



Pastoor Boelenslaan 6,
De Meern

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

EVERS
MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur





Omschrijving

Vrij wonen met uitzicht, licht en karakter – een zeldzame plek in De Meern!

In een karakteristiek, doodlopend straatje met een dorpse sfeer ligt deze verrassend ruime en instapklare gezinswoning, waar vrijheid, licht en sfeer samenkomen. Wat deze woning onderscheidt is de uitzonderlijk vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde.

De woning beschikt naast het officiële woonoppervlak over een volwaardige, hoogwaardig afgewerkte dakopbouw die in de praktijk functioneert als een extra kamer. Deze ruimte biedt een uniek, vrij uitzicht over groen, met in de verte zelfs Utrecht zichtbaar.

Aan de voorzijde kijk je ruim weg over de straat en het groen, terwijl je aan de achterzijde beschut en privé zit. De diepe tuin biedt verschillende plekken om van de zon te genieten en vormt een rustige, groene setting rondom de woning.

Binnen valt direct de warme en natuurlijke afwerking op. De woonkamer en keuken lopen naadloos in elkaar over, met maatwerk elementen van hout en staal die zorgen voor een unieke, bijna Ibiza-achtige sfeer. De keuken is een echte blikvanger, met houten elementen.

De geïsoleerde en verwarmde serre verbindt binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier en vergroot de leefruimte aanzienlijk.

Dit is een huis voor wie op zoek is naar ruimte, rust en een sfeervol karakter.

|

Persoonlijke noot van verkoper:

Met ons gezin hebben we hier ruim 17 jaar heerlijk gewoond, onze pukkies tot pubers zien uitgroeien en vele mooie herinneringen gemaakt. Nu is het tijd voor een nieuwe stap richting nog meer natuur. We laten deze fijne stek achter met een heel warm en gevuld hart.

Omschrijving

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de kelderkast (incl. meterkast en berging) en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer voelt direct licht en ruim aan, met aan de voorzijde vrij zicht over de doodlopende straat met groen en volwassen beplanting. Aan de achterzijde opent de ruimte zich richting de serre en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overgaan.

De keuken vormt samen met de woonkamer één geheel en is uitgevoerd met maatwerk elementen van hout en staal. Het werkblad en de geïntegreerde details geven de keuken een eigen karakter en maken het tot een centrale plek in huis.

De geïsoleerde en verwarmde serre is een volwaardige uitbreiding van de leefruimte. Dankzij de grote glaspartijen en het zicht op de tuin is dit een plek die het hele jaar door prettig is om te gebruiken – als zitruimte, werkruimte, atelier, speelplek of verlengstuk van de woonkamer.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een praktische indeling.

De kamers zijn geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is verzorgd en voorzien van een dubbele wastafel, douche en praktische opbergruimte.

Tweede verdieping / dakopbouw:

De tweede verdieping met nokverhoging is uitgevoerd met een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde en vormt een volwaardige extra woonlaag. Het dakkapel aan de achterzijde beslaat de gehele breedte van het huis.

Deze ruimte is bijzonder afgewerkt met een eikenhouten vloer en kenmerkt zich door het vrije en weidse uitzicht over groen. Hierdoor is dit een unieke plek in huis – geschikt als slaapkamer, werkruimte of atelier.

Tuin:

De achtertuin is diep en biedt meerdere plekken om te zitten, zowel in de zon als beschut. Door de opzet en de beplanting ervaar je hier privacy en een groene, rustige sfeer.

Door de diepte van de tuin is er vrijwel altijd een plek in de zon te vinden.

De voortuin draagt bij aan het karakter van de woning.

Berging:

In de tuin bevindt zich een praktische berging, geschikt voor fietsen en extra opslag.

BULLETPPOINTS:

- Vrije ligging aan voor- én achterzijde (geen directe inkijk)
- Gelegen in een karakteristiek doodlopend straatje
- Diepe achtertuin met meerdere zonnige plekken
- Volwaardige dakopbouw met vrij uitzicht richting Utrecht
- Geïsoleerde en verwarmde serre als verlengstuk van de woonkamer
- Sfeervolle afwerking met maatwerk en natuurlijke materialen
- Instap klaar en recent geschilderd (binnen en buiten 2024)
- Kindvriendelijke ligging met school en voorzieningen op loopafstand
- Goede bereikbaarheid: snel in Utrecht en nabij uitvalswegen

Ons gevoel

Uniek huis, vrij uitzicht, geen inkijk, een huis met karakter, verscholen. Een veilige haven.

Interesse? Neem uw eigen aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en begeleidt u deskundig tijdens het aankoopproces.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Pastoor Boelenslaan 6, De Meern

- Vraagprijs: € 595.000,- k.k.
- Soort woning: eengezinswoning
- Bouwvorm: tussenwoning
- Woonoppervlakte: 107 m²
- Inhoud: 356 m³
- Perceeloppervlakte: 175 m²
- Aantal kamers: 6
- Aantal slaapkamers: 4

















































Geïnteresseerd in deze woning?

Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.




VERKOPEN IN
2 weken

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

AFSPRAAK MAKEN

 Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

 030 604 32 24

 www.makelaardijevers.nl

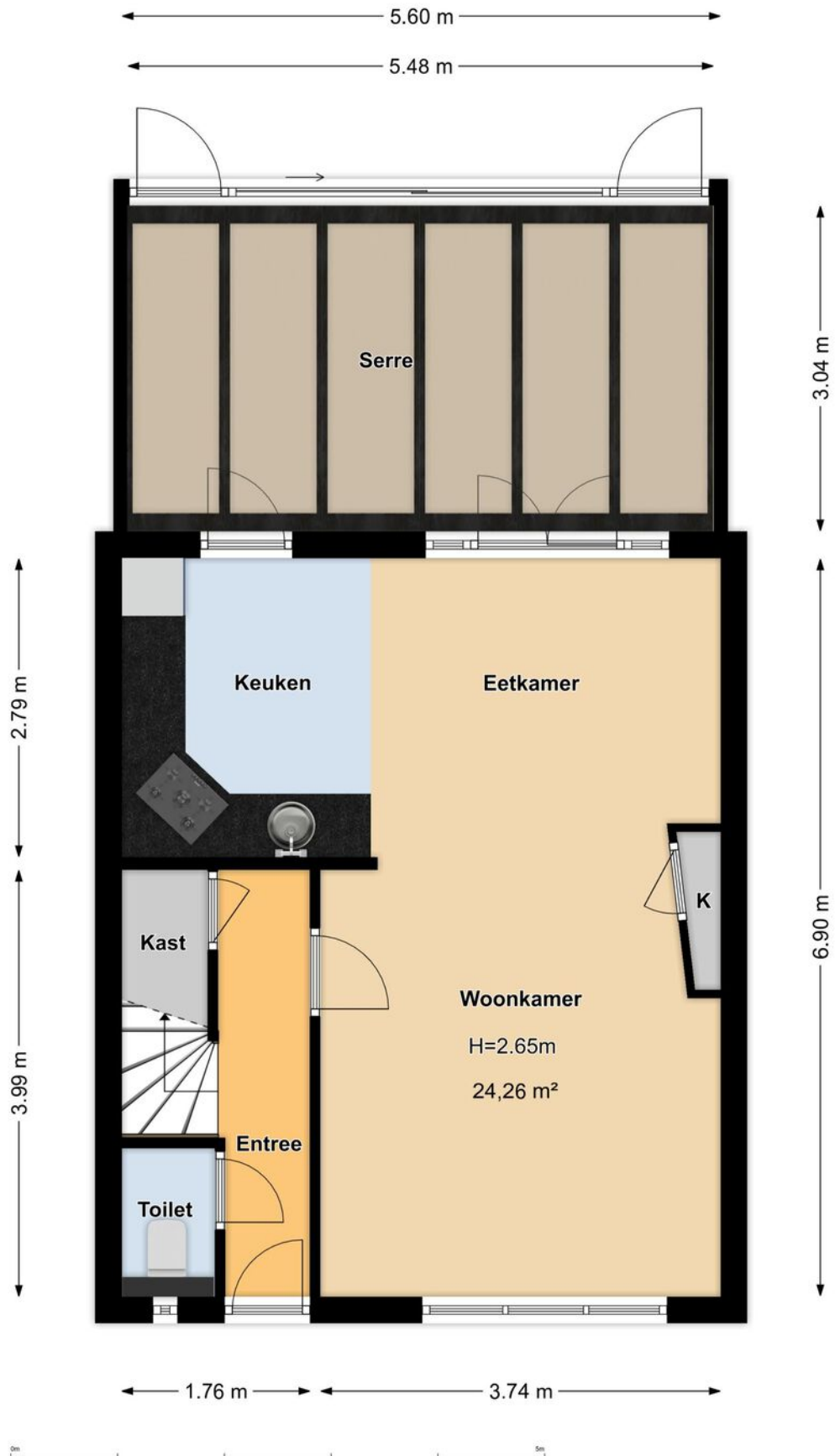
 info@makelaardijevers.nl



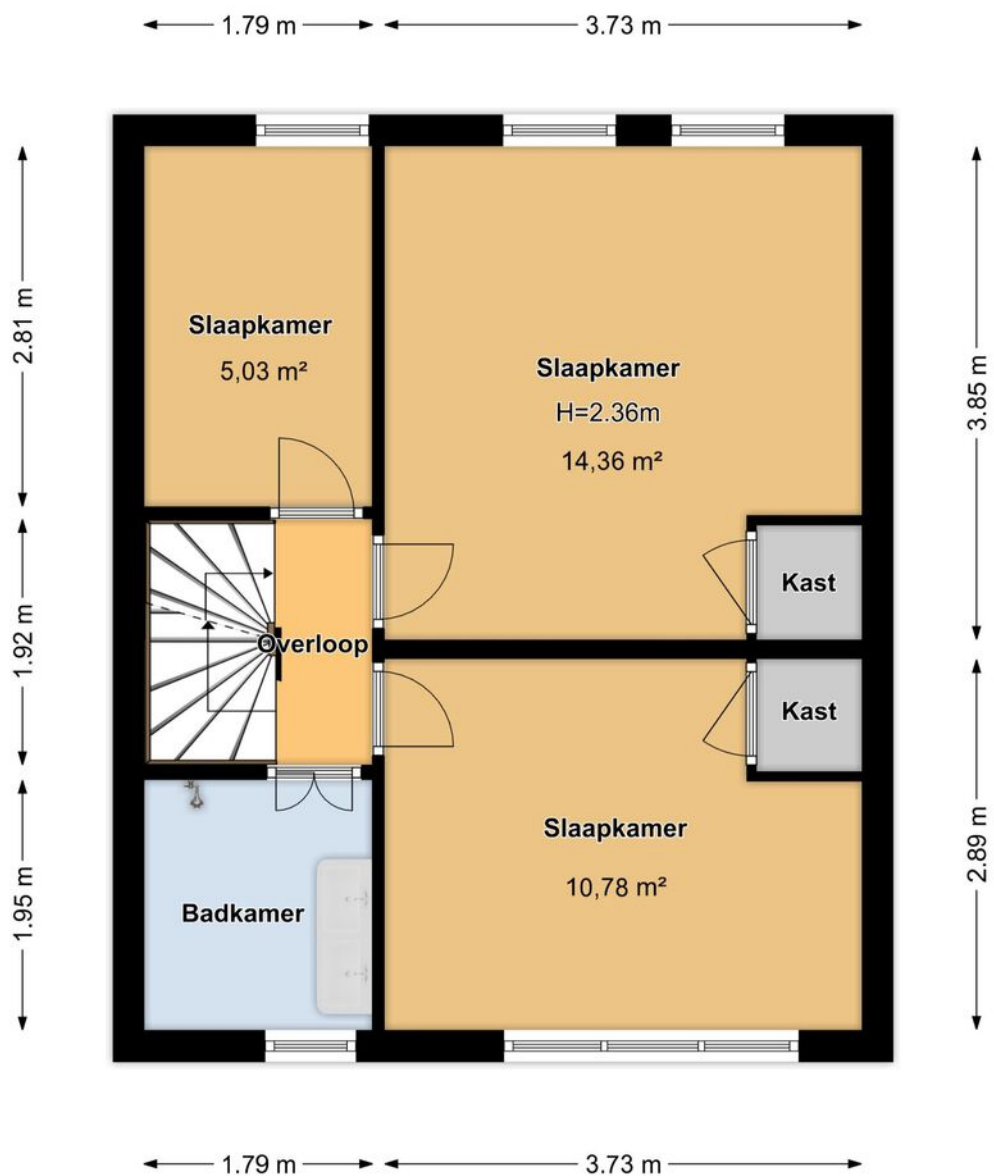
Plattegrond



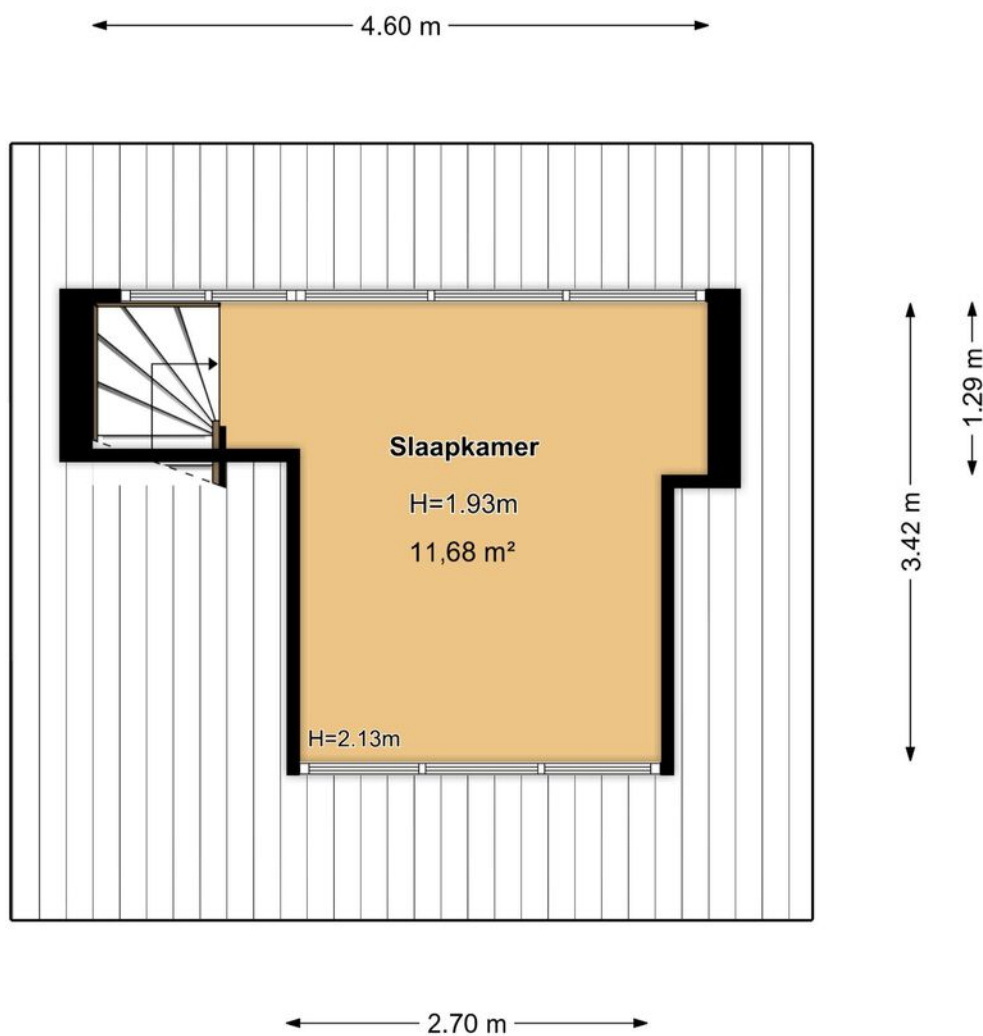
Plattegrond



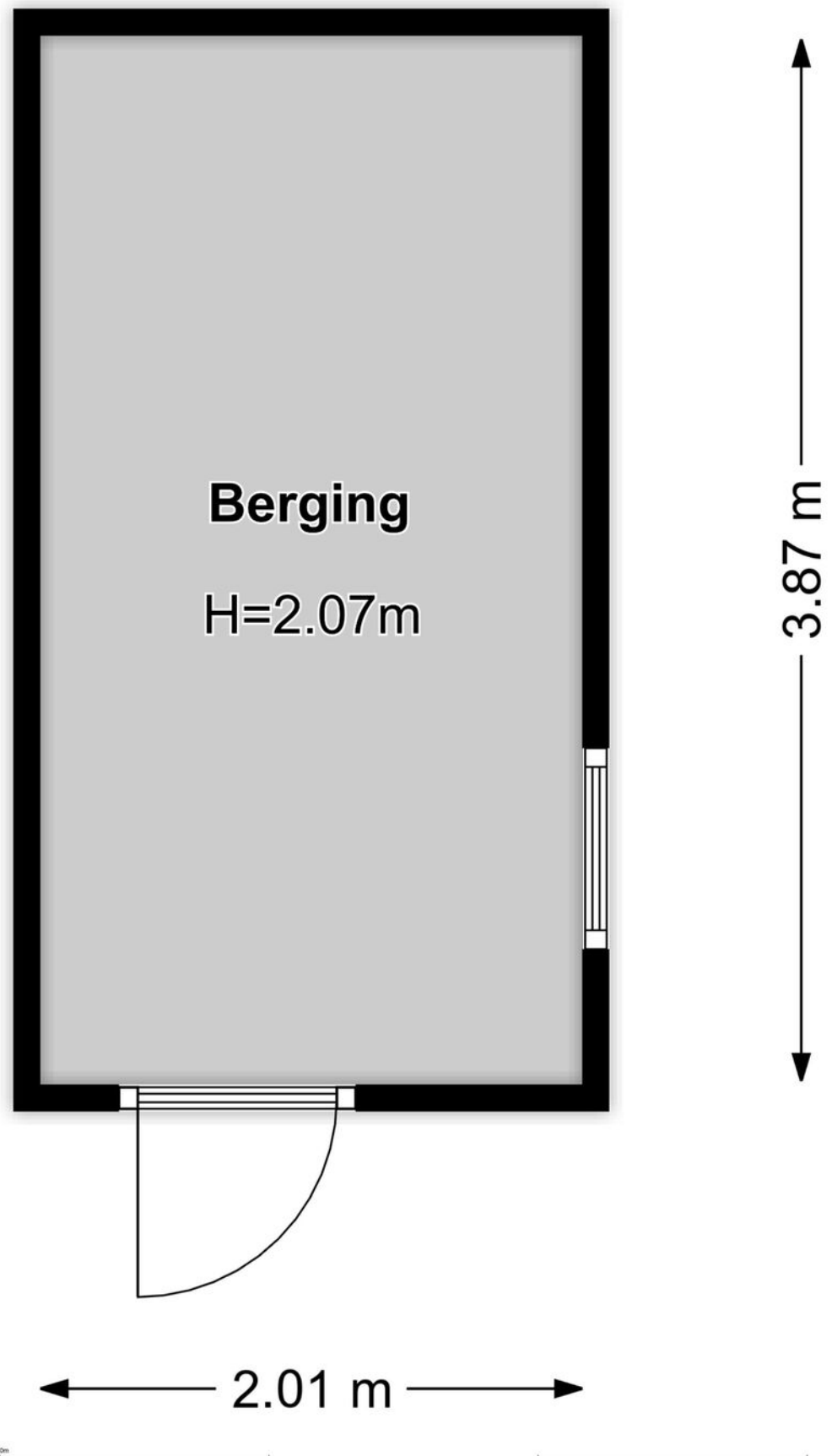
Plattegrond



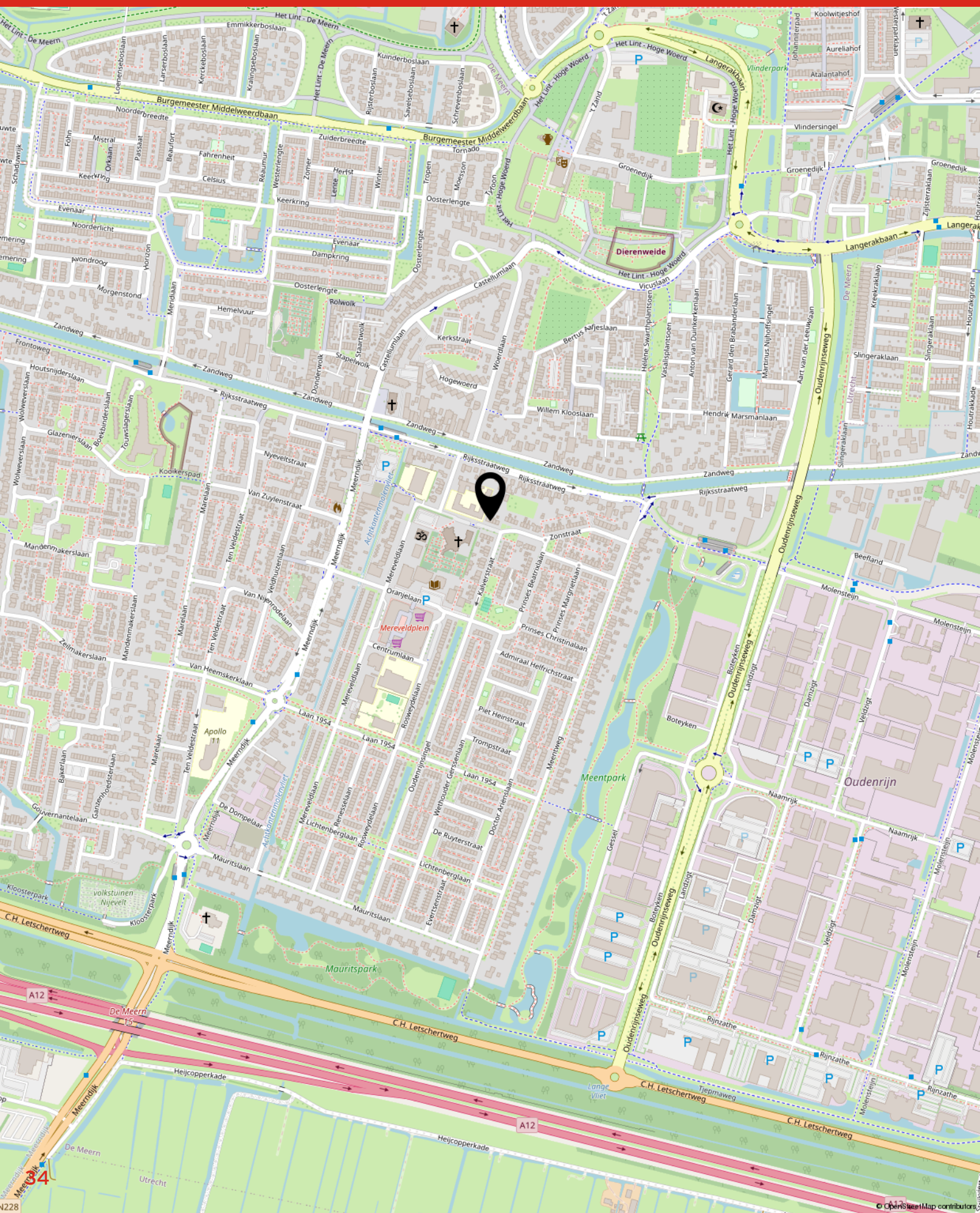
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pastoor Boelenslaan6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudenaarde	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1719	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- We hebben op de grote slaapkamer op de 1e verdieping een schuifwandkast op maat gemaakt. Op de zolder hangt ook een op maat gemaakte houten kast.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse-gordijnen in de woonkamer + slaapkamer voor			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Houten wandbekleding in serre incl. planken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Markies op maat			X
Zonwering, buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
lamp boven de achterpoort		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Veel gestelde vragen

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 telaten 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. Woonaccent Makelaars 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 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.

Aantekeningen



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein
www.kostermanhypotheke.nl

Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

Wij willen graag met u kennismaken, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein. Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen.

Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

www.kostermanhypotheke.nl



Makelaardij Evers

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

info@makelaardijevers.nl

www.makelaardijevers.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.makelaardijevers.nl



*Woningmakelaar
Taxateur*