



Oudestraat 107 | Gemert

Cato
MAKELAARS



Welkom bij Oudestraat 107 te Gemert

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze vrijstaande villa met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met diepe achtertuin en zwembad. Om u een helder en compleet beeld van deze riante villa te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's en plattegronden villa	12 - 47
Foto's en plattegronden bijgebouw	48 - 55
Foto's buitenruimte	56 - 69
Indeling	70 - 79
Locatie en omgeving	80 - 85
Algemene informatie	86 - 90

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoegen een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

Dear Sir, Dear Madam,

Thank you very much for your interest in this detached villa with a separate multifunctional annex, a deep backyard, and a swimming pool. To give you a clear and complete picture of this spacious villa, this documentation includes the following information:

Introduction	6
Facts and Figures	8
Photos and floor plans of the villa	12 - 47
Photos and floorplans of the annex	48 - 51
Photo's of outdoor area	56 - 69
Layout	70 - 79
Location and Surroundings	80 - 85
General Information	86 - 90

This property brochure was compiled with the utmost care to provide you with a good first impression. We would gladly answer any further questions you may have. In addition, we would be pleased to schedule an appointment for a comprehensive viewing to enhance your insight into the property.

Warmest regards,

Mrs W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

6 kwaliteiten van deze luxueuze, instapklare villa met multifunctioneel bijgebouw en verwarmd zwembad

1. Riant en veelzijdig woonprogramma

Woonkamer, woonkeuken en eetkamer omvatten samen circa 100 m² en kregen in 2026 een nieuwe pvc vloer in visgraatmotief. Verder zijn er vier slaapkamers, twee badkamers en een multifunctioneel bijgebouw van 57 m².

2. Keuken met eetkamer als centraal hart

De moderne woonkeuken met kookeiland vormt het warme hart van de woning. Hoogwaardige apparatuur, een duurzaam Dekton werkblad en stijlvolle maatvoering zorgen voor comfort, luxe en een tijdloze afwerking.

3. Praktijkruimte met mogelijkheid 2e woning

Volledig geïsoleerd en afgewerkt op hetzelfde hoge niveau als de villa, met eigen cv-ketel, toilet en meterkast. Ideaal als zelfstandige woonruimte voor familie, eventueel met zorgbehoefte, of als kantoor, praktijkruimte, atelier of gastenverblijf.

4. Groots buitenleven

Het perceel van 1.390 m² heeft een circa 52 meter diepe vrijgelegen achtertuin op het zuidwesten met zwembad en overkappingen, direct grenzend aan kleinschalig bosgebied.

5. Energiezuinig en toekomstbestendig

Met energielabel A, optimale isolatie, 32 zonnepanelen, voorziening voor een laadpunt elektrische auto en een luchtwarmtepomp voor het zwembad is de villa klaar voor de toekomst.

6. Uitstekend gelegen nabij Eindhoven

Het centrum van Gemert, natuur en voorzieningen liggen nabij. Eindhoven, de Brainportregio en Eindhoven Airport zijn in circa 25 tot 35 autominuten bereikbaar.



6 assets of this luxurious, move-in-ready villa with multifunctional annex and heated swimming pool

1. Generous and versatile living accomodation

The living room, kitchen, and dining room together cover approximately 100 m² and were fitted with new PVC flooring in a herringbone pattern in 2026. There are also four bedrooms, two bathrooms, and a 57 m² multifunctional outbuilding.

2. Kitchen and dining at the heart of the Home

The contemporary open-plan kitchen with a central island forms the warm and welcoming heart of the home. Premium appliances, a durable Dekton worktop and elegant proportions provide comfort, luxury and a timeless finish.

3. Professional space with potential 2nd residence

Fully insulated and finished to the same high standard as the villa, the annex has its own central-heating and toilet. It is ideal as independent accommodation for family members, including requiring care, or as an office, consulting room, studio or guest residence.

4. Exceptional outdoor living

The 1,390 m² lot features a southwestern-facing, detached backyard approx. 52 meters deep, complete with a swimming pool and covered areas, directly adjacent to small wooded area.

5. Energy-efficient and future-proof

With an A energy label, optimal insulation, 32 solar panels, a provision for an electric vehicle charging point, and an air-source heat pump for the swimming pool, this villa is ready for the future.

6. Excellent Location near Eindhoven

Gemert town centre, natural surroundings and local amenities are all close by. Eindhoven, the Brainport region and Eindhoven Airport can be reached within approx, 25 to 35 minutes by car.

Introductie

Modern, stijlvol en bijzonder compleet: deze vrijstaande villa biedt een uitzonderlijke combinatie van luxe, ruimte en privacy. Op een royaal perceel van circa 1.390 m² geniet u van een groene, vrije ligging met optimale privacy aan een kleinschalig bosgebied, terwijl het centrum van Gemert en de regio Eindhoven-Brainport uitstekend bereikbaar zijn.

De in 2009 gebouwde villa is zorgvuldig onderhouden, hoogwaardig afgewerkt en volledig instapklaar. Grote raampartijen en royale vertrekken zorgen voor een lichte, aangename sfeer, waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. In 2026 is de gehele begane grond bovendien voorzien van een nieuwe pvc vloer in visgraat motief, die het interieur extra warmte en allure geeft.

De circa 52 meter diepe achtertuin op het zuidwesten vormt een besloten en sfeervolle leefomgeving met volwassen beplanting, meerdere terrassen, een buitenkeuken en een verwarmd zwembad. Hier ervaart u op ieder moment van de dag rust, ruimte en een groot gevoel van vrijheid.

Een waardevolle toevoeging is het vrijstaande, volledig geïsoleerde bijgebouw. Dankzij de hoogwaardige afwerking en zelfstandige voorzieningen leent deze ruimte zich voor uiteenlopende doeleinden, passend bij zowel wonen als werken.

Met circa 322 m² woonoppervlakte, een doordachte indeling en moderne, energiezuinige voorzieningen is dit een villa die op alle fronten overtuigt. Een comfortabele en representatieve woonplek waar kwaliteit, flexibiliteit en een uitstekende ligging samenkomen.



Introduction

Modern, stylish, and exceptionally well-appointed: this detached villa offers an exceptional combination of luxury, space, and privacy. Set on a spacious lot of approximately 1,390 m², you'll enjoy a green, unobstructed setting with optimal privacy adjacent to a small wooded area, while the center of Gemert and the Eindhoven-Brainport region are easily accessible.

Built in 2009, this villa has been carefully maintained, features high-quality finishes, and is completely move-in ready. Large windows and spacious rooms create a bright, pleasant atmosphere, with the various living areas flowing naturally into one another. In 2026, the ground floor was also fitted with new PVC flooring in a herringbone pattern, which adds extra warmth and charm to the interior.

The approximately 52-metre-deep, south-west-facing rear garden provides a private and attractive outdoor living environment, complete with mature planting, several terraces, an outdoor kitchen and a heated swimming pool. Here, you can enjoy peace, space and a wonderful sense of freedom throughout the day.

A particularly valuable addition is the detached, fully insulated annex. Thanks to its high-quality finish and independent facilities, this versatile space is suitable for a wide range of uses, accommodating both residential and professional purposes.

With approximately 322 m² of living space, a carefully considered layout and modern, energy-efficient features, this villa impresses in every respect. It is a comfortable and prestigious home where quality, flexibility and an excellent location come together.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaande villa met vrijstaand bijgebouw c.q. 2e woning en aangelegde tuin met buitenzwembad
	Bouwjaar	2009
	Kadastraal bekend	Gemeente Gemert Sectie N Nummer 1356
	Perceeloppervlakte	1.390 m²
	Woonoppervlakte vrijstaande villa	circa 265 m²
	Oppervlakte overig in pandige ruimte (berging)	circa 19 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapping)	circa 25 m²
	Totale oppervlakte	circa 309 m²
	Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1035 m³
	Woonoppervlakte vrijstaand bijgebouw	circa 57 m²
	Oppervlakte overig in pandige ruimte (1e verdieping)	circa 34 m²
	Totale oppervlakte	circa 91 m²
	Inhoud bijgebouw (conform meetcertificaat)	circa 345 m³
	Aantal kamers (villa en bijgebouw)	9 kamers (woonkamer, werk-/loungekamer, 4 slaapkamers en 3 (werk)kamers in bijgebouw)
	Aantal badkamers (villa en bijgebouw)	2 badkamers (op 1e verdieping villa)
	Aantal toiletten (villa en bijgebouw)	4 toiletten (3 in de villa, 1 in bijgebouw)
	Parkeren	op de oprit aan de rechterzijde van de villa voor twee tot drie auto's en volop openbare parkeergelegenheid aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

	Property	detached villa with a detached outbuilding or second home and a landscaped garden with an outdoor swimming pool
	Year Built	2009
	Cadastral Designation	Municipality of Gemert Section N Number 1356
	Lot Area	1,390 m²
	Living Area of Detached Villa	approximately 265 m²
	Area of Other Indoor Space (Storage Room)	approximately 19 m²
	Area of Building-Related Outdoor Space (Canopy)	approximately 25 m²
	Total Area	approximately 309 m²
	Volume of Villa (as per Survey Certificate)	approximately 1,035 m³
	Living area of detached outbuilding	approximately 57 m²
	Area of other indoor space (1st floor)	approximately 34 m²
	Total area	approximately 91 m²
	Volume of outbuilding (as per measurement certificate)	approximately 345 m³
	Number of rooms (villa and outbuilding)	9 rooms (living room, study/lounge, 4 bedrooms, and 3 workrooms in the annex)
	Number of bathrooms (villa and outbuilding)	2 bathrooms (on the 1st floor of the villa)
	Number of toilets (villa and outbuilding)	4 toilets (3 in the villa, 1 in the annex)
	Parking	on the driveway to the right of the villa, there is space for two to three cars, and ample public parking is available on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energielabel	A, definitief tot en met 30 juli 2035
Isolatie daken villa en bijgebouw	ja, Reticel isolatie dakplaten
Isolatie gevels villa en bijgebouw	ja
Isolatie vloeren villa en bijgebouw	ja
Isolatie glas villa en bijgebouw	ja, gehele woning HR++ glas
Verwarming	villa: cv-combi-ketel (Nefit HR, 2009), gashaard woonkamer en bio-ethanol haard in eetkamer bijgebouw: cv-combi-ketel (2017)
Warm water	villa: cv-combi-ketel (Nefit HR, 2009); Quooker kraan (2024) bijgebouw: cv-combi-ketel (2017), close in boiler en Quooker kraan
Technische voorzieningen	- zonnepanelen (2022), 32 stuks, 400 Wp per paneel - voorzieningen t.b.v. laadpunt elektrische auto - warmte-terug-win installatie - luchtwarmtepomp zwembad - geïntegreerd beregeningssysteem tuin - grondwaterpomp - infraroodverwarming overdekt terras - glasvezel aansluiting
Materiaal daken	hoofdbouw gebakken dakpannen, platte daken bitumineuze dakbedekking (2018)
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd, wit geschilderd
Materiaal vloeren	betonnen begane grond vloer en 1e verdieping, houten 2e verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen, ramen en deuren
Buitenschilderwerk	opnieuw uitgevoerd in 2024
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energy Label	A, valid through July 30, 2035
Roof insulation for the villa and outbuilding	yes, Reticel insulation roof panels
Facade insulation for the villa and outbuilding	yes
Floor insulation for the villa and outbuilding	yes
Glazing insulation for the villa and outbuilding	yes, HR++ glass throughout the home
Heating	villa: central heating combi-boiler (Nefit HR, 2009), gas fireplace living room and bioethanol fireplace dining room outbuilding: central heating combi-boiler (2017)
Hot water	Villa: central heating combi boiler (Nefit HR, 2009); Quooker faucet (2024) Outbuilding: central heating combi boiler (2017), instant water heater, and Quooker faucet
Technical systems	- solar panels (2022), 32 units, 400 Wp per panel - facilities for an electric car charging station - heat recovery system - air-source heat pump for the pool - integrated garden irrigation system - groundwater pump - infrared heating on the covered patio - fiber-optic connection
Roof materials	Main structure: clay roof tiles; flat roofs with bituminous roofing (2018)
Facade materials	bricks, cavity wall construction, painted white
Floor materials	concrete floors on the ground floor and first floor; wooden floor on the second floor
Exterior window frame materials	hardwood window frames, windows, and doors
Exterior paintwork	replaced in 2024
Interior window frame materials	wooden window frames, flush wooden doors with identical hardware





Begane grond

Ground floor

















Eerste verdieping

First floor







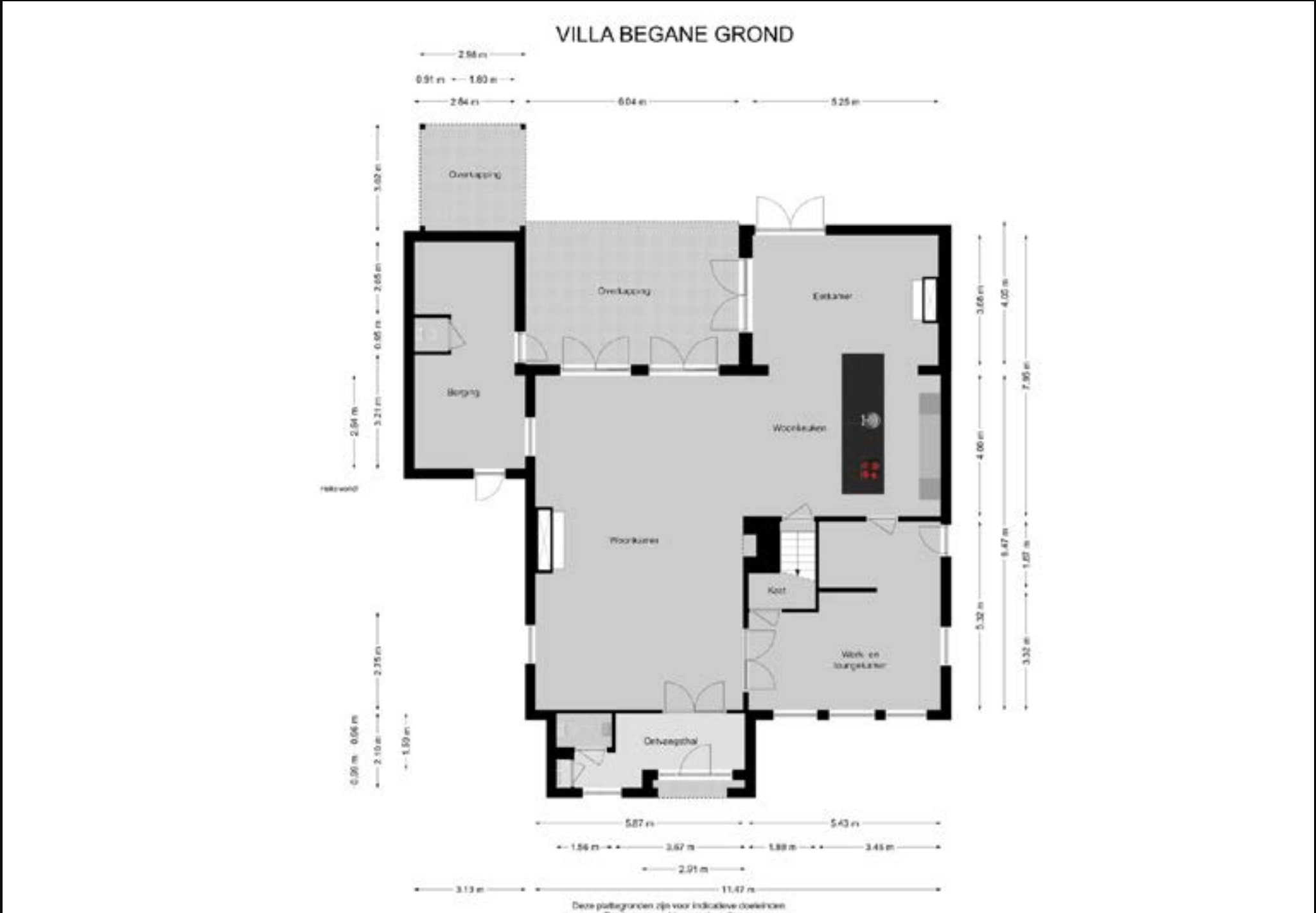


Tweede verdieping

Second floor

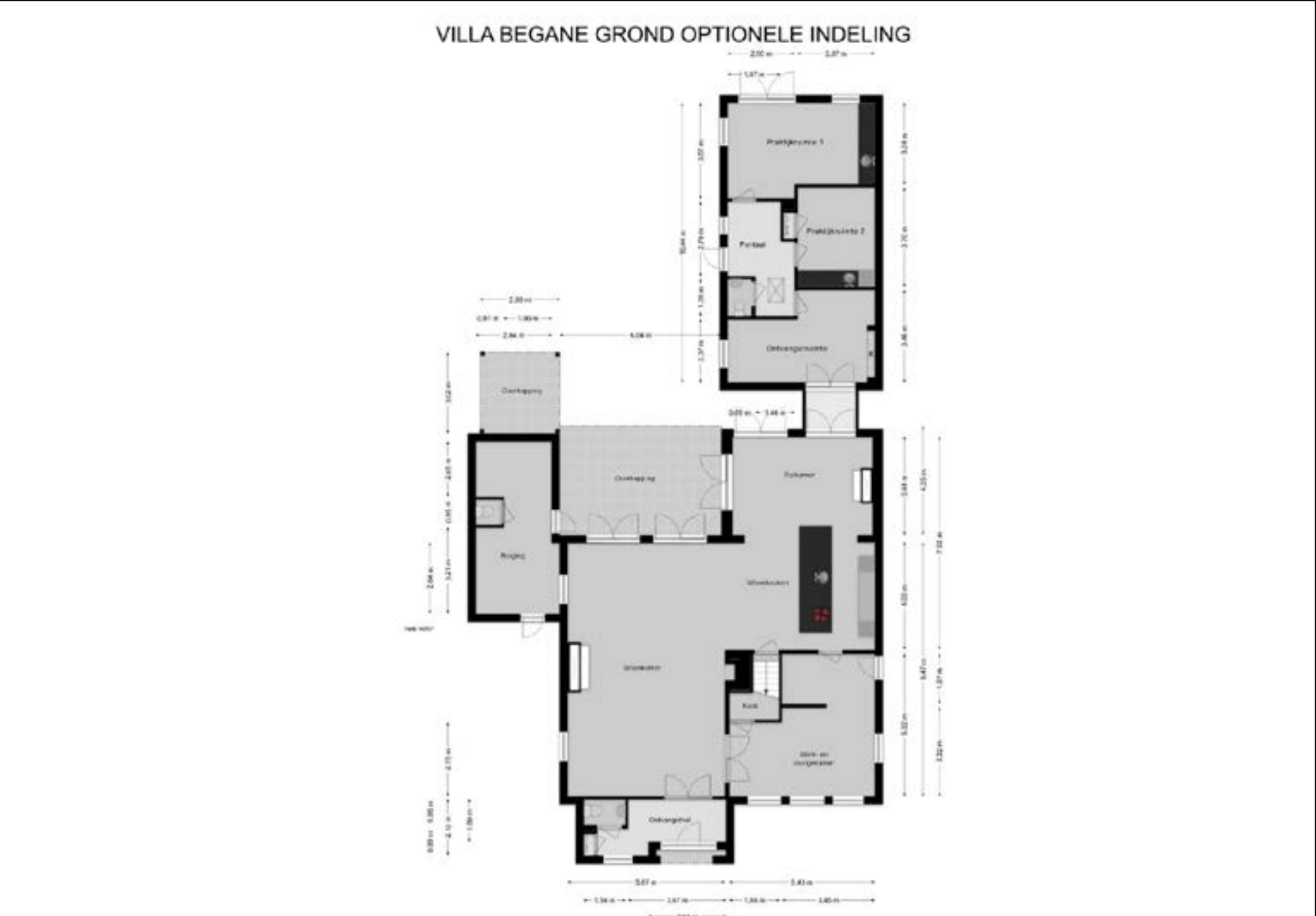






Villa - Begane grond Villa - Ground floor

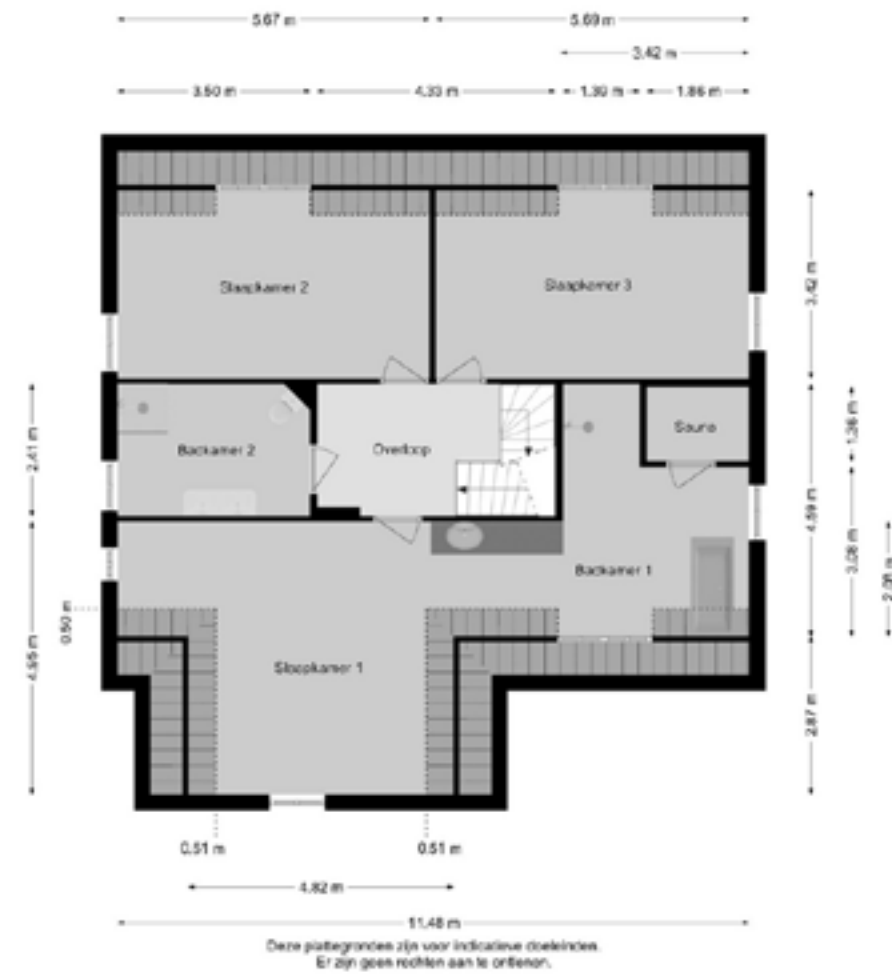
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Begane grond optioneel Villa - Ground floor optional

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

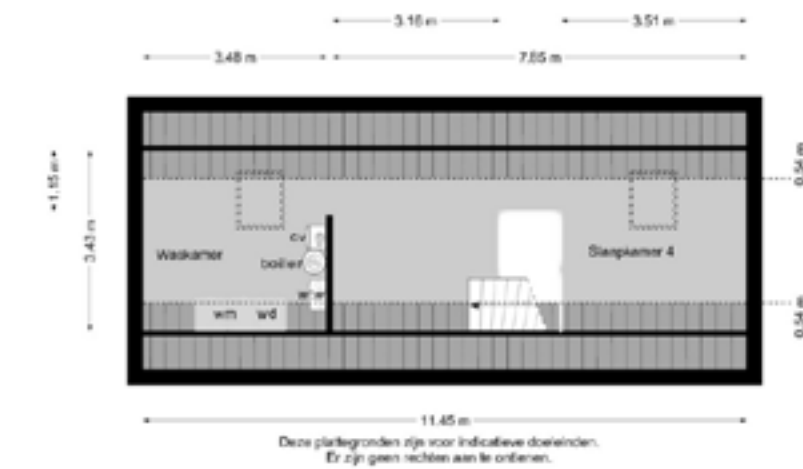
VILLA 1E VERDIEPING



Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

VILLA 2E VERDIEPING



Villa - Tweede verdieping Villa - Second floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Bijgebouw/Tweede woning

Annex/Second home





BIJGEBOUW/2E WONING BEGANE GROND



Bijgebouw - Begane grond Annex - Ground floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

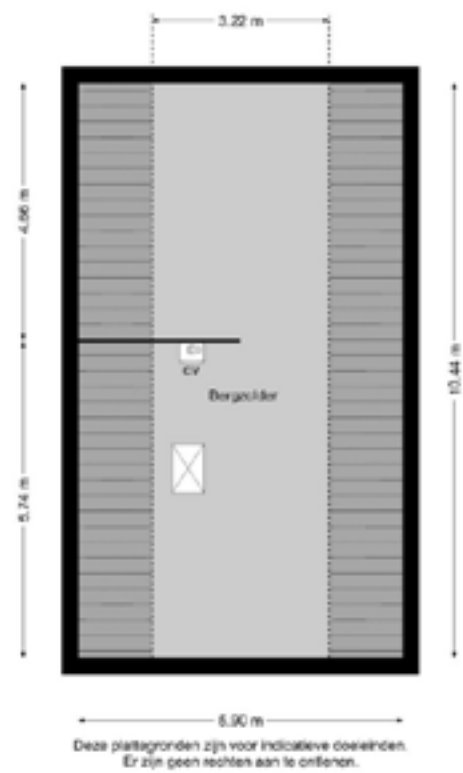
BIJGEBOUW/2E WONING BEGANE GROND OPTIONEEL



Bijgebouw - Begane grond optioneel Annex - Ground floor optional

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

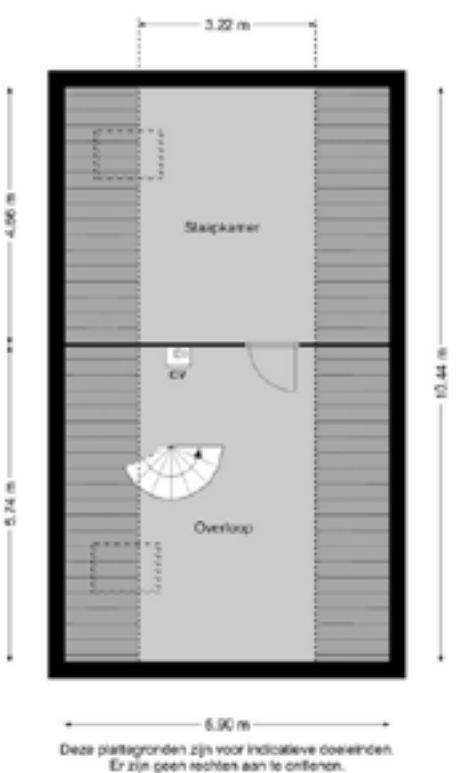
BIJGEBOUW/2E WONING 1E VERDIEPING



Bijgebouw - Eerste verdieping Annex - First floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

BIJGEBOUW/2E WONING 1E VERDIEPING OPTIONEEL



Bijgebouw - Eerste verdieping Annex - First floor optional

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Buitenruimte

Outdoor space















Entree

Via de representatieve ontvangsthal, betreedt u deze stijlvolle vrijstaande villa, waar direct de prettige en warme sfeer voelbaar is. In de ontvangsthal bevinden zich de garderoberuimte en een eigentijds uitgevoerde toiletruimte. De combinatie van hoogwaardige materialen, natuurlijke tinten en een zorgvuldig gekozen afwerking, zorgt voor een uitnodigende ontvangst.

Woonkamer

De riante woonkamer vormt samen met de woonkeuken en de eetkamer het hart van de villa en beslaat in totaal circa 100 m². Grote raampartijen rondom zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht en bieden een fraai uitzicht op de aangelegde achtertuin.

In 2026 is deze gehele leefruimte voorzien van een nieuwe pvc vloer in stijlvol visgraatmotief. In combinatie met de zwartstalen dubbele deuren, het strakke stucwerk en de hoogwaardige wandafwerking ontstaat een warm, eigentijds en bijzonder sfeervol geheel.

Centraal in de woonkamer bevindt zich een sfeervolle gashaard, die niet alleen warmte biedt, maar tevens een uitnodigend accent aan de ruimte geeft. Twee dubbele openslaande tuindeuren bieden rechtstreeks toegang tot het royale overdekte terras en versterken de verbinding tussen binnen en buiten. Het terras vormt daarmee een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer en creëert een comfortabele leefomgeving voor ontspanning, samenzijn en lange avonden, zowel binnen als buiten

Vloerafwerking: pvc vloer visgraat motief	
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 7 m²
Woonkamer:	circa 56 m²

Entrance

Through the elegant entrance hall, you enter this stylish detached villa, where the warm and welcoming atmosphere is immediately apparent. The hall includes a cloakroom area and a contemporary guest cloakroom. The combination of premium materials, natural tones and carefully selected finishes creates an inviting first impression.

