

# ZEER RUIME 2-ONDER-1- KAPWONING!

**KORENBLOEM 18, BOEKEL**  
**VRAAGPRIJS: € 650.000,- K.K.**



Zeer ruime twee-onder-een-kapwoning met vier royale slaapkamers, twee badkamers en moderne leefkeuken. Een ruime gezinswoning, die een bezichtiging waard is.

**Van Helvoort Makelaardij**  
0492 37 11 90  
makelaar@van-helvoortbv.nl  
www.vanhelvoortmakelaardij.nl



## KENMERKEN

- Zeer ruime twee-onder-een-kapwoning met 188 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Ruime kelderverdieping
- 4 slaapkamers, met mogelijkheid tot 5
- Werkkamer op tweede verdieping
- Twee badkamers, beide vernieuwd in 2021
- Luxe leefkeuken met ensuite deuren, vernieuwd in 2021
- Volledig geïsoleerd conform bouwjaar
- Praktische werkkamer met eigen toegang
- Fijne achtertuin op het zonnige zuiden
- Voorzien van 15 zonnepanelen (geplaatst in 2022)
- Energielabel A

### BOUWFORM

Soort object	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2000

### INDELING

Woonoppervlakte	188 m <sup>2</sup>
Inhoud	689 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	376 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3

### ENERGIE

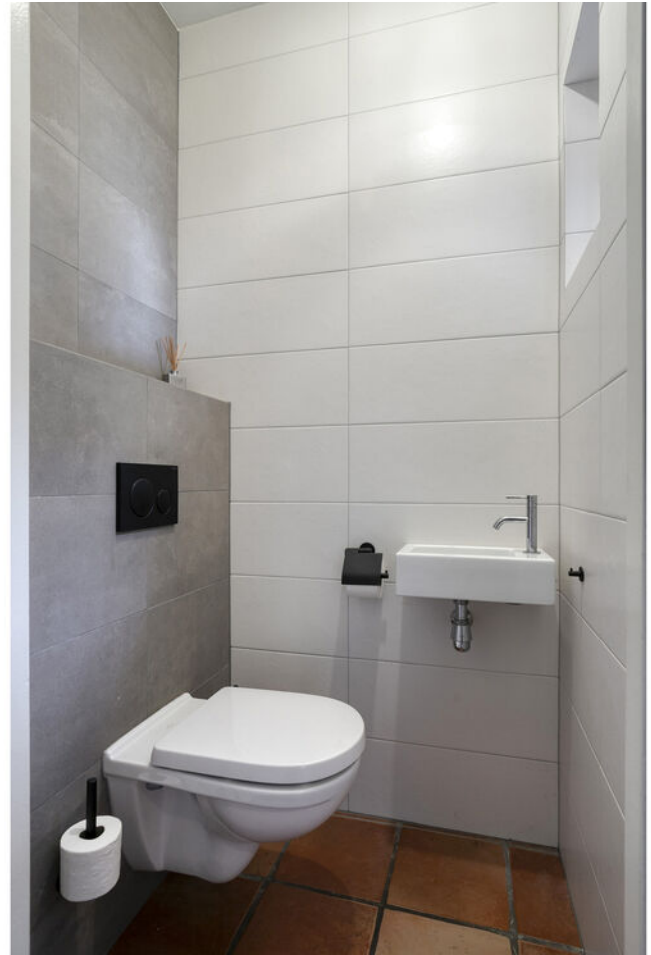
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
C.V.-Ketel	Nefit
Bouwjaar C.V.-Ketel	2000
Brandstof	gas
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

### BERGRUIMTE

Schuur / Garage	carport
-----------------	---------

### OVERIGE

Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Huidige bestemming	woonruimte



## Begane grond Entree

De woning is gelegen aan een speeltuin, in een rustige straat met een kindvriendelijke omgeving. De oprit met carport biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Vanuit de oprit bereik je de voordeur en de entreehal.

In de hal bevinden zich het deels betegelde toilet met fonteintje, de meterkast en de trapgang naar de eerste verdieping.

## Begane grond

### Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer met eethoek.

De woonkamer beschikt over dubbele openslaande tuindeuren met sfeervol glas-in-lood. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde van de woning komt er volop daglicht binnen.



