



Te koop!

€1.247.000,-- K.K.

Pandelaarse Kampen 24

GEMERT

Landelijk, rust en ruimte... dat zijn de juiste woorden voor dit riante vrijstaande landhuis welke gelegen is op één van de mooiste plekken van Gemert in het buitengebied, doch op korte afstand van het sfeervolle en levendige centrum. De woning typeert zich door de moderne en goede afwerking en talrijke functionele leefruimtes. De geheel verbouwde, gerenoveerde en gemoderniseerde woning beschikt over een compleet isolatiepakket en 16 zonnepanelen (energielabel A) en is gelegen op een zeer ruim opgezet perceel van maar liefst 2.595 m². Het royale, vrijstaande bijgebouw (69 m²) is verdeeld in 3 ruimtes en geschikt voor meerdere doeleinden.



**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

272 m²
2595 m²
1027 m³
13 m²
23 m²
69 m²

5

1976
A
2010

ENTREE

Middels de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u deze fraaie woning. De hal is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming en heeft strak stucwerk op wanden en plafond. In de hal bevinden zich de meterkast (geheel vernieuwd in 2019) en een bergkast. De open trapopgang geeft toegang tot de 1^e verdieping.



WOONKAMER

De sfeervolle en zeer riante woonkamer is eveneens voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn voorzien van strak stucwerk. De houtkachel maakt deze ruimte tot een gezellig geheel. Vanuit diverse zijden geniet de woonkamer fraai lichtinval door de grote raampartijen.





*Sfeervolle
woonkamer
met
houtkachel*

KEUKEN

Vanuit de woonkamer is er een open zicht naar de keuken. De moderne keuken (2019) is in een U-opstelling met barretje geplaatst. De keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad met spoelbak en de volgende inbouwapparatuur; inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Er is meer dan voldoende ruimte in de onder- en bovenkastjes en de pannenlades.





*Centraal
gelegen
keuken*

EETKAMER

In de naastgelegen, grotendeels open eetkamer is meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel wat garantie geeft voor gezellige 'culinaire' middagen/avonden met familie en vrienden. Aan beide zijden van de eetkamer is een ruime schuifpui geplaatst welke volop natuurlijke lichtinval geeft. Aan één zijde is aansluitend een overkapping gesitueerd welke u toegang geeft tot de achtertuin en het naastgelegen bijgebouw.



BIJKEUKEN

Vanuit de keuken is ook de ruime, praktische bijkeuken met tegelvloer bereikbaar. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger gesitueerd alsmede een spoelbak in klein keukenblokje. De separate en modern afgewerkte toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De toiletruimte kan natuurlijk worden geventileerd.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Aan de achterzijde van de woning zijn nog een tweetal afsluitbare ruimtes gelegen. Ruimte 1 is bruikbaar voor meerdere doeleinden; relaxruimte, tv kamer, kantoor, speelkamer, etc.. De ruimte kan ook als extra leefruimte betrokken worden bij de eetkamer, maar ook afgesloten worden middels de schuifdeuren. Middels een trapopgang heeft u vanuit hier toegang tot het achterste gedeelte van de 1^e verdieping.



SLAAP- & BADKAMER

Ruimte 2 beschikt over een slaapkamer met ensuite badkamer, separate toiletruimte en een inbouwkast. De volledige ruimte is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. De slaapkamer met een afmeting van 3.81 x 3.95m. geniet een fraai zicht over de weids uitgestrekte achtertuin en open velden. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel in badmeubel en een inloopdouche. De badkamer kan mechanisch en natuurlijk worden geventileerd.

