



Te koop!

€549.500,-- K.K.

Adelaarshof 6

ELSENDORP



Op een rustige locatie is deze prachtige, royale 2-onder-1-kap woning met modern afwerkingsniveau gesitueerd. De woning is in 2012 gebouwd met duurzame materialen, beschikt over een goed woonprogramma en is energiezuinig (energielabel A). Op het privacybiedende perceel van 338 m² zijn een garage, berging en fraaie overkapping gesitueerd.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte
Externe bergruimte

Slaapkamers

Bouwjaar
Energie label
Bouwjaar c.v.-ketel

165 m²
338 m²
682 m³
22 m²
28 m²
28 m²

3

2012
A
2012

HAL

U betreedt deze prachtige, riante woning aan de zijkant in de overdekte hal/ entree. De eerste indruk van ruimte, luxe afwerking en een goed woonprogramma begint hier. De hal heeft een donkere tegelvloer met vloerverwarming en strak stucwerk op wanden en plafond. In de hal bevindt zich de garderobenis en heeft u middels een fraaie trapopgang toegang tot de 1^e verdieping.



WOONKAMER

De zeer royale en sfeervolle woonkamer is over de volledige breedte van de woning gelegen en beschikt over veel daglichttoetreding door de vele raampartijen. Er ligt een moderne, donkere tegelvloer met vloerverwarming. Verder zijn er stucwerk wanden en is er een stucwerk plafond voorzien van sierlijsten en inbouwspots. Vanwege de royale afmetingen is er meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime zithoek. Middels en suite schuifdeuren is er toegang tot de keuken.



*Royale,
sfeervolle
woonkamer*



KEUKEN

In de ruime, open leefkeuken is dezelfde afwerking gebruikt wat zorgt voor eenheid en structuur in de woning. De riante keukeninrichting is voorzien van een hoekopstelling met granieten aanrechtblad voorzien van een spoelbak. Hier vindt u de volgende inbouwapparatuur: 6-pits fornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser. In de keuken is voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel. U zou ook door de dubbel openslaande deuren naar het overdekt terras kunnen gaan om daar te genieten van het ontbijt of diner.



*Leefkeuken
met directe
verbinding tot de
overkapping*



ACHTERPORTAAL

Vanuit de keuken is er een loopdeur naar het achterportaal met de toiletruimte. De deels in moderne kleurstelling betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, urinoir en fonteintje. De toiletruimte kan natuurlijk worden geventileerd. Vanuit het achterportaal kunt u middels een loopdeur naar het overdekt terras en een tweede loopdeur komt uit in de inpandig bereikbare garage.



GARAGE

De garage met praktische tegelvloer is voorzien van een stortbak, de witgoedaansluitingen, meterkast met glasvezelaansluiting en een ruime schuifkastenwand. De opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Atag, 2012) is netjes weggewerkt in een kast. Middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. Dubbel openslaande deuren aan de voorzijde komen uit onder de carport bij de oprit.



*Praktische
ruimte*



1E VERDIEPING

Middels de fraai vormgegeven eikenhouten trapopgang komt u op de overloop van de 1^e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De overloop is afgewerkt met houten vloerdelen, stucwerk wanden en - plafond.

De separate toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Alle slaapkamers zijn voorzien van houten vloerdelen en hebben stucwerk op wanden en plafond.

Slaapkamer 1 en 2 zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Het oppervlakte van slaapkamer 1 is ca. 15 m². De fraaie dakkapel alsmede het draai-/ kiepraam zorgen voor extra licht en volume.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 heeft een afmeting van ca. 4.30 x 3.55m. wat een mooie ruimte is voor een volwaardige slaapkamer. De dakkapel geeft ook deze kamer de nodige lichtinval. Een vaste inbouwkast biedt de nodige opslagruimte.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 3, de grootste van allen, is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze heeft een afmeting van ca. 3.42 x 4.99m. Een heerlijk ruime en lichte kamer met dakkapel. Deze slaapkamer is verder voorzien van een fijne inbouwkast.



Voorzien
van 3 ruime
en lichte
slaapkamers

1E VERDIEPING | BADKAMER

De moderne, ruime badkamer is geheel betegeld in een neutraal kleurenpalet. De badkamer beschikt over een heerlijk ligbad, een inloopdouche met stort- en handdouche en een dubbele wastafel in badmeubel. De designradiator en vloerverwarming geven de badkamer een behaaglijk gevoel. De badkamer kan natuurlijk worden geventileerd. Ook hier geeft de dakkapel de ruimte meer licht en volume.



*Moderne
badkamer met
vloerverwarming*

2E VERDIEPING

Middels de vaste trap komt u op de 2^e verdieping. De zolderruimte is voorzien van een houten planken vloer en 2x een Velux dakraam. Een royale ruimte voor extra opslag.



TUIN

Achter de woning is een fraai ingerichte tuin gelegen waar het van vroeg tot laat heerlijk vertoeven is. Geniet hier van de rust onder de prachtige overkapping met lichtstraat en glazen schuifwand. Hierdoor kunt u bij elke weertype genieten van het buitenleven. De tuin is aangelegd met sierbestrating, gazon en een border met beplanting. Het perceel beschikt over veel privacy, is aan alle zijden keurig omheind en heeft een poort voor de achterom.





Achter in de tuin is een houten tuinberging gesitueerd. Deze is voorzien van elektra en uitermate geschikt voor de opslag van het tuingereedschap of stallen van de fietsen.





BIJZONDERHEDEN

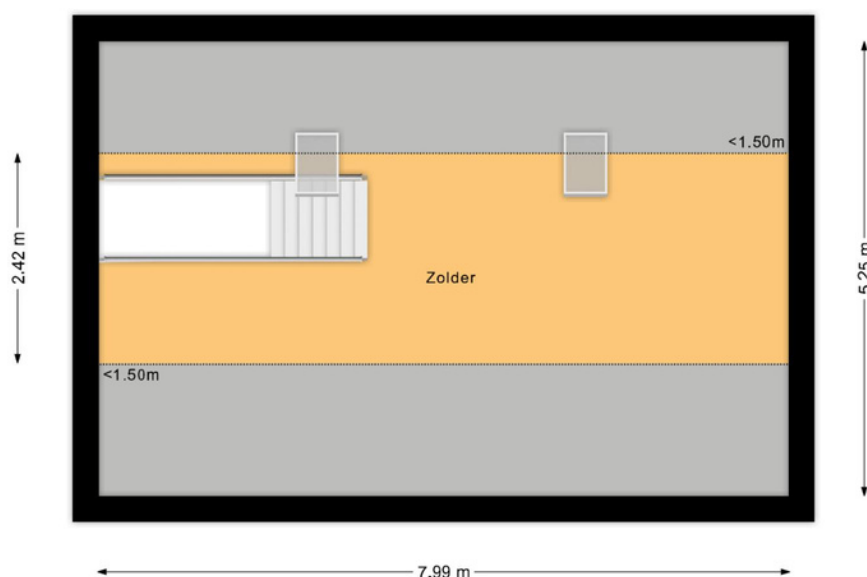
- Het betreft een royale 2-onder-1-kap woning uit 2012.
- Gelegen op een perceel van 338 m² aan een rustige straat.
- De woning is gebouwd met duurzame materialen en voorzien van een luxe en modern afwerkingsniveau.
- De woning beschikt over een volledig isolatiepakket. Energielabel A.
- Voorzien van hardhouten kozijnen met draai-/kiepsysteem en isolerende beglazing.
- Goede verdeling van de ruimtes met volop mogelijkheden.
- De woning is voorzien van een fraai ingerichte achtertuin met prachtige overkapping.
- Er is een ruime oprit voor 2 auto's met carport.
- Woonoppervlakte: ca. 165 m², inhoud: ca. 682 m³.



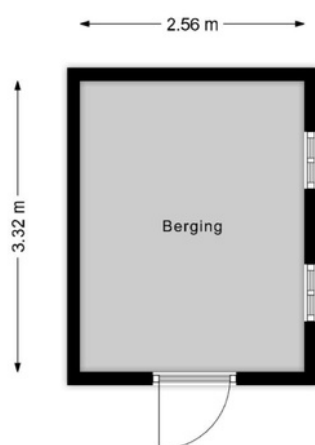
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



BERGING



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 C
Perceel 4557

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





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



vastgoedpro