



Mgr. Den Dubbeldenstraat 41

GEMERT

WONINGBROCHURE

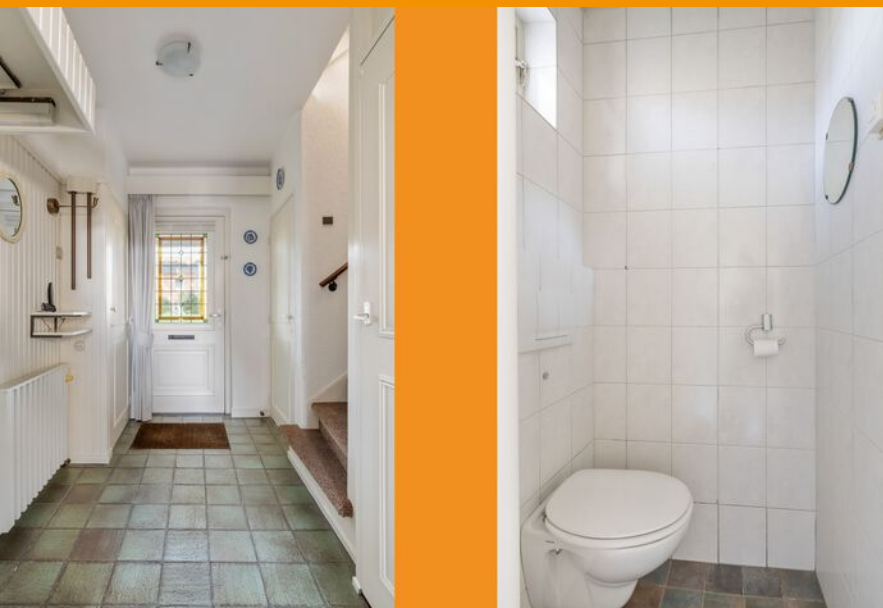
JONKERS 
M A K E L A A R D I J





Mgr. Den Dubbeldenstraat 41 in Gemert

Ben je op zoek naar een nette en goed onderhouden woning met 4 slaapkamers, een garage en omringd door groen. Dan is deze hoekwoning beslist het bekijken waard. De woning ligt aan een rustige straat. Scholen, zowel de basis- als middelbare school, kinderopvang, sportfaciliteiten, supermarkt en een dokterspraktijk zijn op loopafstand. De woonkamer is in het verleden vergroot waardoor je nu een riante living hebt. De verzorgde tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met altijd wel ergens een plek om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

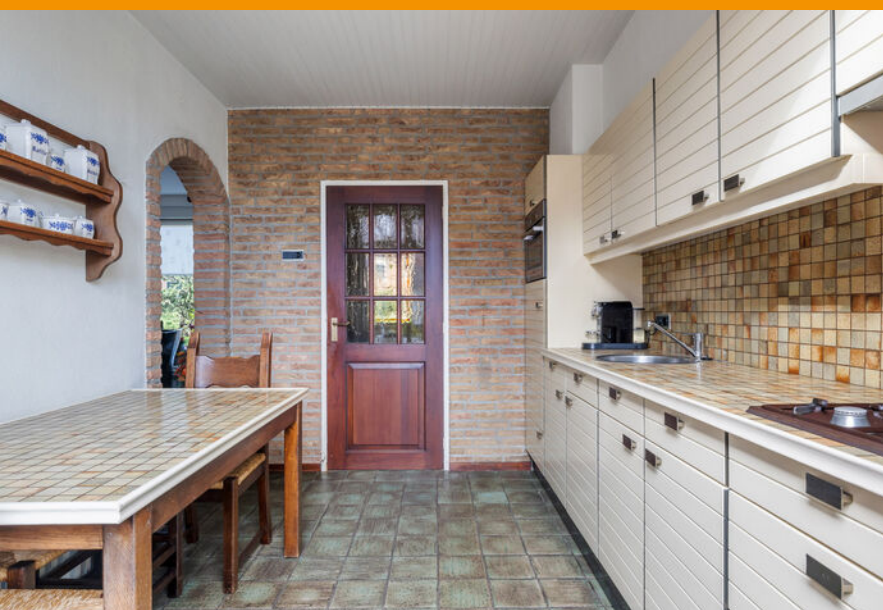


BEGANE GROND

Via de fraai aangelegde voortuin kom je de woning binnen in de hal. Hier tref je de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische verdiepte trapkast en de geheel betegelde toiletruimte aan. De wanden van de hal zijn afgewerkt met granol en betimmering en op de vloer ligt een tegel.



