

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Boschweg 53

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1946
- Perceeloppervlakte: 426 m²
- Inhoud: 946 m³
- Woonoppervlakte: 226 m²
- Overig inpandig: 27 m²
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin : veel privacy
- De cv-ketel: Nefit HR Ecomline, vloerverwarming, houtkachel
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

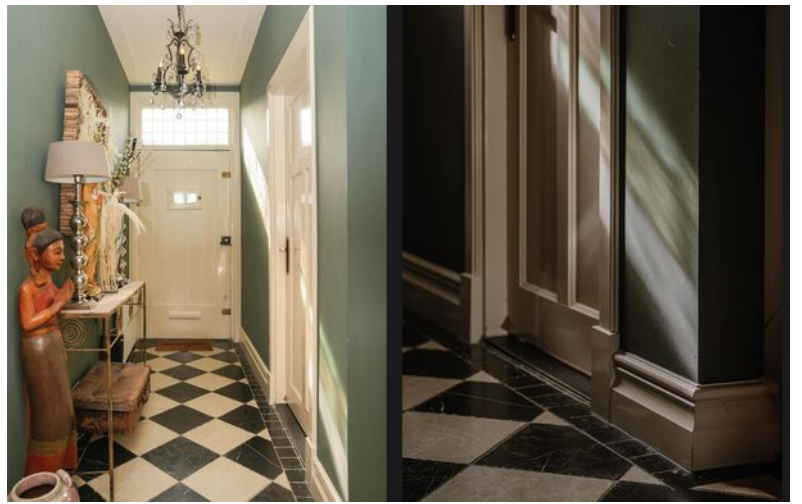
RUIM & KARAKTERVOL

Deze charmante vrijstaande woning is uitstekend onderhouden, smaakvol afgewerkt en voorzien van alle gemakken die bijdragen aan een aangename woonbeleving. Op de begane grond bevindt zich onder andere een royale woonkamer met sfeervolle speksteenkachel en prachtige en-suite deuren die toegang geven tot de eetkamer, een karaktervolle woonkeuken met inbouwapparatuur, een bijkeuken, een aparte wasruimte en een multifunctionele speel- of werkkamer. Bovendien is er op de begane grond een fraaie slaapkamer met een grote inloopkast en een moderne badkamer, waardoor deze woning levensloopbestendig is ingericht. Op de verdieping zijn 3 grote slaapkamers en een riante badkamer. De tuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. Binnen enkele minuten staat u in het centrum van Schijndel.



Pure sfeer

Bij binnenkomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. De ruime hal geeft toegang tot meerdere vertrekken. In de woonkamer zorgen de afwerking, het gebruik van authentieke materialen en de speksteenkachel voor een warme, sfeervolle ambiance. De glas-in-lood ramen en de en-suite deuren geven de ruimte een stijlvolle uitstraling en verbinden het woongedeelte met de eetkamer.





Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Stijlvol tafelen

De woonkeuken is voorzien van een keukenmeubel met lichte kasten, een granieten werkblad en hoogwaardige apparatuur zoals een 6-pits fornuis met drie ovens, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een provisiekelder van ca. 10 m².

