

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



GEMERTSEWEG 7, BOEKEL

€ 735.000 k.k.



WELKOM BIJ GEMERTSEWEG 7



IK BEN Mariëll Toonen

NVM Makelaar

Welkom bij **Gemertseweg 7** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ mariell.toonen@vanhuyse.nl

📞 0492 32 14 09



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1937
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud	655 m ³
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Carport	20 m ²
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel, gashaard
Isolatie	-



Woonoppervlakte
177 m²



Perceeloppervlakte
915 m²



Kamers
7



Slaapkamers
5



OMSCHRIJVING

Royale, goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met een multifunctionele droomgarage, maar liefst 5 slaapkamers en een fantastisch aangelegde, diepe tuin met luxe chill-accommodatie! Gelegen op een riant perceel aan een doorgaande weg richting het gezellige centrum van Boekel, met alle uitvalswegen binnen handbereik. Een uniek object met zeeën van ruimte voor het hele gezin en de ideale hobbyist of thuiswerker.

De highlights van deze woning:

- Prachtig aangelegde voor- en achtertuin (Oosten) met een luxe verwarmbare chill-ruimte inclusief bar en glazen schuifpanelen.
- Zeer ruime, (werk)garage met smeerput, zolder en elektrische deuren: een paradijs voor hobbyisten.
- Maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, met een vaste trap naar de zolder voor een mogelijke 6e (werk)kamer.
- Complete, tijdloze keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en toegang tot een kelder.
- Gunstige ligging ten opzichte van het centrum van Boekel en snelle ontsluiting richting Gemert, Erp en Uden.

Begane grond

Entree en hal

Bij binnenkomst ervaar je direct de nette afwerking. De hal is voorzien van een smaakvolle, moderne epoxyvloer en schoon metselwerk wanden. Hier bevindt zich de meterkast, de open houten trap naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de woonkamer (links) als de keuken (rechts).

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer ademt warmte uit dankzij de massief eikenhouten vloer en de gezellige gashaard. Grote raampartijen bieden een fraai en vrij uitzicht op de strakke, onderhoudsvriendelijke voortuin. De wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Keuken & Kelder

De complete, tijdloze keuken is uitgerust met een doorlopende epoxyvloer en hoogwaardige inbouwapparatuur. Je beschikt hier over een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, een Bosch vaatwasser, een dubbele koelkast en een Pelgrim combimagnetron en ingebouwde koffiebonenmachine. Vanuit de keuken bereik je de manshoge, vloerbetegelde kelder met koekoeksraam; ideaal voor extra proviand en opslag.

Achterkeuken, badkamer & berging

Aan de achterzijde bevindt zich de praktische achterkeuken met toilet en urinoir en een separate, royale badkamer. Deze is volledig uitgerust met een inloopdouche, een heerlijk ligbad en een wastafel. Aansluitend ligt de berging met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, ruimte voor een vriezer en een inbouwkast met de opstelling van de Nefit cv-ketel (2014). Via de berging loop je zo de tuin in.

OMSCHRIJVING

Eerste etage

De verrassend ruime bovenverdieping is opgedeeld in een voor- en achterhuis.

Voorhuis

Hier bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de riant master bedroom. De tweede kamer is momenteel ingericht als luxe saunaruimte en is voorzien van een extra toilet en een wastafel met mengkraan.

Achterhuis

Via een royale overloop met handige inbouwkast bereik je nog eens 3 comfortabele slaapkamers.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zeer ruime opbergzolder. Deze ruimte is perfect geschikt te maken als volwaardige zesde slaapkamer of een rustige thuiswerkplek.

Garage

De droom van elke hobbyist. De vrijstaande, zeer ruime deels geïsoleerde (werk)garage beschikt over veel natuurlijk daglicht en biedt ongekende mogelijkheden. De voorzijde is uitgerust met twee elektrisch bedienbare openslaande deuren en aan de achterzijde bevinden zich eveneens twee openslaande deuren met toegang naar de tuin. De garage is voorzien van een grote werkbank, een professionele smeerput en een grote bergzolder voor al je opslag. Er is een aparte meterkast in de garage aanwezig, krachtstroom en een mogelijkheid voor een gas en water aansluiting.

Tuin en buitenruimte

Puur genieten! De fantastisch en strak aangelegde achtertuin is een oase van rust en luxe. De oprit en het riant terras zijn verhard met hoogwaardige, gebakken hardstenen klinkers. De tuin beschikt over een eigen grondwaterpomp voor de beregeningsinstallatie. Achterin de tuin bevindt zich de ultieme chill-accommodatie. Deze luxe overkapping is voorzien van een eigen bar en loungegedeelte. Dankzij de glazen schuifpanelen en de mogelijkheid om de ruimte te verwarmen, geniet je hier het hele jaar door van het buitenleven. Daarnaast zijn er nog drie extra bergingen op het perceel aanwezig: een fietsenberging, een speciale ruimte voor de jacuzzi en een berging voor tuingereedschap.

Kenmerken & bijzonderheden

- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlakte: 177 m²
- Perceeloppervlakte: 915 m²
- Cv-ketel: Nefit (2014)
- Royale oprit met achterom en parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- Uitstekend onderhouden en instapklaar.
- Oplevering in overleg.





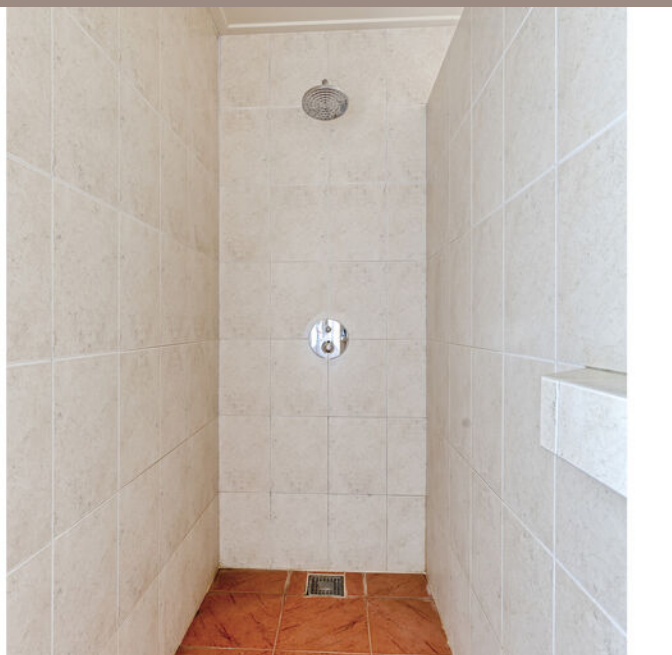


























PLATTEGROND -



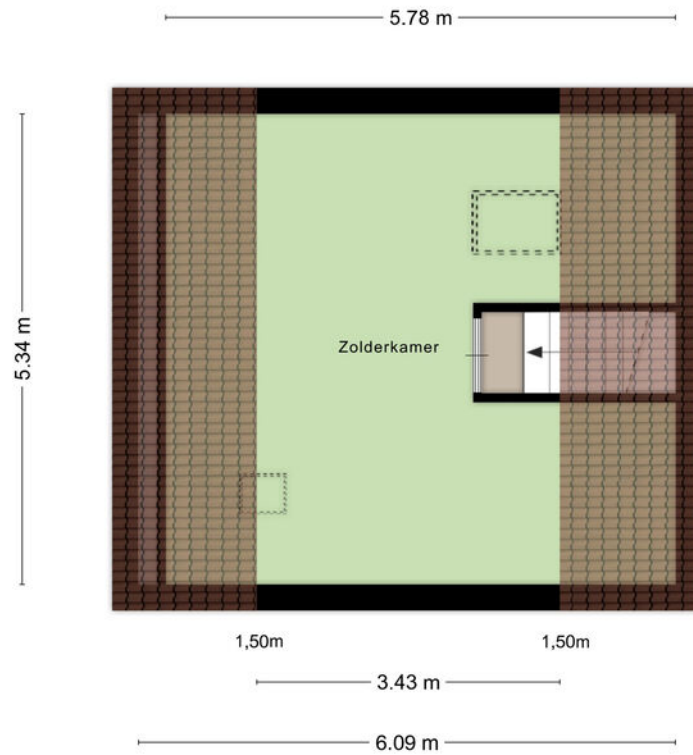
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



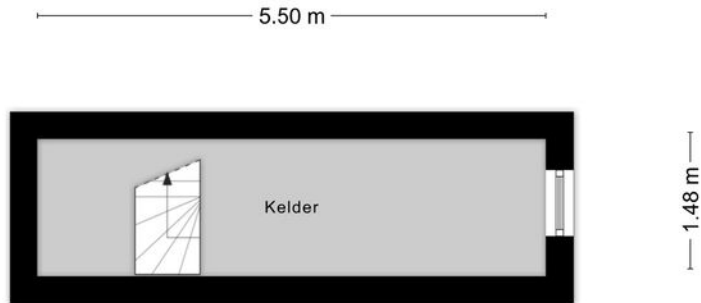
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbet www.zibbet.nl

PLATTEGROND -



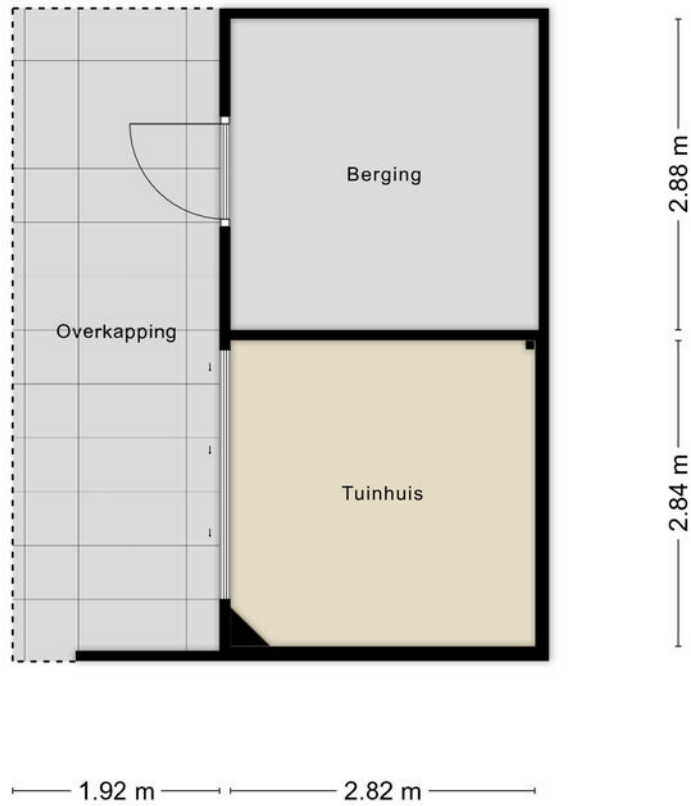
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



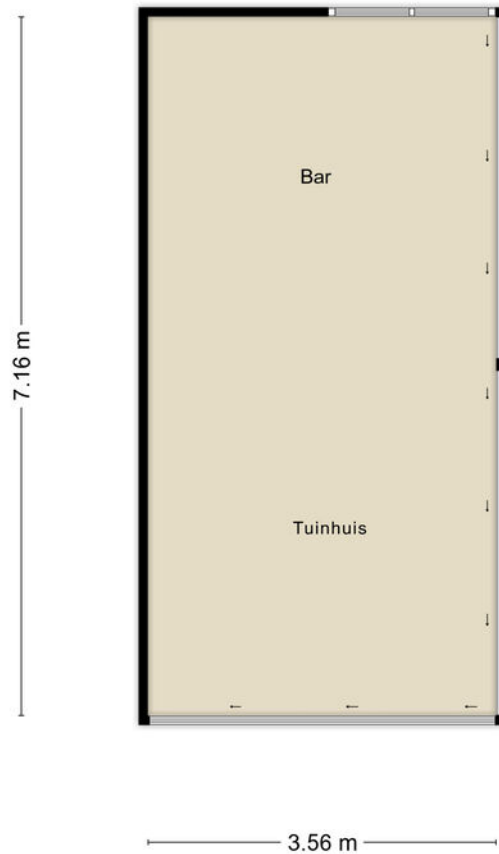
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