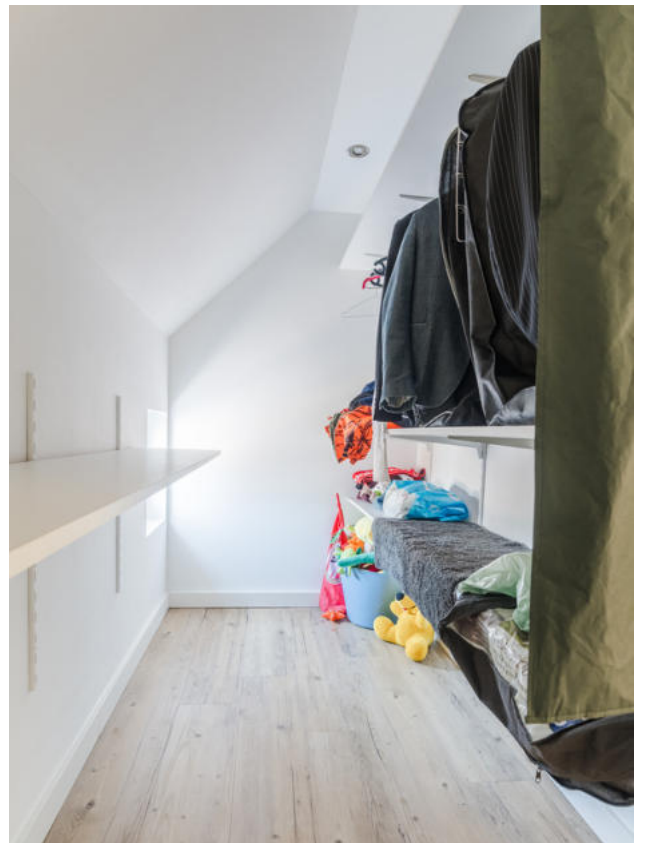




*Slaap- en
badkamer
op de begane
grond*

1E VERDIEPING

De trapopgang in de hal komt uit op de overloop welke toegang geeft tot maar liefst 4 slaapkamers, de 2e badkamer, een separate toiletruimte en een inloopkast. Het fraaie afwerkingsniveau van de begane grond is ook op deze verdieping doorgetrokken. De volledige 1^e verdieping is gelijkwaardig en keurig afgewerkt met een PVC vloer, strak gestucte wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.



1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

De slaapkamers variëren in oppervlakte van 7 m², 9 m² en 2x 13 m² en hebben een gunstig geplaatste raampartij waardoor elke kamer een fraai natuurlijke lichtinval heeft.





*Met maar
liefst 4
slaapkamers*

1E VERDIEPING | BADKAMER

De tweede badkamer is nagenoeg volledig betegeld met een lichte tegel met donkere accenten. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche en een vaste wastafel in badmeubel. De designradiator geeft de badkamer de nodige warmte. Ventilatie van de ruimte kan mechanisch.



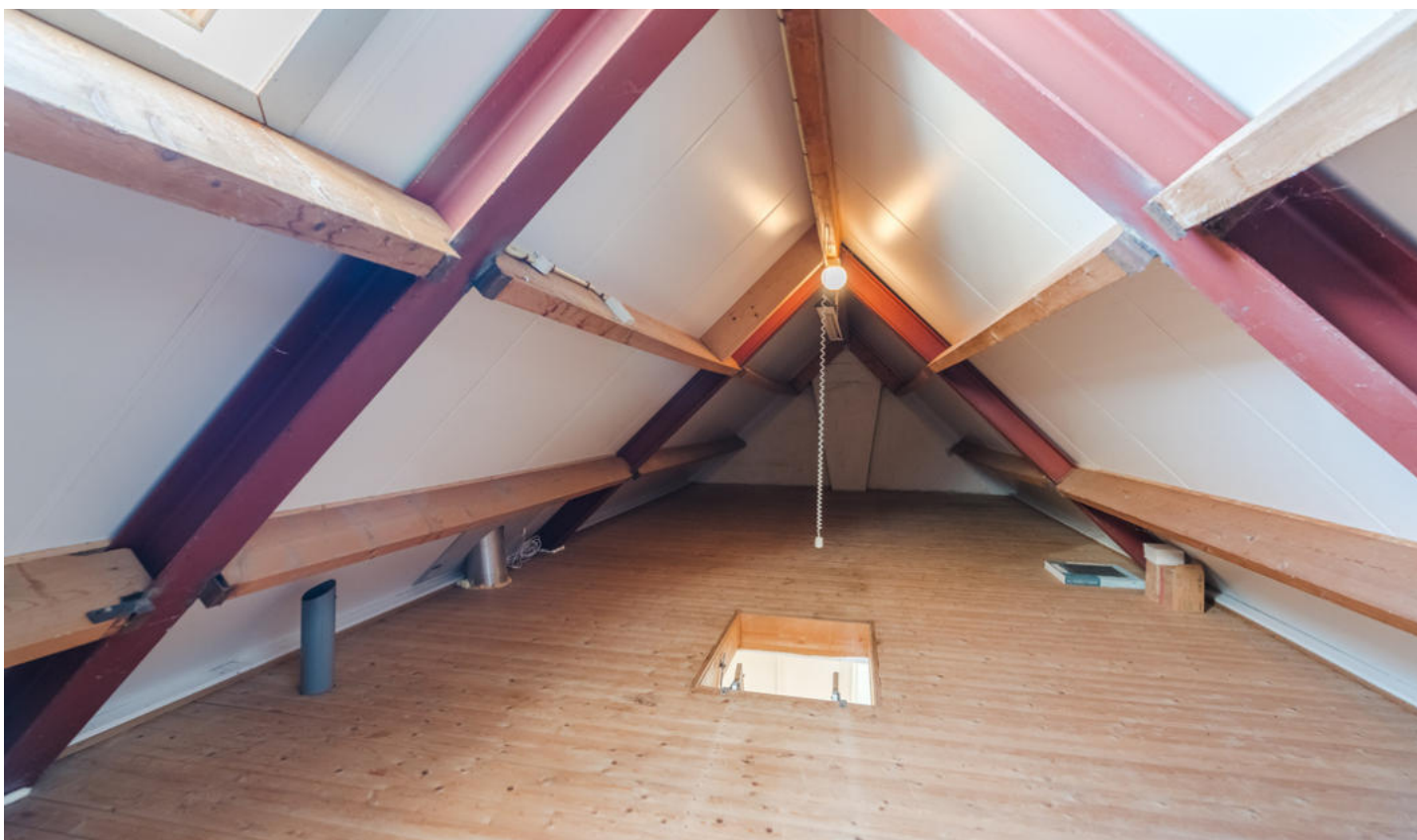
1E VERDIEPING | OPEN ZOLDERRUIMTE

Middels de trapopgang in de multifunctionele ruimte op de begane grond bereikt u de royale open zolderruimte. Deze is voorzien van vloerbedekking en beschikt over kastruimte achter de knieschotten. Hier bevinden zich de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit HR, 2010) en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie. Vanwege de aanwezigheid van meerdere dakkapellen kan de functie gewijzigd worden naar bv. extra slaapkamers of een sport-, werk- of hobbyruimte.



2E VERDIEPING

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder te bereiken. Deze verkrijgt daglicht middels het Velux dakvenster



BIJGEBOUW

Het volledig geïsoleerde bijgebouw met een oppervlakte van maar liefst ca. 69 m² is aansluitend aan de overkapping aan de linkerkzijde van de woning gelegen. Het bijgebouw is verdeeld in 3 separate ruimtes; de garage, berging en multifunctionele ruimte welke ieder afzonderlijk bereikbaar zijn middels een loopdeur vanaf de tuinzijde. De garage heeft een afmeting van 7.02 x 4.26m. en is voorzien van een betonvloer en elektra. Aan de voorzijde bieden dubbel openslaande deuren toegang tot de zeer ruime oprit. De keurig afgewerkte berging heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en is voorzien van een donkere tegelvloer.





Het derde deel van het bijgebouw is in gebruik als tuinkamer. Met een fraai zicht over de achtergelegen tuin en landerijen een fijne ruimte om heerlijk te ontspannen na een dag hard werken. De ruimte is keurig bedekt met een donkere tegelvloer en licht afgewerkte wanden. In de ruimte is een heerlijk ruime sauna geplaatst.



*Met fraai
zicht over de
achtertuintuin*

ACHTERTUIN

Zowel achter als naast de woning is de ruim opgezette tuin behorende bij deze woning gelegen. Een extraatje is het geweldige uitzicht wat u heeft vanuit de tuin met ruimte, privacy en open weilanden. De achtertuin is grotendeels ingericht met gazon, sierbestrating, borders met volwassen beplanting en een beregeningsinstallatie. Daarnaast beschikt de tuin over volop tuinverlichting met diverse extra stopcontacten.





Tussen de woning en het bijgebouw treft u een terras met prachtige overkapping met grote lichtstraat. Een fijne plek voor het creëren van een zitje. De achtertuin leent zich overigens uitstekend voor het plaatsen van meerdere zitjes waarbij u de keuze heeft voor het vinden van het perfecte plekje. De loopdeur tussen de woning en het bijgebouw geeft toegang tot de achterom. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's.