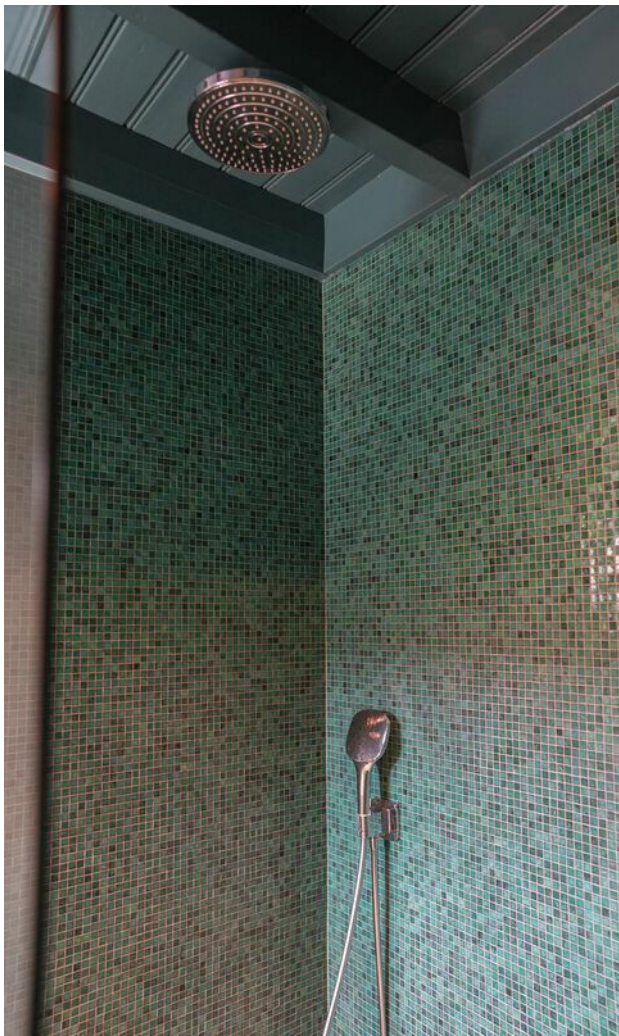


Multifunctioneel

Vanuit de entree van de woning is ook een multifunctionele ruimte bereikbaar, denk aan een kantoor aan huis of speelkamer voor de kinderen.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Vanuit de keuken komt u in een tussenportaal met toegang tot diverse vertrekken. U vindt hier onder andere de moderne toiletruimte en de bijkeuken met de cv-installatie, de meterkast en de witgoed aansluitingen op werkhoogte. Via een loopdeur is de tuin bereikbaar





Baden en slapen

In de uitbouw vindt u ook een ruime slaapkamer met een eigen inloopkast. Ook vindt u op de begane grond een moderne badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en inbouwkransen. De sauna op de verdieping maakt het plaatje compleet en biedt een gevoel van wellness in eigen huis.







Wat een ruimte op de verdieping!

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers die stuk voor stuk zijn afgewerkt met strak stucwerk, houten plafonds en vloerbedekking. Alle kamers beschikken over een vaste kast en airconditioning. De slaapkamer aan de voorzijde is extra goed geïsoleerd met dik dubbel glas. De markiezen aan de voorzijde geven de woning bovendien een charmant karakter. De klassieke badkamer op deze verdieping is sfeervol ingericht en voorzien van moderne voorzieningen zoals een ruime inloopdouche, een vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel. Het separate toilet is bereikbaar via de overloop. Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping, die veel praktische opbergruimte biedt en is voorzien van een extra cv-installatie.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.







Genieten in de achtertuin

De achtertuin is fraai aangelegd met volwassen bomen, gazon, borders met vaste beplanting en meerdere terrassen, waar u in alle rust en volledige privacy van het buitenleven kunt genieten. De afsluitbare oprit met dubbele draaiport en een eigen achterom maken het geheel compleet. Achter in de tuin vindt u een berging waar uw bijvoorbeeld uw fiets kunt stallen en (tuin)gereedschap kunt opbergen.





Ligging

Deze karakteristieke woning is gelegen aan de Boschweg op loopafstand van basisscholen en winkels voor dagelijkse behoeften en binnen 5 minuten fietsen staat u in het gezellige centrum van Schijndel met diverse winkels en verschillende horecagelegenheden. Dankzij de nabijgelegen Structuurweg zijn uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

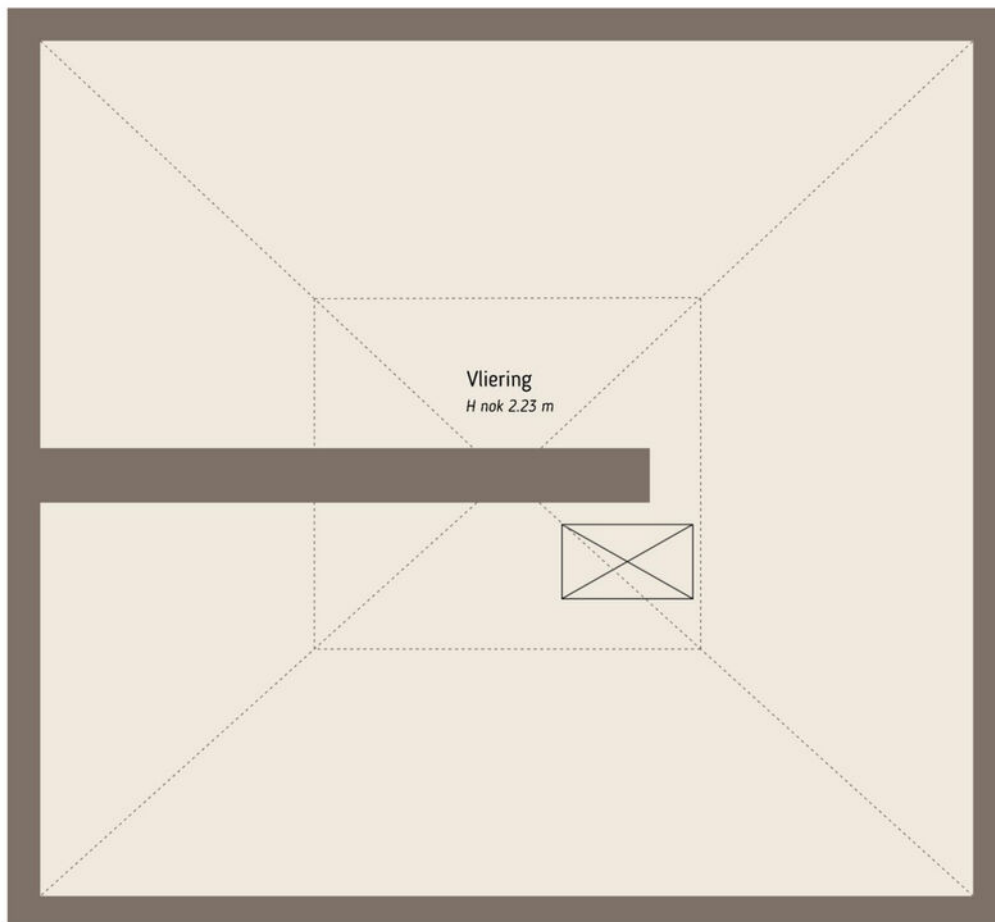


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

VLIERING

8.54 m

7.83 m



7.83 m

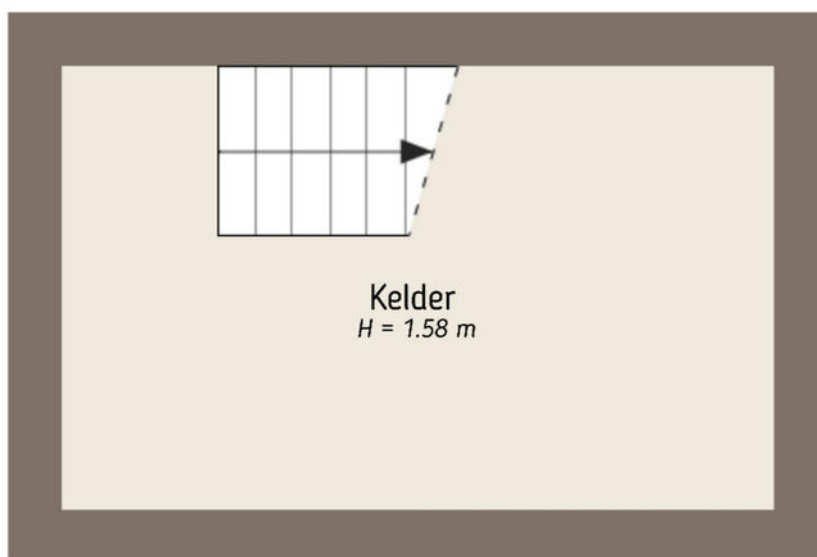
8.54 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KELDER

3.98 m

2.48 m



2.48 m

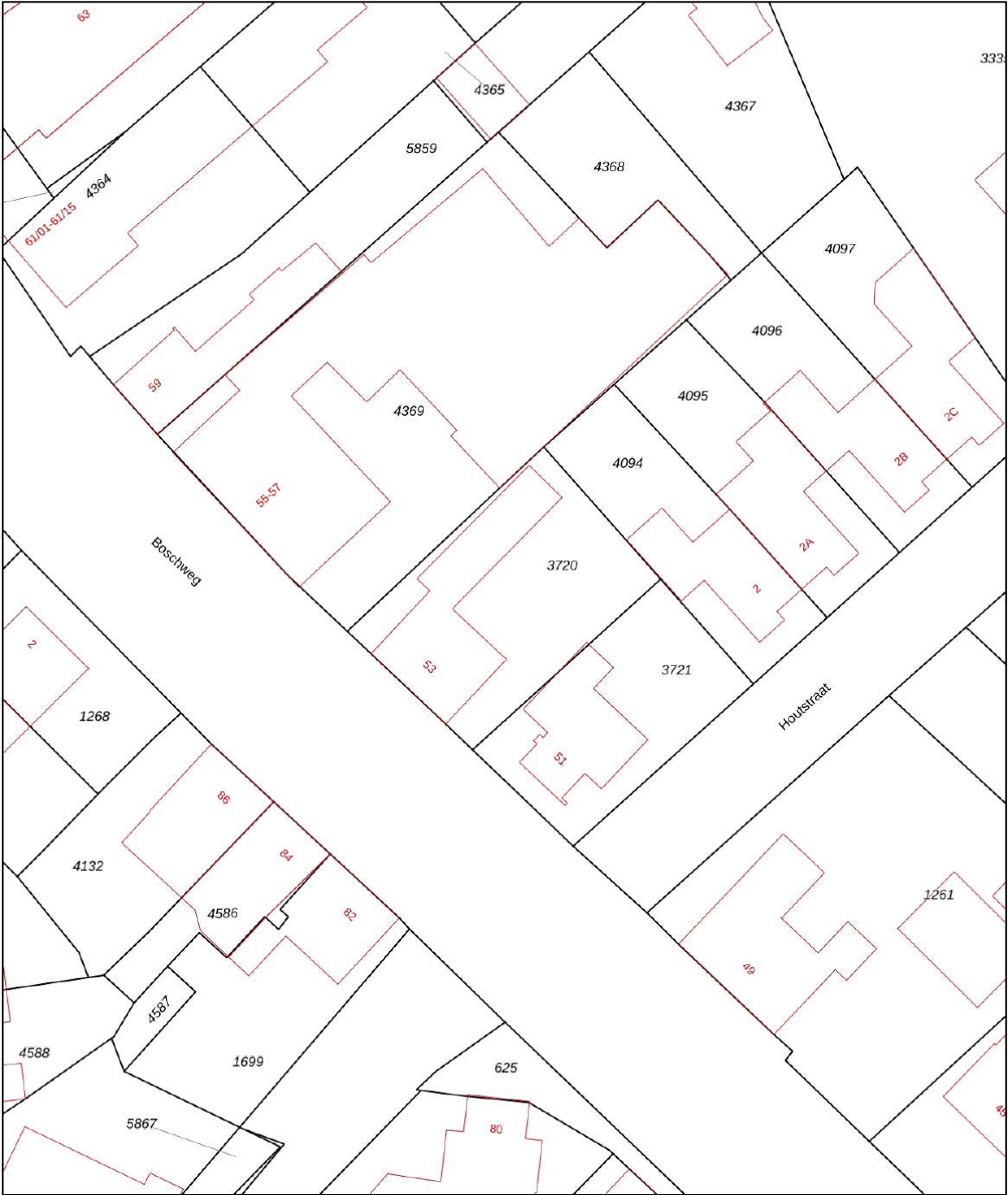
3.98 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schijndel
Sectie	H
Perceel	3720

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.

kadaster

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Fornuis met ovens	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Markiezen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, 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.

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. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl



