



van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Augusta de Witstraat
40
Gemert**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)



Nu in de verkoop:

**Augusta de Witstraat
40
Gemert**

VRAAGPRIJS
€ 895.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Gemert
Straat:	Augusta de Witstraat 40

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1977


Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	216 m ²
Perceeloppervlakte:	976 m ²
Woning inhoud:	843 m ³
Parkeren:	Op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming, warmtepomp, houtkachel

Highlights

Op zoek naar een royale en instapklare vrijstaande woning waar rust, ruimte en duurzaamheid samenkomen? Dan is deze woning aan de Augusta de Witstraat precies wat je zoekt. De woning ligt in een rustige, doodlopende straat met enkel bestemmingsverkeer. Dankzij de hoogwaardige en moderne afwerking, de prachtige woonkeuken en de ligging met een parkje aan de achterzijde, voelt deze woning direct als thuis. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk centraal met het bruisende centrum van Gemert met alle dagelijkse voorzieningen en de basisschool op slechts enkele minuten fietsafstand.



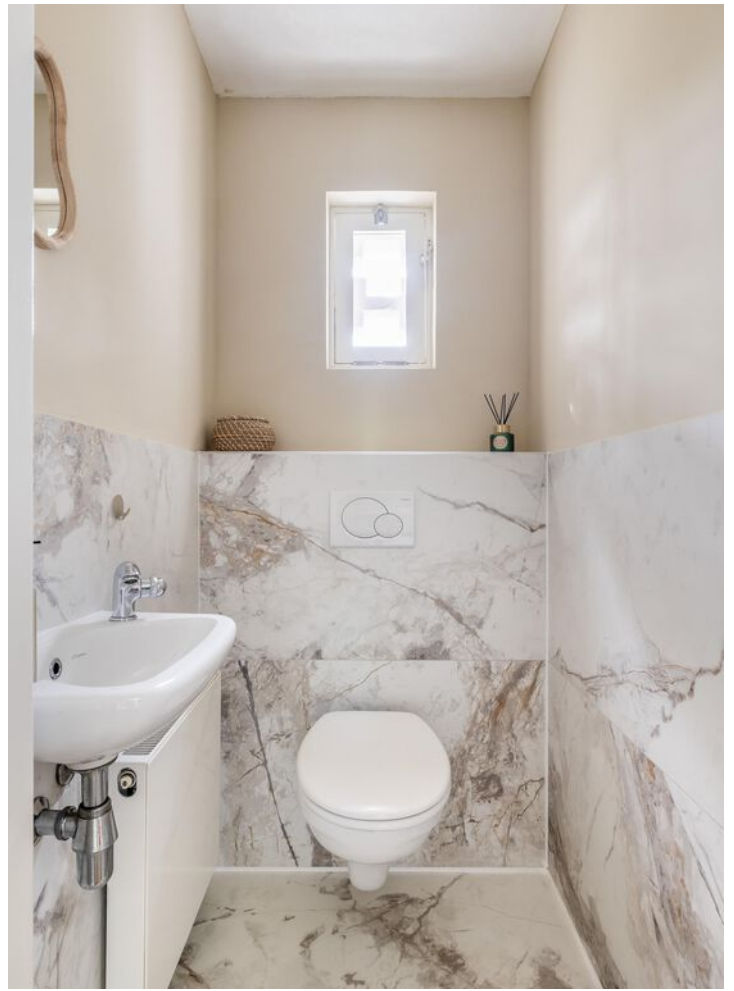


Omschrijving



Stap binnen in de ruime entreehal, afgewerkt met een stijlvolle natuurstenen travertin tegelvloer en strakke stucwerkwallen. Vanuit hier zijn de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, de deels betegelde toiletruimte met fonteintje en de woonkamer toegankelijk.

In de royale woonkamer geniet je van volop lichtinval door de grote raampartijen rondom. De houtkachel en convectieput dragen bij aan een comfortabele warmte en sfeervolle leefruimte. Het zitgedeelte is wat verlaagd, wat een speels en ruimtelijk effect geeft. In de woonkamer is er voldoende ruimte om een royale eettafel te plaatsen. Via de grote houten schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.







De open keuken is een droom voor elke kookliefhebber. Het kook- en speleiland is voorzien van een hoogwaardig composiet werkblad en moderne apparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, een Quooker en voldoende opbergruimte in de onderkasten.

De wandopstelling is voorzien van een stoomoven, combi-oven en voldoende opbergruimte in de kasten. In de keuken is bovendien een sfeervolle koffiecoterie gerealiseerd.



Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit hier zijn zowel de achtertuin als de inpandige garage bereikbaar.



Eerste verdieping



Via de karakteristieke spiltrap is de eerste verdieping te bereiken. Hier bevinden zich vier slaapkamers, de separate deels betegelde toiletruimte en de moderne badkamer.

Aan de linkerkant van de verdieping bevindt zich de master bedroom, uitgevoerd als een luxe suite. Deze kamer beschikt over een eigen inloopkast en een badkamer en-suite, compleet met ligbad en een wastafel in badmeubel.

De overige kamers zijn eveneens ruim, licht en voorzien van praktische inbouwkasten.







De moderne, deels betegelde badkamer is uitgerust met een inlopdouche met stoomfunctie en twee natuurstenen bankjes, evenals een dubbele wastafel in een stijlvol badmeubel. De aanwezige raampartij zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





Tweede verdieping:

Via de spiltrap bereik je de tweede verdieping. Momenteel wordt deze grote zolder gebruikt als bergruimte, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. Dankzij de grote ramen en de royale oppervlakte is het hier eenvoudig om extra slaapkamers, een hobbyruimte of een comfortabel thuishkantoor te realiseren.

Garage:

De inpandige garage is praktisch ingericht en voorzien van een schrobputje en de moderne installaties. Daarnaast is er voldoende ruimte voor opslag. Via de garagedeur is er direct toegang tot de oprit.





De voortuin is keurig onderhouden met een eigen oprit van kasteelgrind met ruimte voor het plaatsen van twee auto's. Verder is de tuin aangelegd middels een heg, gazon en volwassen beplanting. Via een houten poort is er toegang tot de achtertuin.

De ruime achtertuin biedt ontzettend veel privacy en grenst aan een park. De tuin is strak en verzorgd aangelegd met volwassen beplanting, een groot gazon en kasteelgrind met plantenborders. In 2022 is hier een zeer royale berging gerealiseerd met een ruim overdekt terras. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten en daarnaast ideaal voor het opbergen van spullen of bijvoorbeeld fietsen.





Bijzonderheden



- Oppervlakte circa 216 m²;
- Inhoud circa 843 m³;
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over houten kozijnen, m.u.v. de dakramen deze beschikken over kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Voorzien van 26 zonnepanelen en een aardwarmtepomp;
- De woonkamer, de zithoek en 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming;
- Het gehele dak is vernieuwd, geïsoleerd en nieuwe zinken goten geplaatst;
- Zeer rustig gelegen met een parkje aan de achterzijde en enkel bestemmingsverkeer;