Vervolgens kom je in de keuken met een inrichting in een rechte wandopstelling. Het werkblad is uitgevoerd met een spoelbak en een 4-pits gaskookplaat. Daarnaast is er een afzuigkap, koelkast, een combi-magnetron en zijn er de diverse onder- en bovenkastjes.



De keuken heeft een oppervlakte van zo'n 8,5 m². Er is nog voldoende ruimte om een eethoek te plaatsen. Vanuit de keuken stap je de woonkamer of de achtertuin in.

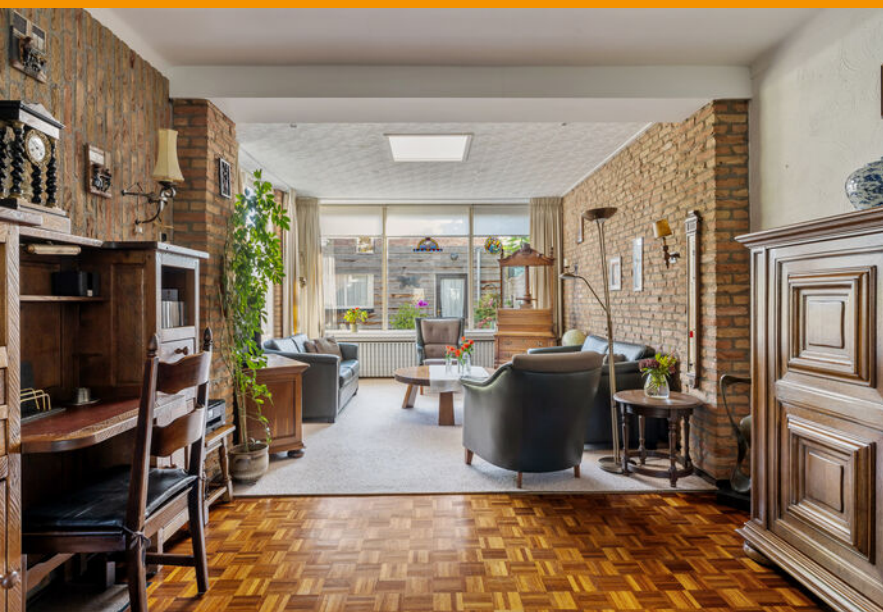




Zoals aangegeven is de woonkamer in het verleden aan de achterzijde vergroot.

Hierdoor is er veel ruimte en is de kamer makkelijk in te delen.

Dankzij de grote raampartijen geniet je van een mooi zicht op de voor- en achtertuin.



Mede door het extra daklicht in de aanbouw is er in de hele woonkamer meer dan voldoende natuurlijk licht.

De wanden van de woonkamer zijn deels gestuct en deels afgewerkt met schoon metselwerk. De vloer is deels afgewerkt met parket, deels met tapijt.



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ongeveer 13 m² groot. De wanden zijn gestuct en op de vloer ligt vloerbedekking.



Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde en is zo'n 7 m² groot. De wanden zijn deels afgewerkt met schrootjes en deels gestuct. Op de vloer ligt vloerbedekking. Deze slaapkamer heeft een inbouwkast.



De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer meet 8,5 m² en is afgewerkt met gestucte wanden en ook weer vloerbedekking.



De modern afgewerkte badkamer is geheel betegeld met een lichte wandtegels. Er is een inloopdouche, een wandcloset en een wastafel met meubel. Via het raam kun je op natuurlijke wijze ventileren.



TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is vanaf de overloop bereikbaar via de een vaste trap. Op de voorzolder zijn 2 afsluitbare bergruimtes waarvan er in 1 tevens de opstelling van de cv-ketel is geplaatst.



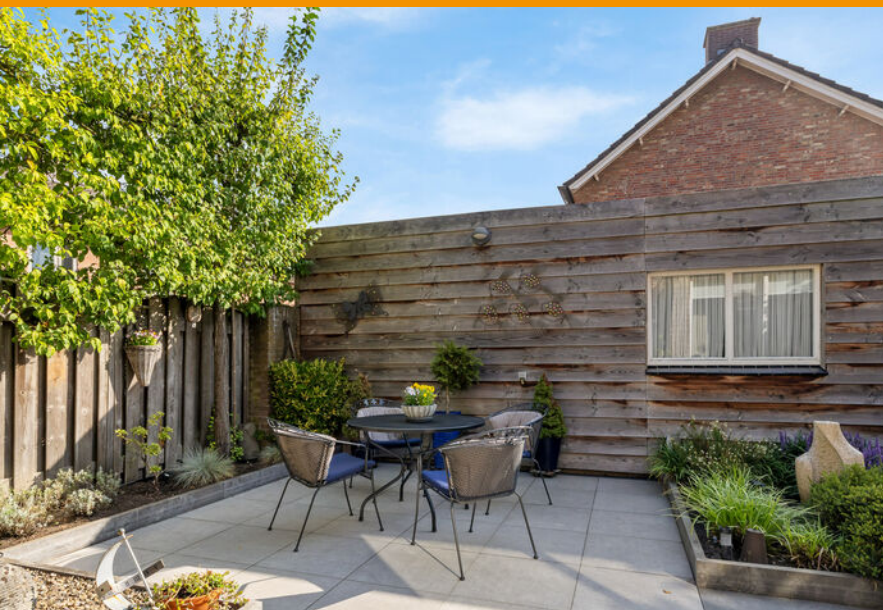
De aansluitende zolderkamer is uitgevoerd met een royale dakkapel waardoor je een volwaardige 4e slaapkamer hebt. Ook hier is bergruimte uit het zicht gewerkt onder de schuine zijde.



RONDON DE WONING

De privacy volle achtertuin is keurig aangelegd met voornamelijk tegels en enkele plantenborders. Er is een poort naar de openbare weg en naast de woning bevindt zich een berging met daarin de aansluitingen voor het witgoed.





Achter op het perceel ligt de garage/berging en deze is vanuit de tuin bereikbaar.
De garage is uitgevoerd met elektra en natuurlijk ook als fijne hobbyruimte te gebruiken.



ALGEMEEN

Woonoppervlak: ca. 120 m²

Inhoud: ca. 434 m³

Perceel: 255 m²

Bouwjaar: 1959

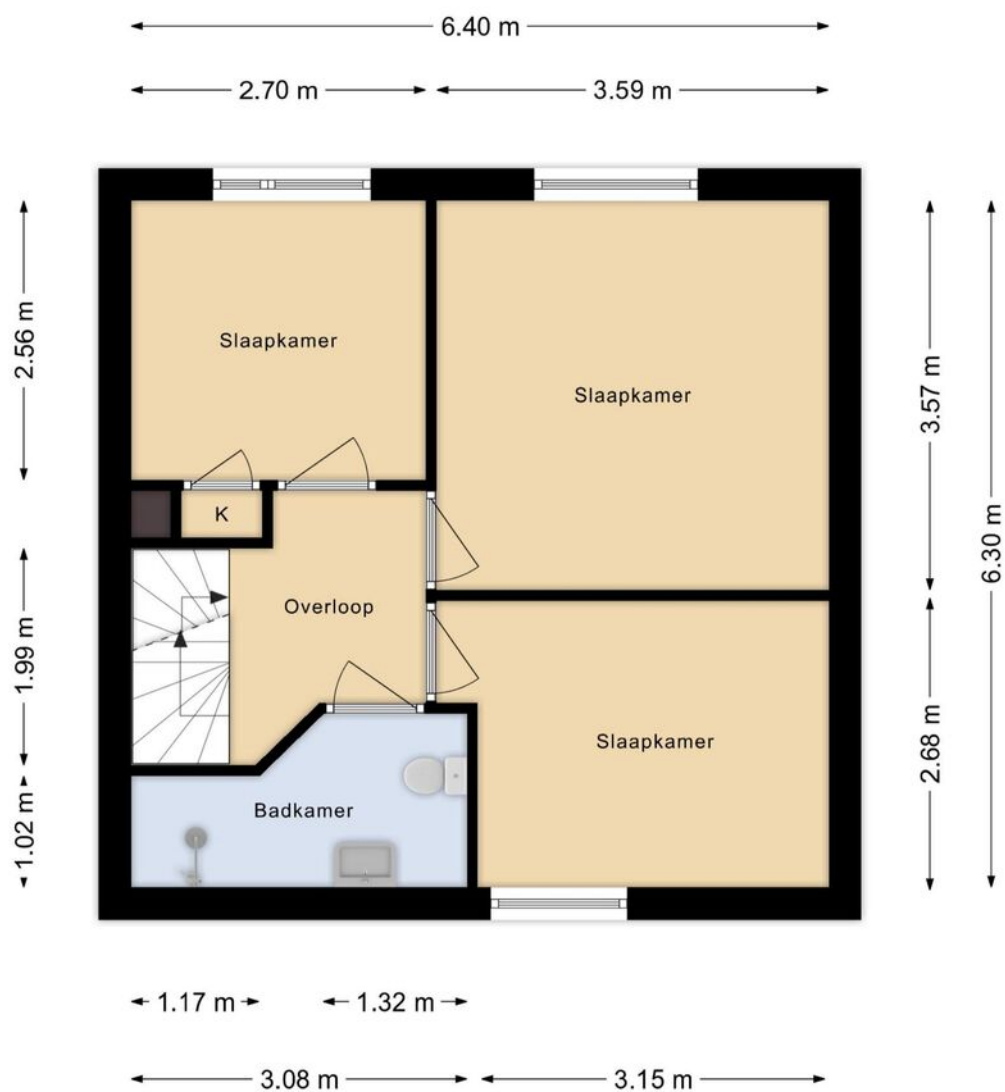
Garage: ca. 29 m²

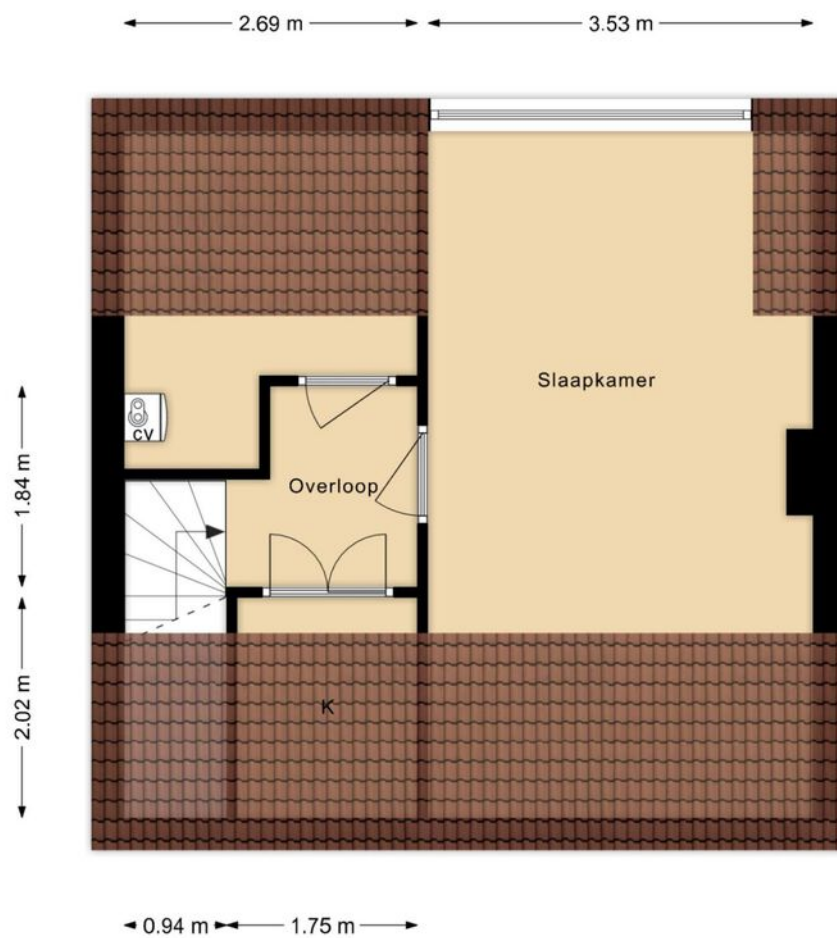


De woning is grotendeels uitgevoerd met dubbele beglazing in houten kozijnen.
Daarnaast is het dak nageïsoleerd.

Verwarming en warm water via een gehuurde cv-ketel uit 2025.







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: gujo



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gemert
Sectie	M
Perceel	1026

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.

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Over te nemen	n.v.t.
Interieur				
Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☒	☐	☐	☐

Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
(Gas)kookplaat	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna				
Toilet met toilethouder en toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Overig				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopovereenkomst

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door ons, conform de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning model 2023.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Wij zijn lid van NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

JONKERS 
M A K E L A A R D I J



Jonkers Makelaardij

Kerkstraat 12B

5427 BC Boekel

T 0492-392426

E info@jonkers-makelaardij.nl

I www.jonkers-makelaardij.nl