

Wordt dit jouw droomhuis?



Heuvel 68

Gemert

Karakteristieke halfvrijstaande woonboerderij op een perceel van 815 m². Deze boerderij is landelijk gelegen, maar toch op korte afstand van het centrum van Gemert op een fraaie locatie aan de Heuvel met vrij uitzicht.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze bijzondere woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1849, maar rond 1990 is in het voormalige achterhuis deze woning gerealiseerd. Een woning met karakter, veel leefruimte en veel extra gebruiksruimte. Er is 185 m² gebruiksoppervlakte wonen en daarnaast 52 m² overige inpandige ruimte, bestaande uit zolder-/bergruimte. De bruto inhoud van de woonboerderij bedraagt circa 841 m³. Het perceel is 815 m² groot. Aan de achterzijde kijk je heerlijk vrij uit over de omliggende landerijen.

Vraagprijs € 650.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1849

Inhoud	841 m ³
Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	815 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energielabel	D
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Karakteristieke halfvrijstaande woonboerderij op een perceel van 815 m². Deze boerderij is landelijk gelegen, maar toch op korte afstand van het centrum van Gemert op een fraaie locatie aan de Heuvel met vrij uitzicht rondom.

Deze bijzondere woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1849, maar rond 1990 is in het voormalige achterhuis deze woning gerealiseerd. Een woning met karakter, veel leefruimte en veel extra gebruiksruimte. Er is 185 m² gebruiksoppervlakte wonen en daarnaast 52 m² overige inpandige ruimte, bestaande uit zolder-/bergruimte. De bruto inhoud van de woonboerderij bedraagt circa 841 m³. Het perceel is 815 m² groot. Aan de achterzijde kijk je heerlijk vrij uit over de omliggende landerijen. Ondanks deze landelijke uitstraling bevinden de voorzieningen van Gemert zich op korte afstand. De woonboerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument en is in 1989/1990 ingrijpend verbouwd. Hierbij is onder andere isolatie onder de vloer aangebracht in het woongedeelte en zijn de voor- en achtergevel voorzien van glaswolisolatie. Er zijn knipvoegen aanwezig bij de woning en de kopse kant van de boerderij is bekleedt met houten geveldelen. De woning heeft houten raamkozijnen en deuren, welke grotendeels zijn voorzien van isolerende beglazing. De rieten kap van de woning is circa 25 jaar terug volledig vernieuwd en daarna in de loop der jaren opgevuld waar nodig en onderhouden. Naast het riet zijn de daken verder met pannen gedekt. Er is een energielabel D aanwezig. Verwarming en warm water in de woning worden verzorgd door een cv.-ketel. In de woonkamer is een houtkachel aanwezig.

Indeling begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de verdieping, meterkast en toegang tot woonkamer. Deze sfeervolle woonkamer is circa 36 m² groot en beschikt over een karakteristieke houten vloer en een houtkachel. De combinatie van de houten vloer, de grote raampartijen en de authentieke elementen past mooi bij het karakter van de woonboerderij. Aansluitend bevindt zich de afzonderlijke keuken. De keuken is uitgevoerd met een keukenblok met bovenkasten en diverse apparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. Er is een close-in boiler aanwezig voor direct warm water. Aansluitend bij de keuken is een berging/bijkeuken met buitendeur naar de tuin, maar in deze ruimte zijn ook de toiletruimte en enkele vaste kasten. Er is direct toegang tot de badkamer op de begane grond, welke ruim van opzet is en voorzien van een ligbad, douche en wastafel met meubel. Verder is vanuit de berging/bijkeuken toegang tot het schuurgedeelte. Hier is een vaste trap naar de zolder en verder een werkruimte/berging.

Indeling verdiepingen:

Overloop met vide. Er zijn 4 slaapkamers, waarbij één kamer beschikt over een vaste kast. Onder het schuine dak op de slaapkamers is nog bergruimte aanwezig. Vanuit de overloop is ook toegang tot een 2e badkamer. Deze functionele badkamer beschikt over een toilet, wastafel en douche. Vanuit het schuurgedeelte is via een vaste trap toegang tot een open zolderruimte. De zolderruimte boven de slaapkamers is via een losse trap te bereiken.

Tuin:

Rondom de woning ligt een ruime en verzorgde tuin met gazon, bestrating, beukenhagen en een gemeenschappelijke overkapping. De tuin biedt veel privacy en aan de achterzijde een fraai vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

Algemeen:

Op dit moment wordt het schuurgedeelte gezamenlijk gebruikt met de buurman van Heuvel 66. In de boerderij dient daarom nog een woningscheidende (brand-)muur te worden gerealiseerd door de koper. Ook in de tuin is geen erfafscheiding aanwezig op de grens met nummer 66, daarbij wordt ook een overkapping in de tuin gezamenlijk gebruikt door de beide burens. Deze zal verwijderd moeten worden voor het plaatsen van een erfafscheiding.





























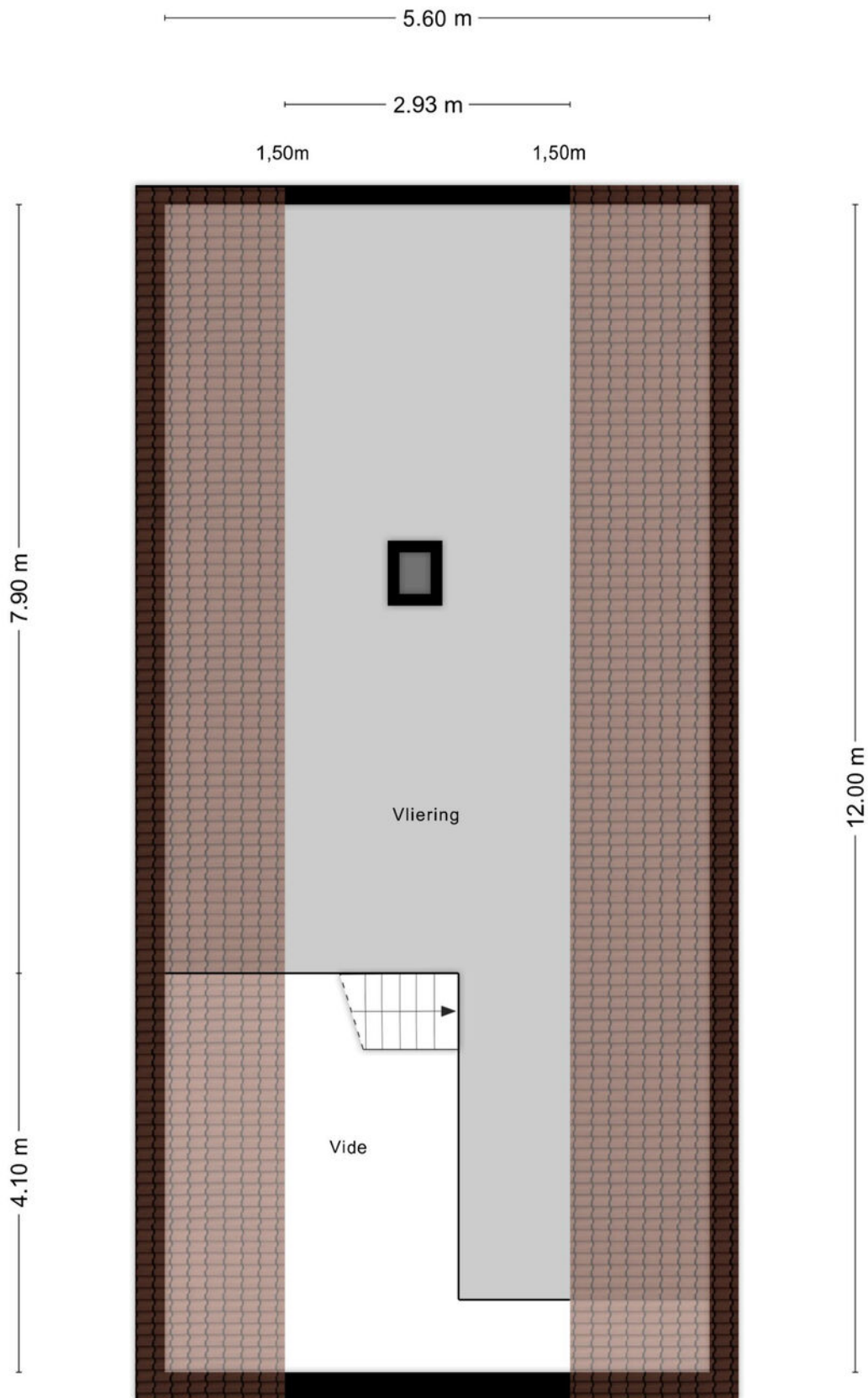
Plattegrond



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

Plattegrond

Plattegrond



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

Plattegrond

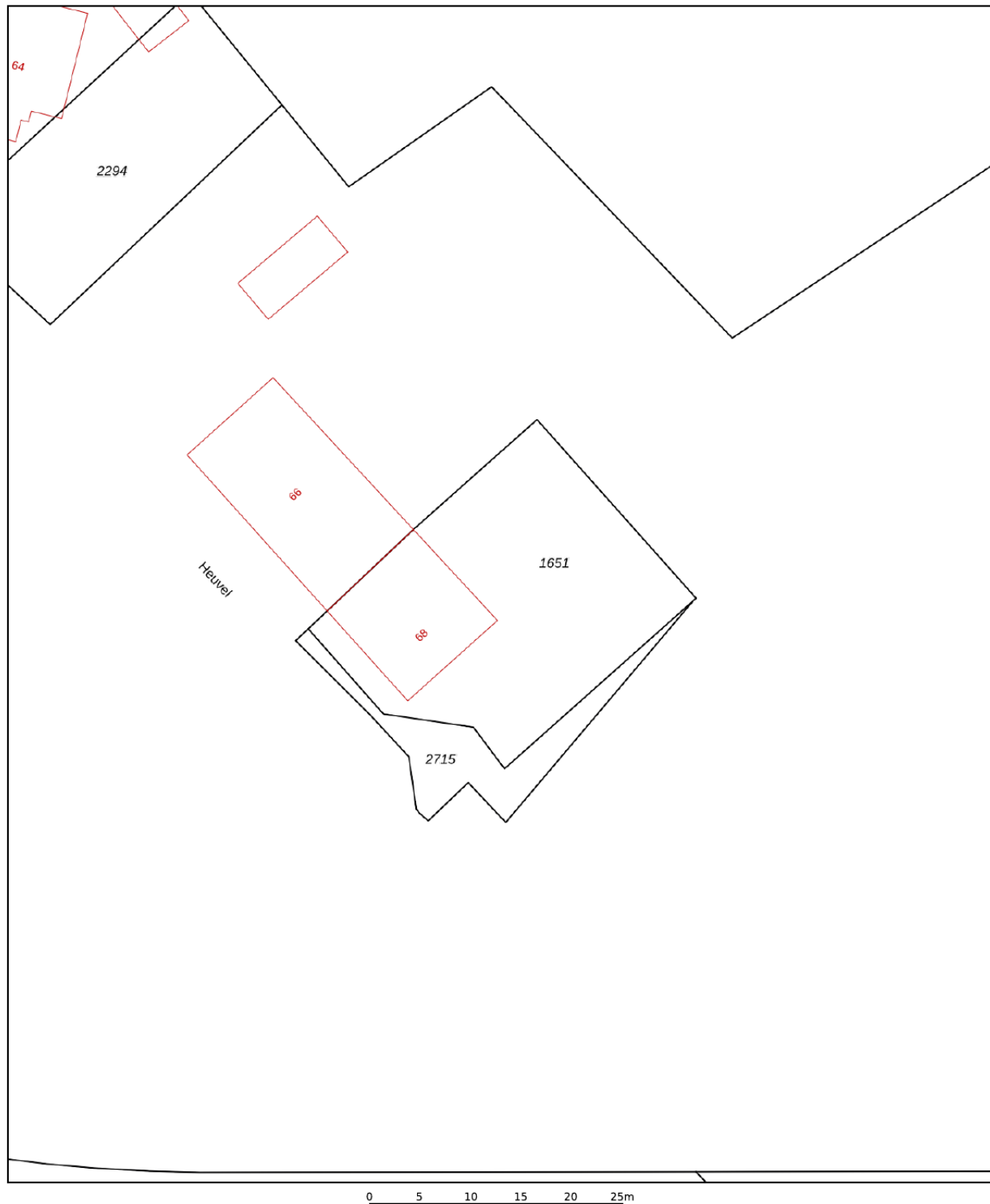


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heuvel 68



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Gemert
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1651
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

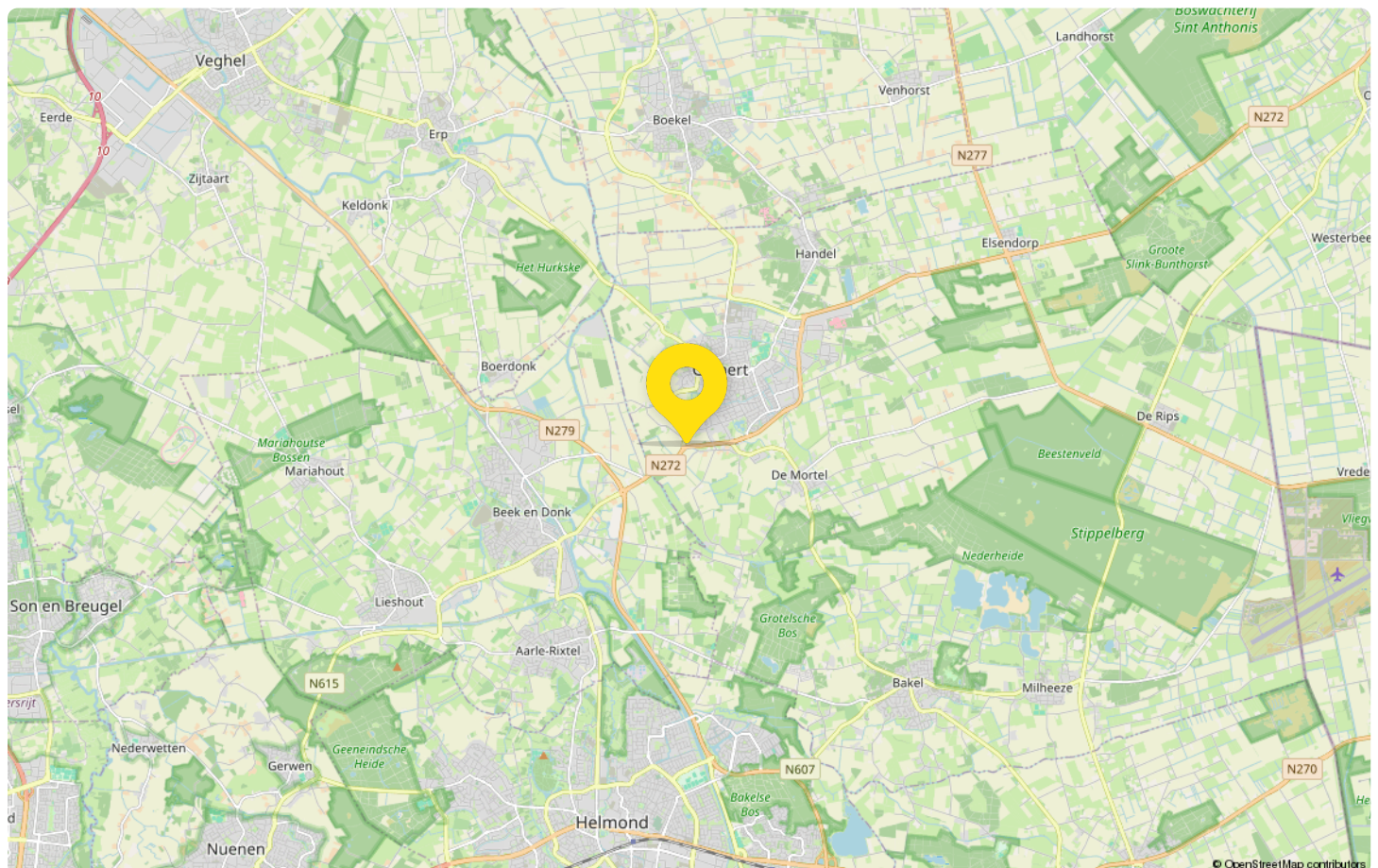
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- (Badkamer boven) toiletrolhouder	X		
-	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

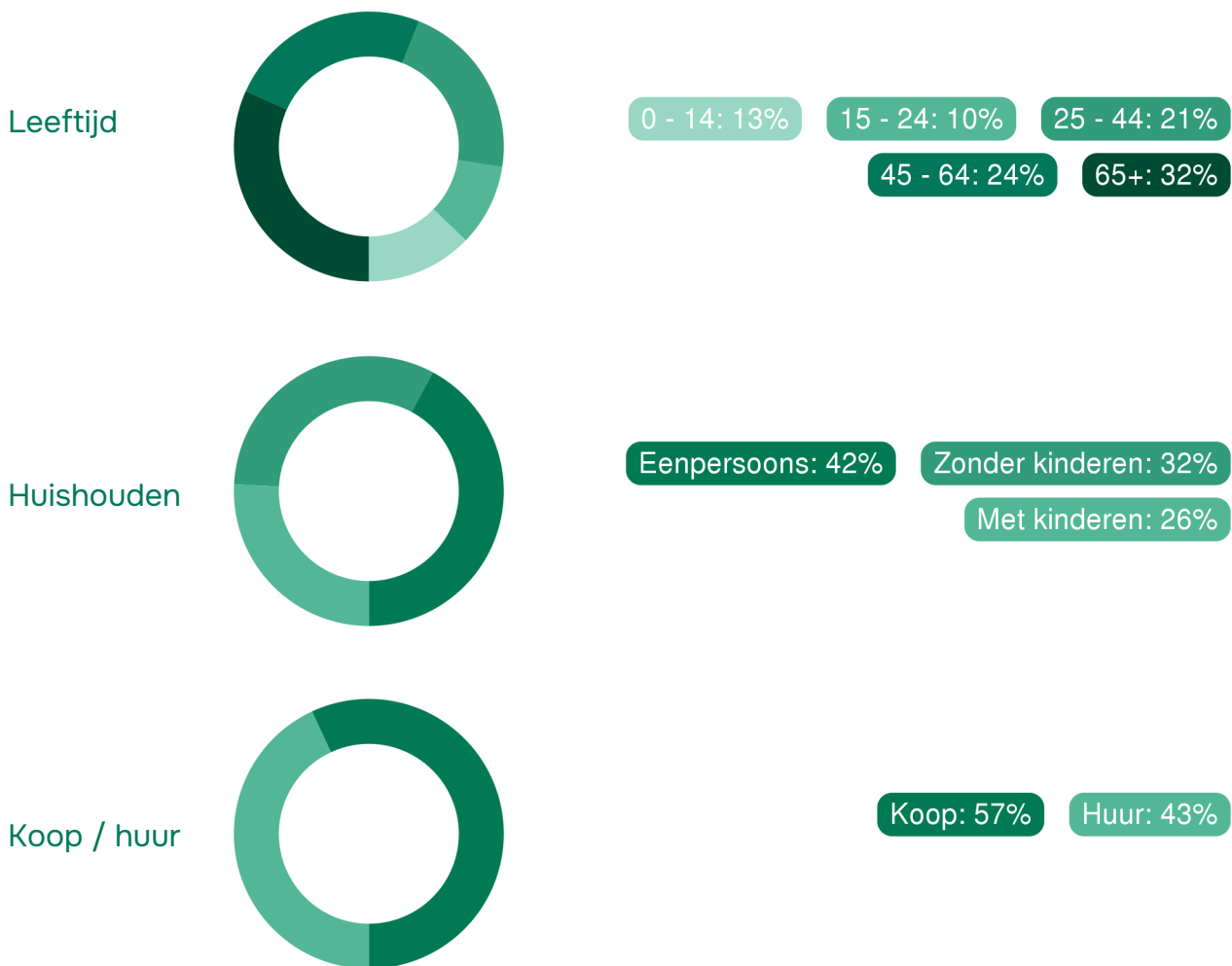
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
We nemen misschien nog wat potten mee die in de tuin liggen.		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Gemert-Bakel / Gemert-Centrum



49%
man

51%
vrouw


1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 386.000



Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Monique Schippers-van den Bungelaar
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven Garantiemakelaars.
Niet zomaar een makelaar in Uden. Van de Ven
Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en
ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de Ven
Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

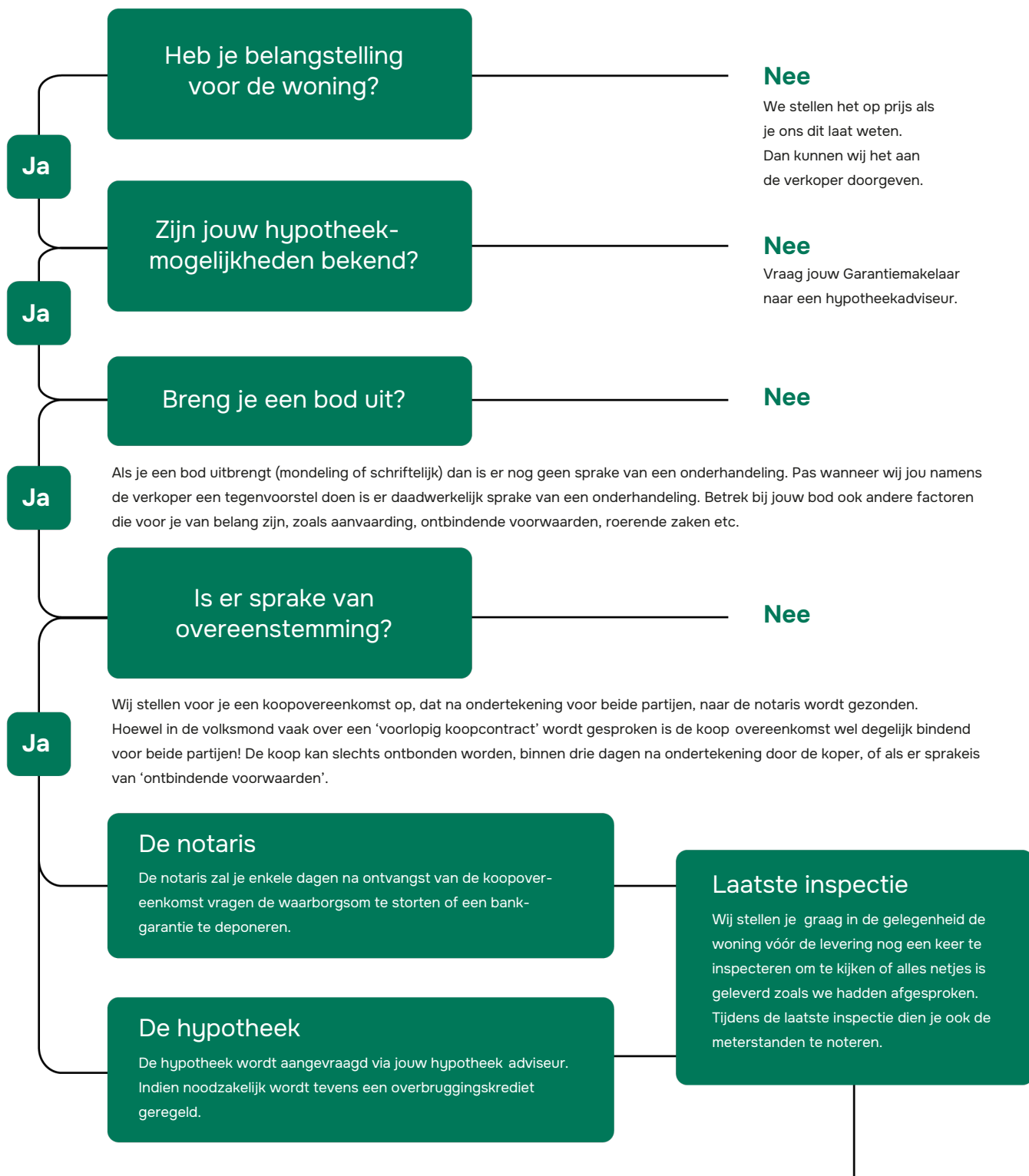
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413-261905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

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 verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413-261905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl