

VRIJSTAAND WONEN IN BUITENGEBIED MET LOODS

LEKERSEWEG 1 A, VENHORST

VRAAGPRIJS: € 600.000,- K.K.



Deze vrijstaande woning met grote loods is gelegen in het buitengebied van Venhorst. Het perceel van 4370 m2 geeft veel ruimte rondom de woning.

Van Helvoort Makelaardij

0492 37 11 90

makelaar@van-helvoortbv.nl

www.vanhelvoortmakelaardij.nl



KENMERKEN

- Groot perceel van 4.370 m² in het buitengebied
- Grote loods/werkruimte van ca. 1.000 m²
- Neutrale keuken en badkamer
- 40 zonnepanelen en een pelletkachel met buffervat
- In 2010 is het dak na geïsoleerd

BOUWFORM

Soort object	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970

INDELING

Woonoppervlakte	131 m ²
Inhoud	654 m ³
Perceeloppervlakte	4370 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

ENERGIE

Verwarming	houtkachel, palletkachel, airco
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas

BERGRUIMTE

Schuur / Garage	vrijstaand steen
-----------------	------------------

OVERIGE

Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Huidige bestemming	woonruimte

Buiten Tuin

De tuin van de woning is momenteel aan de voorzijde gelegen en bereik je vanaf de weg via een afsluitbare poort. Het geheel is voorzien van verharding voor o.a. het parkeren van auto's en terrassen, een gazon en vaste beplanting. Een berging aan de woning is door de openslaande deuren ook te gebruiken als overkapping.





Begane grond Entree & keuken

Als je de voordeur door gaat kom je in een hal met plek voor een garderobe en een toiletruimte met toilet en fonteintje. In het toilet is tevens een vlizoluik voor toegang tot bergzolder.

Loop je verder de woning in zul je positief verrast worden. De open keuken en woonkamer staan met elkaar in verbinding en geven een gezellige indruk.

De keuken is voorzien van een U-opstelling met een barretje. Een raam zorgt voor lichtinval en een fijn zicht op de ruime voortuin. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en oven.



Begane grond Woonkamer

De woonkamer is aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van een raam. De houtkachel met schouw zorgt voor een extra gezellige sfeer. In de zomermaanden kan er gekoeld worden met een airco, die in de winter gebruikt kan worden om te verwarmen.

