

# Te koop



**Leurke 7**

**Boekel**

**Vraagprijs € 1.250.000 k.k.**



\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**353 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**12800 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**1368 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**8**

BOUWJAAR  
**2010**

ENERGIELABEL  
**A++**







# Omschrijving

## Leurke 7 – Boekel

**Royaal, comfortabel en energiezuinig wonen met inbandige mantelzorgwoning, souterrain, hoogwaardige bijgebouwen en paardenfaciliteiten op een perceel van ca. 12.848 m²!**

In het landelijke buitengebied van Boekel, verscholen achter een elektrisch bedienbare poort, een afsluitbare poort en volledig omringd door houtwallen en groensingels, ligt deze bijzonder complete en zorgvuldig gebouwde instapklare woonlocatie uit 2010. Leurke 7 biedt een zeldzame combinatie van luxe wooncomfort, hoogwaardige bijgebouwen en uitstekende voorzieningen voor paardenliefhebbers. Met een energielabel A++ is deze instapklare woning bovendien duurzaam, energiezuinig en volledig klaar voor de toekomst. Daarnaast biedt het maximale privacy door de rustige ligging aan het einde van een doodlopende weg met mooie vrijstaande woningen en boerderijen.

De woning én de mantelzorgwoning zijn in 2010 gerealiseerd door een professioneel architect die tevens toezicht hield op de bouw in alle fases. Dit heeft onder meer geresulteerd in hoge deuren, actieve ventilatie, HR++ beglazing en alle kozijnen zijn van kwalitatief hoge kunststof met hout motief welke volledig onderhoudsvrij zijn.

### **Wonen in ruimte en comfort**

De totale woonoppervlakte bedraagt circa 353 m², met een volwaardig souterrain, royale bijgebouwen en meerdere overkappingen. Zowel de reguliere woning als de mantelzorgwoning zijn volledig voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen, inclusief het souterrain, en beschikken over vaste internet- en coax-aansluitingen in alle kamers, een centraal stofzuigstelsel en hoogwaardige afwerking.

### **Begane grond – reguliere woning**

Via de entree betreedt u de woning, waar direct de ruimte, rust en kwaliteit voelbaar zijn. De begane grond is grotendeels voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en beschikt over een centraal stofzuigstelsel.

De woonkamer is royaal opgezet en geniet van veel daglicht dankzij grote raampartijen met vrij uitzicht over het eigen perceel. Aangrenzend bevindt zich de ruime woonkeuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een granieten werkblad, Quooker, inductiekookplaat, koelkast, combi-oven en een vaatwasser op hoogte. De ruime hoeveelheid kastruimte maakt deze keuken bijzonder functioneel. Vanuit de woonkeuken is er directe toegang tot de overkappingen aan de achterzijde van de woning, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer, momenteel in gebruik als kantoor. In combinatie met de aangrenzende badkamer is dit een ideale oplossing voor gelijkvloers wonen, werken aan huis of toekomstbestendig gebruik.

De badkamer op de begane grond is ruim en luxe uitgevoerd met een dubbele wastafel met groot meubel en spiegelkast, een apart ligbad, een douchecabine en een toilet.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische wasruimte, waarbij de aansluitingen voor wasmachine en droger op werkhoogte zijn geplaatst.

### **Souterrain**

Een waardevolle toevoeging aan de woning is het volwaardige souterrain welke volop flexibiliteit biedt. Deze ruimte is uitermate geschikt voor een extra slaapkamer, ontspanningsruimte of hobbyruimte aan huis mede door het daglicht dat via de koekoek binnen komt. Daarnaast beschikt het souterrain over een extra ruimte voor bijvoorbeeld opslag of kan dienen als hobbyruimte.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere ruime slaapkamers. Drie slaapkamers aan de achterzijde delen samen één groot dakkapel, dat niet alleen zorgt voor extra ruimte en licht, maar ook een prachtig uitzicht biedt over het achtergelegen perceel en het omliggende landschap. De eerste verdieping is in zijn geheel voorzien van ingebouwde elektrisch bedienbare rolluiken en elke kamer is voorzien van passende horren.

De badkamer op deze verdieping is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een douchecabine, een comfortabel hoekbad en een toilet.

Vanaf de overloop biedt een vlizotrap toegang tot de grote bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en extra opslag.

### **Tweede inpandige woning**

Via een inpandige verbinding bereikt u de voormalige zorgwoning, officieel bekend als huisnummer 7z. Deze woning vormt een volwaardig en zelfstandig geheel, terwijl nabijheid en privacy perfect in balans blijven.

De gang naar de voormalige mantelzorgwoning is voorzien van een ruim keukenblok met wasbak en kastruimte, ideaal als pantry of extra werkruimte.

De mantelzorgwoning is volledig uitgevoerd met vloerverwarming, pvc-vloeren, is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en de centrale stofzuiginstallatie in de hoofdwoning. De lichte woonkamer voelt extra ruim aan met fraaie aftimmering van het dak (soort vide) en is voorzien van openslaande deuren naar buiten, wat zorgt voor een prettige verbinding met het erf. Daarnaast is deze woning ook via een aparte inrit bereikbaar en kan gezien worden als zelfstandige mantelzorgwoning, maar kan ook ingericht worden voor aan huis gebonden bedrijvigheid.

Verder beschikt de mantelzorgwoning over een comfortabele slaapkamer, een separate toiletruimte en een complete badkamer met wastafelmeubel, toilet en inloopdouche. Ook hier is een bijkeuken/wasruimte aanwezig met aansluitingen op werkhoogte. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

### **Buitenleven, bijgebouwen & mogelijkheden**

Het perceel van maar liefst 12.848 m<sup>2</sup> (1,285 hectare) biedt een uitzonderlijke mate van rust, vrijheid en privacy. Dankzij de volledige omzoming met houtwallen en groensingels is het erf vrijwel geheel aan het zicht onttrokken en is het tevens een thuis voor jaarlijks terugkerende zwaluwen, koolmeesjes en tal van andere vogels. De achterzijde van het perceel grenst direct aan het Runsepad, een mooi pad naar natuurpark De Perekker en de trimbossen. De elektrisch bedienbare poort bij de hoofdwoning evenals de roldeuren in beide schuren zijn te bedienen middels dezelfde bediening en zorgen voor comfort en veiligheid. Het eigen erf biedt ruime parkeermogelijkheden.

### **Bijgebouwen**

Op het perceel bevinden zich een zeer royale schuur en garage, beide voorzien van krachtstroom en leidingwater, elk met een eigen groepenkast.

### **Grote schuur**

In 2012 volledig asbestvrij gemaakt, voorzien van een nieuw geïsoleerd dak en een nieuwe voorgevel met automatische roldeur. Deze schuur biedt enorm veel ruimte voor opslag, werkplaats, voertuigen of hobby's. Daarnaast zijn hier vier paardenstallen gerealiseerd en is er een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig. Meer paardenstallen is mogelijk.

### **Garage**

Eveneens in 2012 asbestvrij gemaakt en voorzien van een nieuwe balkconstructie en gevel met roldeur. Ideaal als extra opslagruimte, stalruimte of werkruimte.

De totale externe bergruimte bedraagt circa 623 m<sup>2</sup>, wat deze locatie ook bijzonder geschikt maakt voor iemand met ruimtebehoefte, een hobby, dieren of een kleinschalige onderneming.

## **Erf & dieren**

Een groot deel van het perceel is ingericht als weiland, met daarnaast een paddock en twee schuilhokken voor paarden. Uiteraard is het terrein ook uitstekend geschikt voor andere dieren.

De tuin en gazons worden onderhouden via een ondergrondse beregeningsinstallatie, aangesloten op een eigen waterpomp op krachtstroom. De sproeiers komen automatisch omhoog bij het inschakelen van de installatie — praktisch én efficiënt.

## **Bestemming & toekomst**

Het geheel heeft de bestemming wonen, waarbij binnen het bestemmingsplan kleine bedrijfsvoering mogelijk is. Daarnaast is aan de linkerzijde van het perceel voldoende ruimte aanwezig voor een eventuele ruimte-voor-ruimte woning, uiteraard in overleg met de gemeente Boekel. Dit biedt interessante perspectieven voor de toekomst.

## **Duurzaamheid & onderhoud**

- 40 zonnepanelen (300 W) geplaatst in 2018, opbrengst ca. 11 MWh per jaar
- Moderne 3-fase groepenkast met verdeling naar woning, mantelzorgwoning en schuren
- Meterkast met twee glasvezelaansluitingen
- Nieuwe HR cv-ketel geplaatst in 2025
- Regelmatig schilderonderhoud (2017 en 2025)
- Energielabel A++ voor zowel woning als voormalige mantelzorgwoning

## **Conclusie**

Leurke 7 in Boekel is een uitzonderlijk complete instapklare woonlocatie waar comfort, kwaliteit, privacy en veelzijdigheid samenkomen. Met hoogwaardige bijgebouwen, uitstekende paardenfaciliteiten, een voormalige mantelzorgwoning en toekomstgerichte mogelijkheden is dit een unieke plek voor wie royaal en vrij wil wonen nu én in de toekomst.

























































# Plattegrond begane grond



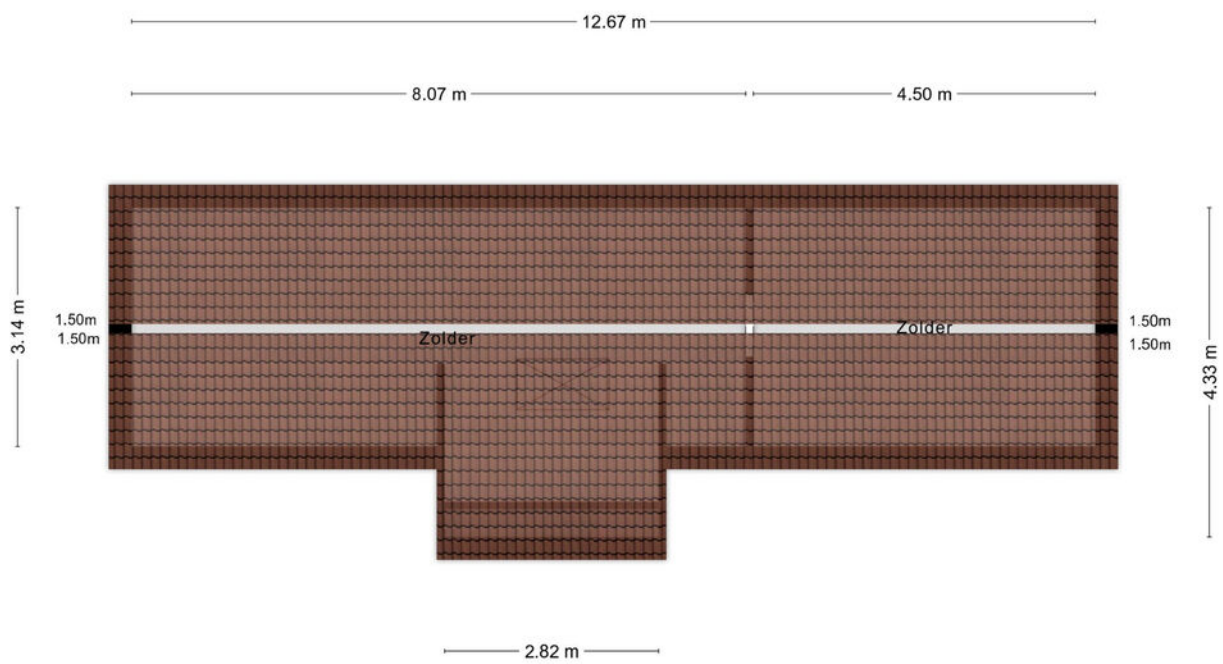
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2020 www.rikster.nl

# Plattegrond eerste verdieping



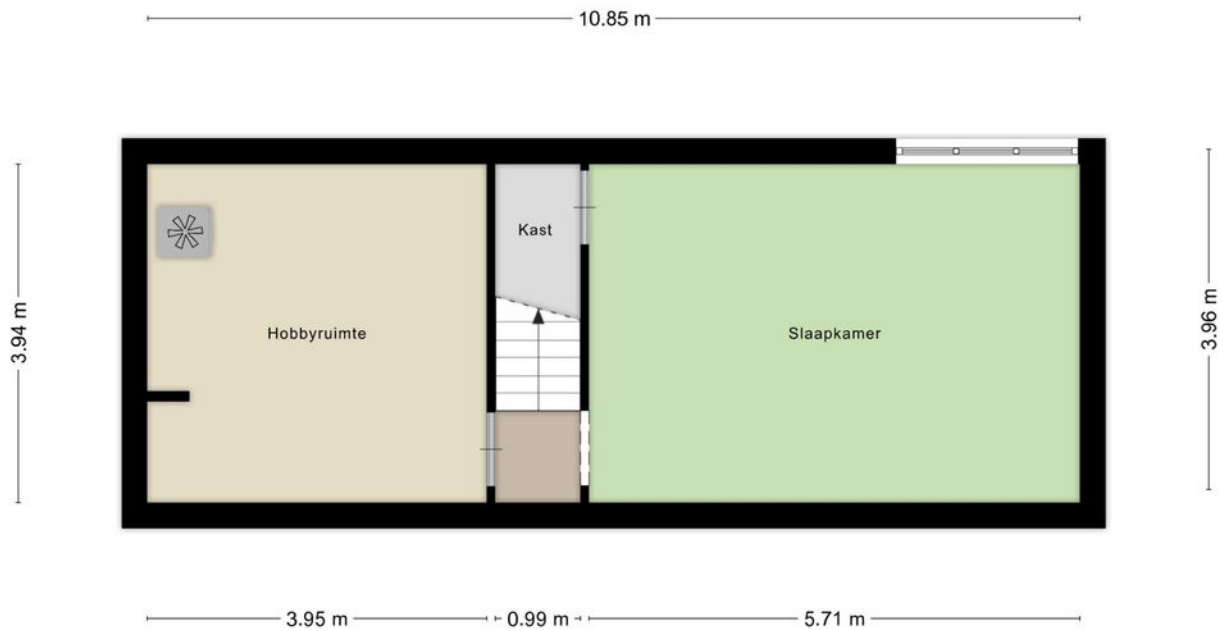
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond zolder



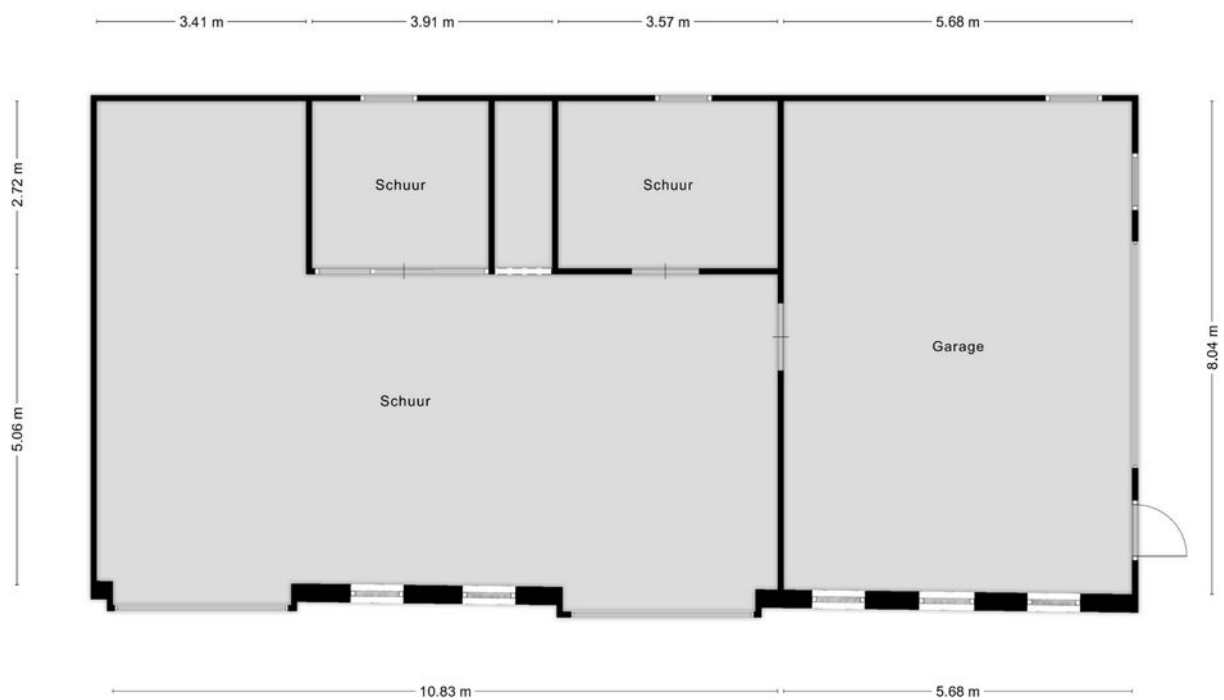
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond souterrain



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

# Plattegrond garage



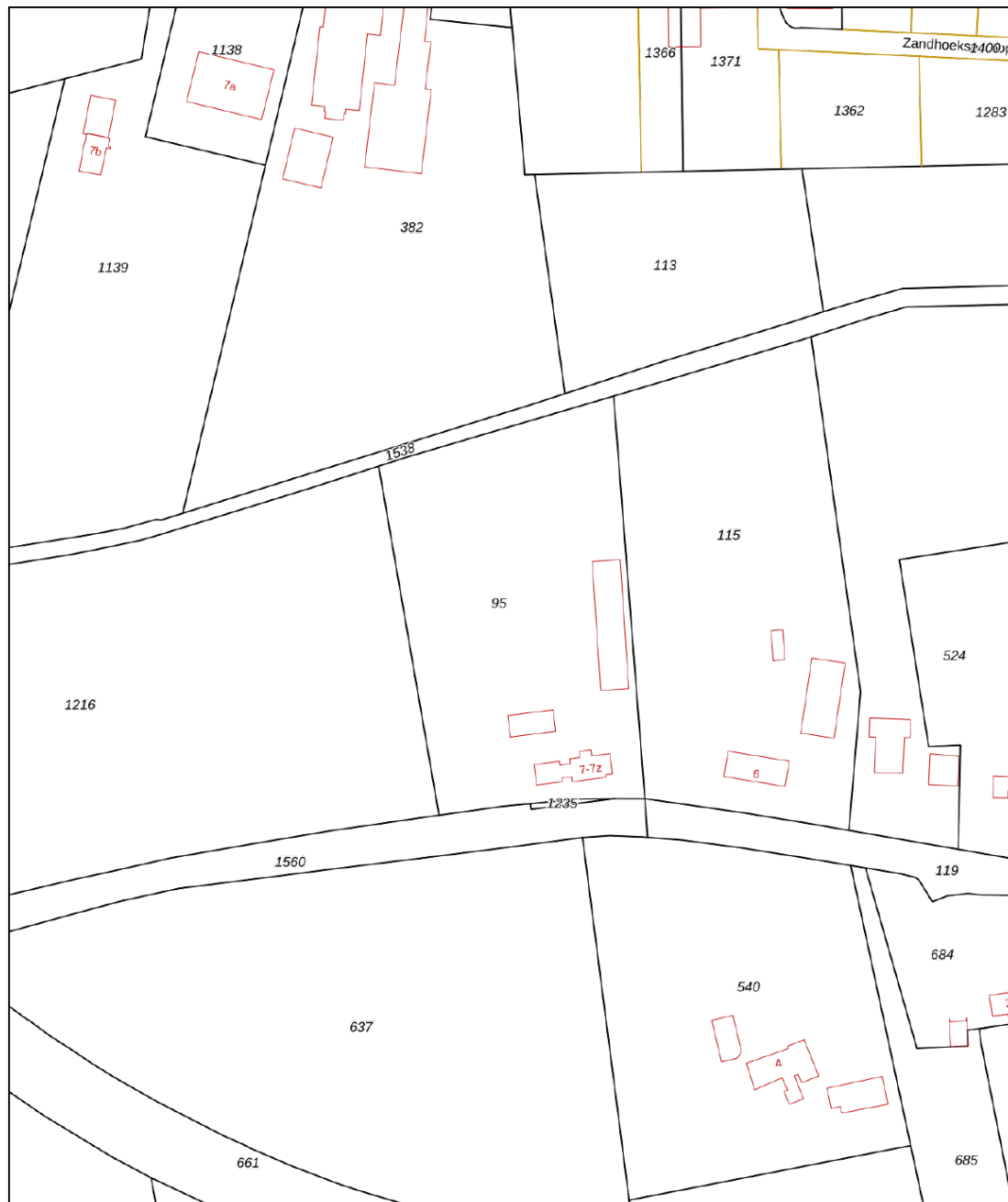
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# Kadastrale kaart

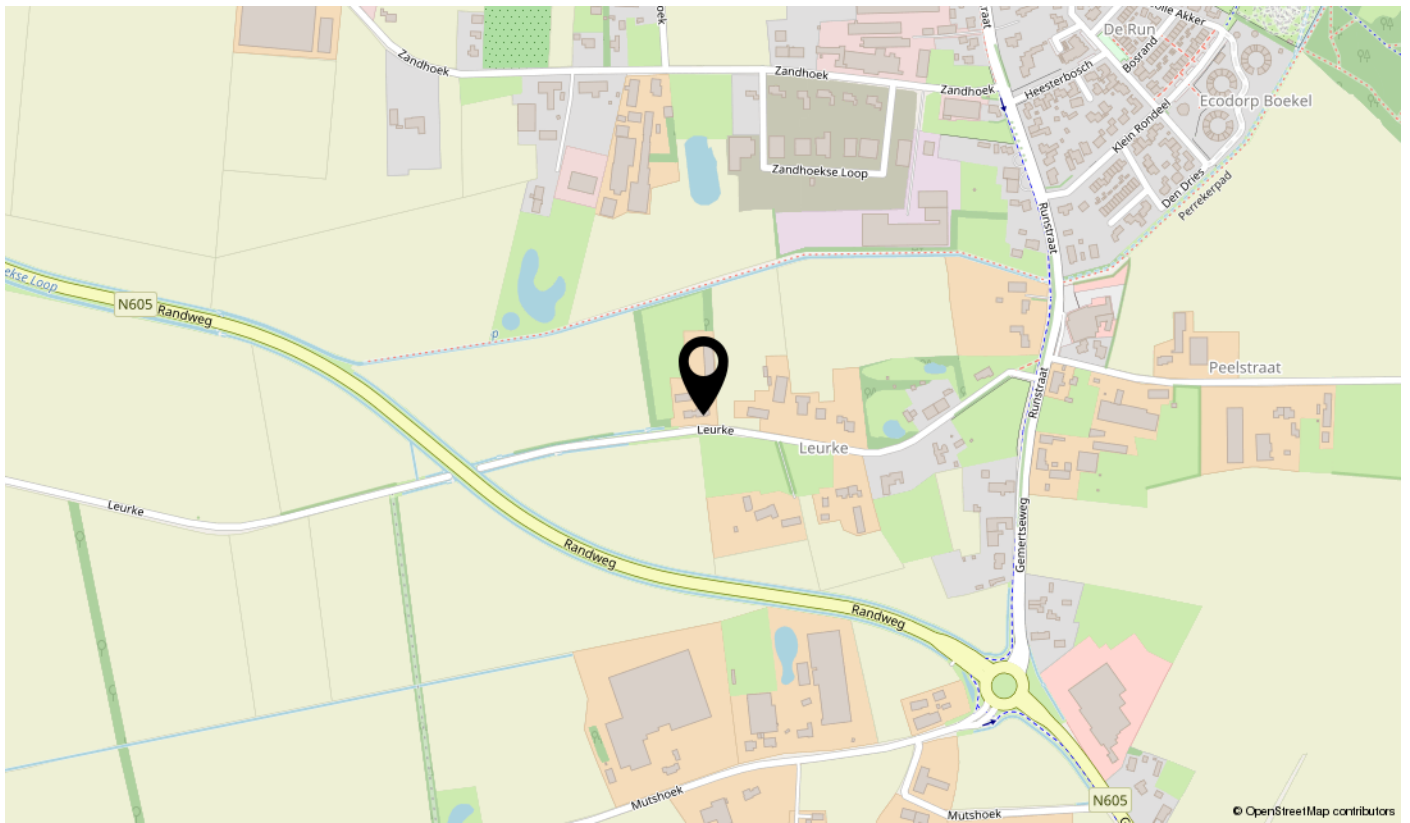
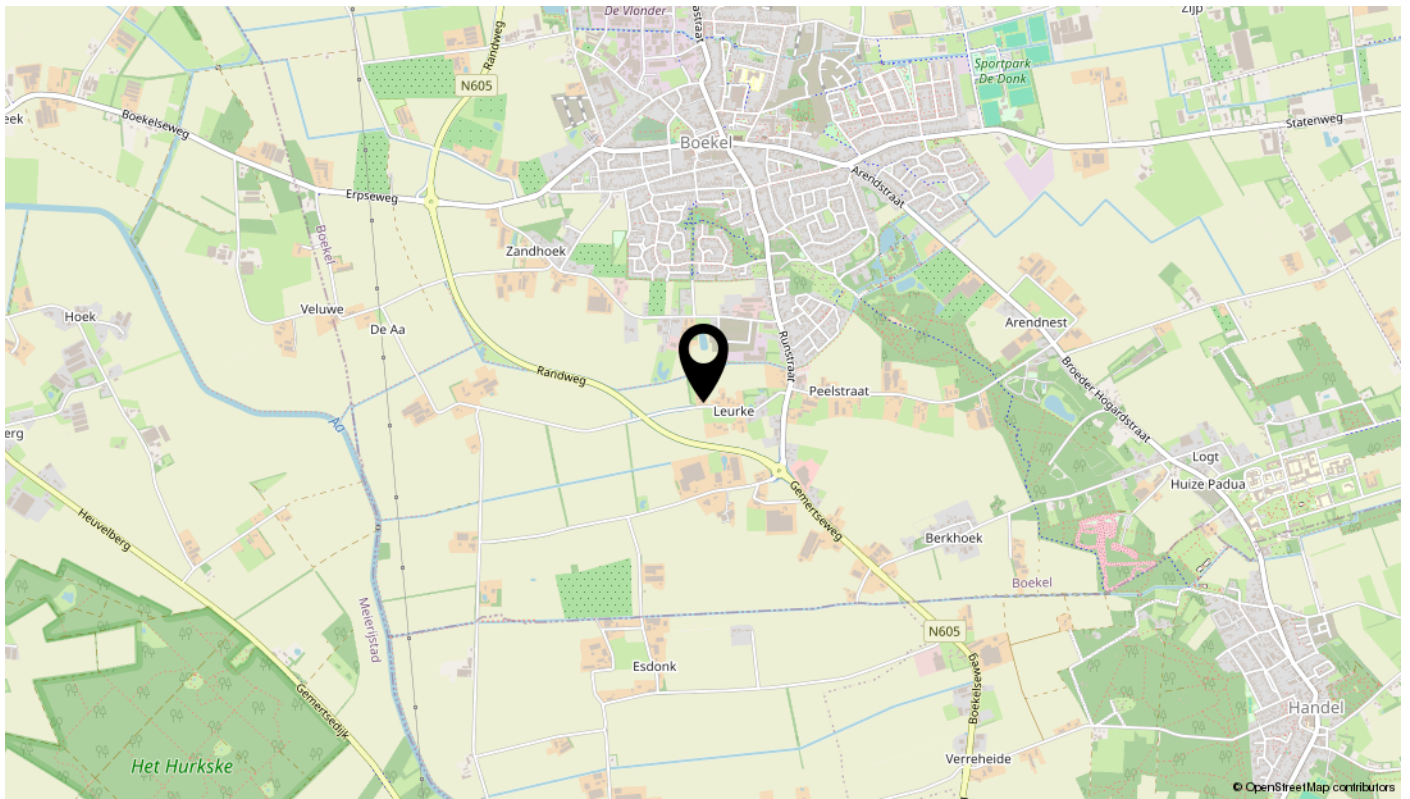
Kadastrale kaart

Uw referentie: Leurke 7



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Boekel Sectie N Perceel 95</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Locatie



# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontlenen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Interesse?

