



hoeveel makelaar wil jij?

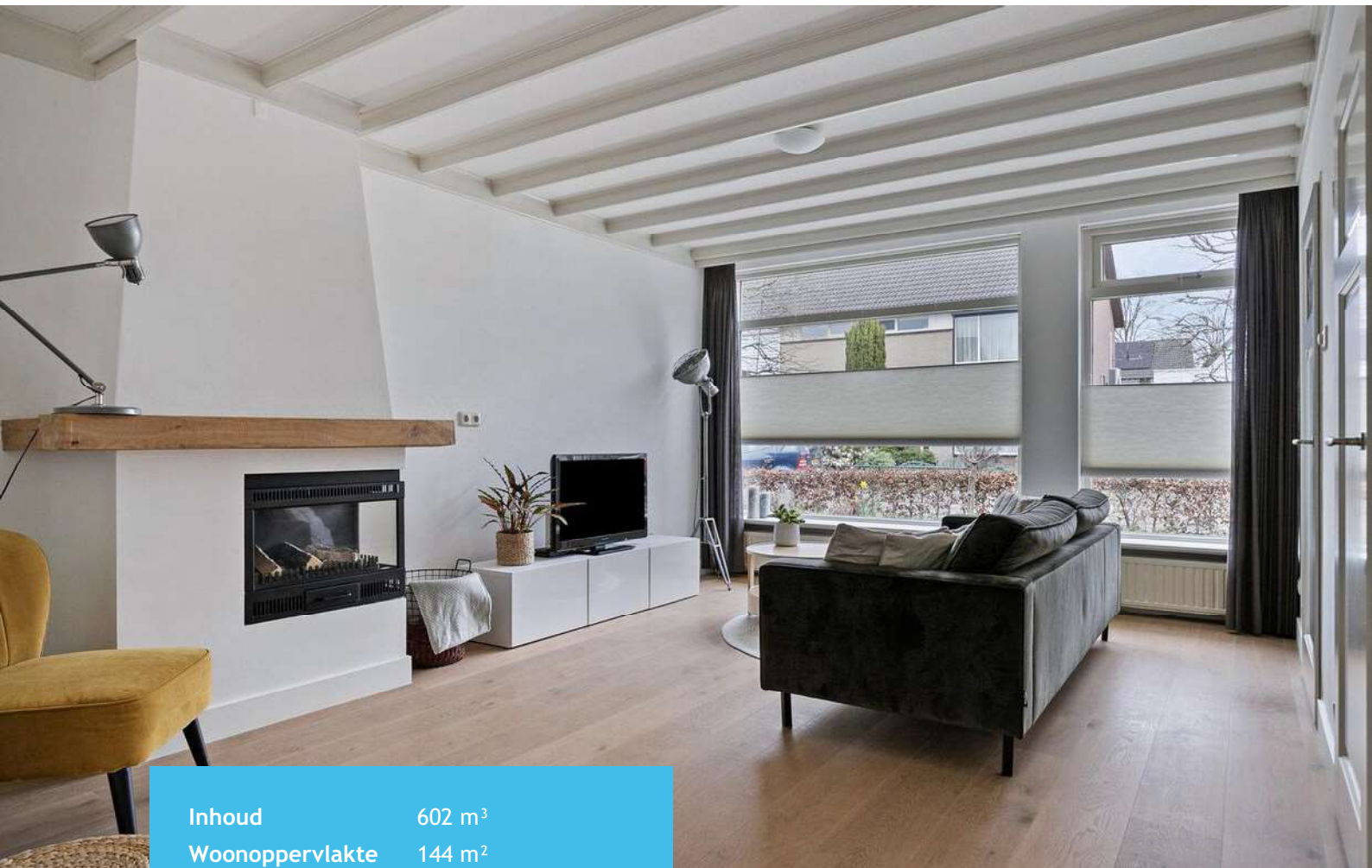


BOEKEL Patrijslaan 16



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	602 m ³
Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	249 m ²

- ✓ Instapklaar
- ✓ Goed onderhouden
- ✓ Eigen oprit met carport
- ✓ Grote uitbouw op begane grond
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Uitbreidingsmogelijkheden op tweede verdieping











