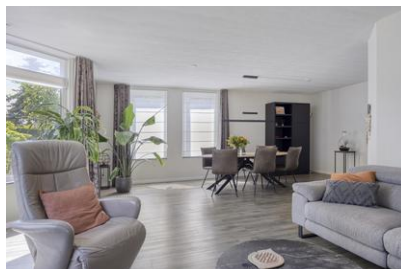




Het Erf 5, 5438 RA Gassel

Vraagprijs € 670.000,00 kosten koper



Welkom in deze woning!

Tijdens de bezichtiging zullen wij u de eigenschappen van dit woonhuis laten zien. Wij hopen en vertrouwen erop dat hetgeen u ziet aansluit bij uw verwachtingen. Zo niet, wees niet bang dat aan ons mede te delen.

Wij vinden het ook leuk om ons voor te stellen. Van Dinther hypotheke en makelaardij staat voor verantwoord woongenot, zowel op het gebied van financiën als uw (t)huis. De kleur groen in ons logo staat voor duurzaamheid, zoals een samenwerking tussen medewerkers van ons kantoor en relatie behoort te zijn. Weten waar je aan toe bent uit zich in onze ogen vooral in een heldere en eerlijke communicatie naar elkaar toe. Noodzakelijk om het gewenste resultaat te halen!

Makelaardij

Wij zijn uw regionale makelaar. Van Dinther hypotheke en makelaardij kent zijn werkgebied als geen ander, de makelaar is er geboren en getogen. De regio heeft geen geheimen meer, of het nu de gemeente land van Cuijk is of de gemeente Maashorst.

Uiteraard is het van belang dat uw makelaar ook van alles omtrent makelen op de hoogte is. Om deze kwaliteitswaarborg te garanderen zijn wij aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland.

Wij kunnen u van dienst zijn op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties voor onroerend goed.

Financieel advies

De hypotheekadviseur van Van Dinther hypotheke en makelaardij voorziet u écht van een objectief hypotheekadvies over alle mogelijke hypotheekvormen. Daarom werken wij samen met tientallen banken en verzekeringmaatschappijen. Bij ons weet u zeker dat u een helder en passend advies op maat krijgt.

Door de werkwijze van hypotheekadviseur Van Dinther hypotheke en makelaardij bent u bovendien altijd voordelig uit! U bepaalt samen met onze Erkend Financieel Adviseur welke hypotheekvorm(en) het beste bij uw situatie past.

Nu, maar ook rekening houdend met uw toekomstwensen. Daar zoeken wij de beste rente en voorwaarden bij, want uw belang staat bij ons voorop! Informeer ook eens naar onze gereduceerde tarieven als u uw hypotheekadvies én aankoopbegeleiding via ons kantoor wil regelen.

Afspraak?

U bent welkom bij ons kantoor in Gassel, maar uiteraard komen wij ook graag bij u thuis!

Omschrijving

Het Erf 5, 5438 RA Gassel

Aan een rustige straat in het gemoedelijke Gassel staat deze vrijstaande woning aan Het Erf 5. Een huis waar ruimte, licht en wooncomfort samenkomen en waar het gezinsleven zich gemakkelijk laat voorstellen. De woning beschikt over een royale woonkamer met erker, een moderne keuken, drie ruime slaapkamers en volop mogelijkheden om het aantal slaapkamers uit te breiden naar vier of zelfs vijf. Buiten wacht een fraai aangelegde tuin met vijver, overkapping en tuinhuis. 's Ochtends samen ontbijten in de keuken, kinderen die spelen terwijl u het eten klaarmaakt en aan het einde van de dag met het gezin aanschuiven aan de eettafel. Zodra het weer het toelaat verplaatst het leven zich naar buiten, waar onder de overkapping alle ruimte is voor een barbecue, een borrel met vrienden of een lange zomeravond in de tuin.

Ook aan wooncomfort en energiezuinigheid is gedacht. De woning beschikt onder meer over energielabel A, tweeëntwintig zonnepanelen, luchtverwarming, vloerverwarming op de begane grond en kunststof kozijnen met isolerend glas. Daarmee combineert deze woning sfeer en ruimte met verschillende praktische en duurzame voorzieningen.

De woning beschikt over een ruime oprit met carport, waardoor u meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren. Daarnaast biedt de inpandige garage ruimte om te klussen, extra opslag of parkeergelegenheid.

Begane grond;

Via de voordeur komt u binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereikt u de royale woonkamer.

Wat direct opvalt, is de fijne lichtinval. De grote raampartijen en de sfeervolle erker aan de voorzijde laten veel daglicht binnen en geven de woonkamer een open karakter. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. Een plek voor een rustige avond op de bank, een spelletje met het gezin of juist een gezellige avond met vrienden en familie. De begane grond is voorzien van lucht- en vloerverwarming, waardoor de leefruimtes aangenaam en gelijkmatig worden verwarmd.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, stoomoven en magnetron/oven. Ook een Quooker is aanwezig.

Dankzij de ruime opstelling is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische kelderkast, ideaal voor de voorraad en andere huishoudelijke spullen.

Vanuit de keuken kijkt u uit over de fraai aangelegde achtertuin, waardoor u tijdens het koken gemakkelijk een oogje kunt houden op spelende kinderen. Samen de dag beginnen met ontbijt of 's avonds nog even natafelen met het gezin: de keuken vormt een fijne plek voor juist die alledaagse momenten.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en vindt u een wasbak en extra bergruimte. Ook is er voldoende plaats om hier een studieplek of thuiswerkplek te creëren.

Eerste verdieping;

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, de badkamer en een ruime overloop. De overloop verbindt de verschillende vertrekken en beschikt bovendien over praktische opbergruimte, bijvoorbeeld voor linnengoed en andere spullen die u graag uit het zicht houdt. De drie slaapkamers zijn goed van formaat en bieden voldoende mogelijkheden voor een gezin. Uiteraard kan één van de kamers ook uitstekend dienstdoen als werk-, hobby- of logeerkamer. De kunststof kozijnen met HR-glas dragen bij aan een onderhoudsvriendelijke woning. Daarnaast zijn rolluiken aanwezig en beschikt één van de slaapkamers over airconditioning, prettig tijdens warme zomernachten.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een grote inloopdouche met regendouche, twee wastafels met een handgemaakt meubel, een hangtoilet en elektrische vloerverwarming. De strakke afwerking, het natuurlijke licht en de rustige uitstraling geven de ruimte een ontspannen sfeer. Na een lange werkdag is het hier heerlijk bijkomen onder de regendouche, terwijl er 's ochtends voldoende ruimte is om u samen met het gezin klaar te maken voor een nieuwe dag.

Tweede verdieping;

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee afzonderlijke ruimtes die momenteel in gebruik zijn als hobby- en bergruimte. Dankzij de dakramen valt er prettig daglicht naar binnen en de verdieping biedt volop mogelijkheden voor een andere invulling. Wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, kan deze ruimtes relatief eenvoudig daarvoor geschikt maken. Daarmee kan het huidige aantal van drie slaapkamers worden uitgebreid naar vier of vijf slaapkamers. Uiteraard kunnen de ruimtes ook uitstekend worden gebruikt als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast is er op deze verdieping ruimte voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken. Ook bevinden zich hier technische voorzieningen, waaronder de mechanische ventilatie en de omvormer van een deel van de zonnepanelen.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en nodigt uit om veel tijd buiten door te brengen. Zodra het voorjaar zich laat zien, is de overkapping een fijne plek voor de eerste kop koffie in de buitenlucht. Op een warme zomeravond schuift u hier gemakkelijk met vrienden of familie aan voor een barbecue of een gezellige borrel.

De vijver vormt een sfeervol en rustgevend element in de tuin. De combinatie van groen, bestrating, de vijver en verschillende zitplekken maakt dit tot een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Terwijl kinderen in de tuin spelen, zoekt u zelf een plekje in de zon of juist de beschutting van de overkapping.

Achter in de tuin staat een tuinhuis dat uitstekend kan worden gebruikt voor opslag of als hobbyruimte. De overkapping is in 2016 gerealiseerd en het tuinhuis in 2021.

Garage

De inpandige garage is een praktische en veelzijdige aanvulling op de woning. Naast het parkeren van een auto is hier voldoende plaats voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Ook voor iemand die graag klust of behoefte heeft aan een eigen hobbyruimte biedt de garage interessante mogelijkheden.

Dankzij de elektrische garagedeur is de garage gemakkelijk toegankelijk. Daarnaast bevinden zich hier extra opslagmogelijkheden en de opvang van de centrale stofzuigerinstallatie.

Duurzaamheid en wooncomfort

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft Het Erf 5 aantrekkelijke kenmerken. De woning beschikt over energielabel A en in totaal tweeëntwintig zonnepanelen, waarvan tien panelen in 2013 en twaalf panelen in 2022 zijn geplaatst.

