

# VRIJSTAANDE WONING OP EEN ROYAAL PERCEEL!

**BURGEMEESTER SCHAFRATSTRAAT 10, BOEKEL**

**VRAAGPRIJS: € 550.000,- K.K.**



Gelegen aan een sfeervolle woonstraat, nabij het centrum van Boekel, staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 772 m<sup>2</sup>.

**Van Helvoort Makelaardij**

0492 37 11 90

[makelaar@van-helvoortbv.nl](mailto:makelaar@van-helvoortbv.nl)

[www.vanhelvoortmakelaardij.nl](http://www.vanhelvoortmakelaardij.nl)



## KENMERKEN

- Vrijstaande woning op een geliefde locatie nabij het centrum van Boekel
- Gelegen op een royaal en privacybiedend perceel van 772 m<sup>2</sup>
- Zonnige tuin op het zuiden
- Voorzien van een garage/berging
- Energielabel F
- Parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- De woning is eenvoudig afgewerkt en dient door koper gemoderniseerd te worden

### BOUWFORM

Soort object	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1955

### INDELING

Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	459 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	772 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

### ENERGIE

Verwarming	c.v.-ketel
C.V.-Ketel	
Bouwjaar C.V.-Ketel	-
Brandstof	gas
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Eigendom	eigendom

### BERGRUIMTE

Schuur / Garage	geen garage
-----------------	-------------

### OVERIGE

Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk
Huidige bestemming	woonruimte



## Begane grond

### Entree

Via de rustige woonstraat bereik je de woning. Op de ruime oprit is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast biedt de carport met elektrische kanteldeur de mogelijkheid om een auto droog te parkeren.

De entree geeft toegang tot de hal, vanwaar de werk-/speelkamer bereikbaar is. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuishkantoor, hobbyruimte of speelkamer.

## Begane grond

### Woonkamer

De woonkamer is royaal van opzet en afgewerkt met een houten vloer, stucwerk wanden en plafond met inbouwspots. Er is tevens een sfeervolle haard aanwezig. Dankzij de schuifpui heb je vanuit hier zicht op de royale achtertuin.







## Begane grond

### Keuken

De halfopen keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en koelkast. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen, een volledig betegeld toilet met fonteintje en een uitstortgootsteen. Vanuit de bijkeuken is het terras bereikbaar.



## Eerste verdieping

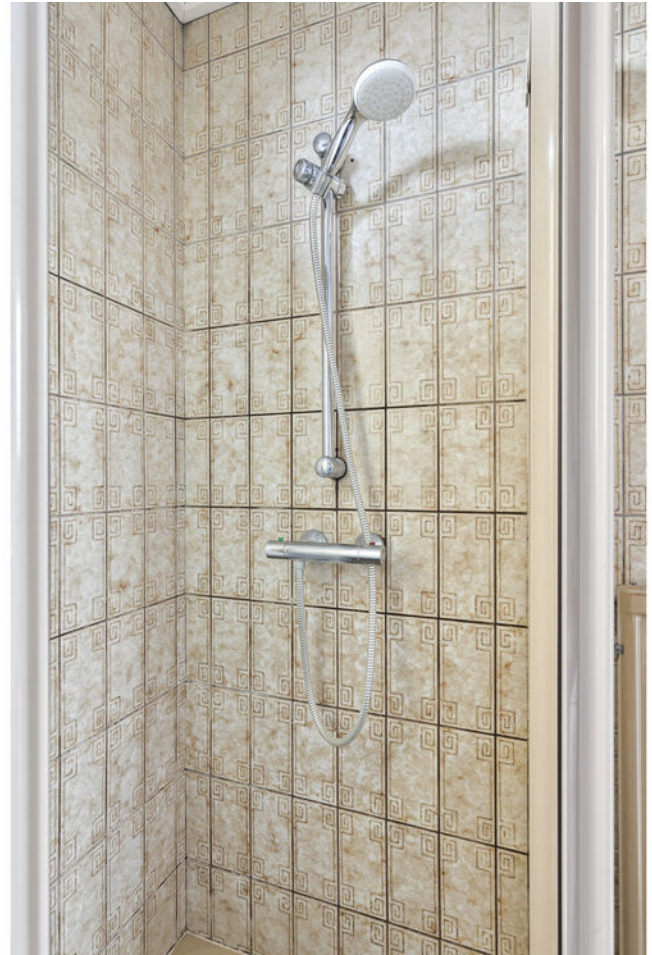
### Slaapkamers

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een praktische bergkast en de badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en kijkt uit over de oprit. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputzwanden en een schrotenplafond. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens afgewerkt in eenzelfde stijl. Daarnaast zijn alle kamers voorzien van praktische vaste kasten.







## Eerste verdieping Badkamer

De badkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en lichtinval aanwezig zijn. De badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine en een wastafel met meubel. In de bergkast is tevens de cv-installatie opgesteld.



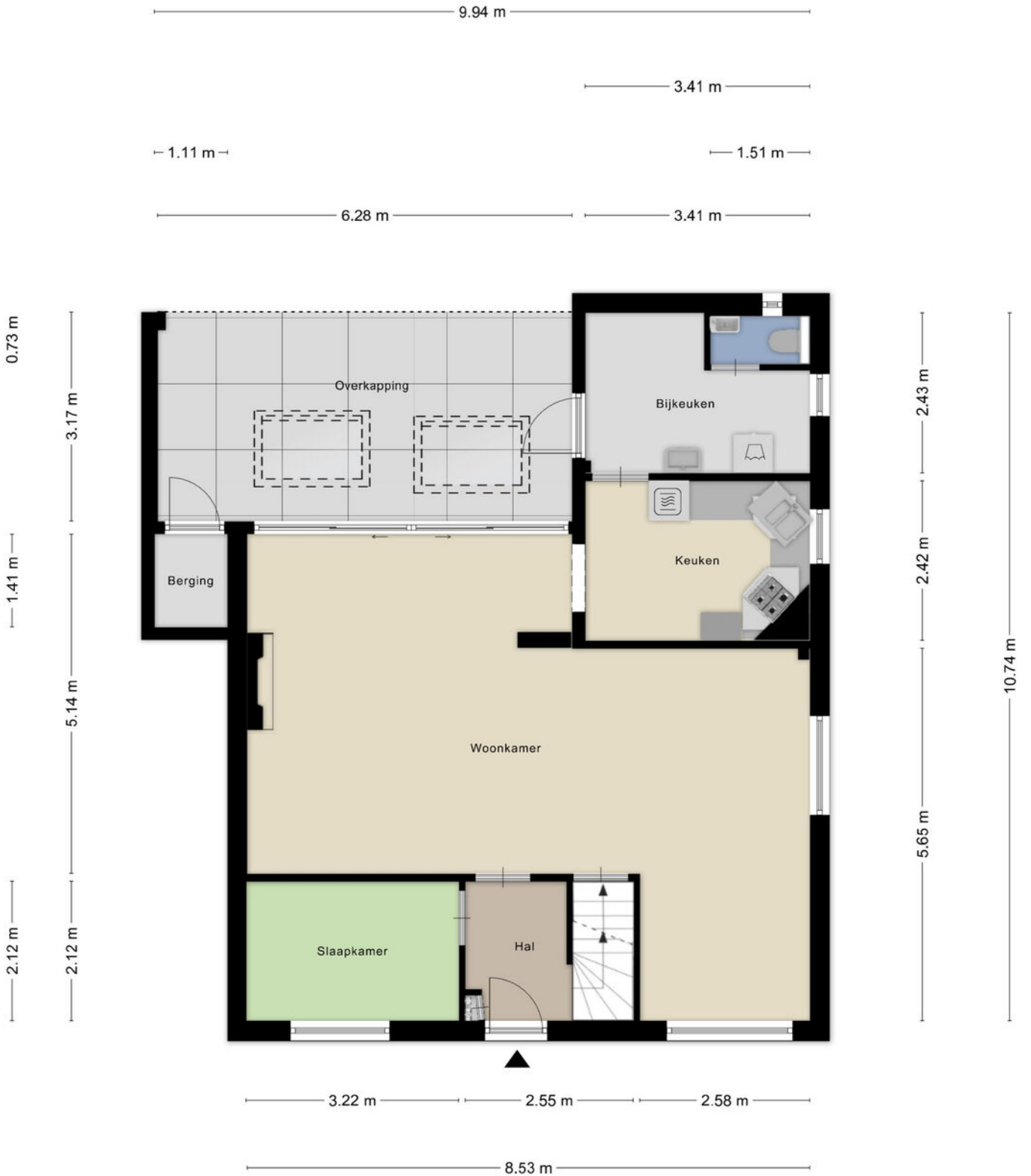
## Tuin

Aan de achtergevel bevindt zich een overdekt terras met lichtkoepels, waar je beschut kunt zitten en genieten van een fraai uitzicht over de achtertuin. De royale tuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de volwassen beplanting en de beschutte ligging biedt de tuin volop privacy.

Praktisch is de aanwezige bergkast, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast zijn vanuit de tuin de stenen berging en de carport met elektrische deur eenvoudig bereikbaar.







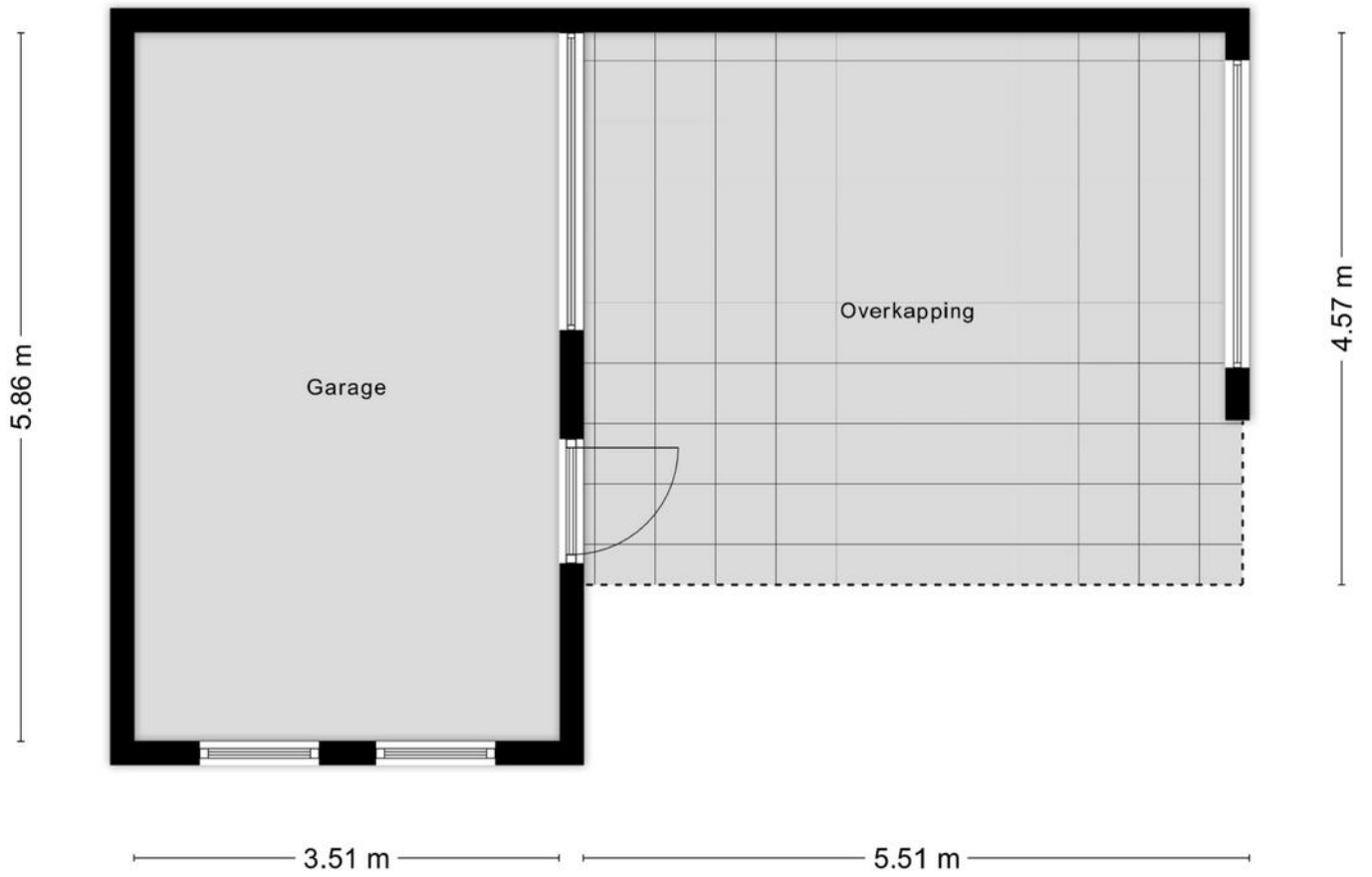
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

**PLATTEGROND**



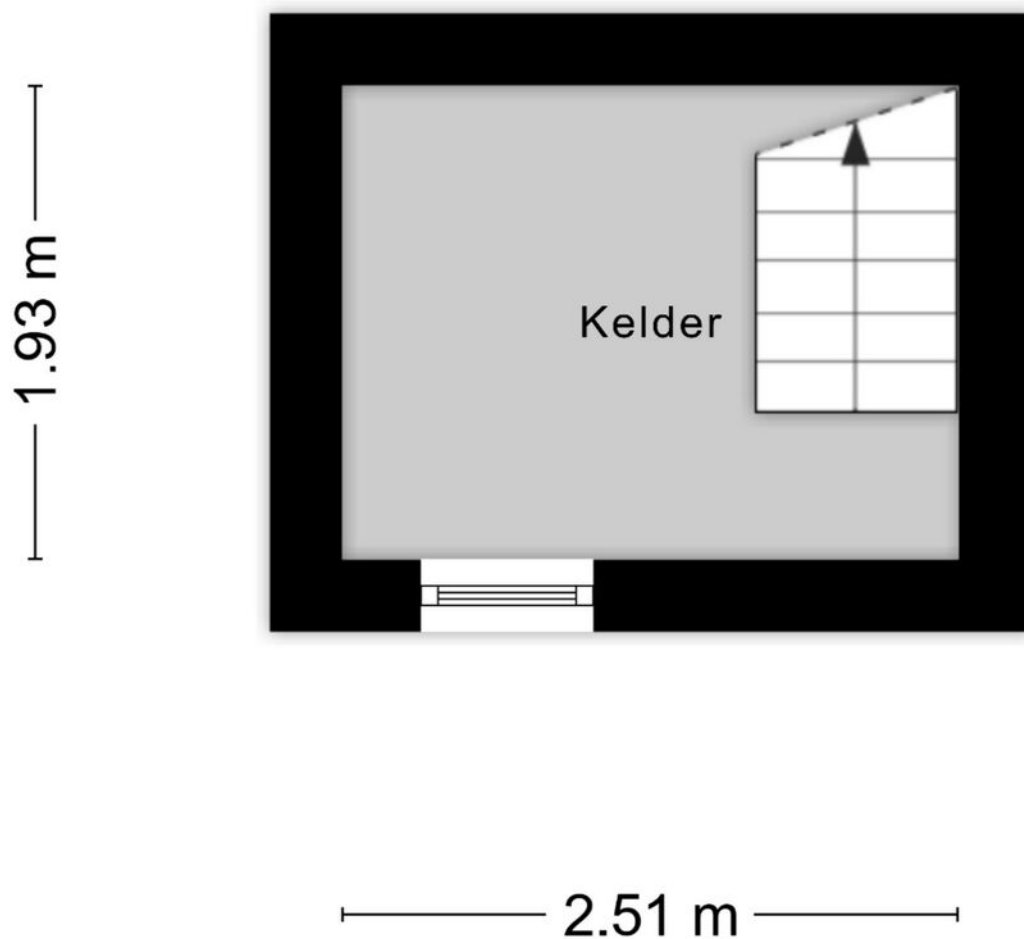
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**



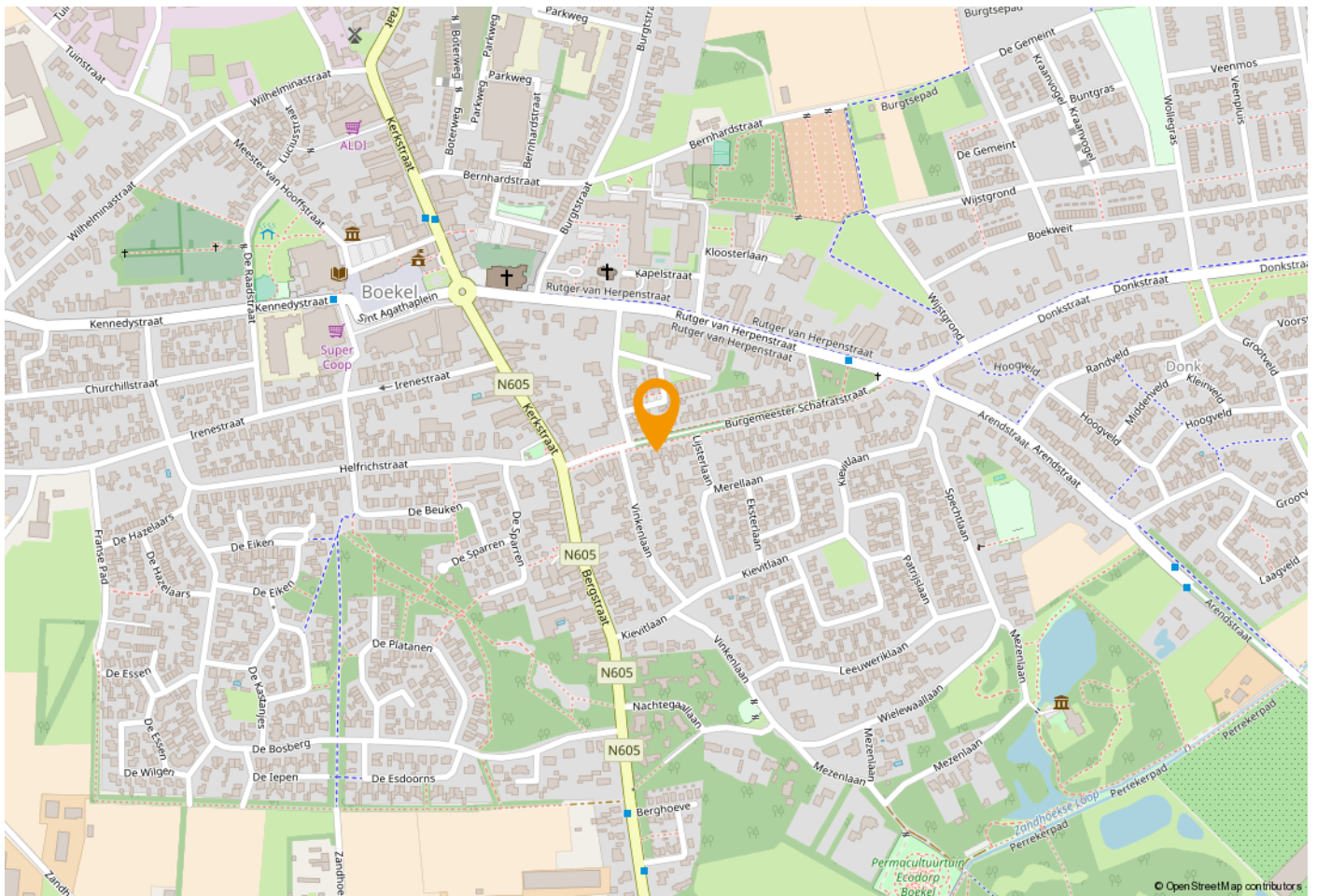
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**



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

**PLATTEGROND**



### BUITENRUIMTE

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	452 m <sup>2</sup>
Tuin lengte	3500 cm
Tuin breedte	1290 cm
Ligging hoofdtuin	zuid

### PARKEERGELEGENHEID

Parkeerfaciliteiten

### KADASTER

Sectie	I, I
Perceel	619, 1931
Gemeente	Boekel, Boekel
Oppervlakte	772 m <sup>2</sup>

12345  
 Deze kaart is vóórgepland  
 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Voorgedraaide kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Boekel  
 Sectie I  
 Perceel 619



Voor een verspreidingsplan, gelieve op 11 mei 2020  
 De bevoegdheid van het kadastrale en de openbare registers  
 Aan dit uitdrukkelijk kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de mogelijkheid  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Boekel

Zelfstandig en op zijn tijd best een beetje eigenwijs, dat typeert Boekel. Zo behoort de gemeente tot de landelijke koplopers in het terugdringen van moeilijke regelgeving; een bouwvergunning kan bijvoorbeeld nog dezelfde dag worden afgegeven. De hechte gemeenschap telt ruim 8.700 inwoners, die graag nieuwe plaatsgenoten verwelkomen. Boekel profileert zich als een moderne, bruisende plaats met volop winkels, uitgaansmogelijkheden, bedrijvigheid en een scala aan activiteiten. In de directe nabijheid bevindt zich veel natuur met volop mogelijkheden tot recreatie. Het rijke verenigingsleven, zowel sportief als cultureel, draagt daaraan een belangrijke steen bij. Daarnaast zijn basisonderwijs, medische en andere voorzieningen uitstekend geregeld. In de afgelopen jaren werden op diverse locaties fraaie nieuwbouwplannen ontwikkeld, met een landelijke uitstraling en hoofdzakelijk laagbouw. Als gemeente omvat Boekel tevens de kleine, naburige kern Venhorst





## VAN HELVOORT MAKELAARDIJ EEN MOOIE START MET VERTROUWEN

**Van Helvoort Makelaardij**  
Gemert, Ridderplein 5

0492 37 11 90  
makelaar@van-helvoortbv.nl  
[www.vanhelvoortmakelaardij.nl](http://www.vanhelvoortmakelaardij.nl)

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in het leven. Van Helvoort Makelaardij staat voor je klaar als een vertrouwde, solide partner die je graag in dat traject begeleidt. We werken op een proactieve manier en geven eerlijk advies, op basis van dertig jaar expertise en ervaring. Als lokaal marktleider in aantal verkochte woningen kennen we de regio als geen ander. Ons voltallige team woont in de buurt en door volop te netwerken, horen we continu wat er speelt en leeft. Bij Van Helvoort Makelaardij mag je rekenen op de deskundigheid van drie NVM-gecertificeerde makelaars en beëdigd taxateurs en drie commercieel binnendienstmedewerkers. We verwelkomen je graag op ons kantoor in Gemert.

Als officieel NVM-makelaar benut Van Helvoort Makelaardij een breed scala aan mogelijkheden om woningen goed en aansprekend in de markt te zetten, inclusief het dienstenpakket op het landelijk platform Funda. Daar en op onze eigen website presenteren we de woningen uitgebreid in woord en beeld, met een digitale koppeling naar de brochure en naar wens een topositie-vermelding. We maken actief gebruik van Sociale media, zoals Facebook en Instagram, waar doelgroepgerichte advertentiecampaagnes voor een zeer effectief bereik zorgen. Van Helvoort Makelaardij verbindt zich bovendien aan vrijwel alle nieuwbouwprojecten in de omgeving, ter completering van een mooie, gevarieerde portefeuille.

Mogen wij binnenkort nader met je kennismaken?



**VAN HELVOORT  
MAKELAARDIJ**



## CONTINUE OP ZOEK NAAR ONDERSCHIEDENDE INSTRUMENTEN

### VRIJBLIJVEND ADVIES VERKOOPGESPREK & VERKOOPBEGELEIDING

Met grote zorgvuldigheid en deskundigheid begeleidt Van Helvoort Makelaardij het volledige traject wanneer u uw woning wilt verkopen, inclusief toelichting en advies over de te nemen stappen. We maken een afspraak bij u thuis om alle details vast te leggen, zoals oppervlakte, inhoud, afwerking en staat van onderhoud. Op basis van deze gegevens en referenties uit onder meer onze portfolio ontvangt u binnen een week kosteloos een reële markwaardeberekening en een goed onderbouwde adviesvraagprijs. Elke woning krijgt een fraai uitgevoerde, zeer volledige brochure en wordt bovendien actief gepromoot via Funda, onze eigen website en sociale media. Een professionele fotograaf brengt alles mooi en uitgebreid in beeld. Als ervaren en professioneel verkoopbegeleider doen wij de bezichtigingen met gegadigden en voeren wij voor u de onderhandelingen. We verrichten inspecties, maken de koopakte op en begeleiden het transport bij de notaris. Service van A tot Z, dus.

### AANKOOPBEGELEIDING

Van Helvoort Makelaardij kan een waardevolle rol voor u vervullen in aankoopbegeleiding. Dat begint met het inspecteren van de woning die u op het oog heeft, desgewenst in combinatie met een bouw- kundige keuring door een deskundige partij. We nemen alle relevante juridische aspecten onder de loep, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, recht van overpad of kwalitatieve verplichtingen richting de omgeving. Vanuit een uitgebreide kennis van de regio, ervaring en gevoel bij de markt zijn we in staat een reële inschatting

Marktleider  
**MEEST  
VERKOCHTE  
WONINGEN**  
in de regio.

van de waarde te maken en de onderhandelingen voor u te voeren. In de praktijk blijkt dat aankoopbegeleiding zichzelf vrijwel altijd (ruimschoots) terugverdient en u een belangrijk stuk zekerheid geeft.

### TAXATIE

Als onafhankelijke partij kan Van Helvoort Makelaardij voor u een taxatie van een woning uitvoeren, bijvoorbeeld als basis om een hypotheek aan te vragen. Wij werken uitsluitend met onze eigen, beëdigde taxateurs en laten onze rapporten desgewenst valideren door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarmee ze door elke hypotheekverstrekker erkend worden. U mag rekenen op een snelle, accurate verwerking en een scherp vast tarief, dat niet gekoppeld is aan de waarde van het object.

### VERHUUR

Wist u dat Van Helvoort Makelaardij tevens woningen verhuurt? Wat voor type huis u ook zoekt, u vindt in onze portfolio een groot en regelmatig wisselend aanbod in de regio, inclusief appartementen. Bij particuliere huur komt u niet op een wachtlijst terecht en is een woning veelal direct aanvaardbaar, op basis van uw gegevens. Bovendien berekenen wij aan u geen bemiddelingskosten. Elke woning wordt, bij oplevering en aan het einde van de huurperiode geïnspecteerd, waarbij wij alles vastleggen met behulp van een digitaal rapport. Wanneer u zich bij ons inschrijft, informeren wij u via e-mail doorlopend en kosteloos over de beschikbaarheid van huurwoningen die mogelijk aan uw criteria voldoen.



## MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN & VERKOPEN VAN EEN WONING

### **MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN EXOBITANT EN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE 1E BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTING? OF ALS IK ALS 1E EEN BOD UITBRENG?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaald samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?**

Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingprocedure te wijzigen. Vervolgens kan er gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure.



## HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud, eventueel in combinatie met het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper nog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Bron: NVM

## WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langere duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## WAAROM WORDT MIJ ALS KOPER GEVRAAGD EEN BANKGARANTIE (OF WAARBORG SOM) AF TE GEVEN?

Het is gebruikelijk dat de koper direct bij het tot stand komen van de overeenkomst, of binnen enkele dagen daarna, een gedeelte van de koopsom voldoet. Meestal is dat 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete-bij-niet-nakoming, op dit vooruitbetaalde gedeelte worden verhaald. Gebruikelijk is dat deze waarborgsom gestort wordt bij de notaris. De waarborgsom kan natuurlijk ook worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af in handen van de notaris. Voor een garantieverklaring berekent de bank een kleine vergoeding.

## WILT U MEER WETEN? VRAAG HET ONZE MEDEWERKERS



# MARKTLEIDER MEEST VERKOCHTE WONINGEN IN DE REGIO.

**Van Helvoort Makelaardij**  
Gemert, Ridderplein 5,

0492 37 11 90  
makelaar@van-helvoortbv.nl  
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

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. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Wij hechten veel waarde aan uw privacy en attenderen u op ons privacy statement op onze website.

