



Leeuweriklaan 3

BOEKEL

**WONINGBROCHURE**

**JONKERS**   
MAKELAARDIJ





### Leeuweriklaan 3 in Boekel

Deze unieke, sfeervolle en uitgebouwde woning staat in "de Vogelenzang" in Boekel én dus....om de hoek bij natuurgebied de "Perekker". Met een speeltuintje op globaal 50 meter en het centrum van Boekel ook op loopafstand een heerlijke gezinswoning. De woning is in het verleden vergroot met een split-level serre en souterrain. Recent (2023) is de keukenopstelling vernieuwd en zijn er 2 airco's geplaatst. Op het dak liggen 12 zonnepanelen (huur).



## BEGANE GROND

Via de oprit bereik je de entree van de woning. Je komt in de hal met de vernieuwde betegelde toiletruimte, de meterkast en je hebt toegang tot de woonkamer. Op de vloer liggen tegels en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en lambrisering.



De woonkamer is goed in te delen met meerdere zitgedeeltes en is met zo'n 36 m<sup>2</sup> lekker ruim. De woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloerafwerking en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en deels met schoon metselwerk. Het plafond heeft sierbalkjes.



Aan de achterzijde is de doorgang naar de keuken gemaakt. Twee deuren in de woonkamer geven toegang tot de trapgang naar de 1e verdieping en een handige voorraad-/trapkast.





Halverwege de woonkamer heb je de toegang tot de uitbouw. Deze is speels uitgevoerd met een split-level serre en daaronder een souterrain.



Beide ruimtes zijn heerlijk te gebruiken als speel- of werkkamer maar van de serre kun je ook een mooie tuinkamer maken. Via een trapje stap je de tuin in.



Het souterrain is uitgevoerd met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming.



Wat in het verleden garage was is verbouwd tot keuken waarvan in 2023 de keukenopstelling geheel is vernieuwd. De inrichting bestaat uit een hoekopstelling met een composiet werkblad met gaskookplaat en spoelbak. Daarnaast zijn er natuurlijk diverse lades en bovenkastjes.



De vaatwasser, koelkast en heteluchtoven maken de opstelling compleet. De keuken is groot genoeg voor een eettafel. Aansluitend is er een ruime bijkeuken met uitstortgootsteen en de opstelling voor het witgoed. Tevens loop je via de bijkeuken de tuin in.



## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop kun je naar drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers op deze verdieping zijn op dezelfde wijze afgewerkt. Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Eén slaapkamer heeft een oppervlak van ca. 7 m<sup>2</sup> en ligt aan de achterzijde.

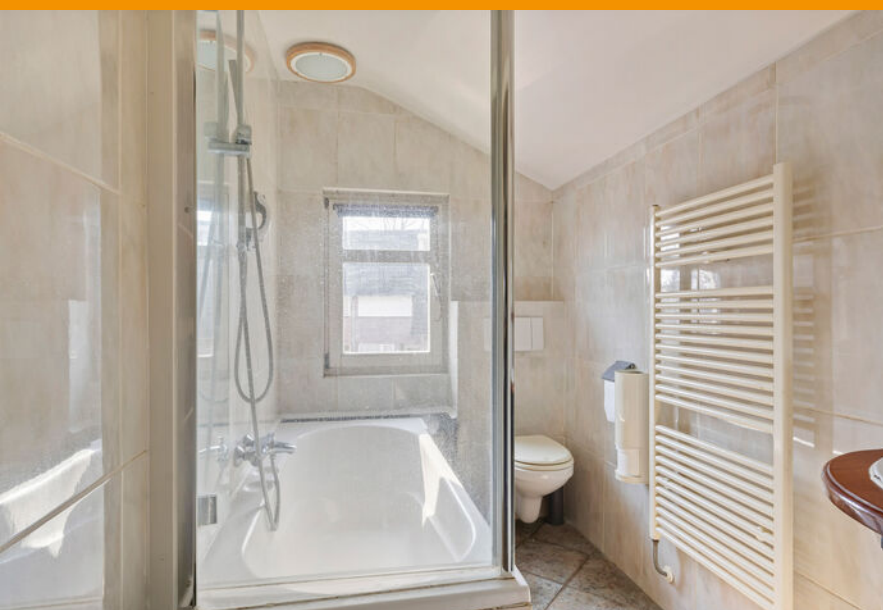


De grootste slaapkamer ligt ook aan de achterzijde van de woning. Met ruim 13m<sup>2</sup> heeft deze kamer een zeer mooie afmeting.



Dit geldt ook voor de derde slaapkamer met een afmeting van ruim 12 m<sup>2</sup>.

De twee grootste slaapkamers zijn beide voorzien van een airco om zowel te koelen als te verwarmen.



De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd met een wandcloset, een wastafel en een ligbad met douchescherm.



De badruimte kun je op natuurlijke luchten via het raam.



## **RONDOM DE WONING**

Het is heerlijk toeven op het terras aan de achtergevel. Je kunt er je tuinset ruim opstellen. Vanaf dit terras heb je ook toegang tot de aangebouwde berging.



In de zijtuin is een tweede terras te vinden. Hier kun je bijna de hele dag van de zon genieten.





De tuin is omzoomd door een stenen muur en een beukenhaag.

Graag laten we je deze woning beter bekijken. Maak daarvoor een afspraak met ons kantoor.