Plattegronden

Begane grond

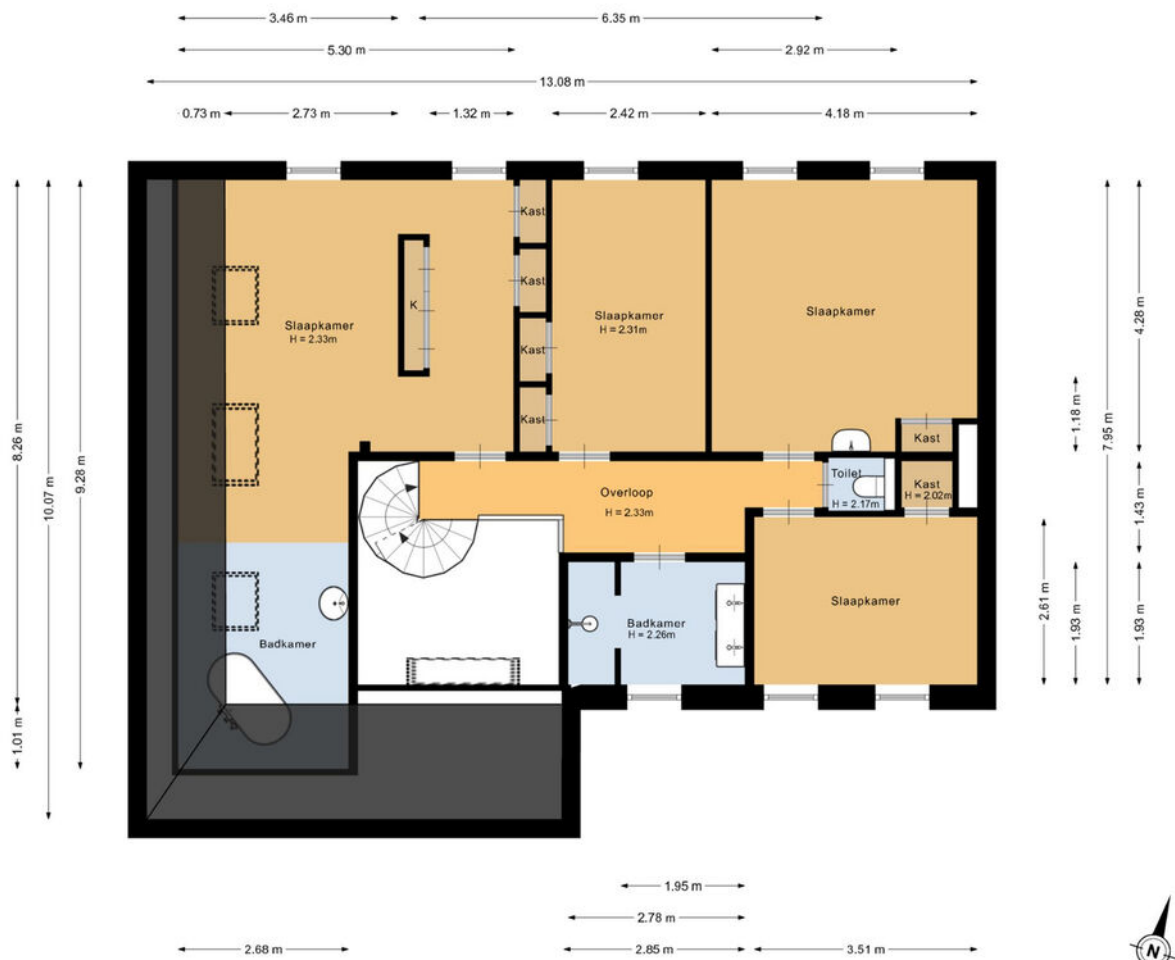


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Eerste verdieping

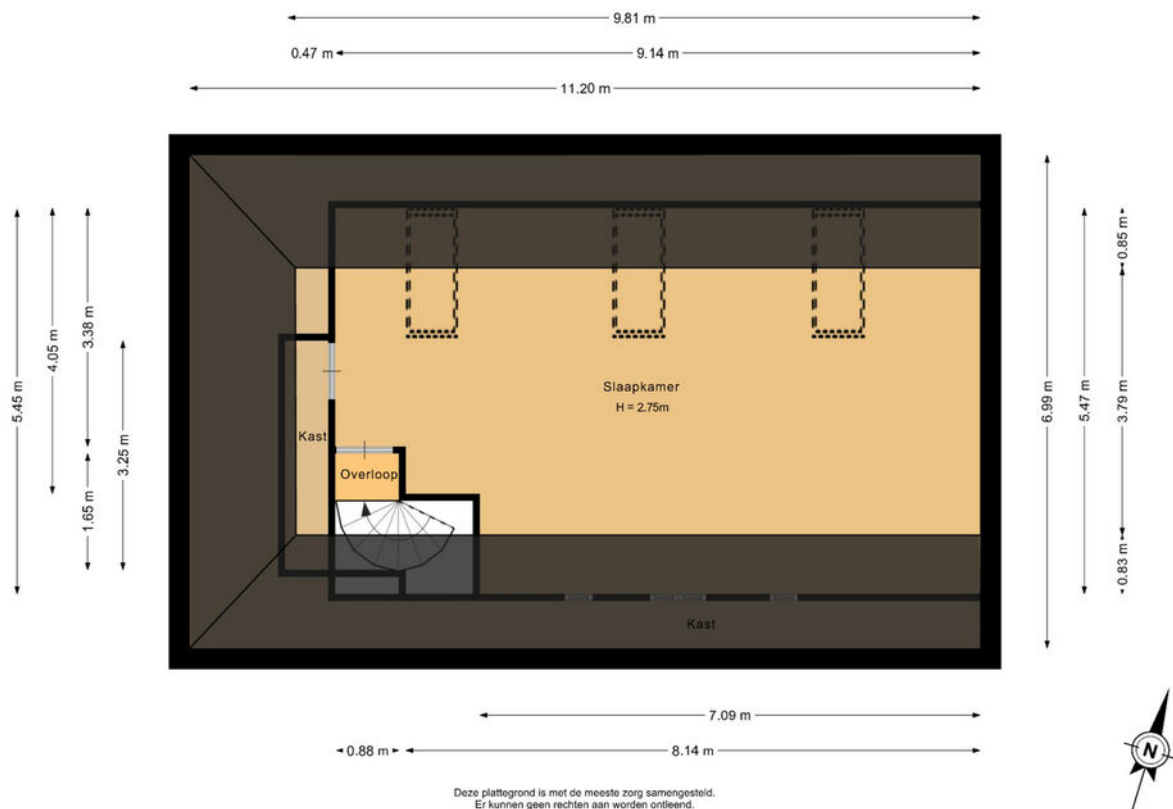


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



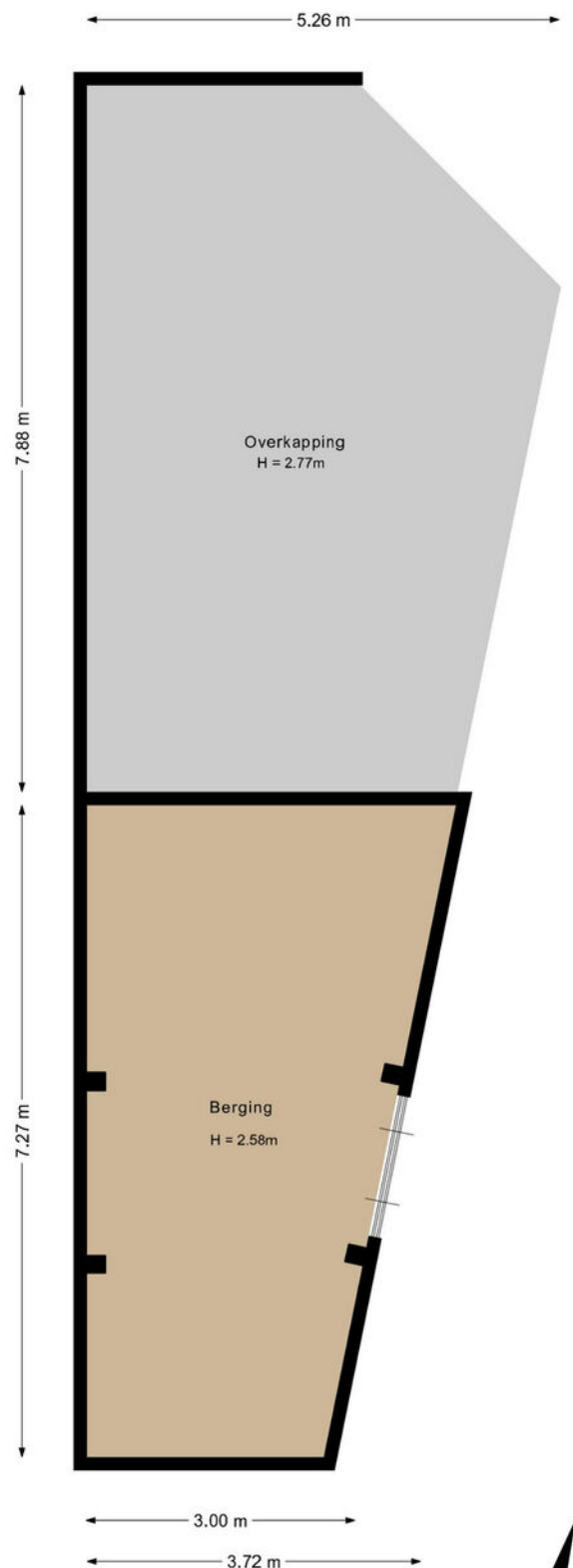
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Berging

