



hoeveel makelaar wil jij?

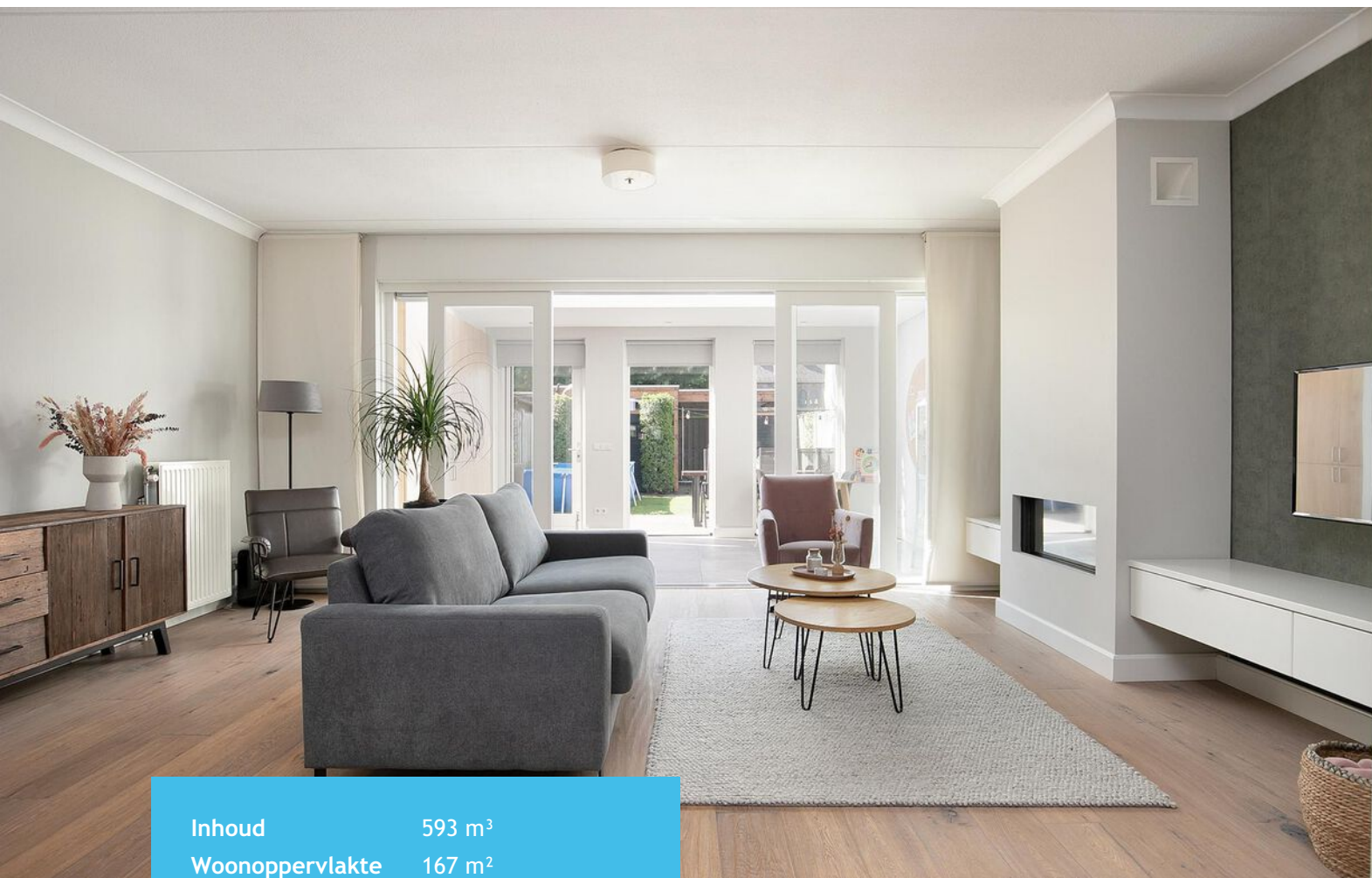


BOEKEL Bernhardstraat 26



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	593 m ³
Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²

- ✓ Verrassend veel ruimte
- ✓ Extra speel-/tuinkamer op de begane grond
- ✓ Vijf slaapkamers mogelijk
- ✓ Vrije achtertuin aan speelveldje
- ✓ Op loopafstand van het centrum
- ✓ Inclusief een vergunninghouders parkeerplaats

Omschrijving

De ruimte in deze woning is verrassend veel groter dan de buitenkant doet vermoeden. En er hoeft helemaal niet geklust te worden. De afwerking is volledig up-to-date. Op diverse plekken is vast meubilair op maat gemaakt. Dit geeft de woning een extra luxe uitstraling. Vanuit de tuin heb je uitzicht op de kerk. Door de zuidligging pik je in deze tuin elk zonnestraaltje mee.

Een boodschap, ijsje van de ijssalon, bezoekje aan de markt of huisarts, hapje of drankje op het terras? Je loopt er zo naar toe.

Voor kleine kinderen zijn de zeer nabijgelegen kinderopvang/scholen en de grote speeltuin aangrenzend aan de tuin een absolute pré. Deze fijne ligging in het centrum biedt zowel voor jonge als wat oudere mensen erg veel.

Mocht je behoefte hebben aan meer slaapkamers? Op de tweede verdieping zijn er minimaal twee extra te realiseren.

Locatie

Deze moderne tussenwoning ligt midden in het centrum van Boekel. Het centrum voorziet in supermarkten, kleding- en schoenwinkels, bloemisterijen, een drogisterij en een aantal dagwinkels. Er is zelfs een HEMA op het marktplein. Voor kleinere kinderen is er keuze uit meerdere basisscholen en kinderdagverblijven. De sportbeoefenaar kan terecht op het sportpark waar diverse sportverenigingen gehuisvest zijn. De natuur rondom Boekel bestaat vooral uit bossen waar heerlijk gewandeld, gefietst en gejogd kan worden. Vanuit het dorp ben je in ruim 10 minuten op de A50 met goede aansluitingen op het snelwegennetwerk van Nederland.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een mooie hal met antracieten tegelvloer, meterkast en modern toilet. De woonkamer en de keuken hebben een open verbinding met elkaar. Aan de achterzijde is een aanbouw geplaatst met lichtstraat (voorzien van screens) en grote ramen waardoor er altijd contact is met de tuin. Deze ruimte is op dit moment als speelkamer in gebruik maar kan ook heel goed als tuinkamer of eetkamer dienen. In deze ruimte is een moderne maatwerk kast aanwezig met ingebouwde koelkast. De ruimte heeft een strakke afwerking en de akoestische wand draagt eraan bij dat dit een heerlijke plek is om te zitten. De woonkamer is mooi afgewerkt met stucwerk wanden, behang en een eikenhouten vloer. 's Avonds kan de sfeer worden verhoogd door de gashaard te ontsteken.

De keuken is afgewerkt met dezelfde eikenhouten vloer. De moderne inrichting is uitgerust met vele lades en een apothekerskast, die zorgen voor veel opslagruimte. Aan apparatuur ontbreekt er niets. Er zijn een gaskookplaat, combi oven-magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap aanwezig. Tevens bevindt zich op de begane grond een kelderkast waar de grote voorraad in opgeslagen kan worden.

Eerste Verdieping:

De eerste verdieping heeft vier ruimtes, te weten: drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is groot van formaat en heeft een Frans balkon. Ook is deze slaapkamer voorzien van rolluiken en een grote maatwerk garderobekast. Op alle slaapkamers en op de overloop ligt een laminaatvloer.

De badkamer, met verlaagd plafond, heeft een ligbad met douche, een dubbele wastafel, design radiator en een wandcloset. De badkamer is uitgevoerd in de kleuren antraciet/wit.

Tweede Verdieping:

Via een dichte vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een verrassend ruime zolderruimte die voor vele doeleinden kan worden gebruikt. Een grote dakkapel zorgt voor voldoende daglicht. Over de volle breedte is, onder de schuine kant, een maatwerk kast gemaakt die voor veel bergruimte zorgt.

Op de tweede verdieping bevindt zich ook de wasmachine, droger, CV-ketel en mechanische ventilatie unit. Deze 2e verdieping is bij uitstek geschikt voor het realiseren van extra slaapkamers, hobbyruimte of thuiswerkkantoor.

Tuin

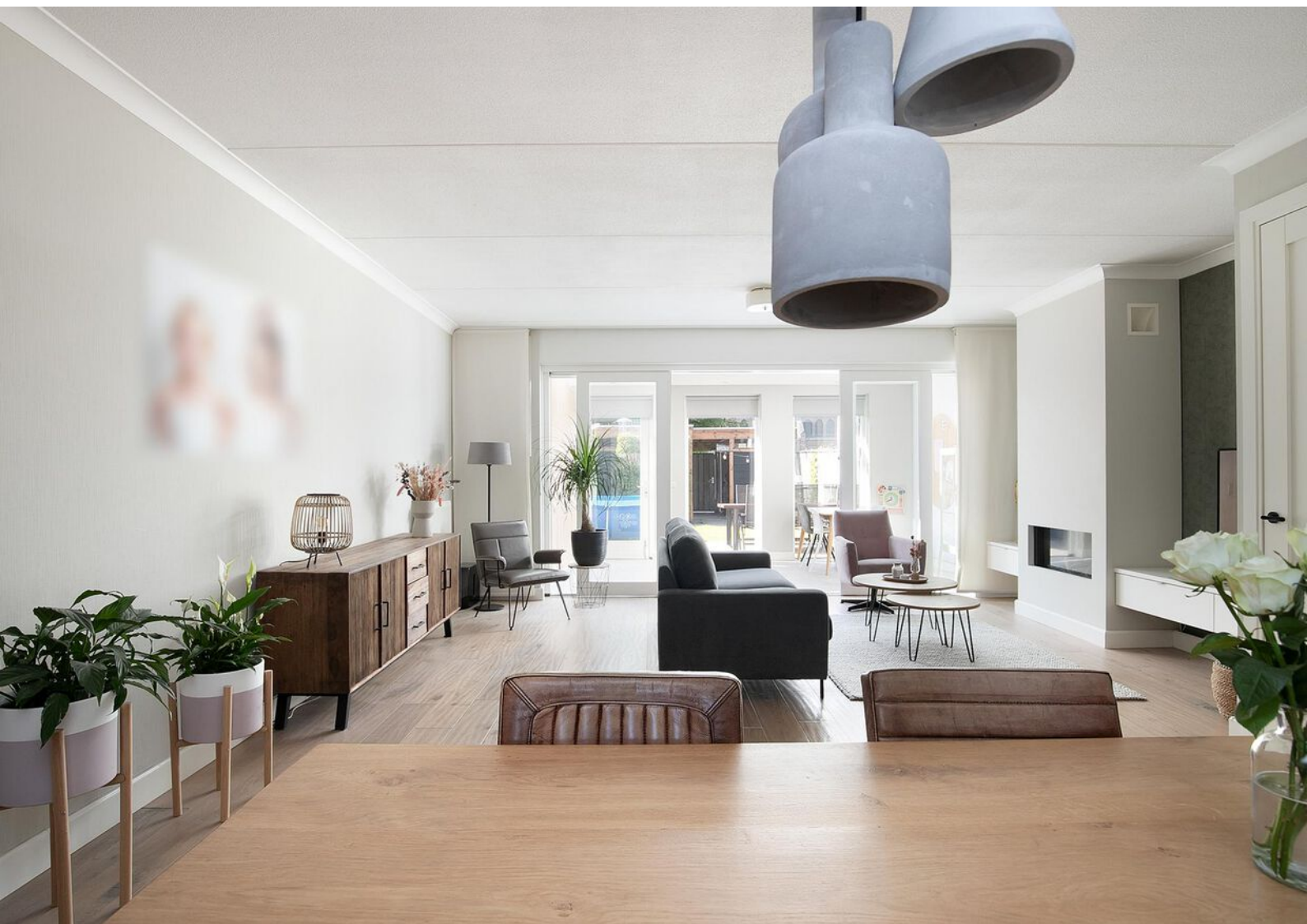
Plantenbakken zorgen voor aankleding en groen aan de voorzijde van de woning. In de achtertuin is een ruim terras aangelegd. De tuin heeft een gazon, enkele boompjes en vaste bloeiende planten.

Achterin de tuin bevindt zich de berging, een tweede berging en een overkapping om bv. fietsen te stallen.

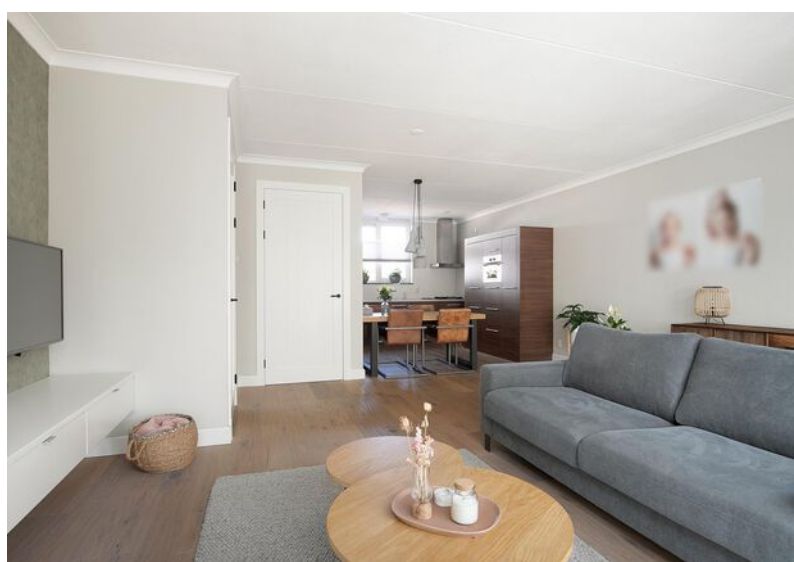
Zowel in het terras als op de schutting is sfeerverlichting aangebracht. Voor de warme dagen biedt een elektrisch zonneluifel schaduw in deze zonnige tuin.

Bijzonderheden

- CV-ketel uit 2020
- Horren op alle slaapkamers
- Maatwerk kasten
- Elektrische screens, rolluiken en zonneluifel
- Nieuwe binnendeuren en binnendeurkozijnen op de begane grond
- Lichtsensor op buitenverlichting in het terras



















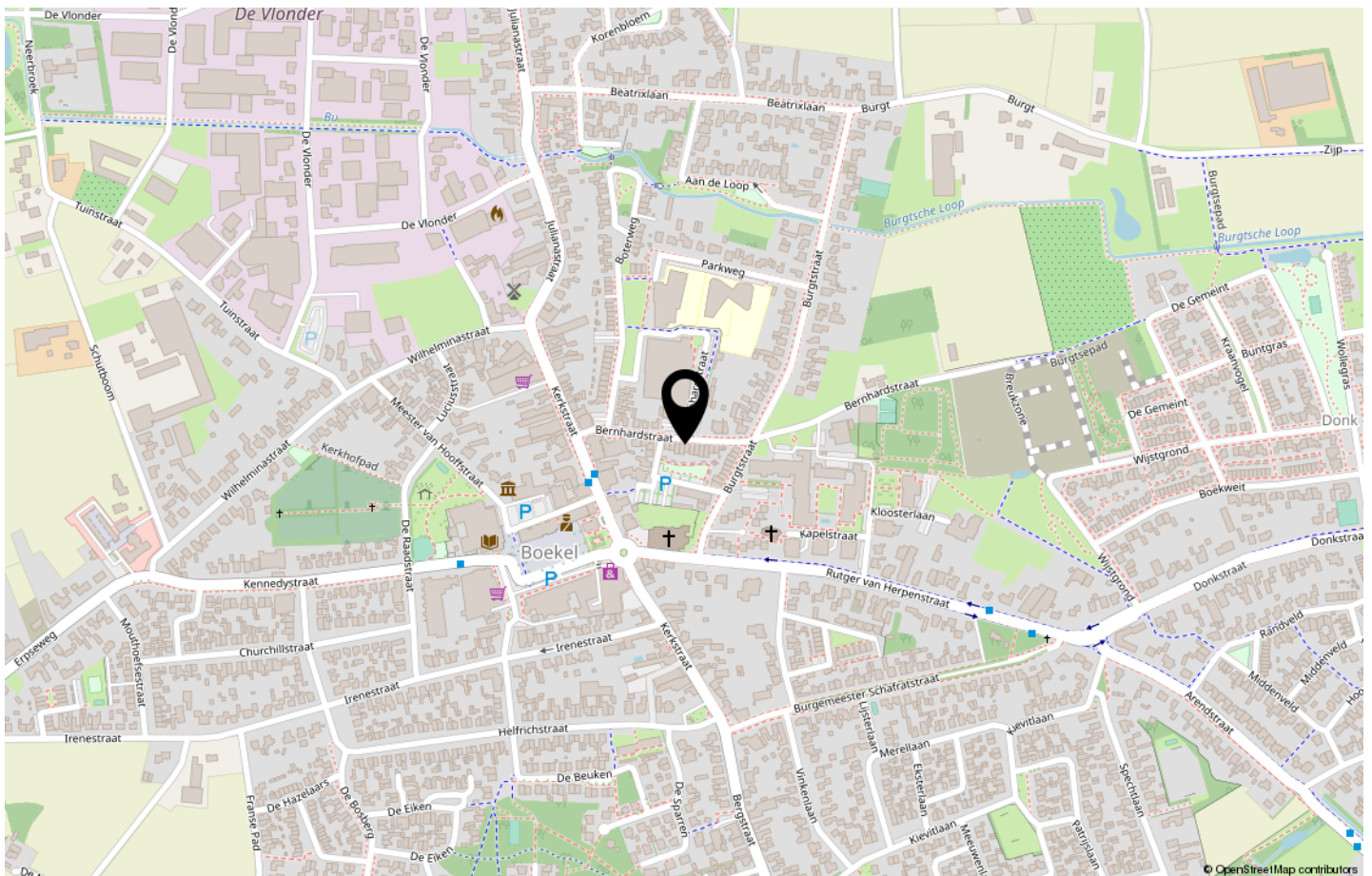


Kenmerken

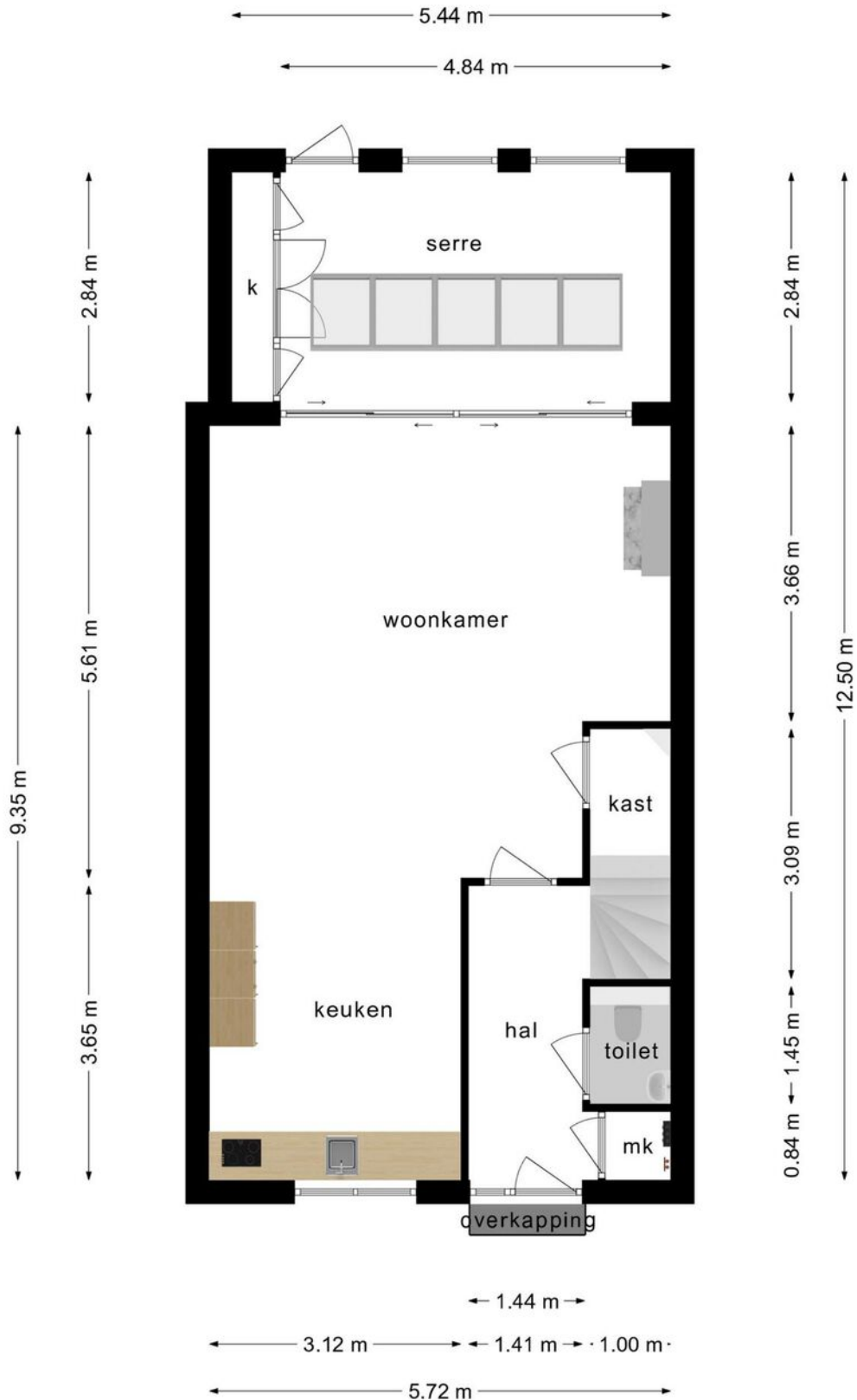
Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	593 m ³
Perceel oppervlakte	156 m ²
Woonoppervlakte	167 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2006
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2020
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

Bernhardstraat 26, 5427 AN Boekel

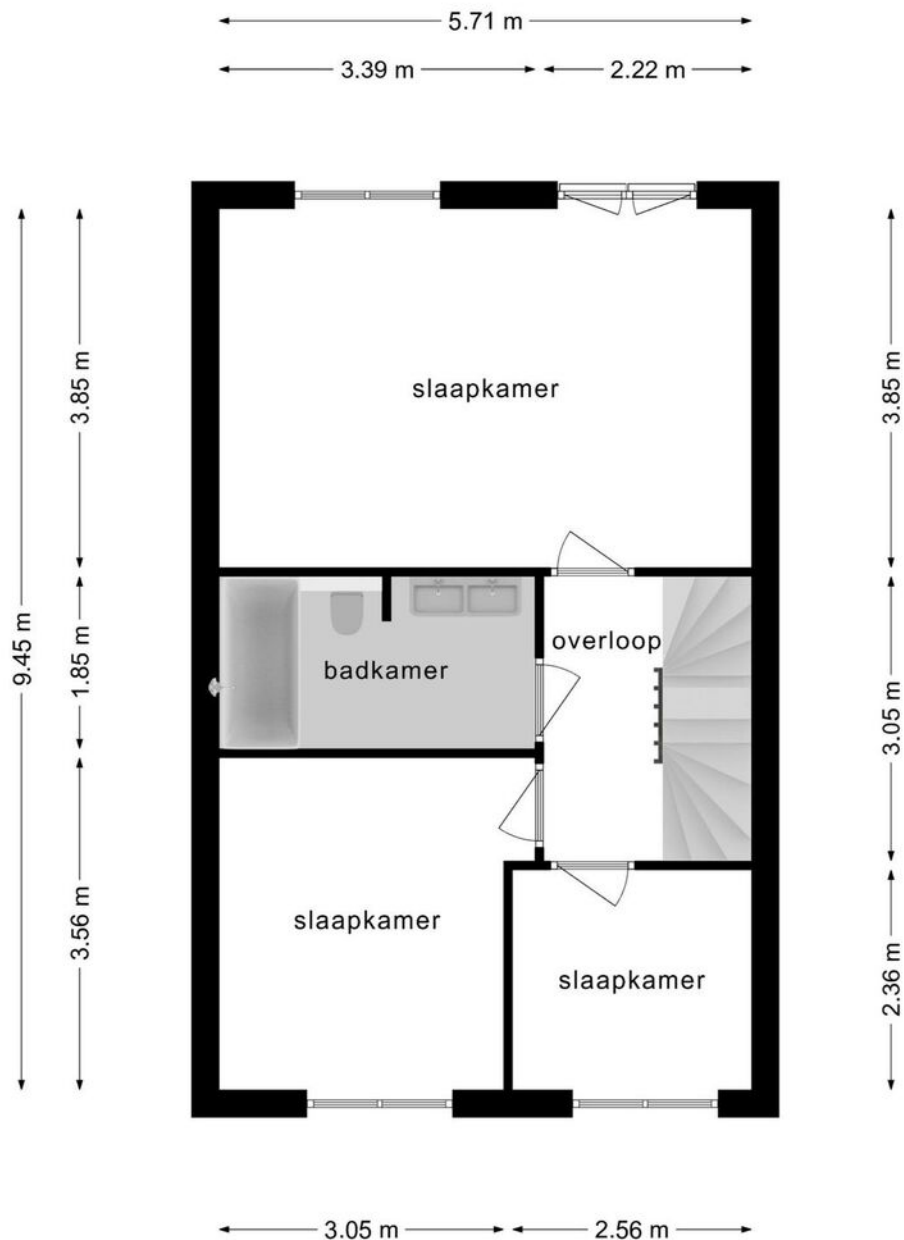


Plattegronden



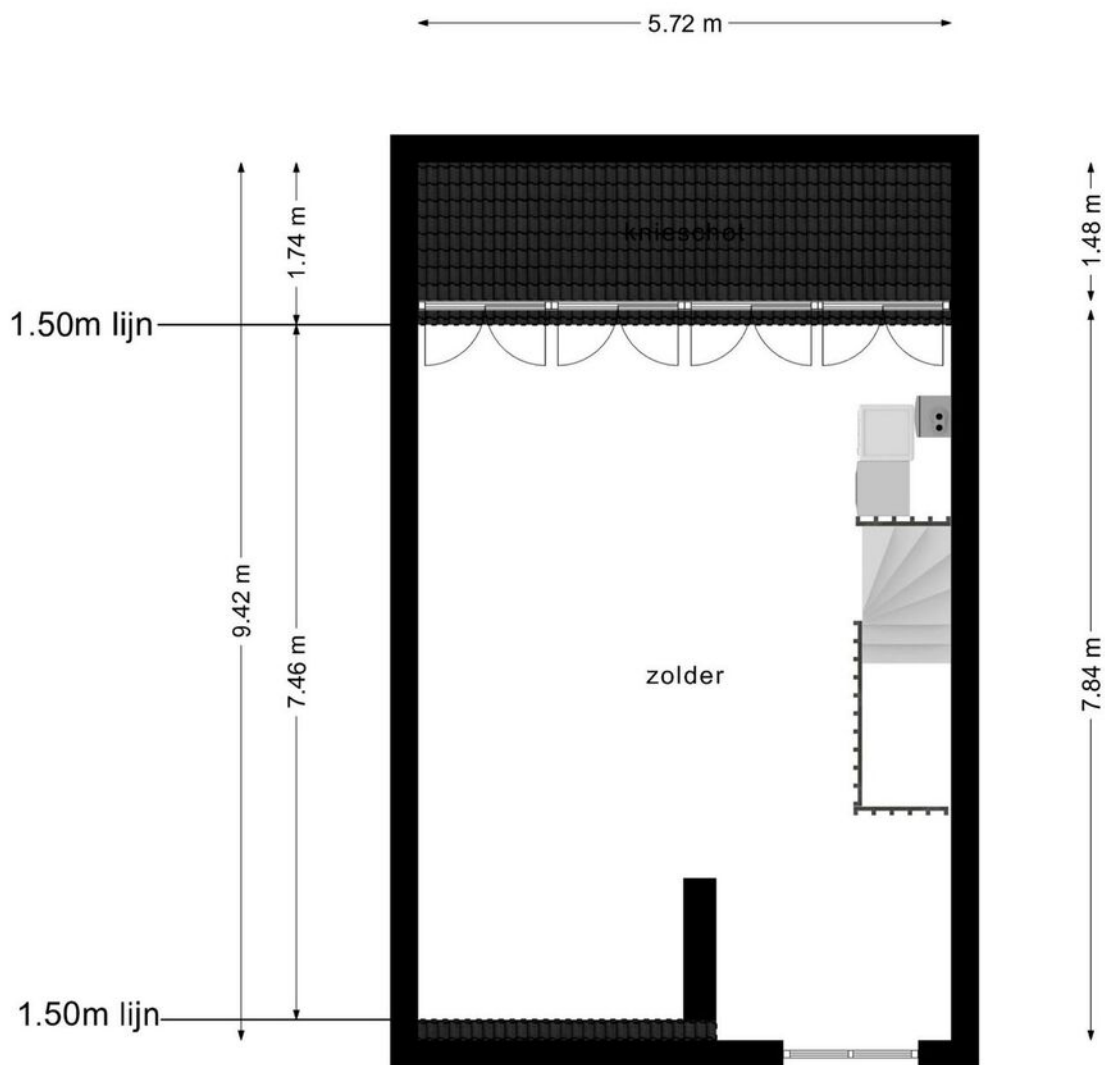
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



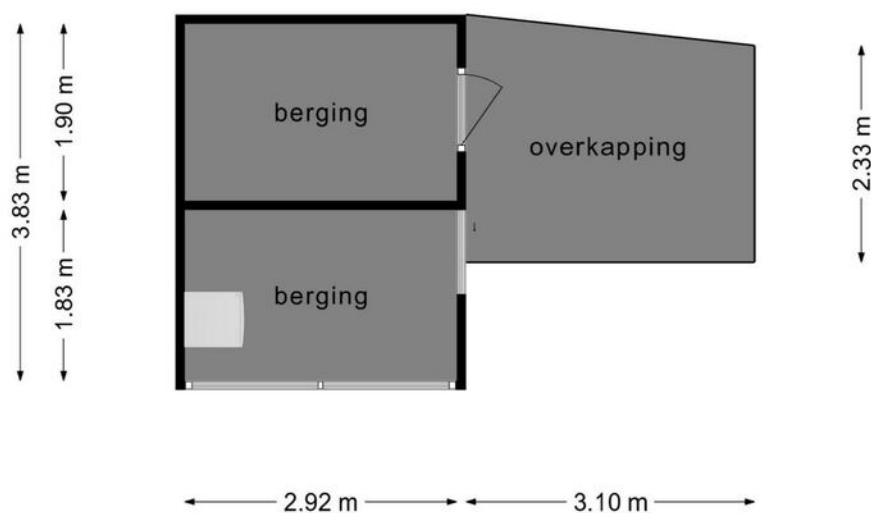
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bernhardstraat26



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Boekel	
	Huisnummer	Sectie	I	
		Perceel	2770	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 2022
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.

Over ons

Makelaar073 is een innovatief makelaarskantoor dat zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren; bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Als verkoper kunt u zelf in uw online dossier werken op het klantenportaal 'Mijn Makelaar073'. Het klantenportaal begeleidt u door het hele verkoopproces en is zo ingericht dat u daar alles zelf in kunt voeren. U weet daarmee zeker dat u niets over het hoofd zult zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal

aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Deze zijn naar wens in te kopen via Mijn Makelaar073. Als verkoper bepaalt u dus zelf welke diensten u afneemt en hoe hoog uw kosten worden.

De voordelen:

u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
u heeft zelf de touwtjes in handen
uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Boekel / Boekel

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 12% 25 - 44: 19%
45 - 64: 30% 65+: 22%

Koop / huur



Koop: 70% Huur: 30%

Huishoudens



Eenpersoons: 28% Zonder kinderen: 34%
Met kinderen: 37%



50%



50%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 223.000

Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- lamp boven eettafel			X
- hanglampen slaapkamers, hal en toilet		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kelderkast en meterkast	X		
- Schuur + overkapping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- Bottum up, top down plisseé gordijnen keuken en 2 slaapkamers			X
- Paneelgordijnen en rails woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Maatwerk kasten aan beide zijden gashaard woonkamer	X		
- Akoestisch wandpaneel aanbouw (is in de toekomst naar eigen wens een nieuw doek op te plaatsen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- besteklades	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Houten plank op muurtje toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- Grote spiegel boven wastafels	X		
- Maatwerkmeubel met lades en bijbehorende kast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Luifel			X
Zonneschermb (driehoekig) op schutting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Parasol	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Sensor	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Heater, tuinslanghaspel		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Maatwerk garderobekast slaapkamer			X
- Maatwerkkast incl. inbouw koelkast	X		

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 - 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.