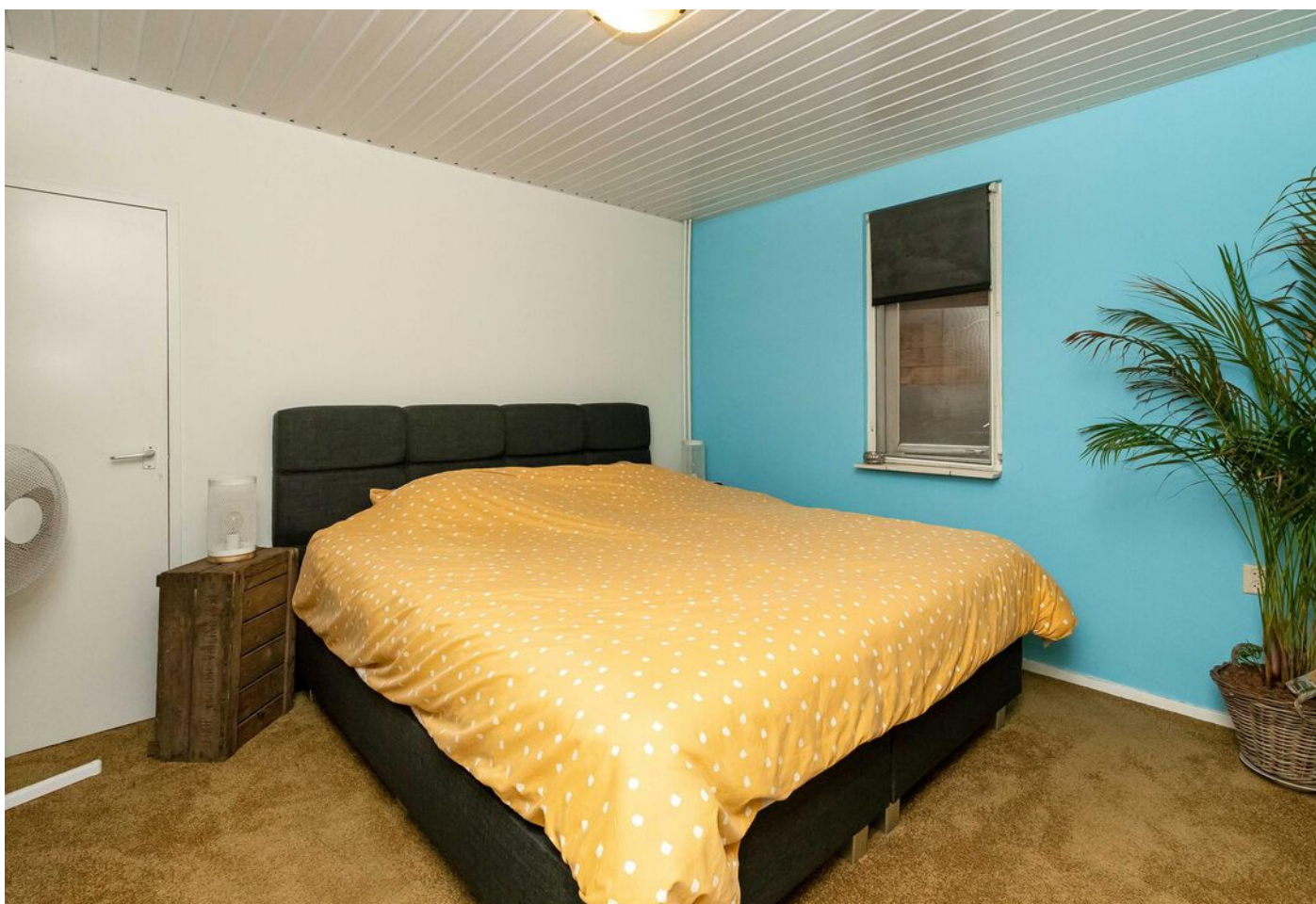






Begane grond Slaapvleugel

Vanuit de keuken is er toegang tot de slaapvleugel van de woning. Via een portaal, hal en bijkeuken is er toegang tot de slaapkamers en badkamer.





Begane grond Badkamer

De moderne badkamer is deels betegeld en deels voorzien van stucwerk. Deze is voorzien van een ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel op meubel.





Begane grond Slaapkamers

De woning beschikt over 3 slaapkamers.





Loods/bijgebouw

Naast de woning staat een grote loods van ca. 1.000 m². Deze is in gebruik (geweest) als werkplaats en opslagruimte, verdeeld over meerdere compartimenten. Ideaal voor een beroep/hobby aan huis.

Alleen een bezichtiging geeft je de juiste indruk van dit bijgebouw!



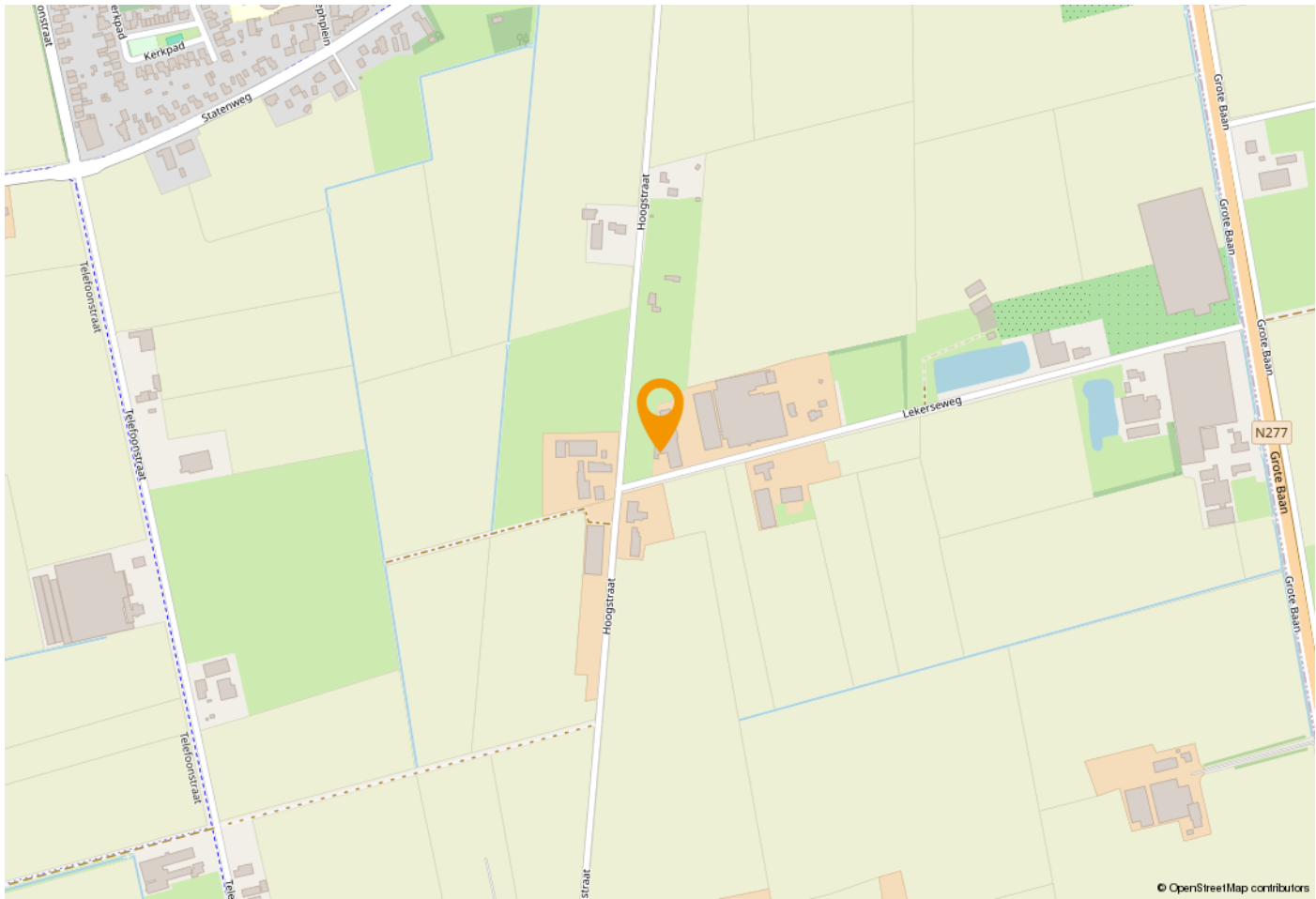






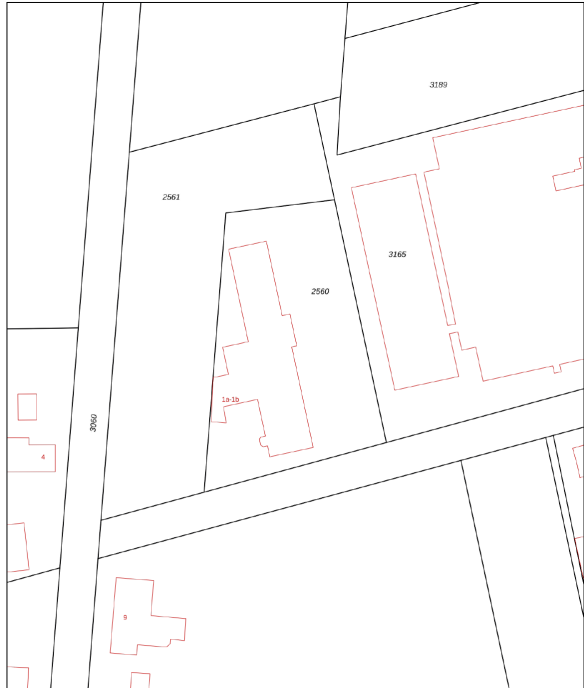
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekerseweg 1A



12345	Deze kaart is vervaardigd op	Schaal 1: 1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Boekel
12345	Huisnummer	Sectie	D
12345	Vaagvaste kadastrale grens	Perceel	2560
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Beleidslijn		

Aan de uitdrukking kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de in het kader van de openbare registers voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

BUITENRUIMTE

Tuin
Hoofdtuin

tuin rondom
tuin rondom

PARKEERGELEGENHEID

Parkeerfaciliteiten

op eigen terrein

KADASTER

Sectie
Perceel
Gemeente
Oppervlakte

D
2560
Boekel
4370 m²



Venhorst

Met ongeveer een eeuw historie als ontginningsdorp heeft Venhorst zich dankzij de inspanningen van de hechte gemeenschap ontwikkeld tot een mooi Brabants dorp met een sterke leefbaarheid. Er heerst een gemoedelijke sfeer onder de ruim 1.700 inwoners, waarin nieuwe plaatsgenoten zich snel welkom zullen voelen. In de afgelopen jaren werd op kleine schaal fraaie nieuwbouw ontwikkeld, met een landelijke uitstraling en uitsluitend laagbouw, passend bij het dorp. Alle voorzieningen in eerste levensbehoeften en basisonderwijs zijn in Venhorst aanwezig en in de directe nabijheid bevindt zich veel natuur met volop mogelijkheden tot recreatie. Het rijke verenigingsleven, zowel sportief als cultureel, zorgt voor een levendig karakter en verbondenheid. Op het gebied van infrastructuur biedt het dorp een gunstige ligging nabij de N277 een snelle ontsluiting richting de omgeving. Venhorst behoort tot de gemeente Boekel, een grote plaats die direct tegen deze kern aan ligt.





VAN HELVOORT MAKELAARDIJ **EEN MOOIE START MET** **VERTROUWEN**

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in het leven. Van Helvoort Makelaardij staat voor je klaar als een vertrouwde, solide partner die je graag in dat traject begeleidt. We werken op een proactieve manier en geven eerlijk advies, op basis van dertig jaar expertise en ervaring. Als lokaal marktleider in aantal verkochte woningen kennen we de regio als geen ander. Ons voltallige team woont in de buurt en door volop te netwerken, horen we continu wat er speelt en leeft. Bij Van Helvoort Makelaardij mag je rekenen op de deskundigheid van drie NVM-gecertificeerde makelaars en beëdigd taxateurs en drie commercieel binnendienstmedewerkers. We verwelkomen je graag op ons kantoor in Gemert.

Als officieel NVM-makelaar benut Van Helvoort Makelaardij een breed scala aan mogelijkheden om woningen goed en aansprekend in de markt te zetten, inclusief het dienstenpakket op het landelijk platform Funda. Daar en op onze eigen website presenteren we de woningen uitgebreid in woord en beeld, met een digitale koppeling naar de brochure en naar wens een topositie-vermelding. We maken actief gebruik van Sociale media, zoals Facebook en Instagram, waar doelgroepgerichte advertentiecampaagnes voor een zeer effectief bereik zorgen. Van Helvoort Makelaardij verbindt zich bovendien aan vrijwel alle nieuwbouwprojecten in de omgeving, ter completering van een mooie, gevarieerde portefeuille.

Mogen wij binnenkort nader met je kennismaken?



VAN HELVOORT
MAKELAARDIJ



Marktleider
**MEEST
VERKOCHTE
WONINGEN**
in de regio.

CONTINUE OP ZOEK NAAR ONDERSCHEIDENDE INSTRUMENTEN

VRIJBLIJVEND ADVIES VERKOOPGESPREK & VERKOOPBEGELEIDING

Met grote zorgvuldigheid en deskundigheid begeleidt Van Helvoort Makelaardij het volledige traject wanneer u uw woning wilt verkopen, inclusief toelichting en advies over de te nemen stappen. We maken een afspraak bij u thuis om alle details vast te leggen, zoals oppervlakte, inhoud, afwerking en staat van onderhoud. Op basis van deze gegevens en referenties uit onder meer onze portfolio ontvangt u binnen een week kosteloos een reële markwaardeberekening en een goed onderbouwde adviesvraagprijs. Elke woning krijgt een fraai uitgevoerde, zeer volledige brochure en wordt bovendien actief gepromoot via Funda, onze eigen website en sociale media. Een professionele fotograaf brengt alles mooi en uitgebreid in beeld. Als ervaren en professioneel verkoopbegeleider doen wij de bezichtigingen met gegadigden en voeren wij voor u de onderhandelingen. We verrichten inspecties, maken de koopakte op en begeleiden het transport bij de notaris. Service van A tot Z, dus.

