



Te koop!

€399.000,-- K.K.

Vossenheuvel 3

DE MORTEL



Deze ruime 2-onder-1-kap woning met garage heeft een woonoppervlakte van 107 m² en is gelegen aan een brede woonstraat op een zonnig en privacybiedend hoekperceel van 342 m². De woning beschikt over 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en 2 badkamers op zowel de begane grond alsmede de 1^e verdieping.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Overige inpandige ruimte
Externe bergruimte

Slaapkamers
Badkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV ketel

107 m²
342 m²
442 m³
21 m²
49 m²

4
2

1972
B
2015

ENTREE

De entree van de woning is aan de voorzijde gelegen. De entree/ hal is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en - plafond. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast met voldoende groepen en glasvezelaansluiting, een trapkast en de toiletruimte. De toiletruimte is tot aan plafondhoogte betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De trapopgang biedt toegang tot de 1^e verdieping.



WOONKAMER

Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. De gezellige woonkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer, de wanden zijn deels voorzien van granol, deels licht schoon metselwerk en er is een stucwerk plafond. In de woonkamer is een elektrische haard gesitueerd. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geven de woonkamer veel natuurlijk lichtinval.



*Gezellige
woonkamer
met open
haard*







KEUKEN

Aansluitend de keuken met tegelvloer en keukeninrichting in hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een kunststof aanrechtblad met spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eethoek.

*Woonkeuken
met ruimte voor
het plaatsen van
een eethoek*

BIJKEUKEN

De bijkeuken is eveneens voorzien van een tegelvloer en beschikt over de witgoedaansluitingen alsmede de c.v.-combiketel (Ferroli, 2015).



BADKAMER

De badkamer (2021) is geheel betegeld en beschikt over een douchecabine, wandcloset en fonteintje.



*Badkamer
op de
begane grond*



SERRE

Aan de achterzijde van de woning is een serre gecreëerd. Bij het openen van de vouwwand voelt u een directe connectie met de zeer nette achtertuin. De serre is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een panelen plafond met inbouwspots.



1E VERDIEPING

Vanuit de trapopgang in de hal bereikt u de overloop welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en heeft wanden afgewerkt met spachtelputz.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een nette laminaatvloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en een panelen plafond met inbouwspots. De afmeting is 3.57 x 3.99m.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 en 3 zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Beide kamers zijn eveneens voorzien van eenzelfde lichte laminaatvloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en een panelen plafond met inbouwspots. Slaapkamer 2 heeft één met lichte panelen afgewerkte wand. Slaapkamer 3 heeft middels een loopdeur toegang tot het dak van de aanbouw. De afmetingen van de slaapkamers zijn respectievelijk 3.17 x 3.99m. en 3.14 x 2.96m.



1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer is tot aan plafondhoogte betegeld in een lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een ligbad met douchemogelijkheid, vaste wastafel in meubel en een wandcloset. De inbouwspots zorgen voor de nodige sfeer, de designradiator en elektrische vloerverwarming voor de nodige warmte. De badkamer kan natuurlijk worden geventileerd.



2E VERDIEPING | 1 SLAAPKAMER

Middels een vaste trap is de 2^e verdieping bereikbaar. De voorzolder is voorzien van vloerbedekking, een dakvenster en heeft aan beide zijden bergruimte achter de knieschotten. In één van de bergruimtes bevindt zich de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.

De ruime vierde slaapkamer is eveneens afgewerkt met vloerbedekking en heeft stucwerk wanden. Vanwege de afmeting van 4.11 x 3.67m. kan deze ruimte als volwaardige slaapkamer gebruikt worden. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte gecreëerd. Het dakvenster geeft deze kamer de nodige lichtinval.



ACHTERTUIN

De zeer nette en onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels belegd met kunstgras en heeft enkele borders met vaste beplanting. De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en is aan één zijde afgescheiden middels houten schuttingdelen, aan de andere zijde middels een groene haag. De degelijke poort (met voorbereiding om elektrisch te maken) aan de zijkant van de woning geeft toegang tot de royale oprit welke plaats biedt aan meerdere auto's. Achter in de tuin is een garage met aansluitend een berging gesitueerd. De garage heeft een afmeting van 5.34 x 2.50m. en heeft aan de voorzijde toegang middels een stalen kanteldeur. De berging is voorzien van een separate loopdeur, een keukenblokje, een schuifkastenwand en beschikt over krachtstroomaansluiting.





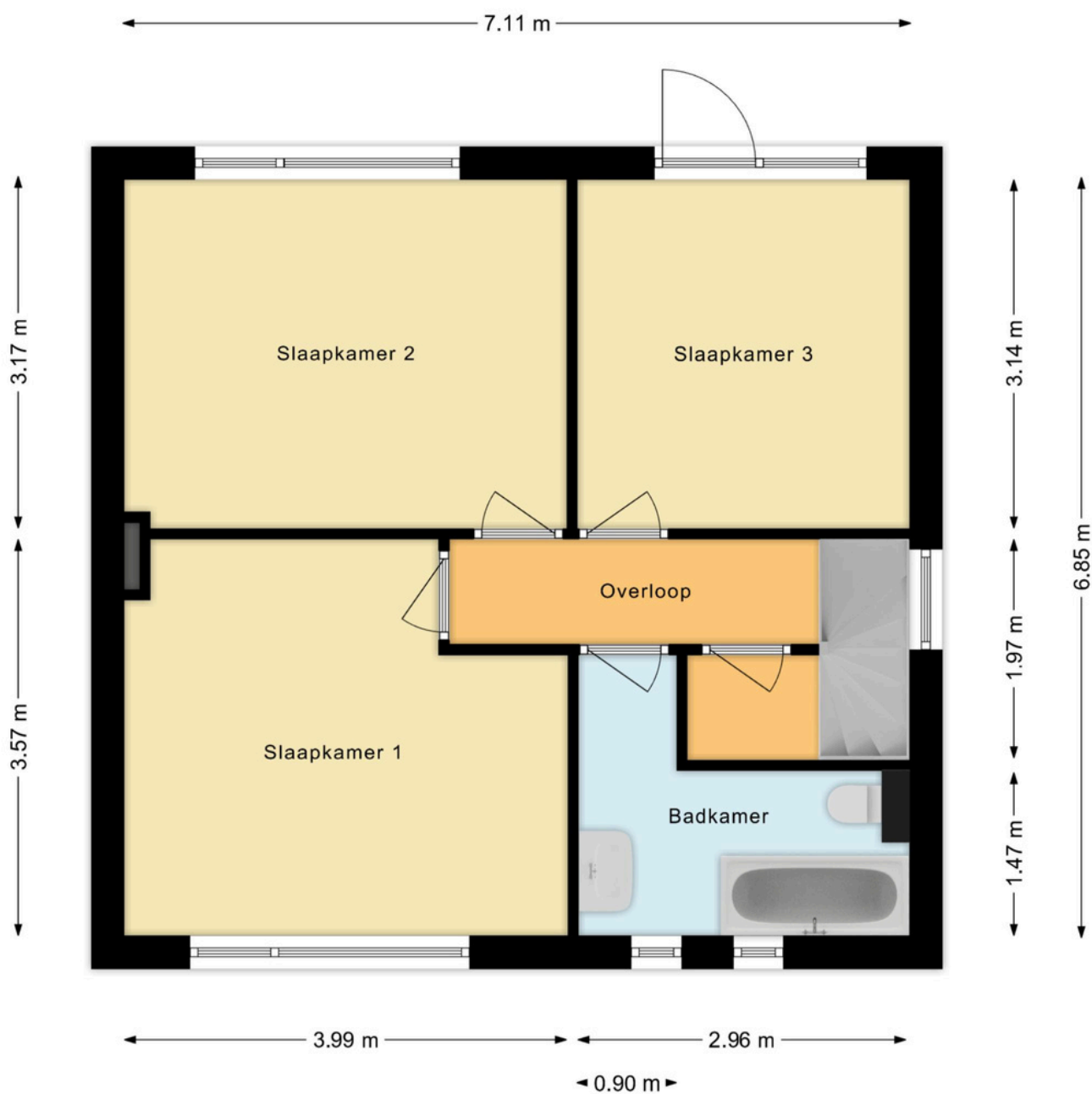


BIJZONDERHEDEN

- Deze 2-onder-1-kapwoning heeft een keurig afwerkingsniveau en een uitbouw aan de achterzijde.
- De woning is voorzien van 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en 2 badkamers op zowel de begane grond alsmede de 1^e verdieping.
- De woning is voorzien van dubbele beglazing, muur- en dakisolatie. Energielabel B.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- Gelegen op een fraai hoekperceel van 342 m² met privacybiedende, zonnige tuin.
- Woonoppervlakte: ca. 107 m², inhoud: ca. 442 m³.



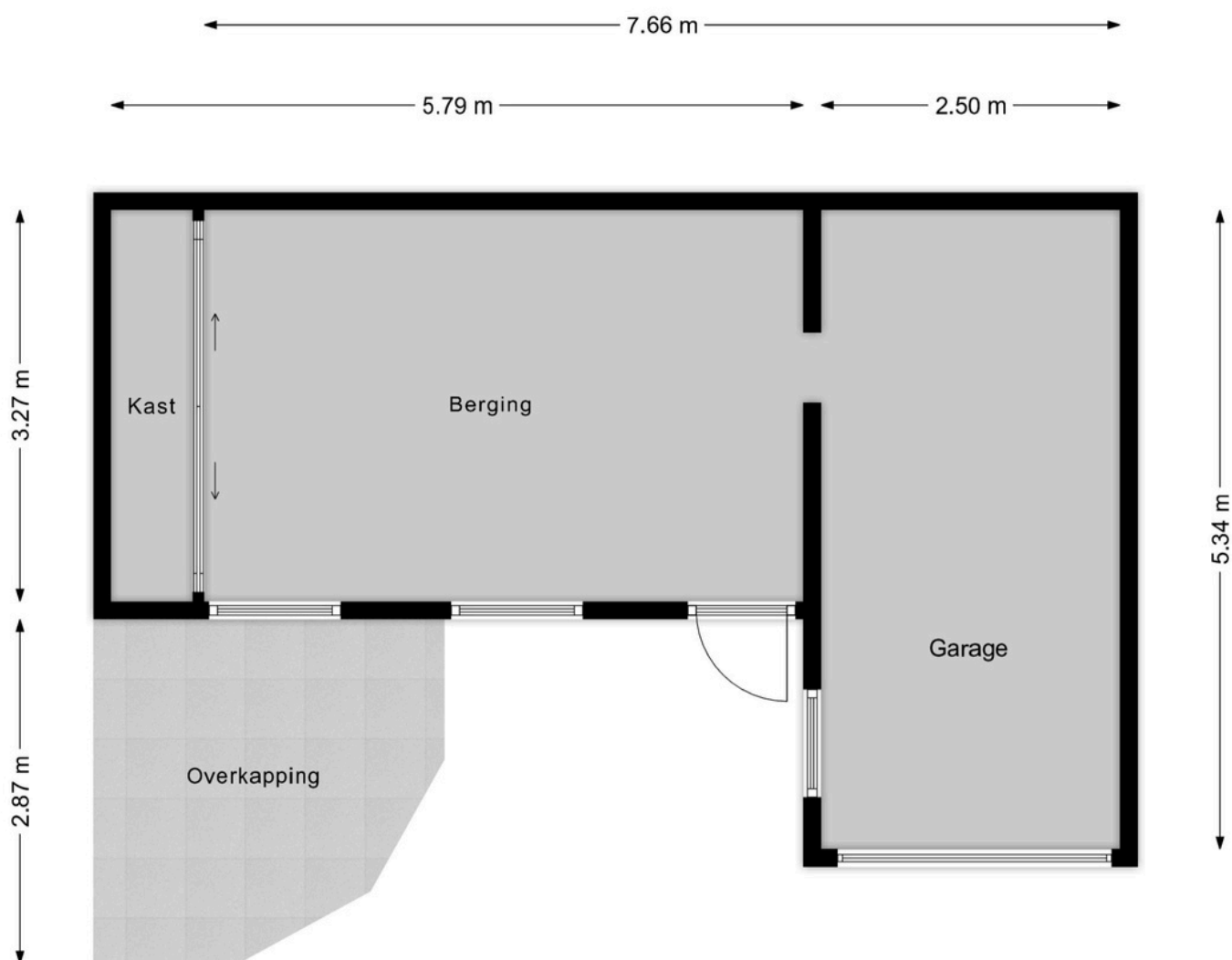
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



BIJGEBOUW



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

Maat 1: 500

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie F
Perceel 1389

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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 de Mortel

De Mortel is een kerkdorp van de gemeente Gemert-Bakel en telt ruim 1.500 inwoners. Het dorp kent een rijk verenigingsleven, zowel sportief als cultureel. De moderne multifunctionele accommodatie biedt hier plaats aan. Eveneens is hier het kindcentrum gevestigd. 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.

'Een (h)echt dorp'



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

