

Charmante halfvrijstaande woonboerderij!

COXSEBAAN 23, ERP

VRAAGPRIJS: € 700.000,- K.K.



Landelijk gelegen halfvrijstaande woonboerderij uit 1936,
volledig gemoderniseerd met authentieke details.

Van Helvoort Makelaardij

0492 37 11 90

makelaar@van-helvoortbv.nl

www.vanhelvoortmakelaardij.nl



KENMERKEN

- Landelijk gelegen halfvrijstaande woonboerderij uit 1936
- Volledig gemoderniseerd met diverse authentieke details
- Voorzien van 12 zonnepanelen op het woonhuis
- Voorzien van 24 zonnepanelen op de garage
- Luxe keuken, vernieuwd in 2021 en een moderne badkamer
- Fijne terrasoverkapping, af te sluiten met glazen panelen
- Royale garage (ca. 56 m²)
- Bijgebouw, ideaal als gastenverblijf, mantelzorg of voor praktijk aan huis

BOUWFORM

Soort object	woonboerderij
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1936

INDELING

Woonoppervlakte	171 m ²
Inhoud	751 m ³
Perceeloppervlakte	696 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3

ENERGIE

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
C.V.-Ketel	Nefit Topline
Bouwjaar C.V.-Ketel	2008
Brandstof	gas

BERGRUIMTE

Schuur / Garage	vrijstaand steen
-----------------	------------------

OVERIGE

Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Huidige bestemming	woonruimte



Begane grond Entree

Via de achterdeur kom je binnen in de bijkeuken, waar een praktische vaste kast is geplaatst en het deels betegelde toilet te vinden is. Vanuit hier is de leefkeuken bereikbaar met een schiereiland en wandopstelling.

Begane grond

Keuken

De moderne keuken is uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een wijnklimaatkast, een combi-stoomoven, vaatwasser, Quooker en een ruime koelkast. Een fijne plek om de dag te beginnen met het gezin.







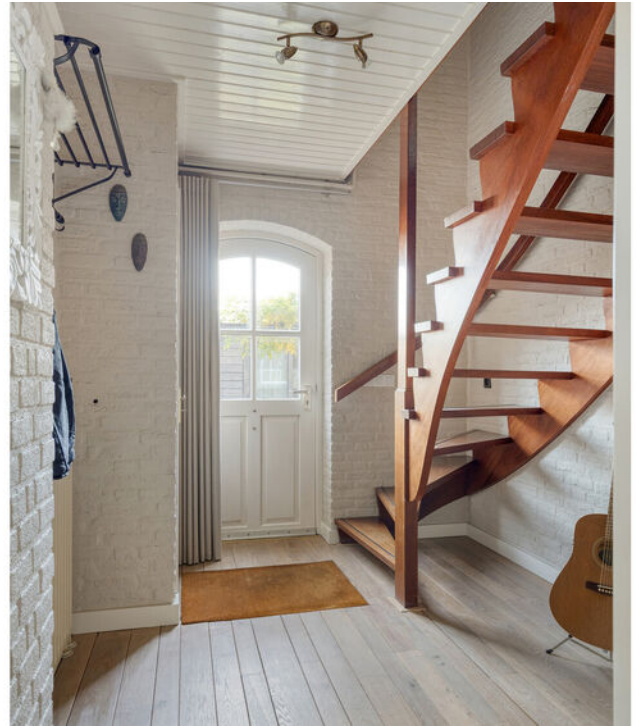
Begane grond Woonkamer

Een stijlvolle taatsdeur scheidt de keuken van de sfeervolle woonkamer. Karakteristieke boerderijramen en een groot raampartij zorgen voor veel natuurlijk licht.

De woonkamer is afgewerkt met een houten balkenplafond, schoon metselwerk en een prachtige eikenhouten vloer. Daarnaast zorgt een gashaard voor extra sfeer.







Eerste verdieping Slaapkamers

Vanuit de keuken is de hal bereikbaar met vernieuwde meterkast (2021) en de trapopgang. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, de badkamer en een wasruimte.

De zeer ruime ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. In 2016 is de kleinste slaapkamer hierbij betrokken. De kamer is voorzien van een ruime dakkapel met elektrisch bedienbare rolluiken, stucwerk, laminaatvloer en een charmante houten balk. De overige twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woonboerderij. De authentieke houten spanten zijn in het zicht en





Eerste verdieping Badkamer

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, zwevend toilet, dubbele wastafel met badmeubel en elektrische vloerverwarming. Naast de mechanische ventilatie zorgt een dakraam voor de natuurlijke ventilatie. De praktische wasruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2008).





Tuin

De privacyrijke zij- en achtertuin zijn fraai aangelegd met bestrating, een gazon en diverse borders met volwassen beplanting. Dankzij de gunstige ligging aan de zij- en achtertuin zijn er zowel zonnige als schaduwrijke plekken te vinden. Bovendien beschikt de tuin over een luxe terrasoverkapping met afsluitbare glaspanelen. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de buitenruimte te genieten.







Tuin Gastenverblijf

Er is een gastenverblijf in de tuin aanwezig, voorzien van een knusse woon- en slaapkamer met een ensuite badkamer, en daarnaast een airconditioning. De badkamer is keurig afgewerkt met een wastafel met badmeubel, een inloopdouche en een toilet.







Garage

De royale garage (7,39 x 7,67 m) is op maar liefst 10 posities voorzien van krachtstroom, heeft een eigen meterkast, een spoelblok en een vlizotrap naar de bergzolder. Daarnaast is er een elektrisch bedienbare roldeur aanwezig. Aangrenzend aan de garage is er een carport aanwezig. Ideaal voor een hobby of bedrijf aan huis!





Omgeving

De woning ligt in een groene en rustige omgeving tussen Gemert en Erp in. Op korte afstand bevindt zich het bos- en natuurgebied 'Het Hurkske', een populair wandelgebied met uitgestrekte bossen. Met slechts enkele minuten wandel je zo de natuur in.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door veel groen, open landschappen en een landelijke sfeer, terwijl het centrum van Erp met slechts enkele minuten rijden goed bereikbaar blijft. Hierdoor combineert deze locatie het buitenleven met het gemak van nabijgelegen dorpsvoorzieningen.





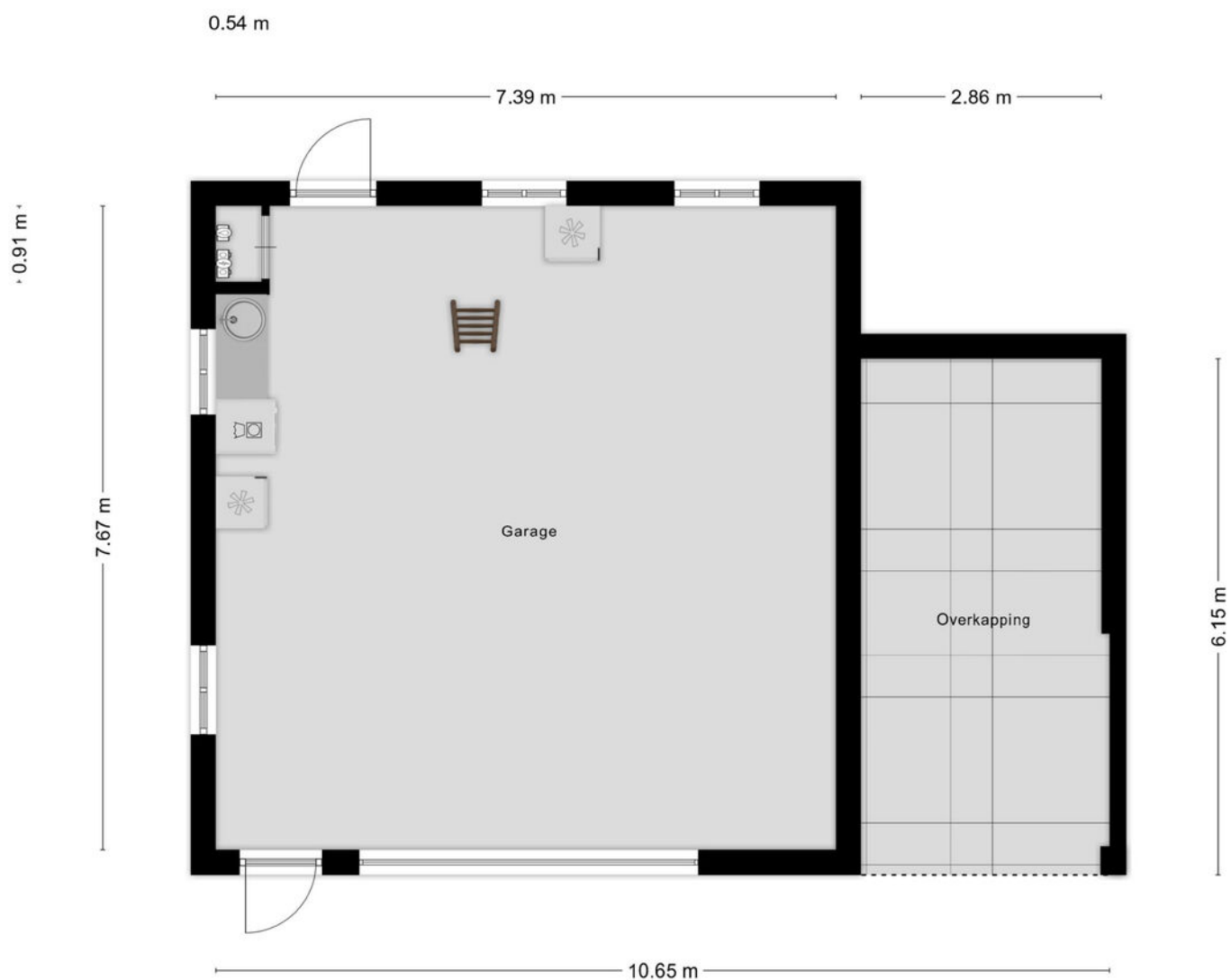
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



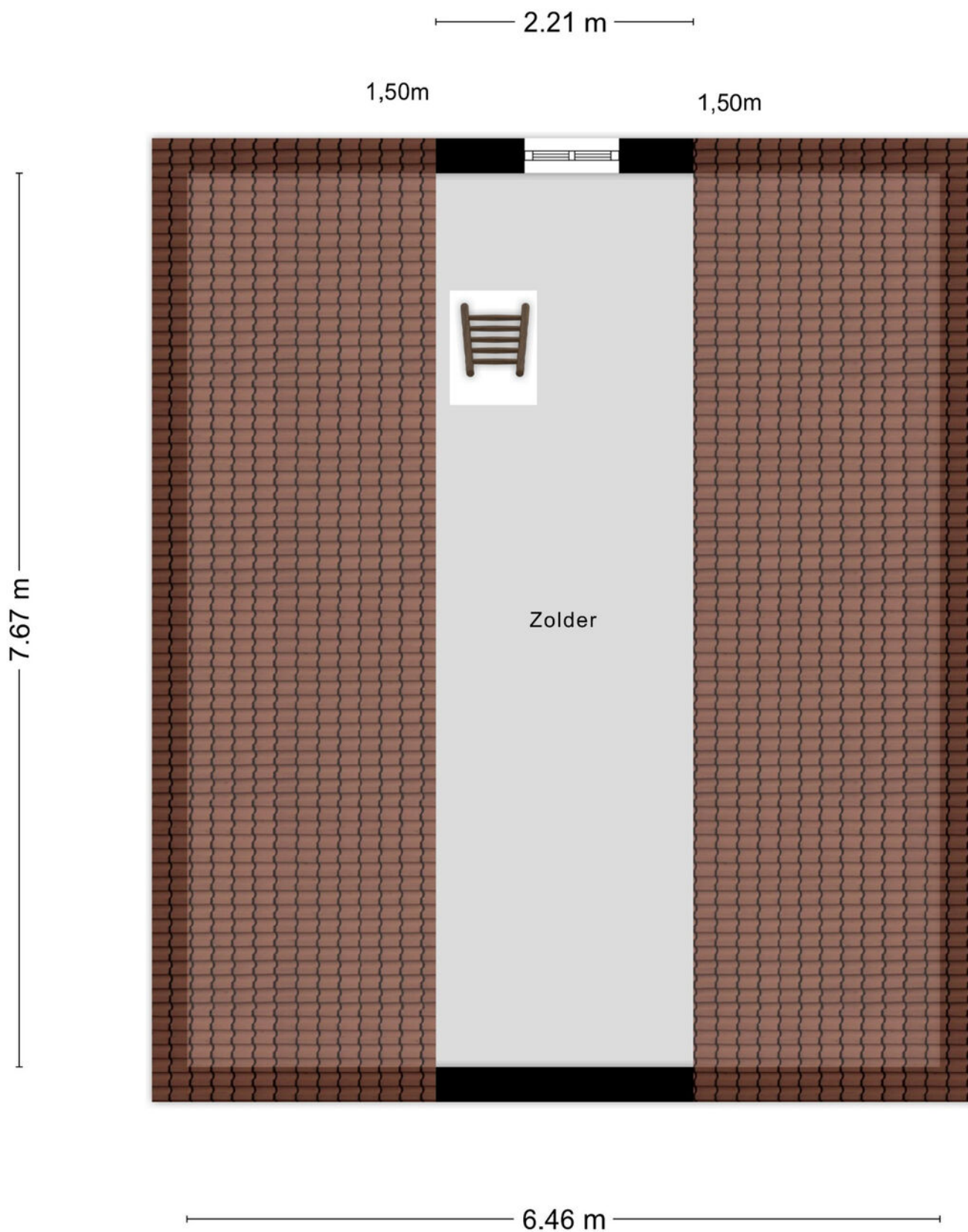
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

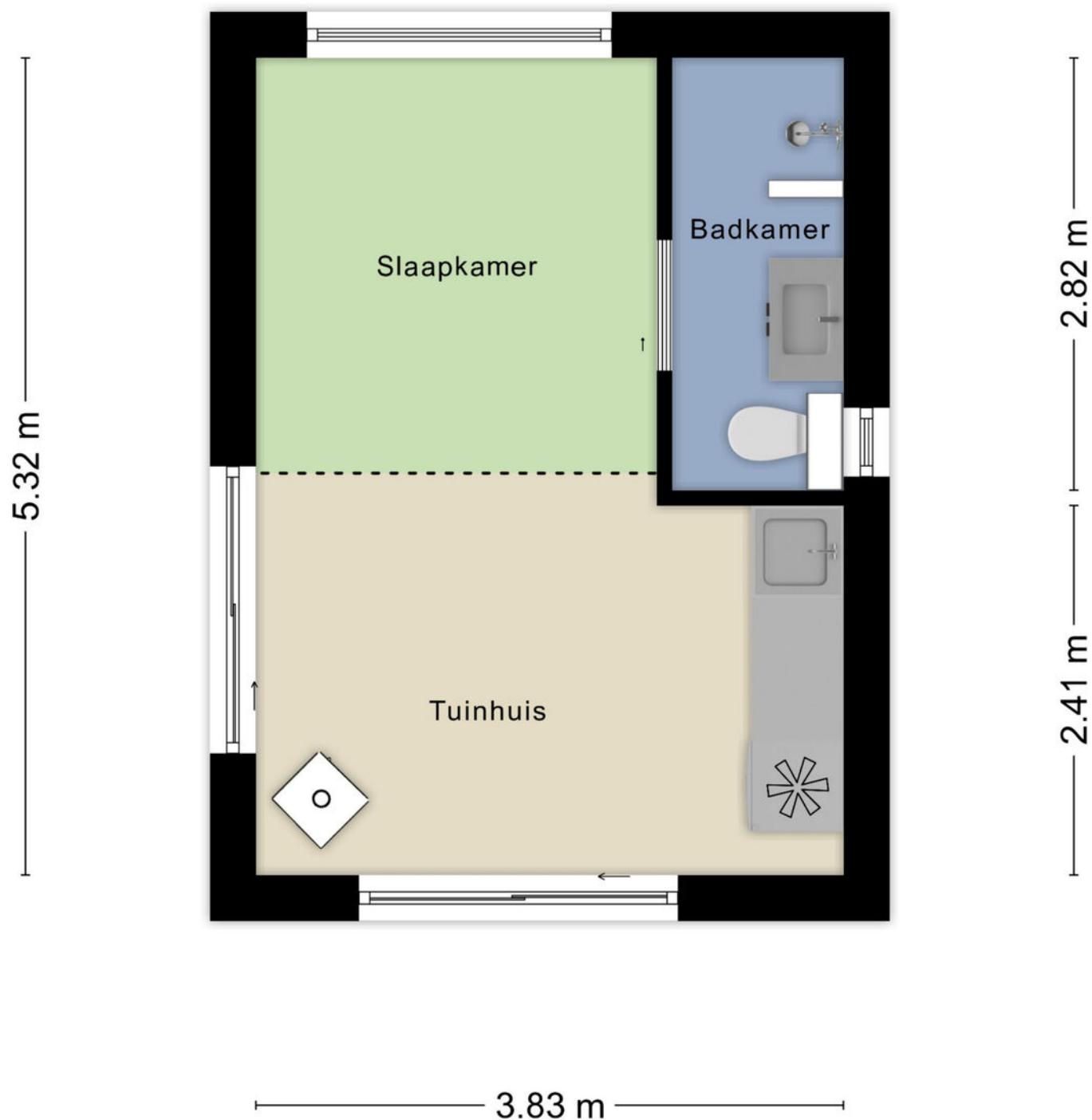
PLATTEGROND



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

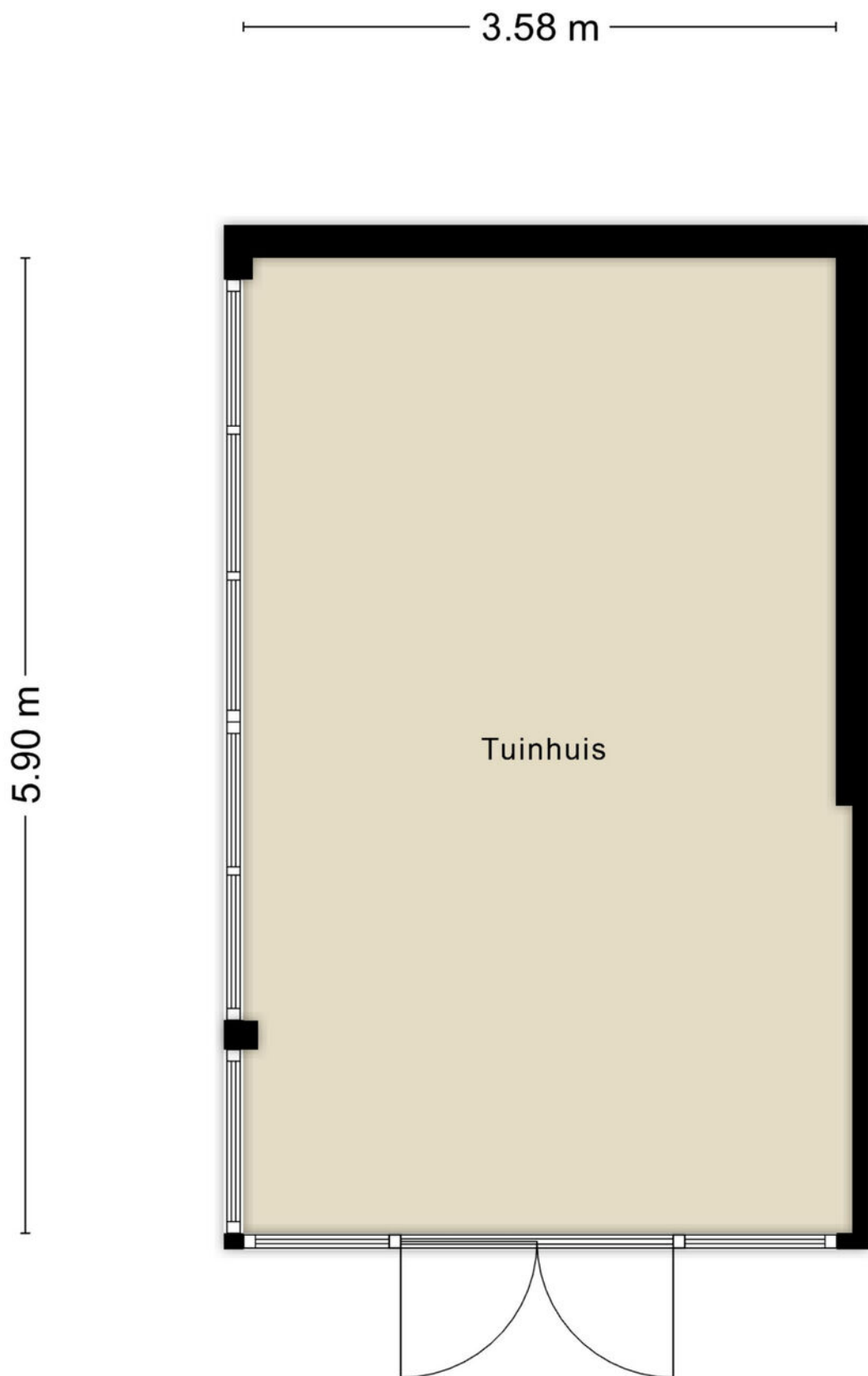
PLATTEGROND

2.61 m 1.12 m



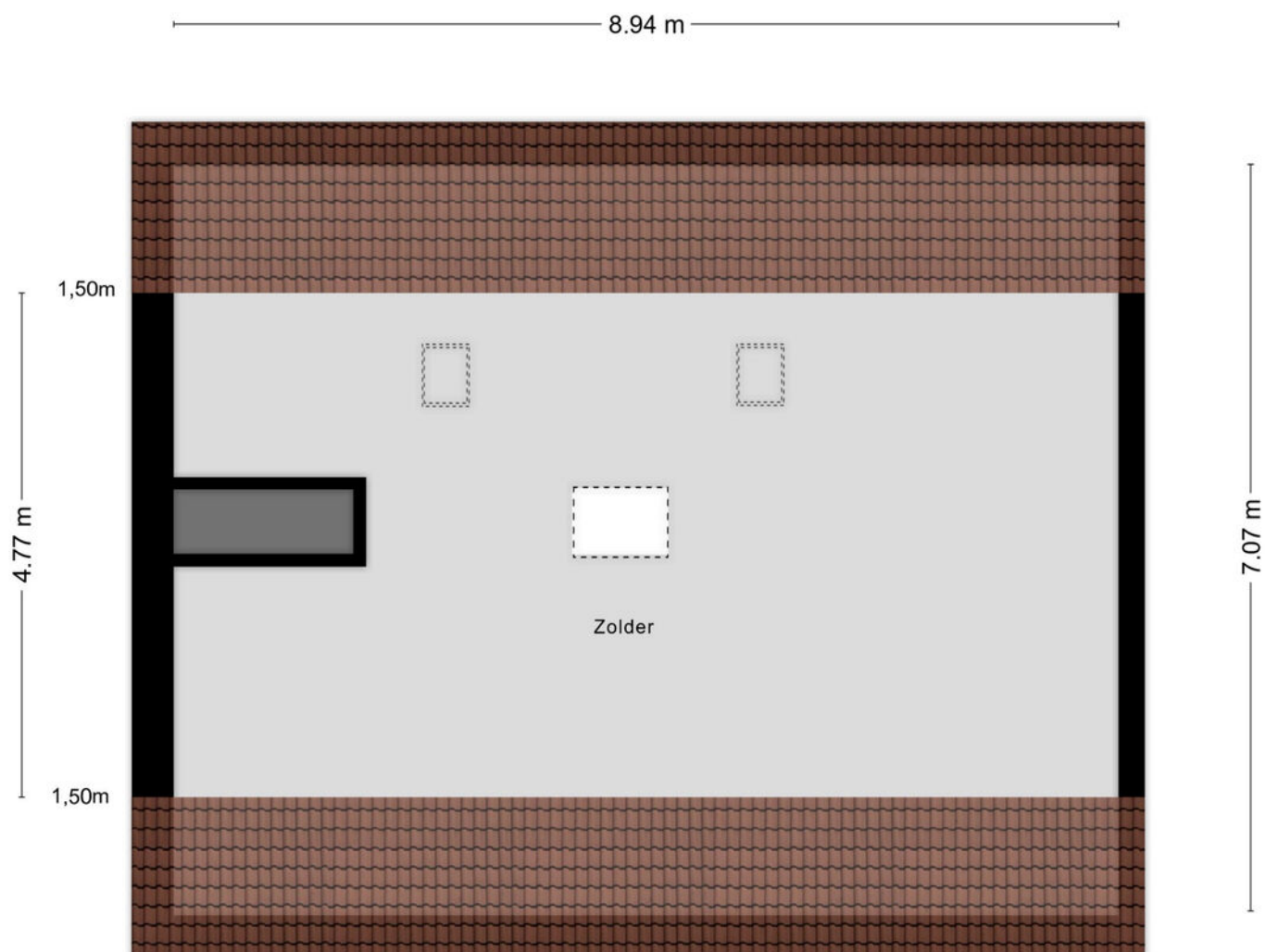
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



VAN HELVOORT MAKELAARDIJ **EEN MOOIE START MET** **VERTROUWEN**

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in het leven. Van Helvoort Makelaardij staat voor je klaar als een vertrouwde, solide partner die je graag in dat traject begeleidt. We werken op een proactieve manier en geven eerlijk advies, op basis van dertig jaar expertise en ervaring. Als lokaal marktleider in aantal verkochte woningen kennen we de regio als geen ander. Ons voltallige team woont in de buurt en door volop te netwerken, horen we continu wat er speelt en leeft. Bij Van Helvoort Makelaardij mag je rekenen op de deskundigheid van drie NVM-gecertificeerde makelaars en beëdigd taxateurs en drie commercieel binnendienstmedewerkers. We verwelkomen je graag op ons kantoor in Gemert.

Als officieel NVM-makelaar benut Van Helvoort Makelaardij een breed scala aan mogelijkheden om woningen goed en aansprekend in de markt te zetten, inclusief het dienstenpakket op het landelijk platform Funda. Daar en op onze eigen website presenteren we de woningen uitgebreid in woord en beeld, met een digitale koppeling naar de brochure en naar wens een topositie-vermelding. We maken actief gebruik van Sociale media, zoals Facebook en Instagram, waar doelgroepgerichte advertentiecampaagnes voor een zeer effectief bereik zorgen. Van Helvoort Makelaardij verbindt zich bovendien aan vrijwel alle nieuwbouwprojecten in de omgeving, ter completering van een mooie, gevarieerde portefeuille.

Mogen wij binnenkort nader met je kennismaken?



VAN HELVOORT
MAKELAARDIJ



Marktleider
**MEEST
VERKOCHTE
WONINGEN**
in de regio.

CONTINUE OP ZOEK NAAR ONDERSCHEIDENDE INSTRUMENTEN

VRIJBLIJVEND ADVIES VERKOOPGESPREK & VERKOOPBEGELEIDING

Met grote zorgvuldigheid en deskundigheid begeleidt Van Helvoort Makelaardij het volledige traject wanneer u uw woning wilt verkopen, inclusief toelichting en advies over de te nemen stappen. We maken een afspraak bij u thuis om alle details vast te leggen, zoals oppervlakte, inhoud, afwerking en staat van onderhoud. Op basis van deze gegevens en referenties uit onder meer onze portfolio ontvangt u binnen een week kosteloos een reële markwaardeberekening en een goed onderbouwde adviesvraagprijs. Elke woning krijgt een fraai uitgevoerde, zeer volledige brochure en wordt bovendien actief gepromoot via Funda, onze eigen website en sociale media. Een professionele fotograaf brengt alles mooi en uitgebreid in beeld. Als ervaren en professioneel verkoopbegeleider doen wij de bezichtigingen met gegadigden en voeren wij voor u de onderhandelingen. We verrichten inspecties, maken de koopakte op en begeleiden het transport bij de notaris. Service van A tot Z, dus.

AANKOOPBEGELEIDING

Van Helvoort Makelaardij kan een waardevolle rol voor u vervullen in aankoopbegeleiding. Dat begint met het inspecteren van de woning die u op het oog heeft, desgewenst in combinatie met een bouw- kundige keuring door een deskundige partij. We nemen alle relevante juridische aspecten onder de loep, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, recht van overpad of kwalitatieve verplichtingen richting de omgeving. Vanuit een uitgebreide kennis van de regio, ervaring en gevoel bij de markt zijn we in staat een reële inschatting

van de waarde te maken en de onderhandelingen voor u te voeren. In de praktijk blijkt dat aankoopbegeleiding zichzelf vrijwel altijd (ruimschoots) terugverdient en u een belangrijk stuk zekerheid geeft.

TAXATIE

Als onafhankelijke partij kan Van Helvoort Makelaardij voor u een taxatie van een woning uitvoeren, bijvoorbeeld als basis om een hypotheek aan te vragen. Wij werken uitsluitend met onze eigen, beëdigde taxateurs en laten onze rapporten desgewenst valideren door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarmee ze door elke hypotheekverstrekker erkend worden. U mag rekenen op een snelle, accurate verwerking en een scherp vast tarief, dat niet gekoppeld is aan de waarde van het object.

VERHUUR

Wist u dat Van Helvoort Makelaardij tevens woningen verhuurt? Wat voor type huis u ook zoekt, u vindt in onze portfolio een groot en regelmatig wisselend aanbod in de regio, inclusief appartementen. Bij particuliere huur komt u niet op een wachtlijst terecht en is een woning veelal direct aanvaardbaar, op basis van uw gegevens. Bovendien berekenen wij aan u geen bemiddelingskosten. Elke woning wordt, bij oplevering en aan het einde van de huurperiode geïnspecteerd, waarbij wij alles vastleggen met behulp van een digitaal rapport. Wanneer u zich bij ons inschrijft, informeren wij u via e-mail doorlopend en kosteloos over de beschikbaarheid van huurwoningen die mogelijk aan uw criteria voldoen.



MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN & VERKOPEN VAN EEN WONING

MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN EXOBITANT EN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

WANNEER BEN IK IN 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. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE 1E BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTING? OF ALS IK ALS 1E EEN BOD UITBRENG?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?

Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingprocedure te wijzigen. Vervolgens kan er gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure.



HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud, eventueel in combinatie met het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper nog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langere uren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

WAAROM WORDT MIJ ALS KOPER GEVRAAGD EEN BANKGARANTIE (OF WAARBORG SOM) AF TE GEVEN?

Het is gebruikelijk dat de koper direct bij het tot stand komen van de overeenkomst, of binnen enkele dagen daarna, een gedeelte van de koopsom voldoet. Meestal is dat 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete-bij-niet-nakoming, op dit vooruitbetaalde gedeelte worden verhaald. Gebruikelijk is dat deze waarborgsom gestort wordt bij de notaris. De waarborgsom kan natuurlijk ook worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af in handen van de notaris. Voor een garantieverklaring berekent de bank een kleine vergoeding.

WILT U MEER WETEN? VRAAG HET ONZE MEDEWERKERS



MARKTLEIDER MEEST VERKOCHTE WONINGEN IN DE REGIO.

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5,

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Wij hechten veel waarde aan uw privacy en attenderen u op ons privacy statement op onze website.



vastgoedcert
gecertificeerd