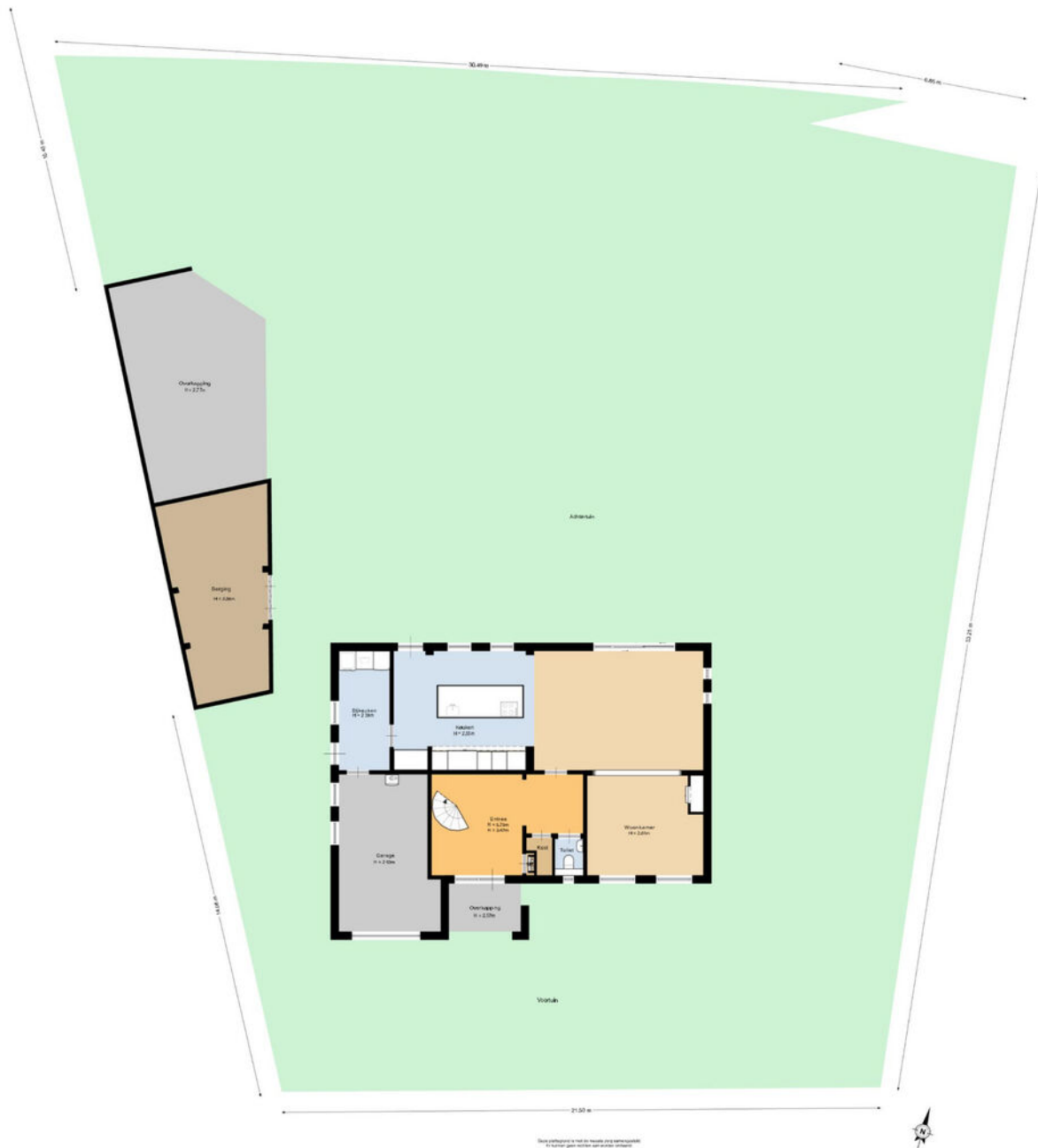


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Overzicht




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GEMAugustadeWitstr40



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Hulnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gemert</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2736</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	---	---

Maak
“kennis
met het
team!”



Makelaar aan het woord:

Het aan- of verkopen van vastgoed is een bijzonder moment in je leven. Met een focus op klanttevredenheid en een professionele maar toegankelijke aanpak, streeft ons team elke dag naar het beste resultaat. Momenten waarop alles samen komt en we een overeenkomst kunnen sluiten, dat zijn de momenten waar ik het voor doe.

Pascale Steenbakkers

Makelaar van Santvoort Makelaars



Fleur van Esch

Commercieel medewerker

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning**?

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Deurne

de Wever 7 • 5751 KT Deurne • +31 (0)493 32 2111

info@deurne.vansantvoort.nl

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)