VAN HELVOORT
MAKELAARDIJ

KARAKTERISTIEKE GESPLITSTE WOONBOERDERIJ!

PANDELAAR 77, GEMERT

VRAAGPRIJS: € 625.000,- K.K.

Deze karakteristieke gesplitste halvrijstaande woonboerderij is gelegen op een prachtige locatie aan de rand van het centrum van Gemert.

Van Helvoort Makelaardij
0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

NVM

KENMERKEN

- Karakteristieke gesplitste halvrijstaande woonboerderij
- Volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren
- Royale garage met circa 66 m² hobbyruimte
- Gelegen op een royaal perceel van 490 m2
- Energielabel C
- Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

BOUWVORM

Soort object	woonboerderij
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1832

INDELING

Woonoppervlakte	167 m²
Inhoud	590 m³
Perceeloppervlakte	490 m²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2

ENERGIE

Verwarming	c.v.-ketel
C.V.-Ketel	Nefit Topline
Bouwjaar C.V.-Ketel	-
Brandstof	gas
Isolatie	-
Eigendom	eigendom

BERGRUIMTE

Schuur / Garage	vrijstaand steen

OVERIGE

Onderhoud binnen	matig tot redelijk
Onderhoud buiten	redelijk
Huidige bestemming	woonruimte

Begane grond
Entree/bijkeuken/Toilet

Via de oprit bereik je de achterom van de woning. Je komt binnen in de praktische bijkeuken, voorzien van een uitstortgootsteen. Aansluitend bevindt zich het deels betegelde toilet met zwevend closet, urinoir en fonteintje.
Vanuit de bijkeuken is de gesloten keuken bereikbaar.

Begane grond
Keuken

De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en oven. Dankzij de dubbele openslaande tuindeuren staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin.

Begane grond
Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de Pandelaar. De ruimte is sfeervol afgewerkt met een houten vloer en stucwerk wanden en plafond.

Begane grond
Slaapkamers

Via het portaal zijn de twee slaapkamers op de begane grond bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer meet circa 3,34 x 4,21 meter. Daarnaast is er een tweede slaapkamer van circa 3,96 x 3,66 meter.

Begane grond
Badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en beschikt over een ligbad, douchecabine, wastafel en een zwevend toilet. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Via de open trap bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping bestaat momenteel uit één grote open ruimte van circa 7,60 x 5,50 meter en biedt volop mogelijkheden voor verdere indeling. Hier kun je eenvoudig meerdere slaapkamers realiseren. Tevens is in deze ruimte de cv-ketel gesitueerd (Nefit Topline, bouwjaar onbekend).

Tuin/Garage

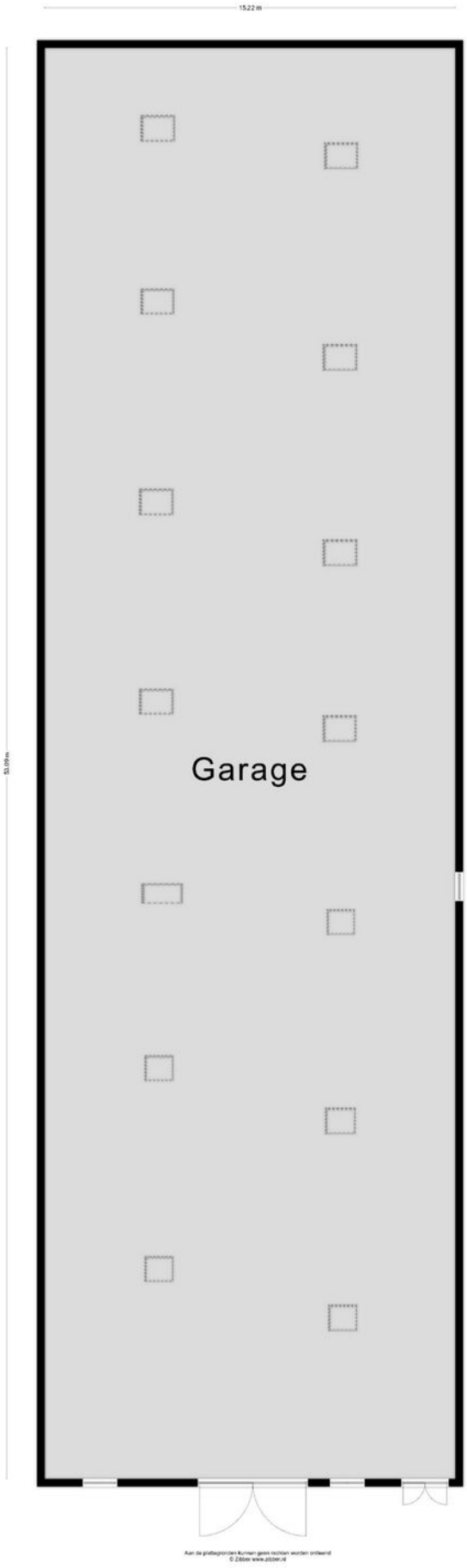
De woning is gelegen op een royaal perceel van circa 490 m². De achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een overkapping. Vanuit de tuin is de garage van circa 66 m2 bereikbaar via een loopdeur.
De garage is tevens vanaf buiten toegankelijk middels een kanteldeur en biedt met circa 70 m² aan hobbyruimte uitstekende mogelijkheden voor hobbyisten, klussers of het stallen van voertuigen.
Let op: uitsluitend de voorste garage maakt onderdeel uit van het verkochte object. Voor de juridische levering zal verkoper zorgdragen voor het aanbrengen van een erfafscheiding.
Aan de achterzijde van het perceel is er vrij zicht op het omliggende groen.

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

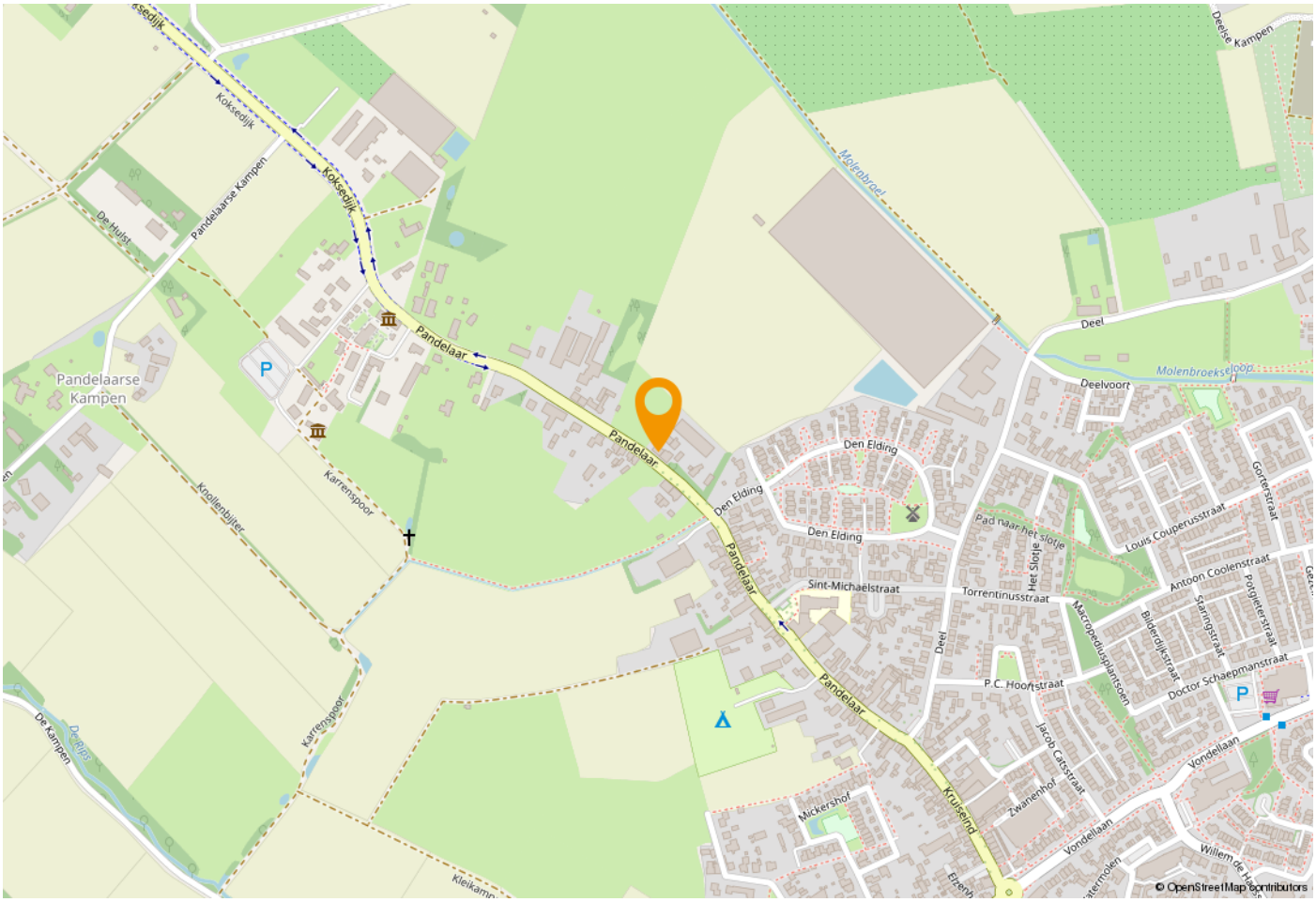
PLATTEGROND

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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



BUITENRUIMTE

Tuin	tuin rondom
Hoofdtuin	tuin rondom
Oppervlakte hoofdtuin	undefined m²
Tuin lengte	undefined cm
Tuin breedte	undefined cm
Ligging hoofdtuin	

PARKEERGELEGENHEID

Parkeerfaciliteiten

KADASTER

Sectie	O
Perceel	1420
Gemeente	Gemert
Oppervlakte	490 m²

Gemert

Zonder zijn landelijke karakter te verliezen heeft Gemert zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een verstedelijkt dorp met ruim 16.000 inwoners. Het kent een lange geschiedenis, met een centrale rol voor het kasteel en de 'heerlijkheid'. Naast het koesteren van vele zichtbare historische elementen profileert Gemert zich als een moderne, bruisende plaats met volop winkels, uitgaansmogelijkheden, bedrijvigheid en een scala aan activiteiten. Het rijke verenigingsleven, zowel sportief als cultureel, draagt daaraan een belangrijke steen bij. Daarnaast zijn basis- en middelbaar onderwijs, medische en andere voorzieningen uitstekend geregeld. Gemertenaren voelen zich trots op hun gezellige dorp, waarin zij graag nieuwe plaatsgenoten verwelkomen. In de afgelopen jaren werden op diverse locaties fraaie nieuwbouwplannen ontwikkeld, met een landelijke uitstraling en hoofdzakelijk laagbouw. Gemert maakt deel uit van de gemeente Gemert-Bakel.

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

VAN HELVOORT MAKELAARDIJ
EEN MOOIE START MET VERTROUWEN

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in het leven. Van Helvoort Makelaardij staat voor je klaar als een vertrouwde, solide partner die je graag in dat traject begeleidt. We werken op een proactieve manier en geven eerlijk advies, op basis van dertig jaar expertise en ervaring. Als lokaal marktleider in aantal verkochte woningen kennen we de regio als geen ander. Ons voltallige team woont in de buurt en door volop te netwerken, horen we continu wat er speelt en leeft. Bij Van Helvoort Makelaardij mag je rekenen op de deskundigheid van drie NVM-gecertificeerde makelaars en beëdigd taxateurs en drie commercieel binnendienstmedewerkers. We verwelkomen je graag op ons kantoor in Gemert.

Als officieel NVM-makelaar benut Van Helvoort Makelaardij een breed scala aan mogelijkheden om woningen goed en aansprekend in de markt te zetten, inclusief het dienstenpakket op het landelijk platform Funda. Daar en op onze eigen website presenteren we de woningen uitgebreid in woord en beeld, met een digitale koppeling naar de brochure en naar wens een toppositie-vermelding. We maken actief gebruik van Sociale media, zoals Facebook en Instagram, waar doelgroepgerichte advertentiecampagnes voor een zeer effectief bereik zorgen. Van Helvoort Makelaardij verbindt zich bovendien aan vrijwel alle nieuwbouwprojecten in de omgeving, ter completering van een mooie, gevarieerde portefeuille.

Mogen wij binnenkort nader met je kennismaken?

VAN HELVOORT
MAKELAARDIJ

Marktleider
MEEST VERKOCHTE WONINGEN
in de regio.

CONTINUE OP ZOEK NAAR ONDERSCHEIDENDE INSTRUMENTEN

VRIJBLIJVEND ADVIES VERKOOPGESPREK & VERKOOPBEGELEIDING

Met grote zorgvuldigheid en deskundigheid begeleidt Van Helvoort Makelaardij het volledige traject wanneer u uw woning wilt verkopen, inclusief toelichting en advies over de te nemen stappen. We maken een afspraak bij u thuis om alle details vast te leggen, zoals oppervlakte, inhoud, afwerking en staat van onderhoud. Op basis van deze gegevens en referenties uit onder meer onze portfolio ontvangt u binnen een week kosteloos een reële markwaardeberekening en een goed onderbouwde advies-vraagprijs. Elke woning krijgt een fraai uitgevoerde, zeer volledige brochure en wordt bovendien actief gepromoot via Funda, onze eigen website en sociale media. Een professionele fotograaf brengt alles mooi en uitgebreid in beeld. Als ervaren en professioneel verkoopbegeleider doen wij de bezichtigingen met gegadigden en voeren wij voor u de onderhandelingen. We verrichten inspecties, maken de koopakte op en begeleiden het transport bij de notaris. Service van A tot Z, dus.

AANKOOPBEGELEIDING

Van Helvoort Makelaardij kan een waardevolle rol voor u vervullen in aankoopbegeleiding. Dat begint met het inspecteren van de woning die u op het oog heeft, desgewenst in combinatie met een bouw- kundige keuring door een deskundige partij. We nemen alle relevante juridische aspecten onder de loep, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, recht van overpad of kwalitatieve verplichtingen richting de omgeving. Vanuit een uitgebreide kennis van de regio, ervaring en gevoel bij de markt zijn we in staat een reële inschatting van de waarde te maken en de onderhandelingen voor u te voeren. In de praktijk blijkt dat aankoopbegeleiding zichzelf vrijwel altijd (ruimschoots) terugverdient en u een belangrijk stuk zekerheid geeft.

TAXATIE

Als onafhankelijke partij kan Van Helvoort Makelaardij voor u een taxatie van een woning uitvoeren, bijvoorbeeld als basis om een hypotheek aan te vragen. Wij werken uitsluitend met onze eigen, beëdigde taxateurs en laten onze rapporten desgewenst valideren door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarmee ze door elke hypotheekverstrekker erkend worden. U mag rekenen op een snelle, accurate verwerking en een scherp vast tarief, dat niet gekoppeld is aan de waarde van het object.

VERHUUR

Wist u dat Van Helvoort Makelaardij tevens woningen verhuurt? Wat voor type huis u ook zoekt, u vindt in onze portfolio een groot en regelmatig wisselend aanbod in de regio, inclusief appartementen. Bij particuliere huur komt u niet op een wachtlijst terecht en is een woning veelal direct aanvaardbaar, op basis van uw gegevens. Bovendien berekenen wij aan u geen bemiddelingskosten. Elke woning wordt, bij oplevering en aan het einde van de huurperiode geïnspecteerd, waarbij wij alles vastleggen met behulp van een digitaal rapport. Wanneer u zich bij ons inschrijft, informeren wij u via e-mail doorlopend en kosteloos over de beschikbaarheid van huurwoningen die mogelijk aan uw criteria voldoen.

MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN & VERKOPEN VAN EEN WONING

MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN EXOBITANT EN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

WANNEER BEN IK IN 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. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE 1E BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTINGING? OF ALS IK ALS 1E EEN BOD UITBRENG?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaald samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?
Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGINEN?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingprocedure te wijzigen. Vervolgens kan er gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van
ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud, eventueel in combinatie met het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper nog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langere duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

WAAROM WORDT MIJ ALS KOPER GEVRAAGD EEN BANKGARANTIE (OF WAARBORGSOM) AF TE GEVEN?
Het is gebruikelijk dat de koper direct bij het tot stand komen van de overeenkomst, of binnen enkele dagen daarna, een gedeelte van de koopsom voldoet. Meestal is dat 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete-bij-niet- nakoming, op dit vooruitbetaalde gedeelte worden verhaald. Gebruikelijk is dat deze waarborgsom gestort wordt bij de notaris. De waarborgsom kan natuurlijk ook worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af in handen van de notaris. Voor een garantieverklaring berekent de bank een kleine vergoeding.

WILT U MEER WETEN?
VRAAG HET ONZE MEDEWERKERS

Bron: NVM

VAN HELVOORT
MAKELAARDIJ

MARKTLEIDER
MEEST VERKOCHTE WONINGEN IN DE REGIO.

Van Helvoort Makelaardij
Gemert, Ridderplein 5,

0492 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl
www.vanhelvoortmakelaardij.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Wij hechten veel waarde aan uw privacy en attenderen u op ons privacy statement op onze website.

vastgoedcert gecertificeerd NWWI funda NVM