



# Te koop!

**€350.000,-- K.K.**

Schout de Visscherestraat 24

**GEMERT**

*Deze 2-onder-1-kap woning met aanpandige berging is gelegen aan een rustige woonstraat op korte afstand van het centrum van Gemert. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, complete keuken en 3 slaapkamers. Momenteel beschikt de woning over energielabel F. Nadien is de woning voorzien van dubbele beglazing en spouwmuurisolatie, waardoor de woning energiezuiniger is geworden.*



**GEERTS  
VAN OIJEN**  
makelaars taxateurs

0492-392498 | [info@geertsvanoijen.nl](mailto:info@geertsvanoijen.nl) | [www.geertsvanoijen.nl](http://www.geertsvanoijen.nl)



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
Perceeloppervlakte  
Inhoud  
Overige inpandige ruimte

Slaapkamers

Bouwjaar  
Energie label  
Bouwjaar CV ketel

**73 m<sup>2</sup>**  
**140 m<sup>2</sup>**  
**297 m<sup>3</sup>**  
**6 m<sup>2</sup>**

**3**

**1951**  
**F**  
**2018**

# ENTREE

Via de voordeur aan de voorzijde is de hal/ entree van de woning bereikbaar. De hal is voorzien van een laminaatvloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en een stucwerk plafond. In de hal treft u de meterkast en de trapopgang brengt u naar de 1<sup>e</sup> verdieping.



# WOONKAMER

De woonkamer is ruim van opzet en heeft voldoende natuurlijke lichtinval. Er is meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellige zithoek en het creëren van een fijne eetkamer. De woonkamer is voorzien van een keurige laminaatvloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en er is een stucwerk plafond.





*Artist impression*



*Artist impression*

*Sfeervolle  
woonkamer*



# KEUKEN

De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een praktische tegelvloer. De complete keuken is opgesteld in een wandopstelling en uitgerust met een gefineerd aanrechtblad met spoelbak en de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en een vaatwasser. Er is voldoende opbergruimte in de onder- en bovenkastjes met daarnaast de trapkast.



# PORTAAL & TOILET

Het portaal biedt toegang tot de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een toilet en fonteintje. Middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin.



# 1E VERDIEPING

Middels de trapopgang komt u op de overloop welke toegang geeft tot een drietal slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met schappen. De overloop is voorzien van een vloerbedekking en stucwerk wanden.



# 1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Alle slaapkamers hebben een goede afmeting. Ook de afwerking is identiek met een laminaatvloer en stucwerk wanden. Slaapkamer 2 is daarnaast voorzien van een inbouwkast.





# 1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 2.83 x 2.69m.

Slaapkamer 2: 4.10 x 2.69m.

Slaapkamer 3: 2.92 x 1.87m.



*Voorzien  
van 3 ruime  
slaapkamers*

# 1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer is tot aan plafondhoogte betegeld en uitgerust met een inloopdouche, vaste wastafel in meubel en een toilet. De badkamer kan natuurlijk worden geventileerd.



2<sup>e</sup> VERDIEPING: De bergzolder is bereikbaar middels een luik vanuit de overloop.

# TUIN

De achtertuin is op het noordoosten gesitueerd en is aan alle zijden keurig afscheiden middels een gemetselde muur. De achtertuin is grotendeels aangelegd met gazon en heeft daarnaast een terras ter hoogte van de achtergevel, borders met vaste beplanting en sierbestrating.



*Keurig  
ingerichte  
achtertuin*



# BERGING

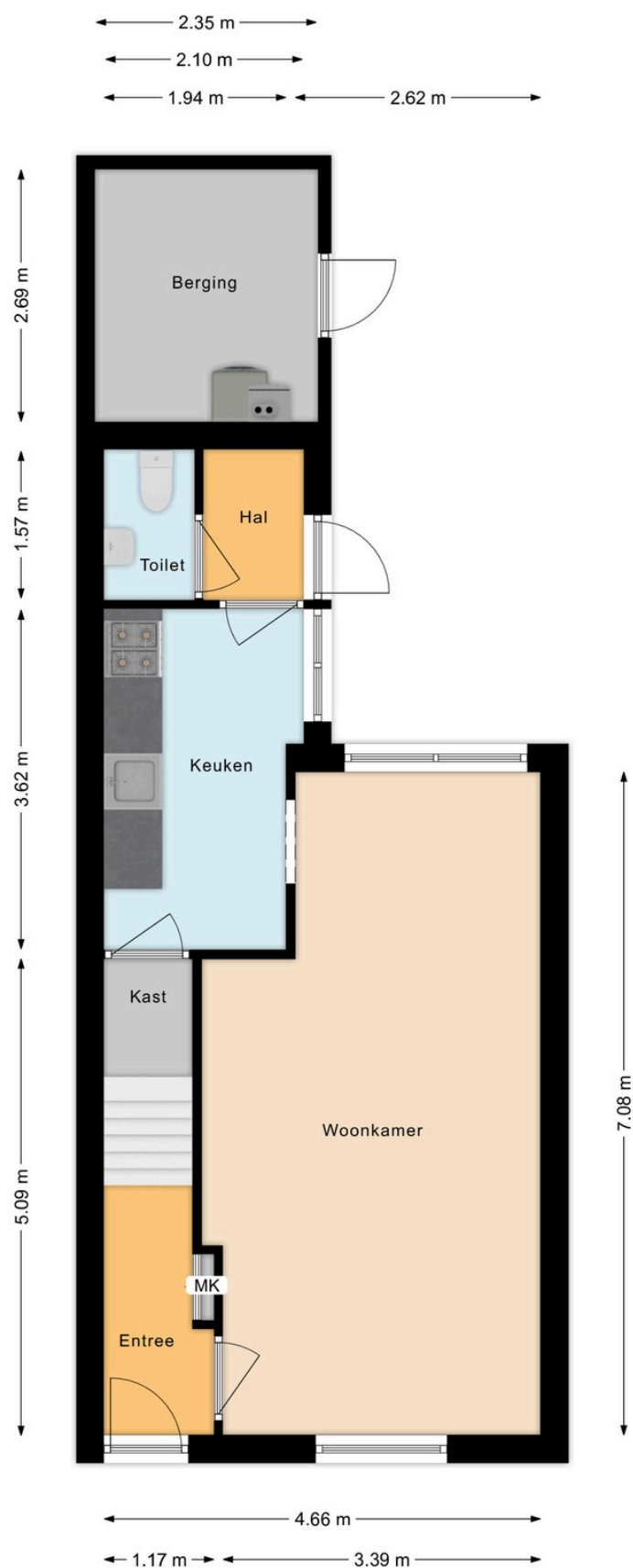
Middels een loopdeur is de aan de woning gelegen berging gesitueerd. De berging is voorzien van een betonvloer en elektra. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger alsmede de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Remeha, 2018). Naast de woning zit een poort voor de achterom.





## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een fijne woonlocatie nabij het gezellige centrum van Gemert met alle voorzieningen in de directe nabijheid.
- Praktisch ingerichte 2-onder-1 woning met 3 slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping.
- De woning beschikt momenteel over energielabel F. Na het afgeven van het energielabel is de woning voorzien van dubbele beglazing en spouwmuurisolatie, waardoor de woning energiezuiniger is geworden.
- De woning is gelegen op een privacybiedend perceel van 140 m<sup>2</sup> met eigen achterom.
- Woonoppervlakte: ca. 73 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 297 m<sup>3</sup>.
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid.



**BEGANE GROND**



## 1E VERDIEPING



# KADASTRALE KAART

Schaal 1: 500



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

Kadastrale gemeente Gemert  
Sectie M  
Perceel 4566

Voor een eensluidend 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.



# 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](http://www.geertsvanoijen.nl)

[info@geertsvanoijen.nl](mailto: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](mailto:info@geertsvanoijen.nl) | [www.geertsvanoijen.nl](http://www.geertsvanoijen.nl) | Binderseind 1, 5421 CG Gemert

