

TE KOOP

Pastoor van Winkelstraat 63

Schaijk



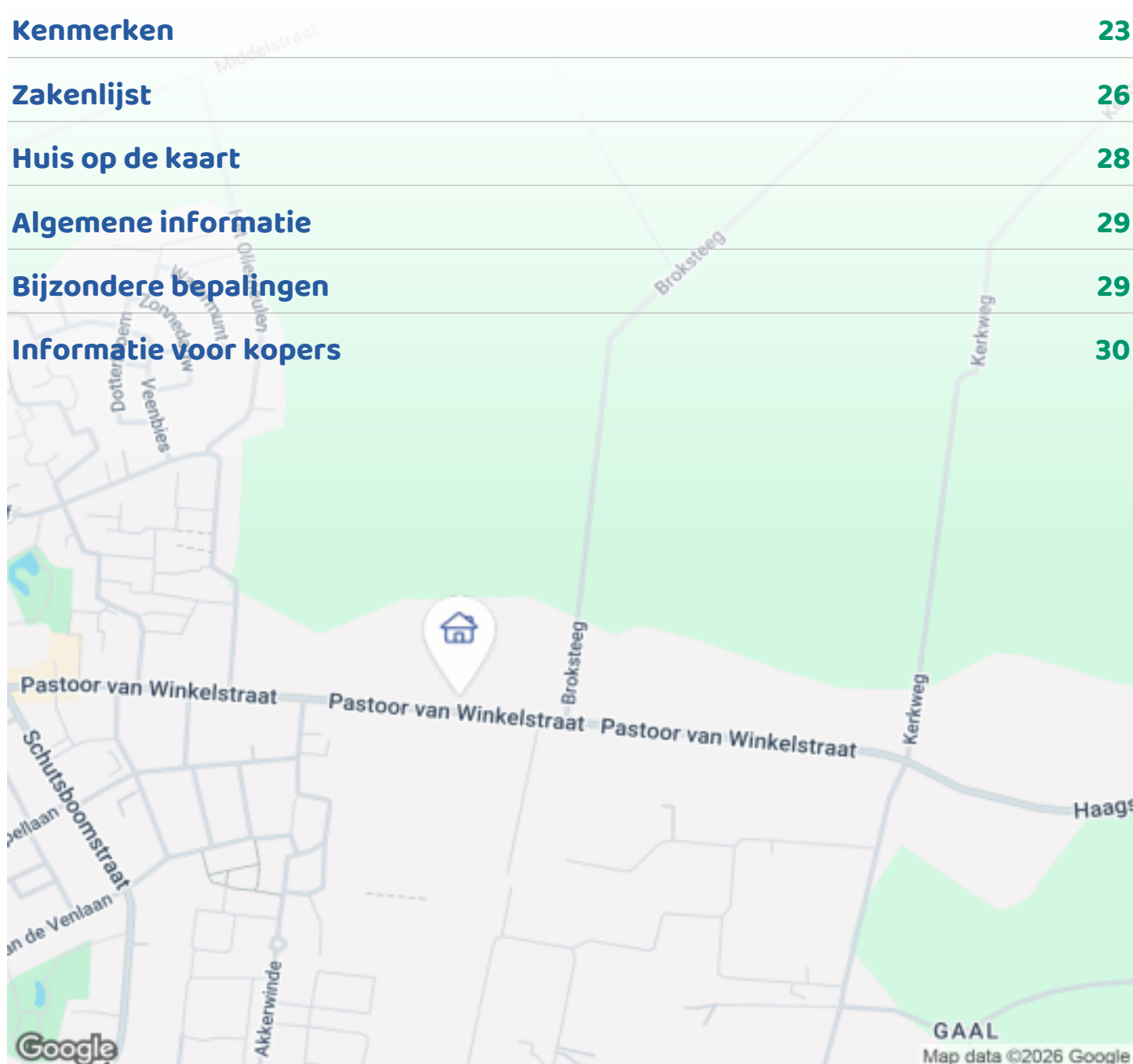
Vraagprijs

€ 950.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

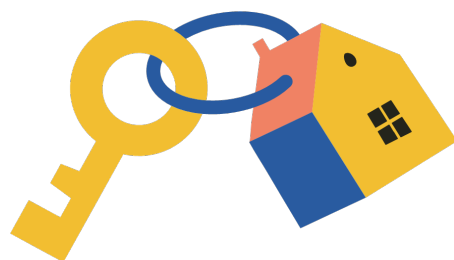
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vanaf straatkant lijkt dit bij de eerste oogopslag op een eenvoudige vrijstaande woning. Maar er schuilt (letterlijk) veel meer achter! Bij het beter bekijken van dit L-vormige woonhuis op een perceel van maar liefst 1.385 m² ontdek je al het woongemak. Denk aan een vrij uitzicht, moderne keuken met ruime eetkamer, tuingerichte woonkamer, garage, diepe tuin en diverse multifunctionele ruimtes. De sfeervolle houtkachel en glas in lood details maken het plaatje compleet!

Daarnaast heeft de woning nu drie slaapkamers op de eerste verdieping van het achterhuis, maar is het ook toekomstbestendig door de badkamer op de begane grond en de mogelijkheid voor het creëren van een slaapkamer op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping van het voorhuis zijn in 2023 twee slaapkamers een badkamer en een aparte toilet gerealiseerd. Ook zijn er 3 dakkapellen geplaatst aan de voorzijde van het voorhuis wat zorgt voor veel licht en ruimte.



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning heeft een landelijke ligging op steenworp afstand van het Schaijkse centrum. Schaijk is een gemoedelijk Brabants dorp welke goed is voorzien van horeca, winkels, sportfaciliteiten en basisscholen. De dorpskern is ook gemakkelijk én veilig te bereiken over de fietspaden die gescheiden zijn van de doorgaande weg. Tenslotte liggen natuurgebieden Herperduin en de Maashorst in de directe omgeving.

Pluspunten:

+ Op de eigen oprit met toegangspoort is plek voor meerdere auto's. Door middel van de ruime garage (2005) met elektrische sectionaaldeur kun je jouw auto ook gemakkelijk binnen parkeren. In de garage vind je daarnaast een vlizotrap naar een handige bergzolder.

+ Via de voordeur aan de zijkant van de woning stap je de ruime hal in. Op de gehele begane grond ligt een leistenen vloer met uitzondering van de eetkamer.

+ Moderne keuken welke is uitgerust met een kookeiland, 5-pits fornuis met RVS oven, RVS afzuigkap, vaatwasser, design kastenwand en spotverlichting.

+ Daarnaast vind je in de keuken een deur naar de hal met vaste trap naar de eerste verdieping van het voorhuis.

+ De ruime eetkamer sluit aan op de halfopen keuken. Hier ligt een houten vloer en vind je een knusse houtkachel. De glas-in-looddeur brengt je in een multifunctionele ruimte welke kan dienen als bijvoorbeeld een hobbykamer of thuiswerkplek.

+ Via de gang heb je ook toegang tot een speelkamer ensuite met vloerverwarming. Een kamer met witgoed aansluitingen, natuurstenen gootsteen en deur naar de ruimte met de cv-ketel. Beide ruimtes hebben ook een deur naar buiten.

+ Ook de woonkamer (2005) is erg ruim en beschikt over vloerverwarming. De tweemaal openslaande deuren naar de achtertuin en ramen tot de grond zorgen voor een fijne lichtinval.

+ in de meterkast is een waterontharder en een hydrofoor geplaatst in 2023.

+ De badkamer met riante afmetingen bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een inloopdouche, bubbelbad, badkamermeubel met dubbele natuurstenen wastafel en mechanische ventilatie. Naast de badkamer vind je een separate toiletruimte met wandtoilet en fonteintje.

+ De eerste verdieping van het achterhuis bestaat uit een lichte overloop, drie slaapkamers en toiletruimte met wandtoilet. Het hoge plafond en de dakkappen zorgen ervoor dat de slaapkamers nog ruimer ogen.

+ Aansluitend aan de woning vind je een verhard terras met uitzicht over de diepe tuin met gazon. Hier kun je met privacy genieten van het landelijke gevoel.

Bijzonderheden:

+ Energielabel C.

+ De woning is volledig geïsoleerd (dak, muren en vloer) en voorzien van dubbel glas en deels vloerverwarming.

+ In 2005 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd waardoor deze tevens geschikt is voor o.a. mantelzorg

Aanvaarding

In nader overleg.

FOTO'S



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S

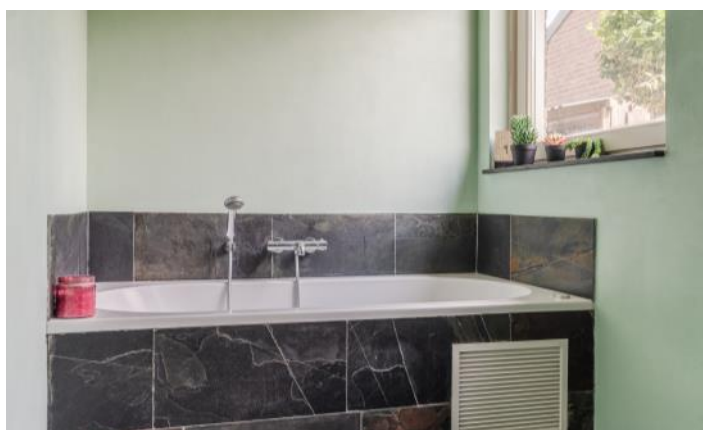


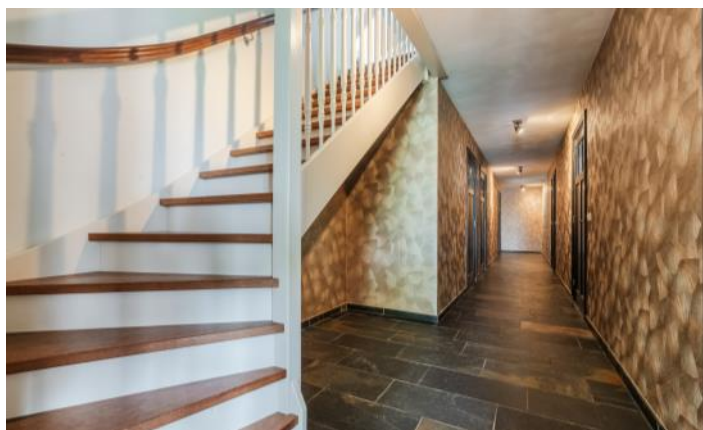
Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

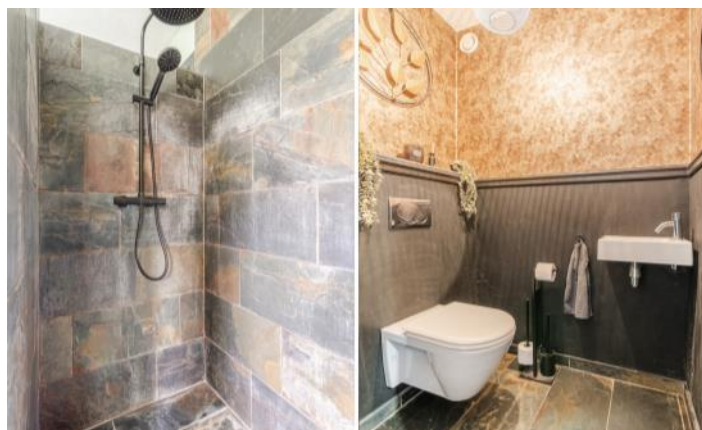








FOTO'S



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

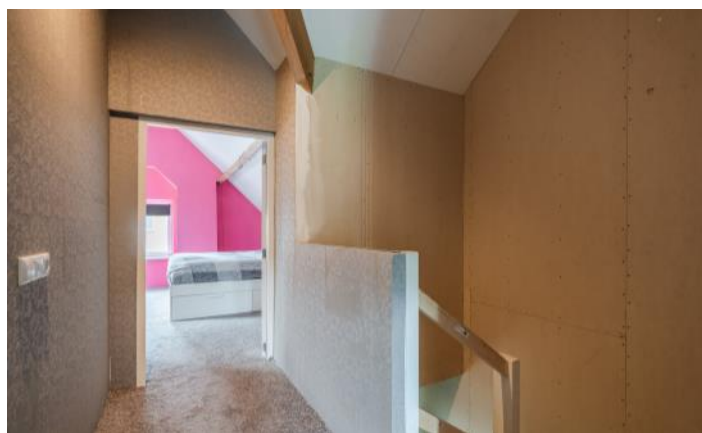
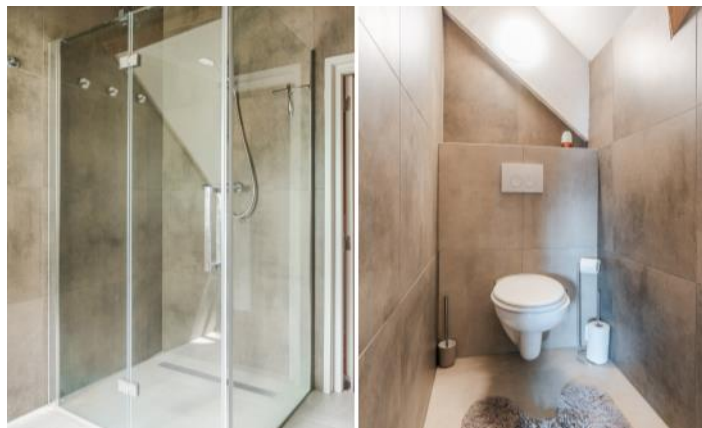
FOTO'S



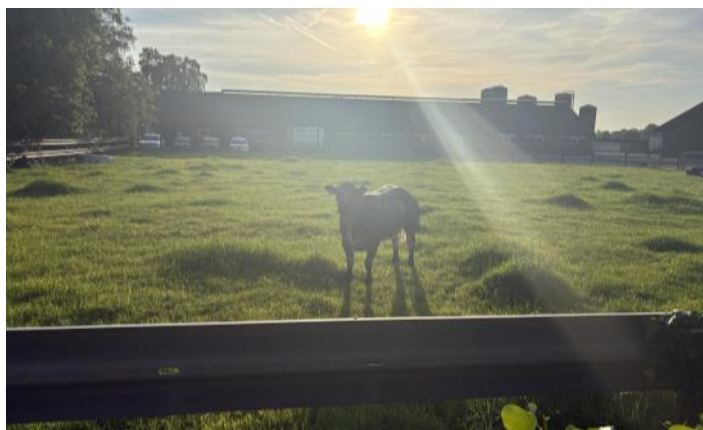




FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Pastoor van Winkelstraat 63, Schaijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

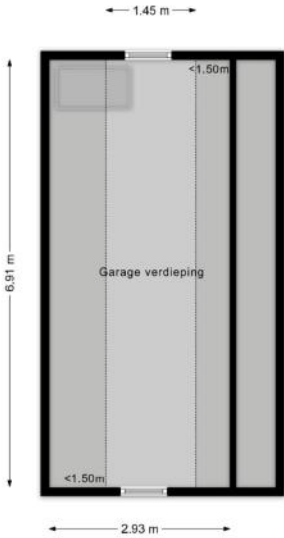
PLATTEGRONDEN



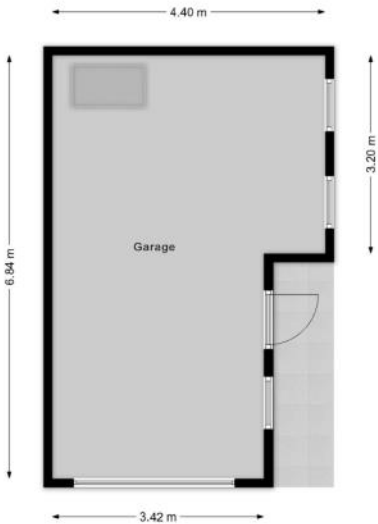
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1385 m ²
Inhoud	1390 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	369 m ²
Externe bergruimte	37 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Geen spouw, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	740 m ²

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
-------	------------------

Voorzieningen	Elektra, Vliering
---------------	-------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Schaijk B 2719

Oppervlakte	1385 m ²
-------------	---------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Rookkanaal

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Speeltoestel in achtertuin - Blijft achter

Trampoline - Ter overname

Zwembad - Gaat mee

Zitmaaier - Ter overname

Waterontharder + hydrofoor - Blijft achter




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schaijk	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2719	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.