# Titel





## Titel

### Ondertitel

De leefkeuken is van de woonkamer gescheiden door sfeervolle en suite deuren met glas-in-lood en is in 2021 volledig vernieuwd. De keuken heeft een luxe uitstraling en is ingericht met twee wandopstellingen en een centraal kookeiland, wat zorgt voor veel werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits Bora inductiekookplaat, oven, vaatwasser, spoelbak met Quooker en een koel-vriescombinatie.







## Begane grond Werkkamer

Via en suite deuren is de woonkamer verbonden met de werkkamer. Deze ruimte is ideaal als kantoor aan huis of eventueel als praktijkruimte, mede dankzij de eigen toegangsdeur. In deze hal bevindt zich tevens een praktische kast die uitstekend kan dienen als garderobe.





## Eerste verdieping Slaapkamers

De eerste slaapkamer (15 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische vaste kast. De tweede slaapkamer (10 M<sup>2</sup>), gelegen in het midden van de verdieping, is eveneens voorzien van een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt een prachtig uitzicht op de rustige achtertuin. Ook deze kamer is royaal van formaat (13 M<sup>2</sup>).

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en een laminaatvloer.







## Eerste verdieping Badkamers

De badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van een ligbad en wastafel. De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd in een neutrale kleurstelling.

Daarnaast beschikt de woning over een tweede badkamer met inlopdouche en wastafel, evenals een separaat toilet. Deze indeling maakt dit een fijne woning voor een groter gezin.







## Tweede verdieping Zolder/Slaapkamer

Aan de voorzijde bevindt zich momenteel de vierde ruime slaapkamer (12 m<sup>2</sup>). Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een afgewerkt plafond. In het midden van de verdieping is een werkruimte gerealiseerd. Aan de achterzijde bestaat de mogelijkheid om een vijfde royale slaapkamer te creëren. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als berging en bevinden zich hier de technische installaties, waaronder de cv-ketel (Nefit 2000), de witgoed aansluitingen en de mechanische ventilatie-unit.





## Tuin

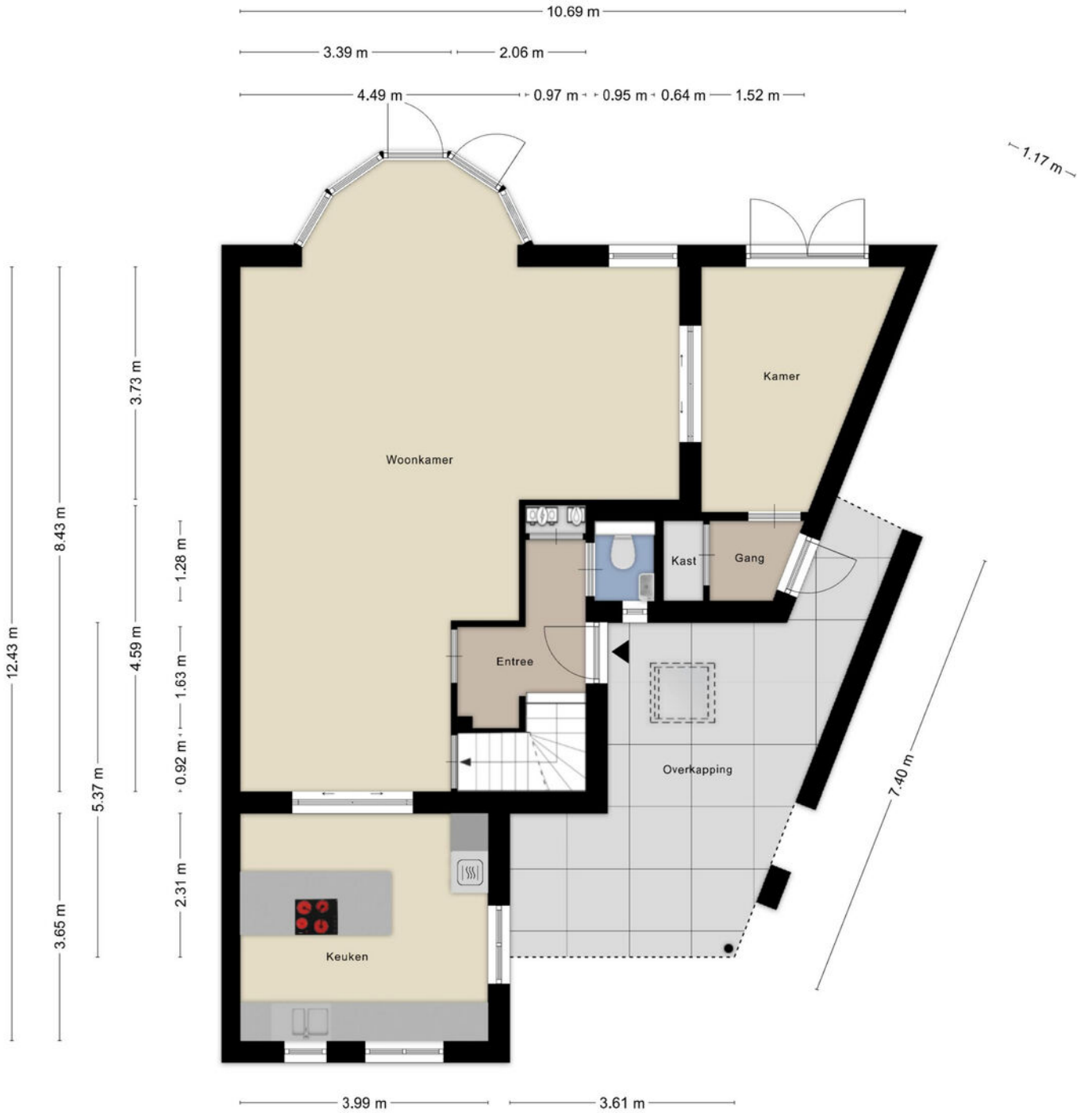
De woning beschikt over een fijne en ruime achtertuin op het zuiden, waardoor je optimaal van de zon kunt genieten. De tuin heeft veel privacy en voelt zeer ruim aan.

De tuin is deels beklinterd, deels voorzien van gazon en beschikt over een stenen tuinberging. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig.



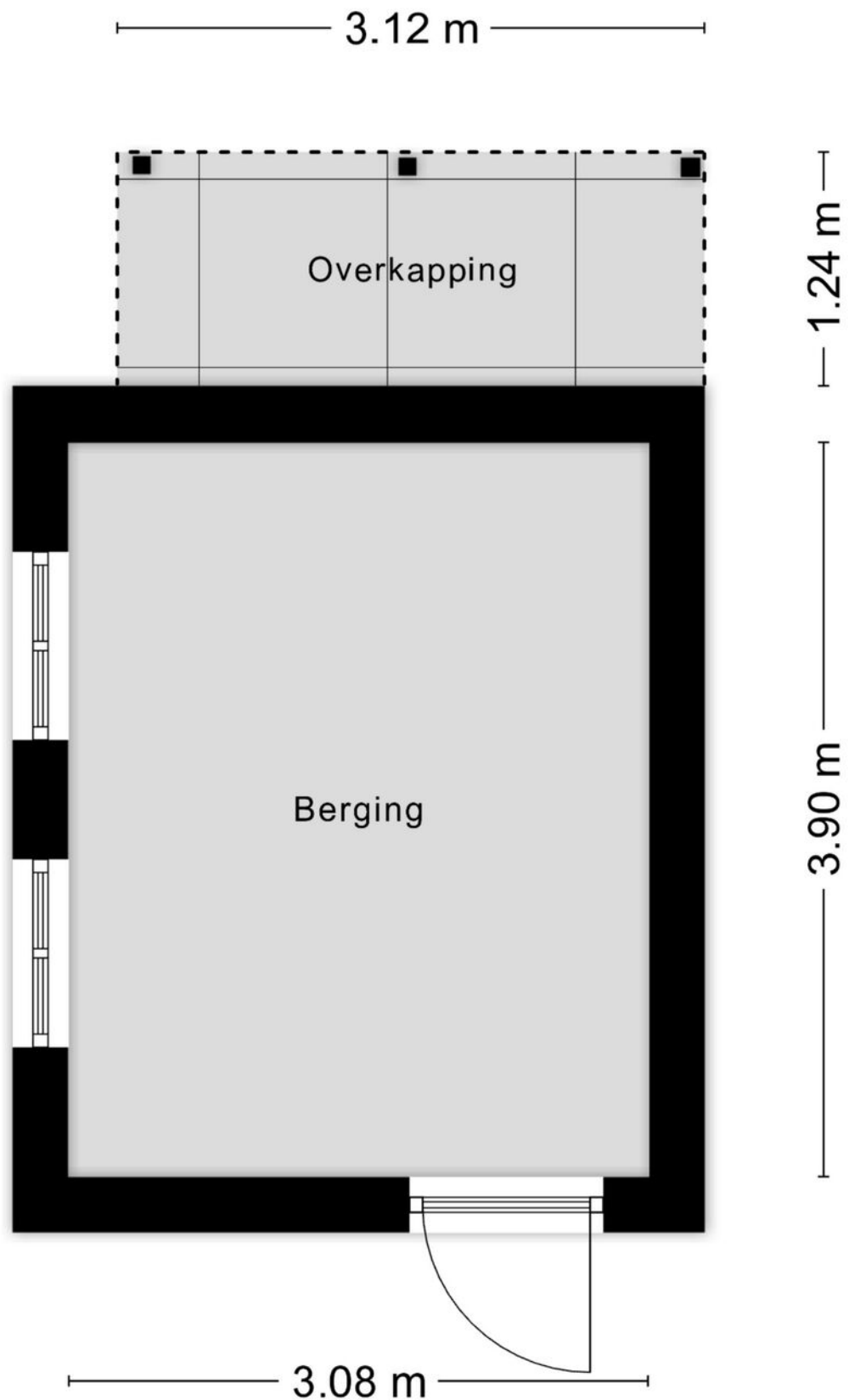






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

**PLATTEGROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**

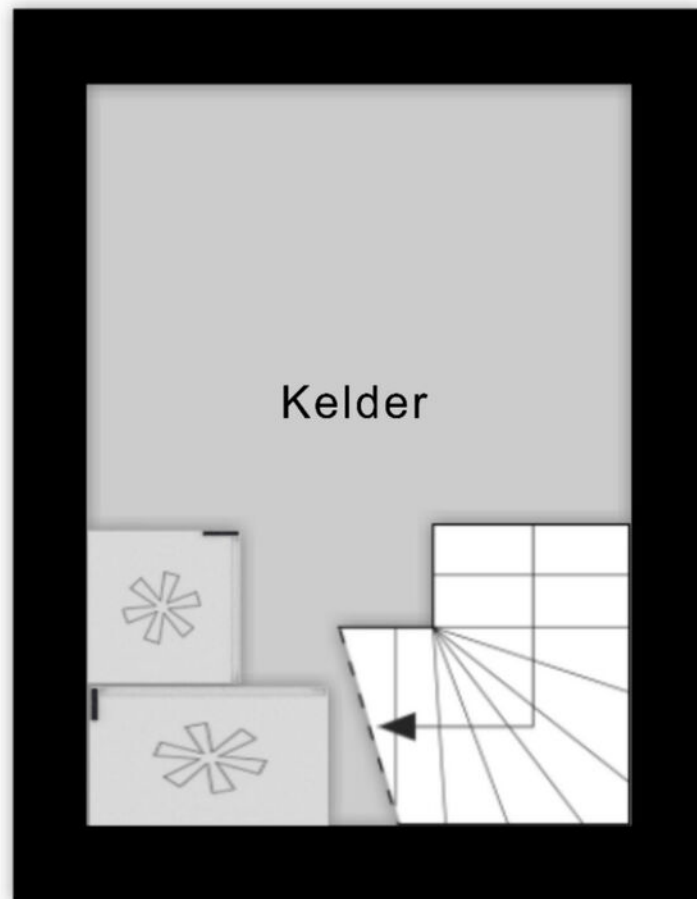


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

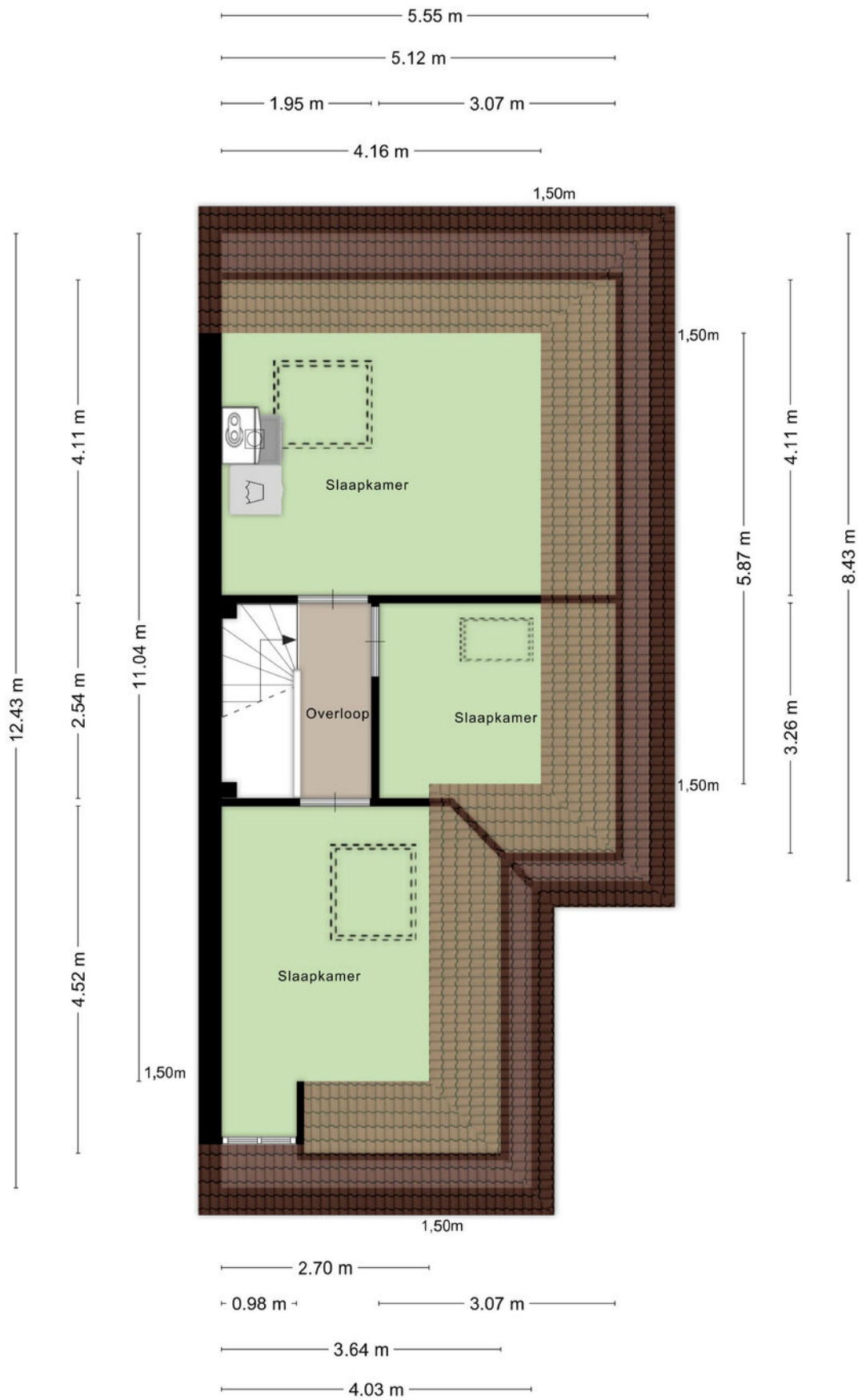
2.18 m

2.98 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**



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

# PLATTEGROND





## Boekel

Zelfstandig en op zijn tijd best een beetje eigenwijs, dat typeert Boekel. Zo behoort de gemeente tot de landelijke koplopers in het terugdringen van moeilijke regelgeving; een bouwvergunning kan bijvoorbeeld nog dezelfde dag worden afgegeven. De hechte gemeenschap telt ruim 8.700 inwoners, die graag nieuwe plaatsgenoten verwelkomen. Boekel profileert zich als een moderne, bruisende plaats met volop winkels, uitgaansmogelijkheden, bedrijvigheid en een scala aan activiteiten. In de directe nabijheid bevindt zich veel natuur met volop mogelijkheden tot recreatie. Het rijke verenigingsleven, zowel sportief als cultureel, draagt daaraan een belangrijke steen bij. Daarnaast zijn basisonderwijs, medische en andere voorzieningen uitstekend geregeld. In de afgelopen jaren werden op diverse locaties fraaie nieuwbouwplannen ontwikkeld, met een landelijke uitstraling en hoofdzakelijk laagbouw. Als gemeente omvat Boekel tevens de kleine, naburige kern Venhorst





## **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](http://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?





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 bepaald 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.

Bron: NVM

## WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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 duren 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.

