



# Pepijn v. Herstalstr. 46 BUDEL

Vraagprijs € 309.000,- K.K.



[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)

# kenmerken

Status

Beschikbaar

Vraagprijs

€ 309.000,- K.K.

Aanvaarding

In overleg

Perceeloppervlakte

138m<sup>2</sup>

Bouwjaar

1966

Woonoppervlakte

ca. 94 m<sup>2</sup>

Inhoud

ca. 385 m<sup>3</sup>

Slaapkamer(s)

3

Energielabel

C (geldig tot 19-05-2036)

# beschrijving

Uitgebouwde tussenwoning met tuinkamer, vloerverwarming en zonnige achtertuin op het zuidwesten

Ben je op zoek naar een leuke tussenwoning op een centrale locatie in Budel? Dan is Pepijn van Herstalstraat 46 zeker een bezichtiging waard. Deze uitgebouwde woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 94 m<sup>2</sup>, een perceel van 138 m<sup>2</sup> en een energielabel C. Dankzij de uitbouw over de volledige breedte, de lichte tuinkamer en de praktische indeling biedt deze woning verrassend veel leefruimte.

De woning is gelegen in het centrum van Budel, waardoor winkels, voorzieningen, basisscholen en voortgezet onderwijs zich op korte afstand bevinden. De begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer in houtlook met comfortabele vloerverwarming en de woning beschikt over drie slaapkamers, een zolderverdieping en een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een grote raampartij aan de voorzijde die zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Het karakteristieke oud-Hollandse plafond met inbouwspots geeft de ruimte extra sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui naar de tuinkamer.

De woonkamer en keuken vormen samen een open leefruimte. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, onderbouw afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken.

De tuinkamer is middels een schuifpui van de woonkamer gescheiden en vormt een heerlijke extra leefruimte. Dankzij de lichtkoepel en de schuifpui naar de tuin geniet deze ruimte van veel daglicht. De tuinkamer is tijdens de aanbouw geïsoleerd, waardoor deze het hele jaar door comfortabel te gebruiken is.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en een achterdeur naar de tuin.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn van een prettig formaat en bieden voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer. De gehele verdieping is voorzien van rolluiken.

De luxe badkamer is compleet ingericht met een douchecabine voorzien van regendouche, een wastafelmeubel, spiegel, wandcloset, elektrische vloerverwarming en inbouwspots.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine.

De zolderkamer is voorzien van een grote dakkapel, waardoor een verrassend ruime extra kamer is

ontstaan. Tevens bevindt zich hier de Intergas cv-ketel uit 2020. De zolder is bovendien nageïsoleerd met PIR-platen.

#### Buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke voortuin is verzorgd aangelegd.

De volledig omsloten achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Over de volledige breedte van de achtergevel bevindt zich een luifel die zorgt voor een aangename schaduwplek op warme dagen.

De tuin is ingericht met een terras, een gazon en berging. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging van circa 12 m<sup>2</sup>. Deze berging fungeert tevens als praktische achterom.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

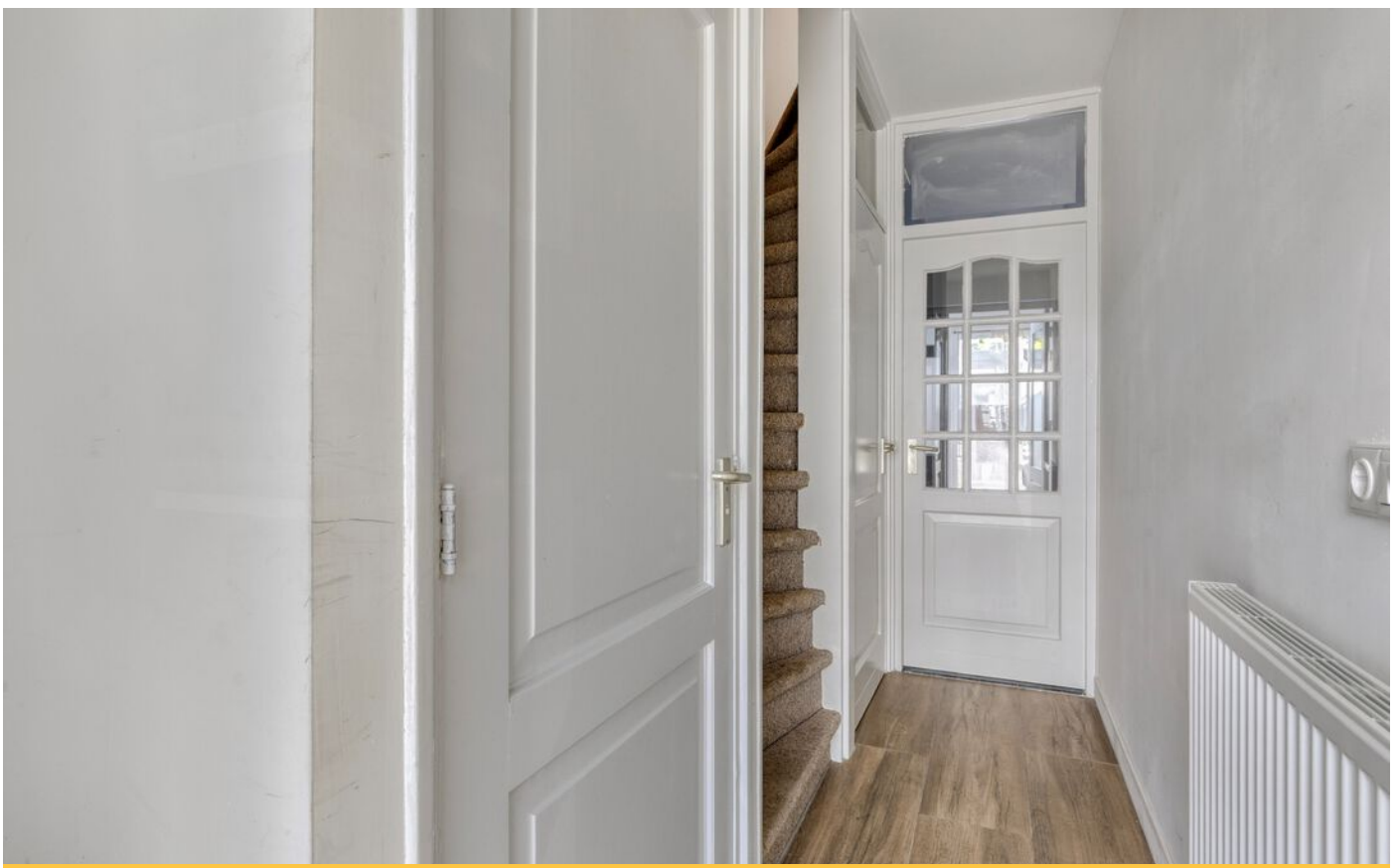
- Uitgebouwde tussenwoning op een centrale locatie in Budel
- Woonoppervlakte circa 94 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 138 m<sup>2</sup>
- Uitbouw over de volledige breedte van de woning
- Geïsoleerde tuinkamer met veel lichtinval
- Begane grond volledig voorzien van een tegelvloer in houtlook met vloerverwarming
- Gehele bovenverdieping voorzien van rolluiken
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Zolder nageïsoleerd met PIR-platen
- Intergas cv-ketel uit 2020
- Achtertuin op het zuidwesten
- Gelegen in het centrum van Budel nabij winkels, basisschool De Boogurt en het Bravo College
- Energielabel C (geldig tot 19-05-2036)

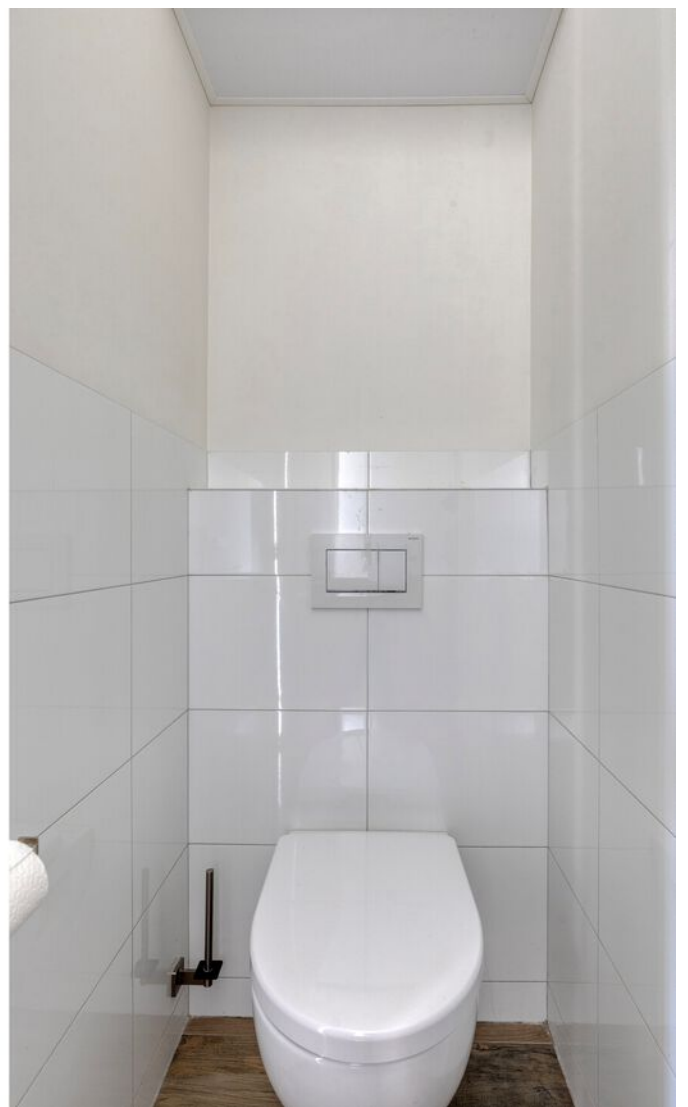
Ben je op zoek naar een comfortabele gezinswoning, een zonnige tuin en een centrale ligging in Budel? Neem dan contact op met ons verkoopteam voor meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging.

Wij laten je deze fijne woning graag van dichtbij zien!

Bij aankoop van deze woning wordt in de koopakte een waarborgsom c.q. bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.

# foto's



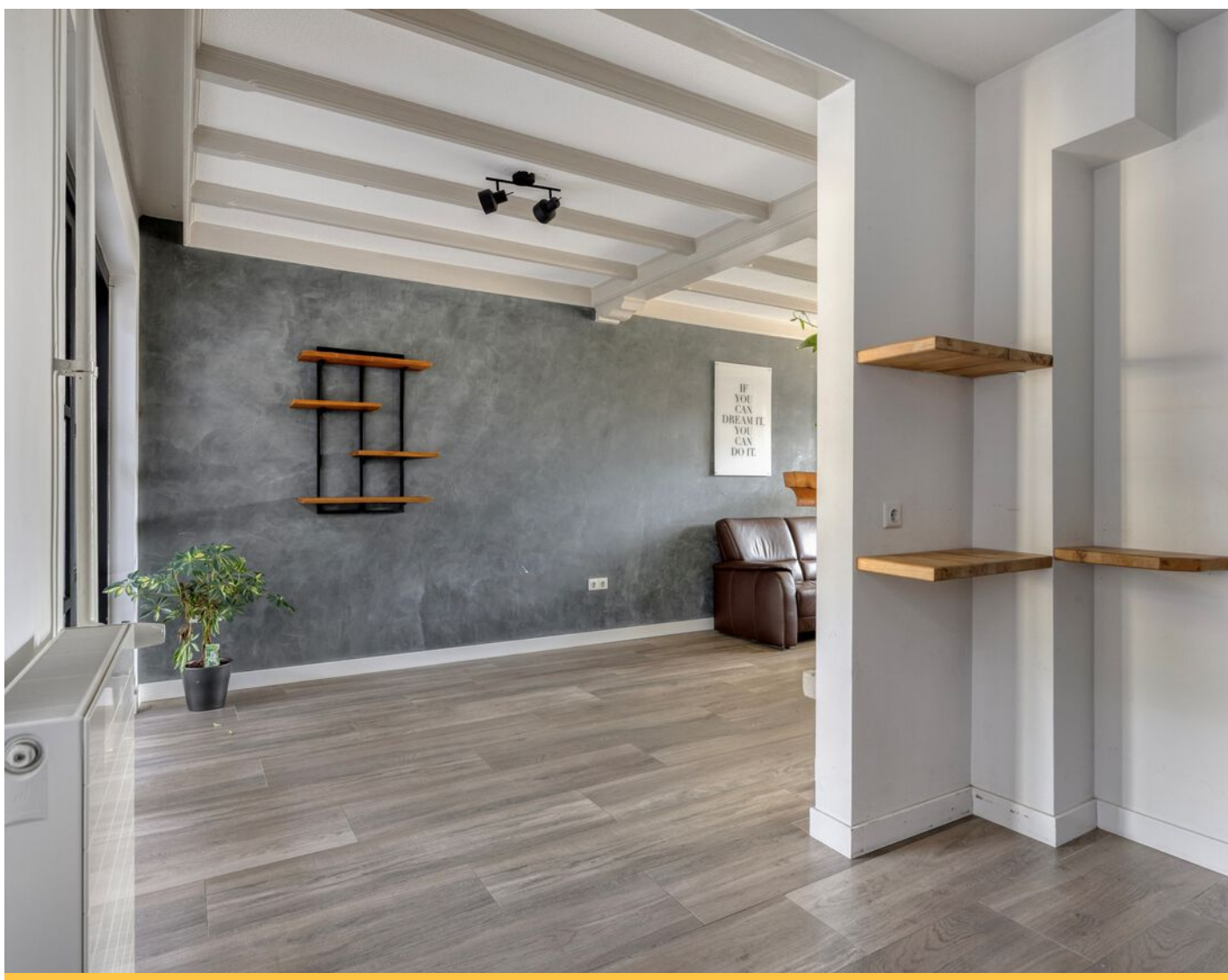






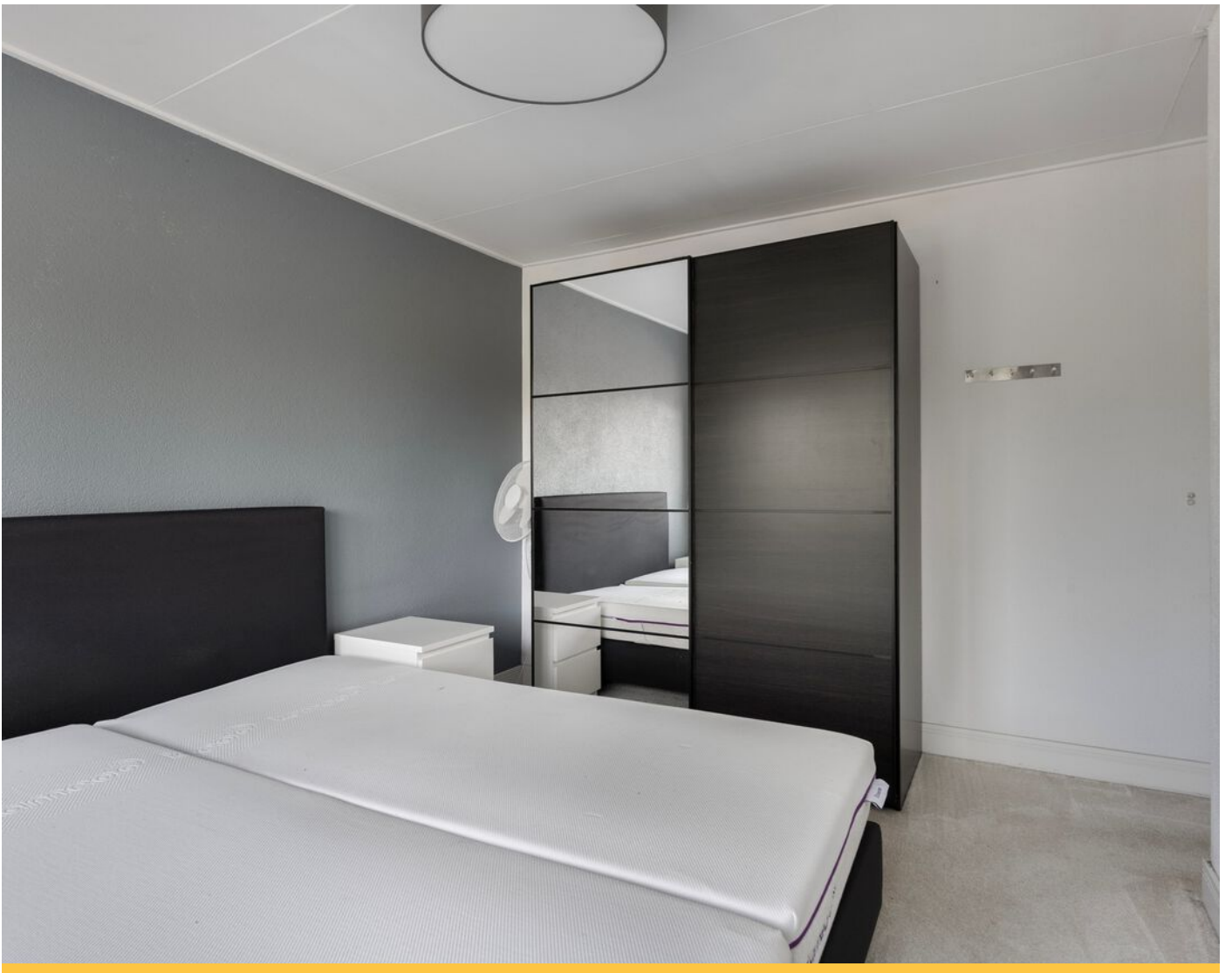


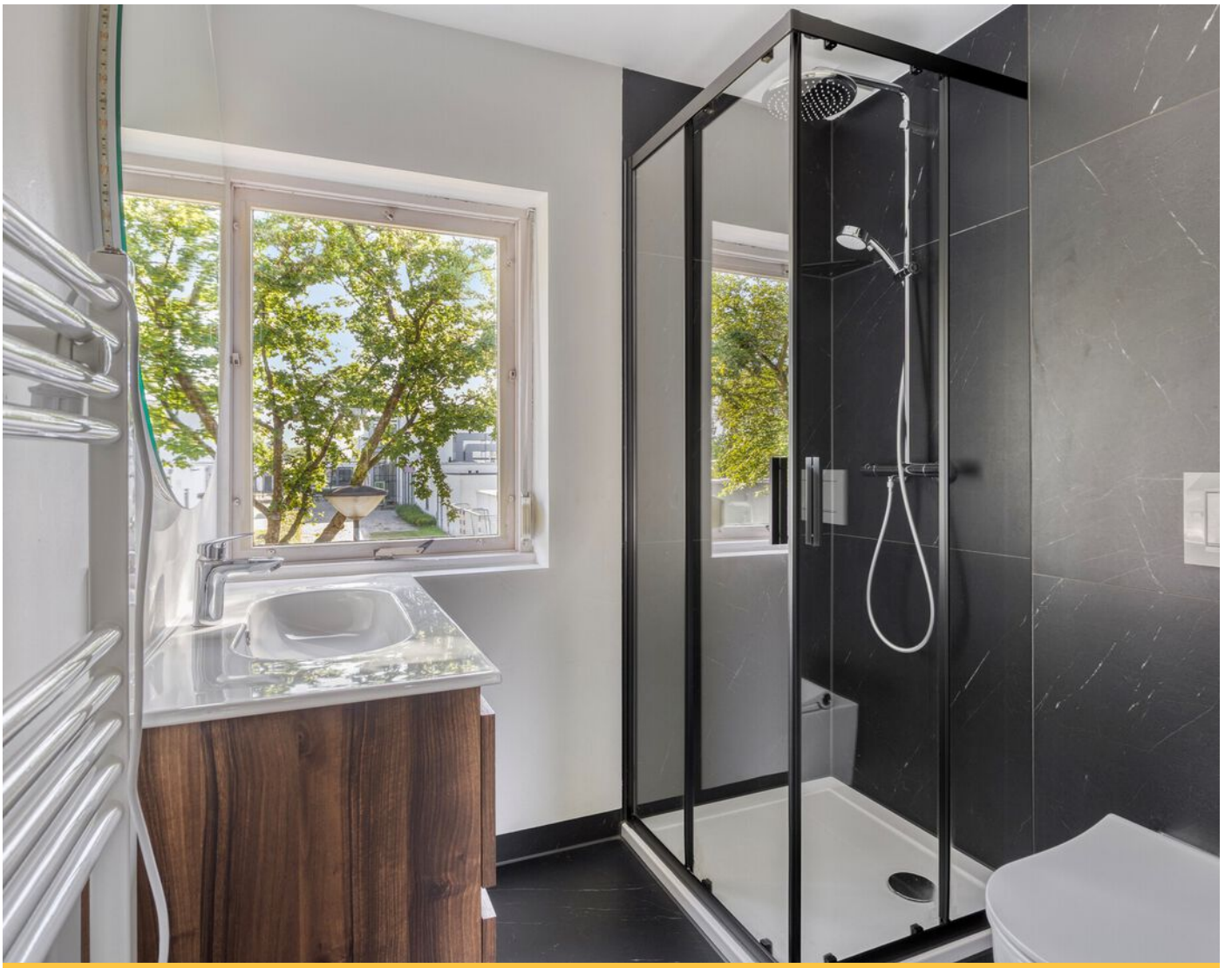






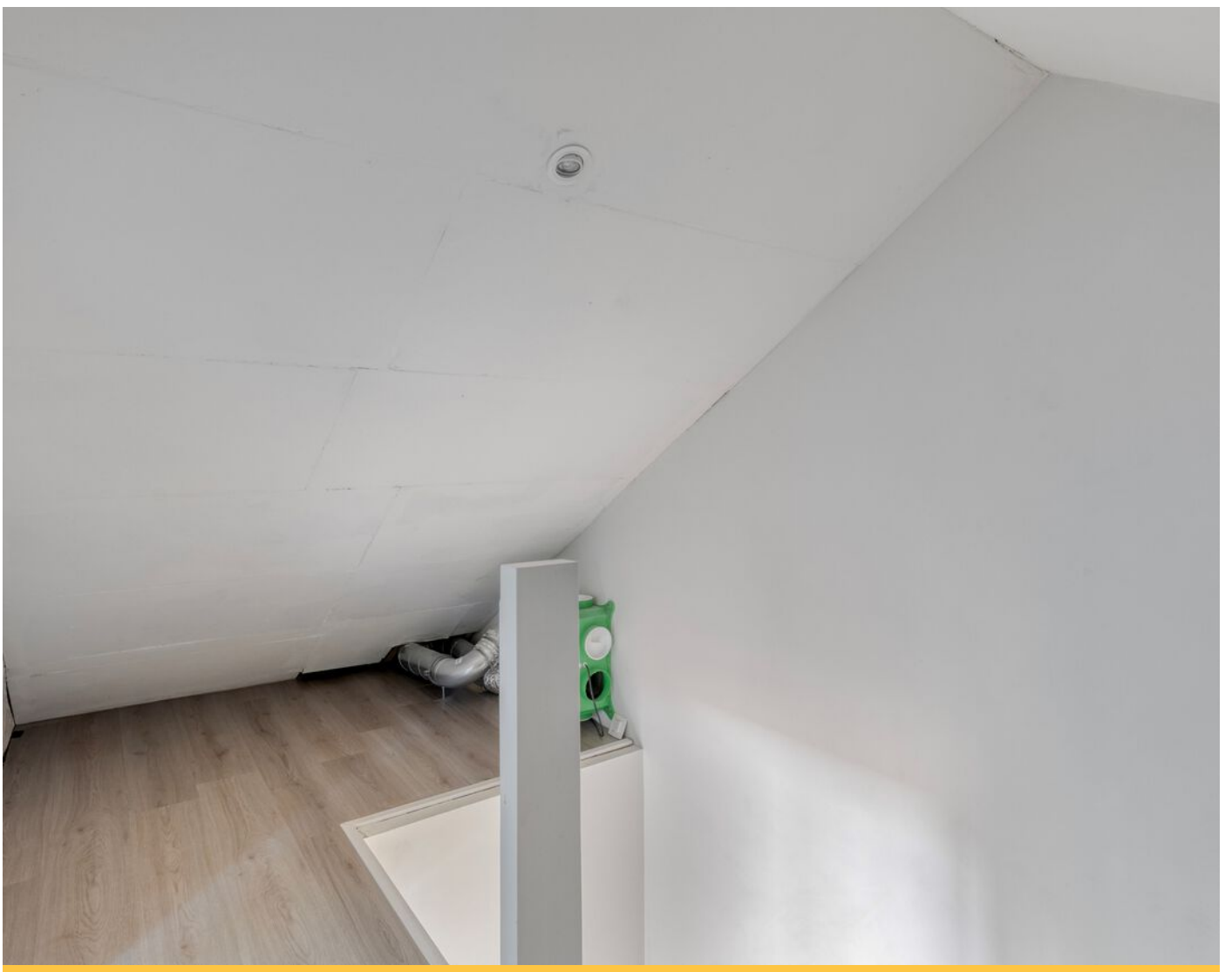


















# plattegrond



# plattegrond



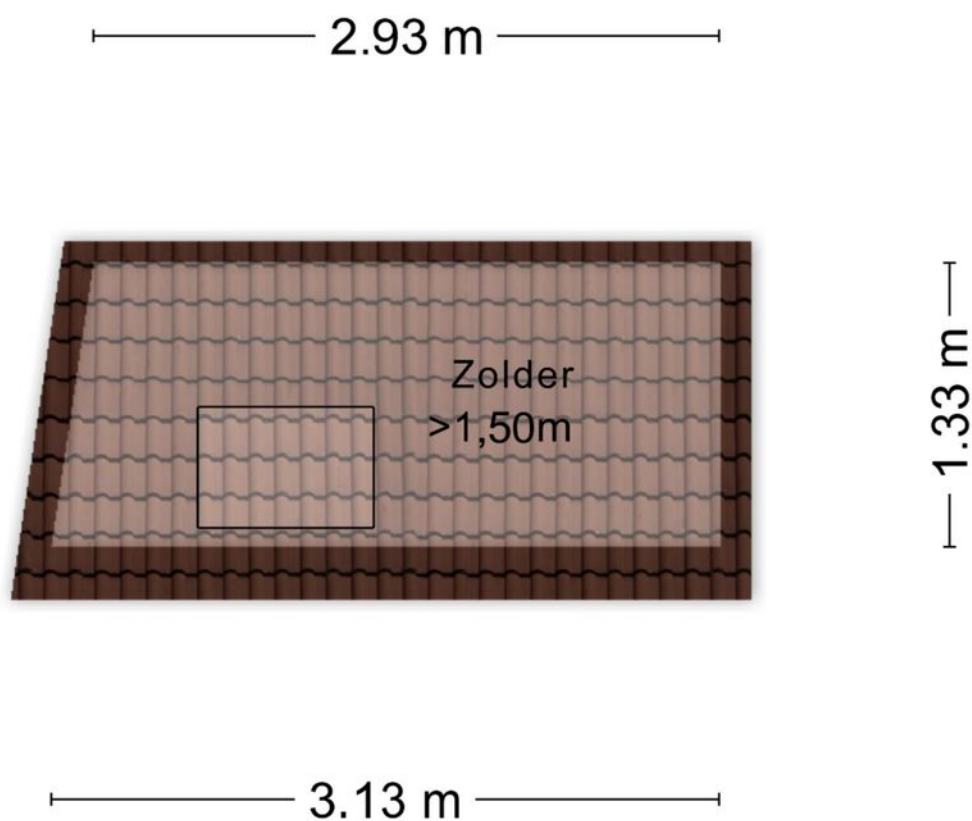
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

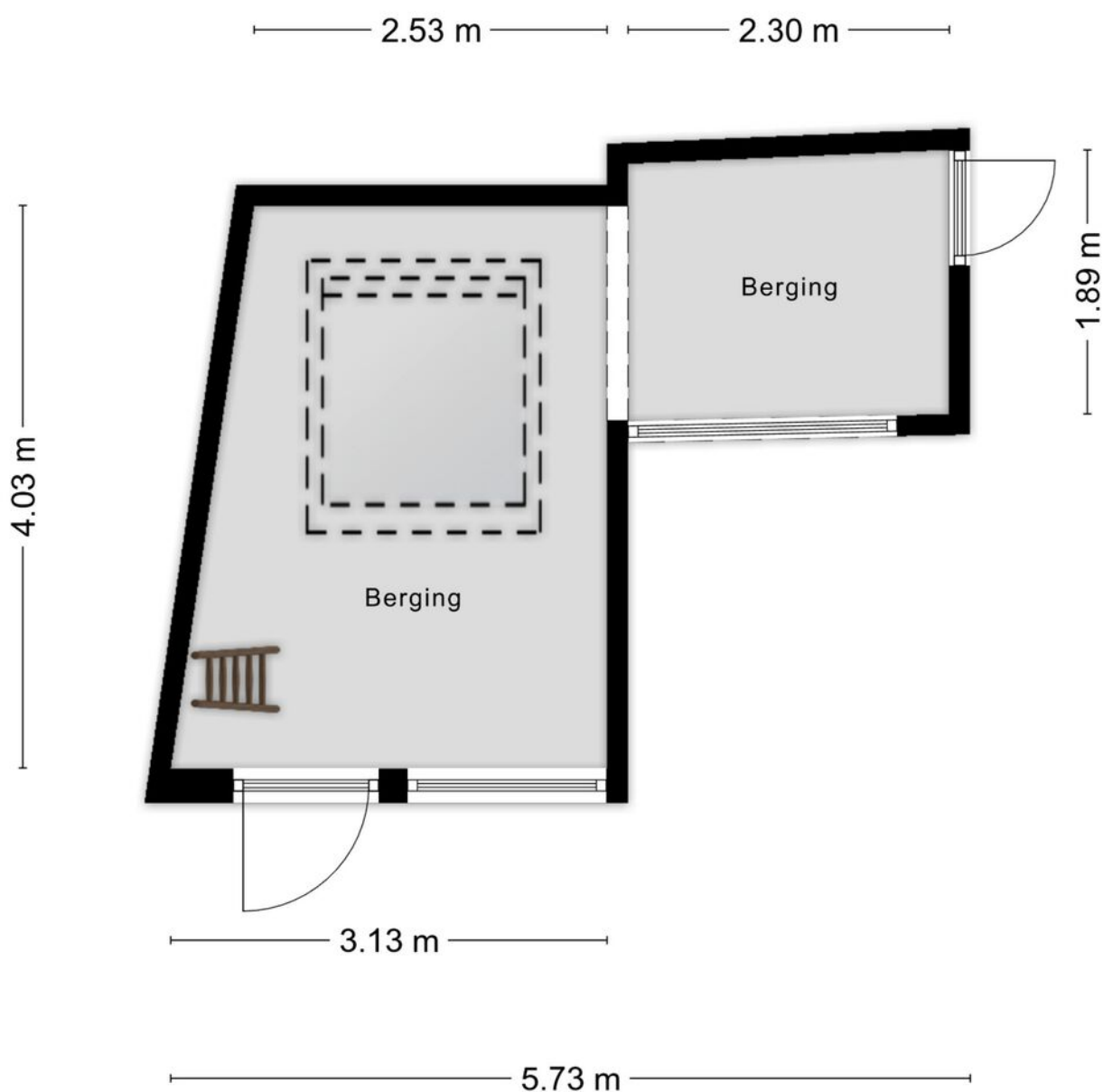
# plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

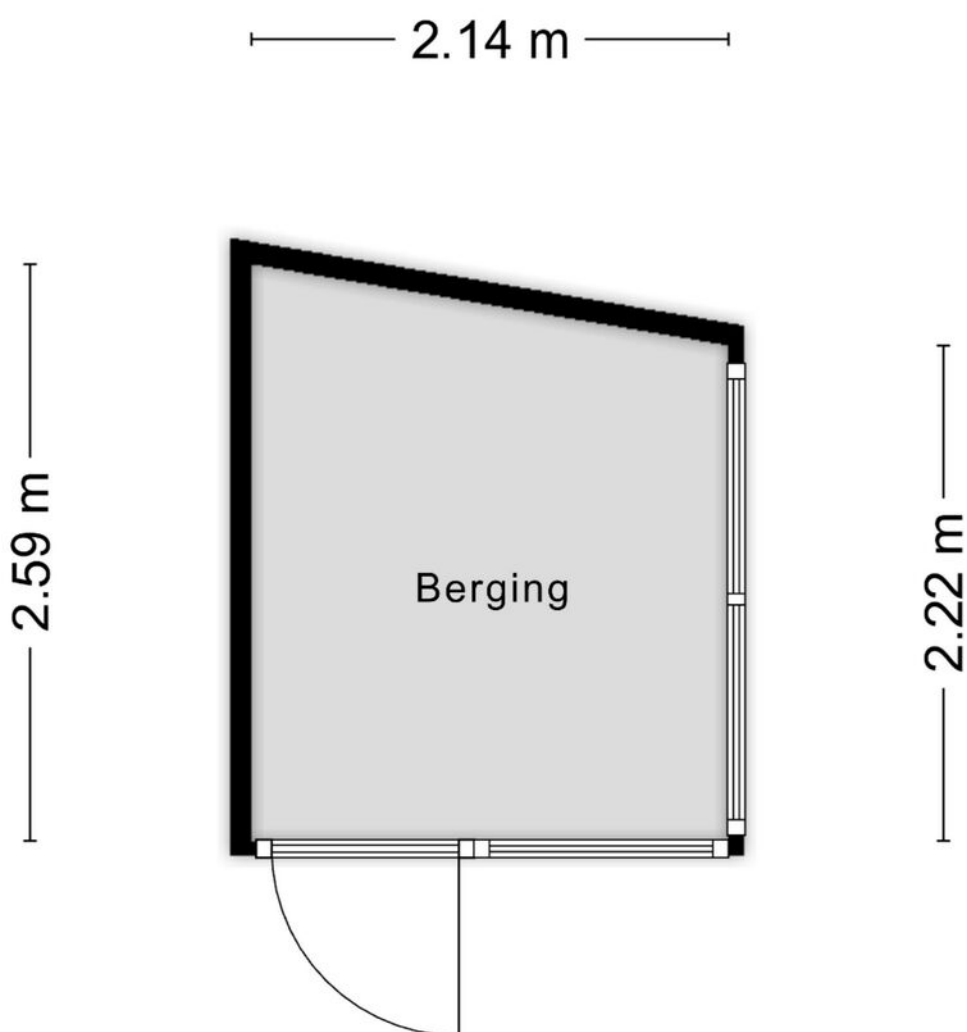
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# kadaster

Kadastrale kaart


Uw referentie: AvS



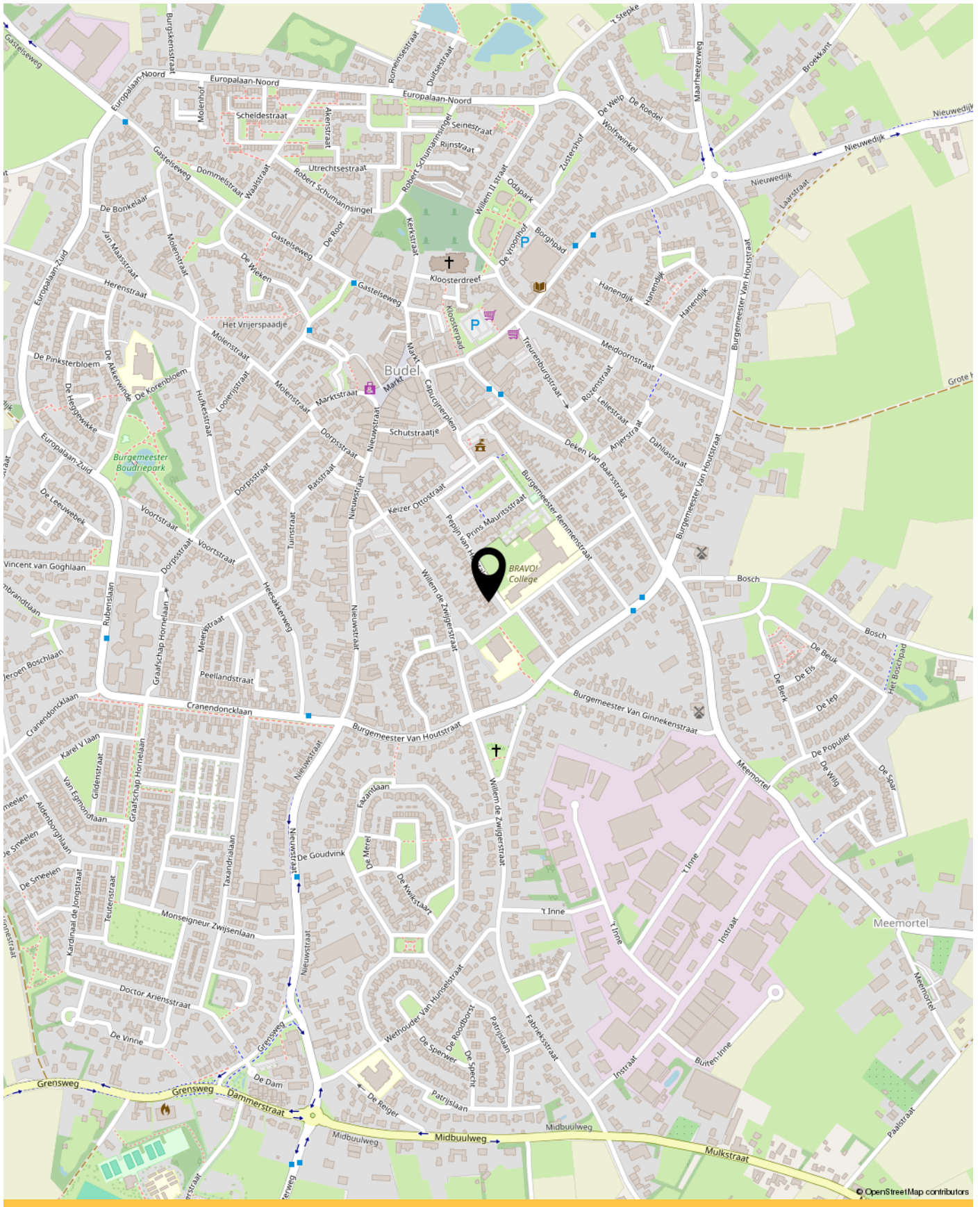
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Budel
—	Huisnummer	Sectie	F
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2749
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		

Voor een eeroelukkig uitbreiden, geleverd op 23 februari 2026.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitbreiden 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 databankrecht.



# locatie op de kaart



# veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.





# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



**Casa  
Nostra**

Makelaardij

[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)