



## Professor vd Veldenstraat 3, 5427 ST Boekel

Vraagprijs € 440.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Professor vd Veldenstraat 3, 5427 ST Boekel

Keurig onderhouden tweekapper met grote garage, berging en privacy biedende achtertuin op een perceel van maar liefst 363 m<sup>2</sup>. Deze karakteristieke woning is rustig gelegen en toch midden in het centrum van Boekel.

Indeling:

BEGANE GROND:

Hal voorzien van eikenhouten vloer.

Betegeld toilet met fonteintje.

Meterkast voorzien van moderne groepenkast en krachtstroom.

Manshoge provisiekelder.

Dichte keuken voorzien van authentieke tegelvloer en kunststof keukenblok met elektrische oven, gaskookplaat en afzuigkap.

L-vormige woonkamer voorzien van eikenhouten vloer met vloerverwarming, schouw met kachelaansluiting en er is een aansluiting om een airco te plaatsen.

Aangebouwde eetkamer / hobbykamer met vinylvloer, kastenwand en deur naar achtertuin.

Aangebouwde berging met wasmachine-aansluiting, CV-ketel en uitstortgootsteen.

Ruime, vrijstaande, geïsoleerde en in spouw gebouwde stenen garage voorzien van elektra, hefbrug en 6 hangkasten.

Aangebouwde, geïsoleerde berging voorzien van elektra.

Royale privacy biedende achtertuin voorzien van terras, gazon, grondwaterpomp en overkapping voor hardhout (hout gaat mee).

EERSTE VERDIEPING:

Via gerenoveerde trap bereikbaar.

Overloop voorzien van vinylvloer.

3 ruime slaapkamers voorzien van vinylvloer, waarvan 1 met 2 vaste kasten.

Moderne badkamer (2018) voorzien van vloerverwarming, ligbad, wandcloset, inloopdouche en wastafelmeubel.

De plafonds op deze verdieping zijn recent vernieuwd en geïsoleerd.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via vlizotrap bereikbaar.  
Ruime bergzolder.

#### ALGEMEEN:

- \* Bouwjaar 1955
- \* Perceeloppervlakte 363 m<sup>2</sup>
- \* Woonoppervlakte circa 104 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte circa 39 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud woning circa 467 m<sup>3</sup>
- \* De woning is voorzien van dak-, muur- en gedeeltelijk vloerisolatie, alsmede geheel isolerende beglazing (m.u.v. achterdeur)
- \* De verdiepingsvloer van de vliering is geïsoleerd
- \* De woning heeft energielabel C
- \* De voorbereidingen om zonnepanelen te plaatsen zijn getroffen
- \* De garage is voorzien van dak- en muurisolatie, alsmede isolerende beglazing (m.u.v. deur)
- \* De woning is in 2012 voorzien van kunststof kozijnen met horren (m.u.v. aanbouw)
- \* Centrale verwarming en warm water door middel van Nefit gas cv-combi-ketel (2014)
- \* De woning heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een elektrische zonneluifel waarbij het doek aan de achterzijde vervangen dient te worden
- \* Voorzien van waterontharder
- \* De gevels van de woning zijn recent gereinigd en opnieuw gevoegd.
- \* De vensterbanken buiten en het daklood zijn recent vernieuwd en de schoorsteen is geïmpregneerd.
- \* Royale oprit met poort naar de achtertuin
- \* Gunstig gelegen in kindvriendelijke woonomgeving en nabij het centrum van Boekel