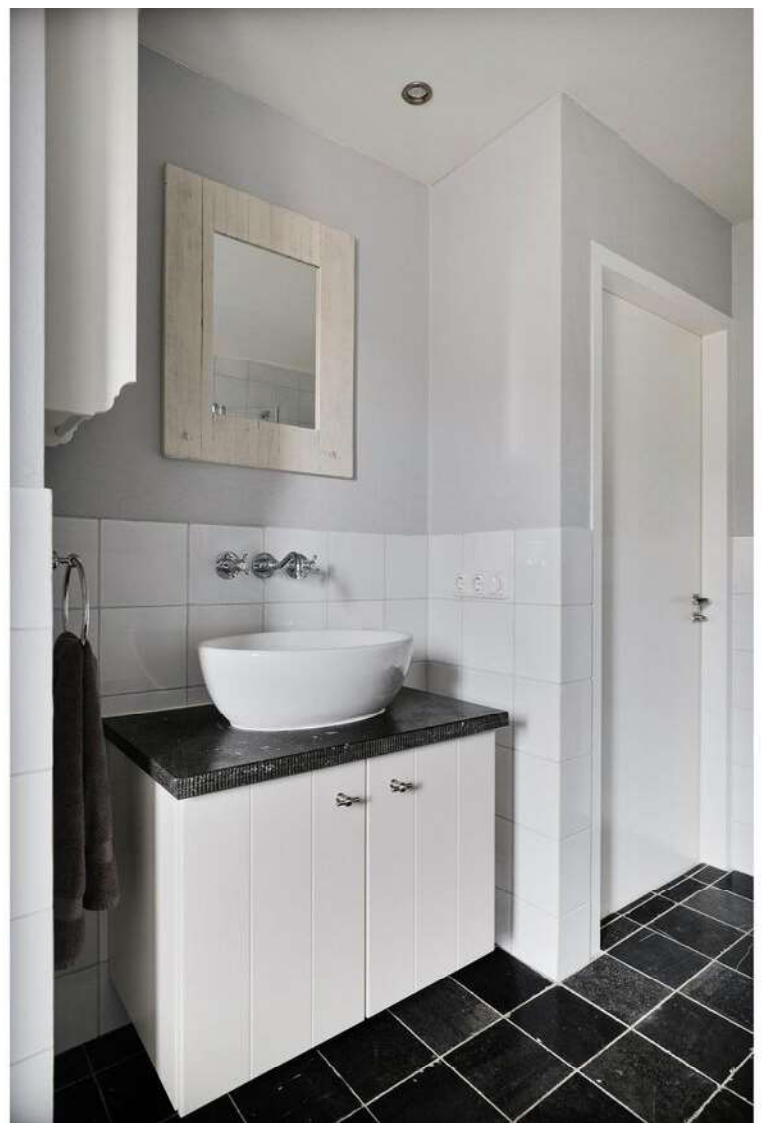


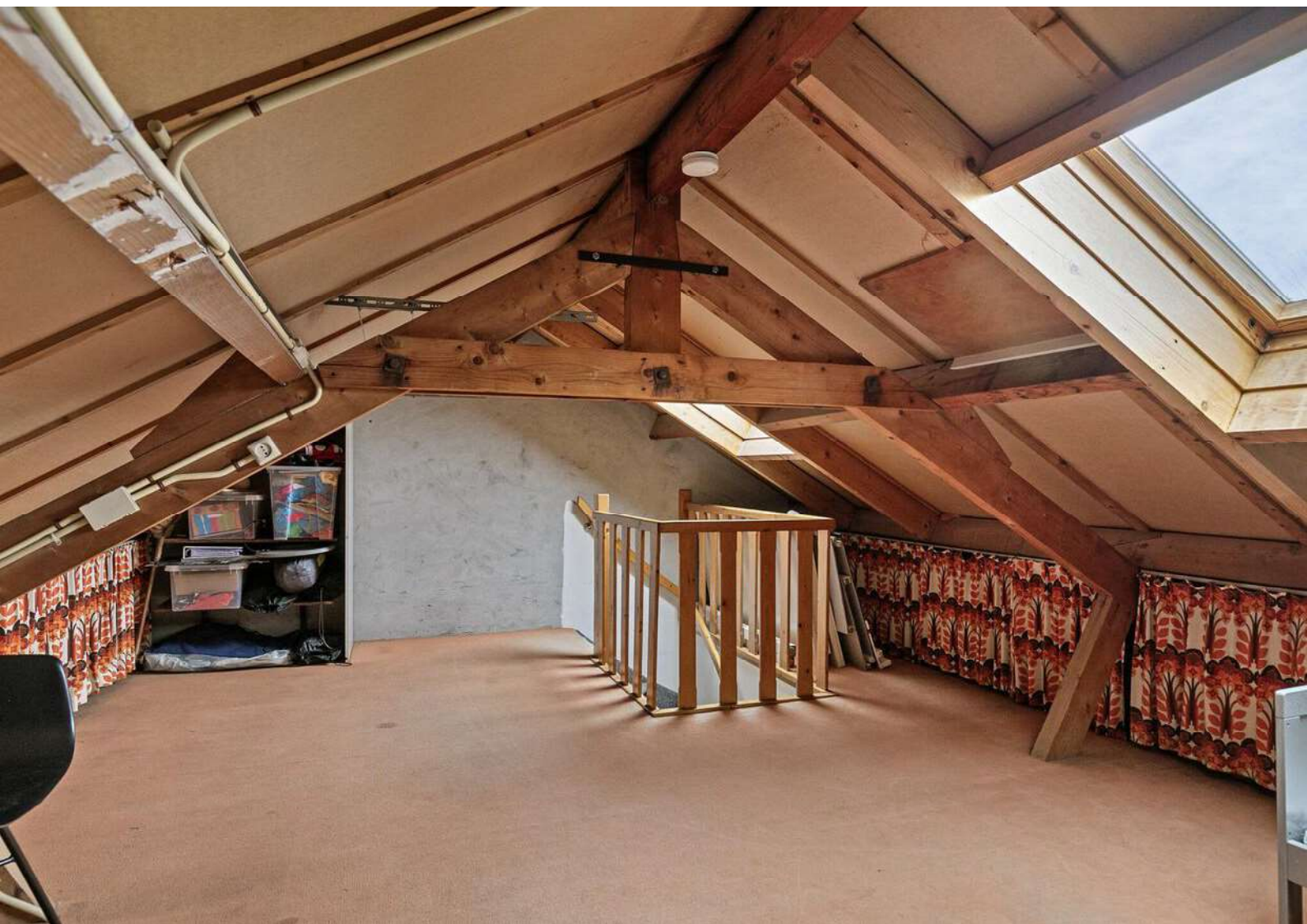


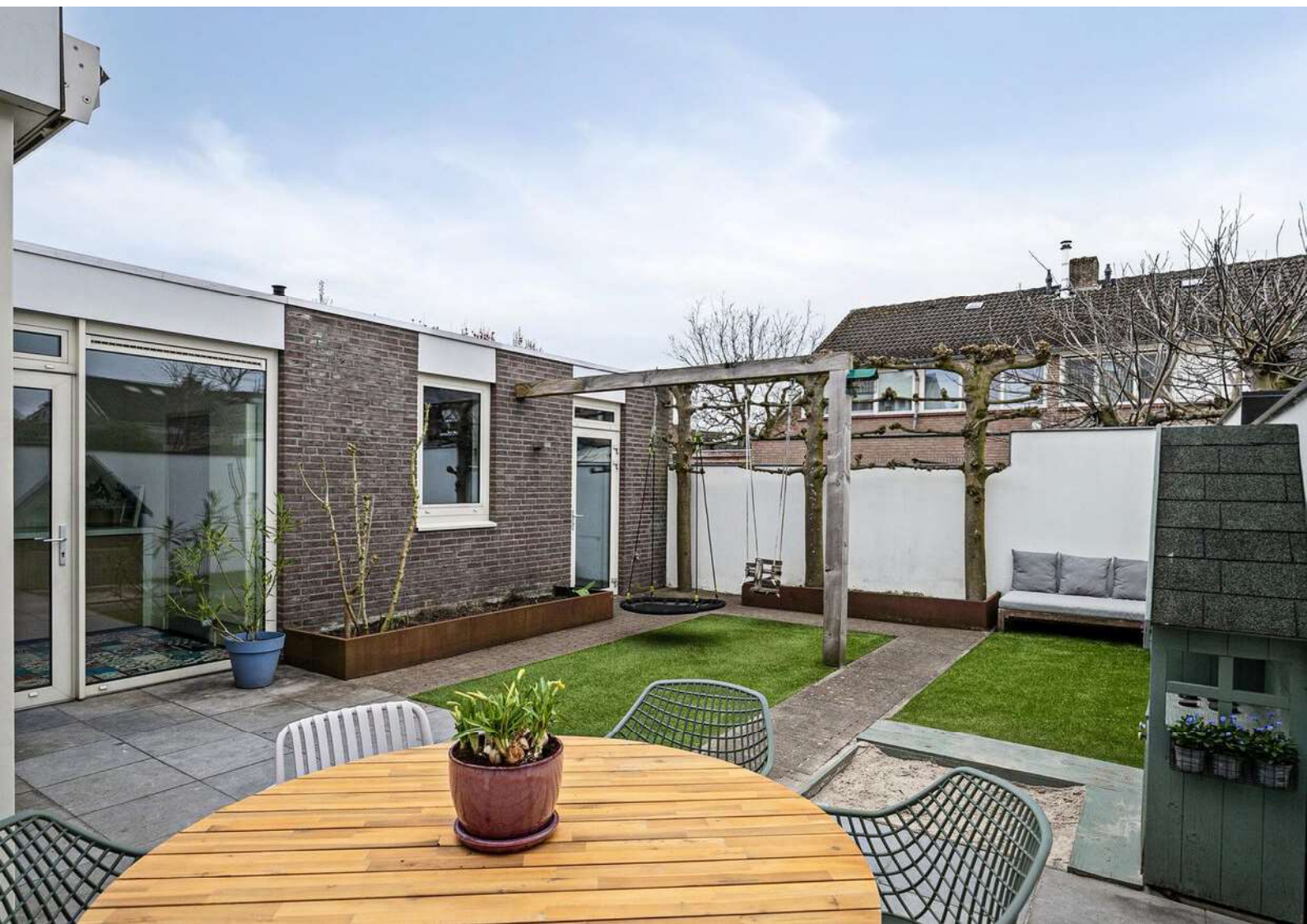




















Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie, dichtbij zowel de bossen als het centrum van Boekel? Dan is Patrijslaan 16 precies wat je zoekt! Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning biedt volop leefruimte op de begane, drie slaapkamers, een eigen oprit met carport en een zonnige achtertuin. Dankzij de royale uitbouw op de begane grond is dit de ideale woning voor gezinnen of voor wie extra ruimte nodig heeft om aan huis te werken of een hobby uit te oefenen.

LOCATIE

Patrijslaan 16 ligt in een rustige, autoluwe straat in het zuidoosten van Boekel. De buurt staat bekend om zijn groene en kindvriendelijke karakter, met voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten op korte afstand. Meerdere parken en speelplaatsen in de omgeving maken het een ideale woonlocatie voor gezinnen. Daarnaast bevindt de woning zich op slechts enkele minuten lopen van de bossen. Het natuurgebied De Perekker biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, zoals wandelen, fietsen en spelen in de natuur. Bovendien is de Patrijslaan goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer, en zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de buurt.

INDELING

De woning beschikt over een eigen oprit en een verzorgde voortuin. Je kunt de woning op twee manieren betreden: via de hoofdentree of via het zijgebouw.

De hoofdentree biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is stijlvol afgewerkt met een donkere natuurstenen tegel. De toiletruimte is voorzien van een modern wandcloset en een fonteintje.

Bij binnenkomst in de woonkamer ervaar je direct een lichte, warme en huiselijke sfeer. De gashaard met schouw, het balkenplafond, de eikenhouten vloer en de karakteristieke binnendeuren dragen bij aan de charmante uitstraling. De grote raampartij aan de voorzijde laat volop natuurlijk licht binnen, waardoor de ruimte extra uitnodigend aanvoelt. Via karakteristieke schuifdeuren heb je toegang tot de woonkeuken aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is voorzien van een grote schuifpui en een deur naar de achtertuin.

De open keuken is opgesteld in een praktische L-vorm met een keukeneiland, waardoor er veel opberg- en werkruimte beschikbaar is. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, elektrische oven, vaatwasser, afzuigschouw en koelkast.

Vanuit de woonkeuken leiden schuifdeuren naar de royale uitbouw, een multifunctionele ruimte die ideaal is als werkkamer, speelkamer of praktijkruimte aan huis. Deze extra ruimte is volledig ingericht met een tweede keuken, een douche en een toilet, wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit.

Zowel in de woonkeuken als in de uitbouw zorgen twee lichtstraten voor een prachtige natuurlijke lichtinval, waardoor deze ruimtes een aangename en open uitstraling hebben. De woonkeuken en uitbouw is voorzien van vloerverwarming en twee moderne paneelradiatoren.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, terwijl de andere twee zich aan de achterzijde bevinden, beide voorzien van een vaste kast voor extra opbergruimte. De badkamer, eveneens aan de voorzijde gelegen, is compleet uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een wandcloset.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar de cv-installatie is geplaatst. Deze ruime, open verdieping biedt volop mogelijkheden. Je kunt hier eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren of de ruimte benutten als werk- of hobbykamer.

BUITEN

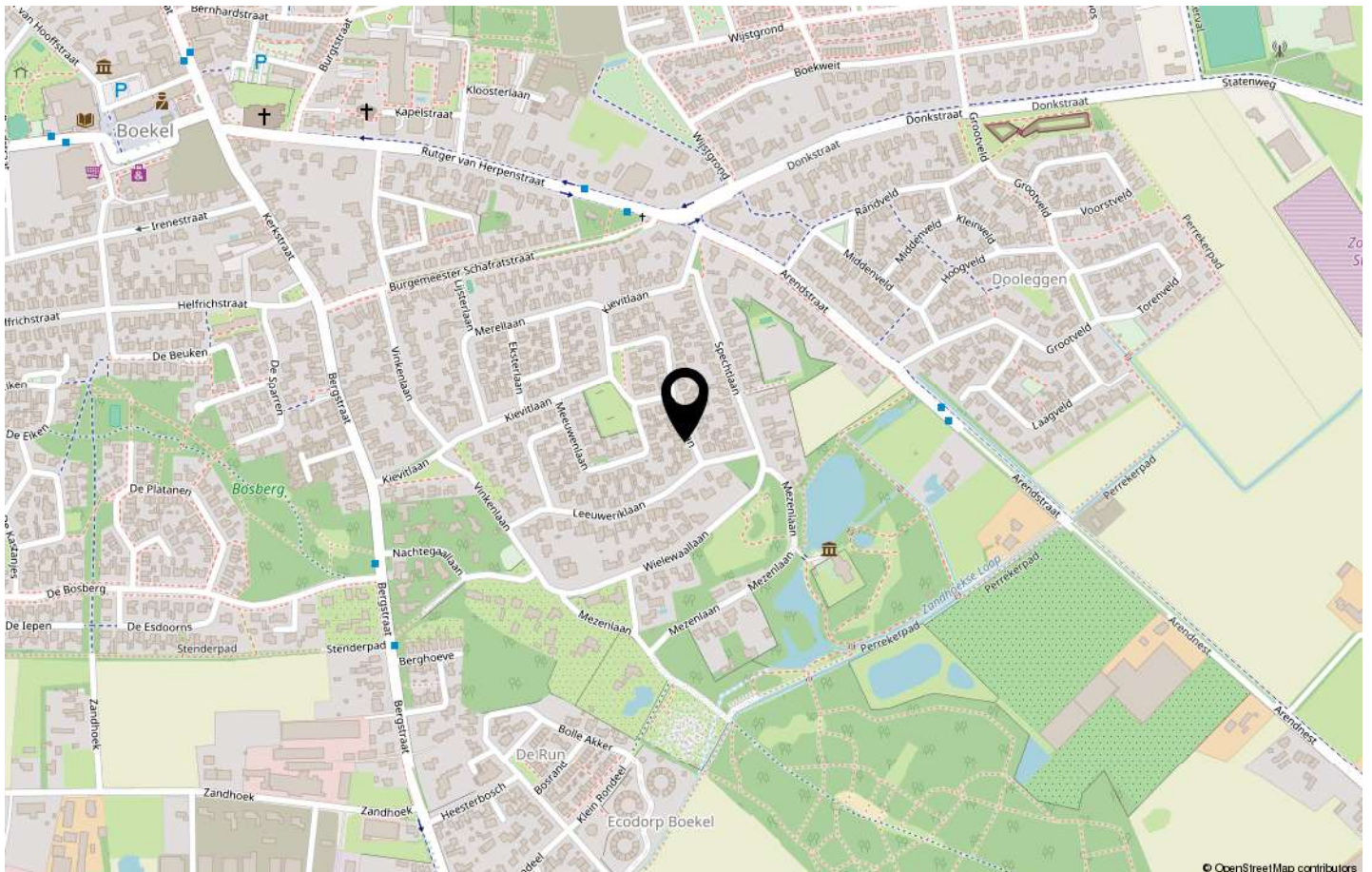
De achtertuin is ideaal gelegen op het westen, waardoor je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is met zorg ingedeeld en beschikt over een betegeld terras direct achter de woning, onderhoudsvriendelijk kunstgras, sfeervolle plantenborders en strakke, wit gestuukte tuinmuren. Daarnaast biedt de ruime, stenen berging extra opslagruimte voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair. Aan de voorzijde van de woning is een oprit met een carport. Hier kunnen twee auto's geparkeerd worden. De fietsen voor het dagelijkse gebruik kunnen hier ook droog geparkeerd worden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	602 m ³
Perceel oppervlakte	249 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (2013), vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Patrijslaan 16, 5427 VM Boekel



Plattegronden



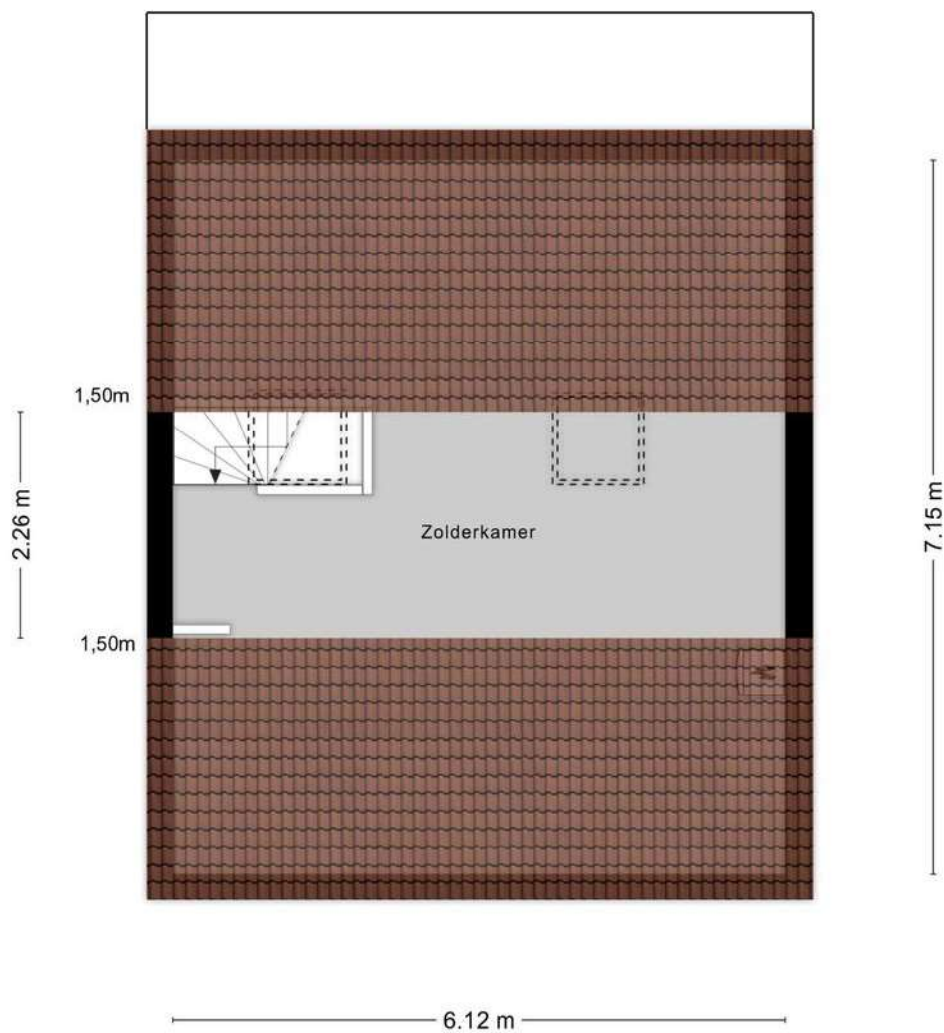
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Patrijslaan 16



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Boekel
Vastgestelde kadastrale grens		Secție	I
Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1202
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2024.
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

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

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

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

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning 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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

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

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

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

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

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

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



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 je 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.

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.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

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