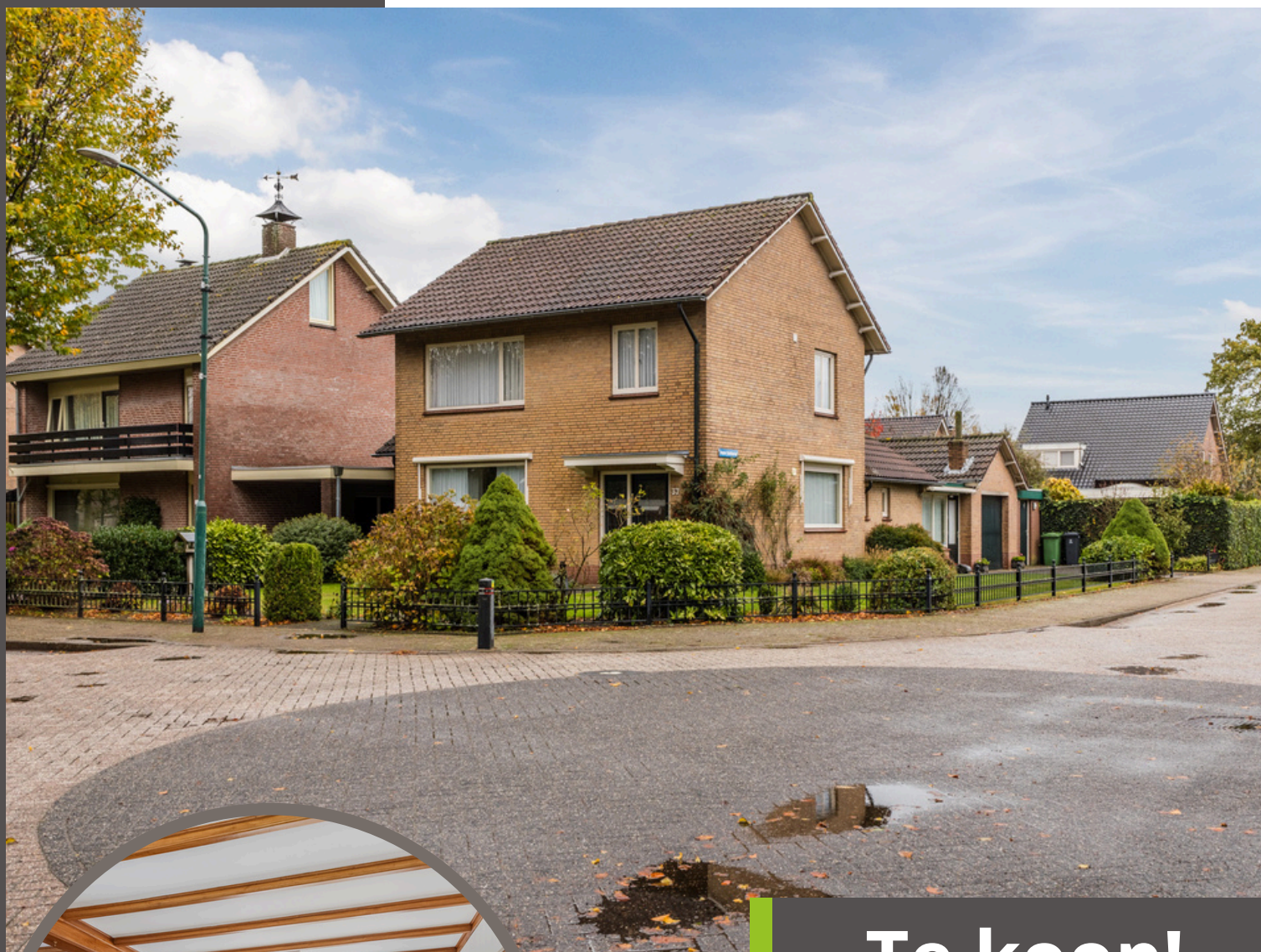




Te koop!

€488.000,-- K.K.

St.-Christoffelstraat 37

ELSENDORP



Deze vrijstaande woning is in de dorpskern van Elsendorp gelegen op een fraai hoekperceel van maar liefst 455 m². Achter de woning is een onderhoudsvriendelijke patiotuin gelegen waar u heerlijk kunt genieten van de rust. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor een ruime benedenverdieping met veel mogelijkheden is ontstaan. Daarnaast zijn er maar liefst 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV-ketel

158 m²
455 m²
666 m³
48 m²
1 m²

4

1969
D
2023

ENTREE

U betreedt de woning aan de voorzijde in de hal/ entree. De hal is voorzien van authentieke plavuizen en wanden afgewerkt met schoonmetselwerk. In de hal zijn de meterkast met glasvezelaansluiting en een praktische inbouwkast met boiler gesitueerd. Verder bevindt zich hier de trapopgang naar de 1^e verdieping.



KEUKEN

De keuken beschikt over een eenvoudige keukeninrichting in wandopstelling met een RVS aanrechtblad met spoelbak en de volgende inbouwapparatuur; 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap en een oven. Er is voldoende bergruimte in de kastjes alsmede in de separate provisiekast. De keuken biedt een fraai zicht op de straatzijde.



WOONKAMER

De royale en uitgebouwde L-vormige woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van een tegelvloer. De wanden zijn deels afgewerkt met spachtelputz, deels behangen. De woonkamer heeft zeer veel natuurlijke lichtinval door de diverse grote raampartijen aan meerdere zijden. Vanwege de ruime opzet en speelse indeling is er meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime zithoek en het creëren van een gezellige eetkamer.



*Royale
uitgebouwde
woonkamer*



PORTAAL | BERGING | TOILETRUIMTE

Vanuit de keuken komt u in een portaal met een berging en toiletruimte. De berging beschikt over de witgoedaansluitingen. De toiletruimte is tot plafondhoogte betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De toiletruimte kan natuurlijk worden geventileerd. Middels een loopdeur komt u in de patiotuin.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Aansluitend vindt u een praktische en multifunctionele ruimte welke voor meerdere doeleinden geschikt is; eetkamer, kantoorruimte, speelkamer, atelier, etc.. De vloer is afgewerkt met een lichte tegelvloer. De wanden zijn deels behangen, deels voorzien van stucwerk. De grote lichtkoepel geeft de ruimte een fraai lichtinval.



*Multi-
functionele
ruimte*

GARAGE

De garage is zowel inpandig bereikbaar als vanaf de buitenzijde met een elektrisch bedienbare kanteldeur. De garage beschikt verder over een betonvloer, licht en elektra. Er is een kleine vliering gecreëerd.



1E VERDIEPING

De trapopgang brengt u op de overloop van de 1^e verdieping. Hier vindt u 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De overloop is voorzien van vloerbedekking en beschikt over 2 vaste inbouwkasten. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een toilet. Er is natuurlijke ventilatie.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1, de ouderslaapkamer, heeft een afmeting van ca. 3.88 x 2.97m. en beschikt over 2 vaste inbouwkasten. De slaapkamer is deels voorzien van een laminaatvloer, deels vloerbedekking. De wanden zijn voorzien van behang en er is een stucwerk plafond. De grote raampartij geeft deze slaapkamer voldoende natuurlijke lichtinval.



*Slaapkamer
met 2 vaste
inbouwkasten*



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft nagenoeg eenzelfde afwerking met vloerbedekking, behangen wanden en een stucwerk plafond. Ook hier bieden 2 vaste inbouwkasten praktische opbergruimte.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 3 is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 1.85 x 2.92m. Ook hier biedt een vaste kast praktische opbergruimte. Middels een loopdeur vanuit deze kamer komt u bij de vaste trapopgang naar de 2^e verdieping.



1E VERDIEPING | BADKAMER

De ruim opgezette badkamer is in een lichte kleurstelling tot plafondhoogte betegeld. In de badkamer vindt u een ligbad, douchecabine en een vaste wastafel in ruim badmeubel. De badkamer kan zowel natuurlijk als mechanisch worden geventileerd.



2E VERDIEPING

De voorzolder is voorzien van een keurige laminaatvloer en beschikt over enkele vaste inbouwkasten in de dakschuinte. Het grote dakvenster geeft zeer veel natuurlijke lichtinval.

De zolderkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer en heeft behangen wanden. Ook hier is een groot dakvenster aanwezig. In de dakschuinte is extra opbergruimte gecreëerd. Daarnaast is er nog een vaste inbouwkast.



*Ruime
zolderkamer*



ACHTERTUIN

Achter de woning is een fijne onderhoudsvriendelijke patiotuin gelegen waar u heerlijk kunt genieten van de rust. De achtertuin is gesitueerd op het oosten. Achter op het perceel is een afsluitbaar tuinhuis gelegen. Deze is middels dubbel openslaande deuren bij de patio te betrekken. Het tuinhuis is voorzien van een nette donkere tegelvloer, licht en elektra. De lichtkoepel biedt extra lichtinval.







De naastgelegen berging is zowel vanuit het tuinhuis bereikbaar als vanaf de straatzijde. De verwarmde berging is voorzien van een nette tegelvloer en beschikt over elektra en ontvangt licht door de tweetal aanwezige lichtkoepels. Een praktische ruimte voor het opbergen van het tuingereedschap of het stallen van de fietsen. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de c.v-combiketel (Atag, 2023).



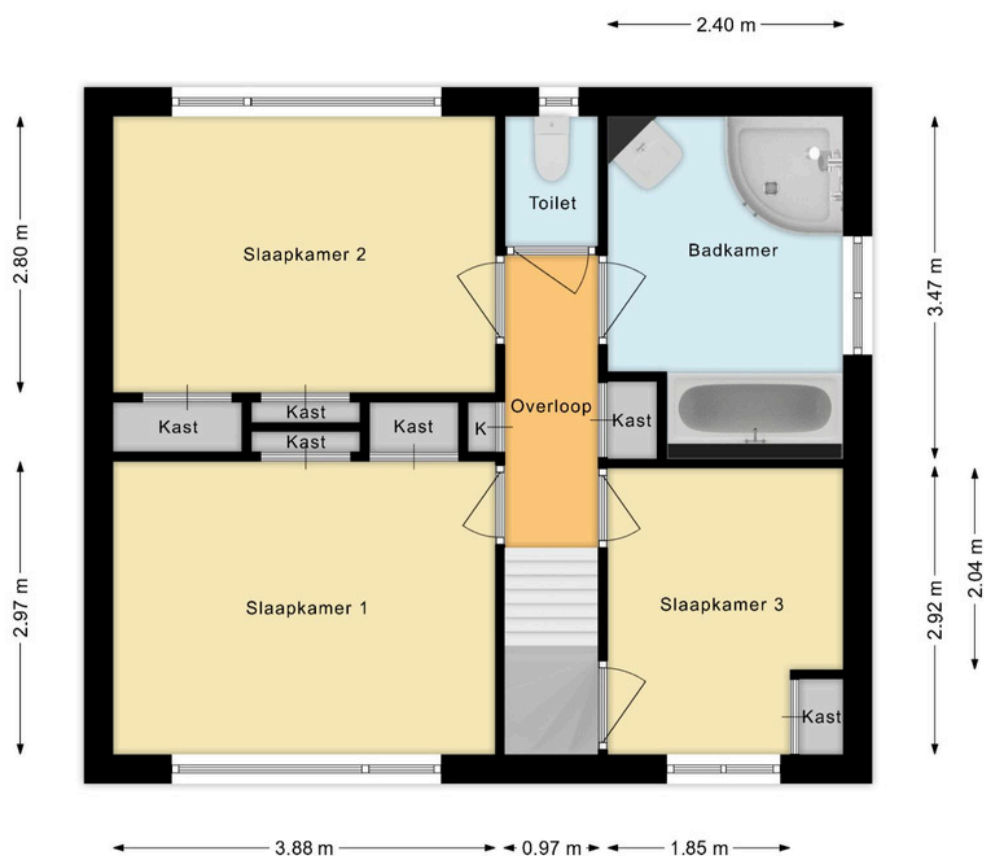


BIJZONDERHEDEN

- Deze vrijstaande woning is gelegen in de dorpskern van Elsendorp.
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt zeer veel ruimte en mogelijkheden op de begane grond.
- Er zijn 4 slaapkamers aanwezig, verdeeld over 2 verdiepingen.
- Achter op het perceel is een inpandige garage en berging gelegen.
- De onderhoudsvriendelijke patio tuin is gesitueerd op het oosten.
- Gelegen op een fraai hoekperceel van 455 m².
- Woonoppervlakte: ca. 158 m², inhoud: ca. 666 m³.
- Er zijn goede mogelijkheden om de woning verder te verduurzamen.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

Maal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie C
Perceel 3285

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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





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