#### **ALGEMEEN**

Woonoppervlak: ca. 149 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 572 m<sup>3</sup>

Perceel: 345 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1975

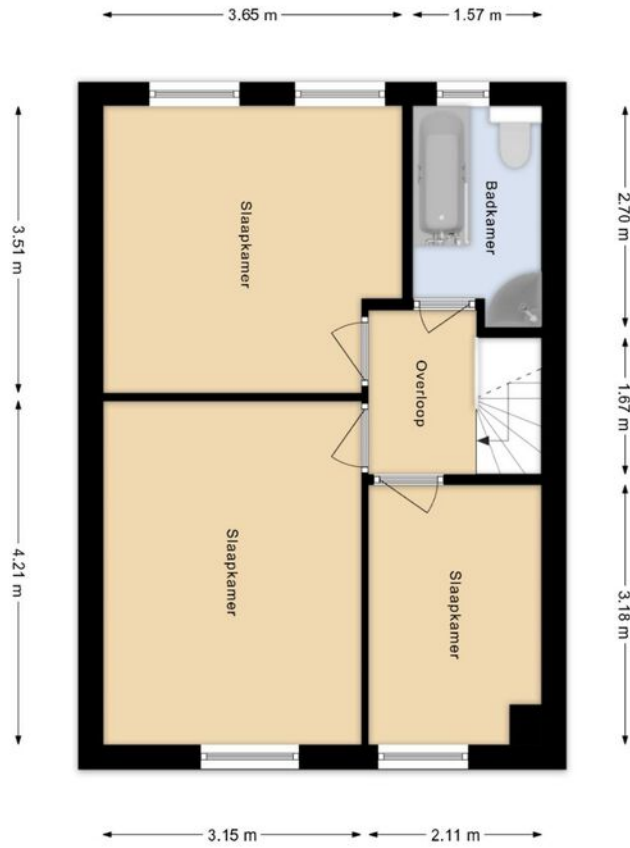
Keukeninrichting: 2023

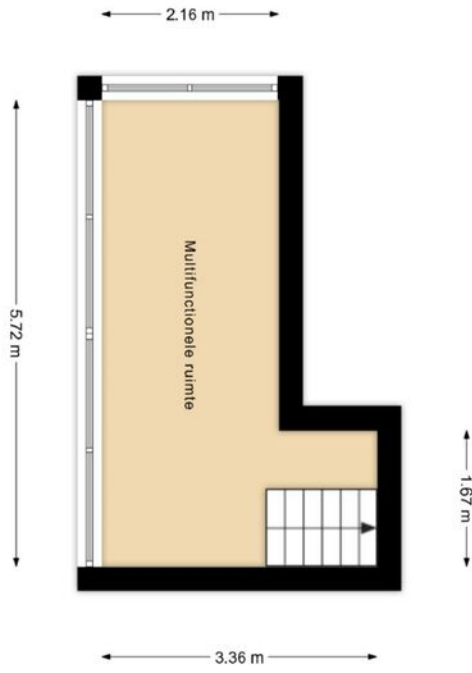


Uitgevoerd met spouw-, vloer- (deels), en dakisolatie alsmede isolerende beglazing.

Verwarming en warm water middels een Nefit combiketel uit 2009.

Energie-label:





# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Guijon



|              |                                  |                            |
|--------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Boekel |
| —            | Huisnummer                       | Sectie I                   |
| —            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1203               |
| —            | Voorlopige kadastrale grens      |                            |
| —            | Administratieve kadastrale grens |                            |
| —            | Bebouwing                        |                            |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026  
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.

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

# Lijst van Zaken

|   | Blijft achter            | Gaat mee                 | Over te nemen            | n.v.t.                              |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Interieur</b>                                  |                          |                          |                          |                                     |
| Inbouwspots/ opbouwspots/armaturen/lampen dimmers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Losse (hang)lampen                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|  |                                     |                          |                                     |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen:</b> |                                     |                          |                                     |                          |
| Gordijnrails met overgordijnen         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rolgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Jaloezieën                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                       |                                     |                          |                          |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vloerdecoratie</b> |                                     |                          |                          |                                     |
| Houten vloer(delen)   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Laminaat              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Plavuizen             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                    |                                     |                          |                          |                          |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Verwarming</b>  |                                     |                          |                          |                          |
| Designradiator(en) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                              |                                     |                                     |                          |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Keuken</b>                |                                     |                                     |                          |                                     |
| Keukenblok (met bovenkasten) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Gas) kookplaat en afzuigkap | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Magnetron                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Oven                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Koelkast                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Koel-vriescombinatie         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vaatwasser                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Quooker                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Koffiezetapparaat            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

|   |                                     |                          |                          |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Sanitair/sauna</b>                                   |                                     |                          |                          |                          |
| Toilet met toiletrolhouder/- borstel(houder) en fontein | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ligbad met douche (cabine/scherm)                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wastafel met wastafelmeubel                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|   |                                     |                          |                          |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                                     |                          |                          |                          |
| (Voordeur)bel   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                             |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Warmwatervoorziening</b> |                                     |                          |                          |                          |
| CV-installatie              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|               |                                     |                          |                          |                          |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Overig</b> |                                     |                          |                          |                          |
| Spiegelwanden | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|   |                                     |                          |                          |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tuin</b>   |                                     |                          |                          |                          |
| Tuinaanleg/bestrating/bepanting                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting met tijd-/schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Sier)hek   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast(houder)   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

# Belangrijke informatie voor u

## Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning model 2023.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Wij zijn lid van NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

**JONKERS**   
M A K E L A A R D I J



Jonkers Makelaardij

Kerkstraat 12B

5427 BC Boekel

T 0492-392426

E [info@jonkers-makelaardij.nl](mailto:info@jonkers-makelaardij.nl)

I [www.jonkers-makelaardij.nl](http://www.jonkers-makelaardij.nl)