



Te koop!

€429.000,-- K.K.

Borretstraat 7

GEMERT

Op een fraai perceel van 257 m² en op korte afstand van het centrum van Gemert is deze keurig afgewerkte hoekwoning gelegen. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, keurige keukeninrichting en 3 ruime slaapkamers. Een extra meerwaarde voor deze woning is de zeer riante garage van maar liefst 45 m² achter in de zonnige achtertuin.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Externe bergruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV ketel

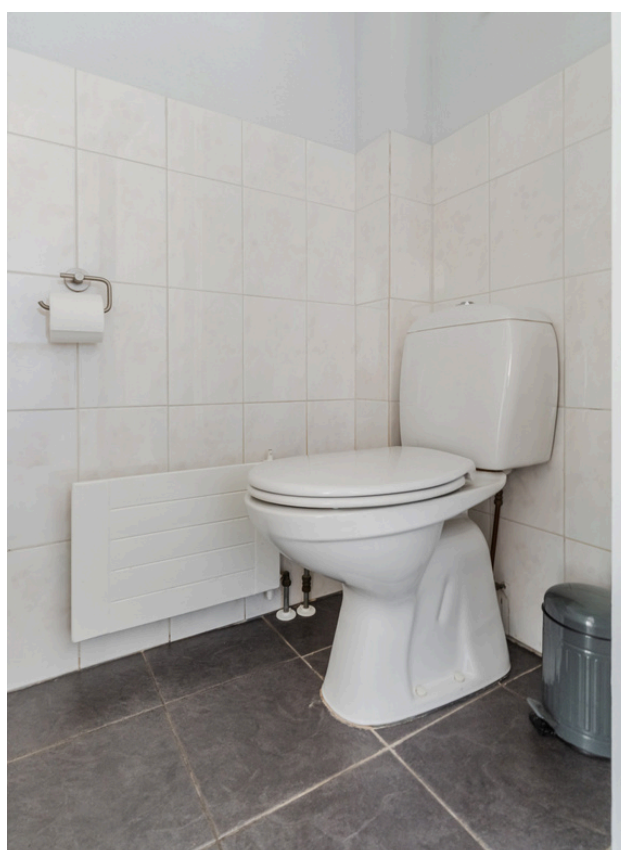
109 m²
257 m²
374 m³
45 m²

3

1950
B
2024

ENTREE

Middels de entree aan de voorzijde betreedt u deze woning. De hal beschikt over een fraaie parketvloer en heeft wanden afgewerkt met spachtelputz en er is een spuitwerk plafond. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting, een praktische trapkast en de toiletruimte. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en kan natuurlijk worden geventileerd. De trapopgang komt uit op de 1^e verdieping.



WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer is over de volle lengte van de woning gelegen en is voorzien van een lichte parketvloer. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en er is een stucwerk plafond. De ruime afmeting maakt het mogelijk een separate zithoek te creëren alsmede een eethoek te plaatsen. De dubbele deuren aan de achterzijde geven een fraai zicht op en toegang tot de zonnige achtertuin.





*Sfeervolle
woonkamer*

KEUKEN

Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. De moderne keukeninrichting is in een wandopstelling geplaatst en beschikt over een kunststof aanrechtblad met spoelbak. De keuken beschikt verder over de volgende inbouwapparatuur; 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven (2024), magnetron, koelkast en een vaatwasser. Middels een loopdeur komt u in de achtertuin.



1E VERDIEPING

Middels de trapopgang komt u op de overloop welke toegang geeft tot 2 zeer ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Op de overloop wordt direct zichtbaar dat de afwerking van de begane grond ook hier is doorgetrokken. De gehele 1^e verdieping is eenduidig afgewerkt met een moderne laminaatvloer en stucwerk wanden.

De separate toiletruimte is voorzien van een wandcloset en is natuurlijk te ventileren. De tegels op de wanden en vloer hebben een lichte kleurstelling.



1E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 2.58 x 3.45m. De vaste inbouwkast biedt praktische opbergruimte. De grote raampartij geeft de kamer meer dan voldoende natuurlijke lichtinval.



1E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2, de ouderslaapkamer, is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 3.94 x 3.45m. De aanwezige airco biedt extra verkoeling of verwarming.



*Slaapkamer
met airco*

1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer heeft een ruime inrichting in een lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en een dubbele vaste wastafel in badmeubel. Het grote raam zorgt voor voldoende daglicht alsmede natuurlijke ventilatie. Tevens kan de badkamer mechanisch worden geventileerd.



2E VERDIEPING | VOORZOLDER

Via de vaste trapopgang is de ruime tweede verdieping te bereiken. De volledige verdieping is ook hier weer eenduidig afgewerkt met een nette laminaatvloer en stucwerk wanden. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is in een kast de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit Proline, 2024) gesitueerd.



2E VERDIEPING | 1 SLAAPKAMER

Slaapkamer 3 geniet extra licht en volume middels de ruime dakkapel welke over de volle breedte van de woning is gelegen. De schuifkasten aan beide zijden van de kamer bieden zeer veel extra bergruimte.



*Ruime
dakkapel voor
extra licht en
volume*

TUIN

De keurig ingerichte en fraai aangelegde achtertuin beschikt over gazon, sierbestrating en borders met volwassenen beplanting. Ter hoogte van de achtergevel is een ruim terras gelegen met zonnesherm. De tuin is gesitueerd op het zuidwesten en is keurig omheind. Via de poort aan de zijkant van het perceel is de achterom bereikbaar.



*Zonnige
achtertuin met
royale garage*



GARAGE

Achter in de tuin is een houten overkapping gelegen met aansluitend een zeer royale garage met een oppervlakte van maar liefst 45 m². De garage is voorzien van een betonvloer, licht en elektra. Een fijne ruimte voor de hobbyist. Middels een elektrische sectionaldeur komt u uit op het achtergelegen pad.





BIJZONDERHEDEN

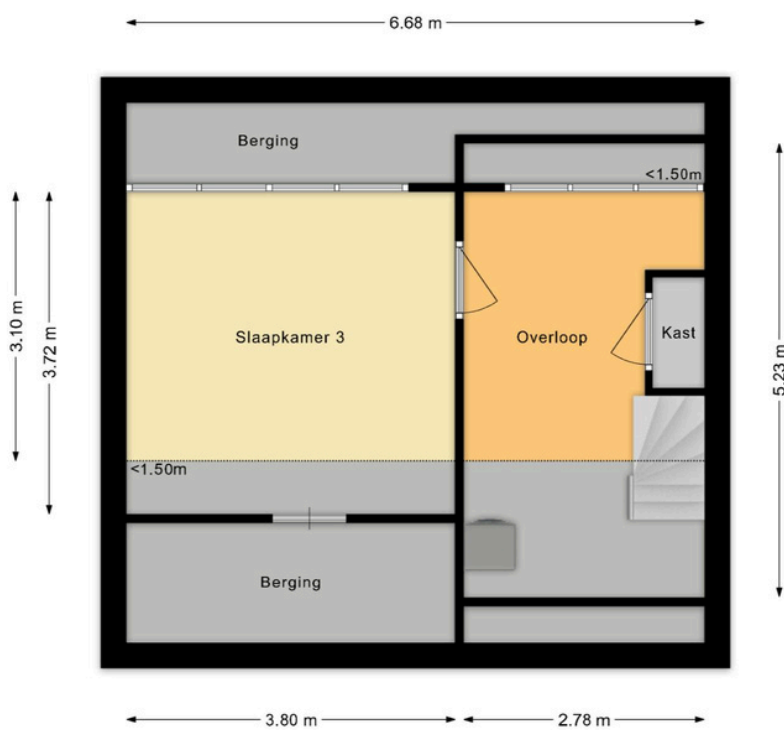
- Het betreft een keurig afgewerkte hoekwoning.
- De woning beschikt over volop praktische leefruimte.
- Voorzien van 3 ruime slaapkamers, verdeeld over 2 verdiepingen.
- De slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping zijn voorzien van rolluiken.
- Inhoud: ca. 374 m³ en woonoppervlakte: ca. 109 m².
- Gelegen op een perceel van 257 m² met fraai aangelegde tuin met zeer royale garage van maar liefst 45 m².
- Nagenoeg volledig geïsoleerde woning met airco en 16 zonnepanelen. Energielabel B.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid.



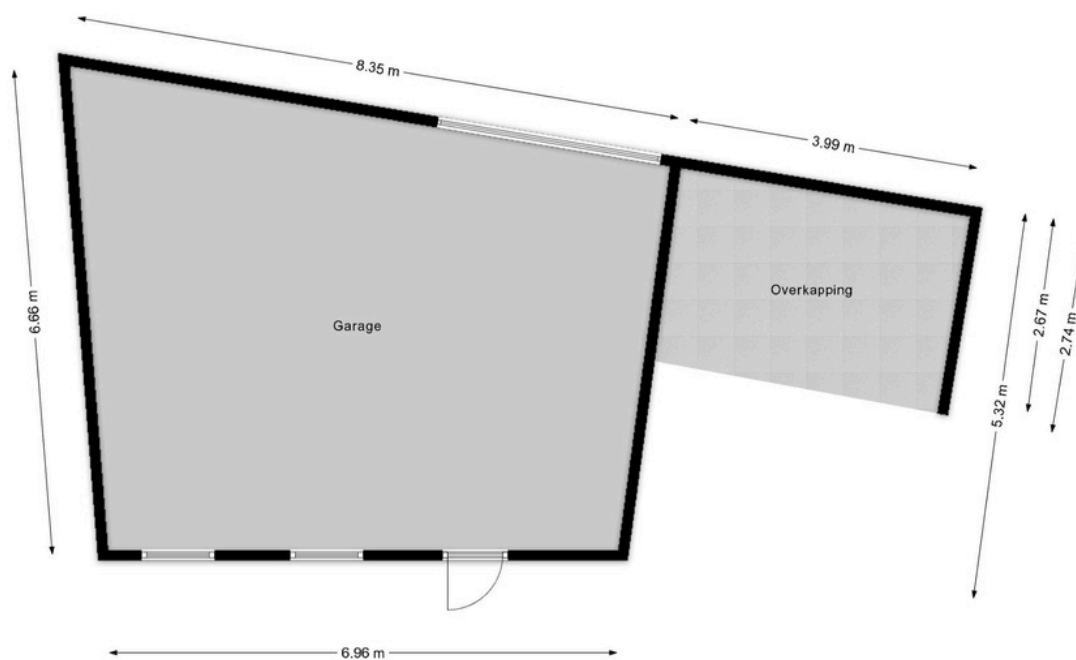
BEGANE GROND



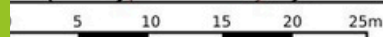
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE



KADASTRALE KAART

Schaal 1: 500

kadaster



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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie M
Perceel 1597

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:

Perfecte 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.

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.



GEERTS
VAN OIJEN
makelaars taxateurs



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