Living room

The spacious living room, together with the open-plan kitchen and dining room, forms the heart of the villa and offers approximately 100 m² of living space. Large windows on all sides allow an abundance of natural light to flood the interior and provide attractive views of the landscaped rear garden.

By 2026, this entire living space will feature new PVC flooring in a stylish herringbone pattern. Combined with the black steel double doors, the sleek stucco, and the high-quality wall finishes, the result is a warm, contemporary, and exceptionally inviting space.

A stylish gas fireplace occupies a central position in the living room, providing both warmth and an inviting focal point. Two sets of double French doors offer direct access to the generous covered terrace and further enhance the connection between indoor and outdoor living.

The terrace forms a natural extension of the living room, creating a comfortable setting for relaxation, entertaining and long evenings spent together, both indoors and outdoors.

Finish on floors: pvc flooring in a herringbone pattern	
Finish on walls: smooth stucco, design wallpaper	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Reception hall:	approx. 7 m²
Living room:	approx. 56 m²

Woonkeuken met eetkamer

De indrukwekkende woonkeuken is ontworpen als een volwaardige leefruimte, waar koken, dineren en ontspannen samen komen. Dankzij de royale maatvoering, het praktische eetgedeelte alsmede de aangrenzende eetkamer, biedt deze ruimte circa 43 m² oppervlakte en alle comfort voor zowel het dagelijkse gezinsleven als uitgebreide ontvangsten met familie en vrienden.

De moderne keukenopstelling bestaat uit een stijlvol wandmeubel en een royaal kook- en spoeleiland met een duurzaam Dekton-aanrechtblad. Hoogwaardige inbouwapparatuur maakt het geheel compleet. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (2024) en Teppanyaki-plaat, een Quooker kraan (2024) voor kokend, gekoeld en bruisend water, een vaatwasser, combimagnetron (2026), stoomoven (2025), koffieautomaat, koelkast en koel-vriescombinatie (2024).

Een sfeervolle bio-ethanolhaard versterkt ook hier de warme en luxueuze uitstraling van het interieur. De royale opzet biedt volop ruimte voor een grote eettafel, terwijl dubbele openslaande deuren rechtstreeks toegang geven tot het overdekte terras en de tuin. Hierdoor ontstaat een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten en vormt de woonkeuken met eetkamer een uitnodigende plek voor lange diners en gezellige avonden.

In de achtergevel, direct naast de openslaande tuindeuren in de eetkamer, kan relatief eenvoudig een doorgang worden gerealiseerd. Door circa 1,5 meter te overkappen, ontstaat een rechtstreekse en inbandige verbinding met het achtergelegen bijgebouw.

Dit bijgebouw is momenteel in gebruik als schoonheidssalon en biedt dankzij zijn zelfstandige karakter en veelzijdige indeling tevens uitstekende mogelijkheden als gasten-verblijf, mantelzorgwoning, tweede woning, kantoor aan huis of andere gebruiksruimte.

Werk- en loungekamer

In de hoek aan de voorzijde van de villa bevindt zich, grenzend aan zowel de woonkamer als de woonkeuken, een afzonderlijke en veelzijdig te gebruiken kamer. Overdag wordt deze ruimte benut voor studie en administratie, terwijl zij 's avonds dienst doet als comfortabele televisiekamer. Dankzij de ligging en prettige maatvoering leent de kamer zich daarnaast uitstekend als thuiswerkplek, speelkamer, bibliotheek, hobbyruimte of ontspannen lounge.

Vloerafwerking: pvc vloer visgraat motief
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang
Plafondafwerking: glad stucwerk

Woonkeuken met eetkamer: circa 43 m²
Werk- en loungekamer: circa 24 m²

Open plan kitchen and dining room

The impressive open-plan kitchen has been designed as a fully fledged living space where cooking, dining and relaxing come together. Thanks to its generous proportions, practical dining area and adjoining dining room, the space offers approximately 43 m² and every comfort for both everyday family life and entertaining larger groups of family and friends.

The modern kitchen layout consists of a stylish wall unit and a spacious cooking and sink island with a durable Dekton countertop. High-quality built-in appliances round out the ensemble. The kitchen features an induction cooktop with an integrated range hood (2024) and a Teppanyaki grill, a Quooker faucet (2024) for boiling, chilled, and sparkling water, a dishwasher, a combination microwave (2026), a steam oven (2025), a coffee machine, a refrigerator, and a fridge-freezer (2024).

A stylish bioethanol fireplace further enhances the warm and luxurious character of the interior. The generous layout provides ample space for a large dining table, while double French doors offer direct access to the covered terrace and garden. This creates a natural connection between the indoor and outdoor living areas, making the kitchen and dining room an inviting setting for long dinners and relaxed evenings.

A connecting doorway could be created relatively easily in the rear façade, directly beside the French doors in the dining room. By covering a section of approximately 1.5 metres, a direct internal connection to the annex at the rear could be established.

The annex is currently used as a beauty salon and, thanks to its independent facilities and versatile layout, also offers excellent potential as guest accommodation, an assisted-living suite, a second residence, a home office or another multifunctional space.

Study and lounge

At the front corner of the villa, adjoining both the living room and the open-plan kitchen, is a separate and highly versatile room. During the day, it is used for studying and administrative work, while in the evening it serves as a comfortable television room.

Thanks to its location and well-proportioned dimensions, the room is also ideally suited as a home office, playroom, library, hobby room or relaxing lounge.

Finish on floors: pvc flooring in a herringbone pattern
Finish on walls: smooth plasterwork, design wallpaper
Finish on ceilings: smooth stucco

Open-plan kitchen and dining room: approx. 43 m²
Study and lounge: approx. 24 m²

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een gesloten trapopgang en omvat drie royale slaapkamers en twee luxe badkamers. Het hoogwaardige afwerkingsniveau van de begane grond is ook op deze verdieping consequent voortgezet.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de villa en ademt rust, ruimte en comfort. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het open karakter van de kamer. Vanuit de slaapkamer is de luxe en-suitebadkamer rechtstreeks toegankelijk, waardoor een comfortabele en besloten privésuite ontstaat.

Deze badkamer vormt een volwaardige wellnessruimte in eigen huis en is voorzien van een ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een Finse opgietsauna. Een heerlijke plek om volledig tot rust te komen.

De twee overige slaapkamers onderscheiden zich door hun royale afmetingen, praktische indeling en prettige lichtinval. De aanwezige dakkapellen creëren extra leefruimte en extra daglicht. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als kinder- of tienerkamer, logeerkamer of comfortabele werkkamer.

De tweede badkamer is eveneens compleet uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche met regendouche en glazenwanden, een dubbel wastafelmeubel en een wandcloset.

Tweede verdieping

Via een vaste dichte trap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze volwaardige extra woonlaag beschikt over Velux-dakramen, die in 2026 zijn geplaatst en zijn voorzien van verduistering en horren. De verdieping biedt plaats aan een royale vierde slaapkamer en beschikt daarnaast over volop praktische bergruimte.

Aan de andere zijde van de verdieping bevindt zich de was- en techniekruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie en de mechanische ventilatie.

Vloerafwerking: houten vloerdelen, laminaat, vloerbedekking
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Overloop:	circa 10 m²
Slaapkamer 1:	circa 21 m²
Badkamer 1:	circa 18 m²
Slaapkamer 2:	circa 18 m²
Slaapkamer 3:	circa 19 m²
Badkamer 2:	circa 8 m²
Slaapkamer 4:	circa 20 m²
Waskamer:	circa 12 m²

First floor

The first floor is accessed via an enclosed staircase and comprises three generously sized bedrooms and two luxurious bathrooms. The high standard of finish found on the ground floor has been consistently continued throughout this level.

The spacious principal bedroom is located at the front of the villa and exudes peace, space and comfort. Large windows provide an abundance of natural light and enhance the open character of the room. The luxurious en-suite bathroom is directly accessible from the bedroom, creating a private and comfortable suite.

This bathroom offers a complete wellness experience within the comfort of your own home. It is fitted with a bathtub, a spacious walk-in shower with rainfall shower, a stylish vanity unit and a Finnish sauna. An exceptional space in which to relax and unwind.

The two additional bedrooms are characterised by their generous dimensions, practical layouts and pleasant natural light. The dormer windows provide additional living space and enhance the sense of openness. Both rooms are ideally suited as children’s or teenagers’ bedrooms, guest rooms or comfortable home offices.

The second bathroom is also fully equipped and features a walk-in shower with rainfall shower and glass screens, a double vanity unit and a wall-mounted toilet.

Second floor

The second floor is accessed via a fixed enclosed staircase from the landing. This fully usable additional floor benefits from Velux roof windows, installed in 2026 and fitted with blackout blinds and insect screens.

The floor accommodates a spacious fourth bedroom and also provides ample practical storage space.

On the opposite side of the floor is the laundry and utility room, which houses the connections for the laundry appliances, the central-heating system and the mechanical ventilation system.

Finish on floors: wooden floorboards, laminate flooring and carpeting
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Landing:	approx. 10 m²
Bedroom 1:	approx. 21 m²
Bathroom 1:	approx. 18 m²
Bedroom 2:	approx. 18 m²
Bedroom 3:	approx. 19 m²
Bathroom 2:	approx. 8 m²
Bedroom 4:	approx. 20 m²
Laundry room:	approx. 12 m²

Multifunctioneel, vrijstaand bijgebouw

Achter de villa bevindt zich een vrijstaand gebouw dat in 2023 volledig is verbouwd tot een hoogwaardig, volledig geïsoleerd bijgebouw. De begane grond omvat circa 57 m² en is momenteel in gebruik als schoonheidssalon.

Het bijgebouw beschikt over een eigen entree aan de voorzijde, een representatieve ontvangstruimte, twee afzonderlijke praktijkruimten en een toiletruimte. Het afwerkingsniveau sluit naadloos aan bij dat van de villa. Zo is de ruimte voorzien van een PVC-vloer in visgraatmotief, strak gestucte wanden en plafonds en een eigentijdse, zorgvuldig samengestelde materialisatie. Dankzij de royale maatvoering, de zelfstandige voorzieningen en de flexibele indeling leent het bijgebouw zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een praktijk of kantoor aan huis, gastenverblijf, atelier of mantelzorgwoning. Op de begane grond is met relatief beperkte aanpassingen een comfortabele woonruimte met keuken, badkamer en slaapkamer te realiseren.

Het bijgebouw beschikt over een separate meterkast en een eigen cv-combi-ketel (2017). Via een vlizotrap is de betonnen verdiepingsvloer bereikbaar, die momenteel als bergruimte wordt benut. Door het plaatsen van een vaste trap en dakramen kan hier desgewenst een extra slaapkamer worden gecreëerd, met behoud van praktische bergruimte. Hierdoor zou nog eens circa 34 m² aan het woonoppervlakte toegevoegd kunnen worden.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om vanuit de eetkamer van de villa, door het realiseren van een doorgang in de achtergevel naast de openslaande tuindeuren, een rechtstreekse in pandige verbinding met het bijgebouw te maken.

Daarmee kan deze zelfstandige ruimte op comfortabele wijze bij de villa worden betrokken en ontstaat een bijzonder veelzijdig geheel, ideaal voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of verblijf van gasten.

Vloerafwerking: pvc vloer visgraat motief	
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangstruimte:	circa 16 m²
Praktijkruimte 1:	circa 18 m²
Portaal:	circa 8 m²
Praktijkruimte 2:	circa 11 m²

Multifunctional detached annex

Behind the villa stands a detached building that was completely renovated in 2023 to create a high-quality, fully insulated annex. The ground floor offers approximately 57 m² of space and is currently used as a beauty salon.

The annex has its own entrance at the front, a representative reception area, two separate treatment rooms and a toilet. The standard of finish blends seamlessly with that of the villa. Features include PVC flooring in a herringbone pattern, smooth plastered walls and ceilings, and a contemporary, carefully selected range of materials and finishes.

Thanks to its generous proportions, independent facilities and flexible layout, the annex is ideally suited to a wide variety of uses, including a home office or professional practice, guest accommodation, an artist’s studio or an assisted-living suite. With relatively minor alterations, the ground floor could be converted into a comfortable living space with a kitchen, bathroom and bedroom.

The annex has a separate electrical distribution board and its own high-efficiency combination boiler, installed in 2017. A concrete upper floor, currently used for storage, is accessible via a loft ladder. By installing a permanent staircase and roof windows, this level could be converted into an additional bedroom while retaining practical storage space. This could add a further approximately 34 m² of usable living space.

There is also the possibility of creating a direct internal connection between the villa and the annex. This could be achieved by forming an opening in the rear wall of the dining room, beside the French doors.

The annex could therefore be comfortably incorporated into the main villa, creating an exceptionally versatile property that is ideal for dual occupancy, assisted living, working from home or accommodating guests.

Finish on floors: pvc flooring in herringbone pattern	
Finish on walls: smooth stucco, design wallpaper	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Reception area:	approx. 16 m²
Treatment room 1:	approx. 18 m²
Hallway:	approx. 8 m²
Treatment room 2:	approx. 11 m²

Tuin en buitenleven

De fraai aangelegde achtertuin is circa 52 meter diep, ligt op het westen met een lichte oriëntatie op het zuiden en grenst aan een kleinschalig bosgebied. Hierdoor komen rust, privacy en een hoogwaardige buitenbeleving op aangename wijze samen.

Vanuit zowel de woonkamer als de woonkeuken is het royale overdekte terras bereikbaar, voorzien van sfeervolle verlichting en infraroodverwarming. Ook op koelere avonden is het hier comfortabel verblijven.

Het uitgestrekte gazon, de volwassen beplanting, verzorgde sierbestrating en het geïntegreerde beregeningssysteem zorgen voor een aangename uitstraling. De vele vogels en eekhoorns versterken het gevoel midden in de natuur te wonen. Dankzij de gunstige ligging zijn er gedurende de dag zowel zonnige als beschutte plekken.

Het verwarmde buitenzwembad van circa 7.50 x 3.50 meter, is voorzien van een warmtepomp. In 2026 is zijn de binnenwanden van het zwembad opnieuw geschilderd en voorzien van een nieuw elektrisch roldek.

Parkeren en berging

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aan de rechterzijde van de villa voor meerdere auto's, inclusief een laadpunt voor een elektrische auto.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische achterom aan de linkerzijde en een separate (fietsen)berging. In deze berging bevindt zich tevens een extra toilet, praktisch voor gebruik vanuit de tuin en bij het zwembad.

In de directe omgeving aan de voorzijde, is er volop openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Garden and outdoor living

The beautifully landscaped rear garden is approximately 52 metres deep, faces west with a slight southerly orientation and borders a small woodland area. This creates an appealing combination of tranquillity, privacy and a high-quality outdoor living environment.

The generous covered terrace can be accessed directly from both the living room and the open-plan kitchen. It is fitted with atmospheric lighting and infrared heating, making it a comfortable place to relax even on cooler evenings.

The expansive lawn, mature planting, carefully laid decorative paving and integrated irrigation system give the garden a well-maintained and inviting appearance. The many birds and squirrels further enhance the feeling of living in the heart of nature. Thanks to the favourable orientation, the garden offers both sunny and sheltered areas throughout the day.

The heated outdoor swimming pool measures approx. 7.50 x 3.50 metres and is equipped with a heat pump. In 2026, the interior walls of the pool were repainted and a new electrically operated pool cover was installed.

Parking and storage

There is ample private parking for several vehicles on the right-hand side of the villa, including an electric-vehicle charging point.

The property also benefits from convenient side access on the left-hand side and a separate bicycle and storage shed. This outbuilding also contains an additional toilet, which is particularly practical when using the garden and swimming pool.

There is also ample public parking available directly in front of the property.

Ligging en bereikbaarheid

Deze villa aan de Oudestraat is bijzonder vrij en groen gelegen, terwijl het sfeervolle centrum van Gemert zich op loopafstand bevindt. Daarmee biedt de locatie een aangename woonomgeving met volop privacy en toch nabij winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen.

Het karakteristieke dorpscentrum, met Kasteel Gemert als blikvanger, beschikt over een gevarieerd aanbod winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook scholen, sportaccommodaties en medische voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Gemert onderscheidt zich bovendien door zijn rijke historie, actieve verenigingsleven en levendige tradities, met het hele jaar door uiteenlopende markten, culturele activiteiten en festiviteiten.

De landelijke omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en recreëren, met natuurgebieden, fraaie buitenwegen en weidse vergezichten binnen handbereik. Tegelijkertijd is Gemert gunstig gelegen ten opzichte van de omliggende steden. Helmond is in circa 15 tot 20 autominuten bereikbaar, Uden in circa 20 minuten, Eindhoven in 30 tot 35 minuten en 's-Hertogenbosch in circa 35 tot 40 minuten.

Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed. Vanuit Gemert zijn er busverbindingen richting onder meer Eindhoven, Uden en Helmond. Via het treinstation in Eindhoven en Helmond bestaat een goede aansluiting op het landelijke spoorwegnet.

Een aantrekkelijke uitvalsbasis voor wie landelijk en dorps wil wonen, maar voor werk, onderwijs en stedelijke voorzieningen snel in Eindhoven, Helmond, Uden of 's-Hertogenbosch wil zijn.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 1 km
Basisschool: ca. 1 km
Middelbare school: ca. 350 m
Universiteit: ca. 21 km
Hogeschool: ca. 21 km

Gezondheidscentrum: ca. 1 km
Ziekenhuis: ca. 10 km

Centrum Gemert: ca. 1 km
Supermarkt: ca. 0.9 km
Cafés en restaurants: ca. 0.9 km

Sporthal: ca. 2 km
Voetbalvereniging: ca. 2.3 km
Tennisvereniging: ca. 2.6 km
Padelcentrum: ca. 2.6 km
Hockeyclub: ca. 2.5 km
Golfclub: ca. 6 km

Eindhoven Airport: ca. 30 km
NS-station Helmond: ca. 11.5 km
Bushalte: ca. 0.3 km

Location and accessibility

This villa on Oudestraat enjoys an exceptionally private and green setting, while the charming centre of Gemert is within walking distance. The location therefore offers a pleasant residential environment with an abundance of privacy, yet remains close to shops, restaurants and everyday amenities.

The characterful village centre, with Gemert Castle as its most prominent landmark, offers a varied selection of shops, specialist retailers, cafés and restaurants. Schools, sports facilities and medical services are also located nearby. Gemert is further distinguished by its rich history, active community life and vibrant traditions, with a wide range of markets, cultural events and festivities taking place throughout the year.

The surrounding countryside is ideal for walking, cycling and outdoor recreation, with nature reserves, picturesque country roads and expansive views all within easy reach. At the same time, Gemert is conveniently situated in relation to the surrounding cities. Helmond can be reached by car in approximately 15 to 20 minutes, Uden in around 20 minutes, Eindhoven in 30 to 35 minutes and 's-Hertogenbosch in approximately 35 to 40 minutes.

The area is also well served by public transport. Bus services connect Gemert with destinations including Eindhoven, Uden and Helmond. The railway stations in Eindhoven and Helmond provide convenient access to the national rail network.

An attractive base for those seeking a rural village lifestyle while still enjoying quick and convenient access to employment, education and urban amenities in Eindhoven, Helmond, Uden and 's-Hertogenbosch.

Facilities and distances

Childcare: approx. 1 km
Primary school: approx. 1 km
Secondary school: approx. 350 m
University: approx. 21 km
High school: approx. 21 km

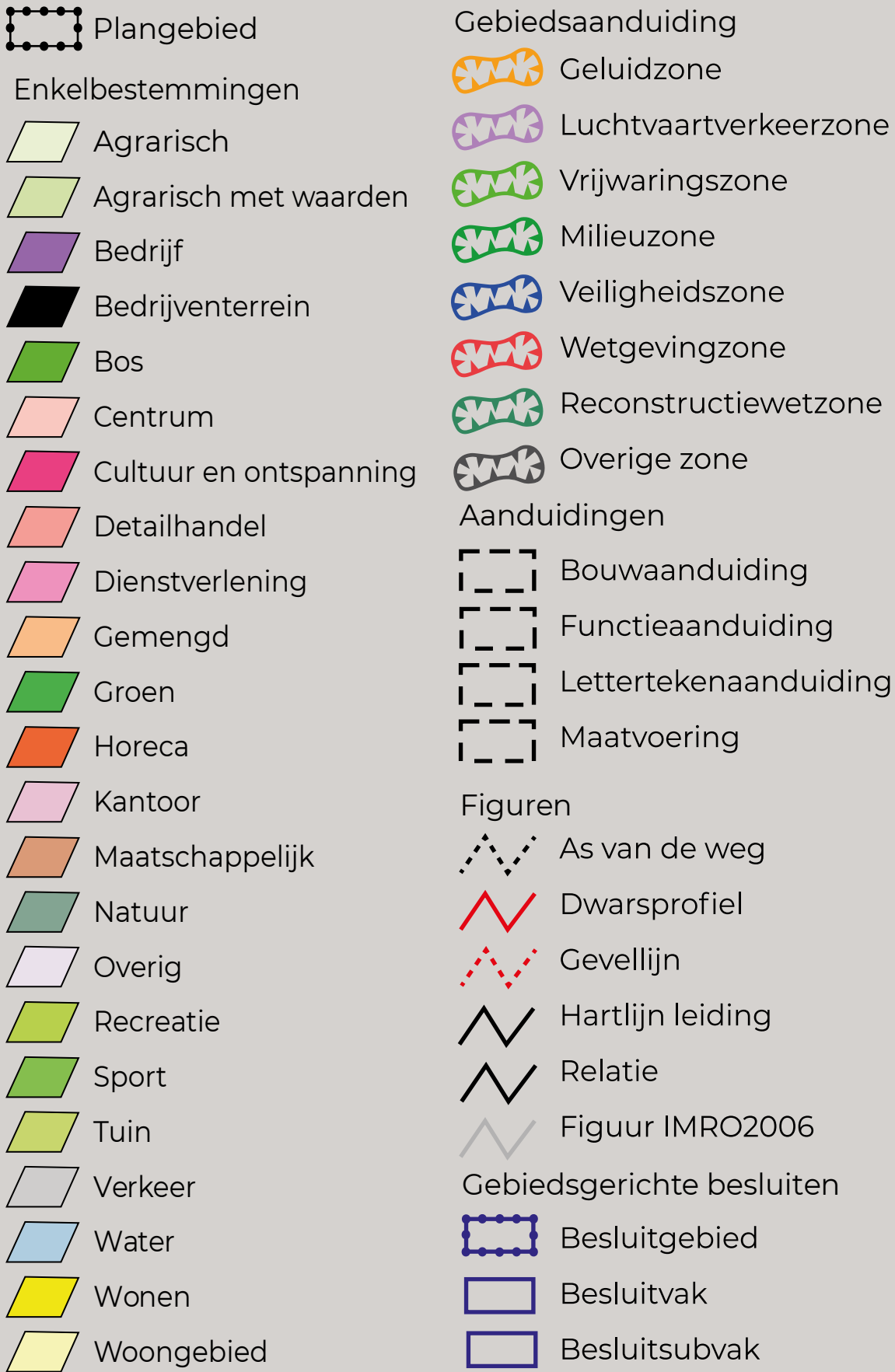
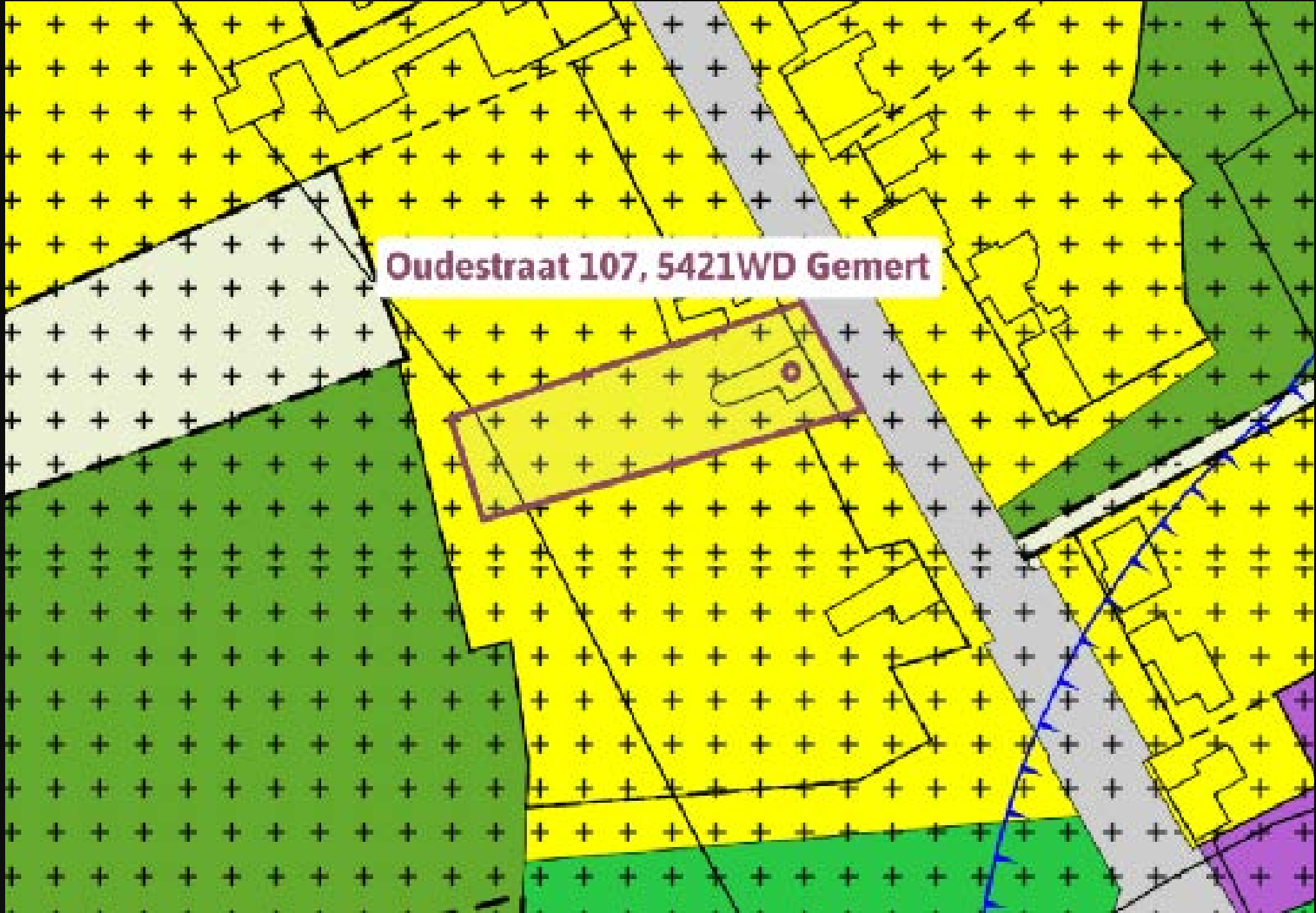
Health centre: approx. 1 km
Hospital: approx. 10 km

Central Gemert: approx. 1 km
Supermarket: approx. 0.9 km
Cafés and restaurants: approx. 0.9 km

Sports hall: approx. 2 km
Football club: approx. 2.3 km
Tennis club: approx. 2.6 km
Padel centre: approx. 2.6 km
Hockey club: approx. 2.5 km
Golf club: approx. 6 km

Eindhoven Airport: approx. 30 km
NS station Helmond: approx. 11.5 km
Bus stop: approx. 0.3 km





Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlelen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

Bieding

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere

persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

General information

Sales procedure

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

Bid

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

Deed of purchase

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

Obligation to investigate

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance. As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations.

Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

Sales documentation

All aforementioned information is provided by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should it later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

Reflection period (Real Estate Purchase Act)

When you buy a property, there is a three-day cooling off period during which you are allowed to cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

After the visit?

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

Daarom Cato Makelaars

1. Ons motto

Ons motto ‘Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten’ staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.

2. Cato Team

Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.

3. Specialismen

Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.

4. Ontzorgen

Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.

5. Bereikbaarheid

We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. Gesitueerd aan de Parklaan is Parklaan Offices uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u met de auto? Parkeren doet u gratis op ons eigen terrein achter de slagboom.

Openingstijden

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.

Therefore, Cato Brokers

1. Our motto

Our motto ‘Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten’ (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.

2. Cato Team

Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.

3. Specialism

By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.

4. Caring

Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.

5. Accessibility

We would like to come to you and welcome you warmly in our easily accessible office. Located on the Parklaan, Parklaan Offices is easily accessible. The Central Station of Eindhoven is within walking distance. Are you coming by car? Parking is free on our own parking spaces on own plo behind the barrier.

Opening hours

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

LUXURY REAL ESTATE AND MONUMENTS

Parklaan 54 A / 5613 BH Eindhoven / 040 290 06 20
06 10 34 56 57 / info@catomakelaars.nl / www.catomakelaars.nl

Cato
MAKELAARS