

Wordt dit jouw droomlocatie?



Gemertseweg 12 a

Boekel

Vrijstaande woning op een perceel van 9.515 m² en grote vrijstaande bedrijfsruimte van 1.150 m² met eigen toegang gelegen op korte afstand van het dorp aan de doorgaande weg van/naar Boekel.



Van de Ven Garantimakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

0413-261905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze bedrijfswoning met bedrijfsruimte!

De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd in 1979 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 208 m². De inhoud is circa 869 m³. Vanuit de bouwperiode is de woning voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie. De hardhouten kozijnen zijn gedeeltelijk uitgevoerd met dubbel glas. Er is een energielabel B van toepassing. Rond 2010 zijn op de woning nog nieuwe dakpannen gelegd. In 1979 is ook de bedrijfsruimte gebouwd, indertijd als champignonkwekerij. Enkele jaren later is deze bedrijfsruimte nog vergroot naar nu circa 1.150 m².

PRIJS OP AANVRAAG





Kenmerken van dit object

Soort object	Bedrijfsruimte met bedrijfswoning
Type woning en bedrijf	Vrijstaand
Bouwjaar	1979
oppervlakte bedrijf	circa 1.152 m ²
Inhoud woning	869 m ³
GBO wonen	208 m ²
Perceeloppervlakte	9.515 m ²
Tuin	Achtertuint/voortuin en zijtuin
Perceel rondom woning	circa 3.000 m ²
Perceel rondom bedrijf	circa 2.500 m ²
Oppervlakte dierenweide	circa 4.000 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Energie label	B

Omschrijving van het object

Vrijstaande bedrijfswoning met royaal perceel 9.515 m², grote vrijstaande bedrijfsruimte met eigen toegang en een dierenweide gelegen op korte afstand van het dorp aan de doorgaande weg van Boekel naar Gemert. De busverbinding Uden-Eindhoven komt voorlangs met een bushalte voor de deur.

Deze vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd in 1979, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 208 m² en een inhoud van circa 869 m³. Vanuit de bouwperiode is de woning voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie. De hardhouten kozijnen zijn gedeeltelijk uitgevoerd met dubbel glas. Er is een energielabel B van toepassing. Rond 2010 zijn op de woning nog nieuwe dakpannen gelegd. In 1979 is ook de bedrijfsruimte gebouwd, indertijd als champignonkwekerij. Enkele jaren later is deze bedrijfsruimte nog vergroot. De totale vloeroppervlakte komt op circa 1.150 m² uit verdeeld in verschillende units. De bedrijfsruimte wordt al jaren niet meer als kwekerij gebruikt. De verschillende units worden nu verhuurd. Rond 2023 is het dak van de bedrijfsruimte vernieuwd met stalen geïsoleerde beplating. Op het dak van de bedrijfsruimte liggen 20 zonnepanelen. Voor de bedrijfsruimte geldt de functie 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieu categorie 1 en 2) in de vorm van opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, daarbij zijn licht ambachtelijke bedrijvigheid en opslag toegestaan.

Indeling bedrijfswoning:

Royale hal met hardhouten trap naar de verdieping en meterkast. Vanuit de hal is een studeerkamer toegankelijk en de woonkeuken. In deze woonkeuken is plaats voor een eettafel met stoelen. Er is een houten keukeninrichting aanwezig met de nodige inbouwapparatuur. Via de keuken is toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is afgewerkt met gestukadoorde wanden een massief houten vloer. Er zijn rondom ramen gericht op de mooie tuin. Vanuit de keuken is ook toegang tot een extra hal/portaal met buitendeur, toiletruimte, provisieruimte en bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed. Tot slot is er nog een grote hobby-/werkkamer in de voormalige garage.

Op de 1e verdieping heeft de woning een ruime overloop met toiletruimte en toegang tot 3 slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer aansluitend nog toegang heeft naar een extra hobbykamer boven de voormalige garage. Op de slaapkamers ligt laminaat op de vloer. De badkamer is voorzien van een dakkapel en ingericht met een wastafel, ligbad en douche. Via een vlizotrap is toegang tot een grote

bergzolder.

De tuin (circa 3.000 m²) is rondom de woning gelegen en keurig verzorgd. Er is een groot gazon aanwezig en verschillende borders met veel groen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie. Vanaf de straatzijde heeft de woning een eigen oprit met verschillende parkeerplaatsen. Achter in de tuin staat een grote overkapping wat zorgt voor een beschutte plek om buiten te zitten en van de tuin te genieten. Rechts ligt ook nog een dierenweide met een houten stalletje.

Indeling bedrijfsruimte:

Via de zijstraat van de Gemertseweg is een eigen toegang bereikbaar naar de bedrijfsruimte. Aan de straat is een grote stalen toegangspoort met aansluitend een verhard erf. De bedrijfsruimte bestaat uit een 6-tal bedrijfsunits van elk circa 125 m². Verder zijn er nog verschillende andere ruimtes zoals een garage, bergingen, kleedruimte en een lange gang. Totaal circa 1.150 m² bedrijfsruimte, welke zich ook prima leent om gedeeltelijk te verhuren, op een perceelgedeelte van circa 2.500 m². Voor de bedrijfsruimte staat nog een open stallingsruimte van circa 30 m². Het achterste deel van het perceel, circa 4.000 m², is in gebruik en bestemd als dierenweide.