AANKOOPBEGELEIDING

Van Helvoort Makelaardij kan een waardevolle rol voor u vervullen in aankoopbegeleiding. Dat begint met het inspecteren van de woning die u op het oog heeft, desgewenst in combinatie met een bouw- kundige keuring door een deskundige partij. We nemen alle relevante juridische aspecten onder de loep, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, recht van overpad of kwalitatieve verplichtingen richting de omgeving. Vanuit een uitgebreide kennis van de regio, ervaring en gevoel bij de markt zijn we in staat een reële inschatting

van de waarde te maken en de onderhandelingen voor u te voeren. In de praktijk blijkt dat aankoopbegeleiding zichzelf vrijwel altijd (ruimschoots) terugverdient en u een belangrijk stuk zekerheid geeft.

TAXATIE

Als onafhankelijke partij kan Van Helvoort Makelaardij voor u een taxatie van een woning uitvoeren, bijvoorbeeld als basis om een hypotheek aan te vragen. Wij werken uitsluitend met onze eigen, beëdigde taxateurs en laten onze rapporten desgewenst valideren door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarmee ze door elke hypotheekverstrekker erkend worden. U mag rekenen op een snelle, accurate verwerking en een scherp vast tarief, dat niet gekoppeld is aan de waarde van het object.

VERHUUR

Wist u dat Van Helvoort Makelaardij tevens woningen verhuurt? Wat voor type huis u ook zoekt, u vindt in onze portfolio een groot en regelmatig wisselend aanbod in de regio, inclusief appartementen. Bij particuliere huur komt u niet op een wachtlijst terecht en is een woning veelal direct aanvaardbaar, op basis van uw gegevens. Bovendien berekenen wij aan u geen bemiddelingskosten. Elke woning wordt, bij oplevering en aan het einde van de huurperiode geïnspecteerd, waarbij wij alles vastleggen met behulp van een digitaal rapport. Wanneer u zich bij ons inschrijft, informeren wij u via e-mail doorlopend en kosteloos over de beschikbaarheid van huurwoningen die mogelijk aan uw criteria voldoen.



MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN & VERKOPEN VAN EEN WONING

MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN EXOBITANT EN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

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

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE 1E BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTING? OF ALS IK ALS 1E EEN BOD UITBRENG?

Nee, dat 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.

WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?

Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingprocedure te wijzigen. Vervolgens kan er gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure.



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 partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud, eventueel in combinatie met het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

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 een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper nog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langere uren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

WAAROM WORDT MIJ ALS KOPER GEVRAAGD EEN BANKGARANTIE (OF WAARBORG SOM) AF TE GEVEN?

Het is gebruikelijk dat de koper direct bij het tot stand komen van de overeenkomst, of binnen enkele dagen daarna, een gedeelte van de koopsom voldoet. Meestal is dat 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete-bij-niet- nakoming, op dit vooruitbetaalde gedeelte worden verhaald. Gebruikelijk is dat deze waarborgsom gestort wordt bij de notaris. De waarborgsom kan natuurlijk ook worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af in handen van de notaris. Voor een garantieverklaring berekent de bank een kleine vergoeding.

WILT U MEER WETEN? VRAAG HET ONZE MEDEWERKERS



MARKTLEIDER MEEST VERKOCHTE WONINGEN IN DE REGIO.

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5,

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

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. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Wij hechten veel waarde aan uw privacy en attenderen u op ons privacy statement op onze website.



vastgoedcert
gecertificeerd

