

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Boxtel De Volder 55

Vraagprijs € 419.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1978
- Perceeloppervlakte: 177 m²
- Inhoud: 403 m³
- Woonoppervlakte: 117 m²
- Garage: carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Intergas Extreme 30, 2023
- Ligging: vrij uitzicht
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

LEUKE GEZINSWONING!

Welkom in deze leuke en fijne tussenwoning waar comfort en woongenot centraal staan. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken met veel werk- en bergruimte, vier slaapkamers en een badkamer. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een carport met elektrische overheaddeur. Aan de voorzijde heeft de woning een vrije ligging met een fraai uitzicht over openbaar groen. Dit alles in een kindvriendelijke, groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik en uitstekende verbindingen naar omliggende steden en dorpen.





Ligging

De woning ligt aan een rustige, autoluwe straat aan de rand van een woonwijk in Boxtel. De buurt is kindvriendelijk en ruim opgezet, met volop groen en speelvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich een basisschool, kinderboerderij, winkelcentrum en diverse wandelroutes. Binnen 10 minuten fietsen bereikt u het NS-station van Boxtel, met snelle treinverbindingen naar onder andere Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Ook met de auto zijn de omliggende steden goed bereikbaar via de A2.

Hal, woonkamer

U komt binnen in de hal met de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje. De hal is afgewerkt met stucwerk wanden en een laminaatvloer. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over een praktische trapkast en een loopdeur naar de achtertuin. Er is ruimte voor een ruime zithoek en een grote eettafel.





Ruime open woonkeuken

De open keuken is voorzien van een hoekopstelling met boven- en onderkasten, lades en inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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





1ste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk wanden, spuitwerk plafonds en laminaatvloeren. Alle kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en elektrische rolluiken.





Complete badkamer

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad met douchefunctie, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel.



2de verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelling van de cv-installatie (Intergas Extreme, 2023) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij de geplaatste dakkapel is hier een royale vierde slaapkamer gerealiseerd, met extra bergruimte achter knieschotten, een Velux dakraam en een laminaatvloer.





Achtertuintuin op het zuiden

De achtertuin is ideaal gelegen op het zuiden, wat zorgt voor volop zonuren. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim terras en biedt veel privacy dankzij de beschutte ligging. Via de eigen achterom heeft u directe toegang tot de carport, die is voorzien van elektra en een elektrische overheaddeur. Perfect voor het droog en veilig parkeren van uw auto, motor of fietsen.



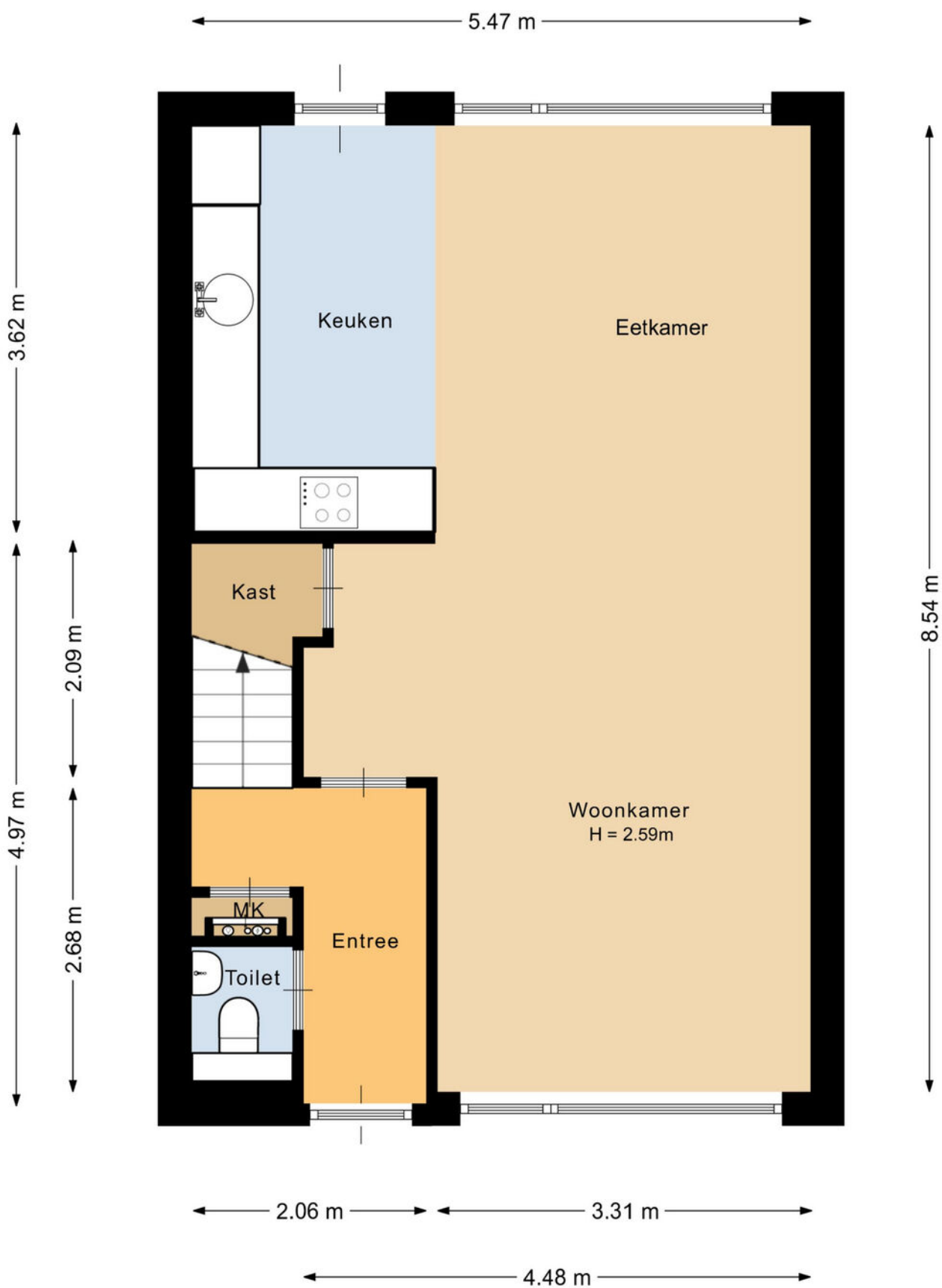
Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

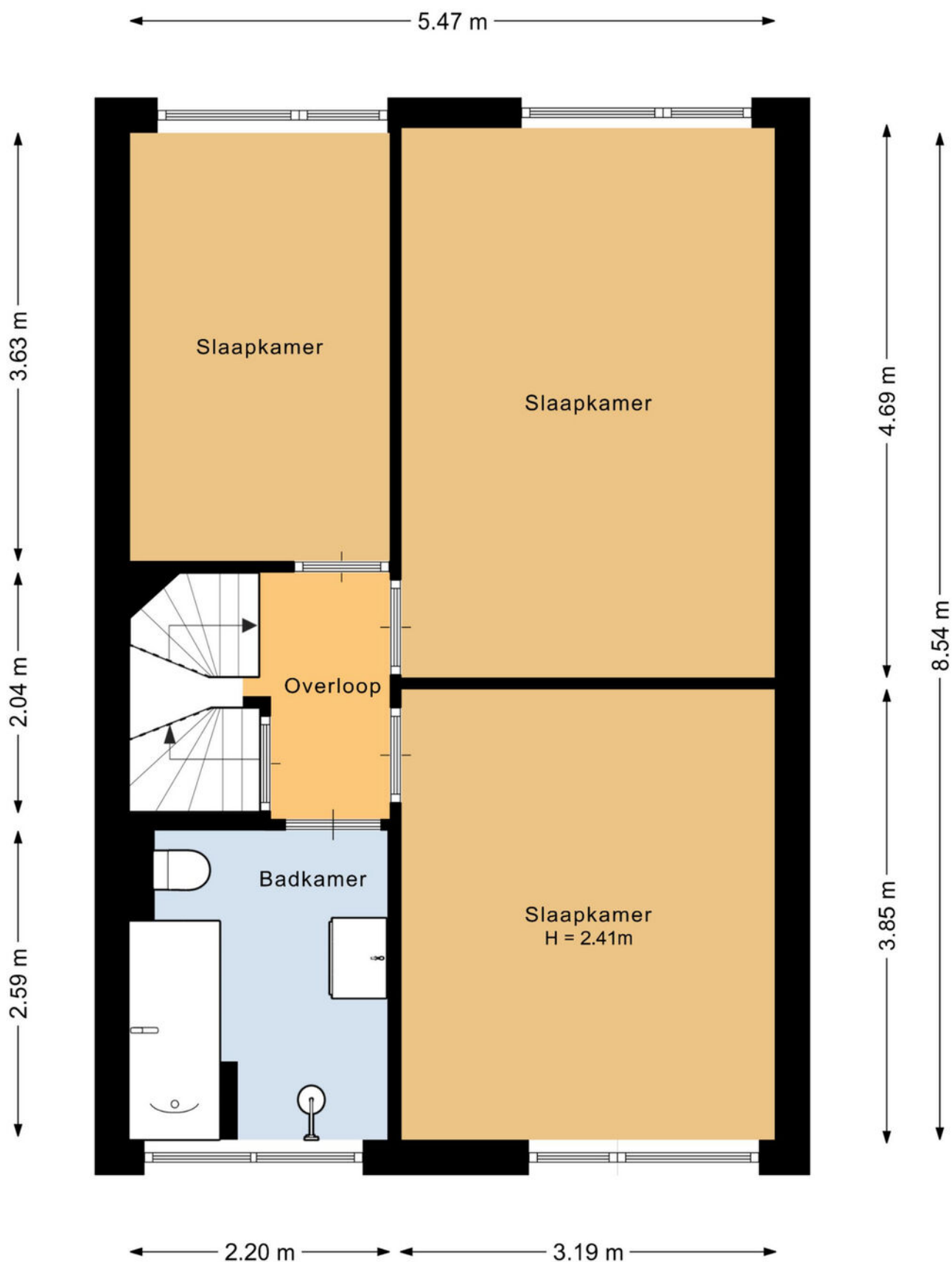
Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.







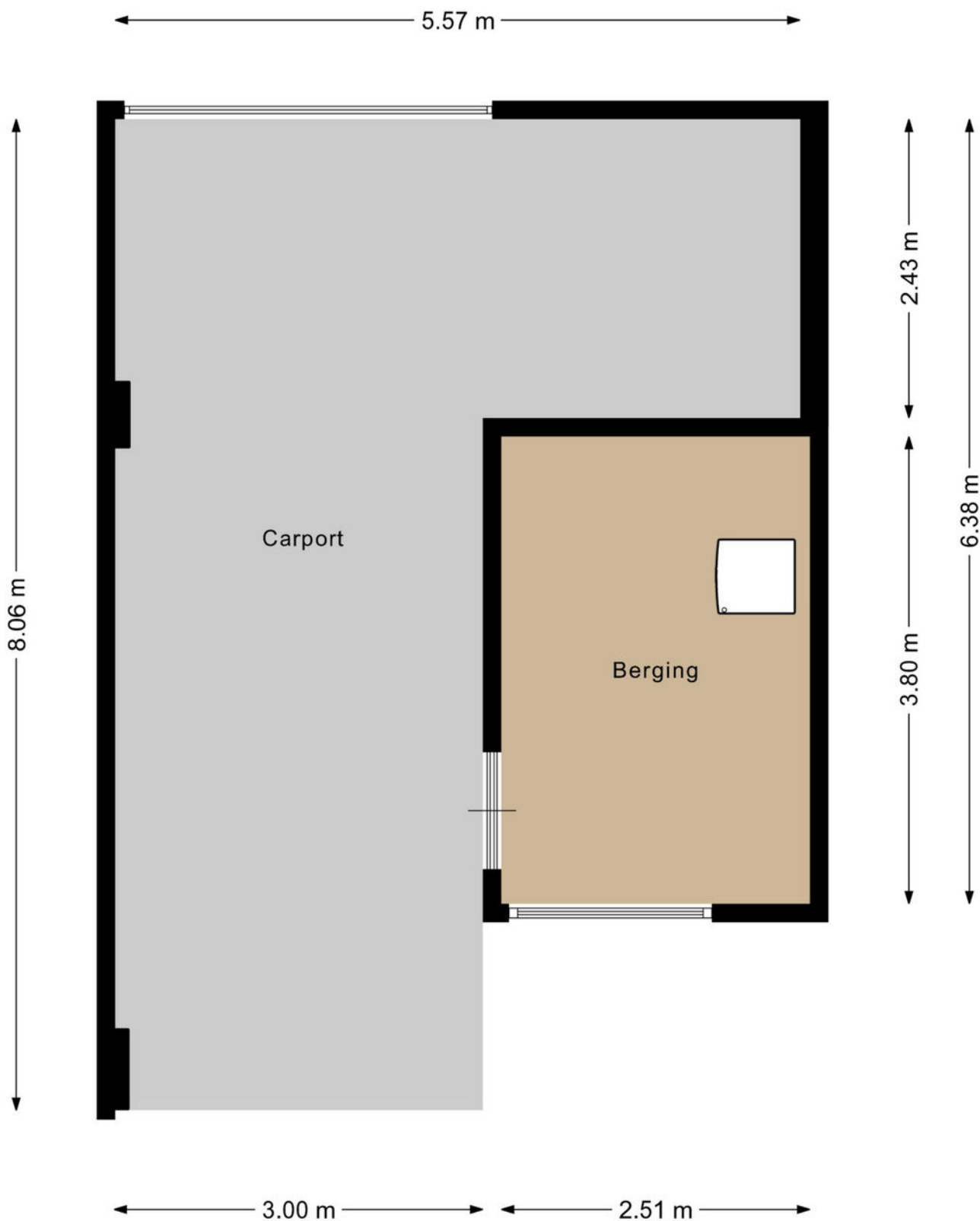
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxtel
Sectie D
Perceel 4130

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

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten/lades onder schuine dak 2e verdieping noordzijde	X		
- Ruimte winners onder schuine dak 2e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kledingkast slaapkamer zuidzijde		X	
- Wandkast met deuren kleine slaapkamer zuidzijde		X	
- Wandkast met deuren slaapkamer noordzijde			X
- Ikea Billy boekenkasten op slaapkamers		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vrieskist op zolder	X		
- Koel-vriescombinatie in schuur		X	
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houten rek onder kasten	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