IDEAAL OBJECT OM WONEN EN WERKEN OP ÉÉN LOCATIE
TE COMBINEREN. DAARBIJ EIGEN INGANGEN/OPRITTEN
NAAR DE WONING EN DE BEDRIJFSRUIMTE.





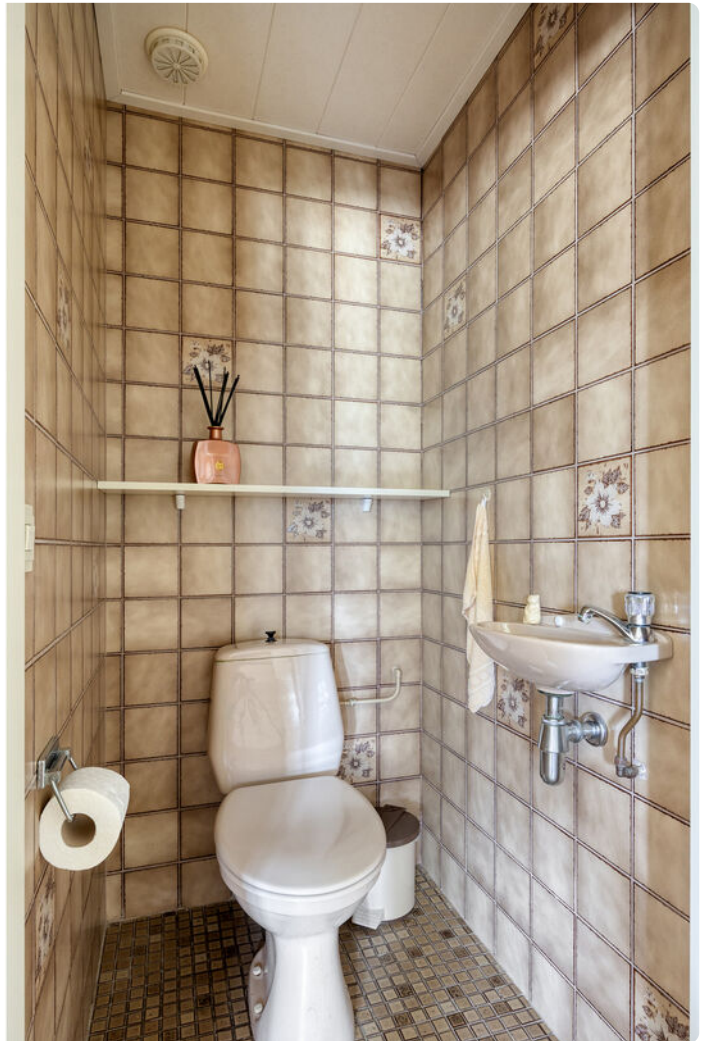
























































Plattegrond bedrijfswoning



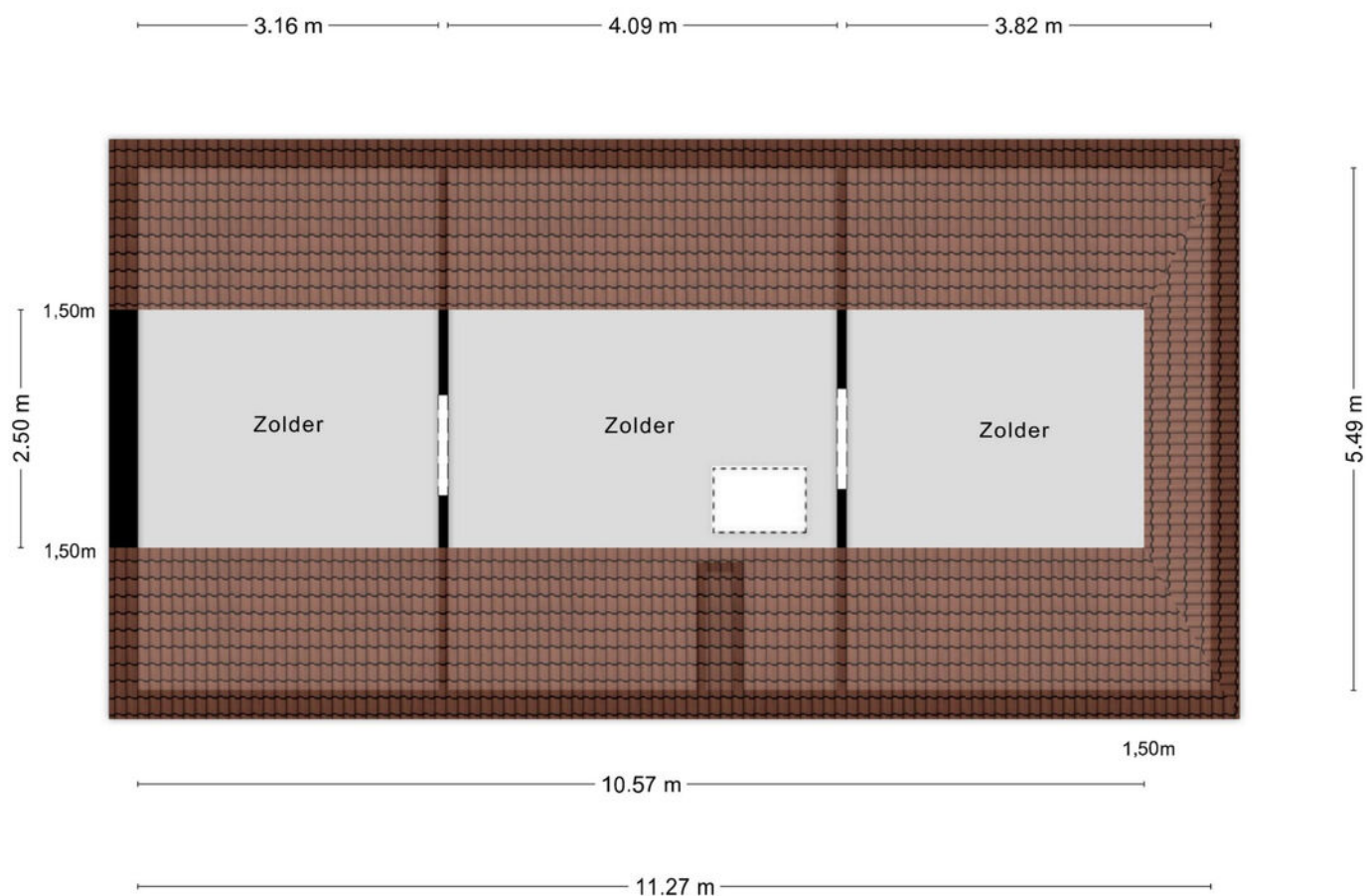
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bedrijfswoning



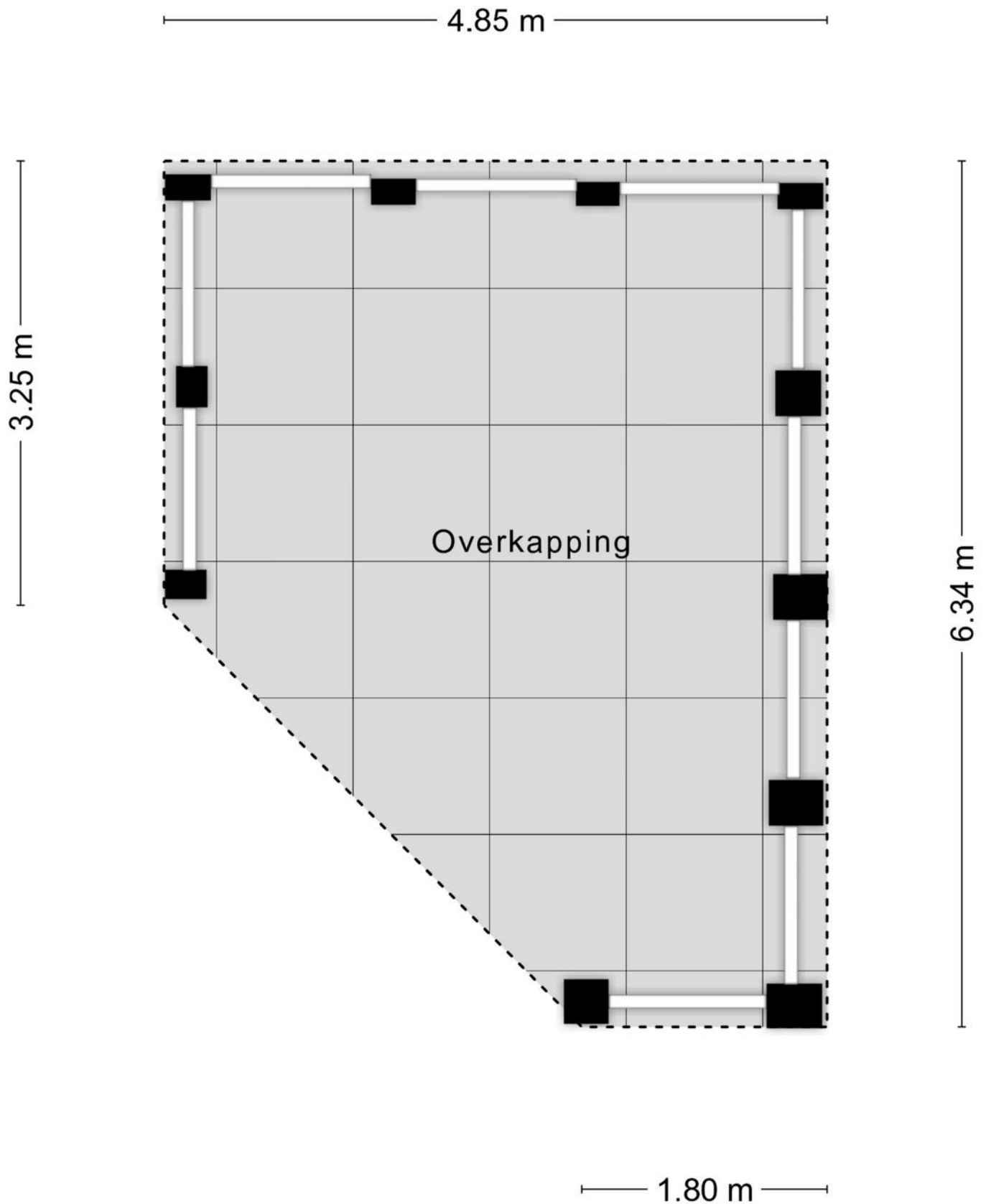
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bedrijfswoning



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

Plattegrond overkapping in tuin

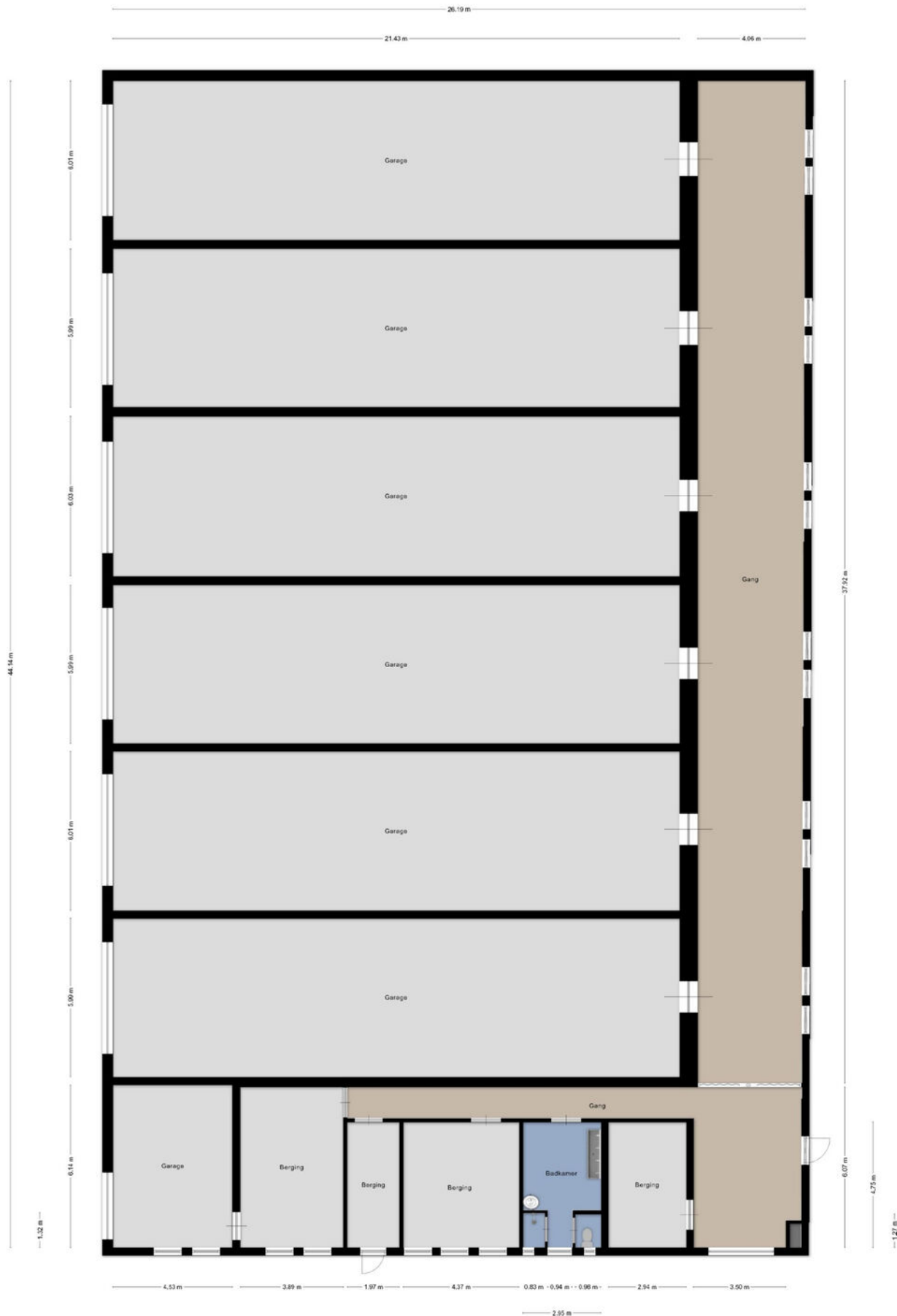


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie woning en bedrijfsruimte

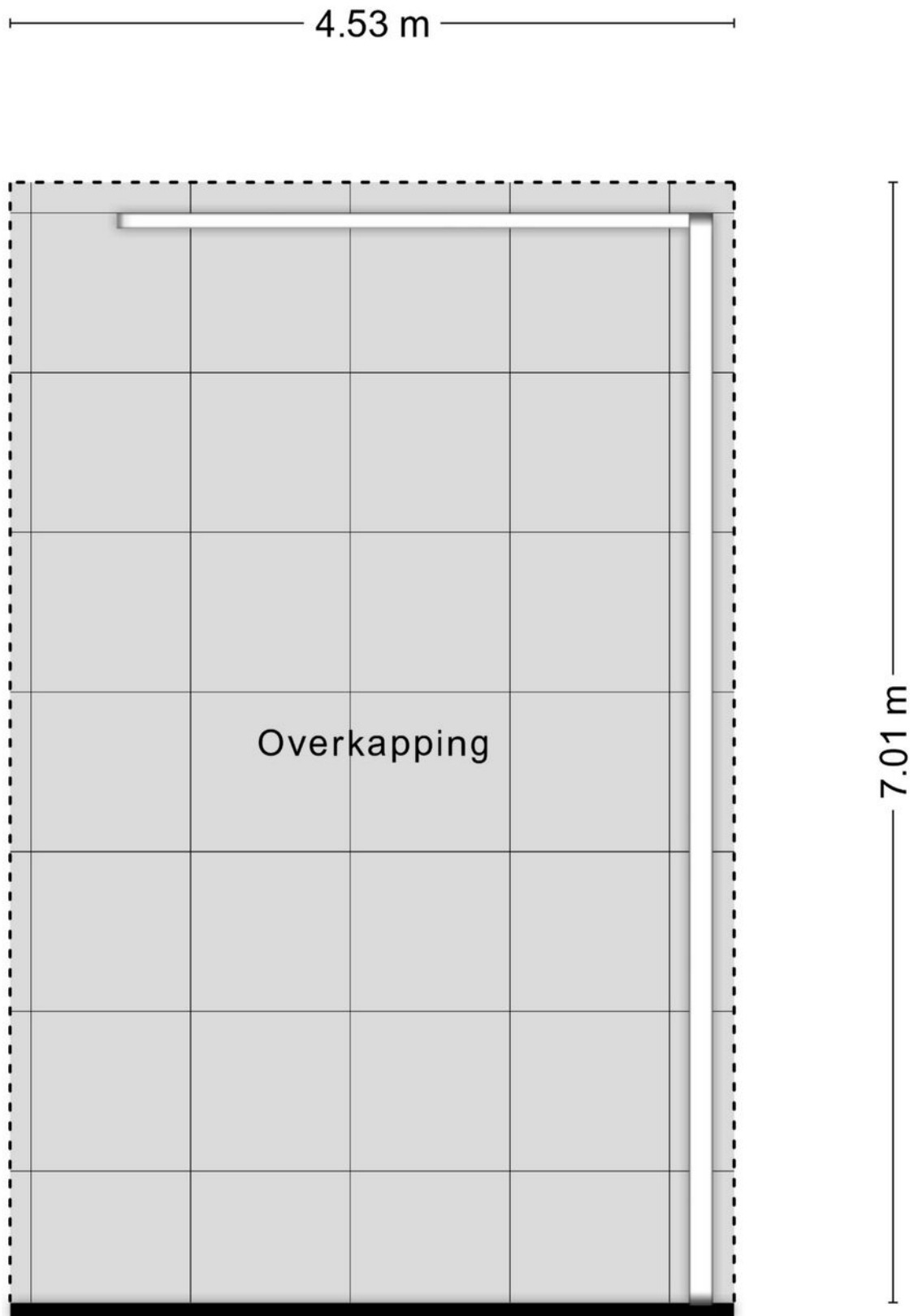


Plattegrond bedrijfsruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2019 www.cibor.nl

Plattegrond overkapping

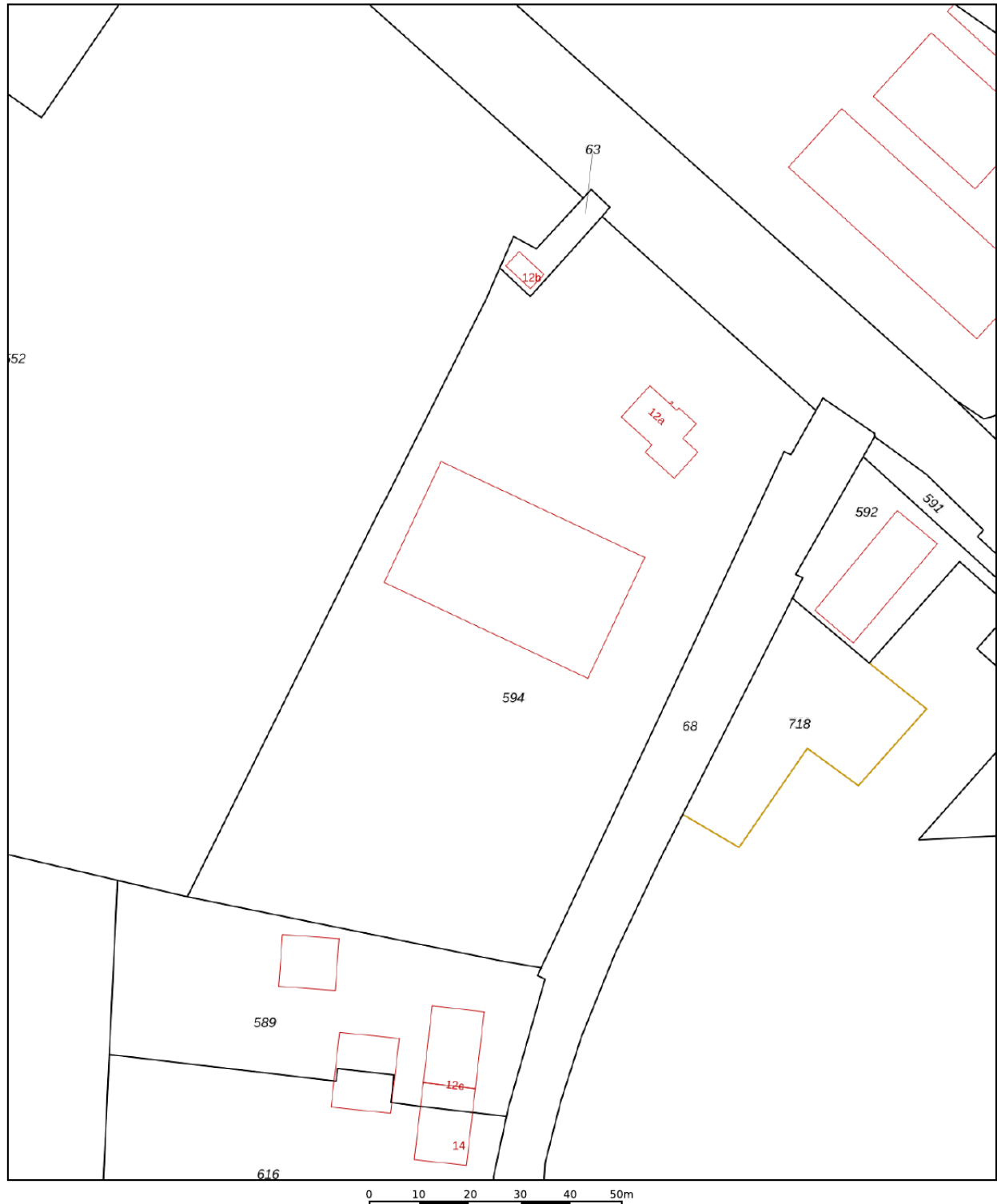


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gemertseweg 12 a



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Boekel Streekt O Perceel 594 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 
---	--	---

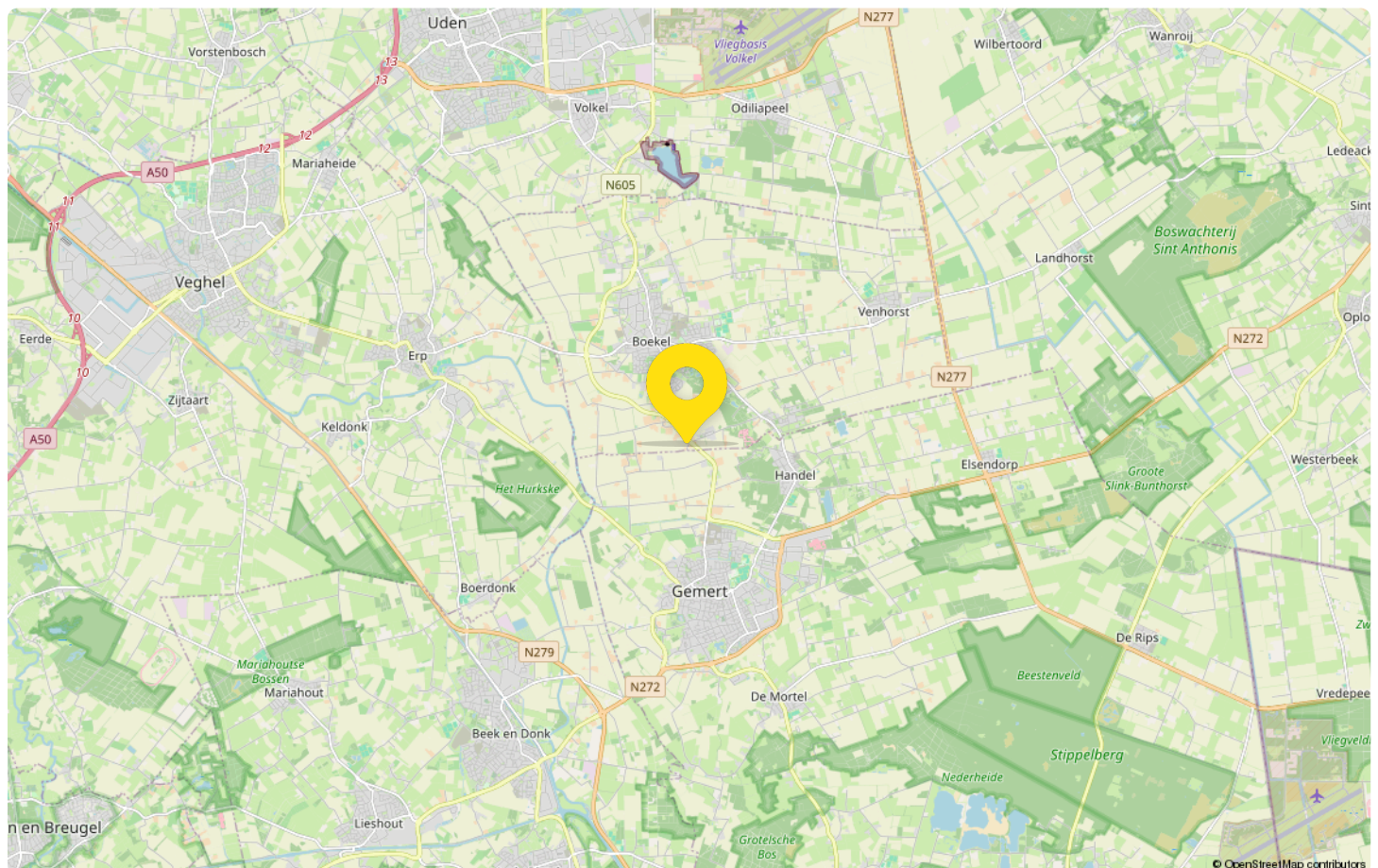
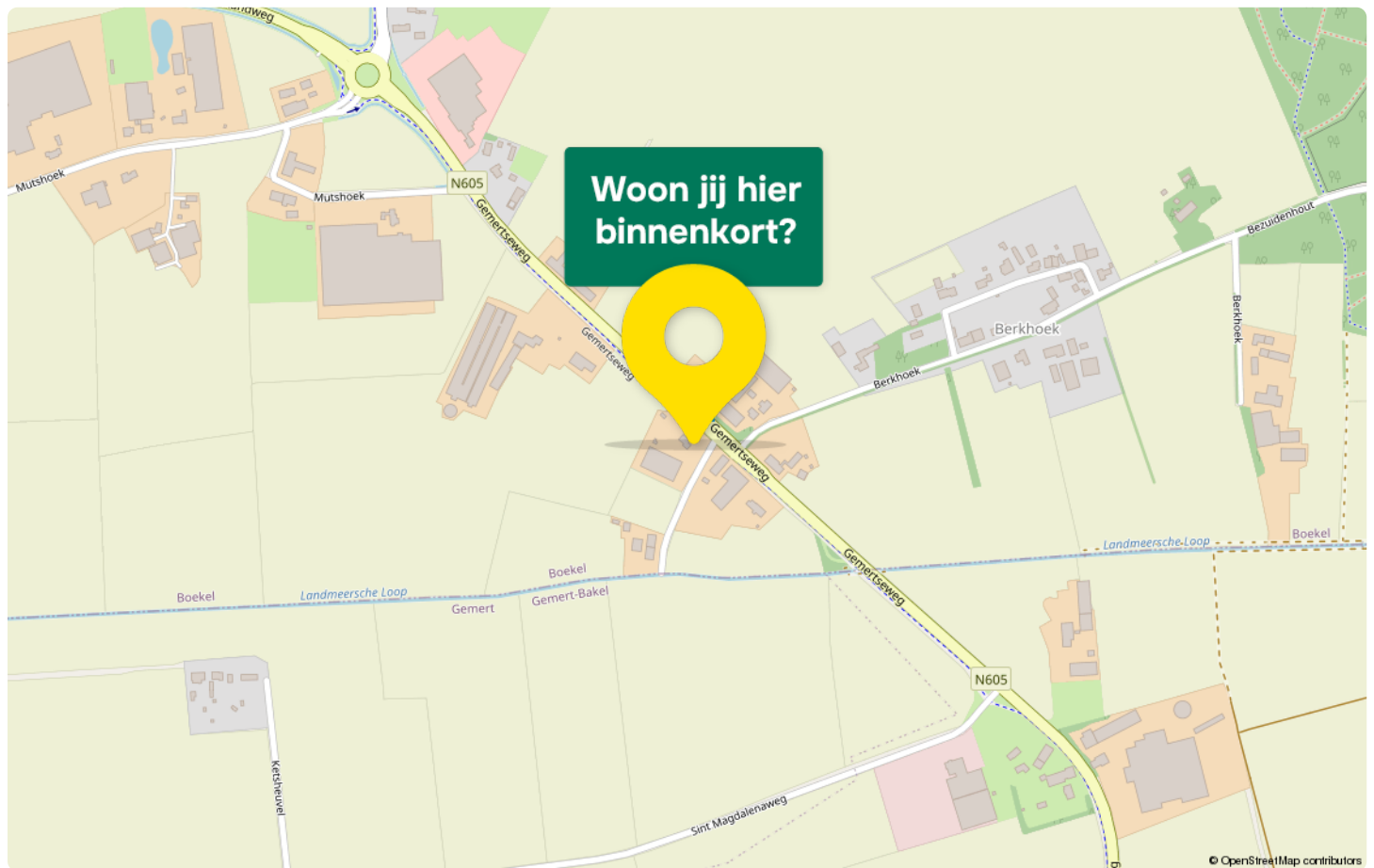
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

Lijst van zaken

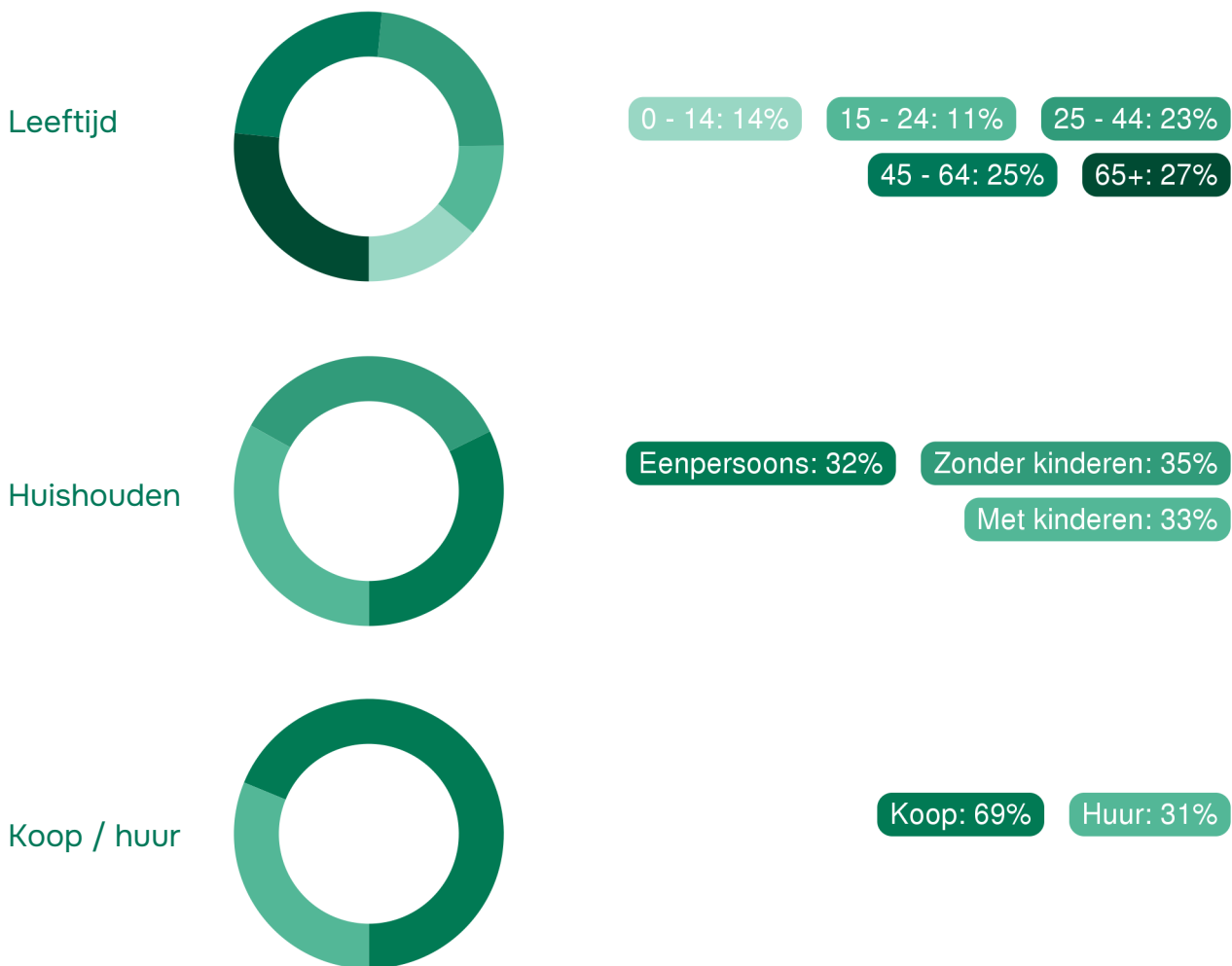
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Boekel / Boekel



50%
man

50%
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 403.000



Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Monique Schippers-van den Bungelaar
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven Garantiemakelaars.
Niet zomaar een makelaar in Uden. Van de Ven
Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en
ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de Ven
Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

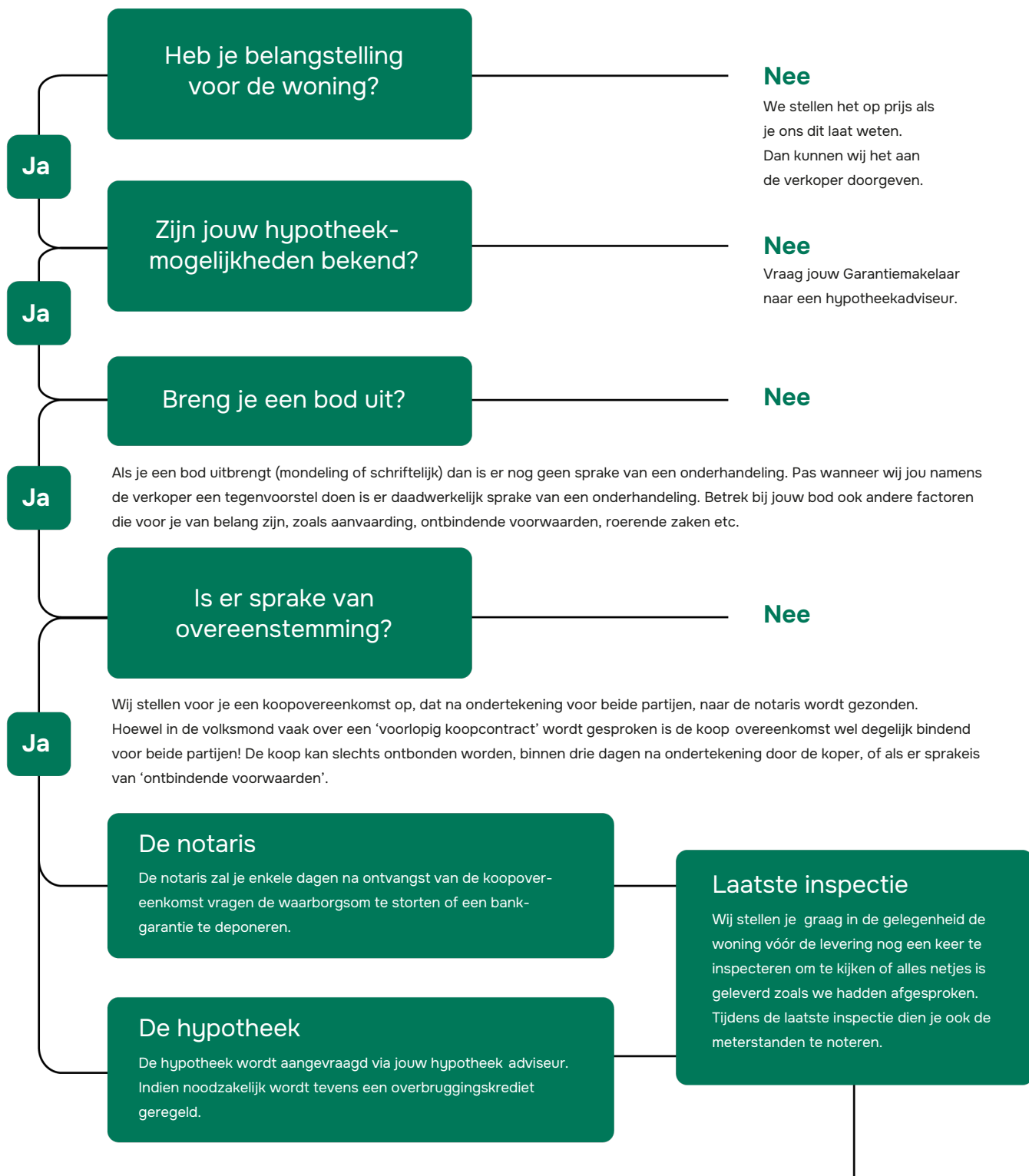
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413-261905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. 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 verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze droomlocatie?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413-261905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl