



TE KOOP

Boschweg 124-124a
5481 EJ Schijndel

Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 Bernheze.nl

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Commerciële ruimte met bovenwoning.

Commerciële (winkel)ruimte ca. 93 m²

Woning (entree, 1e en 2e verdieping) ca. 110 m²

Dakterras ca. 42 m²

Garage ca. 19 m²

Tuinberging ca. 9 m²

Parkeerfaciliteiten:

Een aantal parkeerplaatsen voor het object



Vraagprijs:

€ 695.000,- kosten koper

Object:

Commerciële (winkel)ruimte met (burger)bovenwoning.

Energie label:

Commerciële ruimte A++
Bovenwoning D

Bouwjaar:

1959

Omschrijving

Object

Aan de Boschweg 124 - 124a in Schijndel bevindt zich dit veelzijdige object bestaande uit een commerciële (winkel)ruimte van circa 93 m² (ook separaat te koop) met daarboven een royale (burger)bovenwoning. De bovenwoning beschikt over een zonnig dakterras en een achtertuin met tuinberging, wat zorgt voor een unieke combinatie van werken en wonen op één locatie. Daarnaast is er aan de achterzijde een garage aanwezig, welke vanaf de achterzijde met de auto bereikbaar is, ideaal voor opslag of parkeren. De commerciële ruimte op de begane grond biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, van detailhandel tot dienstverlening. De commerciële ruimte is eventueel op te splitsen in twee aparte delen, er zijn twee separate toegangsdeuren naast elkaar. De ruimte is momenteel ingericht als kapsalon. Volgens het bestemmingsplan is de commerciële ruimte niet direct bestemd voor bewoning. Echter, er bestaat een mogelijkheid om bij Burgemeester en Wethouders ontheffing aan te vragen via een afwijkingsbepaling binnen het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen Burgemeester en Wethouders binnen het bestemmingsplan meewerken aan het omzetten van de commerciële ruimte naar een woonruimte.

Omgeving

De Boschweg is een levendige straat in een gevarieerde woon-werk omgeving met een mix van lokale ondernemers en bewoners. Het centrum van Schijndel ligt op korte afstand en voorziet in alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, horeca en scholen. De buurt heeft een vriendelijk karakter en is aantrekkelijk voor zowel ondernemers als bewoners die graag alles binnen handbereik willen hebben.

Bereikbaarheid

De ligging aan de Boschweg maakt dit object uitstekend bereikbaar. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. Binnen enkele minuten zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Veghel bereikbaar. Ook zijn er bushaltes op loopafstand, wat de bereikbaarheid voor klanten, leveranciers én bewoners bijzonder aangenaam maakt.

Plaatselijk bekend

Boschweg 124 en 124a
5481 EJ Schijndel

Kadastraal bekend

Gemeente: Schijndel
Sectie: H
Nummer: 557 (gesplitst in appartementsrechten Schijndel, H, 4638 A1 en A2)
Bron: Kadaster Eindhoven
Totale perceelsgrootte: 190 m²

Indeling object

Begane grond: entree met dubbele toegangsdeuren t.b.v. commerciële ruimte met kantine met pantry en toilet en entree met trapopgang t.b.v. bovenwoning;
Eerste verdieping: overloop met trapopgang, toilet, badkamer, woonkamer met keuken en royaal dakterras met berging/kast;
Tweede verdieping: inloop/opbergruimte en 3 slaapkamers;
Derde verdieping: vliering/opbergruimte met CV-ketel.

Omschrijving

Oppervlakteverdeling commerciële ruimte

- Commerciële ruimte: ca. 93 m²;
- Woning (entree, 1e en 2e verdieping): ca. 110 m²;
- Dakterras: ca. 42 m²;
- Garage: ca. 19 m²;
- Tuinberging: ca. 9 m².

Duurzaamheid

Het object beschikt over een energielabel A++ voor de commerciële ruimte (afgegeven op 7 mei 2025) en over een energielabel D voor de bovenwoning (afgegeven op 26 juni 2025).

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Isolerende beglazing;
- Grotendeels ledverlichting;
- Achterzijde t.p.v. de b.g.g. en 1e verdieping voorzien van rolluiken;
- Splitunits (warmtepomp) t.b.v. koelen en verwarmen;
- CV-ketel in 2025 vervangen door Intergas HRE.

Opleveringsniveau

Commerciële ruimte:

De commerciële ruimte is momenteel ingericht als kapsalon en voorzien van een moderne inrichting en afwerking.

- Dubbele entree met rolluik;
- Splitunit (warmtepomp) t.b.v. koelen en verwarmen;
- Luchtverversing middels mechanische afzuiging;
- Kabelgoten met verlichting;
- Keukenblokje met witgoedaansluitingen;
- Toiletruimte.

Bovenwoning:

- Separate entree met meterkast en trapopgang op de begane grond;
- De woonkamer is uitgerust met een parketvloer en de keuken met een tegelvloer;
- De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en afzuigkap;
- 4 dakkapellen geven veel ruimte op de 1e verdieping;
- De vliering (3e verd.) heeft een houten vloer en is bereikbaar met een vlizotrap.

Garage:

- Voorzien van betonvloer;
- Dubbele beglazing;
- Voorzien van roldeur.

Omschrijving

Algemene voorzieningen

- Het object is voorzien van een splitunit t.b.v. verwarmen en koelen;
- Vernieuwde meterkast;
- Warmtebron en warmwater object: middels radiatoren, CV ketel Intergas HRE 2025 (samen met woning);
- Splitunit (warmtepomp) t.b.v. koelen en verwarmen (commerciële ruimte en woning);
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en aluminium en voorzien van dubbele beglazing;
- Zonwering middels rolluiken en zonneluifels.

Parkeren

Aan de voorzijde van het object zijn direct voor het object en aan het plein openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Vraagprijs

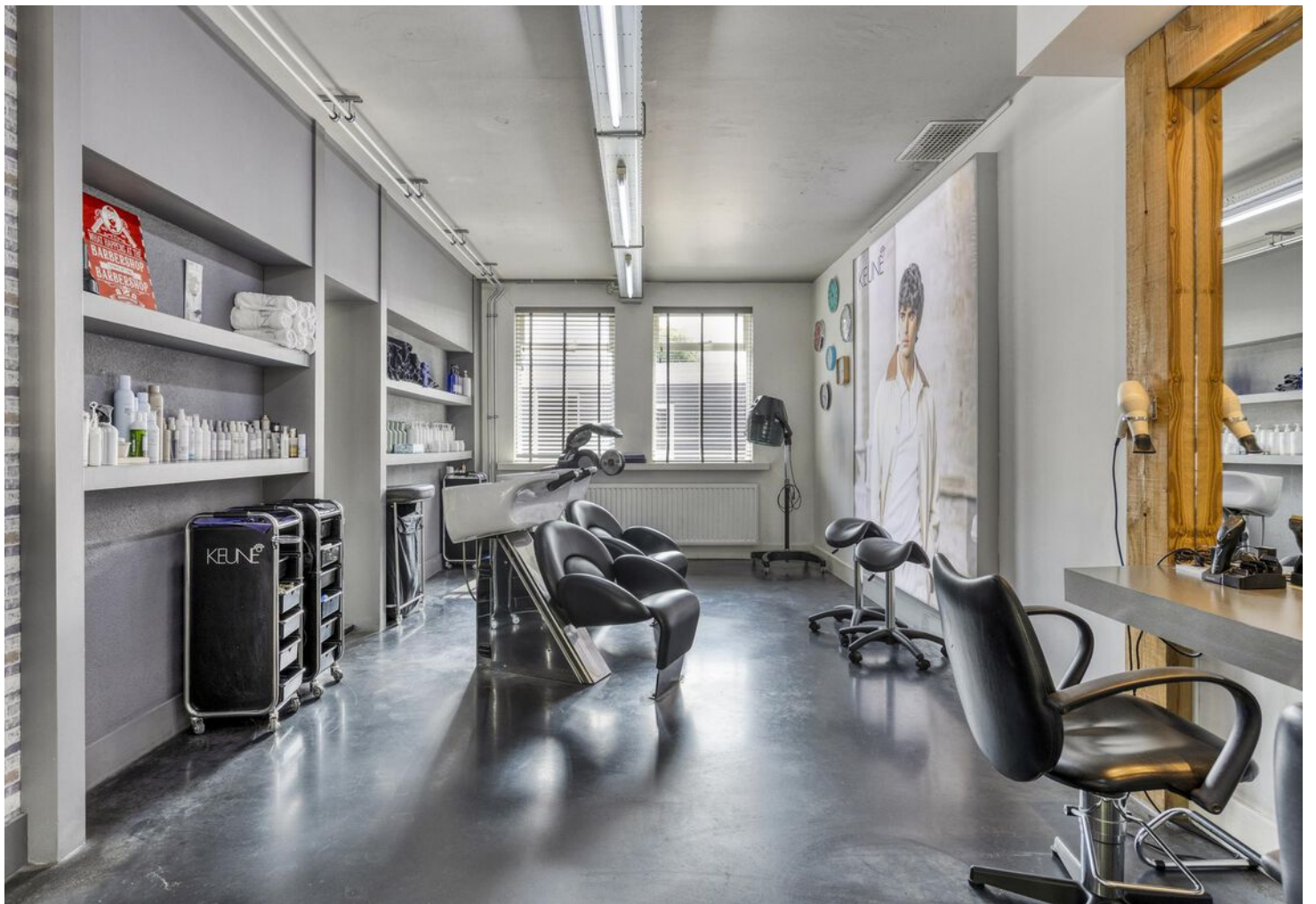
€ 695.000,- kosten koper.

Aanvaarding

In overleg.





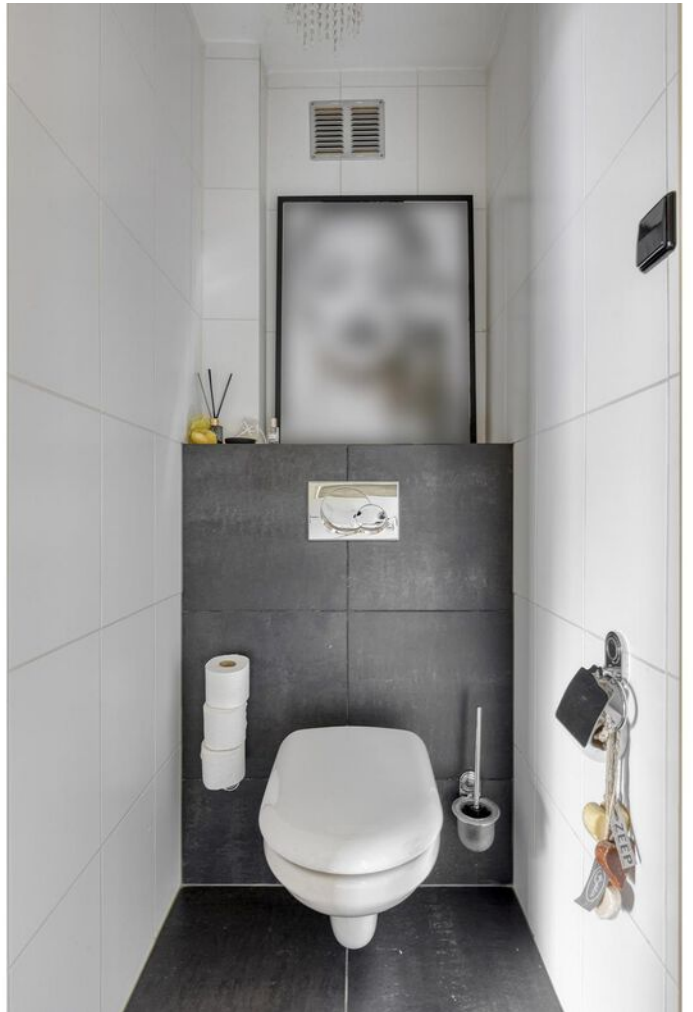
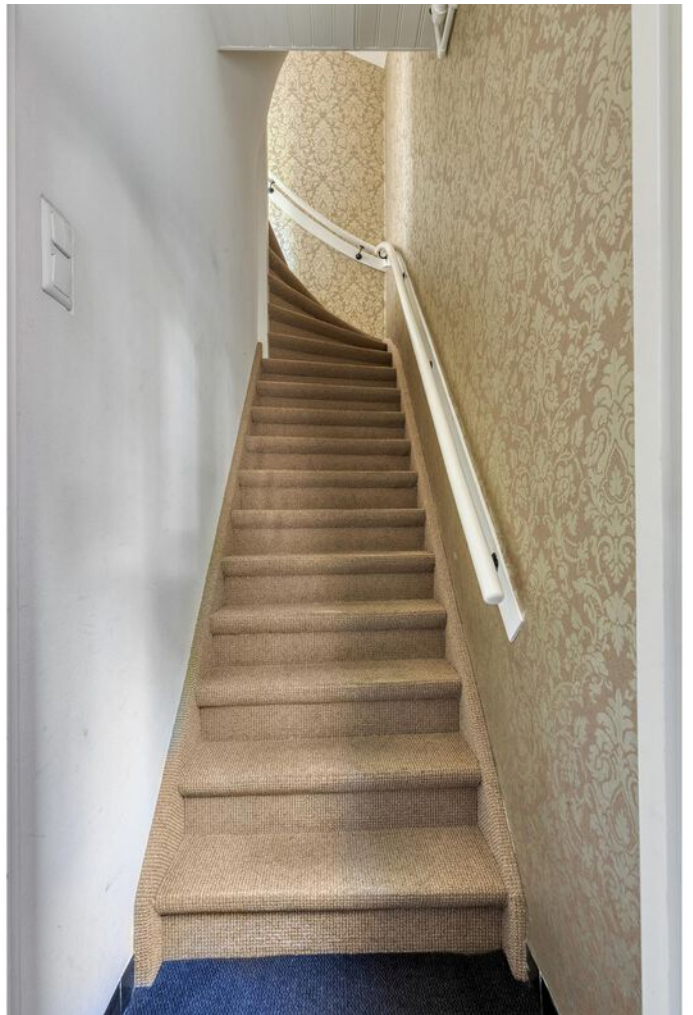




















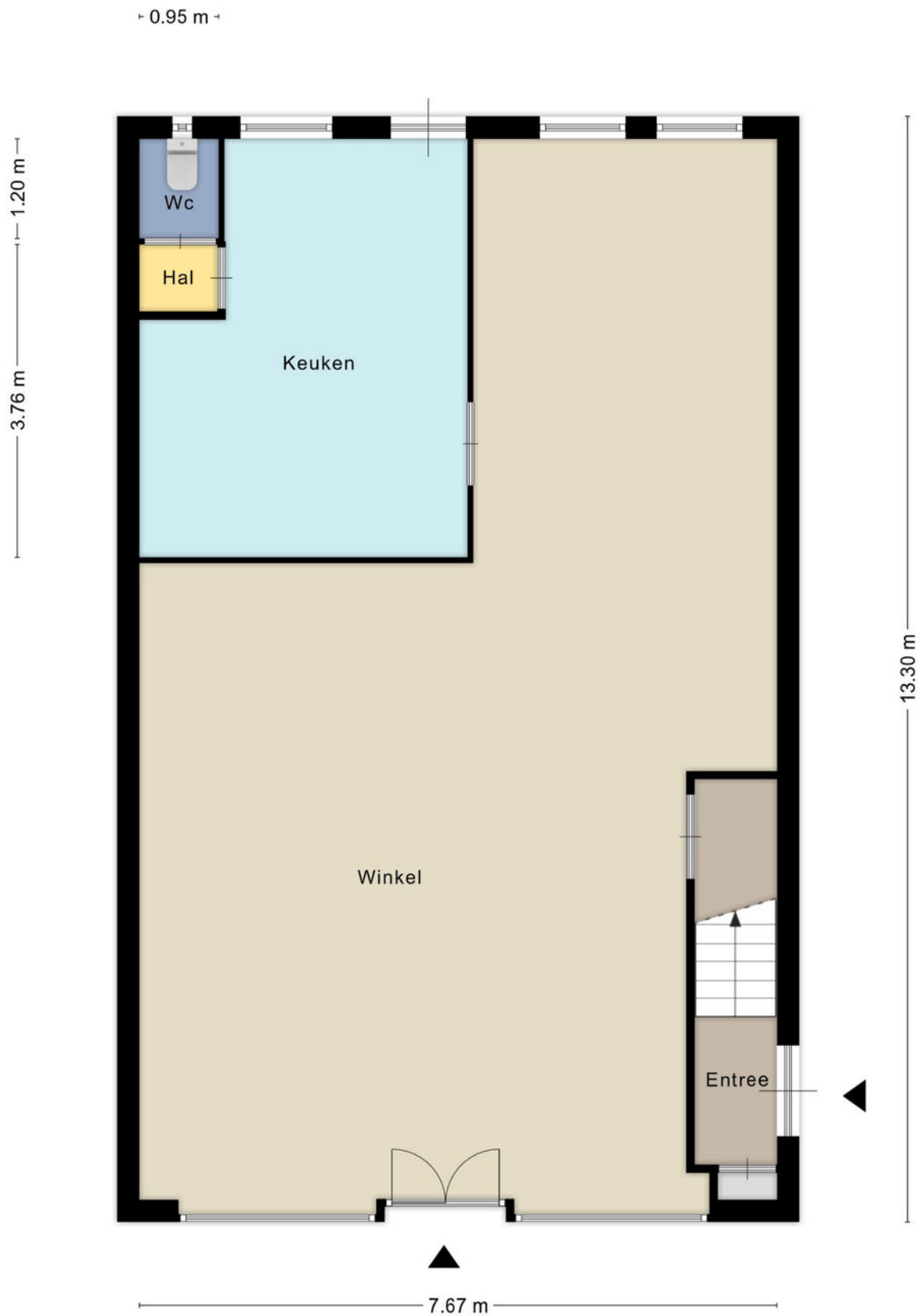






Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

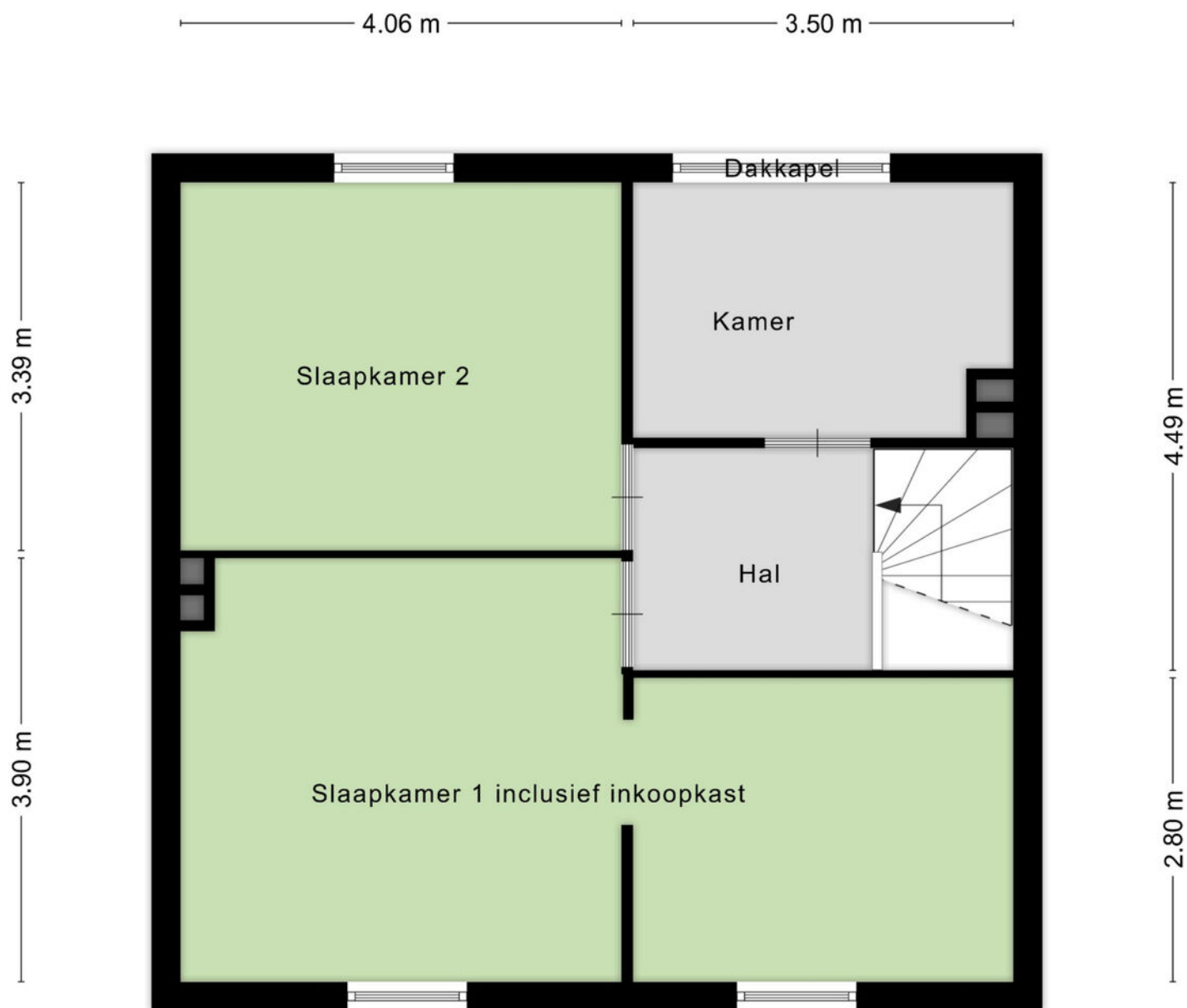
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

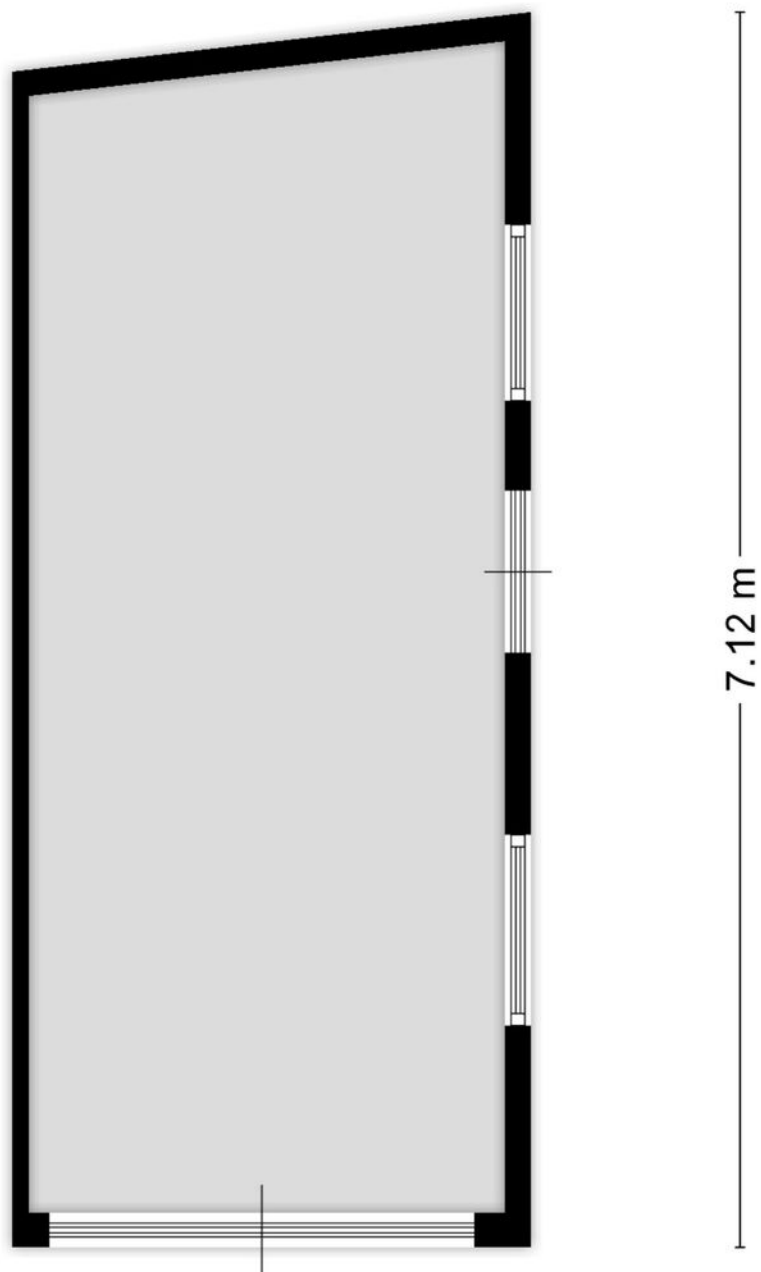
Tweede verdieping



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

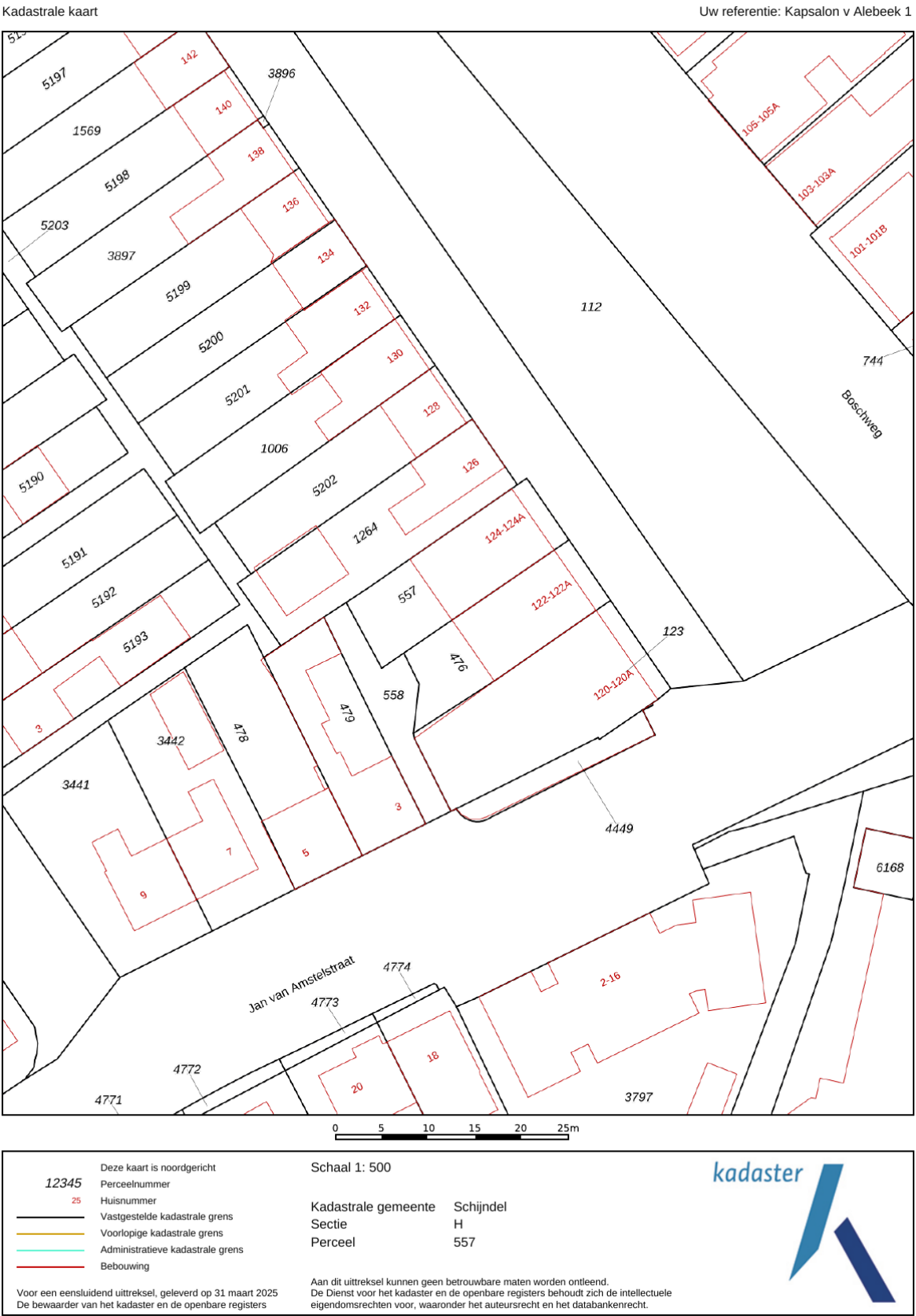
Plattegrond

Garage



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

Kadastrale kaart



Omgevings-/bestemmingsplan



LEGENDA

BESTEMMINGEN

- | | | |
|----------|---|---|
| art. 3. |  | VERKEERSDOELEINDEN 1
(ga) garageboxen |
| art. 4. |  | WOONDOELEINDEN
(v) vrijstaande woning
(t) maximaal twee aaneengebouwde woningen
(a) aaneengebouwde woningen, min. 3
(s) gestapelde woningen |
| art. 5. |  | VOORTUIN |
| art. 6. |  | ACHTERERF |
| art. 7. |  | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN |
| art. 8. |  | BEGRAAFPLAATS |
| art. 9. |  | WONEN MET DETAILHANDEL |
| art. 10. |  | VERSPREIDE VOORZIENINGEN
(b) bedrijven
(d) detailhandel en <u>dienstverlening</u>
(hc) horeca
(dk) detailhandelen kantoor |

Bestemming - wonen met detailhandel

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu ▾

[< Locatie zoeken](#)

Boschweg 124, 5481EJ Schijndel

[Toon documenten op gekozen locatie](#)

+
—

m
km

✎

paraplubestemmingsplan archeologie

bestemmingsplan - Gemeente Meierijstad

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 10-04-2025 - vastgesteld

Plekinfo
Regels
Gerelateerd
Overig
Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Waarde - Archeologie 2 >

Omgevings-/bestemmingsplan

ARTIKEL 9. WONEN MET DETAILHANDEL

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, waarbij detailhandel of dienstverlening mogelijk is, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Inrichting

2. Op gronden met de bestemming "Wonen met detailhandel" zijn toegelaten:
 - a. maximaal één woning per bestemmingsvlak, al dan niet in combinatie met detailhandel of dienstverlening;
 - b. bouwwerken en gebouwen ten dienste van de bestemming, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Bouwregels

3. De bebouwing moet voldoen aan de navolgende bepalingen:
 - a. de voorgevel van de hoofdmassa moet in de naar de weg gekeerde grens van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. de gevelbreedte dient minimaal 7 meter te bedragen;
 - c. de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen;
 - d. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
 - e. het aantal bouwlagen mag maximaal 2 bedragen.
4. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.
5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Gebruiksbeplanning

6. De oppervlakte van de gronden en opstallen met de bestemming "Wonen met detailhandel", in combinatie met de bestemming "Achtererf", die wordt gebruikt ten behoeve van detailhandel en dienstverlening, inclusief de daarbij behorende opslag, mag niet meer bedragen dan in onderstaand schema per adres wordt aangegeven:

Adres	m ² bestaand	m ² toegestaan
Boschweg 122	95	95
Boschweg 124	95	95

7. Op de verdieping is geen detailhandel of dienstverlening, dan wel die functies ondersteunende activiteiten toegestaan.
8. Het bepaalde in artikel 14 (Algemene gebruiksbeplanningen) is van overeenkomstige toepassing.

Omgevings-/bestemmingsplan

Afwijkingsbepaling

9. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot vermeerdering van het aantal woningen, zoals beschreven in lid 4. Artikel 4 lid 9 (Woondoeleinden) is van overeenkomstige toepassing.
10. Het bepaalde in artikel 15 (Algemene ontheffingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbepaling

11. Het bepaalde in artikel 16 (Algemene wijzigingsbepalingen) is van overeenkomstige toepassing.

Disclaimer

Bedrijfsmatig vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoop-makelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van een bieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:



Wonen



Agrarisch



Bedrijven



Vastgoed

