



Te koop!

€825.000,-- K.K.

Leijgraafhof 44

DE MORTEL

Op een mooie vrije plek in De Mortel is deze vrijstaande woning gelegen welke veel verschillende woonwensen bij elkaar brengt; recent gebouwd (2020), duurzaam (energielabel A+++), royaal en flexibel in te delen. Met 4 slaapkamers, extra ruimte op de 2e verdieping, een kelder, mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen en een heerlijke serre met buitenkeuken en pizzaoven is dit een woning waarin je niet snel uit je jasje groeit. En als kers op de taart: een prachtig blijvend vrij uitzicht aan de voorzijde. Misschien wel een van de mooiste eigenschappen van deze woning.



**GEERTS
VAN OIJEN**
makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Overige inpandige ruimte

Gebouwgebonden buitenruimte

Externe buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar

Energie label

Bouwjaar warmtepomp

168 m²

805 m³

361 m²

53 m²

17 m²

36 m²

4

2020

A+++

2020

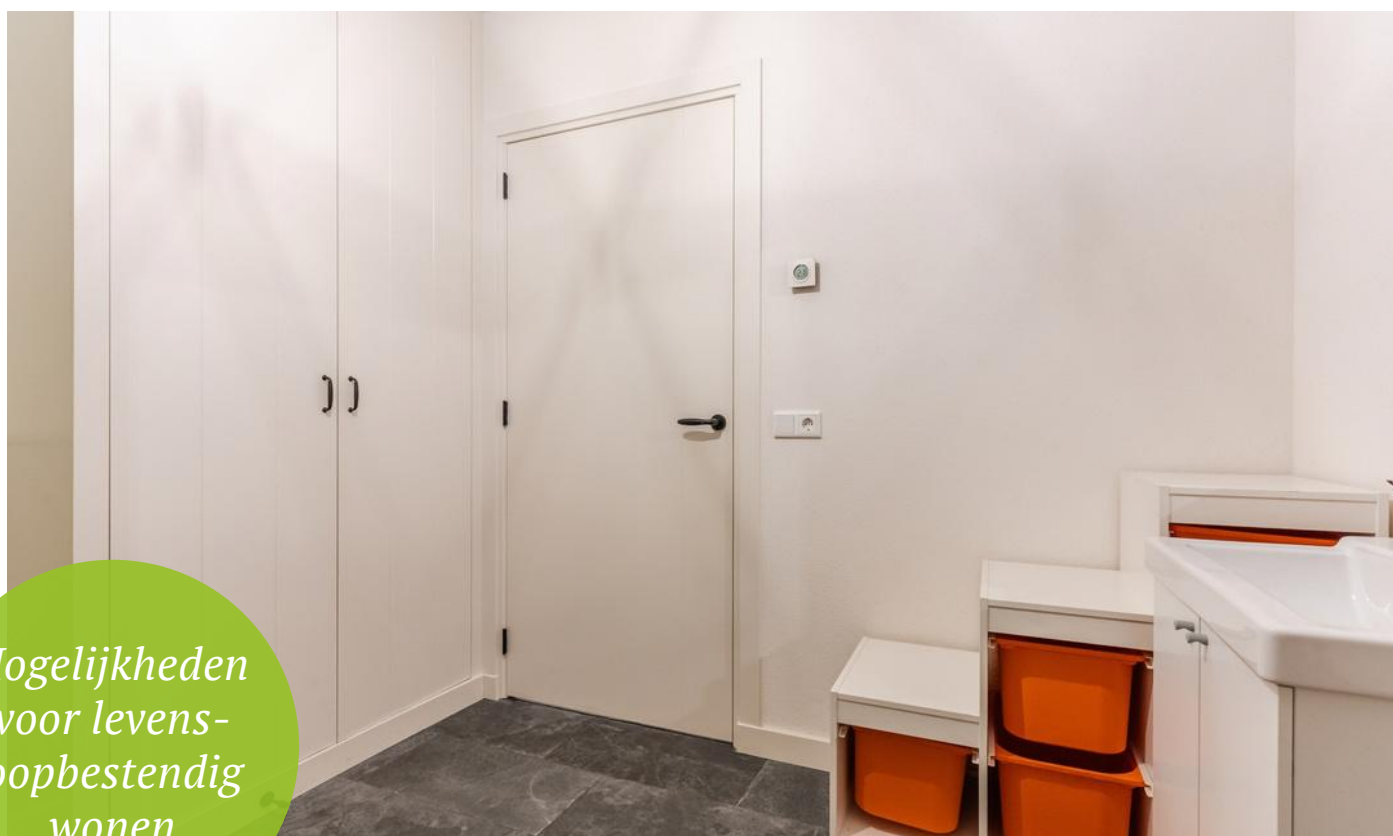
ENTREE

Via de entree stap je binnen in een verzorgde en modern afgewerkte woning. De tegelvloer vormt een mooie en praktische basis waarbij de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming (voor koelen en verwarmen). De meterkast is voorzien van glasvezelaansluiting.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Een pluspunt is de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is oorspronkelijk ontworpen als therapieruimte en beschikt daardoor over een fonteintje met warm en koud water. Thuiswerken, een praktijk aan huis, speelkamer of hobbyruimte? Het behoort allemaal tot de mogelijkheden. Door een relatief eenvoudige aanpassing kan hier ook een slaap- en/ of badkamer worden gerealiseerd. Daarmee biedt de woning ook interessante mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.



*Mogelijkheden
voor levens-
loopbestendig
wonen*



KEUKEN

Het hart van de woning is zonder twijfel de royale leefkeuken. Een fijne, open ruimte waar koken, eten en gezellig samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een op comfortabele hoogte geplaatste vaatwasser, stoomoven en koelkast (allen van Bosch). Ook een kokend waterkraan met close-in boiler is aanwezig. Via de openslaande tuindeuren haal je op mooie dagen buiten naar binnen en ontstaat een fijne verbinding met de tuin.

*Ruime
leefkeuken in
het hart van
de woning*

WOONKAMER

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is middels een fraaie schuifdeur te betrekken bij de keuken of juist als losse ruimte te gebruiken. De ruime afmetingen van ca. 3.86 x 8.03m. maken het mogelijk een fijne zithoek te creëren met daarbij de sfeer en gezelligheid van de gashaard. Door de meerdere raampartijen geniet de ruimte volop natuurlijke lichtinval.





PORTAAL

Aansluitend aan de keuken komt u in een portaal alwaar de modern ingerichte toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje is gesitueerd. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.



BIJKEUKEN

De praktische bijkeuken is een fijne ruimte voor extra opslag, maar kan ook gebruikt worden als speelkamer of chillruimte. Middels een deur is er rechtstreeks toegang tot de serre. Het luik komt uit op de bergzolder van een gedeelte van de 1^e verdieping.



KELDER

Via een vaste trap vanuit de keuken is er toegang tot de kelder. Deze multifunctionele ruimte is netjes afgewerkt, voorzien van een tegelvloer en beschikt over goede ventilatie. Hierdoor blijft de temperatuur aangenaam koel en constant. Ideaal voor extra opslag en voorraad, maar bijvoorbeeld ook als wijnkelder.



*Ideaal
voor opslag
en voorraad*

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping wordt pas echt duidelijk hoeveel ruimte deze woning biedt. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, de badkamer, een wasruimte en separate toiletruimte.



*Met maar
liefst 4
slaapkamers*



1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

De verdieping is verzorgd afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds, laminaatvloeren en fraaie zichtbare eiken balken die voor extra sfeer en karakter zorgen. De slaapkamers zijn bovendien voorzien van ingebouwde rolluiken.









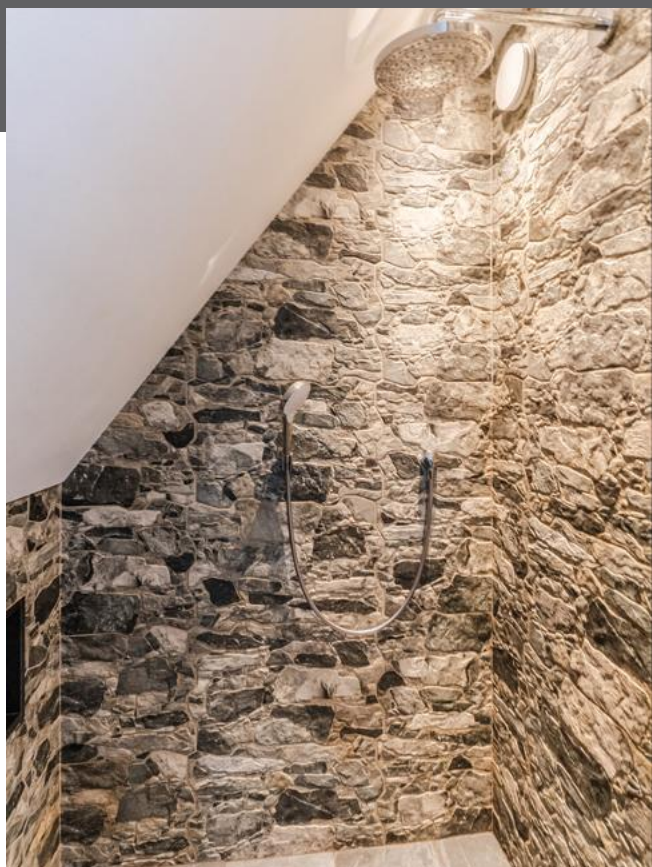
1E VERDIEPING | BADKAMER

Ook het sanitair verdient aandacht. De keramische tegels met natuursteenachtige uitstraling geven de badkamer en toiletruimte een warme, sfeervolle uitstraling met een vleugje wellness. De badkamer is uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche en een vaste wastafel in badmeubel. De badkamer kan zowel natuurlijk als mechanisch worden geventileerd.



*Moderne
en sfeervolle
badkamer*





TOILET & WASRUIMTE



1E VERDIEPING | BERGZOLDER

Vanuit de bijkeuken op de begane grond heeft u middels een luik toegang tot de bergzolder. Een ruimte waar extra opslag mogelijk is, maar waar ook warmtepomp (Alpha Innotec, 2020) en het bijbehorende boilervat geplaatst zijn.



2E VERDIEPING

De tweede verdieping, bereikbaar vanuit een slaapkamer aan de achterzijde, zorgt voor nog meer mogelijkheden. Dankzij de betonvloer met laminaatafwerking en de zichtbare eiken balken is ook deze etage een volwaardig onderdeel van de woning.





De verdieping is verdeeld in een voorzolder en een royale kamer met aan alle zijden praktische, keurig afgewerkte, ingebouwde kasten onder de schuine zijden van het dak. Volop opbergruimte dus. Of je hier nu een sportruimte, werkkamer, logeerkamer, hobbyruimte of extra slaapruijnte van maakt, aan mogelijkheden geen gebrek.



TUIN

Ook buiten is het zeer goed toeven. De ruime serre met glazen schuifwanden vormt een verlengstuk van de woning en biedt een heerlijke plek om samen te eten, te borrelen of gasten te ontvangen. De buitenkeuken met natuurstenen werkblad en pizza-oven maken het plaatje compleet.



*Keurig
ingerichte
en zonnige
achtertuin
met serre*





De zonnige achtertuin is verder keurig aangelegd met gazon, sierbestrating en enkele borders met vaste beplanting. De aangebouwde berging biedt ruimte voor het stallen van de fietsen en het opbergen van het tuingereedschap.





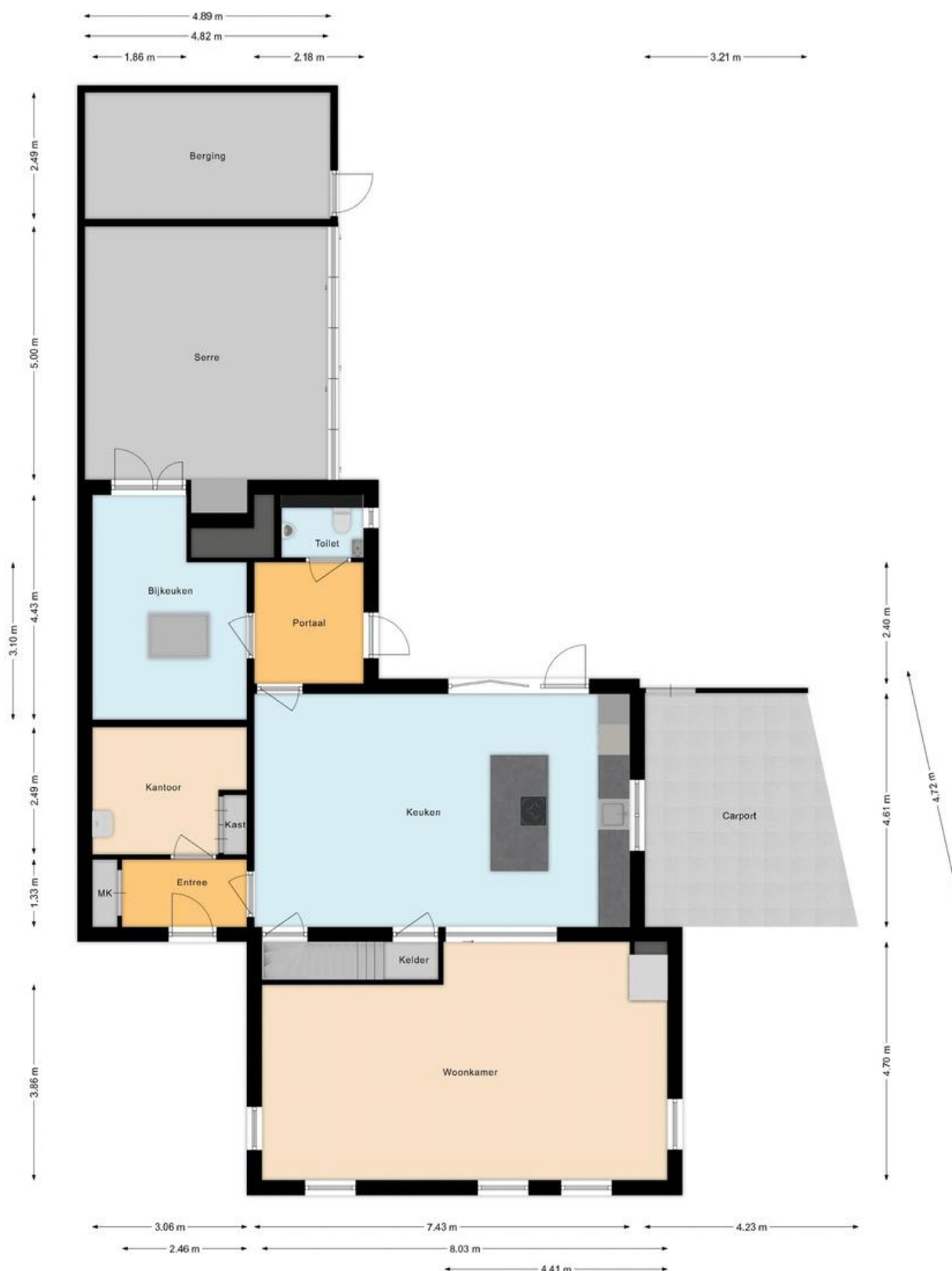
Middels de achterom komt u bij de carport. De oprit biedt volop parkeerruimte. Er is plaats voor meerdere auto's en zelfs een caravan.



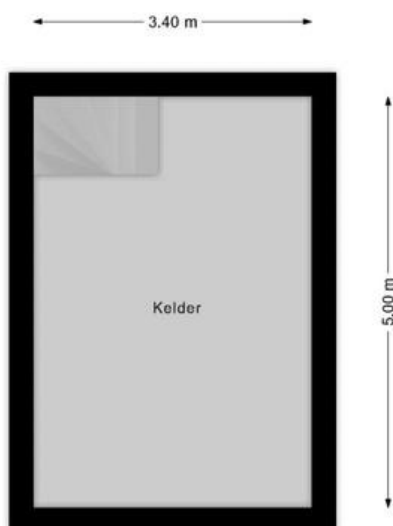


BIJZONDERHEDEN

- De woning is gebouwd in 2020 en voldoet aan de huidige isolatienormen en heeft duurzame installaties (aardwarmtepomp, 28 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping). Energielabel A+++.
- De woning heeft een modern en hoog afwerkingsniveau waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen.
- De royale leefkeuken met luxe inbouwapparatuur biedt toegang tot de ruime kelder.
- Op de begane grond is een multifunctionele ruimte gelegen waar voorbereidingen zijn getroffen voor het realiseren van slaap- en/of badkamer.
- De woning is voorzien van 4 slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping.
- De 2e verdieping is bruikbaar voor diverse doeleinden.
- De keurig ingerichte achtertuin beschikt over een ruime serre met buitenkeuken.
- Voorzien van carport en volop parkeergelegenheid.
- Inhoud: ca. 805 m³, woonoppervlakte: ca. 168 m².
- Aan de voorzijde kijk je heerlijk vrij uit over de Bolle Akker. Geen bebouwing recht voor de deur, maar ruimte, groen en in de zomer een prachtig uitzicht op de bloemen. Volgens de beschikbare informatie mag hier niet meer worden gebouwd, waardoor dit vrije uitzicht behouden blijft.



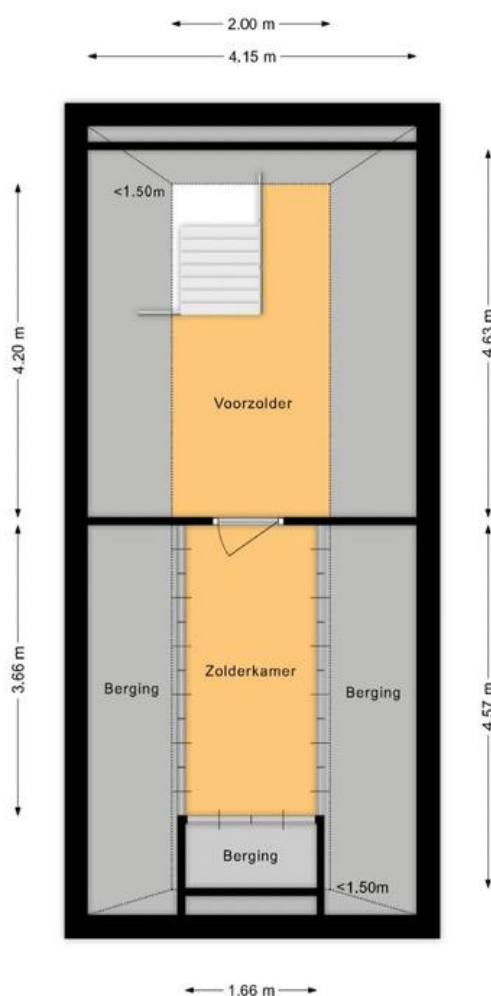
BEGANE GROND



KELDER



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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie H
Perceel 2845

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

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 De Mortel

De Mortel is een kerkdorp van de gemeente Gemert-Bakel en telt ruim 1.500 inwoners. Het dorp kent een rijk verenigingsleven, zowel sportief als cultureel. De moderne multifunctionele accommodatie biedt hier plaats aan. Eveneens is hier het kindcentrum gevestigd. 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.

'Een (h)echt dorp'



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