



Te koop!

€795.000,--K.K.

Kouter 118

GEMERT

Kouter 118 in Gemert is een woning waar sfeer, comfort en verrassend veel leefruimte op een prettige manier samenkomen. Deze moderne woning beschikt over een stijlvolle woonkamer, een compleet uitgeruste keuken, 5 ruime slaapkamers, een luxe uitgevoerde badkamer én een ingerichte bioscoopkamer. Ook buiten is het volop genieten dankzij de onderhoudsvriendelijk en recent aangelegde achtertuin met prachtige veranda. Van de verzorgde afwerking binnenshuis tot de prachtige buitenruimte; deze woning heeft verrassend veel te bieden.

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs

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







KENMERKEN

Woonoppervlakte	201 m²
Perceeloppervlakte	297 m²
Inhoud	860 m³
Overige inpandige ruimte	30 m²
Externe bergruimte	28 m²
Slaapkamers	5
Bouwjaar	2008
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2008

ENTREE

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en moderne afwerking op. De entree vormt een prettige binnenkomer met de authentieke, praktische tegelvloer. De hal is voorzien van de meterkast met glasvezelaansluiting en de fraaie toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Middels de trapopgang heeft u toegang tot de 1e verdieping.







KEUKEN

De aan de voorzijde van de woning gelegen keuken is compleet uitgerust en biedt alles wat u nodig heeft voor dagelijks kookplezier. Het fraaie composieten aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling. Verder beschikt de keuken over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, quooker en koelkast, waarbij de combi-oven, koffiemachine en vaatwasser op comfortabele werkhoogte zijn geplaatst. Een praktische én stijlvolle keuken waarbij de maatwerkbank in de erker een schitterende aanvulling is.





Complete keuken met luxe uitstraling





WOONKAMER

De riante woon- en eetkamer zijn sfeervol afgewerkt met een houten vloer welke is doorgelegd vanuit de keuken. De combinatie van warme materialen, sierlijsten, strak stucwerk en verlichting zorgen voor een aangename uitstraling. Een fijne plek om na een drukke dag te ontspannen of gezellig met familie en vrienden samen te komen. De centraal geplaatste sfeerhaard geeft de volledige ruimte extra sfeer en warmte. Aan praktische invulling is ook gedacht middels een werkplek.









Riante woonkamer met sfeervolle afwerking



Door de dubbele deuren aan de achterzijde wordt de verbinding met de fantastische tuin gemaakt en lopen binnen en buiten op mooie dagen vrijwel vanzelf in elkaar over.



INPANDIGE GARAGE

De garage is inpandig bereikbaar waardoor deze prima bruikbaar is voor diverse doeleinden. De moderne en praktische tegelvloer, de afmetingen en de toegang aan diverse zijden zijn hiervan een mooi voorbeeld.





Praktische ruimte voor diverse doeleinden

BIJKEUKEN

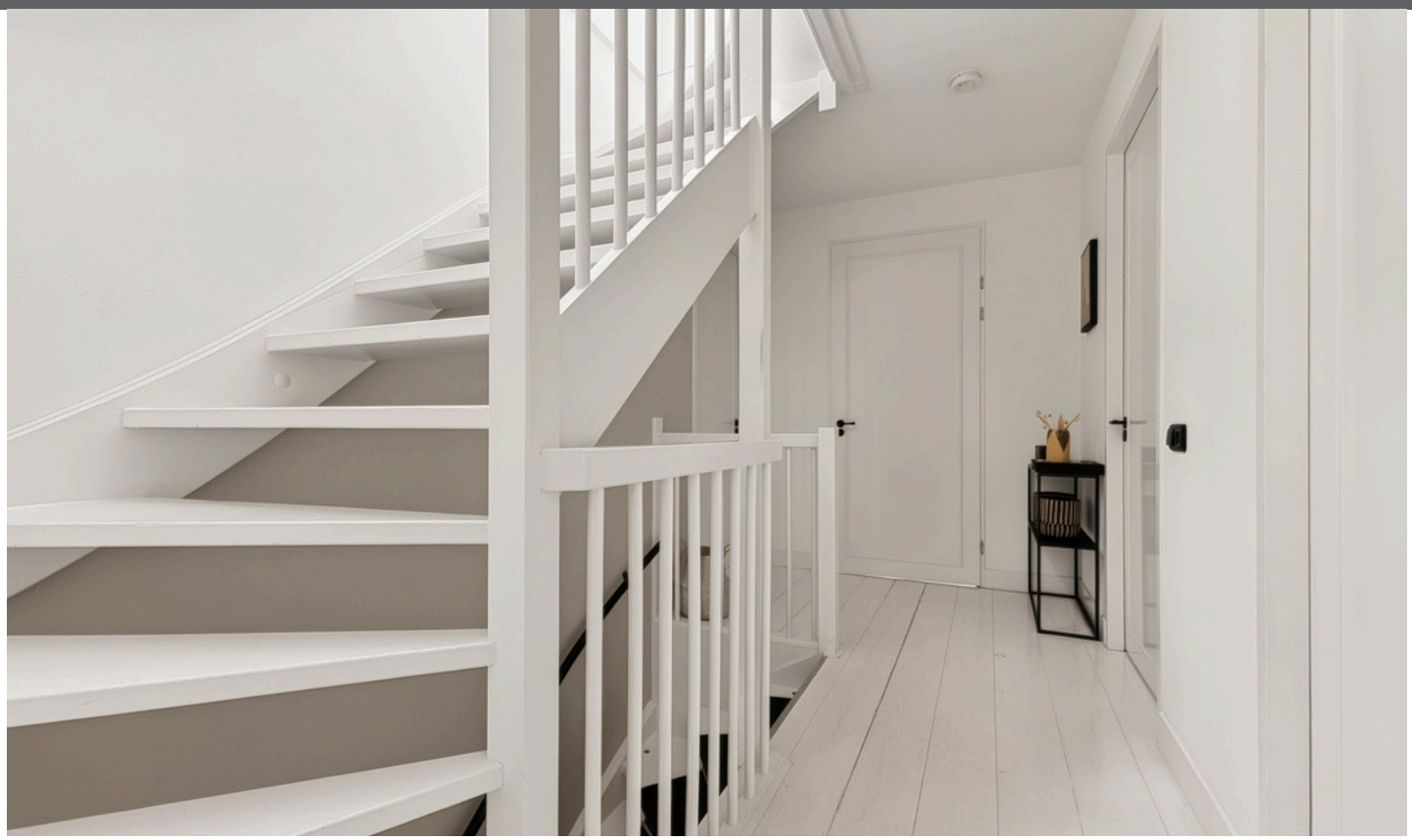
Vervolgens komt u in de bijkeuken met volwaardig keukenblok. Ook deze ruimte beschikt over een keurige afwerking met donkere tegelvloer en strak afgewerkte wanden. Een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.





1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Ook op de verdieping is de verzorgde afwerking doorgetrokken. De 3 slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van lichte houten vloeren. Hierdoor voelen de vertrekken warm en comfortabel aan. De beschikbare ruimte biedt volop mogelijkheden om de kamers naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.









Voorzien van 3 ruime slaapkamers



Daarnaast is er een praktische inloopkast aanwezig, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding, schoenen en accessoires.









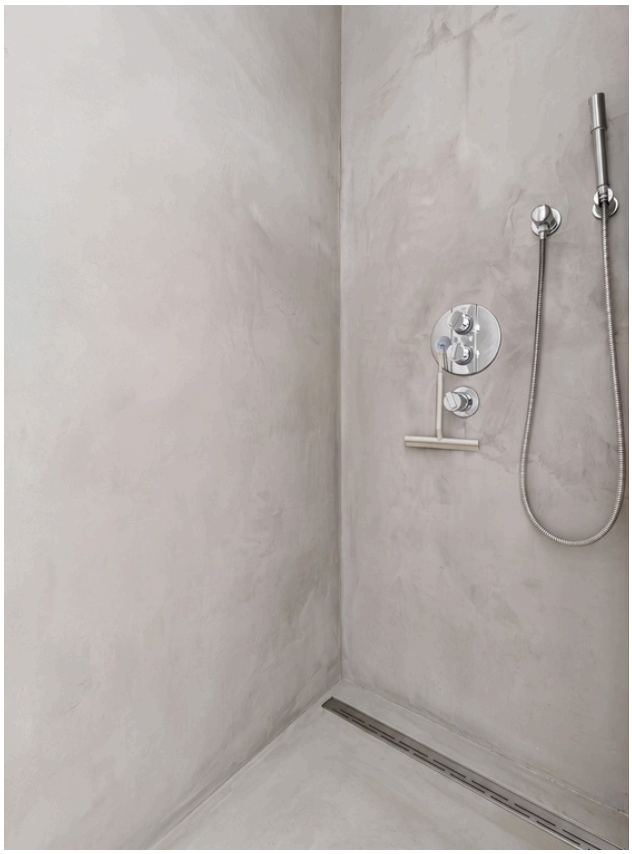


1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer is compleet ingericht en biedt alle voorzieningen voor een ontspannen start of afsluiting van de dag. U beschikt hier over een ligbad, een douche met ingebouwd douchepaneel, 2 waskommen in badmeubel en een wandcloset. Een bijzonder extraatje is de ingebouwde badradio. Zo geniet je tijdens een ontspannen badmoment ook nog eens van je favoriete muziek!









2E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Eén van de verrassende extra's van deze woning is de speciaal ingerichte bioscoopkamer. Een heerlijke plek om te genieten van een goede film of spannende serie. Uiteraard kan deze ruimte ook voor andere doeleinden worden gebruikt, afhankelijk van jouw woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan een gamekamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Vanuit deze kamer is ook de mini zolder bereikbaar boven de volledige vijfde slaapkamer.





Voorzien van ingerichte bioscoopkamer

2E VERDIEPING | 2 SLAAPKAMERS

Vervolgens is er nog een vijfde slaapkamer met fraaie dakkapel welke deze kamer extra licht en volume geeft. Met een afmeting van ca. 3.58 x 3.32m. een volwaardige slaapkamer. Extra bergruimte is gecreëerd achter de knieschotten. De technische voorzieningen zijn netjes weggewerkt in een kast. Hier bevinden zich onder andere de opstelling t.b.v. de c.v-combiketel (Intergas, 2008), de mechanische ventilatie unit en de aansluiting voor de wasapparatuur.





TUIN

Ook de buitenruimte verdient absoluut de aandacht! De tuin is recent met zorg aangelegd en ingericht met het oog op onderhoudsgemak. Hierdoor houdt u meer tijd over om daadwerkelijk van het buitenleven te genieten. De combinatie van de verzorgde bestrating, de stijlvolle wandafwerking en sfeervolle verlichting maken de tuin tot een fijne verlenging van de woning.





Wat een prachtig plaatje !!













VERANDA

Een echte blikvanger is de veranda met glazen schuifwanden aan een tweetal zijden. De veranda is degelijk geconstrueerd en fraai afgewerkt met onderhoudsvriendelijke materialen, waaronder composiet. De inbouwspots en sfeerhaard zorgen voor een bijzonder sfeervolle uitstraling. Of u nu uitgebreid wil tafelen met vrienden, op een zomerse avond nog even buiten wilt zitten of gewoon wilt genieten van een rustig moment, onder deze veranda zit u heerlijk beschut. Aansluitend aan de veranda is een praktische berging gelegen voor de opslag van bv. het tuingereedschap.





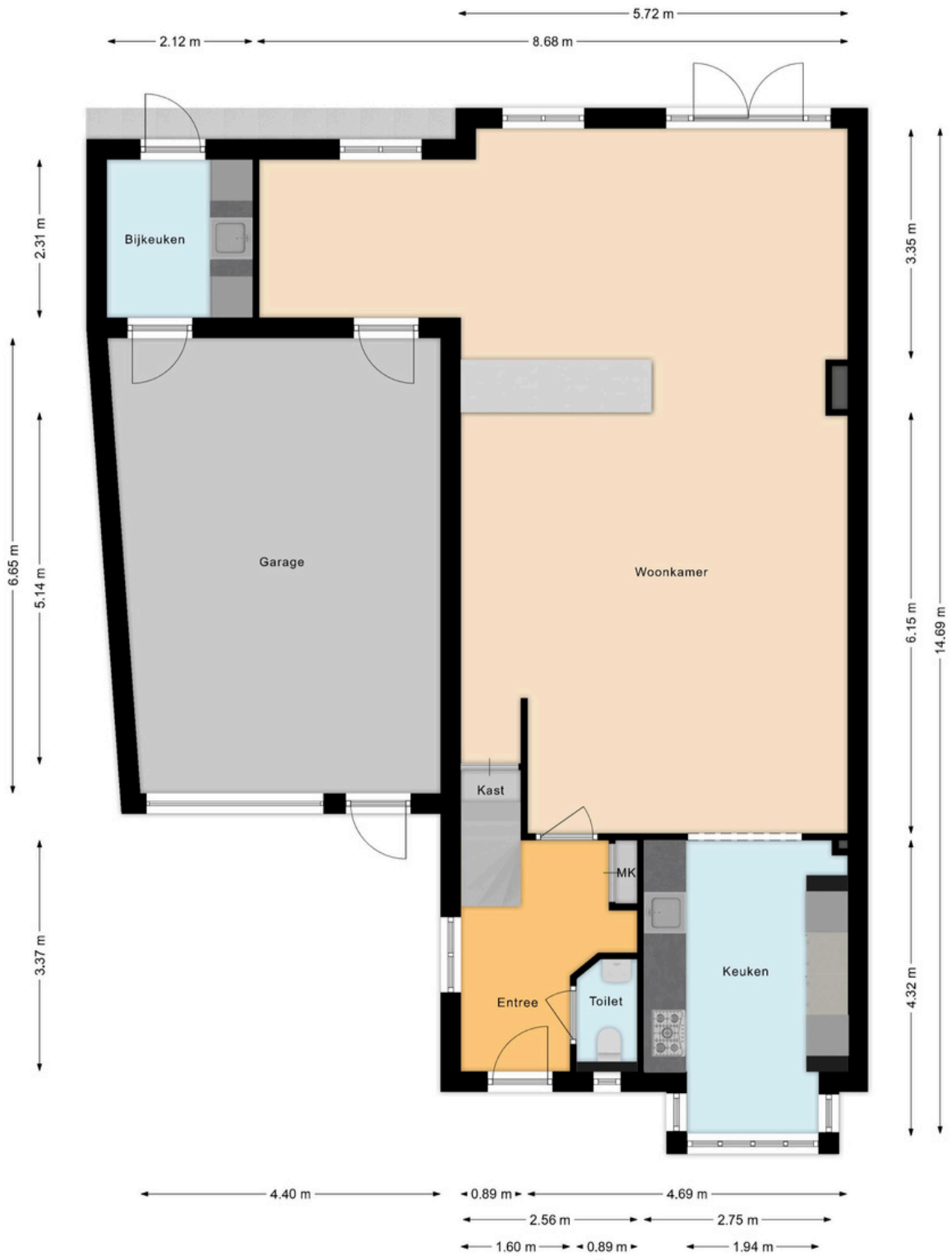






BIJZONDERHEDEN

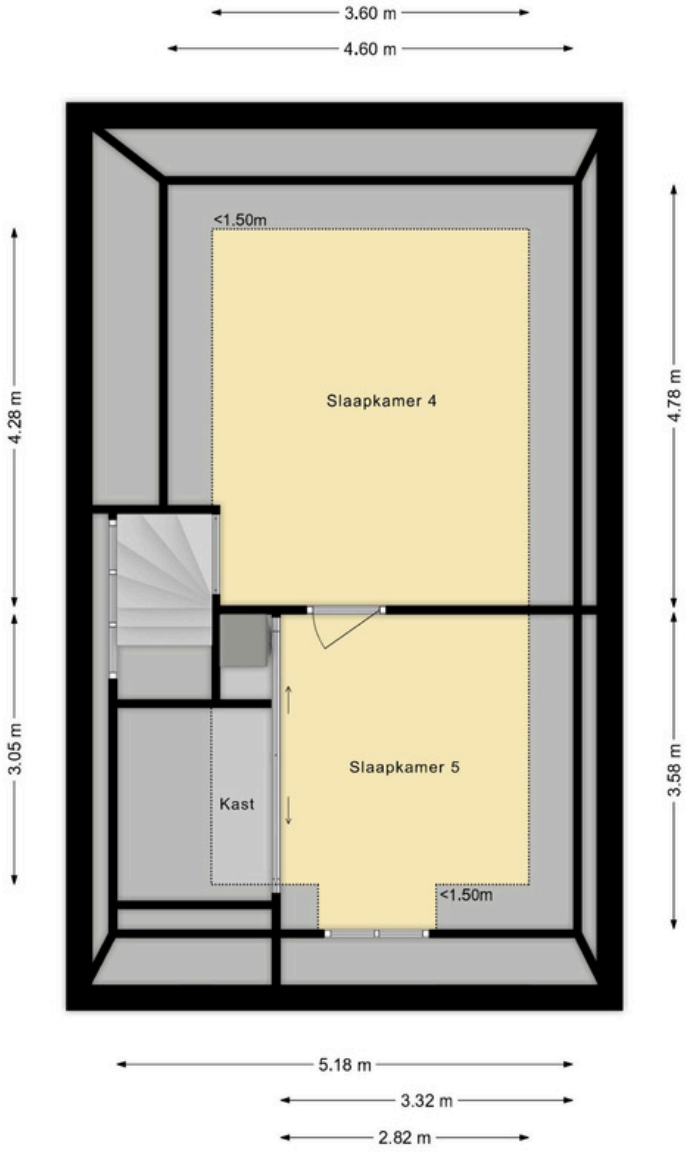
- Het betreft een vrijstaand geschakelde woning met een moderne en sfeervolle afwerking (bouwjaar 2008).
- Naast uitstraling (met o.a. markiezen aan de voorzijde) is ook aandacht besteed aan het wooncomfort wat u terugvindt in ruimte, fraai lichtinval en een praktische indeling.
- De keuken heeft een complete uitrusting met luxe composieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur.
- Extra praktische ruimte vindt u in de inpandig bereikbare garage welke voor meerdere doeleinden geschikt is.
- De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en een praktische inloopkast.
- De badkamer is modern ingericht met een ligbad in inloopdouche.
- De 2^{e} verdieping heeft als kers op de taart een speciaal ingerichte bioscoopkamer.
- Een bijzonder pluspunt is de recent aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met prachtige veranda.
- Riante woning met een woonoppervlakte van ca. 200 m^{2} en een inhoud van ca. 860 m^{3}.
- De woning is volledig geïsoleerd. Energielabel A.



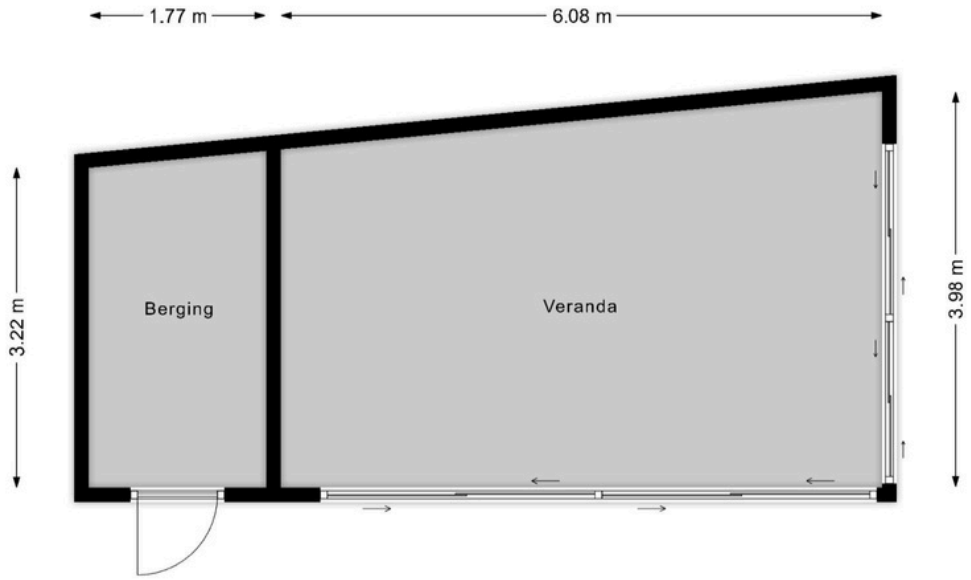
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



VERANDA

Kadastrale kaart

Uw referentie

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs



KADASTRALE KAART

aal 1: 500

kadaster

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

Kadastrale gemeente	Gemert
Sectie	K
Perceel	3164

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.







Wonen in Gemert

Het prachtige en gezellige Gemert ligt in de hoek Helmond, Eindhoven en ’s-Hertogenbosch. Deze centrale ligging maakt het dorp tot een fantastische plek om wonen, werken en recreëren te combineren. Gemert-Centrum heeft een levendig dorpshart. Hier vindt u een zeer gevarieerd en uitgebreid aanbod aan winkels en de nodige voorzieningen. 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.

'Heerlijck vrij'





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:

Perfecte 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.

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs

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.

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs



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

funda

Vastgoed Ned.