

# TE KOOP



## Ekstershoef 22, Schaijk

Vraagprijs € 499.500 k.k.

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
www.akkermakelaardij.nl





***“Kom binnen kijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
125 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
177 m<sup>2</sup>

Inhoud  
442 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
2018

Energie label  
A

## > Omschrijving

Comfortabel wonen op een fijne locatie nabij het centrum van Schaijk! Deze verzorgde hoekwoning combineert een moderne afwerking, veel lichtinval en een prettige ligging! Dankzij de ruime indeling, de open leefruimtes en de fraai aangelegde tuin is dit een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en volledig uitgerust met vloerverwarming! De ligging maakt het geheel compleet: rustig wonen de moderne, jonge woonwijk 'De Akkerwinde'. Een ruim opgezette en kindvriendelijke wijk met volop groen en een verzorgde uitstraling. Een fijne woonomgeving waar rust en comfort samenkomen, terwijl alle voorzieningen van Schaijk en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Bij aankomst valt direct de nette uitstraling van de woning op. De ligging op de hoek zorgt niet alleen voor extra privacy, maar ook voor een ruimtelijk gevoel rondom de woning. Eenmaal binnen wordt u verwelkomd in de hal, voorzien van een garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer, waar de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin direct opvallen. Deze zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser, koelkast en 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap.

Op de eerste verdieping zet de ruimte zich moeiteloos voort. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. De grootste slaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme en koude dagen. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel met badmeubel, toilet en radiator. Daarnaast zorgen de vloerverwarming en mechanische ventilatie voor extra comfort en gebruiksgemak.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze royale open ruimte biedt, mede dankzij de grote dakramen, volop mogelijkheden. Denk dan bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, werkplek of extra slaapkamer. In de praktische was- en bergruimte vind je de witgoed aansluitingen, de mv-unit, de omvormer en de cv-ketel.





Ook buiten is het geheel verzorgd aangelegd. De tuin is gelegen aan de voor- zij- en achterzijde van de woning en gunstig gesitueerd op het westen, waardoor u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin bestaat uit een combinatie van bestrating, gazon en plantenborders en beschikt over een sfeervol terras en tuinverlichting. Extra bijzonder is dat de ligging van de tuin direct aan een natuurvijver grenst, wat zorgt voor een rustige en groene woonbeleving.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en dak- en muurisolatie, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor opslag of hobbydoeleinden.

Kortom, een moderne en instapklare hoekwoning met veel licht, een fijne tuin en een prachtige ligging aan een natuurvijver in Schaijk.

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden hoekwoning met 5 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Woonkamer met veel lichtinval
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Geheel betegelde, complete badkamer
- Tweede verdieping voor diverse doeleinden geschikt
- Netjes aangelegde achtertuin gelegen op het westen
- Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra

Locatie:

- Gelegen in een fijne, moderne woonwijk
- Op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen
- Schaijk is een gemoedelijk kerkdorp in het noordoosten van Noord-Brabant
- Schaijk heeft een verscheidenheid aan winkels
- De mooie omgeving van het natuurgebied "De Maashorst" en aanwezigheid van diverse campings zorgen voor veel toerisme
- De horeca is heel divers met eetgelegenheden en gezellige terrasjes
- Schaijk heeft een uitgebreid verenigingsleven

## > Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuintuin, voortuintuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel



































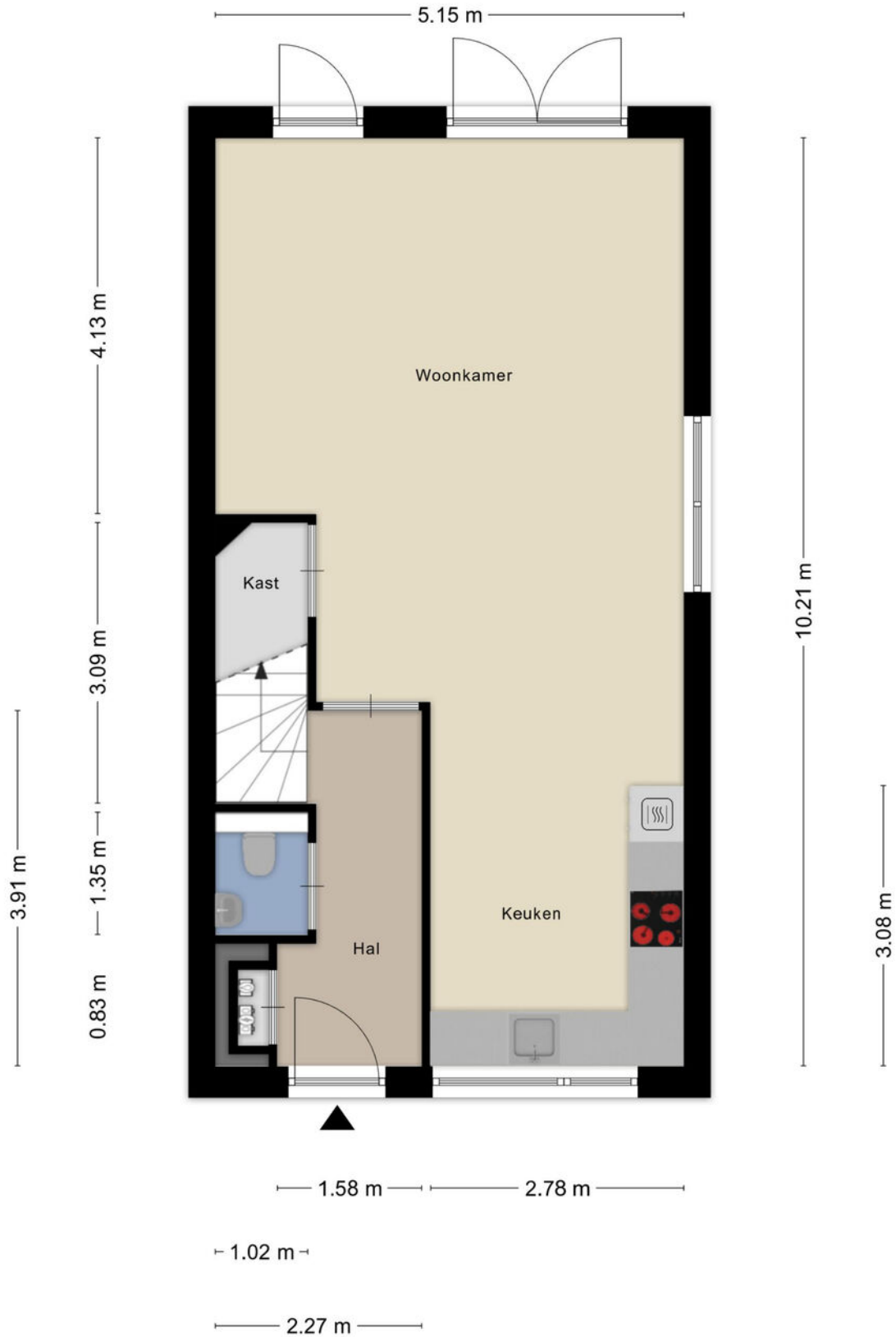


## > Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

## > Plattegrond

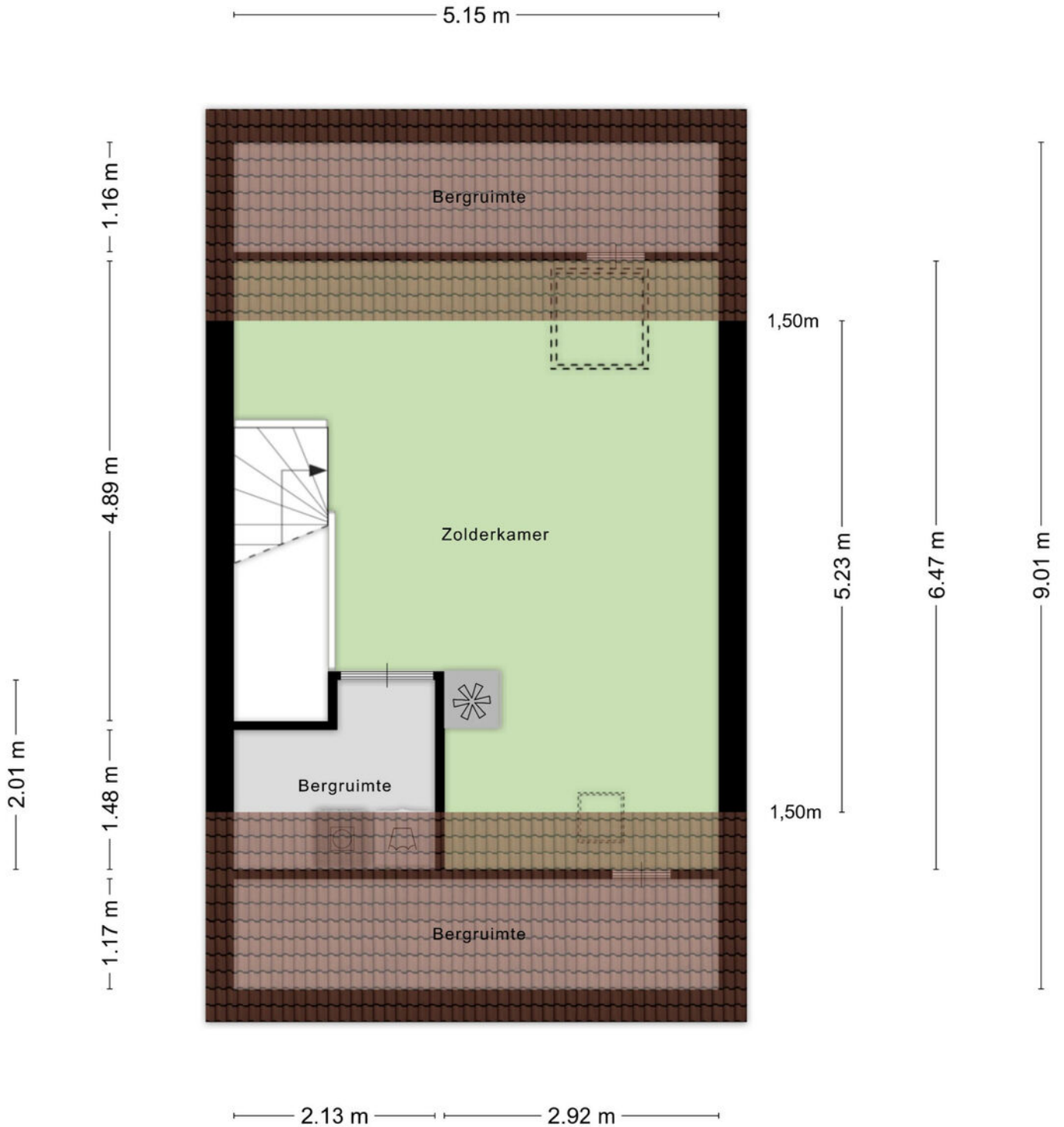


## > Plattegrond



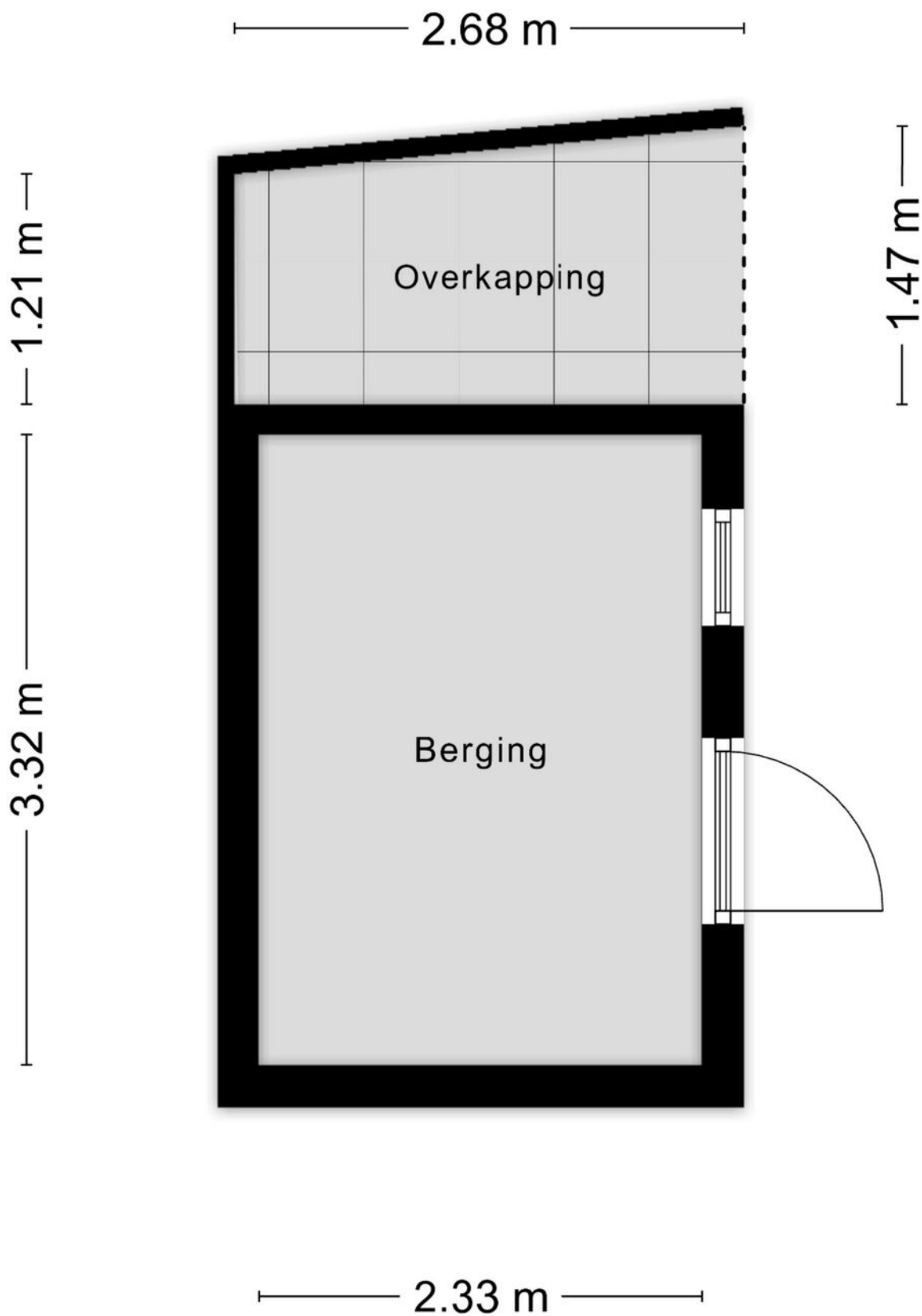
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

## > Plattegrond



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

## > Plattegrond




# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Ekstershoef 22

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
	Voorlopige kadastrale grens	Schajik	
	Administratieve kadastrale grens	C	
	Bebouwing	6040	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 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 databankrecht.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer begaande grond	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

## > Lijst van zaken

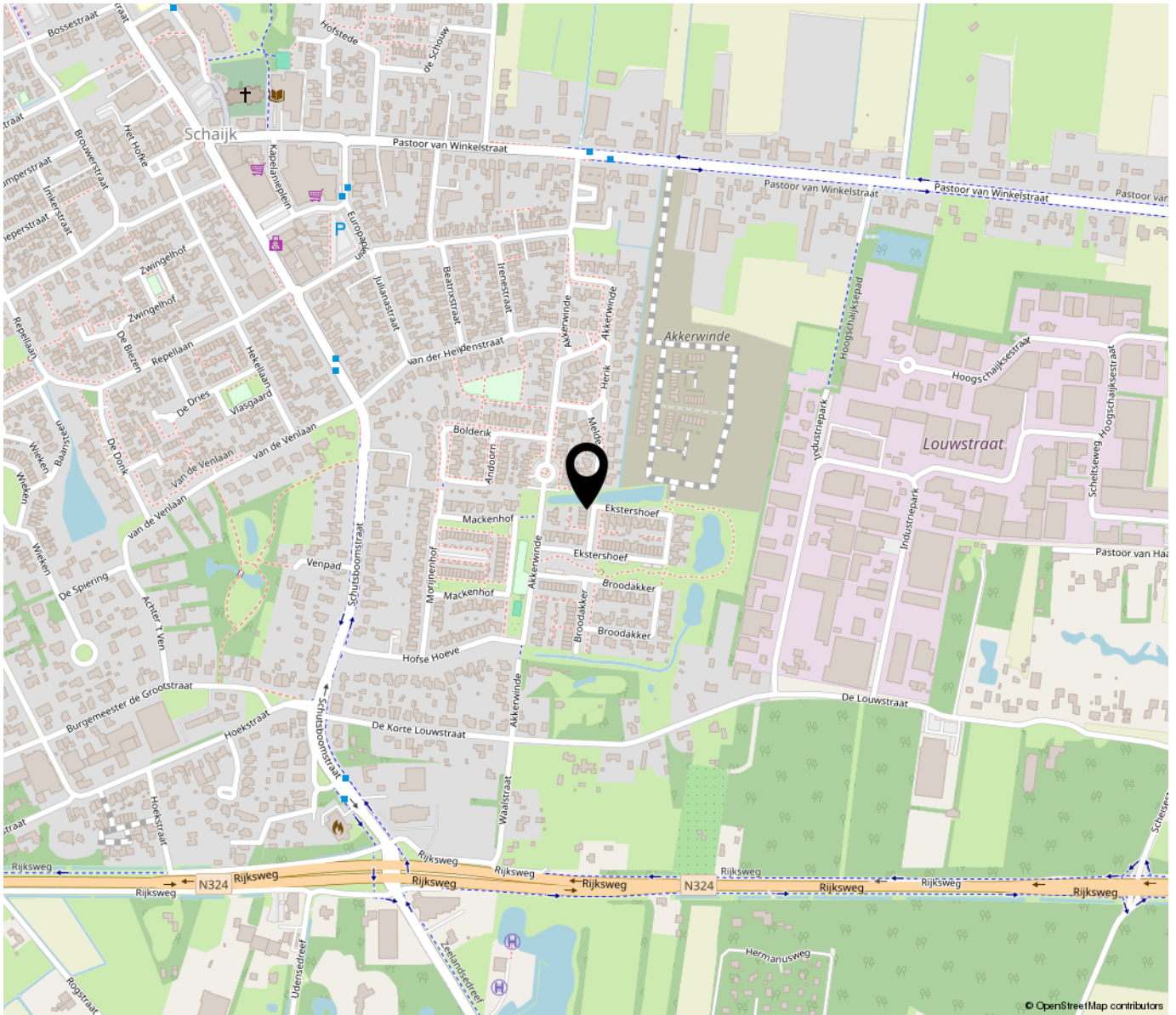
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

## > Lijst van zaken

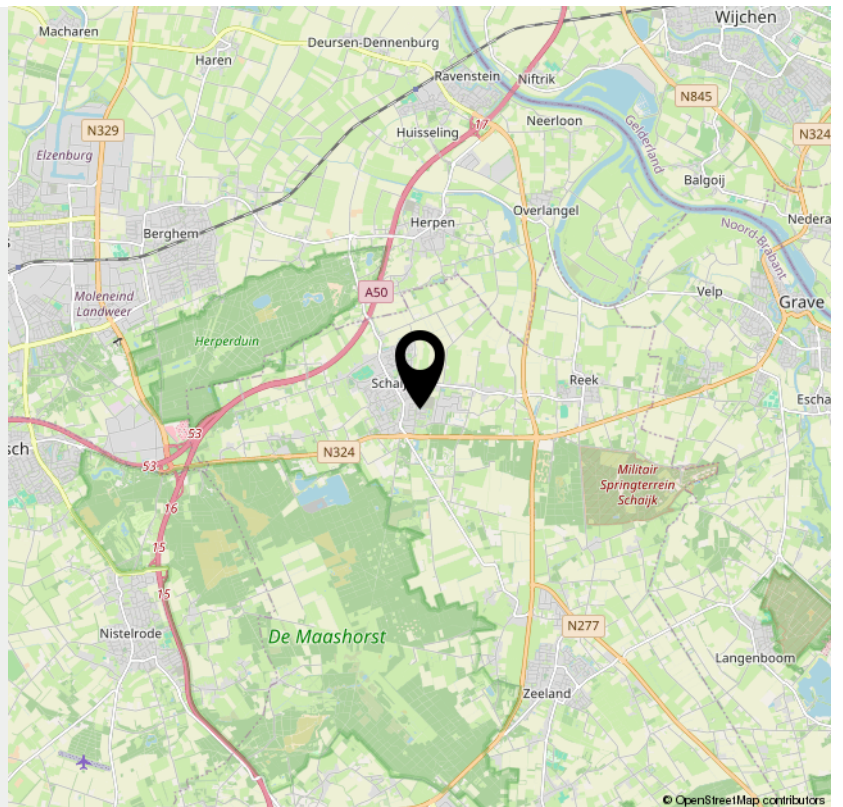
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning			X	
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Schaduwdoek over terras			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- muuranker (voor hangslot)	X			
- Tuinslang haspel aan muur		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**



## > Extra informatie

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

### Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

### Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

### Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

### Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

### Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

### Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

### Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

# VOEL JE THUIS

## bij Akker Makelaardij



## GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:  
0412-474687



Whatsapp:  
06 14 92 02 83



of mail ons op:  
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:  
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:  
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
www.akkermakelaardij.nl

