



Nachtegaallaan 1

BOEKEL

WONINGBROCHURE

JONKERS 
MAKELAARDIJ

vastgoedpro 



Nachtegaallaan 1 in Boekel

Wonen op één van de mooiste plekjes in Boekel, alsof je op een vakantiepark bent!

Omringd door groen, met erg veel privacy, het gevoel van vrijheid en op loopafstand van het centrum van Boekel ligt deze vrijstaande semi-bungalow.

De woning heeft op de begane grond 2 slaapkamers en een badkamer en op de 1e verdieping nog eens 3 slaapkamers en een 2e badkamer. De woning heeft een sfeervolle woonkamer en een fijne leefkeuken. Samen met de tuinkamer en het riante perceel een heerlijke woning voor nu én de toekomst.



BEGANE GROND

Via de afsluitbare oprit bereik je de overdekte entree met de toegang tot de woning. Achter de voordeur kom je in een portaal vanwaar je toegang hebt tot de woonkamer en keuken.



In de sfeervolle woonkamer treft je een zee van licht aan. Grote raampartijen geven vrij zicht op de zonnige voortuin en via dubbele openslaande tuindeuren loop je de tuin in. Daarnaast is er een gashaard.



De woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloer uitgevoerd met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn strak gestuct.





Via een open doorgang staat de woonkamer in verbinding met de leefkeuken. Naast de keukenopstelling is deze groot genoeg voor een royale keukentafel en een servieskast. De opstelling is uitgevoerd in hoekopstelling met een werkblad voorzien van inductie kookplaat en spoelbak.



Daarnaast is er een afzuigschouw, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en gestucte wanden en -plafond.



Via de keuken heb je toegang tot een hobby- /kantoorkamer met de trapopgang naar de 1e verdieping. De vloertegels uit de keuken lopen door in deze kamer en ook de wanden en plafond zijn hier gestuct. Daarnaast heb je vanuit de keuken toegang tot de hal.



Vanuit deze hal heb je toegang tot de garage/berging, 2 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De toiletruimte is geheel betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.



Ook de badkamer is geheel betegeld. Er is een heel ruime inloopdouche met hand- en regendouche en een wastafel. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor het witgoed.



De grootste slaapkamer op de begane grond heeft met ongeveer 13 m² een mooie afmeting. Op de vloer ligt laminaat, de wanden zijn behangen en het plafond is afgewerkt met plafondpanelen.



De 2e slaapkamer is met bijna 11 m² wat kleiner. De afwerking is vergelijkbaar.



De garage/berging is ruim en keurig afgewerkt met een tegelvloer en een panelen plafond met inbouwspotjes en solatubes. Hier tref je ook de opstelling van de cv-combiketel en een uitstortgootsteen. De houten garagedeuren komen uit op de royale oprit met carport met 2 lichtstraten.



EERSTE VERDIEPING

De vaste trap naar de 1e verdieping komt uit op een royale overloop. Van hieruit heb je toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. Daarnaast is er een deur naar buiten met een trap naar de tuin. Een vlizotrap geeft toegang tot een ruime bergzolder.



De 1e slaapkamer heeft met 14 m² een mooi woonoppervlak. Op de vloer ligt laminaat, de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond met panelen. Onder de schuine kant is bergruimte weggewerkt.



De 2e slaapkamer is met ongeveer 9 m² wat kleiner.
De afwerking is vergelijkbaar.



Slaapkamer 3 is werkelijk riant met bijna 34 m² woonoppervlak. De vloer is ook hier afgewerkt met laminaat, de wanden zijn gestuct en het plafond is afgewerkt met plaatmateriaal.



Deze kamer is ruim genoeg om als kleine 'studio' te dienen. Er is zelfs een keukenblok aanwezig met gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.



De badkamer op de 1e verdieping is geheel betegeld. Er is een ligbad en wastafel. De badkamer kun je via het raam op natuurlijke wijze ventileren.

De separate toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



RONDOM DE WONING

De tuin is voor een groot deel aan de voorzijde en de rechterzijde van de woning gesitueerd. De rechterzijde is door de huidige bewoner met een houten schutting afgesloten van de voortuin. De voortuin is echter op eenvoudige wijze bij dit 'afgesloten' deel te betrekken.



De zijtuin is aangelegd met kunstgras, een betegeld terras en enkele borders. Daarnaast is er een in hout opgetrokken berging voor je tuinspullen of om in te klussen.



De voortuin is aangelegd met gazon en de oprit naar de woning. De toegang tot de straat is afsluitbaar door een gietijzeren poort.

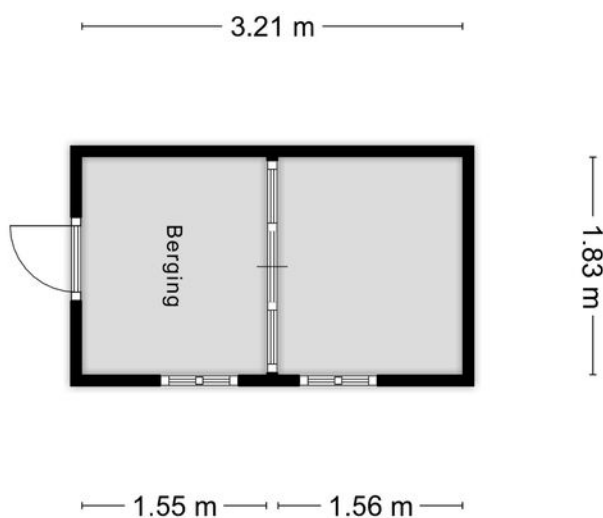
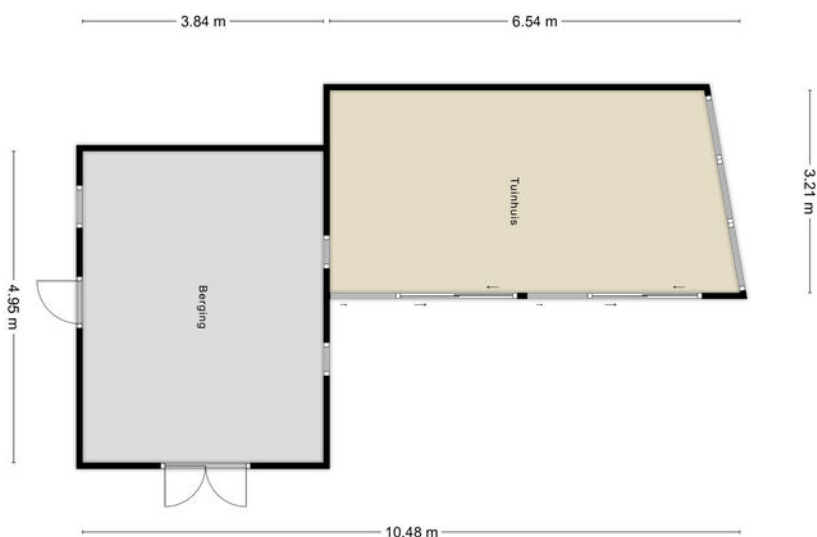


In 2021 is een degelijke tuinserre gemaakt met glazen schuifpanelen naar de tuin toe en een houtkachel. Een heerlijke ruimte.



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

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



ALGEMEEN

Woonoppervlak: ca. 201 m²

Inhoud: ca. 892 m³

Bouwjaar: 1960

Renovatie: jaren '90 / 2003 (verdieping)

Perceel: 912 m²

Garage/berging: ca. 26 m² (2012)

Tuinserre: ca. 21 m² (2021)

De woning is uitgevoerd met vloer-, spouw- en dakisolatie alsmede HR-beglazing in houten kozijnen.

Vloerverwarming in woonkamer.

In 2022 zijn 22 zonnepanelen geplaatst.

Verwarming en warm water via een Intergas combiketel uit 2022.

Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (VastgoedPro-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de modelkoopakte, opgesteld door VastgoedPro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedPro en meldingsplicht

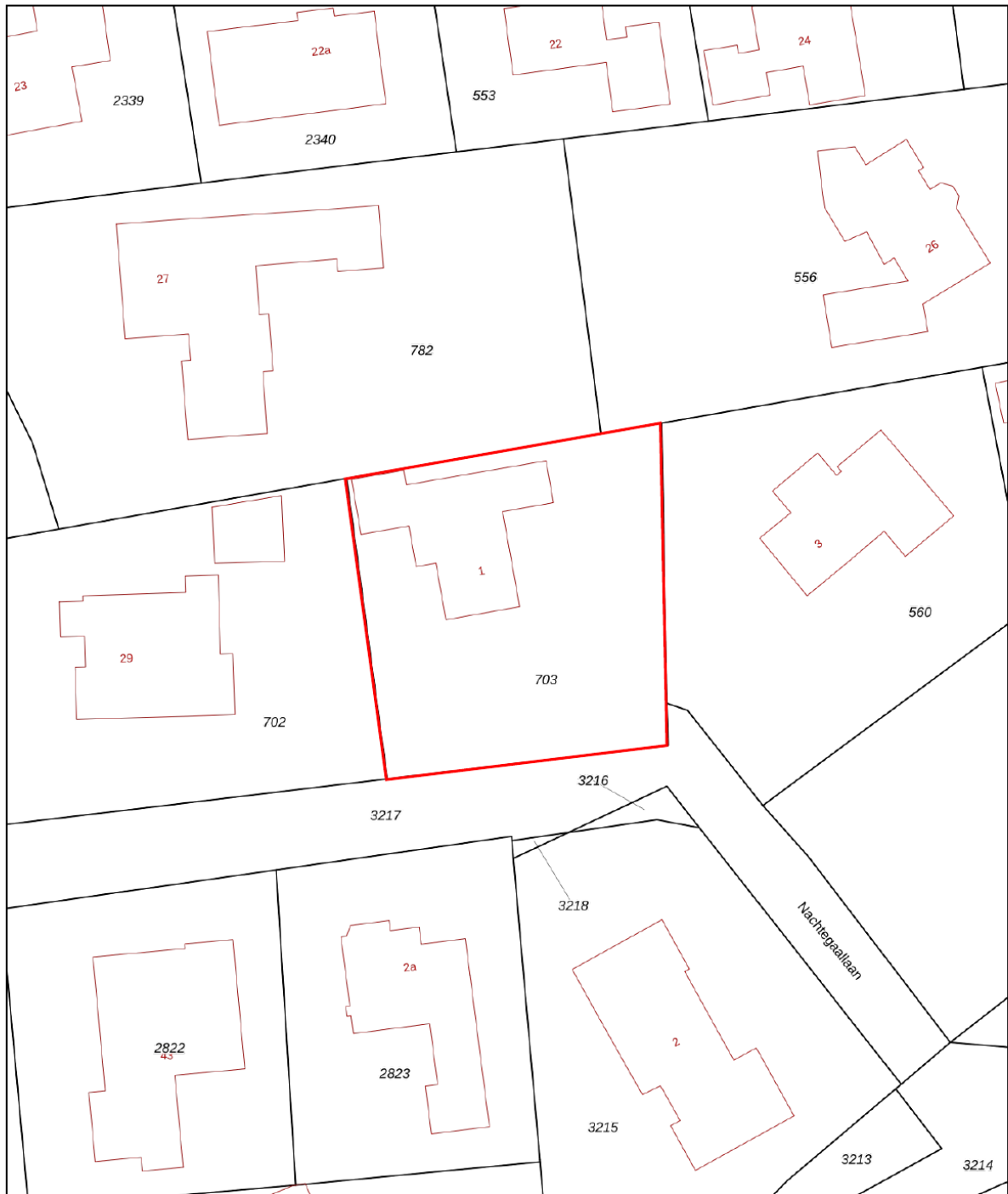
Wij zijn lid van VastgoedPro. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden VastgoedPro van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: gujo



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boekel
—	Huisnummer	Sectie I
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 703
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 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.

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Over te nemen	N.v.t.
Tuin:				
Tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis, buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting evt. inclusief bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Woning algemeen:				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel en trafo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Rol)luiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airco-installatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alle isolatievoorzieningen / voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Keuken:				
Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Magnetron, vriezer, vaatwasser, koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Raamdecoratie:				
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vloerafwerking:				
Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plavuizenvloer / laminaatvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Badkamer / toilet / losse wastafel:				
Wastafels(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, planchet, spiegels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douchescherm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verwarming- en warmwatervoorziening				
CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haard/kachel met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Milieubox	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



JONKERS 
M A K E L A A R D I J

vastgoedpro 

Jonkers Makelaardij

Kerkstraat 12B

5427 BC Boekel

T 0492-392426

E info@jonkers-makelaardij.nl

I www.jonkers-makelaardij.nl