

Wordt dit jouw droomhuis?



Julianastraat 72

Boekel

Goed onderhouden en luxe afgewerkte vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw en vrij gelegen achtertuin. De woning is gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum van Boekel met vele voorzieningen.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is gebouwd in 1985 en vanuit de bouwperiode reeds voorzien van gevel- en dakisolatie. De totale inhoud van woning met bijgebouw is 952 m³ en het perceel is 587 m² groot. Het gebruiksoppervlakte wonen is 160 m² inclusief de tuinkamer/ praktijkruimte in het bijgebouw. In 2007 is de gehele woning grondig gerenoveerd, waarbij onder andere alle raamkozijnen zijn vernieuwd met kunststof ramen voorzien van HR++ beglazing.

Vraagprijs € 685.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1985
Inhoud	952 m ³
Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	587 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	288 m ²
Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Goed onderhouden en luxe afgewerkte vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw en vrij gelegen achtertuin. De woning is gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum van Boekel met vele voorzieningen.

Deze woning is gebouwd in 1985 en vanuit de bouwperiode reeds voorzien van gevel- en dakisolatie. De totale inhoud van woning met bijgebouw is 952 m³ en het perceel is 587 m² groot. Het gebruiksoppervlakte wonen is 160 m² inclusief de tuinkamer/praktijkruimte in het bijgebouw. In 2007 is de gehele woning grondig gerenoveerd, waarbij onder andere alle raamkozijnen zijn vernieuwd met kunststof ramen voorzien van HR++ beglazing, de vloer op de begane grond is er volledig uitgegaan en opgebouwd met nieuwe vloerisolatie en vloerverwarming, alle elektra, riolering, waterleidingen etc. zijn vernieuwd, de cv.-ketel is vervangen, er zijn een centraal stofzuiginstallatie en waterontharder geplaatst. Ook de keuken en het sanitair zijn in dat jaar vernieuwd en luxe uitgevoerd. Rondom het huis is de tuin aangepakt, bestrating vernieuwd en hekwerk geplaatst inclusief elektrische poorten. Een jaartje later is in 2008 een prachtige veranda aangebouwd bij de woning. Rond 2010 zijn airco's op de bovenverdieping en in het bijgebouw geplaatst. In 2020 zijn de gevels van de woning (extra) geïsoleerd. Dit jaar is nog een nieuwe airco in de keuken geplaatst, welke voor koelen en verwarmen te gebruiken is en in 2024 zijn 14 zonnepanelen gelegd (opbrengst circa 6.000 kWh). KORTOM, DE WONING IS VAN ALLE GEMAKKEN EN LUXE VOORZIEN.

Indeling:

De entree van de woning is aan de oprit gelegen. Deze oprit is aan de voorzijde voorzien van een fraai en laag stalen hekwerk met elektrische poort. Bij binnenkomst in de woning is een hal met (uitgebreide) meterkast en hardhouten trap naar de verdieping. Bij de hal is een portaal met een garderobe en luxe toiletruimte met wandcloset en fontein.

De riante woonkamer is voorzien van een marmeren vloer, gestuukte wanden/plafond en een gashaard. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een grote zithoek en een leuke werkplek. Aansluitend zijn er 'en suite' deuren naar de eetkamer met open woonkeuken.

In de keuken staat een luxe maatwerk keukeninrichting compleet voorzien van inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, combi oven/magnetron, koffieapparaat, vaatwasser op hoogte en een koelkast. De eetkamer heeft openslaande deuren naar de veranda en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel met stoelen. Direct bij de keuken is een portaal met kastenwand en buitendeur naar de tuin en veranda. Deze veranda is gebouwd in 2008 en met 29 m² zeer royaal te noemen. Solatubes zorgen voor extra licht bij de veranda en er zijn verwarmingen aanwezig. De veranda is dan ook een verlengde van de leefruimte en een heerlijke plek om te zitten en van de tuin te genieten.

Op de 1e verdieping is een ruime overloop met dakkapel en airco. Er is toegang tot 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamers en overloop hebben een mooie 'novilon'-vloerafwerking en er zijn volop bergkasten aanwezig op de grootste en kleinste slaapkamer. De badkamer beschikt eveneens over een dakkapel en is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, douchetoilet en beschutte hoek met de witgoed aansluitingen. Er is een flinke bergzolder bereikbaar met een vlizotrap vanuit de overloop. Op zolder hangt de Nefit combiketel, is een waterontharder geplaatst en staat de centrale stofzuiginstallatie.

De tuin is volledig ommuurd en biedt volop privacy. Daarbij is de tuin redelijk onderhoudsvriendelijk aangelegd met een kunstgras gazon, een flinke oprit met gebakken klinkers, leibomen en coniferen haag. Verder is de tuin met een grote elektrische poort afgesloten van de oprit. Achterin staat een groot bijgebouw ingericht met een kantoor-/praktijkruimte en flinke garage. Deze garage is ruim 65 m² groot en biedt ruimte voor het stallen van enkele auto's en een de nodige hobby-/werkruimte. Er is ook een grote zolder voor extra opslagruimte. De kantoor-/praktijkruimte aan de voorzijde is een mooie ruimte van circa 24 m² met beschikking over verwarming en koeling door middel van een airco en er is een keukenblokje. Verder zijn er openslaande deuren naar de tuin/oprit. Ideale ruimte om aan huis te werken, als tuinkamer of ontspanningsruimte te gebruiken.









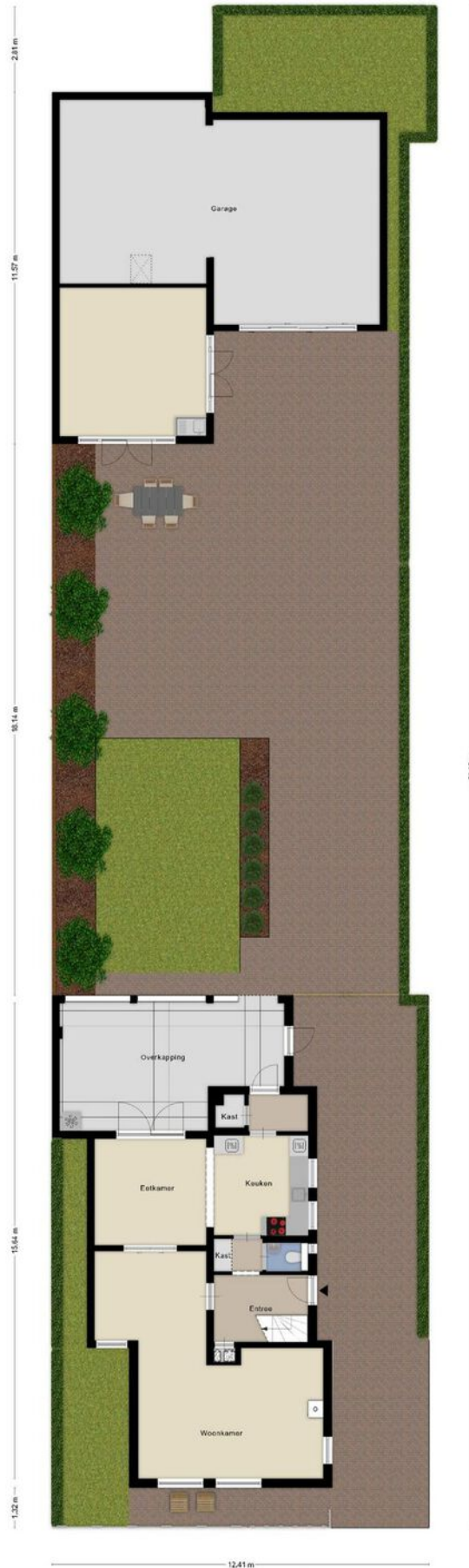






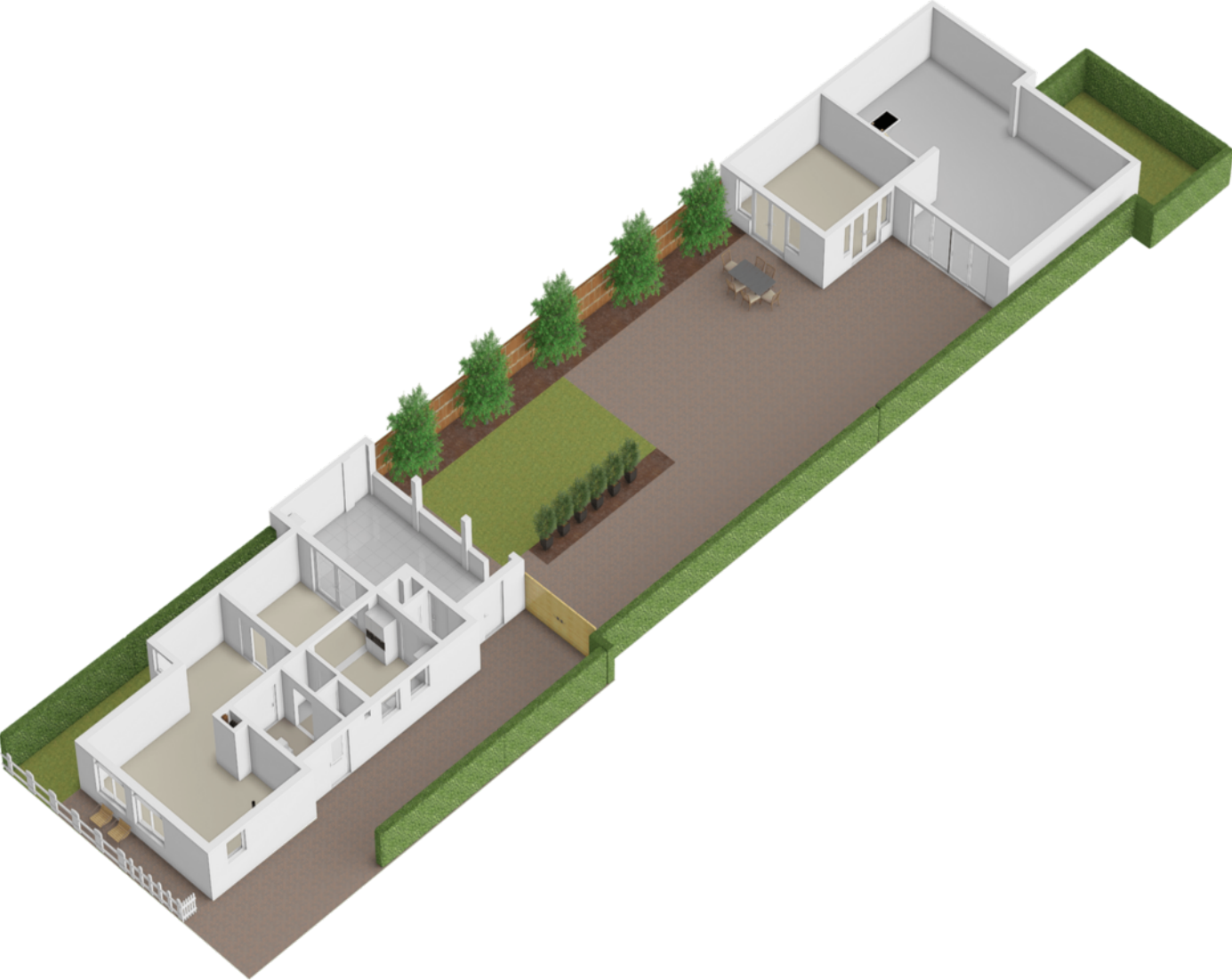


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen groen ruibaren worden ontbrekend
© 2009 www.ubbar.nl

