



Te koop!

€565.000,-- K.K.

Kruidnagel 16

GEMERT

Bent u op zoek naar een moderne en instapklare 2-onder-1-kap woning waar een eigentijdse uitstraling, veel wooncomfort en een hoogwaardige afwerking samen komen? Dan is deze uitstekend onderhouden woning uit 2009 in de gewilde woonwijk 'Doonheide' misschien wel de woning die u zoekt. De woning is vanaf de bouw met veel zorg onderhouden en verder verbeterd met aantrekkelijke extra's en slimme verbeteringen die het dagelijkse woonplezier vergroten; o.a. een multifunctionele ruimte op de begane grond en airco's. Met vloerverwarming op alle verdiepingen, kunststof kozijnen en een onderhoudsvriendelijke tuin een complete en comfortabele gezinswoning.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Gebouwgebonden buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar CV ketel

171 m²
198 m²
615 m³
4 m²

4

2009
A
2009

HAL

Bij binnenkomst aan de zijkant van de woning in de overdekte hal/ entree valt direct de verzorgde en eenduidige afwerking op. De donkere tegelvloer met vloerverwarming, gestucte wanden en plafonds vormen een rustige basis en maken dat de woning eenvoudig naar eigen smaak is in te richten. In de hal zijn een garderobe, meterkast met glasvezelaansluiting en de toiletruimte gesitueerd. De toiletruimte in moderne kleurstelling is uitgerust met een wandcloset en fonteintje. Er kan mechanisch worden geventileerd.



WOONKAMER

De woonkamer biedt volop ruimte voor het plaatsen van een gezellige zithoek en heeft middels de grote raampartijen vanuit diverse zijden een prachtige lichtinval. De airco kan zowel koelen als verwarmen en is daardoor aangenaam tijdens warme zomerdagen én praktisch in de koudere maanden. De volledige ruimte is voorzien van een donkere tegelvloer voorzien van vloerverwarming welke is doorgelegd naar de keuken. De wanden zijn voorzien van strak stucwerk evenals de plafonds met diverse inbouwspots.



Voorzien van
vloerverwarming
op de gehele
begane grond

KEUKEN

De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een prettige verbinding met de rest van de woning en de achtertuin. De achtertuin is bereikbaar middels een tweetal dubbel openslaande deuren welke de keuken tot een zeer lichte ruimte maken. De keukeninrichting heeft een kook-/ spoeleiland met separate kastenwand en is uitgevoerd in een neutrale stijl. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur; een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, combi-magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Er is meer dan voldoende opbergruimte.





Complete
keuken met een
directe connectie
met de
achtertuin

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Een bijzonder sterk punt van deze woning is de voormalige garage. Deze ruimte is door de huidige bewoners volledig afgewerkt en getransformeerd tot een multifunctionele ruimte. De ruimte beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. Er is een praktische scheidingswand geplaatst, waardoor een multifunctionele ruimte en berging zijn ontstaan. De oorspronkelijke garagedeur heeft plaatsgemaakt voor dubbel openslaande deuren richting de oprit. Of je hier nu een speelkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of extra verblijfsruimte van wilt maken, de nette afwerking biedt volop mogelijkheden.



1E VERDIEPING

De trapopgang in de hal komt uit op de overloop van de 1e verdieping. Ook op de verdiepingen zet het verzorgde afwerkingsniveau zich voort. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een berging.



1E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

De slaapkamers genieten eveneens van de comfortabele vloerverwarming welke onder de keurige laminaatvloer ligt. Slaapkamer 1 heeft een afmeting van ca. 2.66 x 3.65m. en is aan de achterzijde van de woning gelegen.



1E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 daarentegen heeft met een oppervlakte van maar liefst 23 m², een airco en een maatwerk garderobekast alle facetten aanwezig als ouderslaapkamer.





*Ruime ouder-
slaapkamer met
inbouwkast*

1E VERDIEPING | BADKAMER

De modern uitgevoerde badkamer heeft donkere vloertegels welke perfect combineren met de ombouw van het ligbad en het royale badmeubel met daarin 2 wastafels. De ruime inloopdouche met glazen wand maakt het geheel compleet. Spotjes, spiegelverlichting en vloerverwarming zorgen voor een sfeervol en comfortabel geheel.



1E VERDIEPING | TOILETRUIMTE & BERGING

De separate toiletruimte is afgewerkt in dezelfde stijl en kleurstelling als de badkamer met een wandcloset en fonteintje.

De wasmachine en droger zijn opgesteld in een praktische bergruimte.



2E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Middels een vaste trapopgang komt u op de overloop van de 2e verdieping. Deze volwaardig ingerichte verdieping beschikt over nog maar eens 2 ruime slaapkamers. De keurige afwerking van de 1e verdieping is ook hier doorgetrokken met een donkere laminaatvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en - plafond.

Slaapkamer 3 met een oppervlakte van ca. 10 m² heeft zeer veel opbergmogelijkheden door de kastruimtes aan beide zijden van de kamer.



2E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 4 beschikt over een fraaie dakkapel welke de ruimte meer licht en volume geeft. Ook hier bieden de vaste inbouwkasten extra opbergmogelijkheden. In 1 van de kasten zijn de c.v.-combiketel (Nefit, 2009) en de WTW-unit keurig weggewerkt. Beide slaapkamers zijn voorzien van tv-aansluiting.



*Ruime kamers
met volop opberg-
mogelijkheden*

TUIN

Ook aan de tuin is veel aandacht besteed. Deze is opnieuw aangelegd met kunstgras, keramische tegels en een pergola voorzien van een schaduwdoek. Hierdoor is een moderne buitenruimte ontstaan welke weinig onderhoud vraagt. Een fijne plek om op mooie dagen buiten te zitten. De tuin is nagenoeg volledig omheind middels natuurlijke materialen en is gesitueerd op het oosten.