*Fantastische
achtertuin !!*





BIJZONDERHEDEN

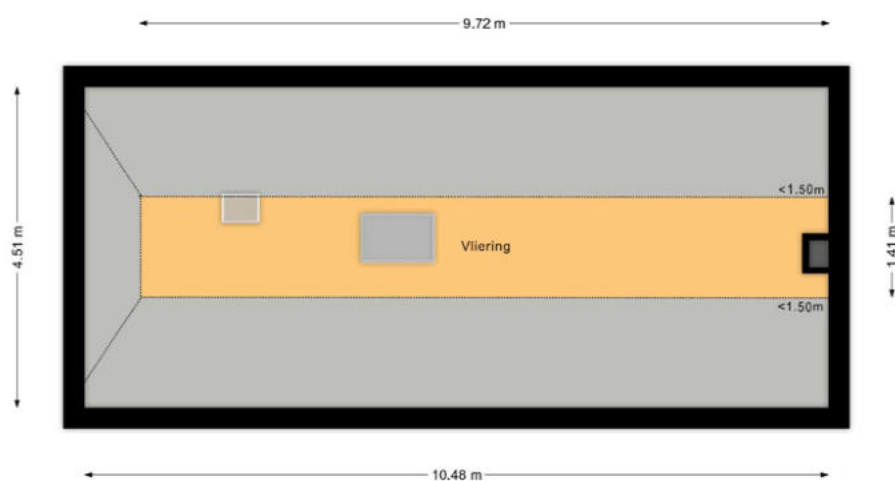
- Dit ruime, vrijstaande landhuis is in 2010 geheel verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd (waarvan deels nog in 2019) met een hoogwaardig en modern afwerkingsniveau.
- De woning is smaakvol ingericht en direct instapklaar.
- De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Voorzien van een compleet isolatiepakket. Energielabel A.
- Voorzien van 16 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van maar liefst 5 ruime slaapkamers waarvan 1 slaapkamer is gelegen op de begane grond met ensuite badkamer.
- Zeer ruime woning met ca. 1.027 m³ inhoud en ca. 272 m² woonoppervlakte.
- Gelegen op een riant perceel van 2.595 m² met ruim opgezette achtertuin en vrijstaand bijgebouw.
- Het vrijstaande bijgebouw is verdeeld in 3 ruimtes en geschikt voor meerdere doeleinden.
- Gelegen op een schitterende landelijke locatie, doch op korte afstand van het centrum van Gemert. Voor velen een van de mooiste plekjes in het buitengebied !!



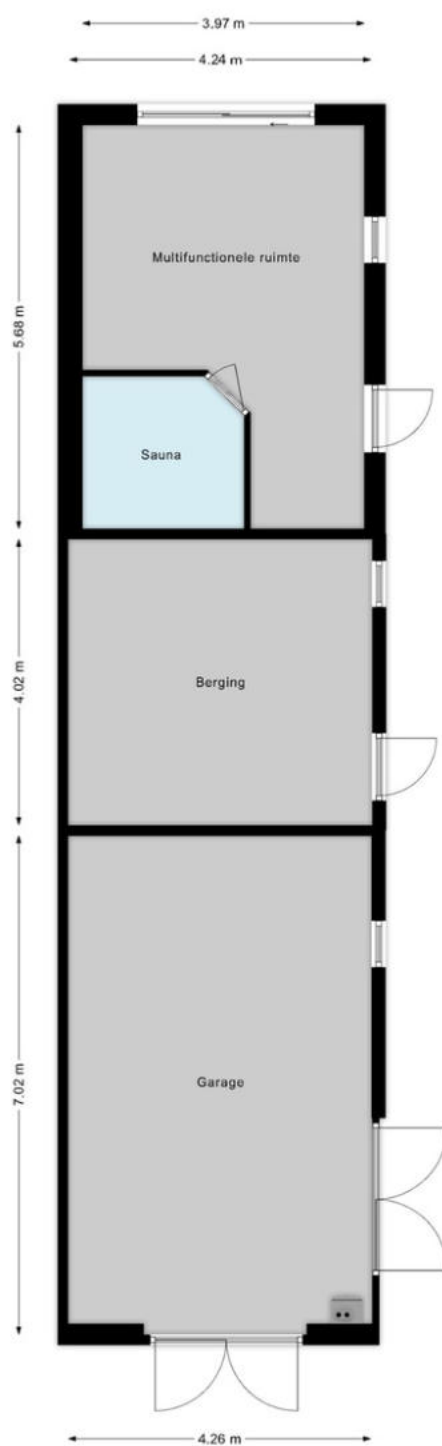
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE



Schaal 1: 1000

KADASTRALE KAART

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie H
Perceel 2690

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op
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.



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