Daarnaast beschikt de woning over luchtverwarming en zijn de gevels, het dak en de vloer geïsoleerd. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Op de begane grond is vloerverwarming met warm water aanwezig en de badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming.

Ligging

Het mooie Gassel is gelegen in de gemeente Land van Cuijk en was één van de kerkdorpen van voormalig gemeente Grave. Het dorp kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer, veel groen en een prettige combinatie van rust, ruimte en voorzieningen binnen handbereik.

De basisschool De Bongerd ligt centraal in het dorp. Aan het kerkplein vindt u een servicepunt waar diverse voorzieningen zijn gevestigd, zoals een bakker en snackbar. Daarnaast zijn op verschillende plekken in het dorp speeltuinen en trapveldjes aanwezig. Gassel beschikt over een rijk verenigingsleven met activiteiten voor vrijwel iedere leeftijdsgroep.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Gassel staat in de omgeving bekend om de prachtige Gasselse bossen, gelegen op letterlijk een steenworp afstand van de woning. Even na het eten een rondje wandelen, met de kinderen het bos in of in het weekend op de fiets stappen. Ook bevinden de geliefde Kraaijenbergse Plassen zich op korte

afstand: vanuit Het Erf ligt de natuur praktisch om de hoek.

Daarnaast ligt het bijzondere Landgoed Tongelaar op korte afstand. Dit historische Brabantse landgoed staat bekend om zijn middeleeuwse kasteel, eeuwenoude lanen, uitgestrekte natuurgebieden en karakteristieke agrarische landschap. Het gebied is geliefd bij wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers en vormt een prachtige omgeving om dagelijks van rust, natuur en cultuurhistorie te genieten.

Op slechts enkele minuten autorijden ligt het historische vestingstadje Grave met diverse winkels, supermarkten, terrassen en horecagelegenheden.

Via de provinciale weg N321 bereikt u daarnaast in korte tijd de snelwegen A73, A50 en A59, waardoor Nijmegen, Uden en Oss uitstekend bereikbaar zijn.

Highlights

- Vrijstaande woning met veel leef- en bergruimte
- Perceel van circa 425 m²
- Energielabel A
- Tweeëntwintig zonnepanelen
- Luchtverwarming aanwezig
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Lichte woonkamer met erker en grote raampartijen
- Moderne keuken met onder andere Bora-inductiekookplaat en Quooker
- Drie ruime slaapkamers, met mogelijkheid om het aantal slaapkamers uit te breiden
- Moderne badkamer met regendouche
- Airconditioning en rolluiken aanwezig
- Inpandige garage met elektrische garagedeur
- Privacyvolle achtertuin met vijver, overkapping en tuinhuis
- Ruime oprit met carport en parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen op steenworp afstand van de Gasselse bossen

Vraagprijs € 670.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1994

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	738 m ³
Perceel oppervlakte	425 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	669
Tuin breedte (cm)	1.227
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd



