Plattegrond

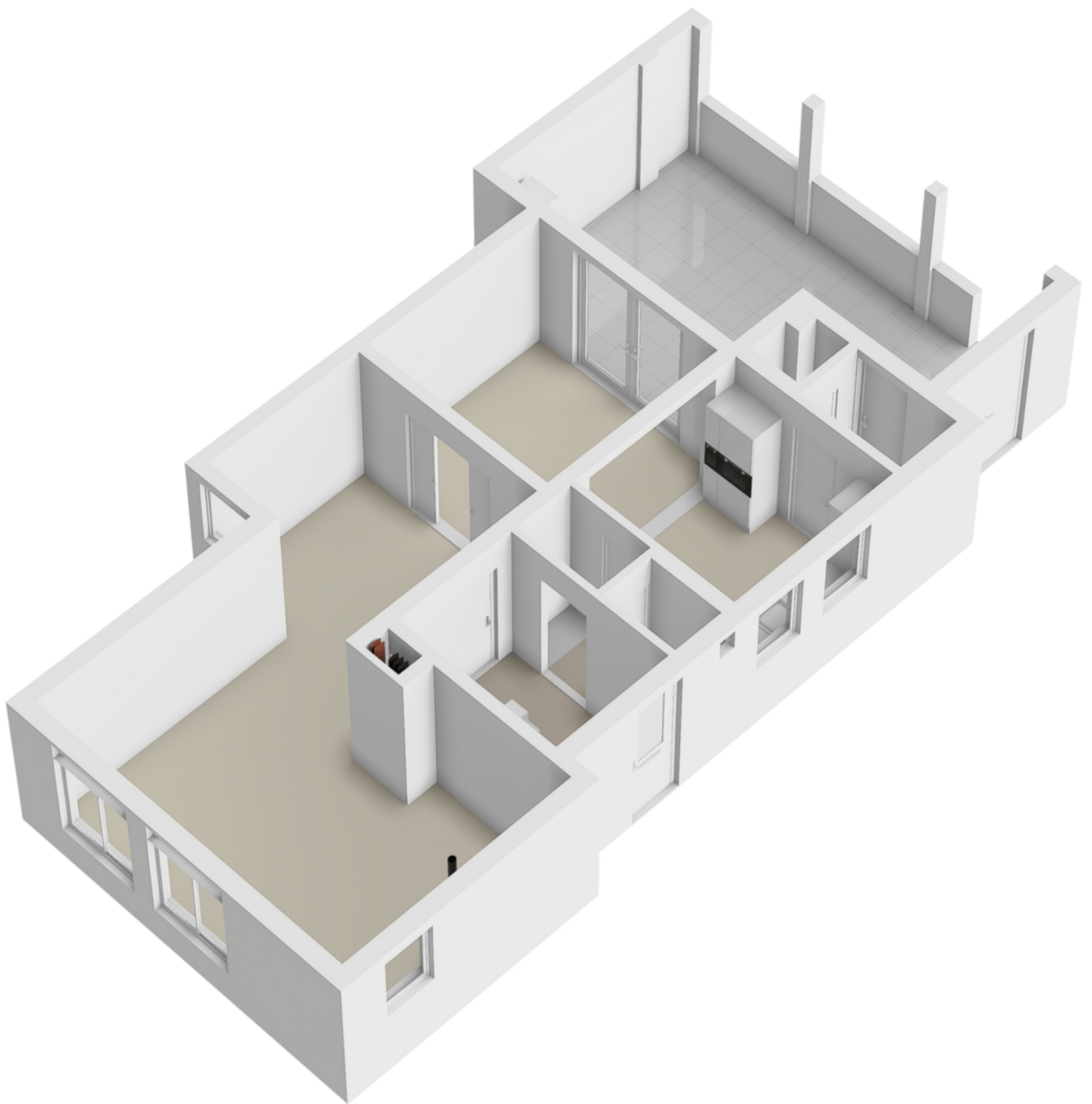


Plattegrond



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

Plattegrund

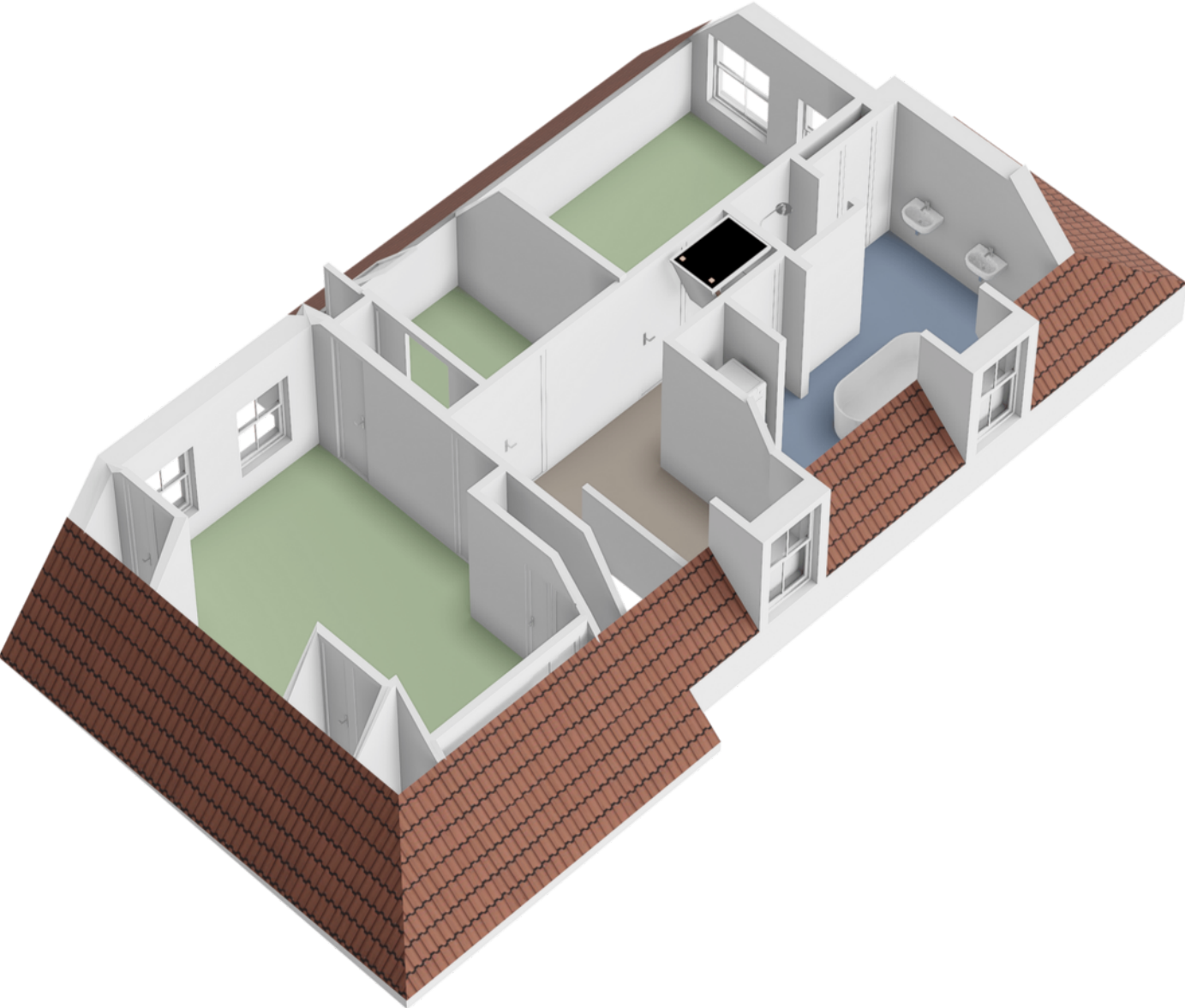


Plattegrond

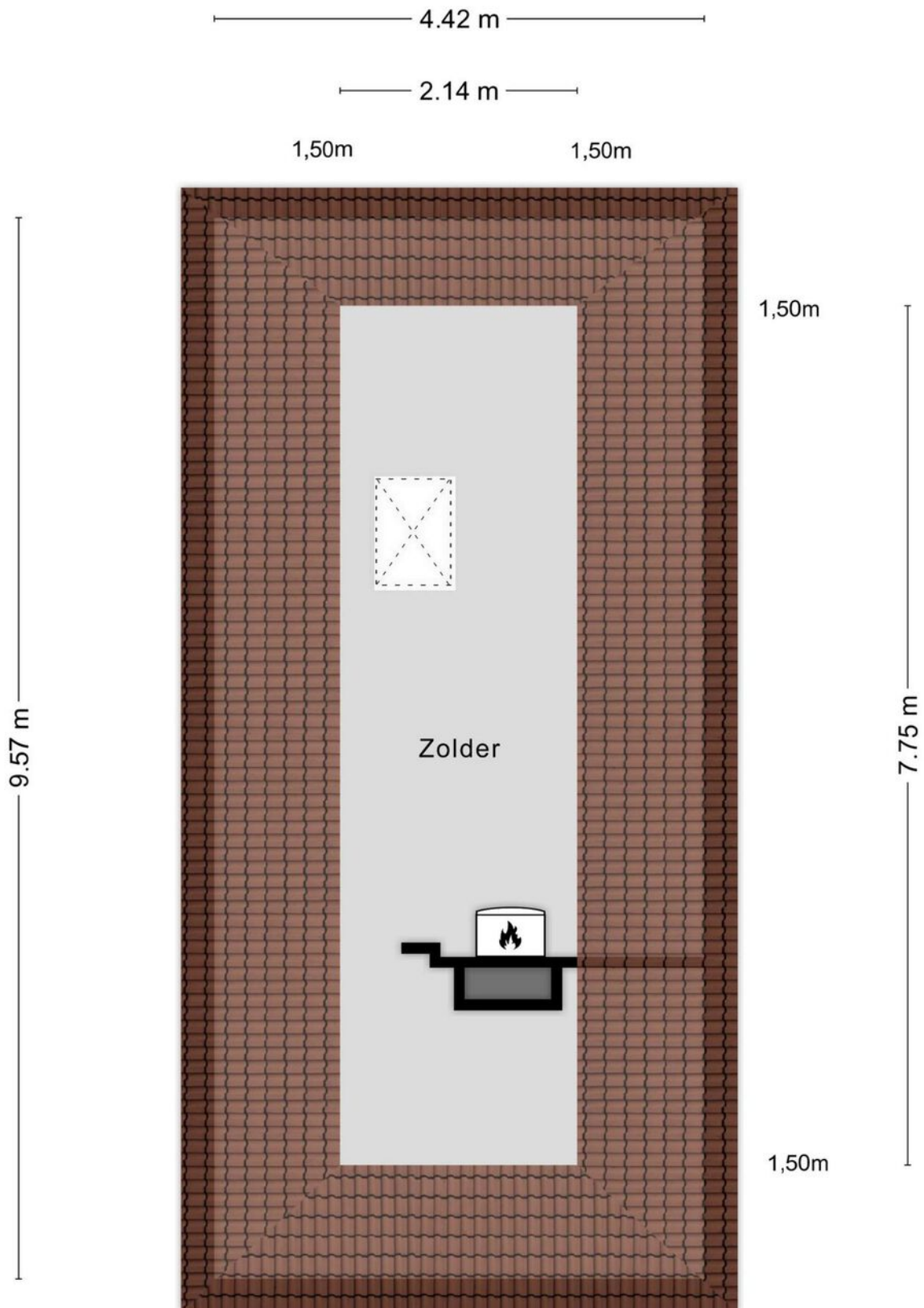


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

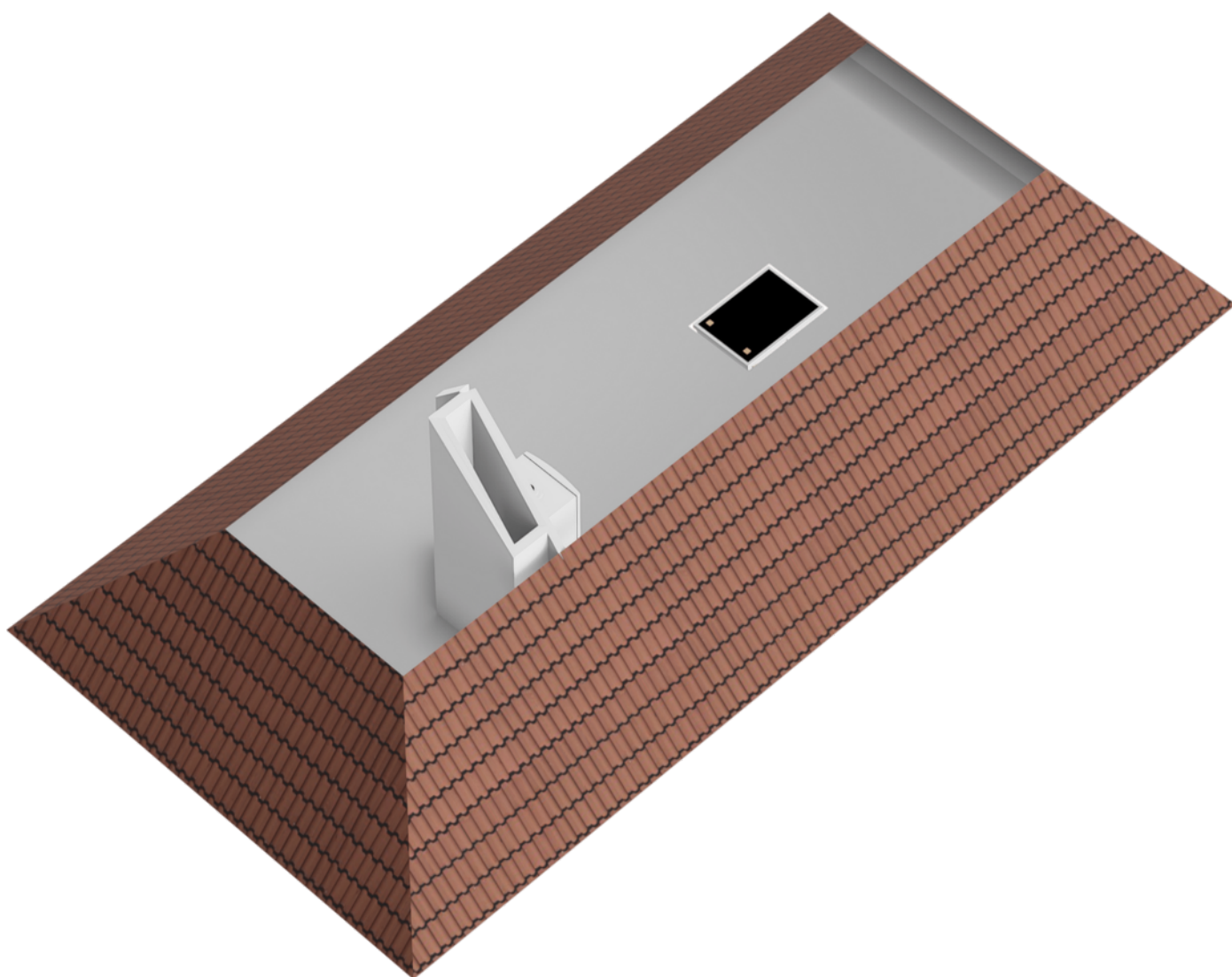


Plattegrond

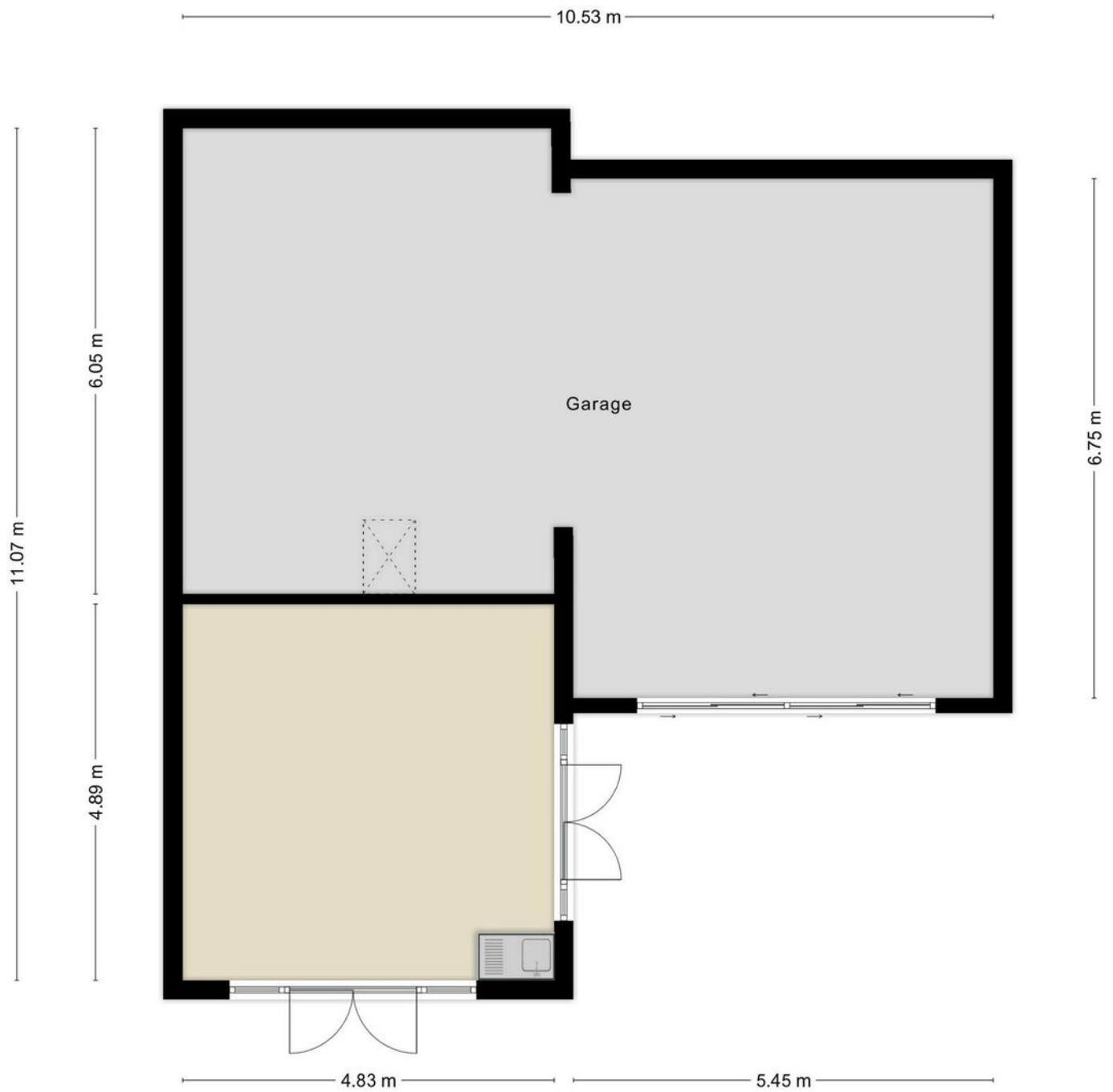


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

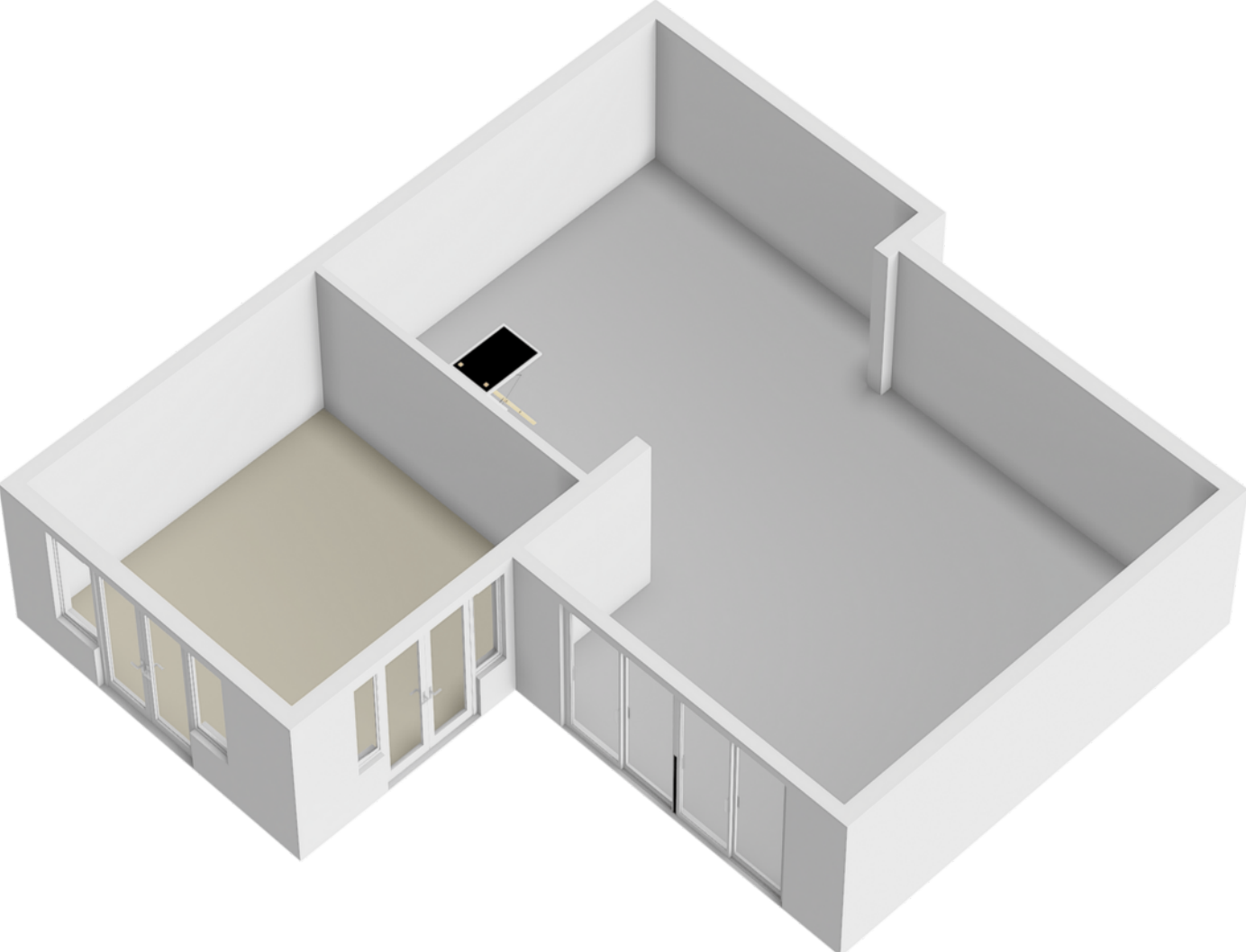


Plattegrond

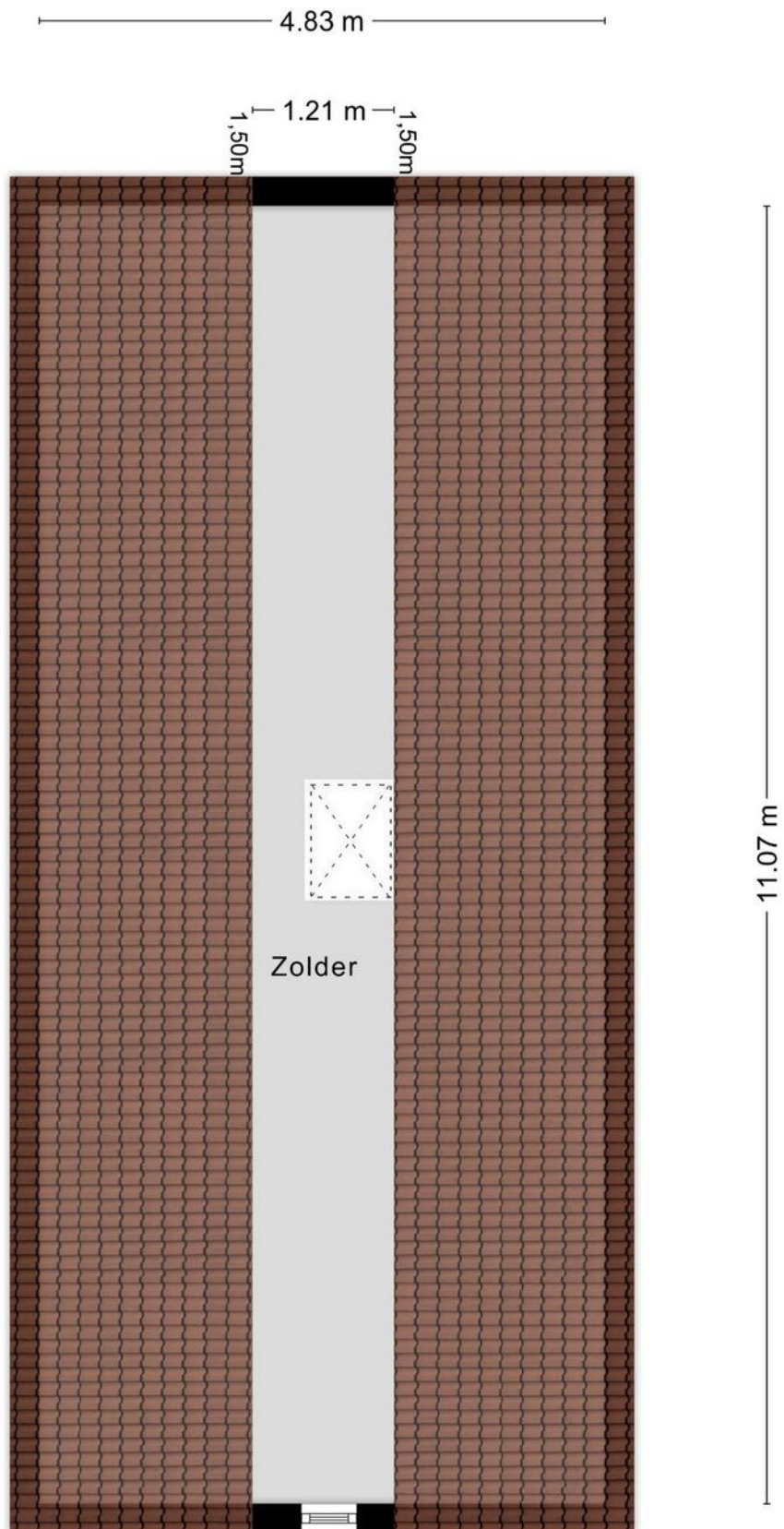


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

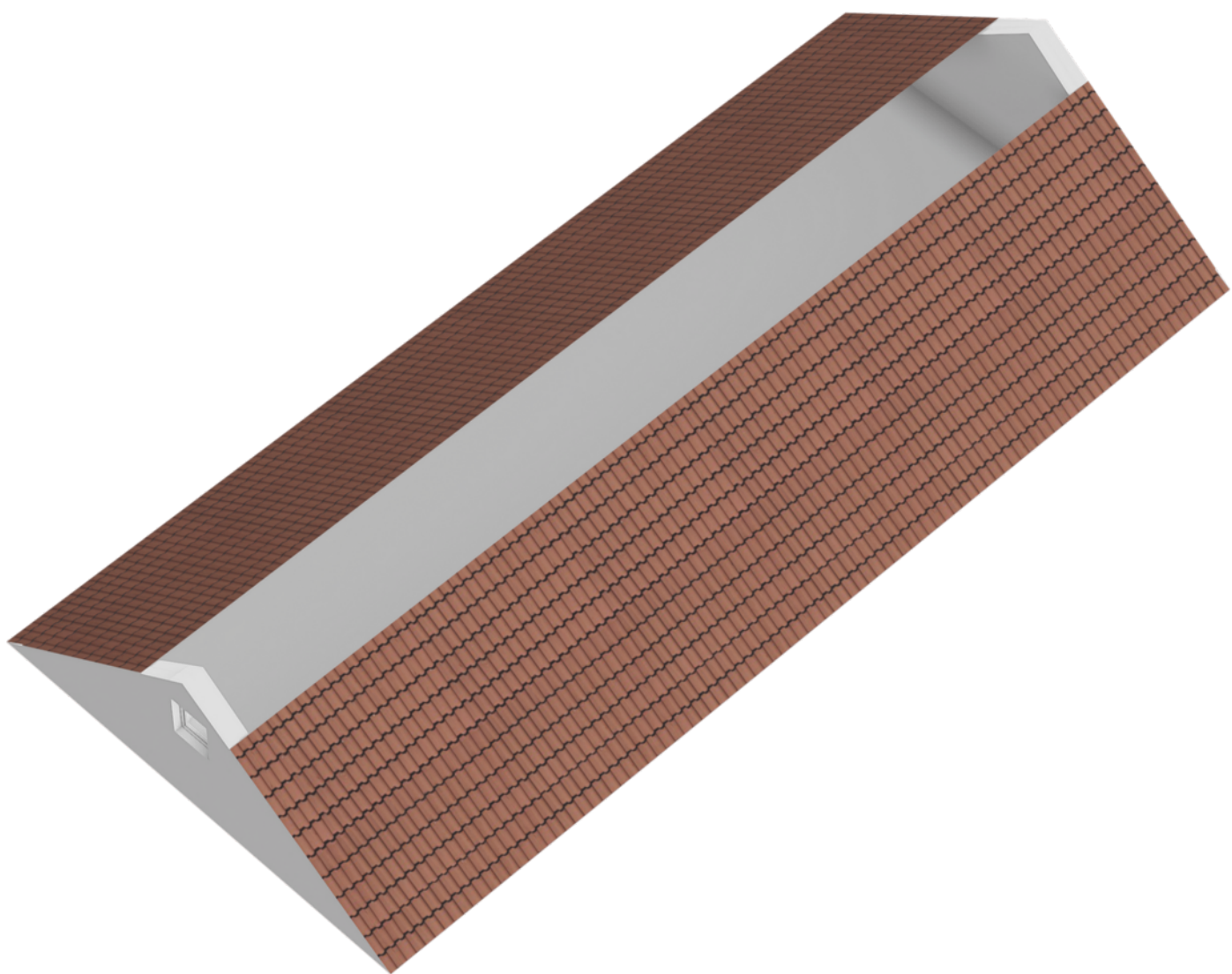


Plattegrond



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

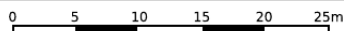
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianastraat 72



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boekel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 831</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 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.

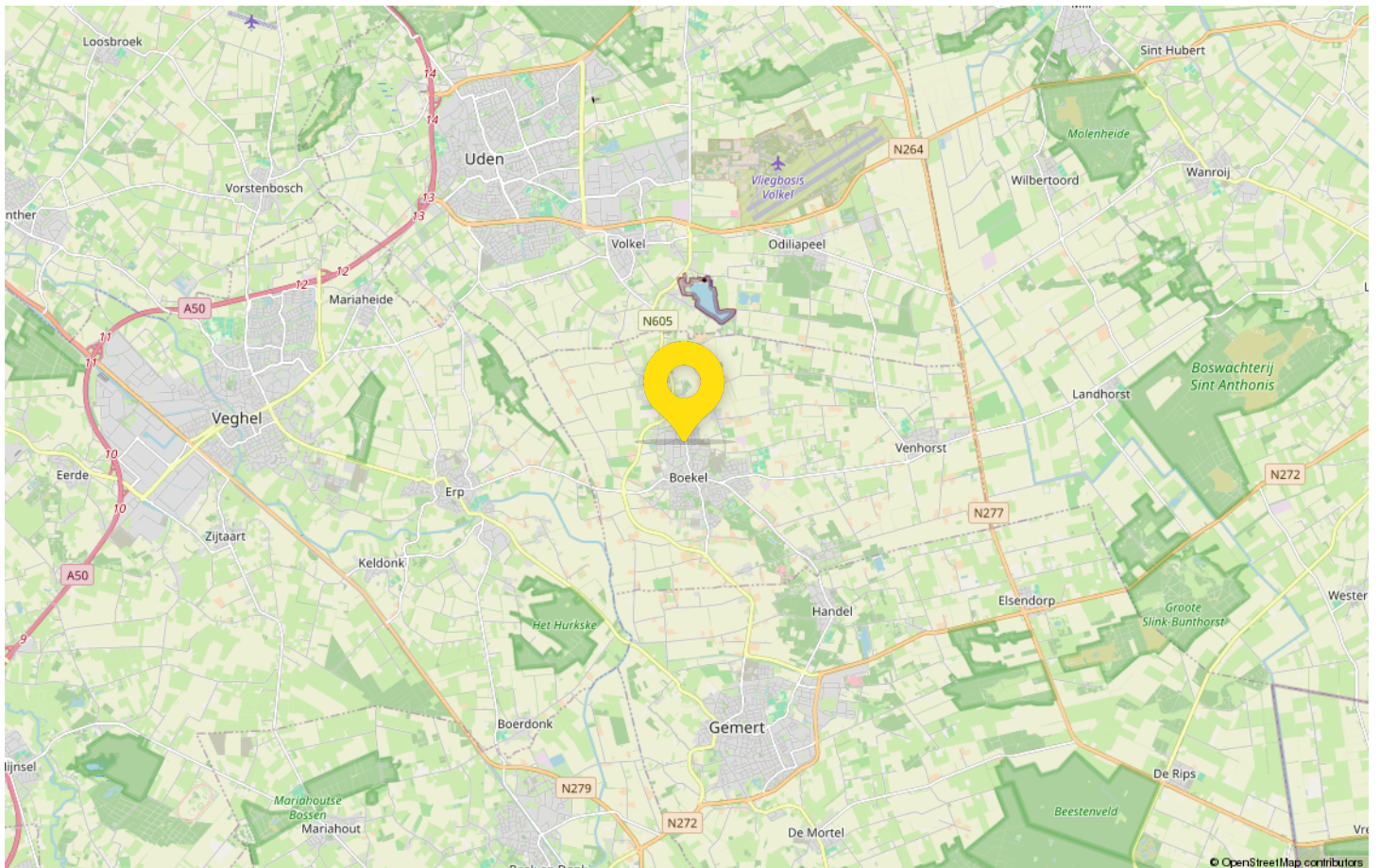
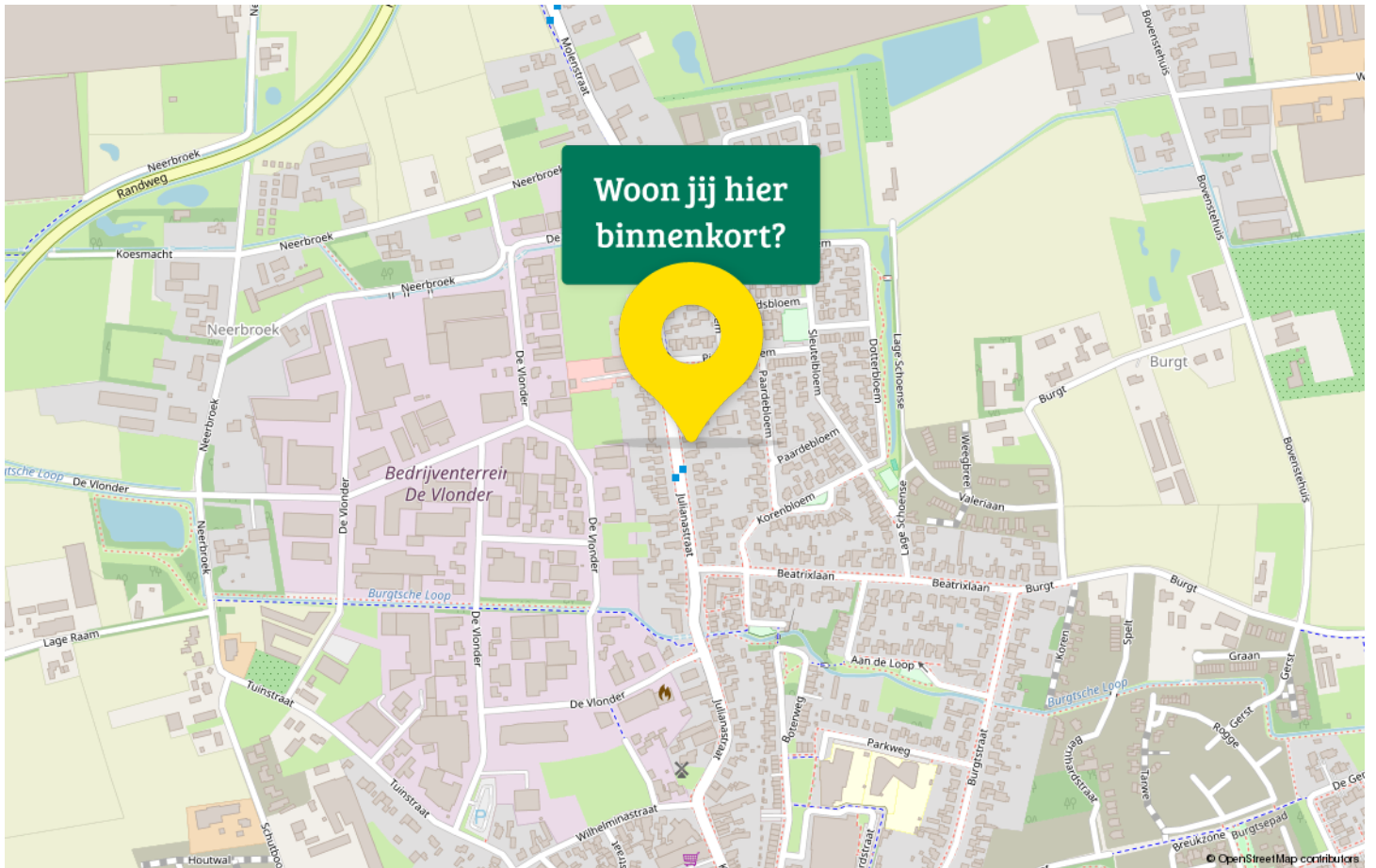
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

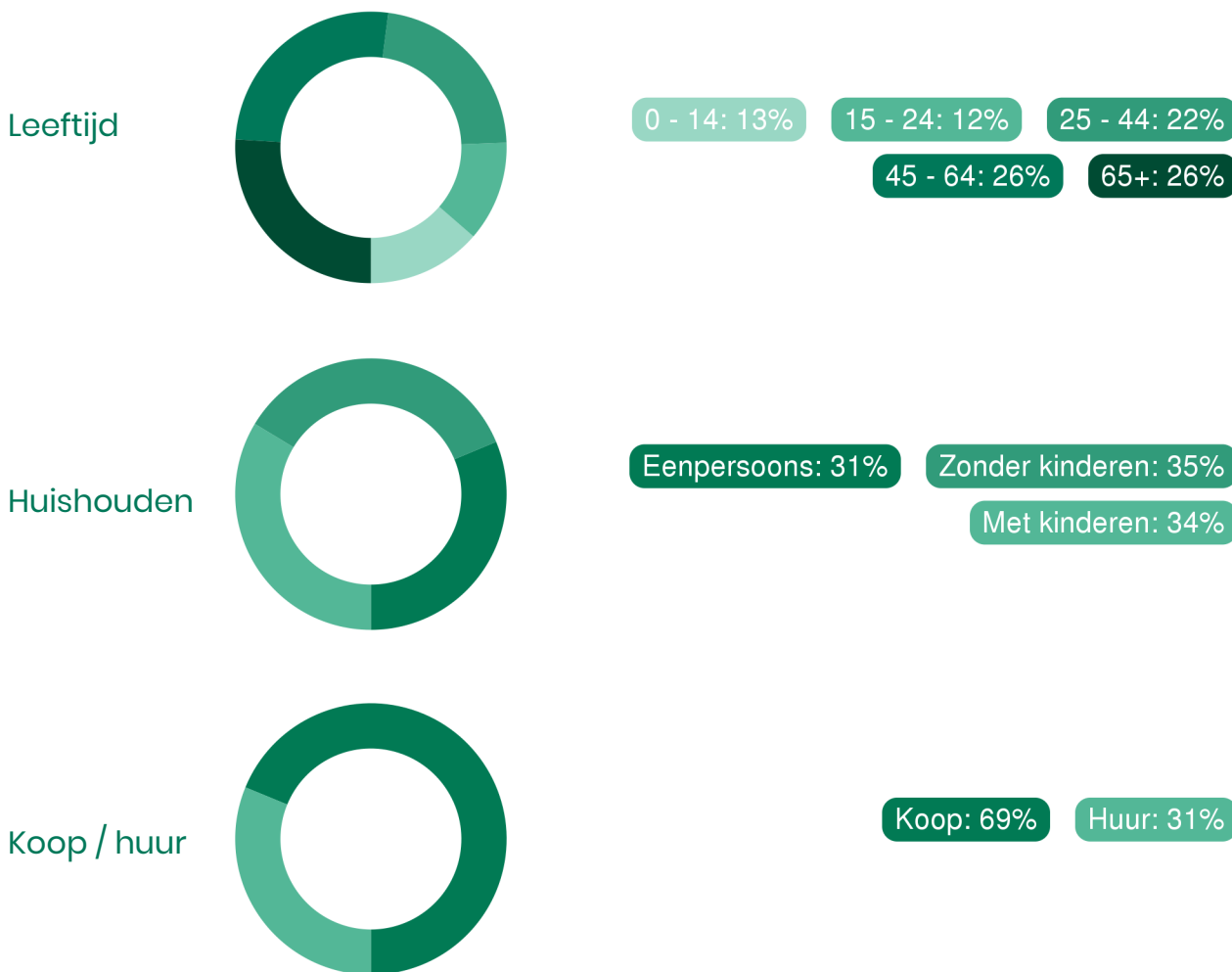
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	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			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Boekel / Boekel



50%
man

50%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

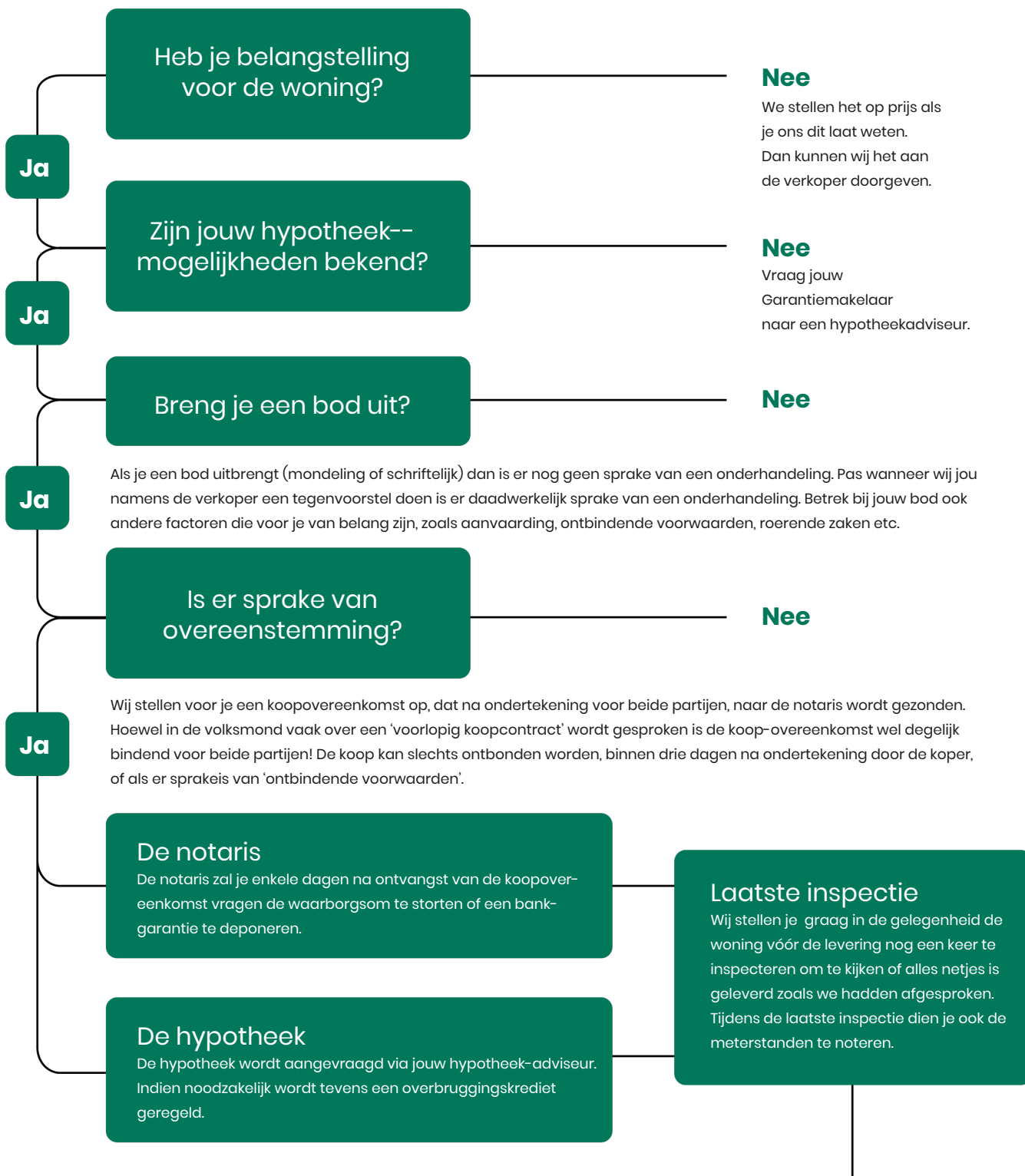
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl