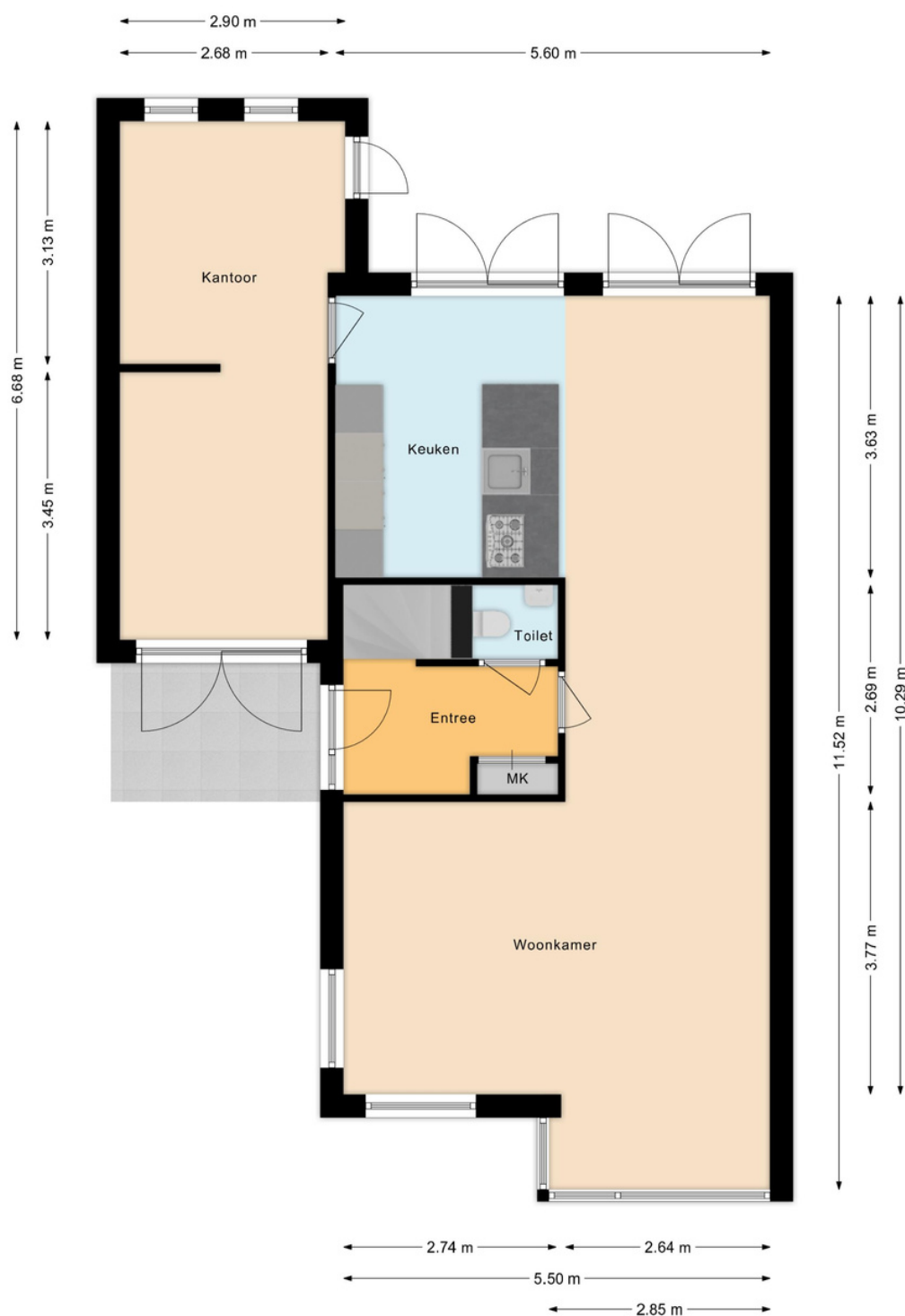




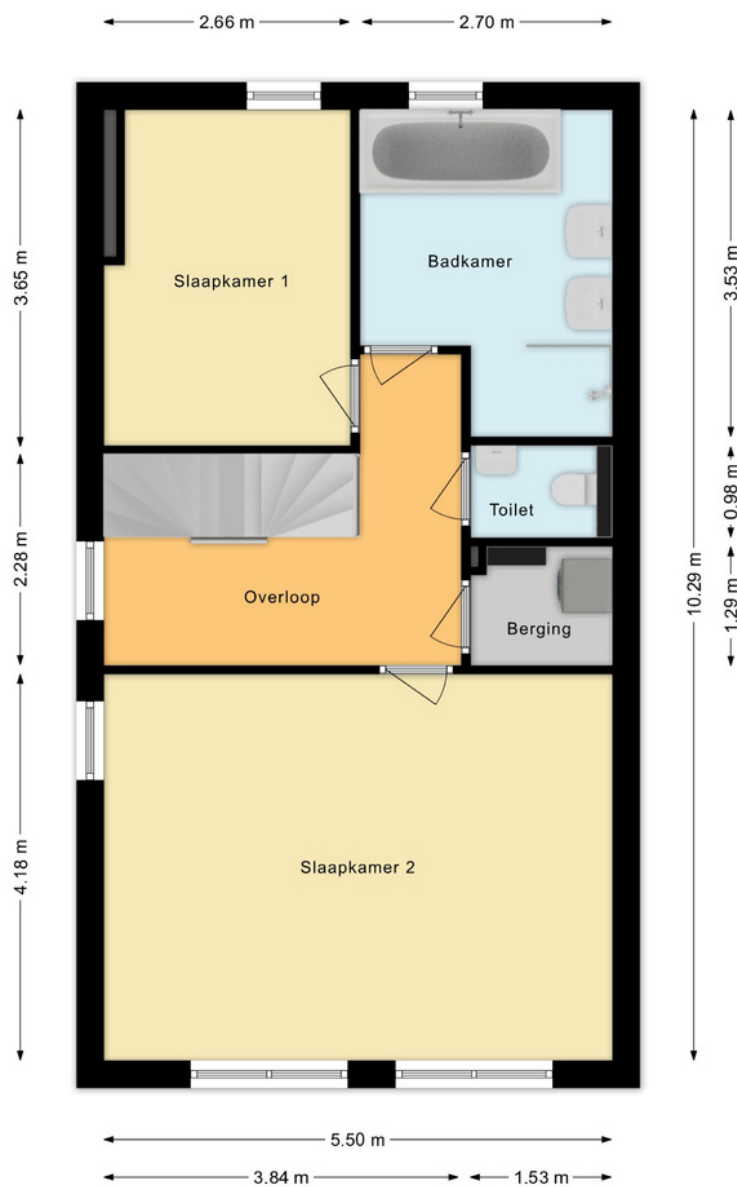


BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een jonge 2-onder-1-kap woning uit 2009.
- Instapklaar en uitstekend onderhouden.
- Voorzien van een hoogwaardig en modern afwerkingsniveau.
- De woning beschikt over een compleet isolatiepakket met kunststof ramen en deuren voorzien van HR++ beglazing.
- Daarnaast is de woning voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen waarbij de temperatuur per verdieping kan worden geregeld.
- De woonkamer en ouderslaapkamer hebben een airco voor koelen en verwarmen.
- Met multifunctionele ruimte (voormalige garage) op de begane grond welke voor meerdere doeleinden geschikt is.
- Voorzien van een complete leefkeuken en moderne sanitaire voorzieningen.
- Er zijn maar liefst 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen.
- De onderhoudsvriendelijke tuin is keurig aangelegd met kunstgras en een pergola.
- Kortom een woning waar comfort, ruimte en een verzorgd afwerkingsniveau mooi samen komen.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

aal 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 O
Perceel 2257

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]

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

