



Bosstraat 8, 5469 SP Erp

Richtprijs € 450.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

Omschrijving

JOUW VOLGENDE VERBOUWPROJECT? KIJK EENS WAT JE VAN DEZE HOEKWONING KUNT MAKEN

Ben jij een klusser die liever zelf bepaalt hoe je droomhuis eruitziet? Dan is Bosstraat 8 in Erp zeker een woning om te bekijken. Deze hoekwoning, type woonboerderij, is geen instapklare woning en heeft achterstallig onderhoud, maar biedt juist daardoor volop mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw hand te zetten.

En de ligging? De woning bevindt zich buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat u omringd wordt door een rustige, thans weidse sfeer. Toch hoeft u hier absoluut niet afgelegen te wonen. Binnen enkele minuten fietsen of rijden staat u al in de gezellige dorpskern van Erp. Hier vindt u alle dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, ambachtelijke winkels, gezellige horeca, sportfaciliteiten en een basisschool. Voor een nog breder aanbod aan winkels, middelbare scholen en cultuur ligt de kern Veghel op korte rijafstand.

Hoewel de ligging heerlijk landelijk is, is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen ongeveer 10 minuten rijden bereikt u de snelweg A50. Hierdoor zijn bruisende steden zoals Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel en eenvoudig bereikbaar. Ideaal voor forenzen die aan het einde van de dag willen terugkeren naar de rust van het Brabantse platteland.

INDELING

Begane grond: entree, hal, woonkamer, slaapkamer, woonkeuken, manshoge kelder, opkamer, berging, toiletruimte en badkamer.

Verdieping: overloop, berging, twee slaapkamers en zolder met opstelling combiketel (2024).

DE HIGHLIGHTS:

- **BIEDEN VANAF PRIJS € 450.000,- k.k.**
- 179 m² gebruiksoppervlakte wonen; volop mogelijkheden
- Royaal perceel van 865 m²
- Hoekwoning, type woonboerderij, met eigen oprit, carport en houten bijgebouwen
- Slaapkamer op de begane grond
- Rustige ligging aan een doodlopende straat
- Energielabel E
- Koper dient rekening te houden met achterstallig onderhoud

WAT JE WEL MOET WETEN

Een commerciële tekst moet natuurlijk niet verhullen dat er werk nodig is.

De woning heeft achterstallig onderhoud, geen vloer-, gevel- en dakisolatie en is deels voorzien van dubbel glas. Dat betekent dat je serieus moet kijken naar de technische staat, de gewenste werkzaamheden en het budget dat je voor de verbouwing beschikbaar hebt.

Maar voor de juiste koper hoeft dat geen nadeel te zijn.

Het kan juist betekenen dat je de woning gericht kunt aanpakken en keuzes kunt maken die passen bij jouw budget, woonwensen en toekomstplannen.

Neem tijdens de bezichtiging dus vooral de tijd.

Kijk goed. Voel de ruimtes. Bekijk de ligging. Denk na over de indeling. Neem je wensenlijst mee. En als je al een bouwplan in je hoofd hebt: kom vooral kijken of jouw ideeën hier werkelijkheid kunnen worden.

Zie jij door het onderhoud heen en vooral de mogelijkheden? Plan dan een bezichtiging en ontdek wat jij van deze woning kunt maken!

IN DE KOOPOVEREENKOMST ZAL HET VOLGENDE WORDEN OPGENOMEN:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 75 jaar oud is, dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de

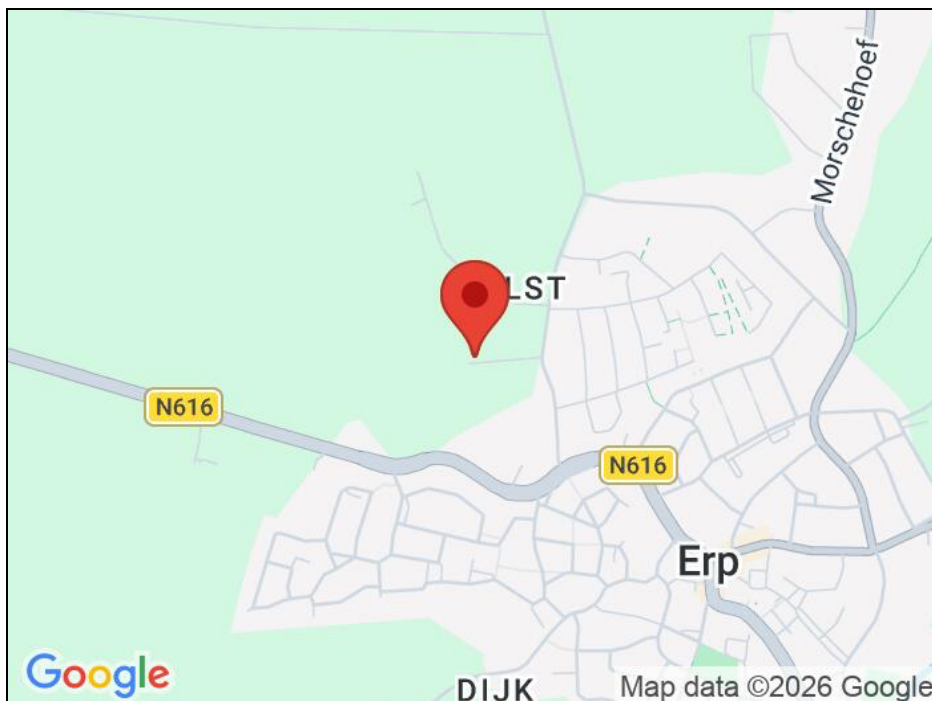
bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Kenmerken

Richtprijs	BIEDEN VANAF € 450.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	772 m ³
Perceel oppervlakte	865 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	179 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1951
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint 375 m ²
Garage	Garage mogelijk, Carport, Geen garage
Energie label	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	Kombi Kompakt HRE 36/30 A (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Bosstraat 8
5469 SP ERP



Foto's



Foto's



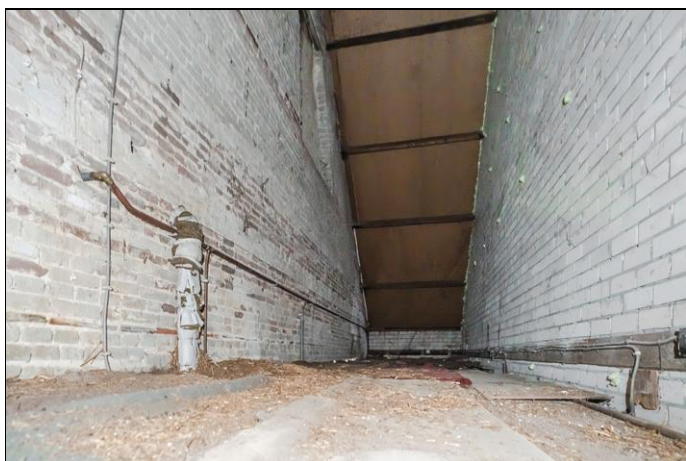
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



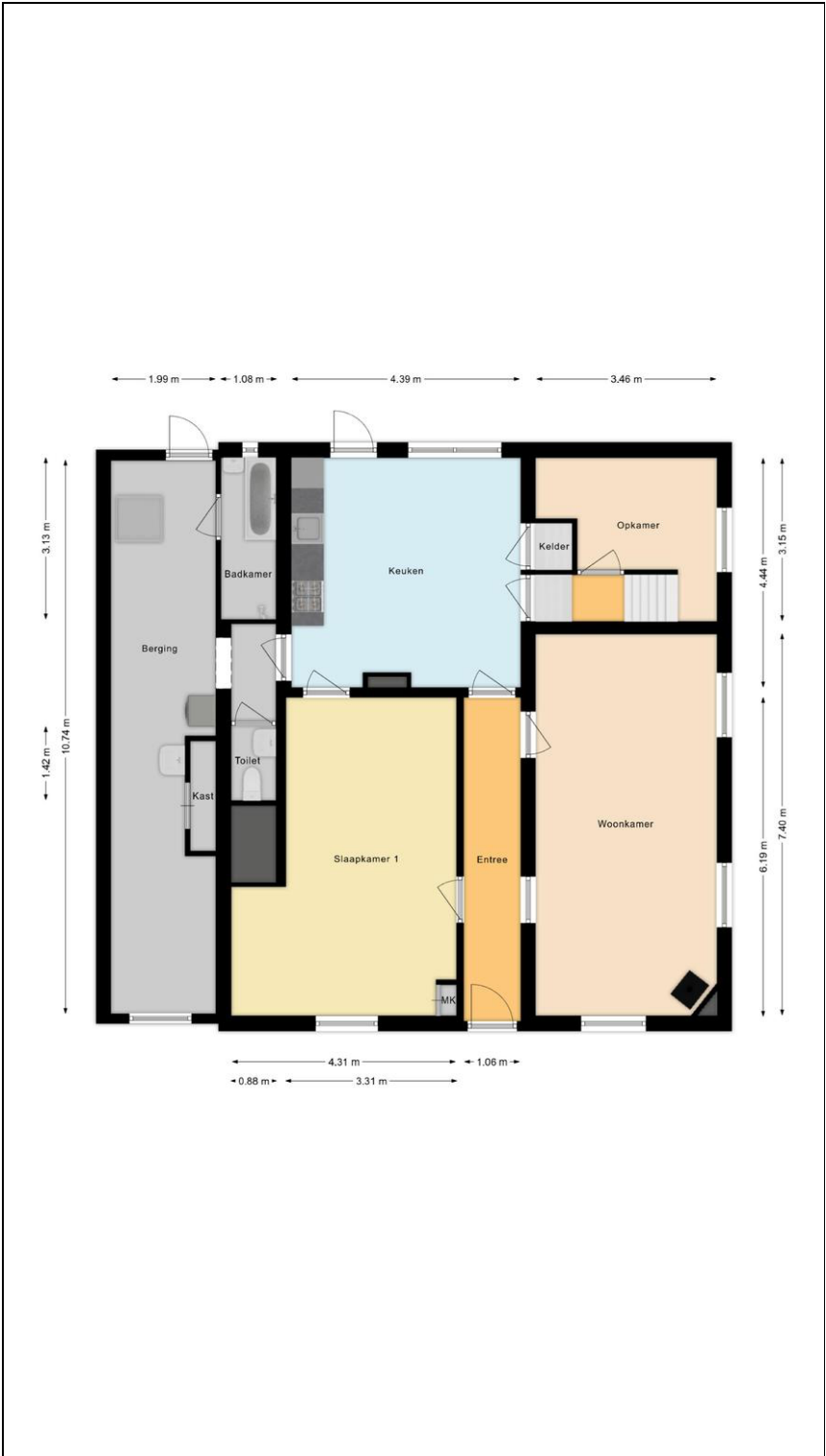
Foto's



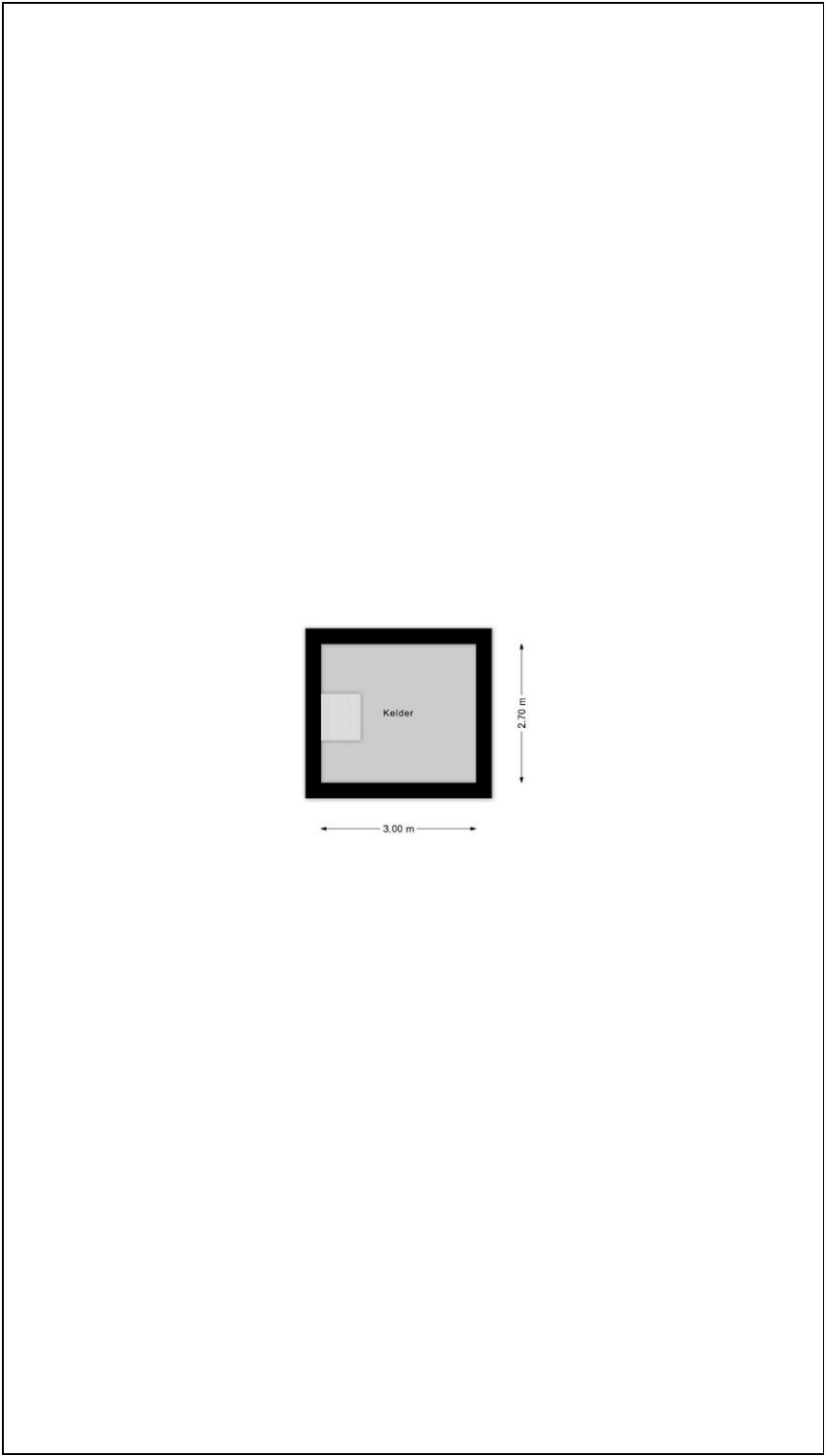
Foto's



Begane grond



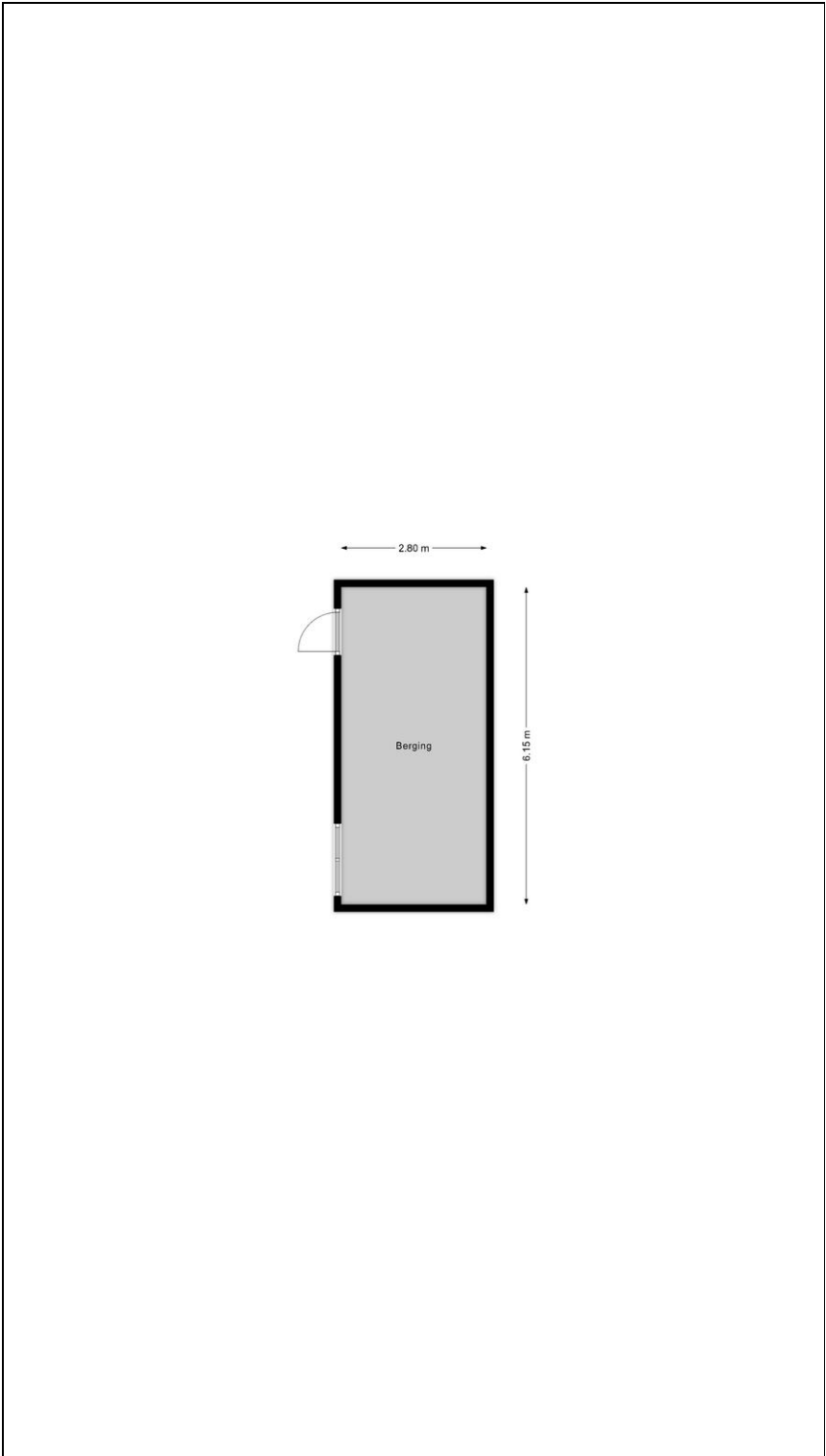
Kelder



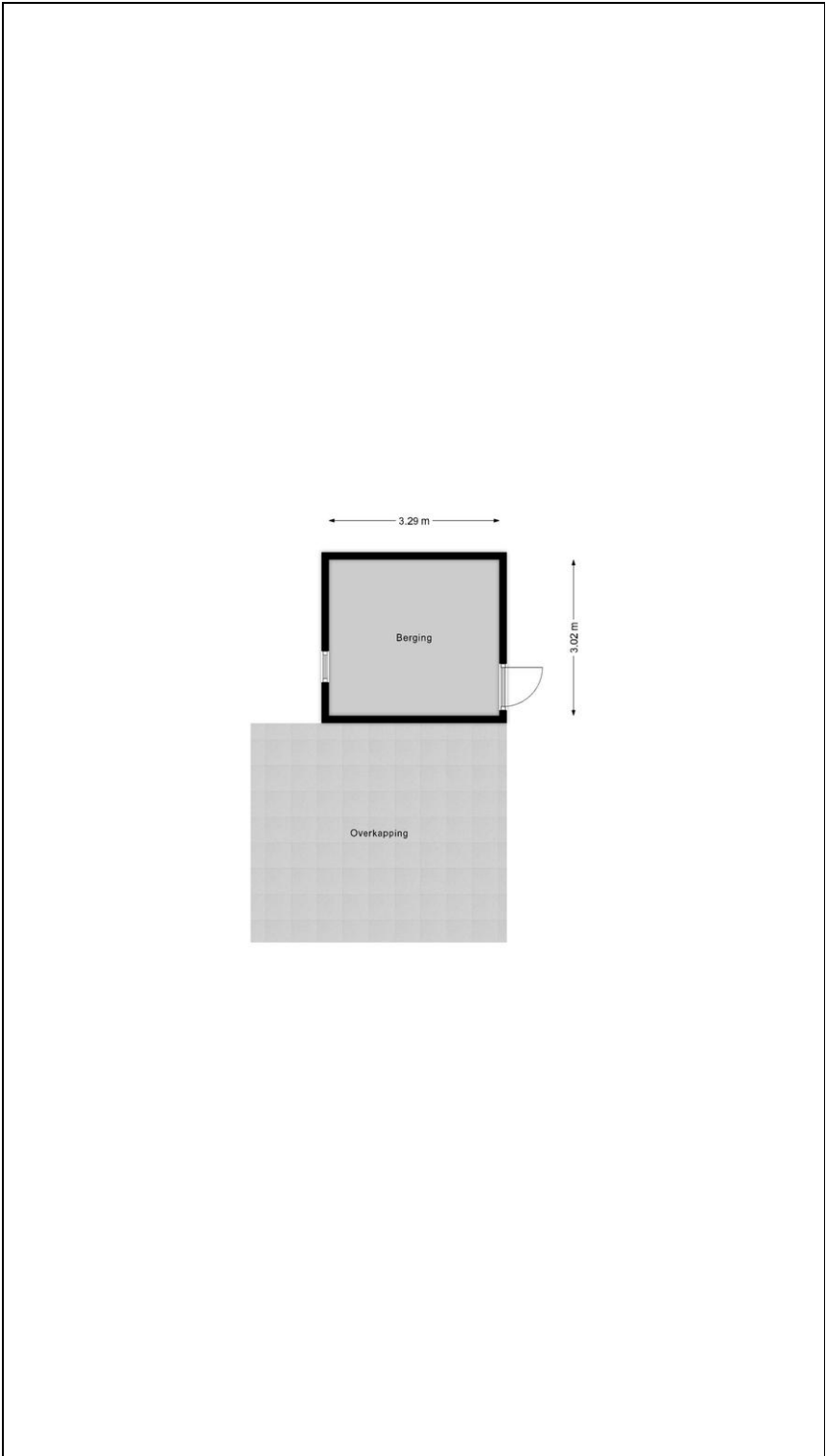
Verdieping



Berging



Berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Bosstraat 8
Postcode / Plaats	5469 SP Erp
Gemeente	Erp
Sectie / Perceel	R / 732
Oppervlakte	865 m ²
Soort	Volle eigendom



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Erp

R

732

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

Bosstraat 8 - 5469 SP Erp

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. 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, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

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



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl