

De Makelaar van

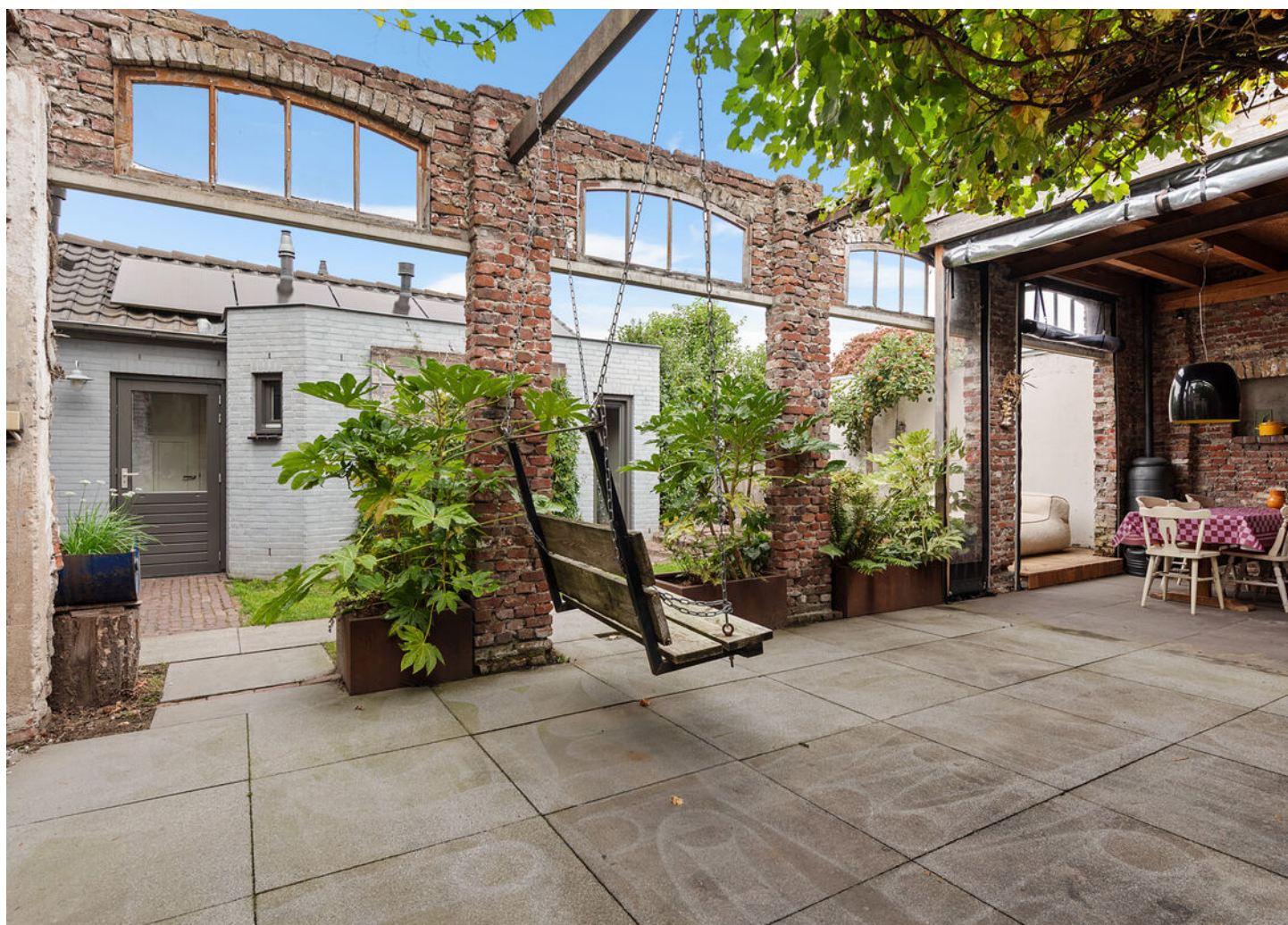
MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Boxtel
van Merheimstraat 16

Vraagprijs € 519.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1930
- Perceeloppervlakte: 285 m²
- Inhoud: 439 m³
- Woonoppervlakte: 110 m²
- Garage: 50 m²
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: oost
- De cv-ketel: Remeha Calento, vloerverwarming
- Ligging: aan rustige straat
- Aanvaarding: in overleg

D



Meerijstad Makelaardij presenteert

SFEER & KARAKTER!

Deze sfeervolle woning uit circa 1930 heeft veel te bieden. Authentieke elementen zoals de balkenplafonds en houtkachel gaan hier hand in hand met modern wooncomfort. De royale, zeer luxe keuken is een echte eyecatcher, de drie slaapkamers zijn netjes afgewerkt en ook de riante badkamer biedt volop comfort. Buiten wacht een bijzonder sfeervolle tuin met een eigen achterom, veel groen en een karakteristieke uitstraling. Als extra pluspunt beschikt de woning over een royale garage met volop mogelijkheden. En dat alles op een centrale locatie in Boxtel, op korte afstand van het centrum en het NS-station. Een huis dat je niet alleen moet zien, maar vooral even moet ervaren.



Warm welkom

Via de voordeur stap je binnen in de hal met de meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. De combinatie van de karakteristieke balken, de Troffelvloer met vloerverwarming en de houtkachel zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. De praktische trapkast biedt daarnaast volop bergruimte.





Culinair hart van de woning vol luxe

Vanuit de woonkamer loop je door naar de royale keuken. De luxe keuken is zonder twijfel een echte eyecatcher van de woning. De keuken is voorzien van een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-stoomoven, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, wijnklimaatkast én vacuüm machine. Hier is aan alles gedacht voor wie graag kookt en uitgebreid geniet van het leven. De Troffelvloer loopt hier mooi door en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De lichtstraat zorgt bovendien voor veel natuurlijk daglicht in deze ruimte.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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





Ruimte voor ontspanning

Vanuit de keuken is er toegang tot een portaal met de toiletruimte, wasruimte en stookruimte met de cv-installatie. Vanuit het portaal is tevens de riante badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een inloopdouche, ligbad en twee wastafels. Een fijne ruimte met alles wat je nodig hebt voor zowel een snelle douche als een ontspannen moment in bad.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



Heerlijk slapen

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers zijn netjes en eigentijds afgewerkt met strak stucwerk en een PVC-vloer. De hoofdslaapkamer is een fijne, ruime kamer met een maatwerk kastenwand en een eigen wastafel. Een praktische combinatie van comfort en bergruimte. De tweede slaapkamer beschikt over een dakkapel en een vaste kast. De derde slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam.



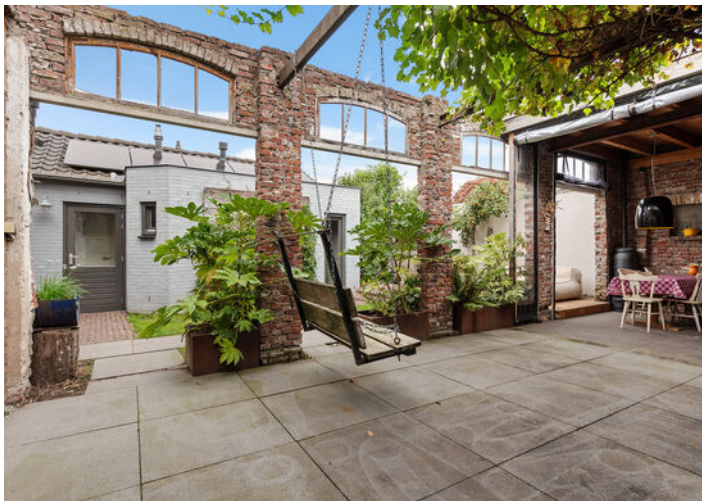


Meerijstad Makelaardij presenteert

Buiten GENIETEN!

Achter de woning bevindt zich een bijzonder sfeervolle tuin, bereikbaar via de looppoort met eigen achterom. De tuin is fraai aangelegd en beschikt over een terras, gazon, een druivenstruik, een appelboom, borders en cortenstalen plantenbakken met vaste beplanting. De oude bakstenen muren, karakteristieke gevels en de sfeervolle overkapping geven de tuin een unieke en warme uitstraling. Een heerlijke plek om te tafelen en lange zomeravonden door te brengen. Voor wie graag extra ontspant, is de aanwezige hottub ter overname. Het totale perceel van 285 m² bestaat uit 161 m² volle eigendom en 124 m² eigendom via het direct naastgelegen appartementsrecht.





Ruimte en gemak

Een groot pluspunt is de royale garage van ca. 50 m². De garage is voorzien van elektra, een elektrische overheaddeur en draaideuren naar de tuin. Er is volop ruimte om meerdere auto's te parkeren, fietsen te stallen en (tuin)gereedschap op te bergen. Daarnaast biedt de garage volop mogelijkheden om naar eigen wens verder af te werken en in te richten, bijvoorbeeld als kantoor of salon aan huis, hobbyruimte of chillruimte voor de kinderen.



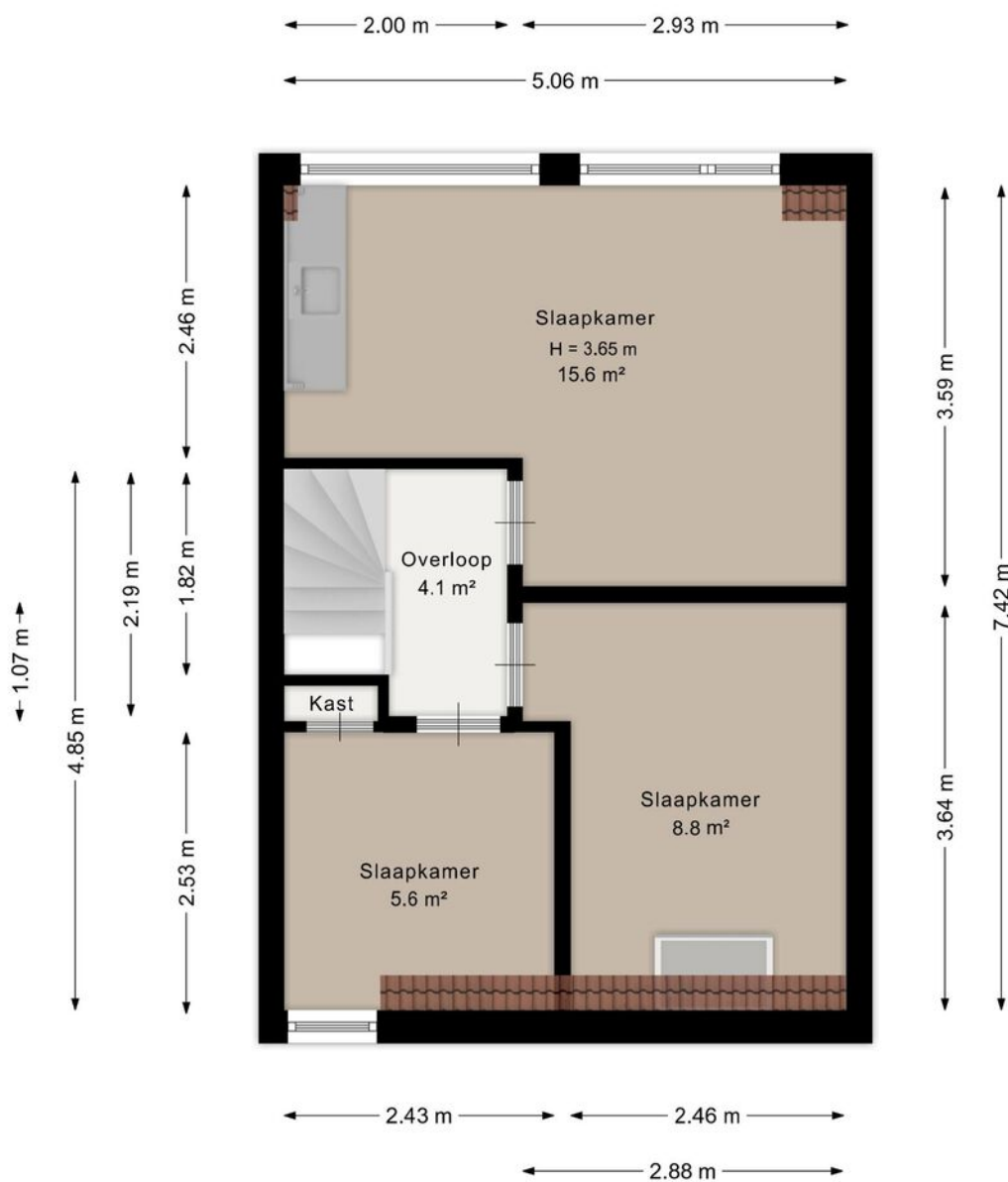


Centraal in Boxtel

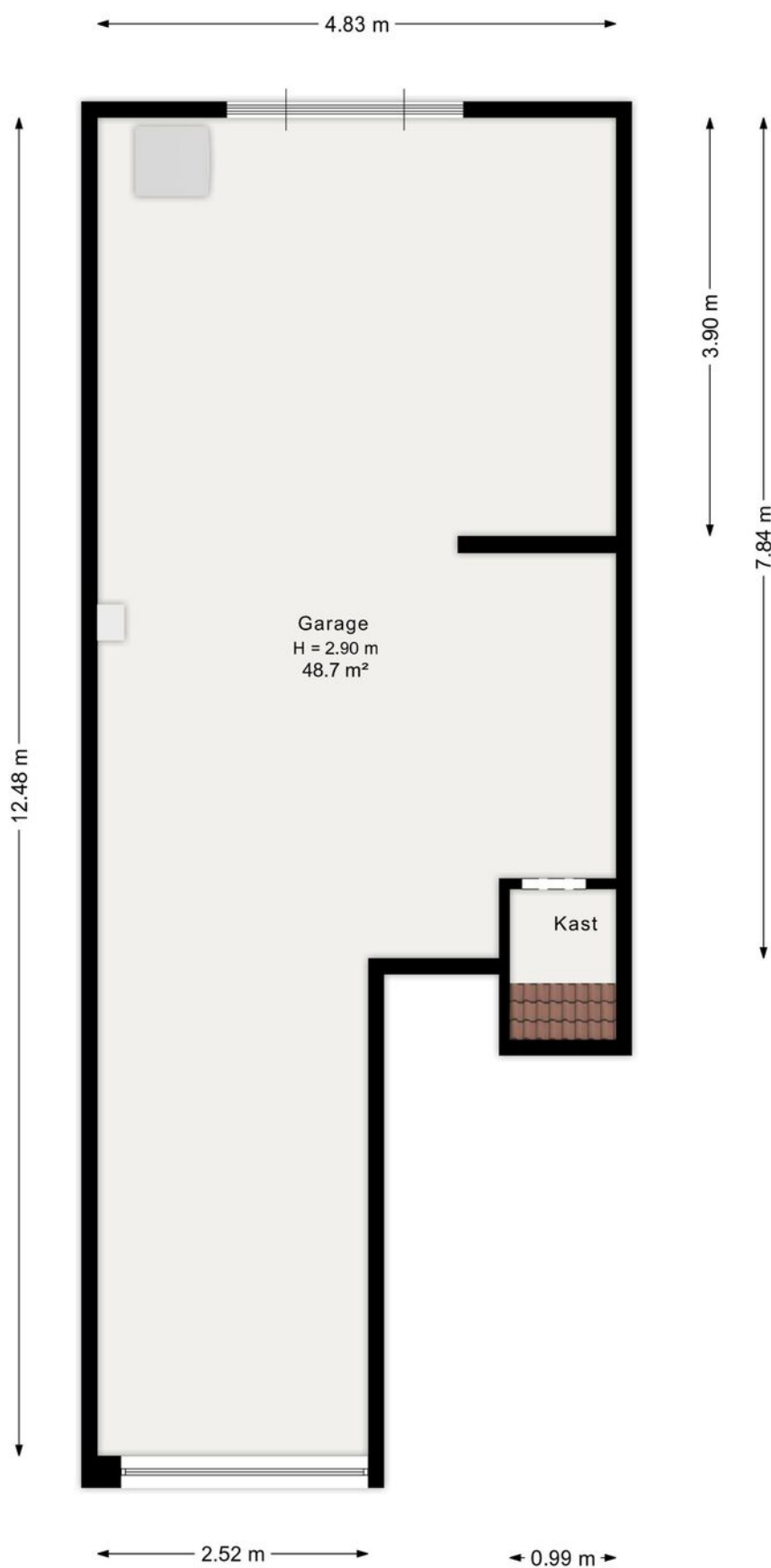
De woning ligt in Boxtel-Centrum, aan de karakteristieke Van Merheimstraat. Het centrum met diverse winkels, supermarkten, restaurants en cafés ligt op korte afstand. Ook het NS-station van Boxtel ligt op circa 900 meter. Diverse scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving.



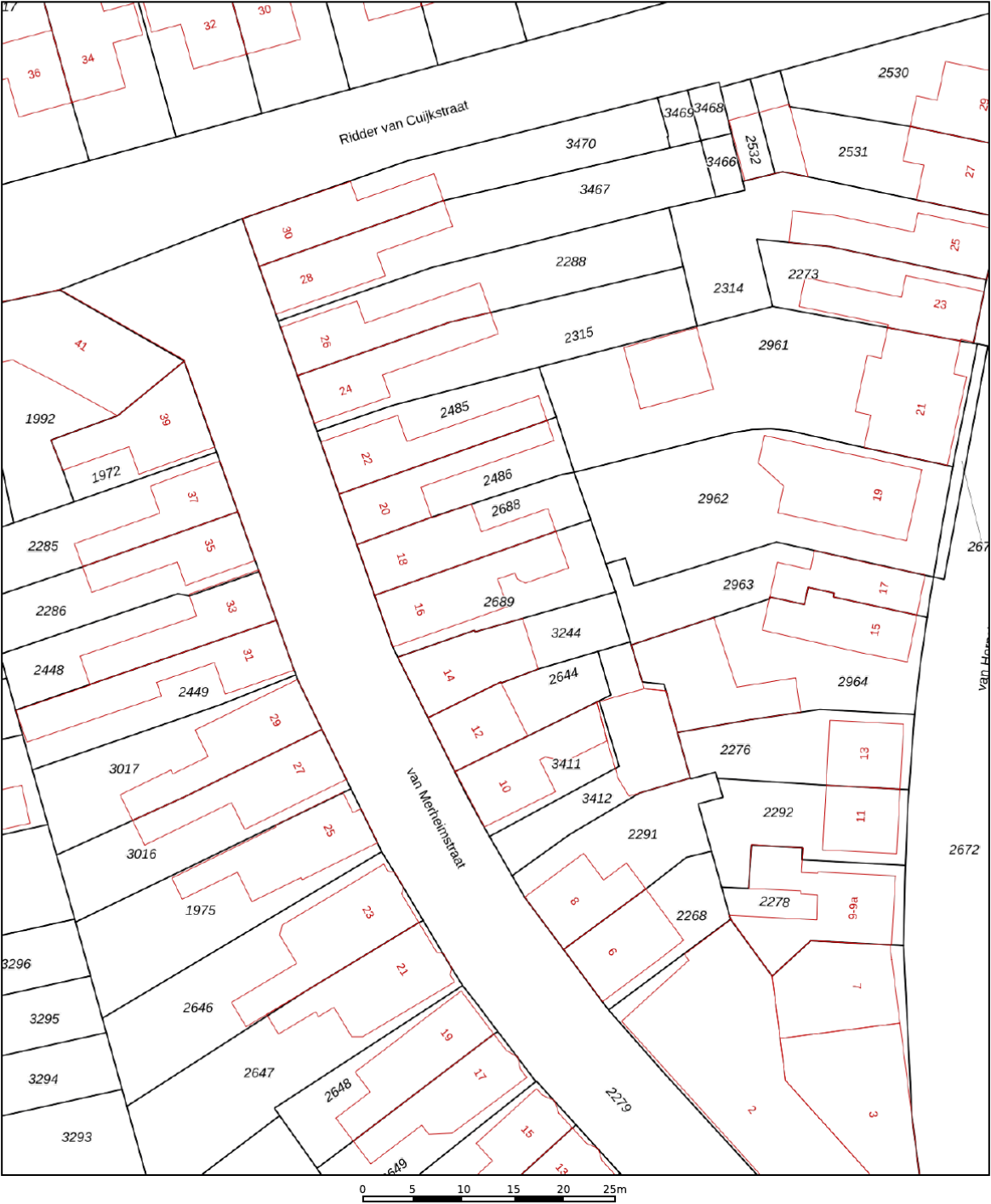
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxtel

Sectie I

Perceel 2689

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spots	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC 1e etage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Combi stoomoven	X		
- Bora kookplaat + afzuiging	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnklimaatkast	X		
- Vacumeermachine	X		
- Cube		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hottub			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



