



Te koop!

€1.245.000,-- K.K.

Oudestraat 107

GEMERT

Modern, luxe en smaakvol...dat zijn de juiste woorden voor deze riante, jonge vrijstaande villa welke direct tegen het sfeervolle centrum van Gemert is gelegen. De woning typeert zich door de moderne en hoogwaardige afwerking en functionele leefruimtes. De zeer goed onderhouden woning beschikt over een compleet isolatiepakket (energielabel A) en is gelegen op een prachtig perceel van 1.390 m². Het bijgebouw is momenteel in gebruik als praktijkruimte, maar uiteraard geschikt voor meerdere doeleinden.

Is dit waar uw woondroom begint?



**GEERTS
VAN OIJEN**

makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Overige inpandige ruimte
Gebouw gebonden buitenruimte
Externe bergruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV ketel

236 m²
1390 m²
1057 m³
48 m²
34 m²
89 m²

3

2009
A
2009

ENTREE

Middels de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u deze fantastische en instapklare woning. De hal is voorzien van een houten planken vloer en heeft strak stucwerk op wanden en plafond. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast en toiletruimte. De modern afgewerkte toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.



WOONKAMER

De sfeervolle en zeer riante woonkamer is eveneens voorzien van een houten planken vloer. De wanden zijn deels voorzien van stucwerk, deels behang en er is een stucwerk plafond. De gashaard maakt deze ruimte tot een gezellig geheel. Vanuit alle zijden geniet de woonkamer fraai lichtinval door de grote raampartijen en de tweetal dubbel openslaande deuren welke toegang bieden tot de fantastisch ingerichte, royale achtertuin.





*Sfeervolle
woonkamer
met gashaard*

KEUKEN

Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de leefkeuken. De volledige keuken beschikt over een fraaie gietvloer. De moderne keukeninrichting is voorzien van een wandopstelling en een kook-/spoeleiland met barretje. Het kook-/spoeleiland is voorzien van een Dekton aanrechtblad met Bora inductiekookplaat met Teppanyaki plaat en geïntegreerde afzuiging, spoelbak met quooker (voor warm, koud en bruisend water) en een vaatwasser. In de separate kastenwand zijn nog een combi-magnetron, stoomoven, koffie-automaat, koelkast en een koel-/vriescombinatie geplaatst. Allen Miele apparatuur.





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 dubbel openslaande deuren. Ook in de keuken is een gashaard aanwezig. Middels de trapopgang heeft u toegang tot de 1^e verdieping.



*Zeer
riante
leefkeuken*

KAMER

Vanuit de keuken alsmede vanuit de woonkamer is een afgesloten ruimte beschikbaar. Deze is bruikbaar voor meerdere doeleinden; relaxruimte, tv kamer, kantoor, etc.. De ruimte kan als extra leefruimte betrokken worden bij de woonkamer, maar ook afgesloten worden middels de statige ensuite deuren.



1E VERDIEPING

De trapopgang komt uit op de overloop welke toegang geeft tot 3 slaapkamers en 2 badkamers. Het fraaie afwerkingsniveau van de begane grond is ook op deze verdieping doorgetrokken. Nagenoeg de volledige 1^e verdieping is gelijkwaardig en keurig afgewerkt met een laminaatvloer en heeft strak stucwerk op wanden en plafond.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Aan de voorzijde van de woning ligt de masterbedroom (afm. 4.91 x 4.84m.). Deze slaapkamer heeft als enige een houten planken vloer. De gunstig geplaatste raampartijen geven de kamer een fraaie natuurlijke lichtinval. Aangrenzend aan deze slaapkamer ligt de ruime en suite badkamer.



1E VERDIEPING | EN SUITE BADKAMER

Deze smaakvolle en suite badkamer is afgewerkt in een lichte kleurstelling met deels een houten planken vloer, deels tegels. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel in badmeubel en een sauna. De inbouwspots geven deze ruimte de nodige sfeer.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 en 3 hebben een nagenoeg gelijke afmeting. Deze fijne kamers genieten voldoende lichtinval en hebben een open uitstraling vanwege de dakkapel.





1E VERDIEPING | BADKAMER

De tweede, modern ingerichte badkamer is nagenoeg volledig betegeld met een donkere tegel. De lichte accenten en de kleurkeuze op de wanden maken deze ruimte tot een gezellig geheel. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, dubbele vaste wastafel in badmeubel en een wandcloset. Ventilatie van de ruimte kan zowel natuurlijk als mechanisch.



*Tweede
badkamer*



2^e VERDIEPING:

Via de vaste trap is de praktische tweede verdieping te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit, 2009) en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.

ACHTERTUIN

Vanuit zowel de woonkamer als de leefkeuken heeft u toegang tot het gezellige, overdekte terras met verlichting met aansluitend de overdekte buitenkeuken. Het uitzicht wat u vanuit hier heeft is magistraal. De achtertuin kenmerkt zich door rust, ruimte en privacy. De fraaie en strak aangelegde achtertuin beschikt over een royaal gazon met beregeningssysteem, volop volwassen beplanting en sierbestrating.





De tuin is gesitueerd op het westen, maar vanwege de afmeting heeft u voldoende mogelijkheden voor het vinden van het perfecte plekje. Naast de woning is een afgesloten berging bereikbaar vanaf zowel de achterzijde als de voorzijde. Een prima plek voor het stallen van bv. de fietsen. Hier bevindt zich ook installatie voor het zwembad. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en geeft toegang tot de achterom.





Centraal in de achtertuin bevindt zich nog een eyecatcher van dit object; het zwembad. Het verwarmde zwembad (middels een warmtepomp) heeft een afmeting van maar liefst 7.5 x 3.5m. Na een frisse duik kunt u heerlijk relaxen in de diverse gecreëerde zitjes.





PRAKTIJKRUIMTE

Net achter de woning is een vrijstaand, volledig geïsoleerd bijgebouw gelegen welke momenteel in gebruik is als praktijkruimte. De volledige ruimte is eenduidig afgewerkt met een PVC vloer in visgraadmotief. De wanden zijn deels voorzien van stucwerk, deels behang en er is een stucwerk plafond.





Deze prachtige ruimte is geschikt voor meerdere doeleinden aangezien de ruimte voorzien is van verwarming, elektra (middels een eigen meterkast) en water. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Het bijgebouw is verdeeld in meerdere ruimtes; entree, wachtruimte en 2 behandelkamers. Middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (ca. 2017).





BIJZONDERHEDEN

- Deze in 2009 gebouwde vrijstaande woning is voorzien van een hoogwaardig, modern en luxe afwerkingsniveau.
- De woning is smaakvol ingericht en direct instapklaar.
- Voorzien van een compleet isolatiepakket. Energielabel A.
- Voorzien van 32 zonnepanelen.
- Voorzien van een moderne keuken en meerdere luxe ingerichte badkamers.
- De woning is voorzien van 3 ruime slaapkamers.
- Zeer ruime woning met 1.057 m³ inhoud en 236 m² woonoppervlakte.
- Gelegen op een perceel van 1.390 m² met royale achtertuin met overdekt terras en buitenzwembad.
- Voorzien van een vrijstaand, modern ingericht bijgebouw welke geschikt is voor meerdere doeleinden.
- Gelegen op een schitterende locatie nabij het centrum van Gemert.
- Kom kijken en laat je verrassen door deze bijzondere woning.



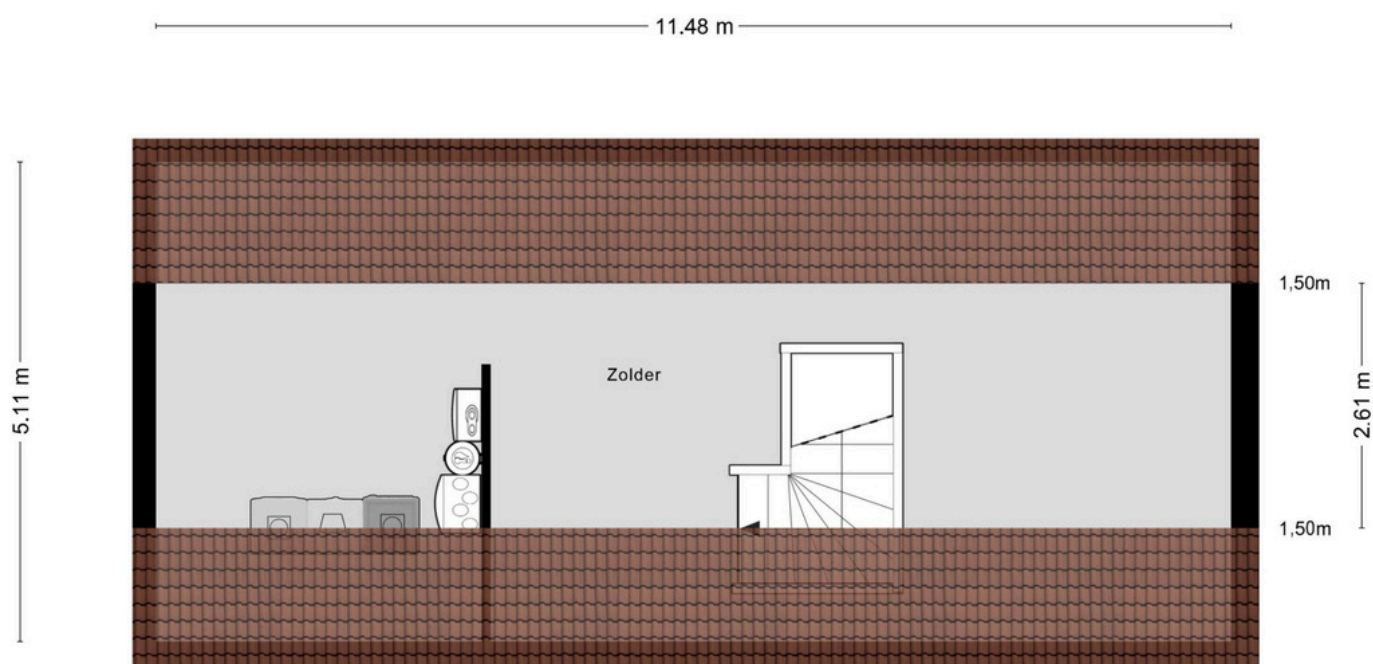
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



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

1E VERDIEPING



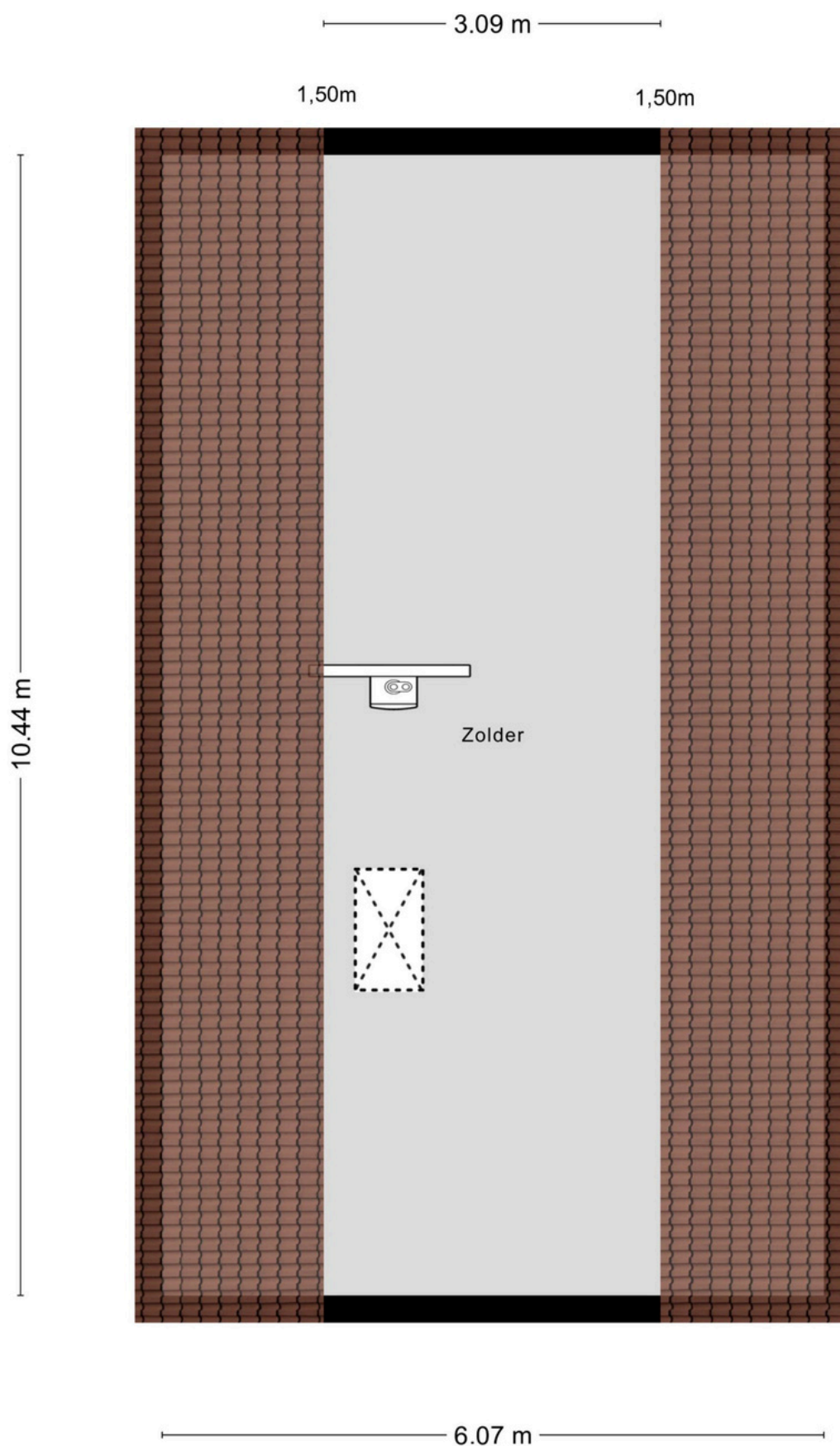
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING



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

PRAKTIJKRUIMTE



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

ZOLDER PRAKTIJKRUIMTE



KADASTRALE KAART

10 20 30 40 50m

Maat 1: 1000

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie N
Perceel 1356

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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, Laarbeek, Boekel en Erp 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 doorgaans 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.

Vastgoed Nederland

Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, Vastgoed Nederland. Bij Vastgoed Ned. zijn ruim 1.800 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 Vastgoed Ned. 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