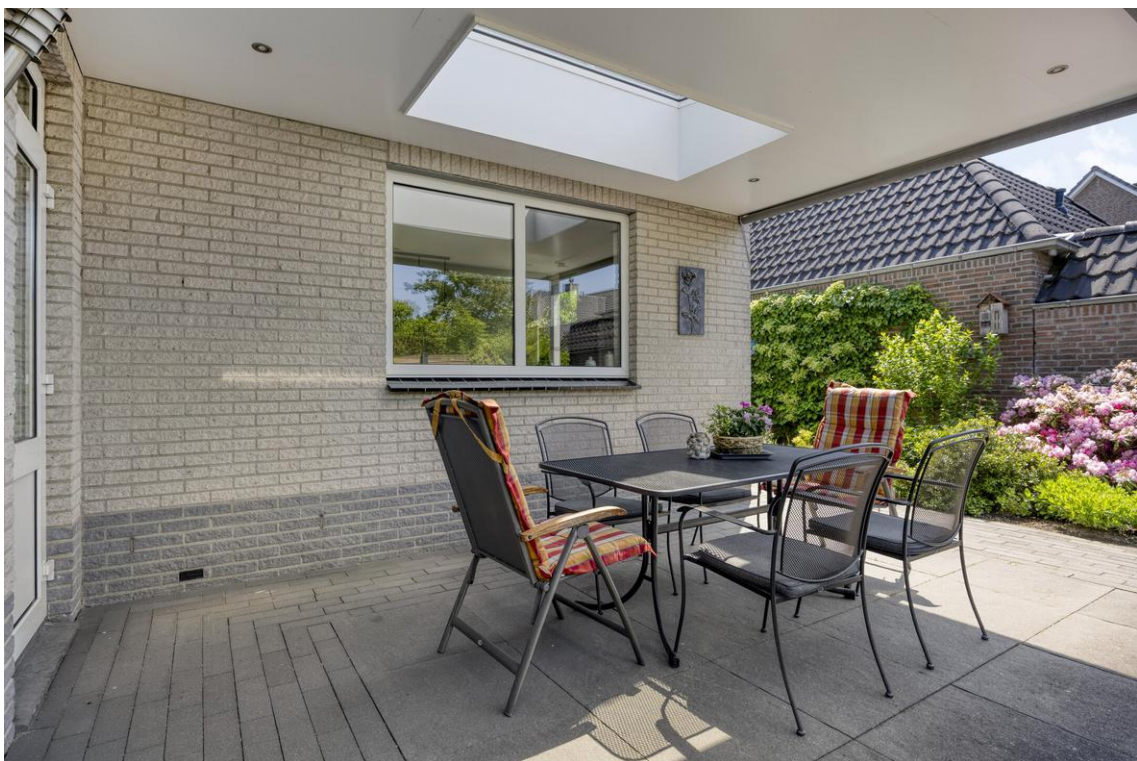
























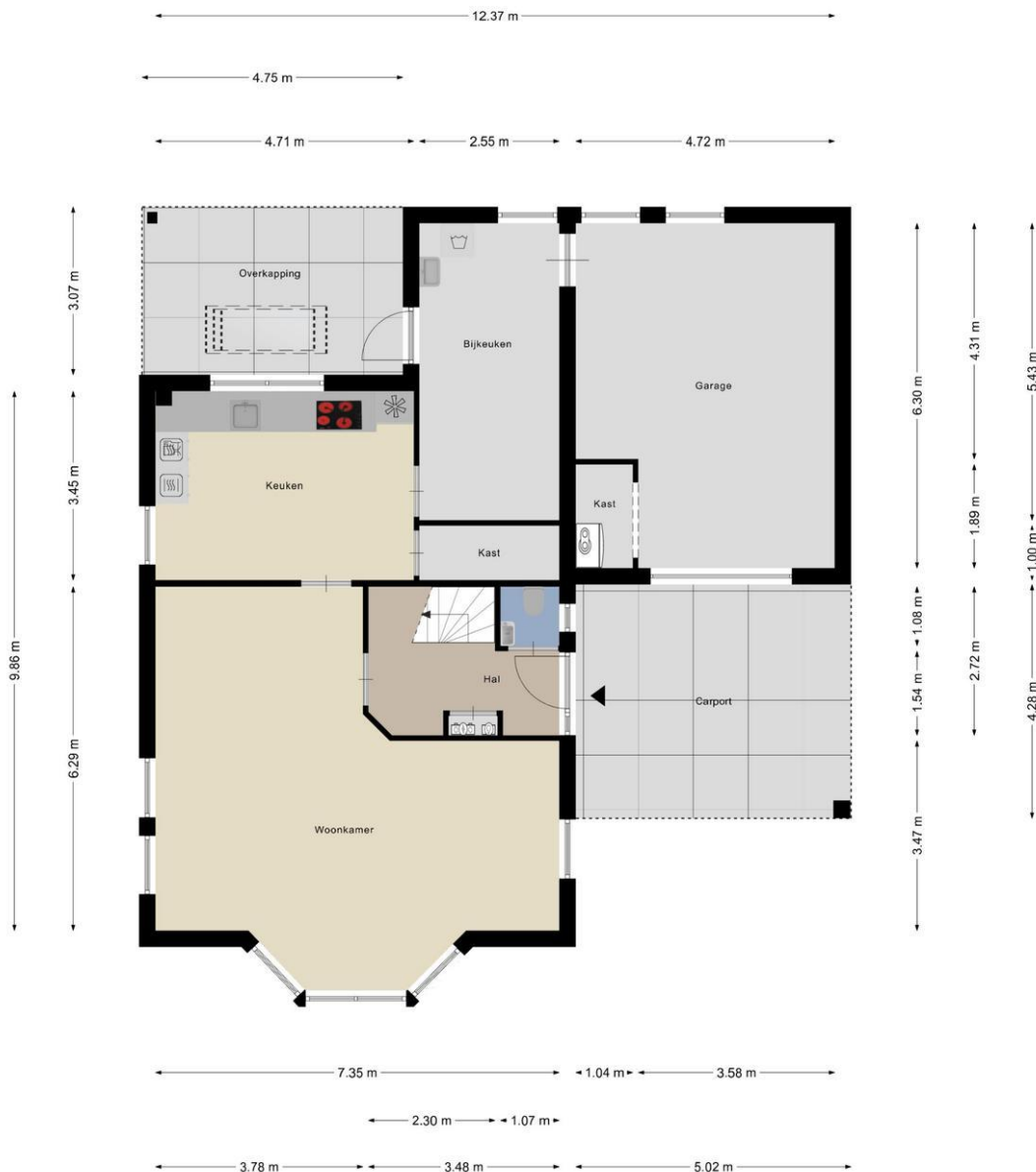








Plattegrond



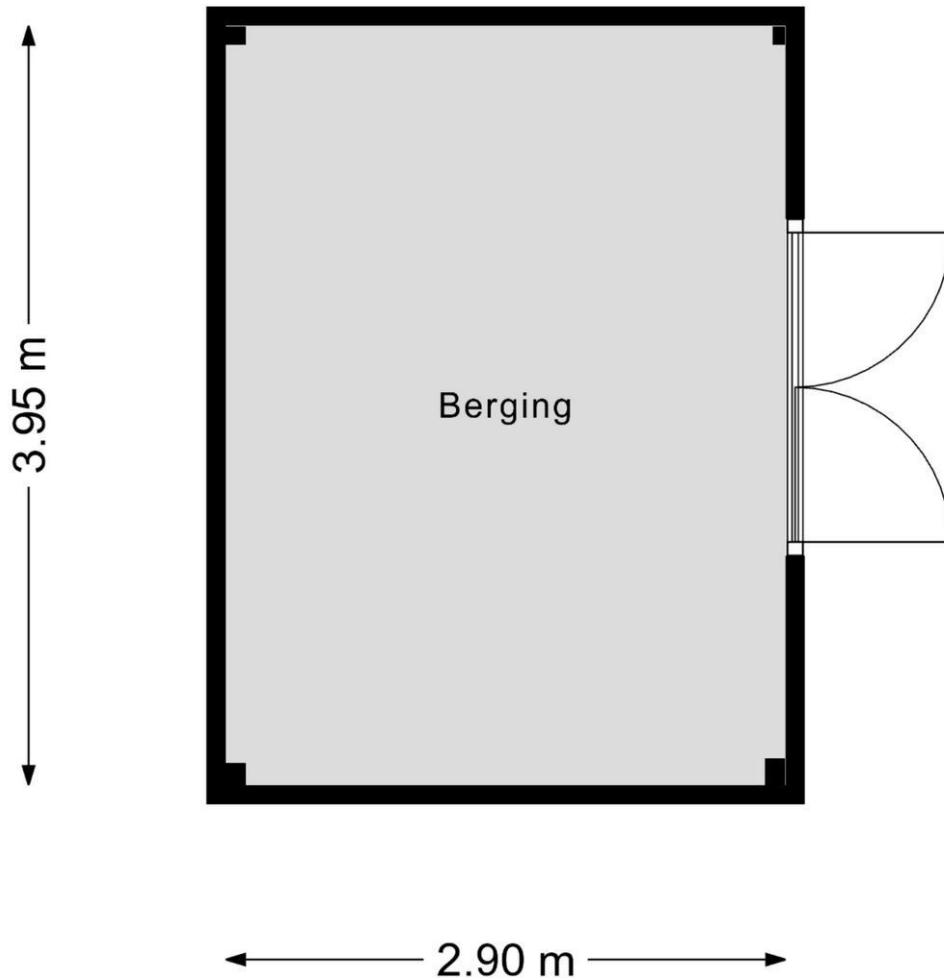
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



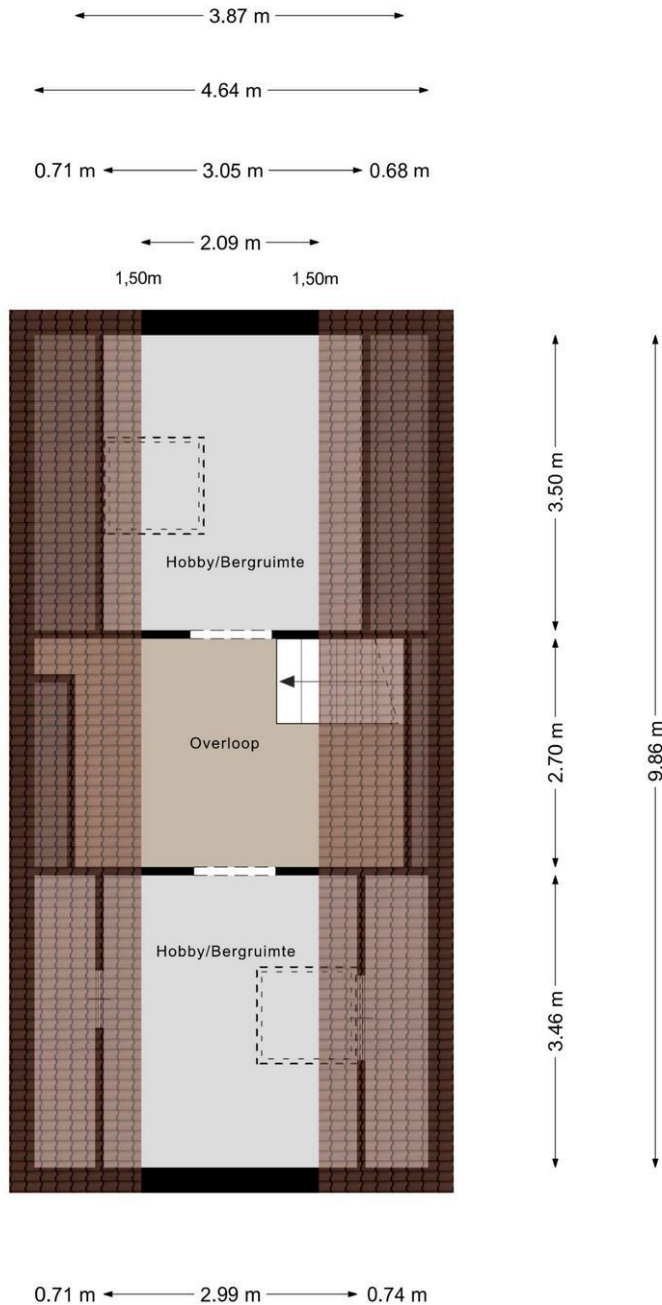
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Het Erf 5
Postcode / plaats	5438 RA Gassel
Provincie	Noord-Brabant



Algemene informatie

BROCHURE

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

MEETINSTRUCTIES

De verkochte woning is gemeten volgens de meetinstructie NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben gemeten c.q. laten opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Verkoper en/of verkopend makelaar accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

KENMERKEN BOUWPERIODE

Bij woningen gebouwd vóór 2000 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hiermee wordt koper erop gewezen dat de woning, gelet op de leeftijd, op onderdelen kan afwijken van de huidige bouwkundige normen en eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld.

Daarnaast zal bij woningen gebouwd vóór 1994 een asbestclausule worden opgenomen. In woningen uit deze bouwperiode kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, aangezien het gebruik hiervan destijds gebruikelijk was in de bouw.

INTERESSE EN ONDERHANDELING

Graag horen wij op niet al te lange termijn of u in deze woning geïnteresseerd bent.

De verkopend makelaar zal aan u mededelen welke spelregels de verkopende partij hanteert om onderhandelingen op te starten. Dit kan namelijk per woning anders zijn. Wij geven u dus duidelijk aan of u al dan niet met ons in onderhandeling bent. Een voorstel betekend dus niet automatisch dat wij met u in onderhandeling zijn.

KOOPOVEREENKOMST

Als we een mondelinge overeenkomst hebben, wordt dit vastgelegd in een schriftelijke koopakte volgens het door Vastgoed Nederland voorgeschreven model. Hierin wordt de overeenkomst inclusief bijbehorende voorwaarden vastgelegd. Als vanzelfsprekend zal zowel de verkoper als u hiervan eerst een concept ter beoordeling ontvangen.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij een overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ONDERZOEK

Koper wordt de mogelijkheid geboden de woning voor het sluiten van een koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om de bouwkundige staat vast te stellen. U mag de woning uiteraard ook controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de koper.

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Indien de notariskeuze valt op een notarisbureau buiten een straal van 20 kilometer gemeten vanaf onroerende zaak, zal koper de kosten voor een volmacht ten behoeve van de verkoper dragen indien verkoper niet bij de levering aanwezig is/wenst te zijn.