

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Toon Bolsiusstraat 64

Vraagprijs € 885.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1926
- Perceeloppervlakte: 830 m²
- Inhoud: 620 m³
- Woonoppervlakte: 170 m²
- Garage: oprit voor 2 auto's
- Slaapkamers: 5
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Nefit, 2018
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

F



Meerijstad Makelaardij presenteert

Uniek wonen

Deze sfeervolle vrijstaande woning op de hoek van de Toon Bolsiusstraat en Voortstraat is dit jaar precies 100 jaar oud. Daarmee kunnen we wel spreken van een bijzonder stukje Schijndel waar u kunt gaan wonen. Het huis beschikt op de begane grond over een ruime woonkamer met kamer en-suite, woonkeuken in het hart van de woning en een extra multifunctionele kamer. Op de verdiepingen 4 slaapkamers, badkamer en een bergzolder. De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden. Verder beschikt de tuin over een dubbele oprit en berging. Kortom een unieke gezinswoning!





Ligging

De woning is gelegen op de hoek van de Toon Bolsiusstraat en de Voortstraat. Op loopafstand vindt u diverse supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en het levendige centrum met uiteenlopende winkels en horecagelegenheden. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere sociale voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Via de nabijgelegen Structuurweg zijn de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Karakteristiek binnen komen

Via de karakteristieke entree betreedt u de woning. De hal beschikt over de in 2023 vernieuwde meterkast, een bergkast, voldoende ruimte voor een kapstok, trapopgang, het toilet en toegang tot de woonkeuken. De woonkeuken is echt het hart van de woning, de plek om gezellig te kletsen en te tafelen. De keuken is uitgerust met een U-vormig meubel met houten werkblad in landelijke stijl dat voorzien is van alle gemakken. Zo heeft de keuken een oven, combioven, afzuigkap, vaatwasser, inductiekookplaat, spoelbak, Quooker, en voldoende berg- en werkruimte. Verder geeft de keuken toegang tot de praktische provisiekelder, de woonkamer en een multifunctionele kamer.

Woonkamer

De woonkamer heeft een inbouwkast en kamer en-suite, ideaal bijvoorbeeld als speel- of werkruimte. Een kachel, mooie houten vloer, tuindeuren en het karakteristieke balkenplafond zorgen voor een warme sfeer in de woonkamer.

De multifunctionele kamer, achter de woonkeuken, is op vele manieren te gebruiken: als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit deze kamer geven deuren toegang tot de oprit en achtertuin.





Achterportaal

Aansluitend een achterportaal met trapopgang naar de 4de slaapkamer, deur naar de tuin en de bijkeuken. De handige bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





Slapen en baden

Aan de grote overloop grenzen drie slaapkamers, een toilet en een badkamer. Slaapkamer 1 is gelegen linksvoor in het huis en beschikt over een wastafel. De 2de slaapkamer is rechtsachter gesitueerd en heeft een deur naar een balkon en ook een wastafel. De 3de slaapkamer beschikt over een grote inbouwkast en eveneens een wastafel. Ook vormt deze kamer een doorloop naar de 4de slaapkamer. Deze 4de slaapkamer heeft ook een wastafel en is ook direct bereikbaar via de trapopgang in het achterportaal. Aansluitend aan deze kamer een berging/stookruimte met de cv-installatie. De bergzolder op de 2de verdieping is via een vlizotrap te bereiken.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.







Buiten genieten

De woning beschikt over een speels ingedeelde royale tuin met achterom, gelegen op het zuiden. De tuin is voorzien van diverse terrassen, een vijverpartij, groene volwassen beplanting en gazon. Tegenover de woning in de achtertuin bevindt zich een berging, ideaal voor je tuinspullen en fietsen. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een oprit met directe toegang tot de woning. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's.

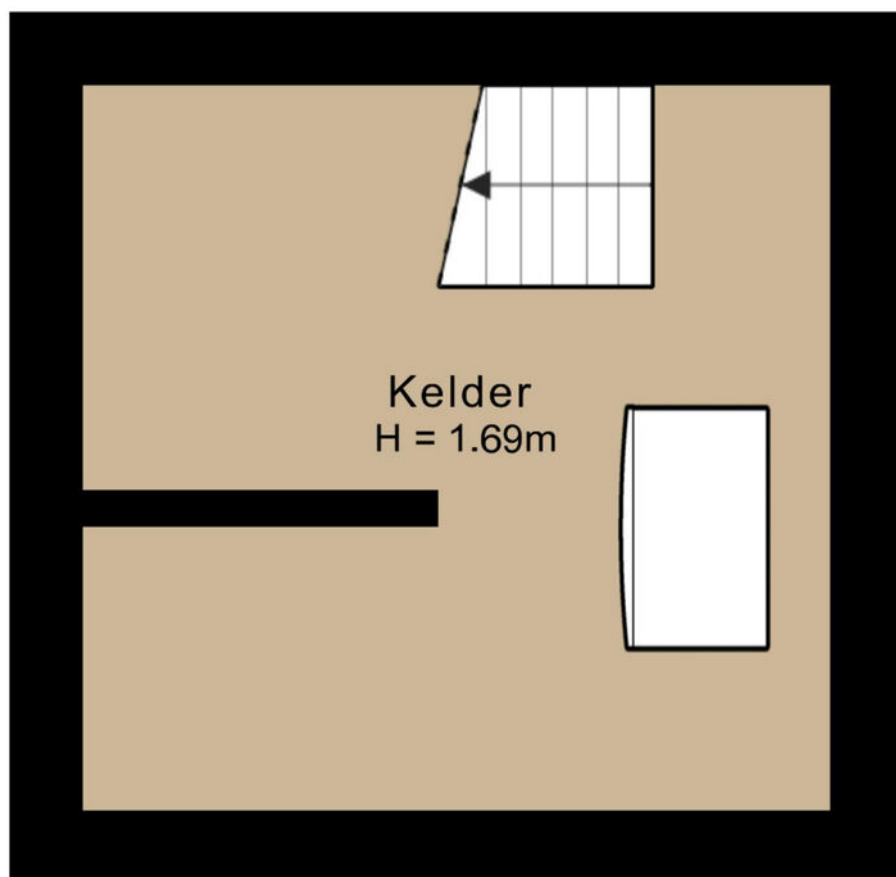




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



← 3.05 m →



↑ 2.96 m ↓

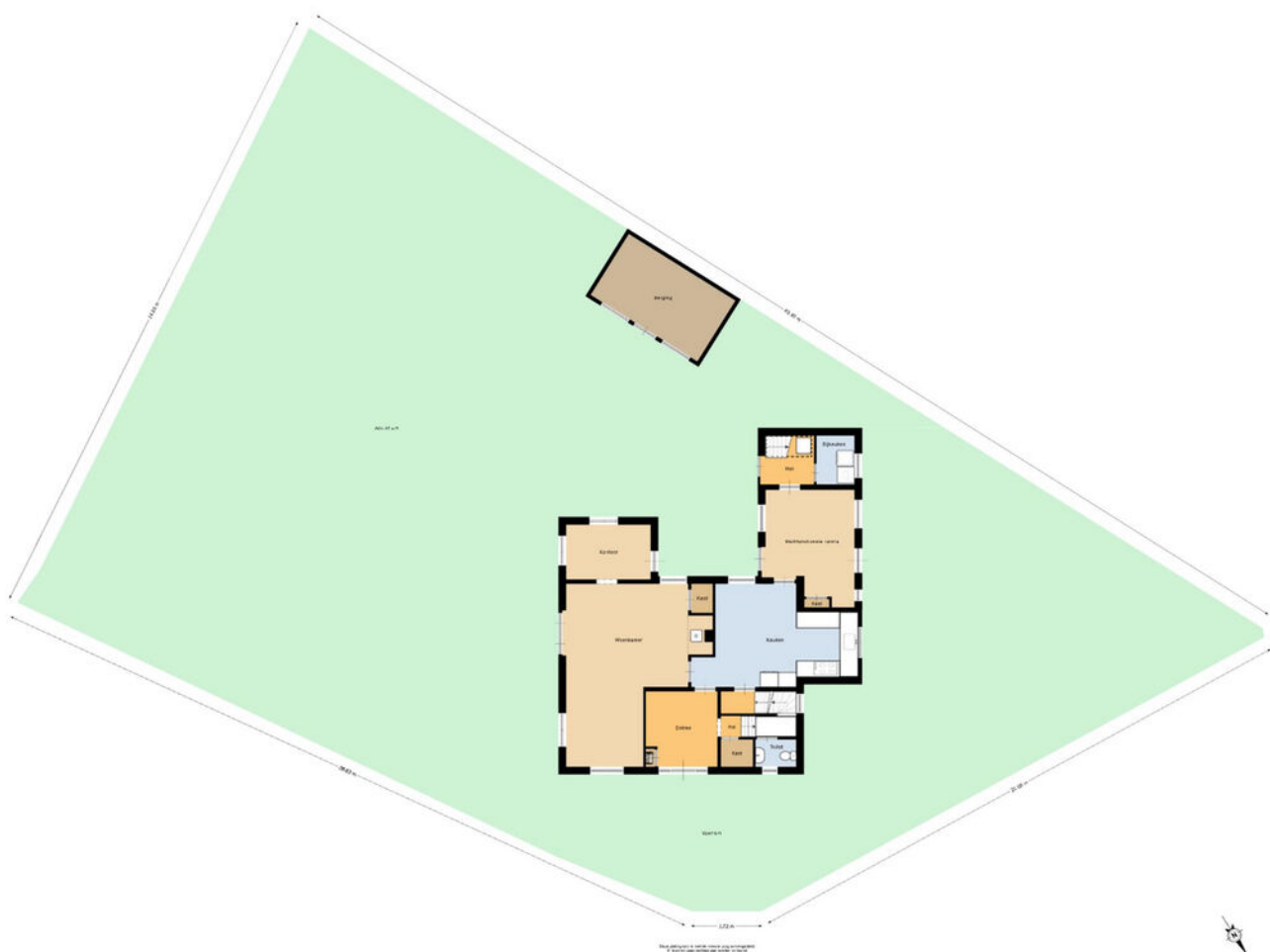
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

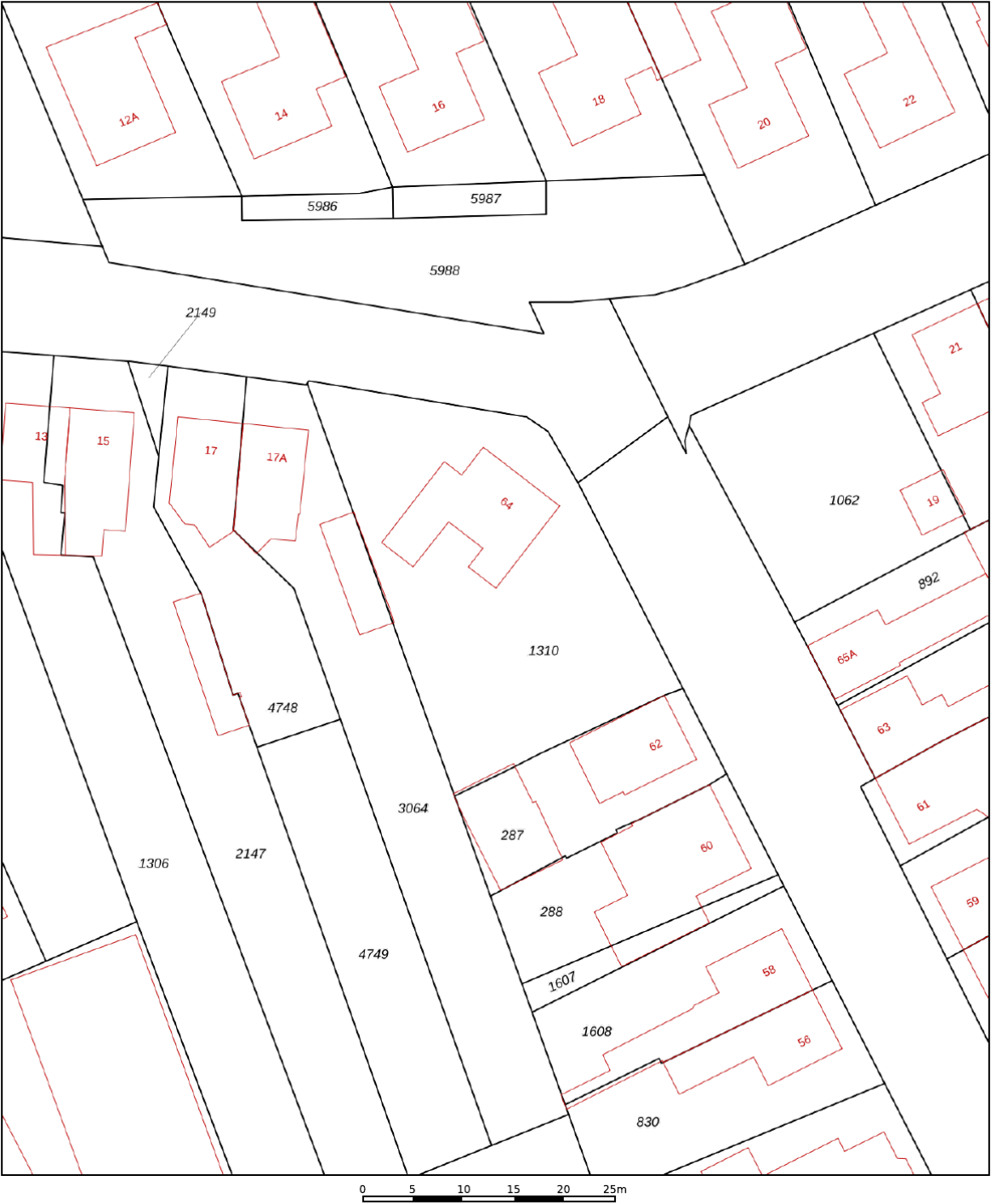




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.







12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schijndel

Sectie H

Perceel 1310

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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.

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten overloop	X		
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnen hoofdslaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Werkbank schuur	X		
Tuin - Overig			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl



Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00 | info@demakelaarvanhier.nl

