



Te koop!

€595.000,-- K.K.

Leijgraafhof 29

DE MORTEL

Op zoek naar een moderne, instapklare woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan is de Leijgraafhof 29 in De Mortel absoluut het bekijken waard. Deze fraaie 2-onder-1-kapwoning beschikt over ca. 127 m² woonoppervlakte, een luxe leefkeuken, 4 slaapkamers én een ruime, volledig geïsoleerde garage met verdieping. En dat alles op een perceel van 307 m² met een heerlijk vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning is volledig gasloos en uitgerust met onder andere een warmtepomp, 12 zonnepanelen en volledige vloerverwarming. Tel daar de hoogwaardige afwerking en 2 airco's bij op en je hebt een comfortabele, toekomstbestendige woning waar je zó in kunt.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Gebouwgebonden buitenruimte

Externe buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar

Energielabel

Bouwjaar warmtepomp

127 m²

427 m³

307 m²

42 m²

40 m²

4

2023

A++

2023

ENTREE

Bij binnenkomst in de hal/ entree van deze woning, welke aan de zijkant is gelegen, voelt u direct de sfeer en perfectie. De hal met donkere tegelvloer is voorzien van de meterkast met glasvezelaansluiting.





KEUKEN

De royale leefkeuken is uitgevoerd met een riant kook-/ spoeleiland met een licht natuurstenen aanrechtblad en 2 separate kastenwanden. De keukeninrichting beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een Novy inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast, stoomoven en een vaatwasser. Er is meer dan voldoende opbergruimte in de keuken evenals in de separate provisiekast. Een fijne plek om uitgebreid te koken, samen te eten en gasten te ontvangen.

*Leefkeuken
met zicht op
de fraaie
achtertuin*

WOONKAMER

Via fraaie ensuite deuren staat de keuken in verbinding met de gezellige woonkamer. Hier zorgen het keramisch parket en het gestucte plafond voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Middels de drietal raampartijen aan de voorzijde ontvangt de ruimte veel natuurlijke lichtinval en heeft u een fraai zicht op de brede woonstraat. De ingebouwde, nagenoeg onzichtbare airco biedt extra verkoeling of verwarming.



*Gezellige
en lichte
woonkamer*





ACHTERPORTAAL

Vanuit de leefkeuken komt u in het achterportaal met donkere tegelvloer welke toegang biedt tot de separate en volledig betegelde toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje en kan natuurlijk worden geventileerd. Een loopdeur komt uit bij de ruime overkapping.



1E VERDIEPING

Middels de trapopgang in de hal komt u op de overloop van de 1^e verdieping. Deze biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De separate toiletruimte is volledig betegeld in een moderne kleurstelling en beschikt over een wandcloset.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

De overloop en slaapkamers zijn allen identiek voorzien van een nette PVC vloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en een stucwerk plafond met inbouwspots. Hierdoor heeft de verdieping een rustige en verzorgde uitstraling. De afmetingen van de slaapkamers zijn respectievelijk ca. 3.71 x 2.93m., ca. 3.72 x 2.93m. en ca. 2.42 x 2.29m. Slaapkamer 1 en 2 zijn daarnaast voorzien van een ruime schuifkastenwand.







1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer is compleet en modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en een wastafel in badmeubel. Middels het raam kan de ruimte natuurlijk worden geventileerd, daarnaast is er mechanische ventilatie.



*Moderne en
stijlvolle
badkamer*



2E VERDIEPING | VOORZOLDER

Een vaste trap brengt je naar de 2^e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de technische installaties, waaronder de warmtepomp (Nefit, 2023), boiler en WTW-unit evenals de aansluitingen voor het witgoed.



2E VERDIEPING | 1 SLAAPKAMER

Daarnaast vind je hier de 4^e slaapkamer. Ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook deze verdieping is volledig voorzien van een keurige PVC vloer, wanden afgewerkt met spachtelputz en een stucwerk plafond. De aanwezige airco geeft de verdieping extra verkoeling of verwarming.



TUIN

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is keurig netjes aangelegd met gazon, borders met vaste beplanting en een vijverpartij en onderscheidt zich door de vrije ligging aan de achterzijde. Geen directe bebouwing achter de woning, maar een prettig en vrij uitzicht dat voor extra rust en privacy zorgt. Ter hoogte van de achtergevel is een fraaie overkapping met lichtstraat en inbouwspots gerealiseerd welke middels de dubbele tuindeuren een directe connectie heeft met de leefkeuken.







*Met vrij
uitzicht aan de
achterzijde*

GARAGE

De ruime garage is volledig geïsoleerd en heeft een afmeting van maar liefst ca. 7.53 x 3.28m. en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van de auto, fietsen, gereedschap of hobbyspullen. De garage is voorzien van een betonvloer, water en elektra. Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar, waardoor nog eens verrassend veel extra bergruimte beschikbaar is. Vanuit de garage is de tuin bereikbaar middels 2x een loopdeur en aan de voorzijde komt u middels dubbel openslaande deuren op de zeer royale oprit met carport.



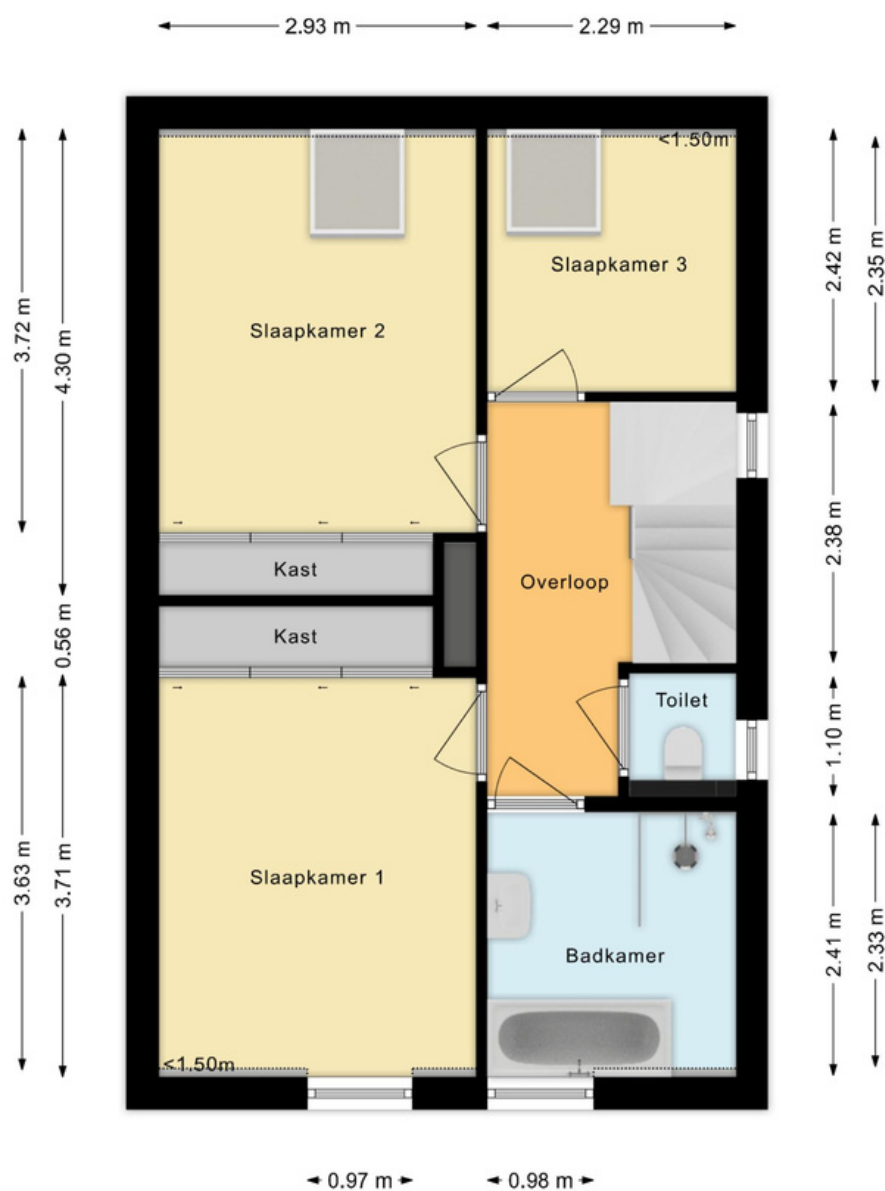


BIJZONDERHEDEN

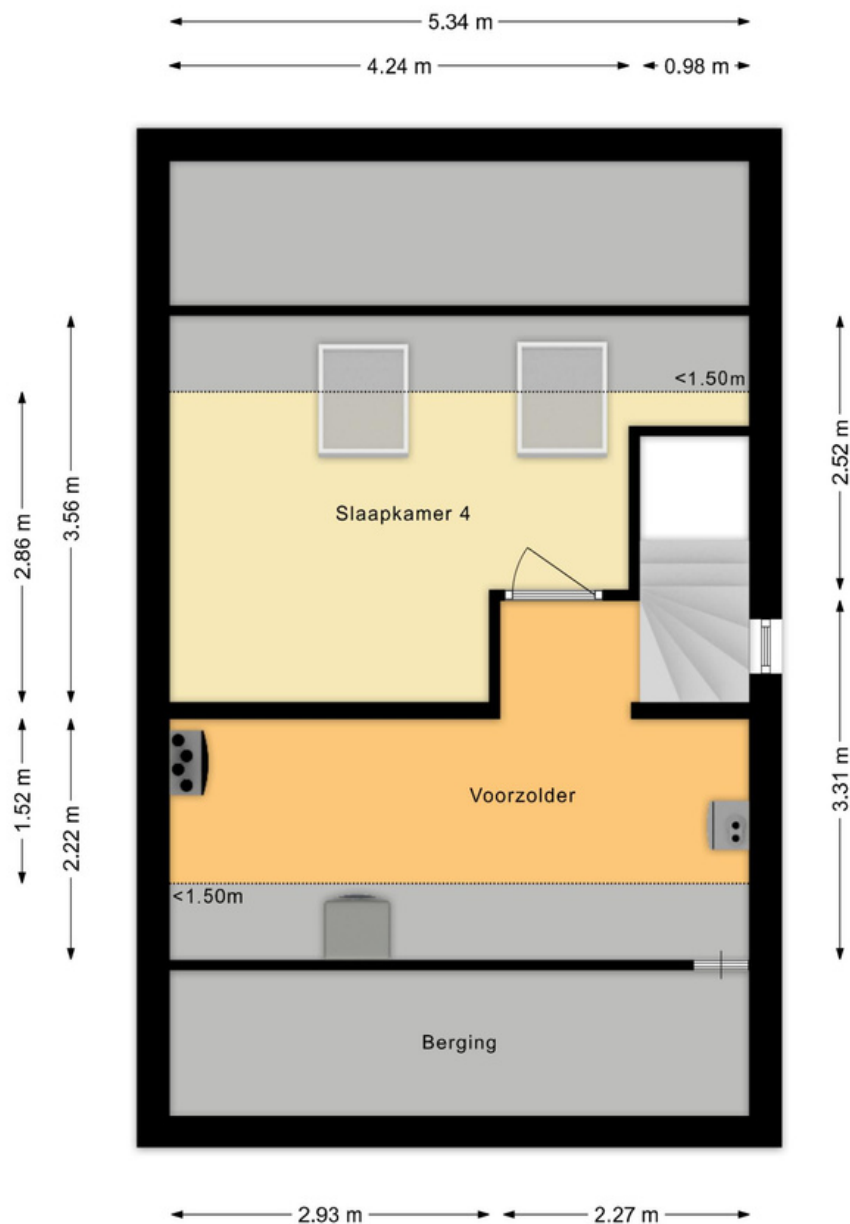
- Een moderne en instapklare 2-onder-1-kap woning met ca. 127 m² woonoppervlakte.
- Recent en degelijk gebouwde woning met hoogwaardig en modern afwerkingsniveau.
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over duurzame (gasloze) voorzieningen (warmtepomp, 12 zonnepanelen en 2 airco's). Energielabel A++.
- Voorzien van een moderne keuken, luxe sanitaire voorzieningen en 4 slaapkamers.
- Alle verdiepingen zijn volledig voorzien van vloerverwarming.
- Voorzien van een ruime, geïsoleerde garage met verdieping en aansluitend de carport.
- Gelegen op een perceel van 307 m² met heerlijk vrij uitzicht aan de achterzijde.
- De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.
- Volop parkeermogelijkheden in de nabijheid.



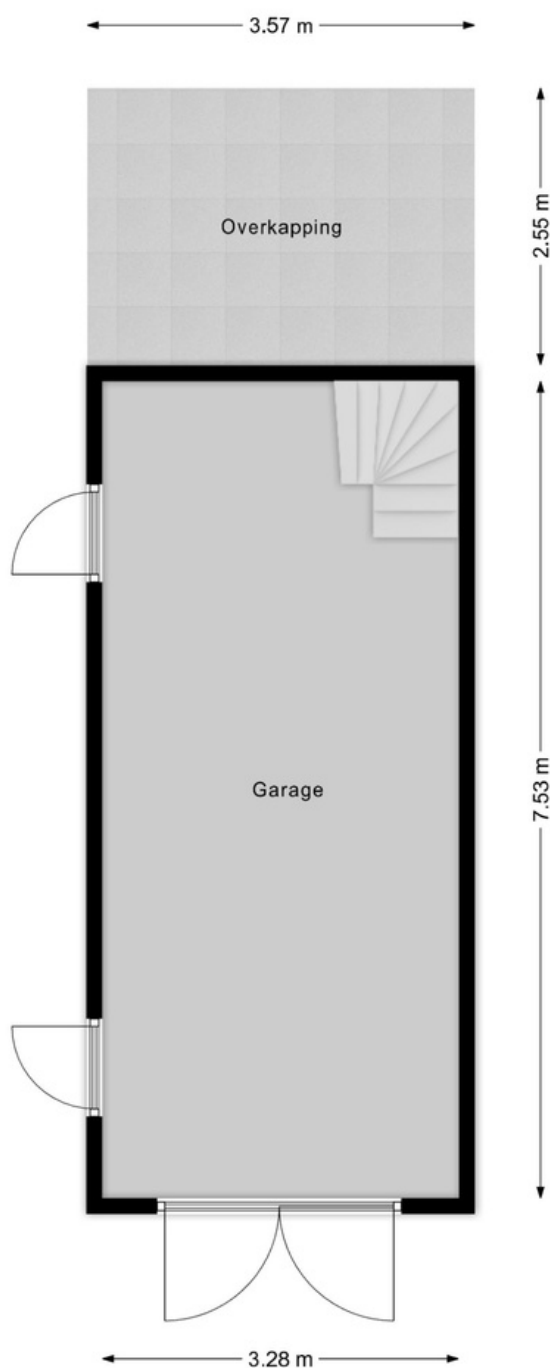
BEGANE GROND



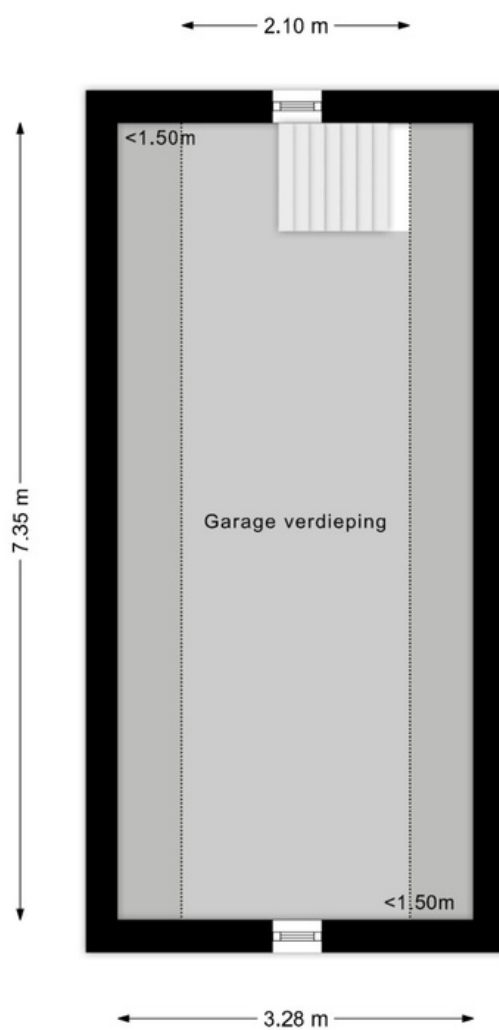
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE

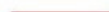


VERDIEPING GARAGE



KADASTRALE KAART

Schaal 1: 500

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie H
Perceel 2950

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 de Mortel

De Mortel is een kerkdorp van de gemeente Gemert-Bakel en telt ruim 1.500 inwoners. Het dorp kent een rijk verenigingsleven, zowel sportief als cultureel. De moderne multifunctionele accommodatie biedt hier plaats aan. Eveneens is hier het kindcentrum gevestigd. 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.

'Een (h)echt dorp'



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]

AANTEKENINGEN

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



vastgoedpro 