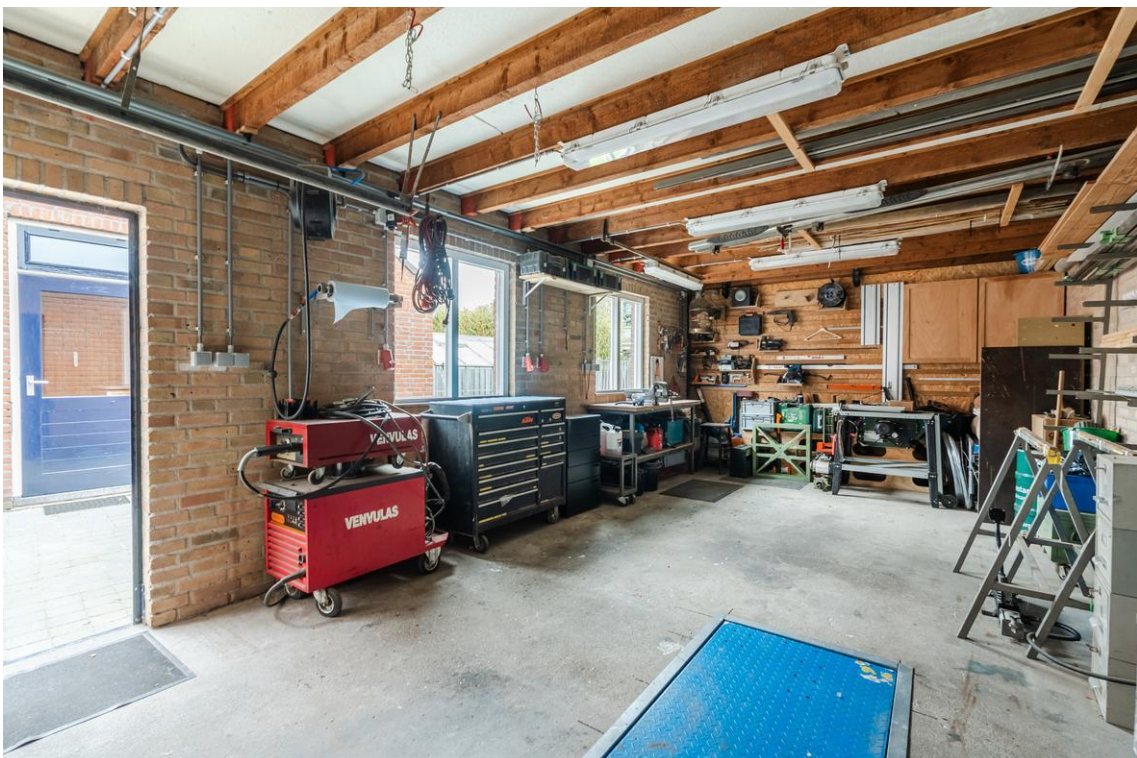


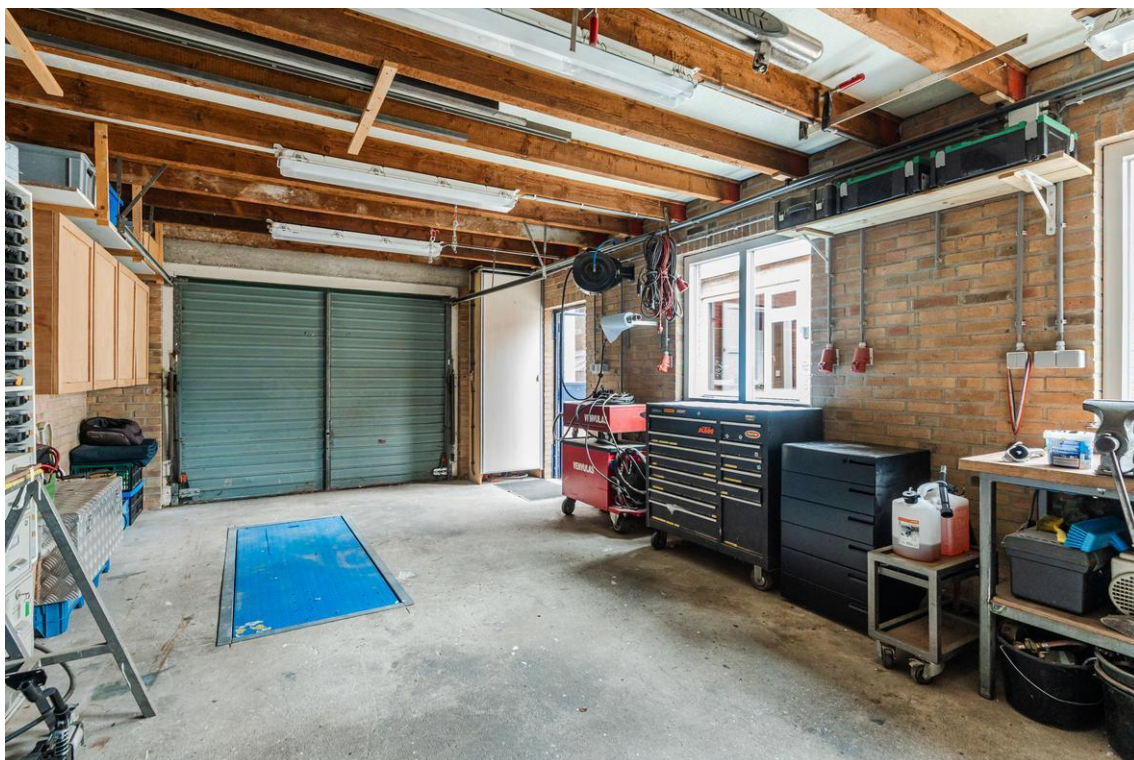
















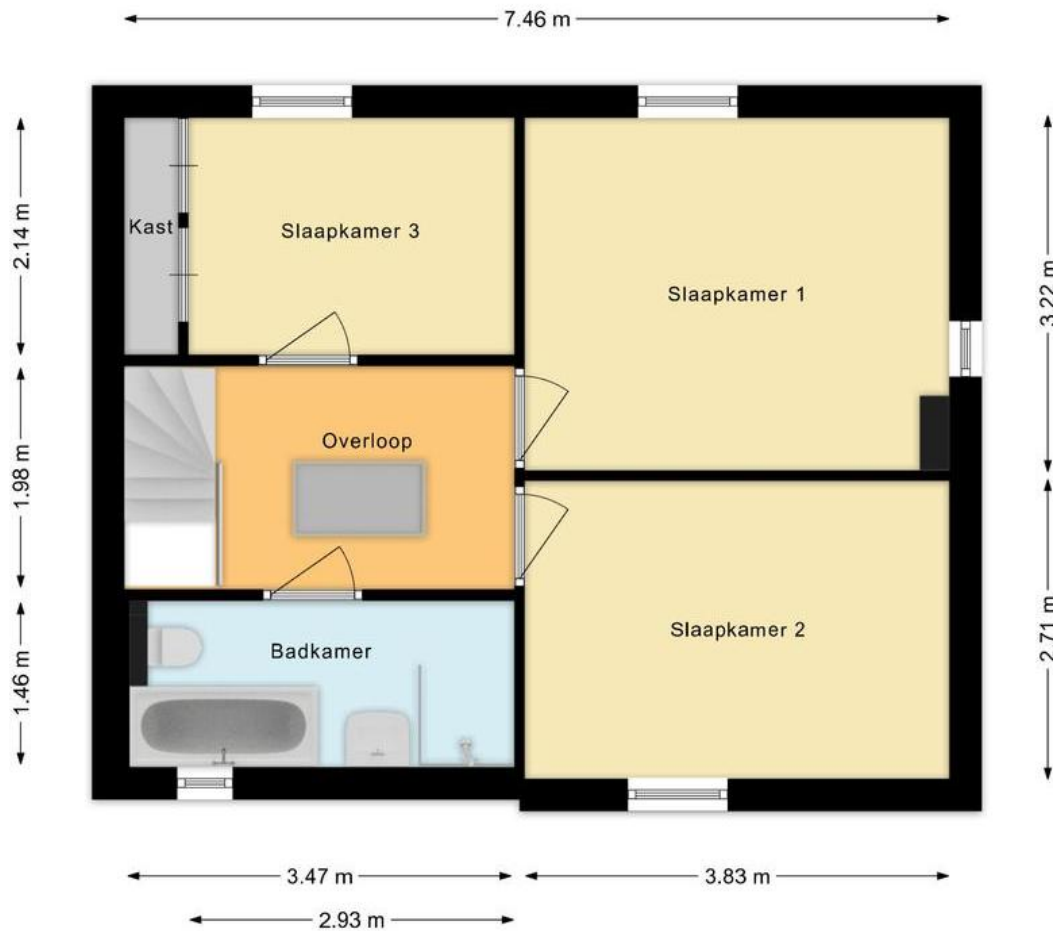




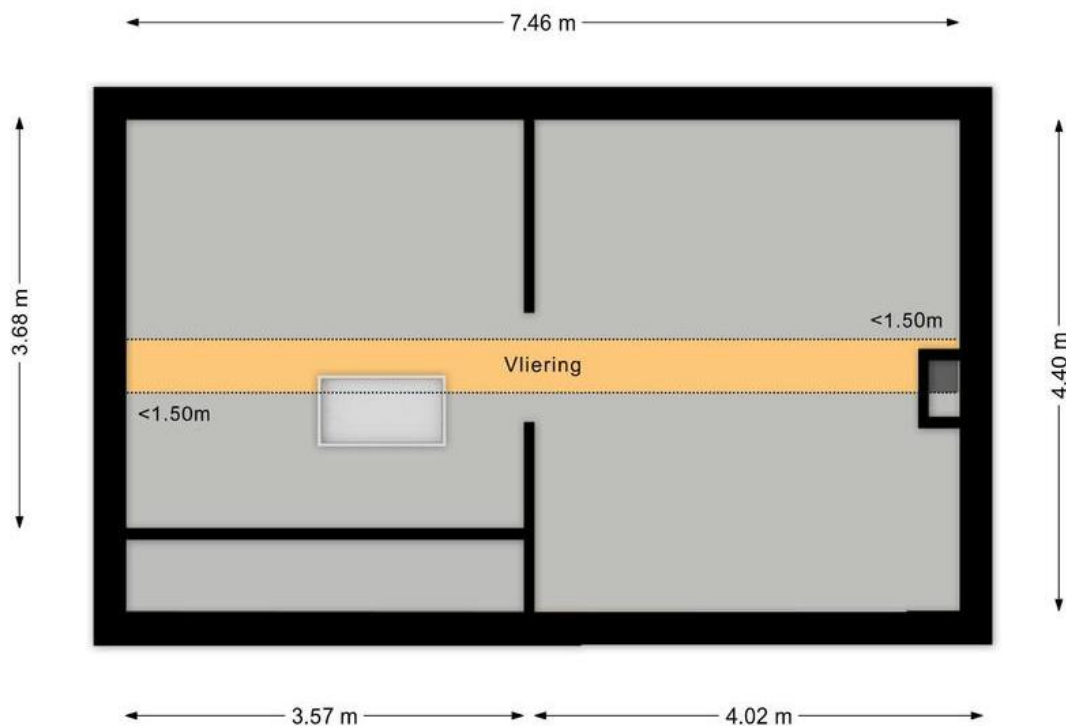
## Begane grond



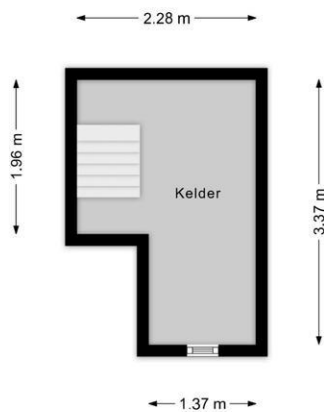
## Eerste verdieping



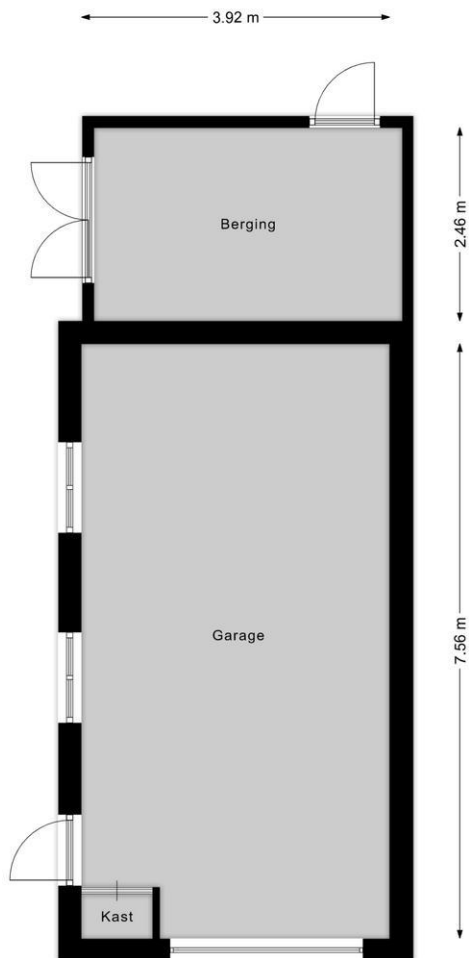
## Tweede verdieping



## Provisiekelder



## Garage en berging



## Waarom u zou kiezen voor Derks Makelaardij:

- \* Wij hebben aantoonbaar uitstekende verkoopresultaten
- \* Wij worden door onze klanten al jaren beoordeeld op een 9,5
- \* Wij verkopen uw woning met jarenlange ervaring en deskundigheid
- \* Wij zijn lid van de NVM
- \* Wij maken een deskundig taxatierapport van uw woning
- \* Wij zijn Vastgoedcert gecertificeerd en ingeschreven in het NRVT
- \* Wij zijn aangesloten bij het NWWI
- \* Wij bemiddelen bij verhuur van woningen en BOG
- \* Onze specialisaties naast de verkoop van woningen
  - taxaties van kloosters en kerken
  - taxaties van BOG
  - WOZ-procedures

Indien u tot aankoop van deze woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom, alsmede een zogenaamde "ouderdomsclausule" en een clausule dat de verkoper er niet zelf gewoond heeft indien van toepassing.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



**Derks Makelaardij**  
**Volkelseweg 18 b**  
**5405 NA, UDEN**  
**Tel: 0413-244222**

**E-mail: [info@derksmakelaardij.nl](mailto:info@derksmakelaardij.nl)**