



Te koop!

€495.000,-- K.K.

Van Musschenbroekstraat 30

ELSENDORP

Een fijne tuinkamer, 3 slaapkamers, een complete keuken en badkamer, volop praktische ruimte én een keurige achtertuin met overdekt terras en mancave. Aan de Van Mussenbroekstraat 30 in Elsendorp staat deze verrassend ruime 2-onder-1-kap woning uit 2004. Met ca. 120 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 280 m² is dit een woning welke uitstekend past bij het gezinsleven. De woning is bovendien voorzien van volledige isolatie, vloerverwarming op meerdere plekken en een WTW-installatie. Tel daar de ruime oprit en rustige, kindvriendelijke woonomgeving bij op en het plaatje is compleet. Kortom een woning met ruimte om te wonen, te werken én te ontspannen.



**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

120 m²
280 m²
487 m³
7 m²
54 m²
20 m²

3

2004
A
2006

HAL/ ENTREE

Middels de hal/ entree aan de voorzijde van de woning betreedt u deze ruime en keurig afgewerkte woning. In de hal ligt een houten planken vloer en vindt u de meterkast met glasvezelaansluiting en toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming, een wandcloset en fonteintje.



WOONKAMER

De speels ingedeelde woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 30 m². De houten vloer, gestucte wanden en het gestucte plafond met inbouwspots zorgen voor een rustige en verzorgde basis. Een prettige leefruimte waar je eenvoudig een zit- en eethoek kunt creëren.





*Ruime
woonkamer
met speelse
indeling*



KEUKEN

De halfopen keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en is uitgevoerd in een complete U-opstelling. Het granieten aanrechtblad met spoelbak en kokend water kraan geven de keuken een degelijke uitstraling en aan apparatuur is onder meer gedacht aan een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven (2024) en een vaatwasser (2025). Extra praktisch zijn de aanwezige kelderkast en bergkast, ideaal voor voorraad en spullen die je graag binnen handbereik hebt.



TUINKAMER

Een verrassende aanvulling op de begane grond is de tuinkamer. Een fijne extra ruimte die de verbinding met de achtertuin versterkt en volop mogelijkheden biedt. Te denken valt aan een tweede zithoek, speelruimte voor de kinderen of gewoon een heerlijke plek om te ontspannen. De tuinkamer is voorzien van een riante lichtstraat voor extra lichtinval en vloerverwarming.



*Tuinkamer
met grote
lichtstraat*

BIJKEUKEN

Aansluitend komt u in de praktische bijkeuken, eveneens voorzien van vloerverwarming. Hier vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger en een wastafel in badmeubel. Een praktische ruimte die in het dagelijks gebruik absoluut van meerwaarde is. De loopdeur komt uit onder de carport in de achtertuin.



1E VERDIEPING | OVERLOOP

Vanuit de trapopgang komt u op de overloop van de 1e verdieping welke toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer. De volledige verdieping is eenduidig en keurig afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en - plafond. Verder zijn alle slaapkamers en de badkamer voorzien van een rolluik. Slaapkamer 2 is bovendien voorzien van een fijne en ruime inbouwkast met schuifdeuren. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 10 m², 12 m² en 7 m².







*Ruime
slaapkamer
met fijne
inbouwkast*



BADKAMER

De volledig in lichte kleurstelling betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafel en wandcloset. 's Ochtends snel onder de douche of 's avonds uitgebreid in bad, hier kan het allebei. De vloerverwarming en designradiator geven de ruimte een behaaglijk gevoel. Onder de dakschuine is een kastenwand gecreëerd. Daarnaast is er een apart gedeelte voor het plaatsen van het witgoed aanwezig. De badkamer kan zowel natuurlijk als mechanisch worden geventileerd.





2E VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. De open zolderruimte kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt; slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. De ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en groot Velux dakraam. Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelling t.b.v de c.v.-combiketel (Benraad, 2006), de WTW-installatie en het centrale stofzuigsysteem.



*Bruikbaar
voor meerdere
doeleinden*

TUIN

Ook buiten is het zeer goed voor elkaar. De strak en keurig ingerichte achtertuin is daarnaast ook praktisch aangelegd met kunstgras, sierbestrating en borders met vaste beplanting. Hierdoor houdt u meer tijd over om te genieten van de tuin. De achtertuin is keurig omheind en beschikt aan de zijkant van het perceel over een houten toegangspoort onder de ruime carport. Voor de poort kunt u de auto overdekt plaatsen, achter de poort een extra overdekte zitplek. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's.





Onder het overdekte terras ter hoogte van de achtergevel zit u heerlijk beschut. Een fijne plek voor de lange zomeravonden, maar ook wanneer het weer even wat minder is.





En dan is er nog het tuinhuis. Deze is omgebouwd tot een gezellige mancave met houtkachel en vormt daarmee een leuke extra leefruimte in het verlengde van de tuin. Een eigen plek voor een drankje met vrienden, een hobby of gewoon even ontspannen.



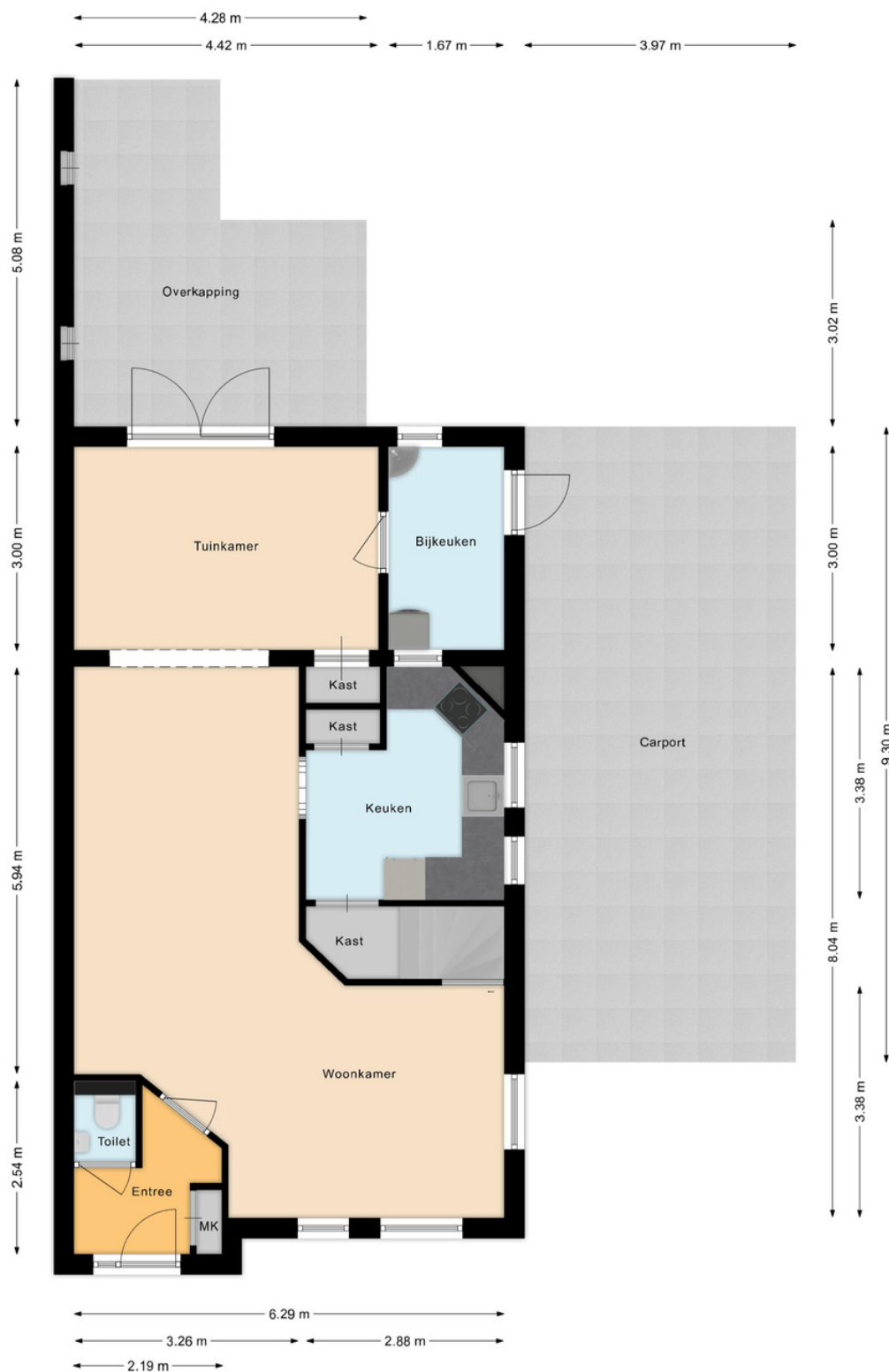
*Keurig
en strak
ingerichte
achtertuin*





BIJZONDERHEDEN

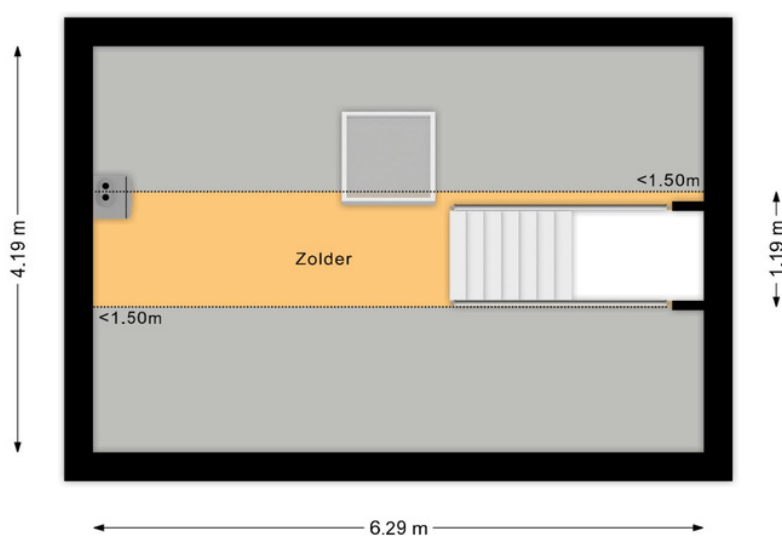
- Het betreft een 2-onder-1-kap woning uit 2004 met volop leefruimte en een praktische indeling.
- Voorzien van een goed afwerkingsniveau. Het buitenschilderwerk is o.a. van april 2026.
- Aan de achterzijde uitgebouwd met een fraaie tuinkamer en bijkeuken.
- Er is vloerverwarming toegepast in het toilet op de begane grond, tuinkamer, bijkeuken en de badkamer op de 1e verdieping.
- Voorzien van 3/4 slaapkamers waardoor de woning volop mogelijkheden heeft om mee te groeien met veranderende woonwensen.
- Badkamer met zowel ligbad als inloopdouche.
- De 1e verdieping is volledig voorzien van rolluiken.
- Woonoppervlakte ca. 120 m².
- Gelegen op een perceel van 280 m² met eigen oprit en ruime carport.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Energielabel A.
- Keurig ingerichte en praktisch aangelegde achtertuin met overdekt terras en tuinhuis/ mancave.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Elsendorp.
- Een prettige plek voor wie graag rustig woont en tegelijkertijd een woning zoekt met voldoende ruimte voor het hele gezin.



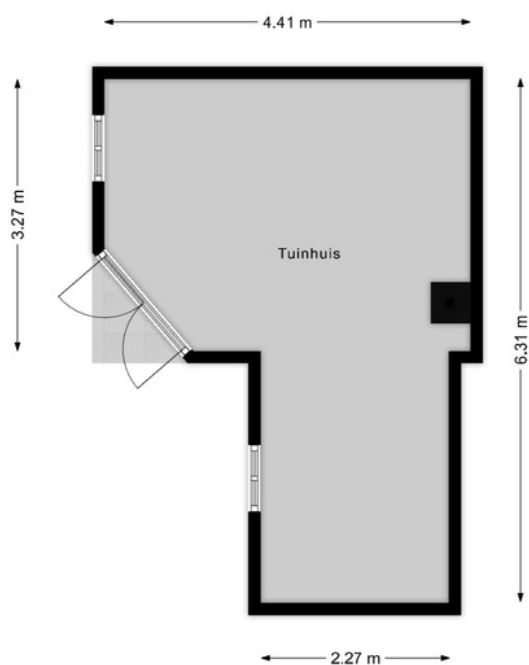
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



TUINHUIS



KADASTRALE KAART

5 10 15 20 25m

Schaal 1: 500

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

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie C
Perceel 4369

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]

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