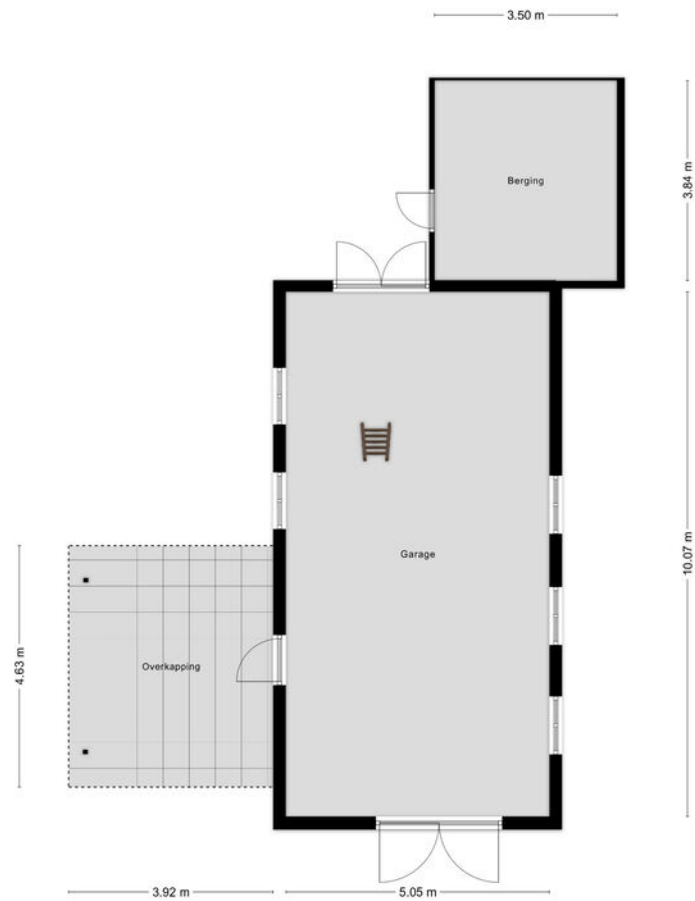
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



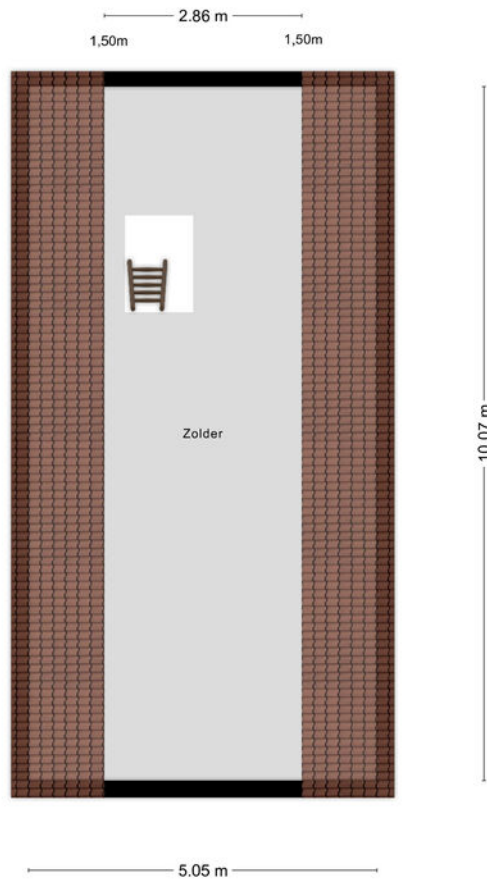
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Boekel, 142

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

248

KADASTRALE SECTIE

O

GEMEENTE

Boekel

PERCEELOPPERVLAKTE

915 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boekel
Sectie O
Perceel 248

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.

kadaster



Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Clausules

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Meetinstructie

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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

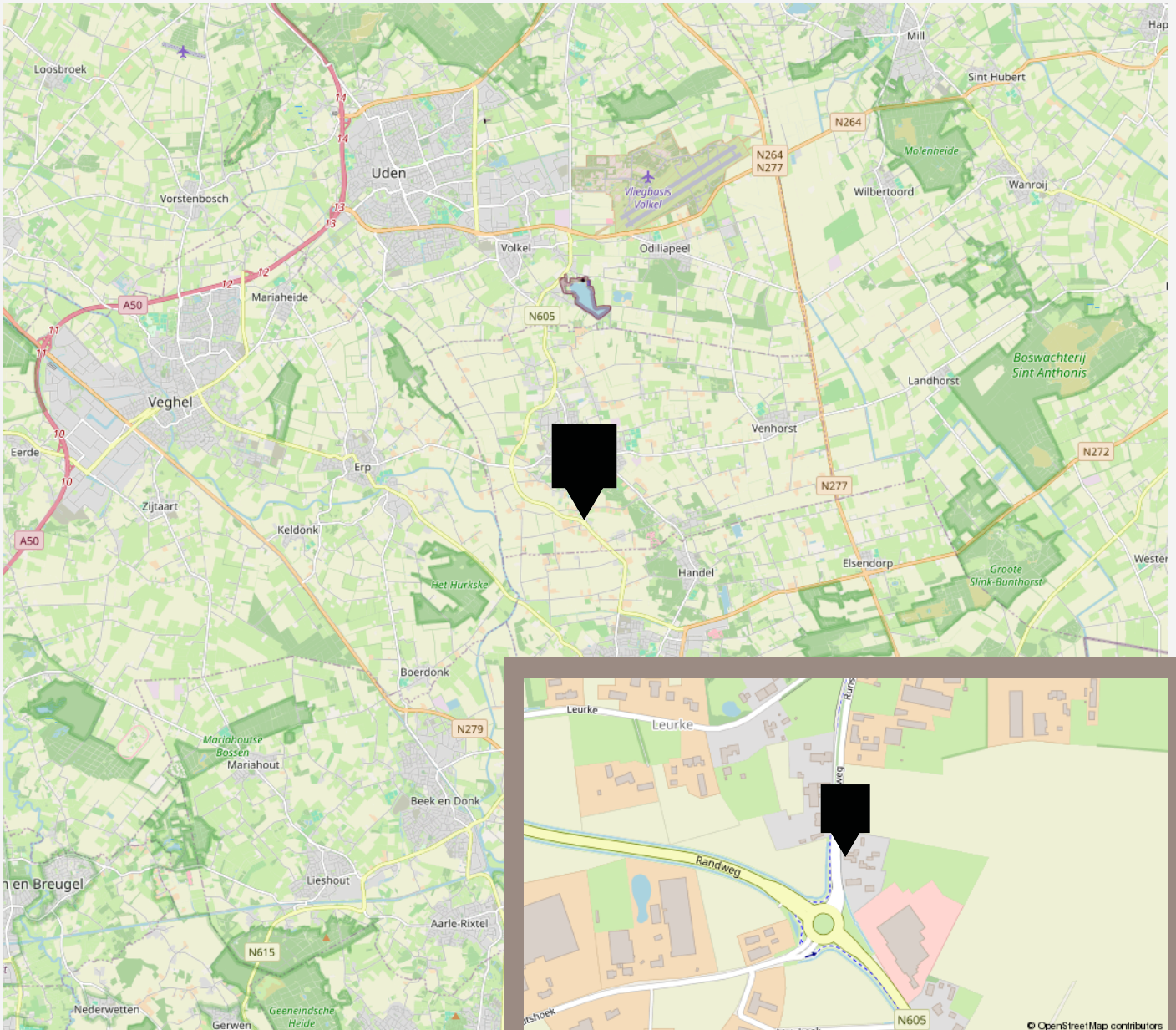
Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzonderheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan via de akte van levering aan de opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in een notariële akte (van levering) waarbij de huidige eigenaar de eigendom heeft verkregen. Een kopie van dit zgn. eigendomsbewijs of eventuele andere van belang zijnde stukken zijn te vinden in uw move.nl account of op te vragen via de makelaar.

LOCATIE OP KAART



De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl