



Te koop!

€450.000,-- K.K.

Virmundtstraat 13D

GEMERT



Midden in de dorpskern van Gemert is deze recent gebouwde hoekwoning gelegen welke onderdeel uit maakt van nieuwbouwplan De Vroonte. De woning is volledig geïsoleerd volgens de huidige normen en voorzien van duurzame installaties waaronder een lucht-water warmtepomp en 6 zonnepanelen. Deze energiezuinige woning beschikt dan ook over een energielabel A+++. Verder is de woning voorzien van 2 ruime slaapkamers op de 1^e verdieping en moderne sanitaire voorzieningen. O.a. de keuken, vloerafwerking en tuin zijn nog naar eigen wens en smaak in te richten.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Externe bergruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar warmtepomp

99 m²
131 m²
382 m³
5 m²

2

2025
A+++
2025

ENTREE

U betreedt deze hoekwoning aan de voorzijde via de hal met de meterkast en toiletruimte. De meterkast is voorzien van glasvezelaansluiting. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De gehele begane grond is afgewerkt met een betonvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en - plafond.



KEUKEN

De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en kan nog naar eigen wens en smaak worden ingericht. De aansluitingen zijn reeds aanwezig. Er is een voorbeeld toegevoegd aan deze brochure met een complete keukenopstelling voorzien van spoelbak, kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron.



Artist impression





WOONKAMER

De woonkamer is goed indeelbaar en heeft aan de achterzijde zicht op en toegang tot de tuin middels de schuifpui. In de nog te creëren praktische bergkast onder de trap zijn de aansluitingen voor witgoed gecreëerd. De open trapopgang geeft toegang tot de 1e verdieping.



*Middels
schuifpui
toegang tot
de achtertuin*



Artist impression

1E VERDIEPING

De overloop op de 1^e verdieping biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer.



1E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Beide slaapkamers zijn identiek afgewerkt met een betonvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. De slaapkamers zijn goed indeelbaar vanwege de afmeting van respectievelijk 3.04 x 4.90m. en 2.61 x 4.90m. Er is voldoende natuurlijke lichtinval middels de dakkapel aan de voorzijde en de 2 kunststof dakvensters aan de achterzijde.



Voorzien
van 2 ruime
slaapkamers



Artist impression



1E VERDIEPING | BADKAMER

De moderne badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een inloopdouche met sunshower, wastafel met ruim badmeubel en een wandcloset. De vloerverwarming en designradiator zorgen hier voor een behaaglijk gevoel. Er is voldoende lichtinval en de badkamer kan natuurlijk worden geventileerd.



*Nieuwe,
moderne
badkamer*



2E VERDIEPING

Een vaste trap geeft toegang tot de 2^e verdieping. De zolder geniet lichtinval dankzij het grote kunststof Velux dakvenster. Deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden om een extra slaapkamer te realiseren.

In een afgesloten berging bevindt zich de lucht-water warmtepomp (Panasonic Aquarea Smart & Cloud, 2025) en de WTW-unit.



ACHTERTUIN

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en kan nog naar eigen wens en smaak worden ingericht. Achter in de tuin is de houten tuinberging gelegen met sedum dakbedekking, betonvloer en voorzien van elektra. De tuin is deels afgescheiden middels een gemetselde muur en deels middels gaashekwerk. De poort aan de zijkant van het perceel geeft toegang tot de oprit naast de woning.

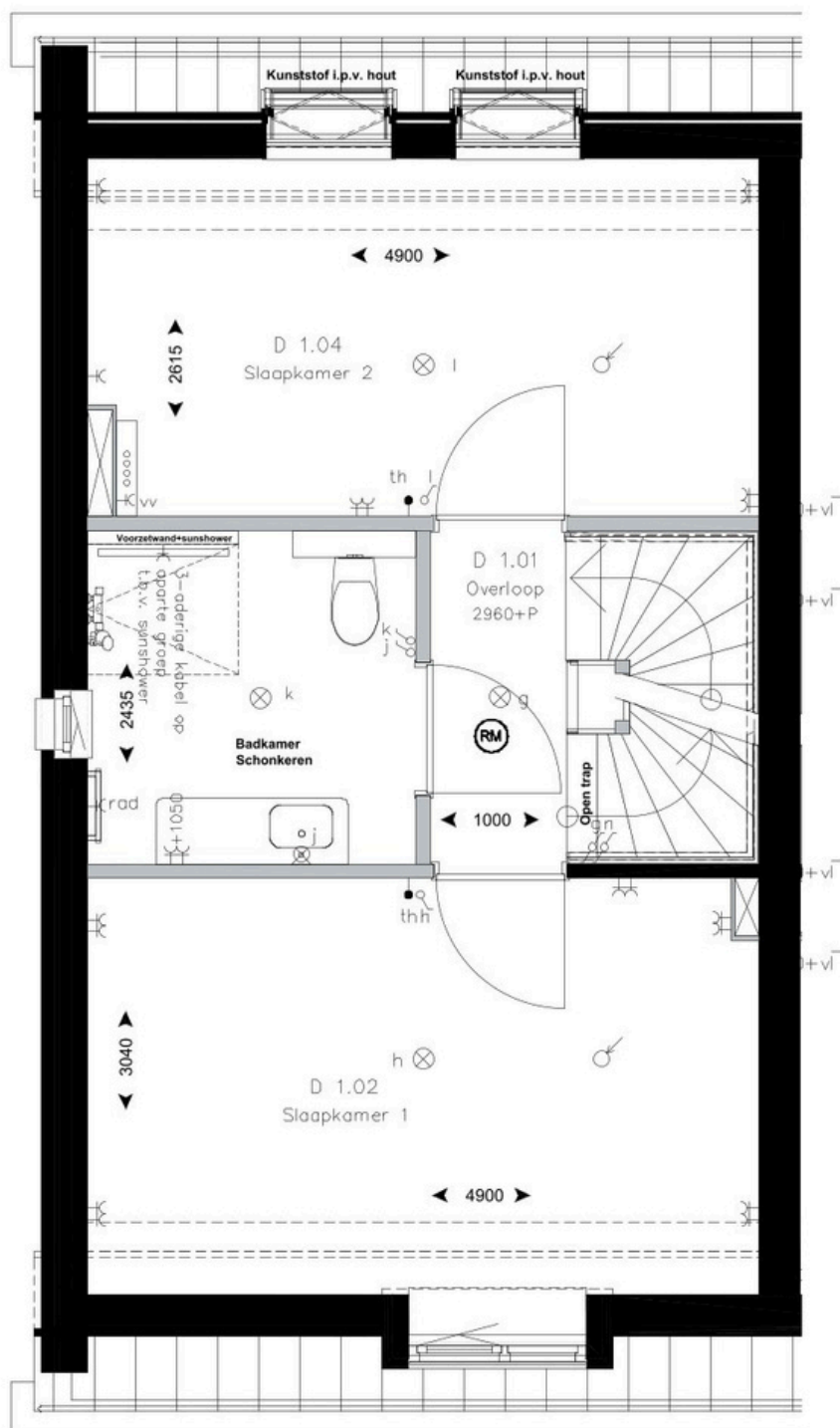


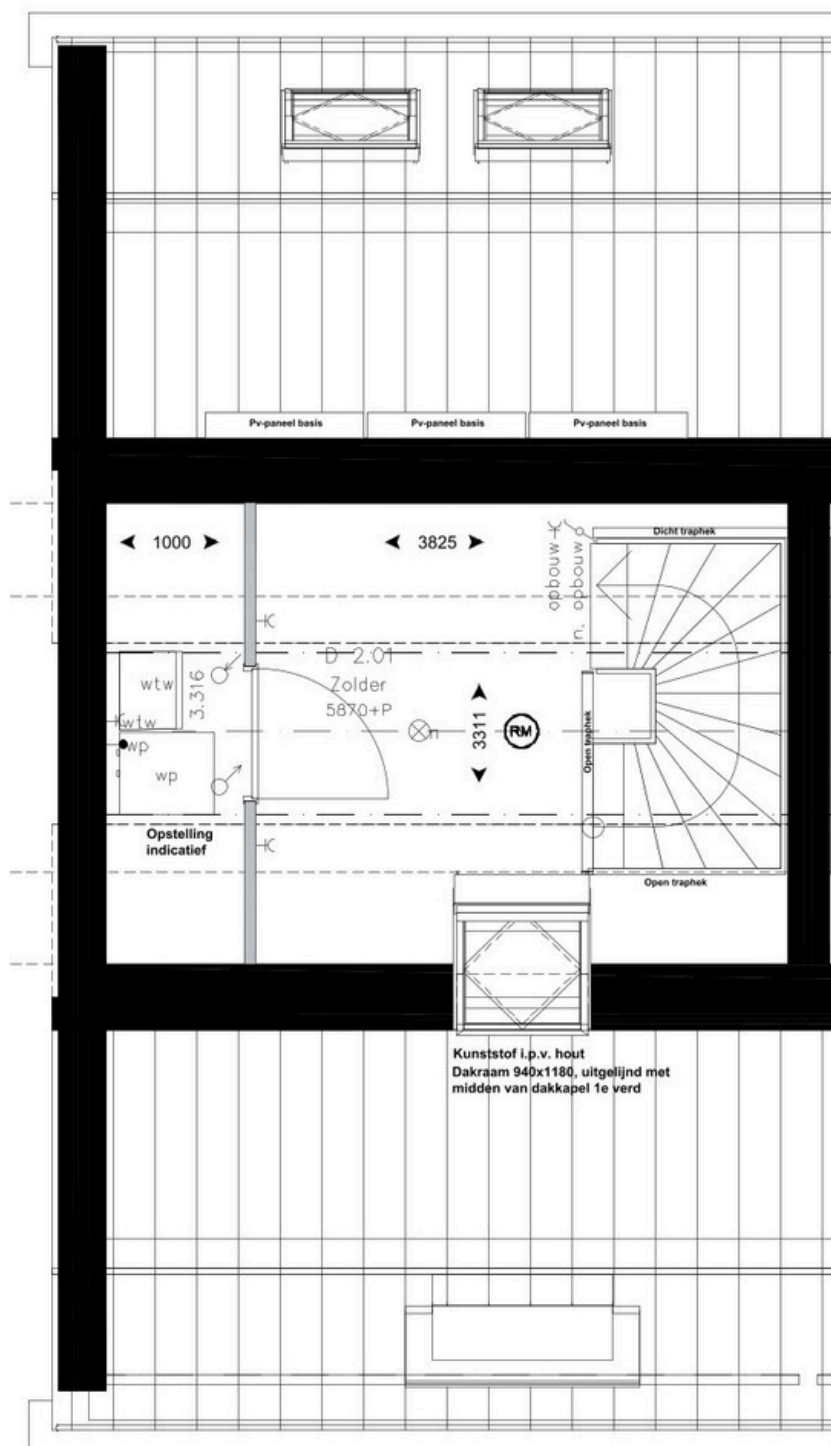


BIJZONDERHEDEN

- De woning is recent gebouwd en dient op diverse punten nog naar eigen wens en smaak te worden afgewerkt.
- De woning is volledig geïsoleerd volgens de huidige normen, de begane grond en 1^e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en beschikt over een lucht-water warmtepomp en 6 zonnepanelen.
- De woning beschikt over energielabel A+++.
- De begane grond en 1^e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- Er zijn 2 ruime slaapkamers op de 1^e verdieping. Er zijn mogelijkheden om een extra slaapkamer te realiseren op de 2^e verdieping.
- De voor- en achtertuin kunnen nog naar eigen wens en smaak worden ingericht. De tuinberging en erfafscheiding zijn reeds geplaatst.
- De woning beschikt over een oprit naast de woning met een voorbereiding voor een oplaadpunt voor een elektrische auto.
- De woning is rustig gelegen in het dorpshart van Gemert en in de luwte van het winkelcentrum en gezellige Ridderplein.

GEERTS VAN OIJEN MAKELAARS





2E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

Schaal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie M
Perceel 5947

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.

kadaster





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]

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

