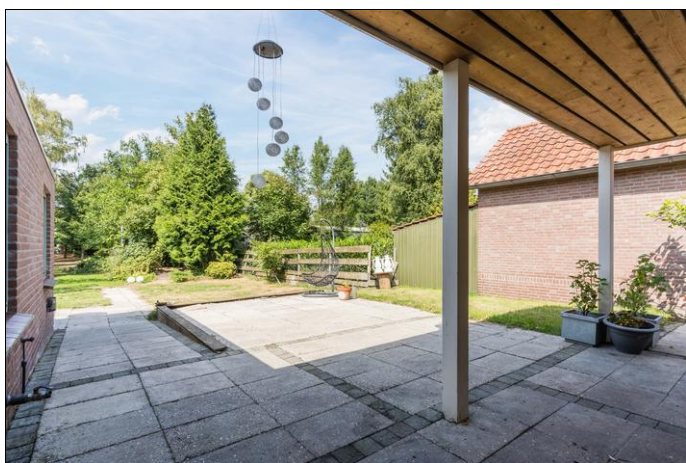
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



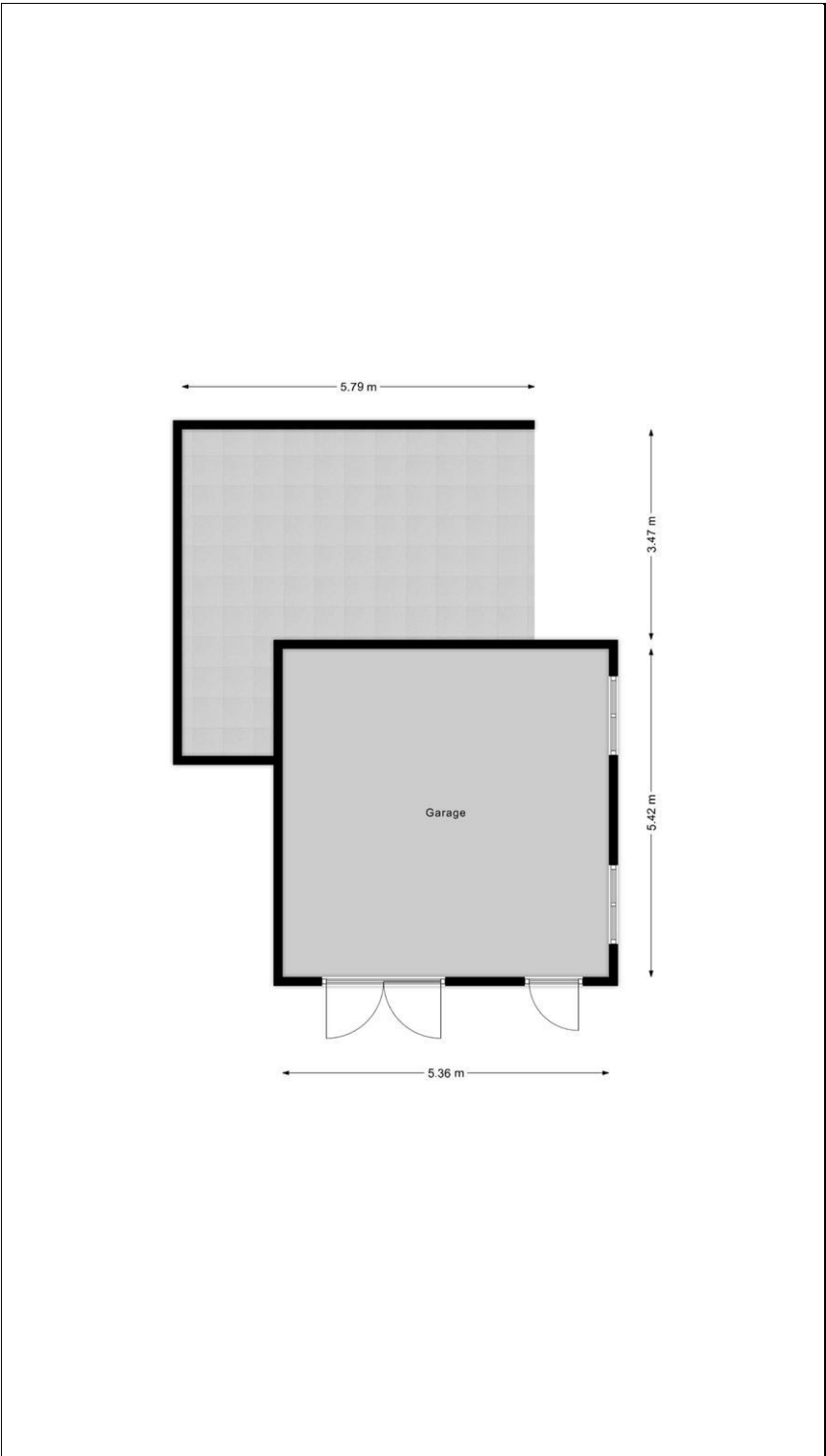
Begane grond



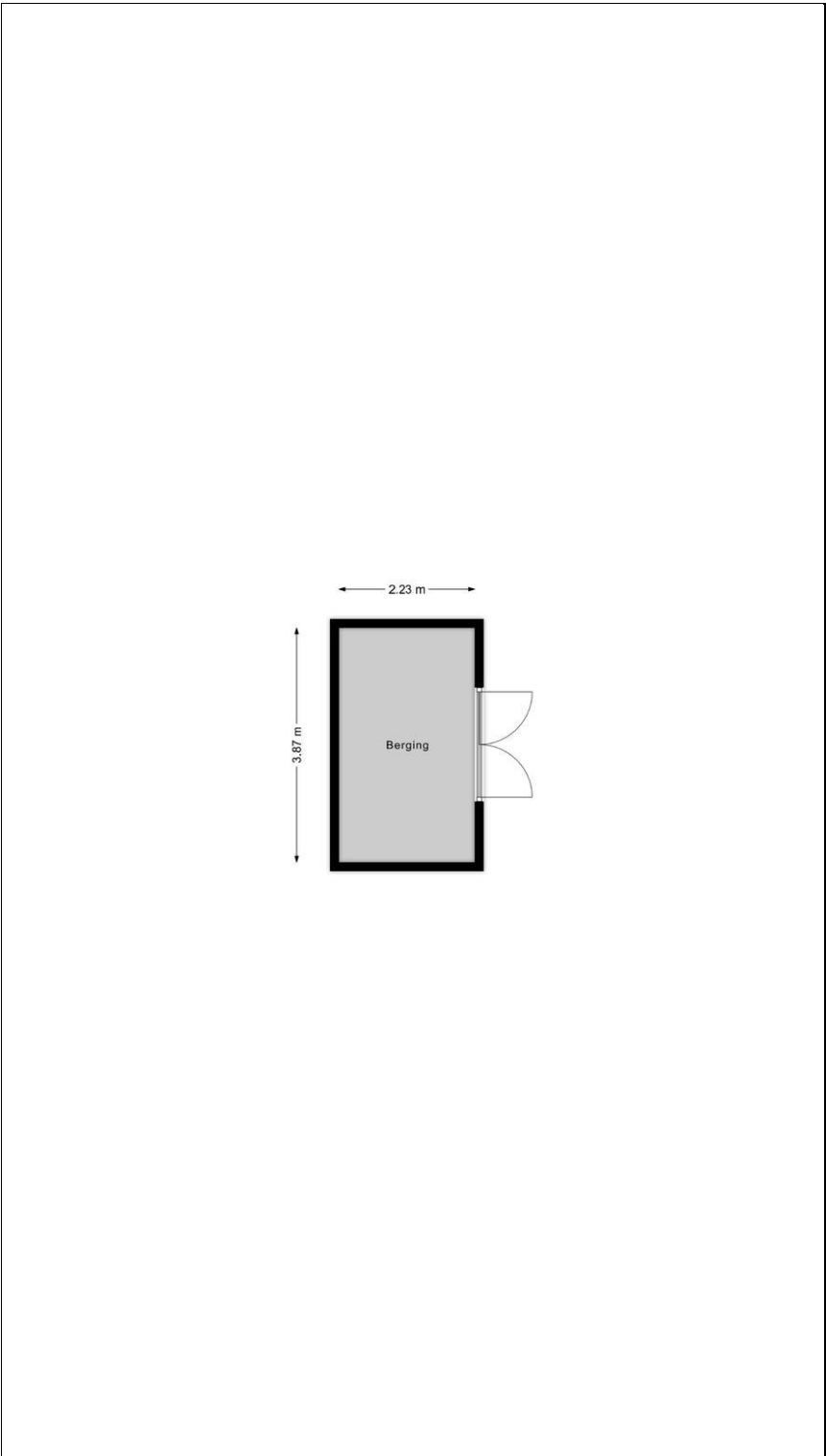
Eerste verdieping



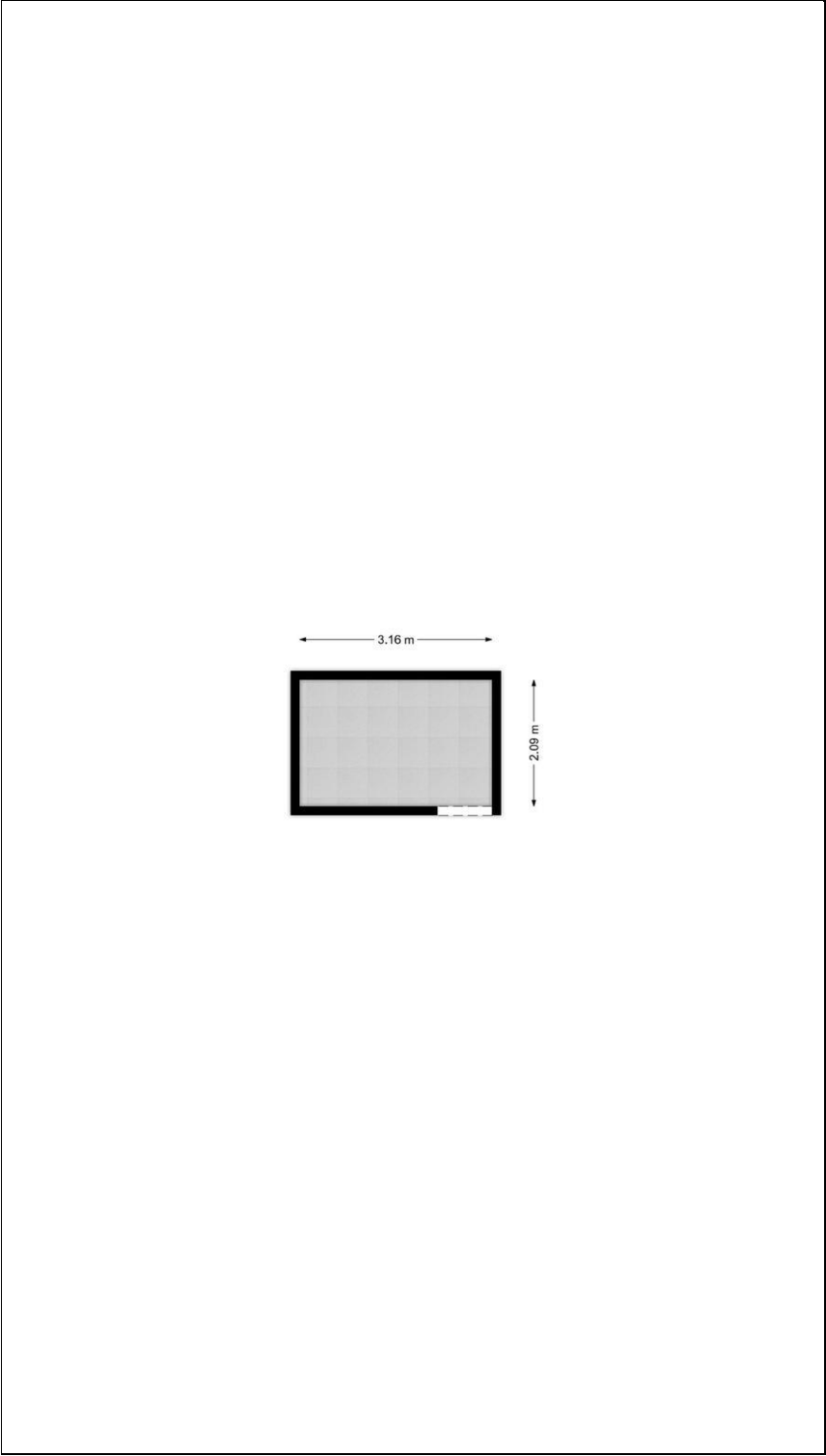
Garage



Berging



Overkapping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kluisstraat 11
Postcode / Plaats	5427 EM Boekel
Gemeente	Boekel
Sectie / Perceel	F / 1183
Oppervlakte	1.645 m ²
Soort	Volle eigendom



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boekel	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1183	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025 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.			

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl