



Overal thuis



Vraagprijs € 409.000 k.k.

BOEKEL

## Julianastraat 2

Vestiging Aarle-Rixtel  
Dorpsstraat 8a  
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00  
E [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)





**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met deze...

# SFEERVOLLE WONING

## Kenmerken

---

Energie label:

**D**

Soort (woning):

**Eengezinswoning**

Bouwworm/ type:

**Halfvrijstaande woning**

Bouwjaar:

**1920**

Kamers:

**5**

Woonoppervlakte:

**99 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**155 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**349 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**6 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**Noordoost**

Ligging:

**in centrum**



Op een centrale locatie in Boekel, op korte afstand van winkels, horeca, scholen en andere dagelijkse voorzieningen, ligt deze verzorgde woning met drie slaapkamers, een moderne open keuken en een fraai aangelegde tuin. Dankzij de ligging nabij het centrum profiteert u van alle gemakken binnen handbereik, terwijl u thuis geniet van een comfortabele woonomgeving.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking van de woning op. De begane grond is praktisch ingedeeld met een gezellige woonkamer die naadloos overloopt in de eetkamer en de open keuken. De combinatie van warme houttinten en donkere accenten geeft de woning een eigentijdse en sfeervolle uitstraling.

De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, gaskookplaat en afzuigkap. Er is voldoende werk- en bergruimte aanwezig, waardoor de keuken niet alleen mooi oogt, maar ook praktisch in gebruik is. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar een grote eettafel kan staan. Een fijne ruimte om samen te eten, te werken of gasten te ontvangen.















Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De kamers kunnen naast slaapkamer ook uitstekend dienen als werk-, hobby- of kinderkamer. De badkamer is netjes uitgevoerd en compleet ingericht.



**1e verdieping**









## Badkamer



Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de tuin. Deze verzorgde buitenruimte is netjes aangelegd en biedt verschillende plekken om te zitten en te ontspannen. Onder de overkapping kunt u beschut buiten verblijven, terwijl het groen zorgt voor een prettige en beschutte sfeer. De tuin vormt daarmee een mooie verlenging van de woonruimte.

## Achtertuin











## Bijzonderheden

---

- Centrale ligging nabij het centrum van Boekel
- Winkels, scholen en voorzieningen op korte afstand
- Moderne open keuken
- Ruime eetkamer met plaats voor een grote eettafel
- Verzorgd aangelegde tuin

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

### **Ouderdomsclausule**

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

# Plattegrond



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

## Begane grond

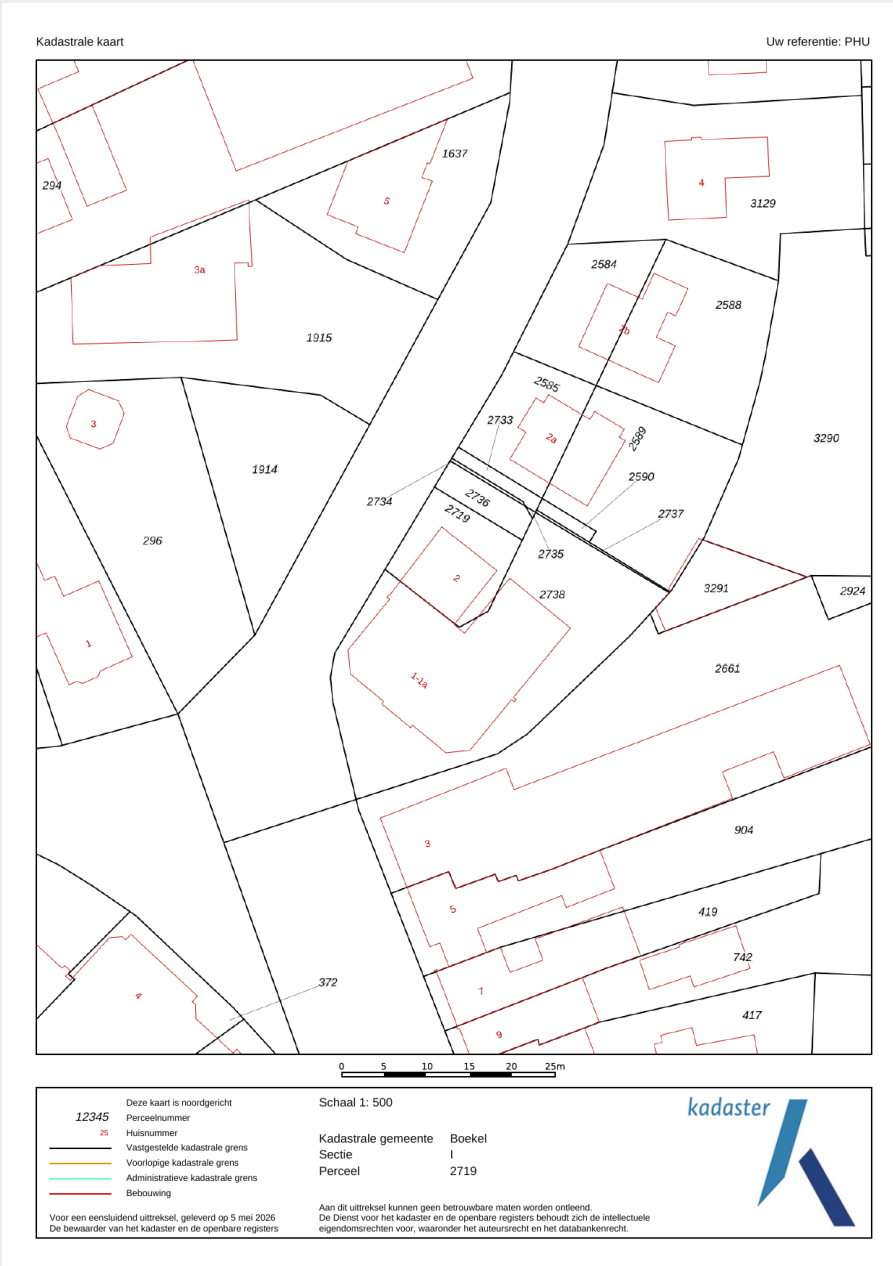
# Plattegrond



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

## 1e verdieping

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Boekel**

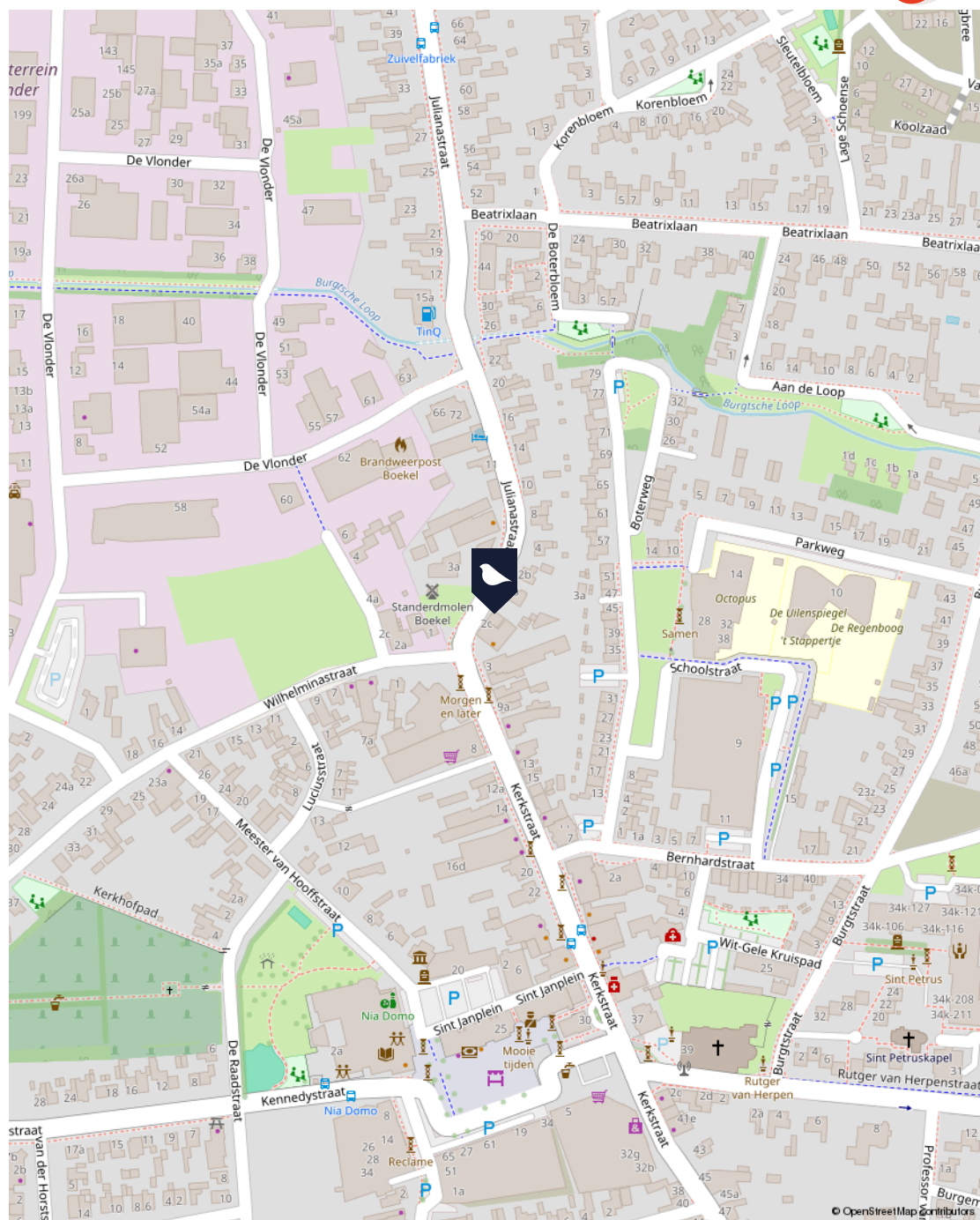
Sectie en perceel  
**I 2719**

Oppervlakte  
**155 m<sup>2</sup>**

**Staat hier uw nieuwe woning?**



# In de omgeving





# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
- geiser			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in deze woning?

*Neem contact met ons op!*



**Frank van der Ligt**

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

**T** 06 - 47 48 23 08

**E** f.vanderligt@berkkerkhof.nl



**Isa van der Ligt**

Adviseur Wonen

**T** 0492 - 38 66 00

**E** i.vanderligt@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

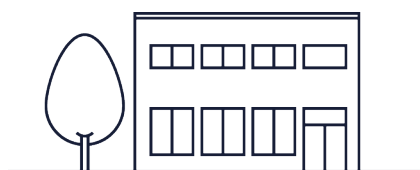


## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

### Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij  
Van den Berk & Kerkhof!**



**WWW.BERKKERKHOF.NL**



# Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

**Zibber**

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Julianastraat 2
Postcode/plaats	5427AW, Boekel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 09-06-2026

Datum meetrapport 10-06-2026

Certificaatnummer 1659539

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	98,60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5,90	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak</b>	<b>136,80</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>349,21</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011