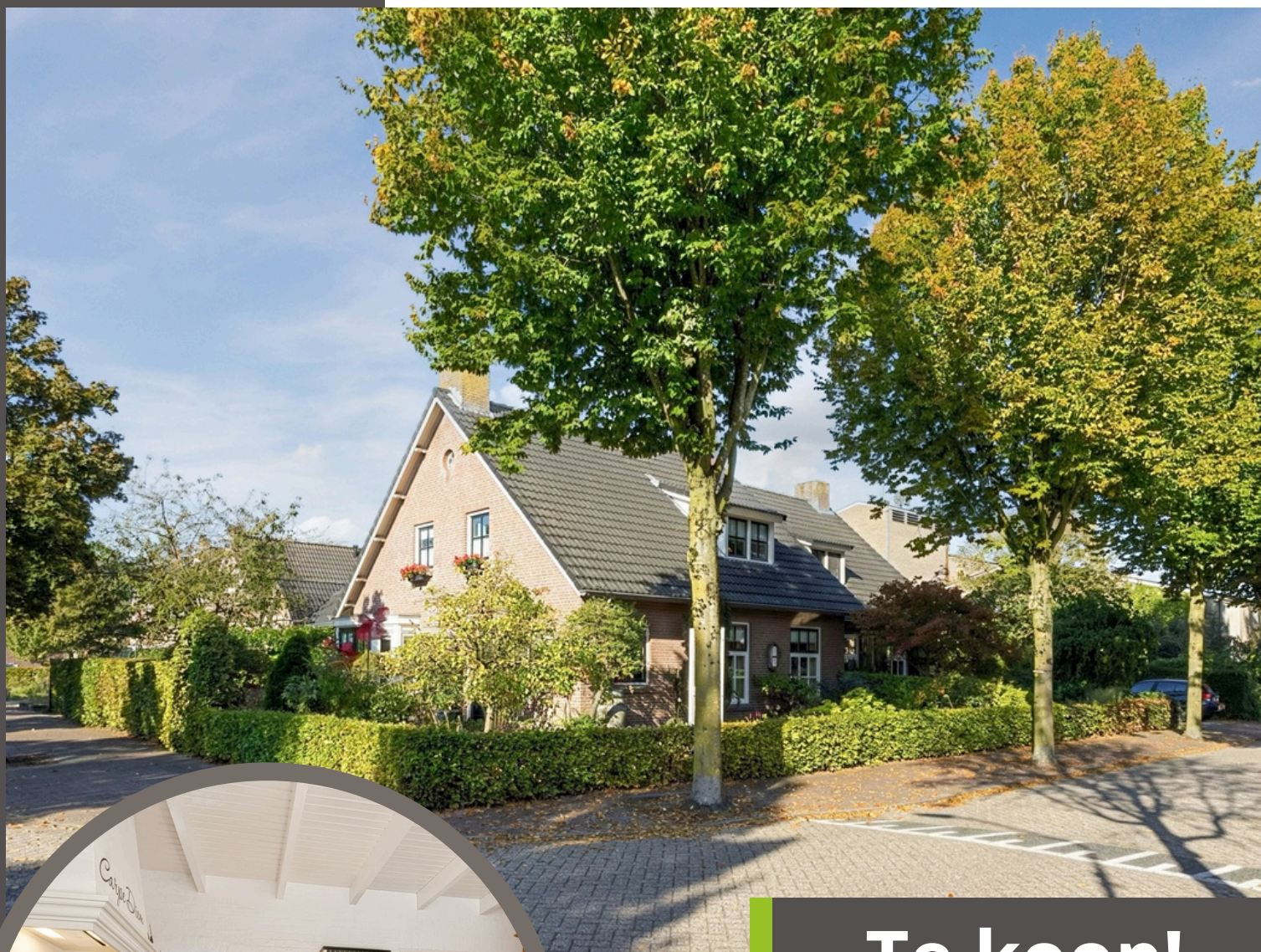




Te koop!

€439.000,-- K.K.

St.-Christoffelstraat 14

ELSENDORP

Bent u op zoek naar een woning waar sfeer, karakter en praktische leefruimte samenkomen? Dan is deze charmante halfvrijstaande woning aan de St.-Christoffelstraat 14 in Elsendorp absoluut een bezichtiging waard! De woning combineert karakteristieke elementen, zoals balken plafonds en een gezellige houtkachel, een keuken met vernieuwde apparatuur en diverse isolatievoorzieningen. Met een royale woonkamer, afzonderlijke werkkamer, 3 slaapkamers, een complete badkamer en een fijne tuin met vrijstaande garage met bergzolder biedt deze woning volop mogelijkheden.



**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

146 m²
360 m²
569 m³
15 m²
5 m²
23 m²

3

1979
C
2009

HAL/ ENTREE

Bij binnenkomst in de hal/ entree ervaar je direct de huiselijke sfeer. Hier bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Vanuit de centrale hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar.



WERKKAMER

Een praktisch onderdeel is de afzonderlijke werkkamer, die door middel van fraaie ensuite deuren met de woonkamer is verbonden. Ideaal als thuiswerkplek, studeerkamer of hobbyruimte. Rustig en afsluitbaar, maar toch een aanvulling bij het dagelijkse gezinsleven.



WOONKAMER

Vanuit de hal evenals de werkkamer is de riante en sfeervolle woonkamer bereikbaar. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De volledige begane grond is voorzien van een authentieke tegelvloer met vloerverwarming. Het fraaie balken plafond, de houtkachel en de grote raampartijen zorgen samen voor een warme en gezellige leefruimte.

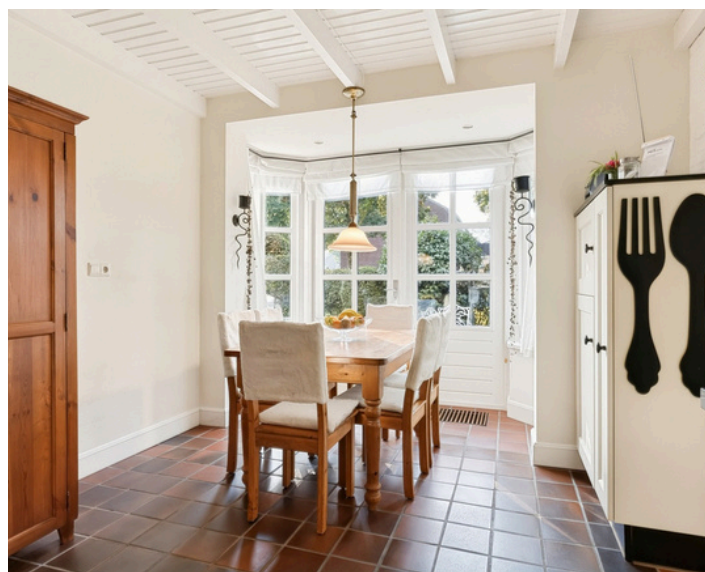


*Ruime,
sfeervolle
woonkamer met
houtkachel*



Natuurlijk daglicht geeft het interieur een aangename uitstraling, terwijl de houtkachel tijdens koudere maanden bijdraagt aan de sfeer. Middels een schuifpui aan de achterzijde heeft u een directe connectie met de achtertuin voorzien van een overkapping.





KEUKEN

De keuken sluit qua uitstraling aan bij het karakter van de woning. Een deel van de keukenapparatuur is in de afgelopen vijf jaar vernieuwd; een 4-pits inductiekookplaat (2021), afzuigkap, vaatwasser (2022) en koelkast (2022). Een apothekerskast en verdiepte kelderkast bieden praktische bergruimte. Het authentieke boerenraampje vormt een charmant detail.

*Fraaie
leefkeuken met
directe toegang
tot de tuin*

BIJKEUKEN

Aan de achterzijde is de praktische bijkeuken gelegen. Deze beschikt over de aansluiting voor de wasmachine. De meterkast beschikt over glasvezelaansluiting. Een luik met vlizotrap geeft toegang tot een bergzoldertje. Via de achterdeur komt u in de achtertuin.



1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. Zij zijn alle evenals de overloop eenduidig afgewerkt met een lichte laminaatvloer. 2 Slaapkamers beschikken over een dakkapel die voor extra licht en volume zorgt.



*Voorzien
van 3 ruime
slaapkamers*









BADKAMER

De complete badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling. Met een ligbad, inloofdouche, wastafel in badmeubel en een wandcloset een uitermate fijne ruimte. De elektrische vloerverwarming biedt extra warmte en comfort.

*Complete
badkamer met
ligbad en
inloofdouche*

2E VERDIEPING

Middels een vaste trapopgang is de zolderruimte bereikbaar. Deze doet prima dienst als extra opslagruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit Topline, 2009).



TUIN

De verzorgde achtertuin beschikt grotendeels over gazon met daarnaast sierbestrating en diverse borders met vaste beplanting. Ter hoogte van de achtergevel bevindt zich een fijne overkapping waar u heerlijk beschut kunt zitten. Een prettige plek om buiten te eten, te ontspannen of gezellig samen te komen.





Achter in de tuin is een vrijstaande garage gelegen met afmetingen van ca. 6.67 x 3.52m. De garage is voorzien van elektra en biedt ruimte voor stalling, hobby of opslag. Daarnaast geeft de bergzolder nog eens mogelijkheden voor opslag. Voor de garage heeft u, op eigen terrein, de mogelijkheid voor het parkeren van de auto.



*Gezellige
achtertuint met
vrijstaande
garage*





BIJZONDERHEDEN

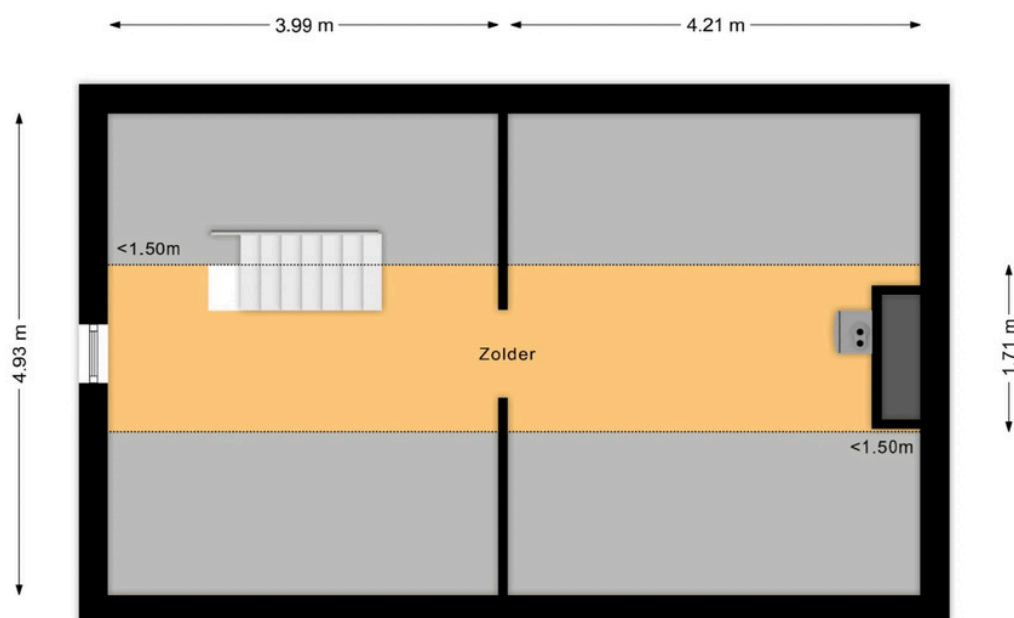
- Het betreft een halfvrijstaande woning met karakteristieke uitstraling.
- De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel.
- Er is een ruime leefkeuken waarbij diverse keukenapparatuur in de afgelopen vijf jaar is vernieuwd.
- Er is een ruimte op de begane grond welke geschikt is voor meerdere doeleinden; werkkamer, hobbyruimte, etc.
- Er zijn 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping.
- De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad en inloopdouche.
- De volledige begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Grotendeels geïsoleerd; geïsoleerde spouwmuren, recent aangevulde dakisolatie, overwegend dubbele beglazing. Energielabel C.
- Gezellig ingerichte achtertuin met overkapping en vrijstaande garage met bergzolder.
- Woonoppervlakte: ca. 146 m², inhoud: ca. 569 m³.



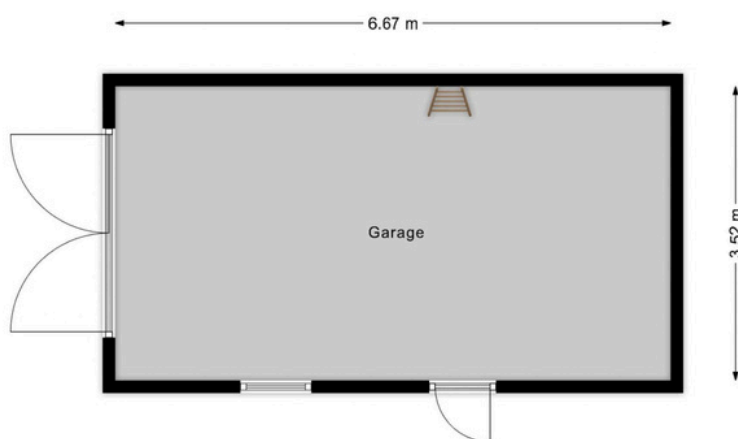
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE



5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART

aal 1: 500

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

Kadastrale gemeente Gemert
Sectie C
Perceel 3673

Voor een eensluidend 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





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.

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 