



# Te koop!

**€ 1.095.000,-- K.K.**

Molenstraat 6

**BOEKEL**

*Deze fantastische, vrijstaande, rietgedekte woonboerderij, aan de rand van Boekel, biedt het beste van twee werelden: de charme van een karakteristieke stijl en het comfort van een moderne, degelijk gebouwde woning. Bij de bouw is veel aandacht besteed aan duurzame materialen en mooie details, wat direct zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Een huis om samen te leven.*



**GEERTS  
VAN OIJEN**  
makelaars taxateurs

0492-392498 | [info@geertsvanoijen.nl](mailto:info@geertsvanoijen.nl) | [www.geertsvanoijen.nl](http://www.geertsvanoijen.nl)



## KENMERKEN

Woonoppervlakte

Perceeloppervlakte

Inhoud

Overige inpandige ruimte

Externe bergruimte

Slaapkamers

Bouwjaar

Energie label

Bouwjaar CV-ketel

**229 m<sup>2</sup>**

**711 m<sup>2</sup>**

**850 m<sup>3</sup>**

**8 m<sup>2</sup>**

**42 m<sup>2</sup>**

**4**

**2004**

**A**

**2023**



# ENTREE

Bij binnenkomst in de woning voelt u van meet af aan de sfeer van deze woning; een combinatie van strak, karakteristiek en modern. De gietvloer in de hal is daar direct een voorbeeld van. De meterkast beschikt over glasvezelaansluiting.



# WOONKAMER

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de eikenhouten vloer, de strak afgewerkte wanden en het plafond alsmede de gashaard voelt het direct sfeervol en comfortabel aan. De woon- en eetkamer zijn gescheiden middels ensuite schuifdeuren.



*Sfeervolle  
woonkamer  
met gashaard*



# EETKAMER

De zeer ruime eetkamer en aansluitende, middels ensuite deuren afsluitbare, keuken, vormen echt het hart van de woning. Hier is alle ruimte om te koken, eten en samen te zijn. De dubbele tuindeuren zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met de tuin.



# KEUKEN

De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, een spoeleiland en veel opbergruimte. Ideaal voor drukke gezinsdagen én gezellige avonden.



# KANTOOR

Aan de achterzijde vindt u een fijne kantoorruimte, perfect voor thuiswerken of hobby. Uiteraard is de ruimte ook geschikt voor meerdere doeleinden.



*Multi-  
functionele  
ruimte*

# PORTAAL MET TOILETRUIMTE

Het portaal met separate toiletruimte biedt toegang tot de fantastische achtertuin.



# BIJKEUKEN

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed en de H.R.-combi ketel (met voorbereidingen voor hybride warmtepompsysteem). De provisiekast biedt extra bergruimte.





## 1E VERDIEPING | OVERLOOP



# 1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers, allemaal keurig netjes en gelijkwaardig afgewerkt met het fraaie afwerkingsniveau van de begane grond. De ouderslaapkamer beschikt over een walk-in-closet en airco.



## 2E VERDIEPING:

Middels een losse trap in slaapkamer 1 is een ruime bergzolder bereikbaar alwaar de WTW-unit is geplaatst.





*Masterbedroom  
met volop  
natuurlijke  
lichtinval*



# 1E VERDIEPING | BADKAMER

De moderne en luxe badkamer (2025) is ingericht als een plek om te ontspannen, met een ruime inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een dubbele riante wastafel en wandcloset. Ideaal voor drukke ochtenden én rustige momenten voor jezelf. De vloerverwarming geeft de badkamer een behaaglijk gevoel.





*Luxe en  
moderne  
badkamer*

# ACHTERTUIN

De fraai aangelegde achtertuin biedt veel ruimte en privacy en is perfect voor gezinnen. Het automatische beregeningssysteem en robotmaaier zorgen ervoor dat de tuin het hele jaar door deze uitstraling blijft behouden. Met een ruime, eveneens rietgedekte garage met aangebouwde overkapping, meerdere zithoekjes en speelmogelijkheden biedt de tuin voor een ieder het perfecte plekje.















*Gelegen  
op een perceel  
van 711 m<sup>2</sup>*

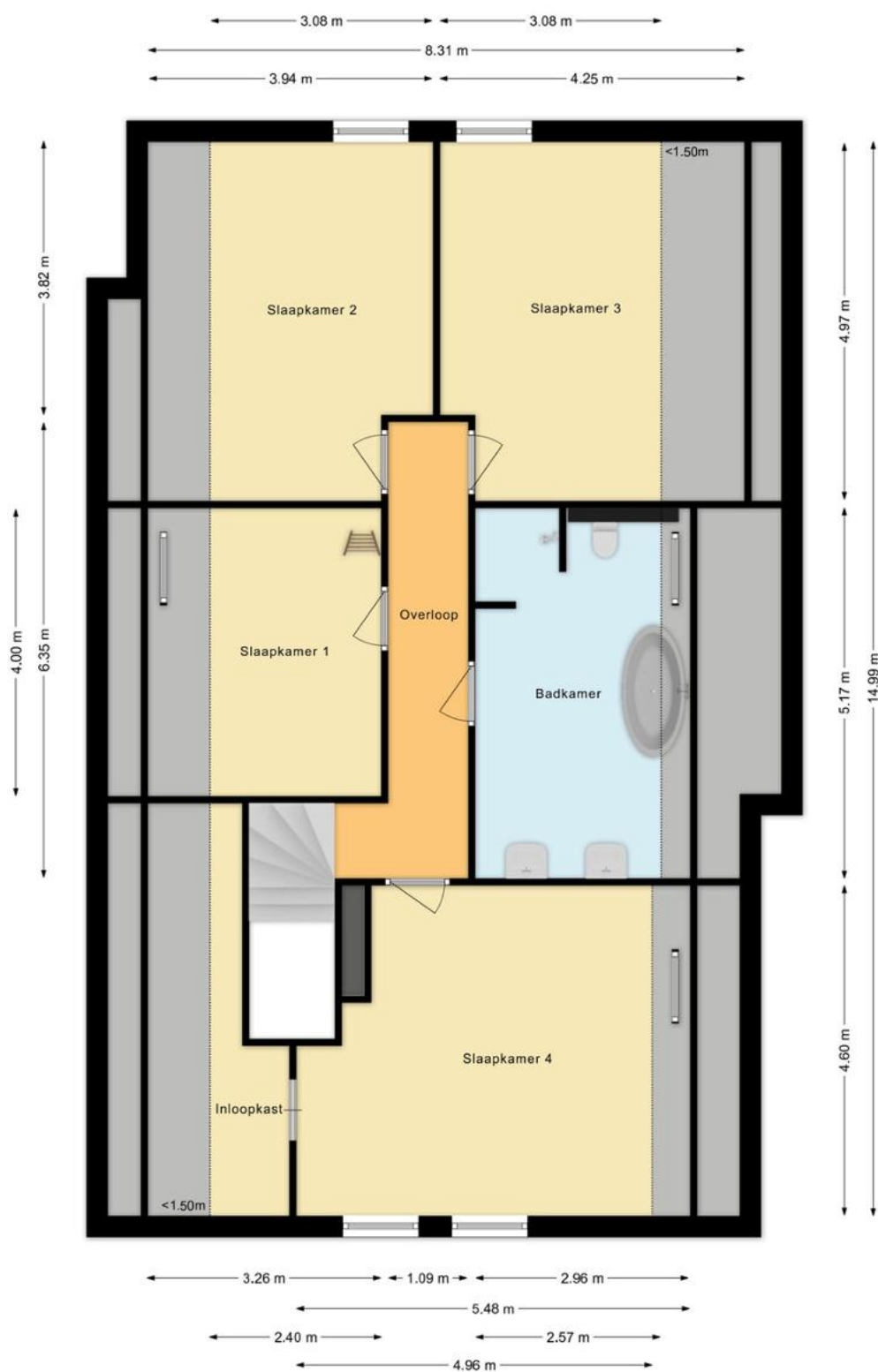


## BIJZONDERHEDEN

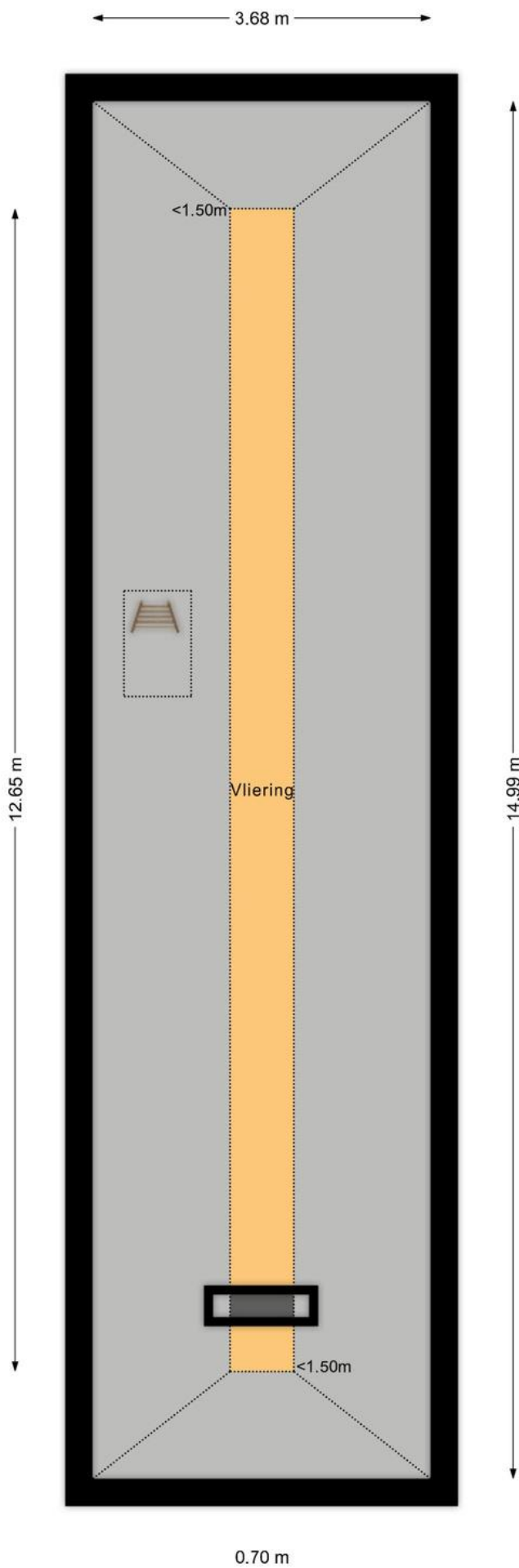
- Prachtige, vrijstaande, rietgedekte woonboerderij met karakter én modern wooncomfort.
- Bouwjaar 2004.
- Sfeervolle woonkamer met royale eetkeuken.
- De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.
- Vier ruime slaapkamers en een aparte kantoorruimte.
- Fantastisch ingerichte achtertuin met vrijstaande garage en gezellige overkapping.
- De ruime oprit met elektrische poort biedt plaats aan meerdere auto's.
- De woning beschikt over een compleet isolatiepakket, nieuwe c.v.-combiketel (2023), voorbereidingen voor hybride warmtepompsysteem en airconditioning. Energielabel A.
- Kortom een praktisch en comfortabel ingerichte woning, gericht op het gemak van het dagelijkse leven.



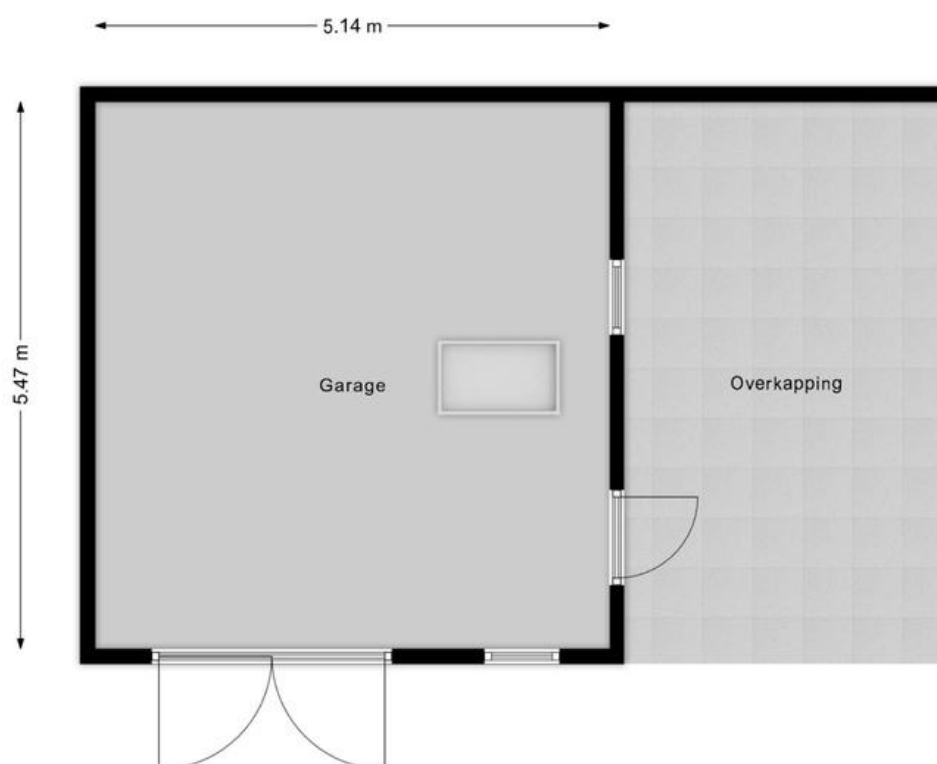
## BEGANE GROND



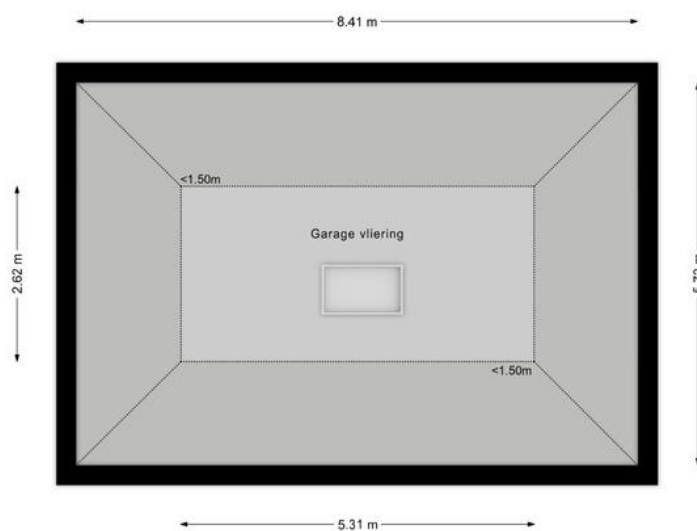
## 1E VERDIEPING



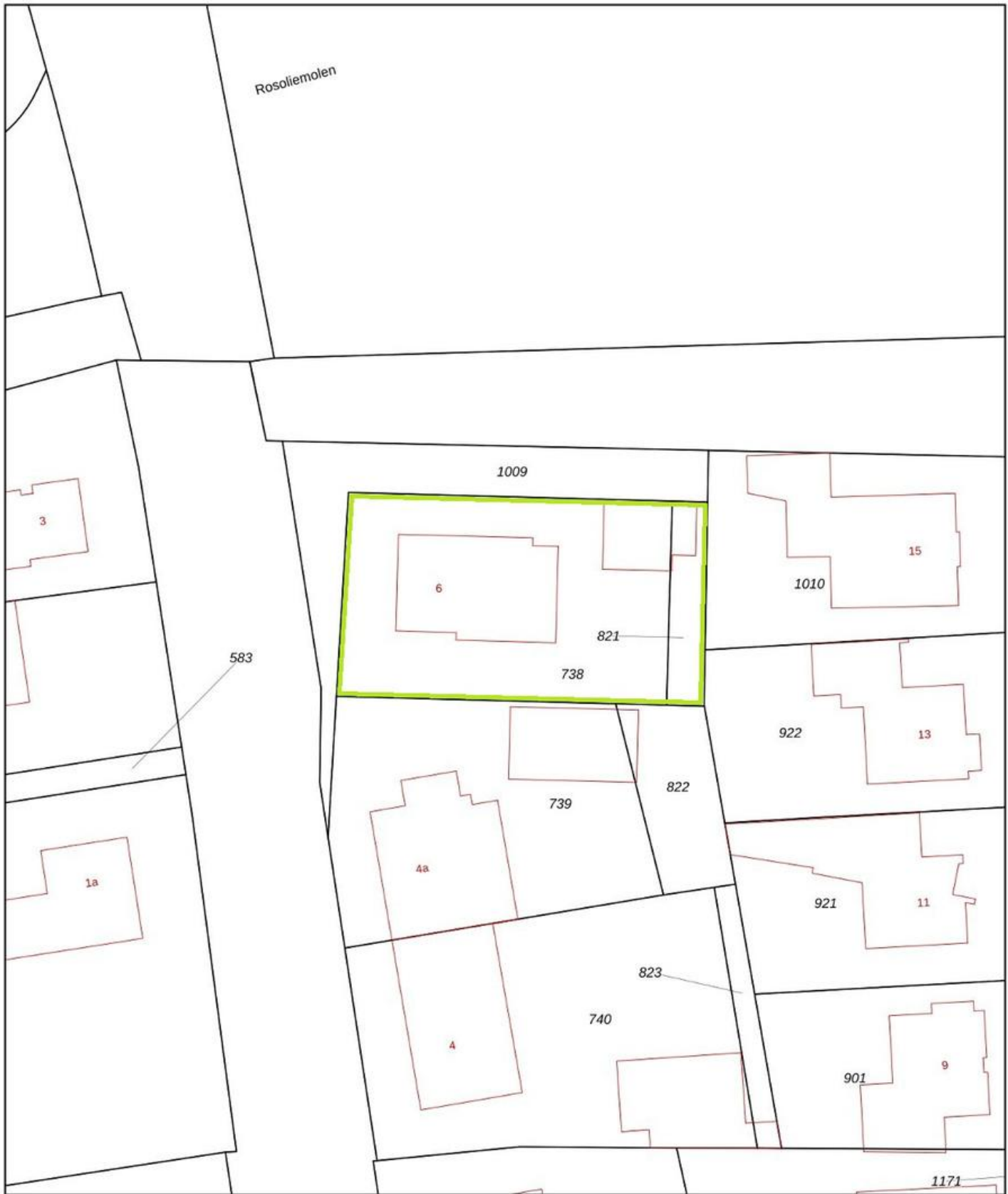
## 2E VERDIEPING



# GARAGE & OVERKAPPING



## 1E VERDIEPING GARAGE



# KADASTRALE KAART

Schaal 1: 500



- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Boekel  
 Sectie M  
 Perceel 738

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op  
 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.



## Wonen in gemeente Boekel

Een heerlijke plek om te wonen, te werken en te leven. Het is een jonge, landelijke gemeente met ongeveer 10.000 inwoners. Boekel is een dorp met een gezond verenigingsleven en heeft een eigen bedrijventerrein. Ook voor liefhebbers van natuur en rust is er een prachtige trekpleister: "De Perekker" nabij het centrum. De geschiedenis van Boekel gaat terug naar de 13e eeuw en begint bij Rutger van Herpen, die wordt gezien als stichter van Boekel. Door de eeuwen heen kreeg Boekel een agrarisch karakter en is nog steeds een gebied met veel intensieve veehouders. Inmiddels is Boekel uitgegroeid tot een dorp met meer dan 10.000 inwoners. Ook Venhorst en Huize-Padua behoren hiertoe. Boekel heeft diverse woonwijken zoals de bosrijke Bosberg of Vogelenzang. De laatste jaren zijn er uitbreidingen zoals De Donk en Lage Schoense. Elke wijk heeft een goede ontsluiting naar het centrum, waar een grote supermarkt, winkels en het multifunctioneel centrum "Nia Domo" aanwezig zijn. Ook zijn er basisscholen en zijn er busverbindingen naar Uden en Gemert.

'Gastvrij en  
actief'



## OVER ONS

*Niets geeft ons zoveel voldoening als het realiseren van uw persoonlijke woonwensen. Dit streven zit verankerd in onze werkwijze. U kunt daarom het volgende van ons verwachten:*

### **Perfekte lokale marktkennis**

Wij kennen ons werkgebied als onze broekzak en hebben vrijwel ieder type huis in Gemert - Bakel, Boekel, Erp en Laarbeek van binnen gezien. Deze lokale marktkennis is wat ons betreft een absolute pré: wij weten immers perfect wat er te halen valt in 'onze' regio. Zo slepen we voor al onze klanten een zo gunstig mogelijke deal uit het vuur.

### **Uitstekende service**

Onze klanten beoordelen ons inmiddels met doorgaans een gemiddelde van 9.6. Bij ons staat goede service nog hoog in het vaandel. We besteden veel aandacht aan het gehele traject, van het in kaart brengen van uw wensen, tot aan de bezichtigingen en het opmaken van de koopovereenkomst. En zelfs na een akkoord helpen we u nog met alle liefde.

### **Persoonlijke aandacht**

We zijn groot genoeg voor een compleet dienstenpakket, maar nog klein genoeg om iedere klant persoonlijk te kennen. Iedereen binnen ons kantoor is dan ook op de hoogte van uw persoonlijke wensen. Daarnaast zijn we uitstekend bereikbaar en nemen we ruim de tijd voor alle afspraken die we met u plannen. Wat ons betreft vanzelfsprekend: u (ver)koopt of (ver)huurt immers niet iedere dag een huis!

Met plezier zijn wij uw makelaar.

Neem gerust contact op met ons kantoor voor een vrijblijvende kennismaking.



# ALGEMENE INFORMATIE

- Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak met ons kantoor.
- Neem bij bezichtiging een aankoopmakelaar mee, voor meer inzicht in bouwkundige en juridische zaken. Een aankoopmakelaar biedt u zekerheid, tijdwinst en een professionele begeleiding.
- Wij stellen het op prijs om enkele dagen na de bezichtiging een reactie van u te ontvangen, zodat wij de verkoper kunnen informeren over het resultaat van de bezichtigingen.

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

## Notaris

Indien door koper een notaris wordt gekozen welke zijn plaats van vestiging heeft buiten een straal van 15 kilometer gemeten vanuit het centrum van Gemert, zijn de bijkomende kosten die dit met zich meebrengt voor verkoper, voor rekening van koper. Onder bijkomende kosten worden in ieder geval verstaan reiskosten en/of eventuele kosten van het opmaken van een volmacht ten behoeve van verkoper.

## 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. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Vastgoed Nederland

Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, Vastgoed Nederland. Bij Vastgoed Ned. zijn ruim 1.800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De Vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij Vastgoed Ned. moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Wij zijn u graag van dienst!

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

## Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs

Binderseind 1

5421 CG Gemert

0492 - 392498

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

[info@geertsvanoijen.nl](mailto:info@geertsvanoijen.nl)

Deze informatie wordt u geheel vrijblijvend aangeboden. Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie.



GEERTS  
VAN OIJEN  
makelaars taxateurs



## Makelaarskantoor

Geerts Van Oijen Makelaars heeft de gehele gemeente Gemert - Bakel, Laarbeek, Boekel en Erp als werkgebied. U kunt rekenen op jarenlange ervaring, een zeer actief beleid en persoonlijke begeleiding bij verkoop, koop of taxatie van een woning.

0492-392498 | [info@geertsvanoijen.nl](mailto:info@geertsvanoijen.nl) | [www.geertsvanoijen.nl](http://www.geertsvanoijen.nl) | Binderseind 1, 5421 CG Gemert

