



Te koop!

€795.000,-- K.K.

Groeskuilen 107

GEMERT



Modern, luxe en eigentijds...dat zijn de juiste woorden voor deze riante, jonge vrijstaande woning. De woning typeert zich door sfeer, hoogwaardige afwerking en functionele leefruimtes. De zeer goed onderhouden woning beschikt over een compleet isolatiepakket (energielabel A) en is gelegen op een prachtige locatie op een perceel van 390 m².



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

0492-392498 | info@geertsvanoijen.nl | www.geertsvanoijen.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Gebouw gebonden buitenruimte
Externe buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV ketel

201 m²
390 m²
735 m³
22 m²
10 m²

4

2016
A
2016

ENTREE

Middels de entree aan de zijkant van de woning betreedt u deze fantastische en instapklare woning. In de hal bevinden zich de garderobe en de trapopgang naar de 1^e verdieping. De hal is voorzien van een houten planken vloer met vloerverwarming en strak stucwerk op wanden en plafond.



WOONKAMER

De sfeervolle en lichte woonkamer is eveneens voorzien van een houten planken vloer met vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van stucwerk en er is een stucwerk plafond met sierlijsten en inbouwspots. De gashaard maakt deze ruimte tot een gezellig geheel. Aan de voorzijde is het uitzicht weids en ruimtelijk.



*Sfeervolle
woonkamer
met gashaard*



LEEFKEUKEN

De woonkamer en leefkeuken zijn gescheiden middels ensuite deuren. De vloer in de keuken is bedekt met een moderne, donkere tegel voorzien van vloerverwarming. De moderne keukeninrichting is voorzien van een wandopstelling en een kook-/spoeleiland met barretje, beide met een composiet werkblad. In de keuken vindt u de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, wokbrander (gas), afzuigkap, spoelbak met quooker en een vaatwasser. De combi-oven, stoomoven en koelkast zijn allen ingebouwd in de kastenwand.



*Moderne
keuken met
eiland*



In de keuken is meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel wat garantie geeft voor gezellige 'culinaire' middagen/ avonden met familie en vrienden. U kunt het diner ook opdienen aan de tafel bij het overdekt terras, welke bereikbaar is middels de dubbele schuifdeuren.



*Directe
toegang tot
het overdekt
terras*

PORTAAL

In het naastgelegen portaal bevinden zich de toiletruimte en een keukenblokje met wastafel. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje en heeft zowel natuurlijke als mechanische ventilatie. Vanuit het portaal heeft u zowel toegang tot de bijkeuken als de achtertuin.



BIJKEUKEN

De bijkeuken is voorzien van een ruime kastenwand voor praktische opslag alsmede de meterkast met voldoende groepen, glasvezelaansluiting en een alarminstallatie. De tegelvloer is vanuit de keuken doorgelegd naar het portaal en de bijkeuken. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Aan de voorzijde bieden dubbele deuren toegang tot de oprit.



1E VERDIEPING

Middels de trapopgang komt u op de overloop welke toegang geeft tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Het fraaie afwerkingsniveau van de begane grond is ook op deze verdieping doorgetrokken. De volledige 1^e verdieping is gelijkwaardig en keurig afgewerkt met een houten planken vloer voorzien van vloerverwarming, stucwerk wanden en - plafond. De aanwezige airco geeft de verdieping extra verkoeling of verwarming. De separate toiletruimte is deels betegeld in een moderne kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van 3.20 x 5.68m. De grote raampartijen geven de kamer een fraaie natuurlijke lichtinval. De ingebouwde vaste kastenwand geeft deze kamer een strakke uitstraling. Verder is de slaapkamer voorzien van een rolluik.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 heeft een oppervlakte van ruim 15 m² met een ruime kastenwand in de dakschuinte. De balken zijn in het zicht gelaten waardoor de kamer een ruimtelijke en open uitstraling heeft. Deze fijne kamer geniet voldoende lichtinval vanuit het 'vaste' draai-/kiepraam en het draai-/kiepraam in de dakkapel.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

De ouderslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is ruim bemeten met een afmeting van ca. 3.99 x 3.48m. Aansluitend heeft deze kamer een fraaie inloopkast van ruim 8 m² met vaste kastenwand. Deze slaapkamer is voorzien van een rolluik.



*Slaapkamer
met
inloopkast*

1E VERDIEPING | BADKAMER

De modern ingerichte badkamer is deels betegeld met een donkere tegel. De grote dakkapel zorgt voor voldoende daglicht alsmede natuurlijke ventilatie. De badkamer kan ook mechanisch worden geventileerd. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche en dubbele vaste wastafel in badmeubel. De vloerverwarming en designradiator geven deze ruimte een behaaglijk gevoel.



*Complete
en moderne
badkamer*



2E VERDIEPING | WASRUIMTE

Via de vaste trap is de ruime tweede verdieping te bereiken. De overloop is voorzien van een houten planken vloer met vloerverwarming en een inbouwkast achter de knieschotten.

De ruime en praktische wasruimte is voorzien van een tegelvloer en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens zijn hier de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit, 2016) en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie gesitueerd. Het grote dakvenster geeft deze kamer voldoende natuurlijke lichtinval.



2E VERDIEPING | 1 SLAAPKAMER

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer. Deze is ook bruikbaar als kantoorruimte of hobbykamer. De royale zolderslaapkamer is voorzien van een houten planken vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. Vanwege het open karakter en het grote dakvenster oogt deze kamer zeer licht en ruimtelijk.



ACHTERTUIN

Vanuit de leefkeuken heeft u toegang tot het ruime, overdekte terras met lichtstraat en screens. De fraaie en strak aangelegde achtertuin beschikt verder over gazon, sierbestrating, een buitenkraantje en een beregeningssysteem (pop-up). De tuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en beschikt over een houten tuinberging achter in de tuin. De nette erfafscheiding bestaat deels uit een groene haag en deels uit houten schuttingdelen. Aan beide zijden van de woning is een poort voor de achterom.



*Fantastisch
overdekt
terras*









BIJZONDERHEDEN

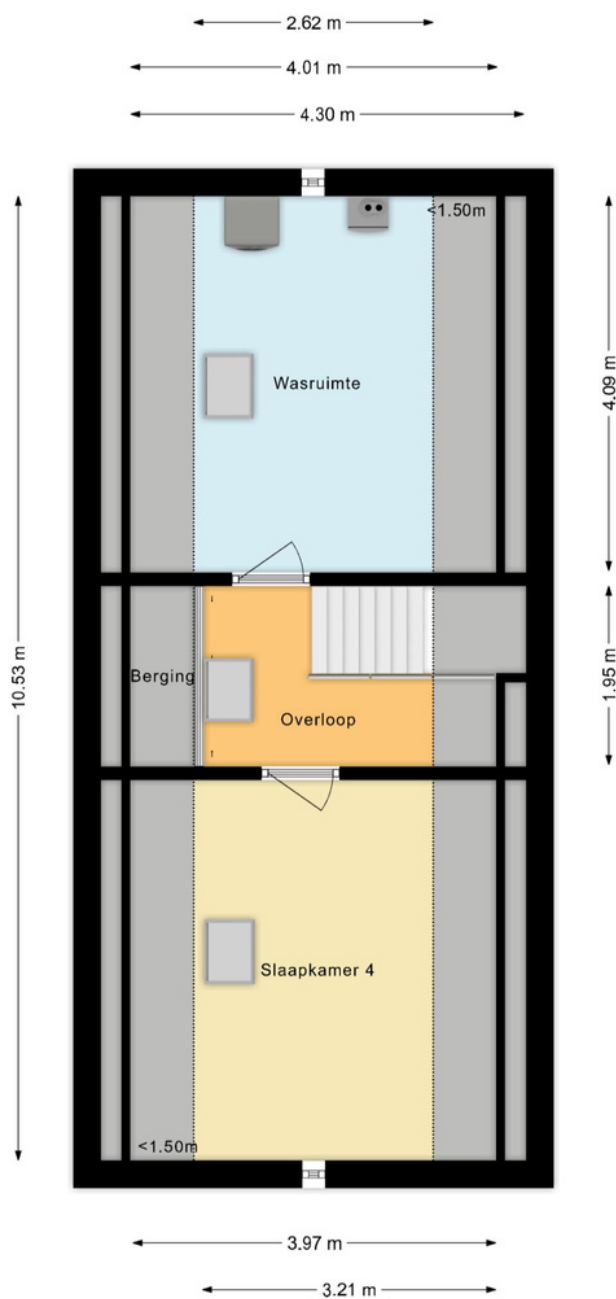
- Deze in 2016 gebouwde vrijstaande woning is direct instapklaar.
- De woning heeft een modern en hoog afwerkingsniveau met duurzame materialen.
- Voorzien van een compleet isolatiepakket en airco. Energielabel A.
- Alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming (met eigen thermostaat per ruimte) .
- Voorzien van een moderne keuken en luxe sanitaire voorzieningen.
- De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers.
- 2 Slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.
- De woning is voorzien van een centraal stofzuigstelsel.
- Zeer ruime woning met 735 m³ inhoud en 201 m² woonoppervlakte.
- Gelegen op een perceel van 390 m² met strak aangelegde tuin en overdekt terras.
- Gelegen op een schitterende locatie met wijkpark, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving.



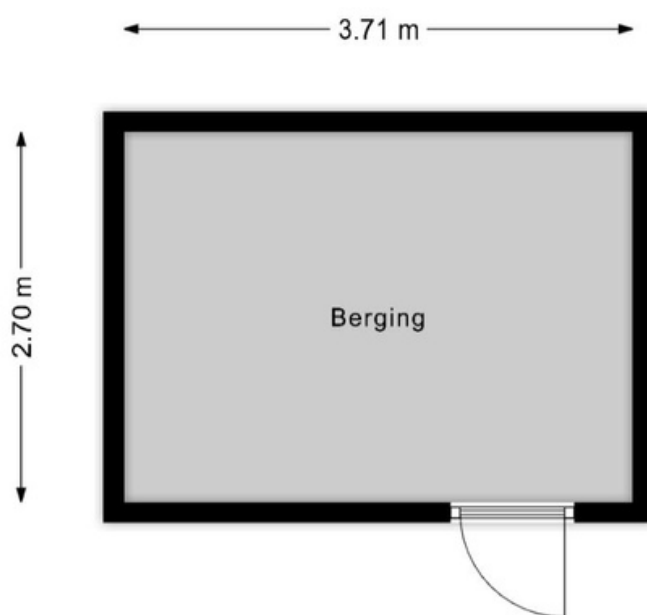
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



BERGING



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

aal 1: 500

- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie K
Perceel 3305

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2025
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.

kadaster





Wonen in Gemert

Het prachtige en gezellige Gemert ligt in de hoek Helmond, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Deze centrale ligging maakt het dorp tot een fantastische plek om wonen, werken en recreëren te combineren. Gemert-Centrum heeft een levendig dorpshart. Hier vindt u een zeer gevarieerd en uitgebreid aanbod aan winkels en de nodige voorzieningen. U bent bovendien in een oogwenk in het buitengebied voor heerlijke wandel- of fietstochten, tussen de landerijen, door de bossen en natuurlijk Nationaal Park De Groote Peel.

'Heerlijk
vrij'



OVER ONS

Niets geeft ons zoveel voldoening als het realiseren van uw persoonlijke woonwensen. Dit streven zit verankerd in onze werkwijze. U kunt daarom het volgende van ons verwachten:

Perfekte lokale marktkennis

Wij kennen ons werkgebied als onze broekzak en hebben vrijwel ieder type huis in Gemert, Bakel, Boekel, Erp en Laarbeek van binnen gezien. Deze lokale marktkennis is wat ons betreft een absolute pré: wij weten immers perfect wat er te halen valt in 'onze' regio. Zo slepen we voor al onze klanten een zo gunstig mogelijke deal uit het vuur.

Uitstekende service

Onze klanten beoordelen ons inmiddels met een gemiddelde van 9.6. Bij ons staat goede service nog hoog in het vaandel. We besteden veel aandacht aan het gehele traject, van het in kaart brengen van uw wensen, tot aan de bezichtigingen en het opmaken van de koopovereenkomst. En zelfs na een akkoord helpen we u nog met alle liefde.

Persoonlijke aandacht

We zijn groot genoeg voor een compleet dienstenpakket, maar nog klein genoeg om iedere klant persoonlijk te kennen. Iedereen binnen ons kantoor is dan ook op de hoogte van uw persoonlijke wensen. Daarnaast zijn we uitstekend bereikbaar en nemen we ruim de tijd voor alle afspraken die we met u plannen. Wat ons betreft vanzelfsprekend: u (ver)koopt of (ver)huurt immers niet iedere dag een huis!

Met plezier zijn wij uw makelaar.

Neem gerust contact op met ons kantoor voor een vrijblijvende kennismaking.

[illegible]

AANTEKENINGEN

ALGEMENE INFORMATIE

- Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak met ons kantoor.
- Neem bij bezichtiging een aankoopmakelaar mee, voor meer inzicht in bouwkundige en juridische zaken. Een aankoopmakelaar biedt u zekerheid, tijdwinst en een professionele begeleiding.
- Wij stellen het op prijs om enkele dagen na de bezichtiging een reactie van u te ontvangen, zodat wij de verkoper kunnen informeren over het resultaat van de bezichtigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

Notaris

Indien door koper een notaris wordt gekozen welke zijn plaats van vestiging heeft buiten een straal van 15 kilometer gemeten vanuit het centrum van Gemert, zijn de bijkomende kosten die dit met zich meebrengt voor verkoper, voor rekening van koper. Onder bijkomende kosten worden in ieder geval verstaan reiskosten en/of eventuele kosten van het opmaken van een volmacht ten behoeve van verkoper.

Onderhandeling

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

VastgoedPro

Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, VastgoedPro. Bij VastgoedPro zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De Vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij de VastgoedPro moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Wij zijn u graag van dienst!

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs

Binderseind 1

5421 CG Gemert

0492 - 392498

www.geertsvanoijen.nl

info@geertsvanoijen.nl

Deze informatie wordt u geheel vrijblijvend aangeboden. Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie.



Makelaarskantoor

Geerts Van Oijen Makelaars heeft de gehele gemeente Gemert-Bakel, Laarbeek, Boekel en Erp als werkgebied. U kunt rekenen op jarenlange ervaring, een zeer actief beleid en persoonlijke begeleiding bij verkoop, koop of taxatie van een woning.

0492-392498 | info@geertsvanoijen.nl | www.geertsvanoijen.nl | Binderseind 1, 5421 CG Gemert



vastgoedpro