



Te koop!

€469.500,--K.K.

Groeskuilenstraat 40

GEMERT

Deze 2-onder-1-kap woning met aanbouw is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving en voorzien van volop praktische leefruimte op zowel de begane grond als de 2 verdiepingen (woonoppervlakte ca. 143 m²). De woning is gelegen op een perceel van 286 m² met fraaie achtertuin met overkapping en vrijstaande garage. Daarnaast beschikt de woning over een compleet isolatiepakket en 16 zonnepanelen (energielabel B).

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs

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







KENMERKEN

Woonoppervlakte	143 m²
Perceeloppervlakte	286 m²
Inhoud	495 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m²
Externe bergruimte	35 m²
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1958
Energielabel	B
Bouwjaar CV ketel	2008

ENTREE

De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde. De hal/ entree is voorzien van een lichte tegelvloer met vloerverwarming en biedt toegang tot de toiletruimte en vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting. De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een wandcloset en kan natuurlijk worden geventileerd. Vanuit de hal is er middels een trapopgang toegang tot de 1e verdieping.











KEUKEN

De keuken beschikt over een ruime keukeninrichting in hoekopstelling. De keukeninrichting is uitgerust met een Terrazzo aanrechtblad met 1½ spoelbak en de volgende inbouwapparatuur; 5-pits gaskookplaat met oven, afzuigkap en koelkast. De keuken heeft meer dan voldoende kastruimte in de onder- en bovenkastjes. Daarnaast is er extra bergruimte in de provisiekast. De keuken is voorzien van een lichte tegelvloer met vloerverwarming en deels betegelde wanden. Middels het raam is er een connectie met de woonkamer.

Centraal gelegen keuken met veel opbergruimte

WOONKAMER

De sfeervol ingerichte woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is eveneens afgewerkt met een lichte tegelvloer voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en er is een stucwerk plafond met sierlijsten. De erker aan de voorzijde geeft deze ruimte zeer veel natuurlijke lichtinval. De gaskachel geeft de ruimte extra sfeer en warmte.









Sfeervolle woonkamer met gashaard

ZIT-/ TUINKAMER

Aan de achterzijde is extra leefruimte gecreëerd in de zit-/ tuinkamer. Deze fijne ruimte geeft een fraai zicht over de achtertuin. De aanwezigheid van de ruime lichtkoepel maakt dit tot een lichte ruimte.





BIJKEUKEN

De naastgelegen praktische bijkeuken is voorzien van een lichte tegelvloer met vloerverwarming en een keukenblokje met spoelbak, afzuigkap en vaatwasser. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in de kastjes.



1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 3 fijne slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en - plafond.
Slaapkamer 1 is aan de voorzijde van de woning gelegen. Met een afmeting van ca. 3.78 x 3.77m. een zeer ruime kamer. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft stucwerk op wanden en plafond voorzien van inbouwspots.





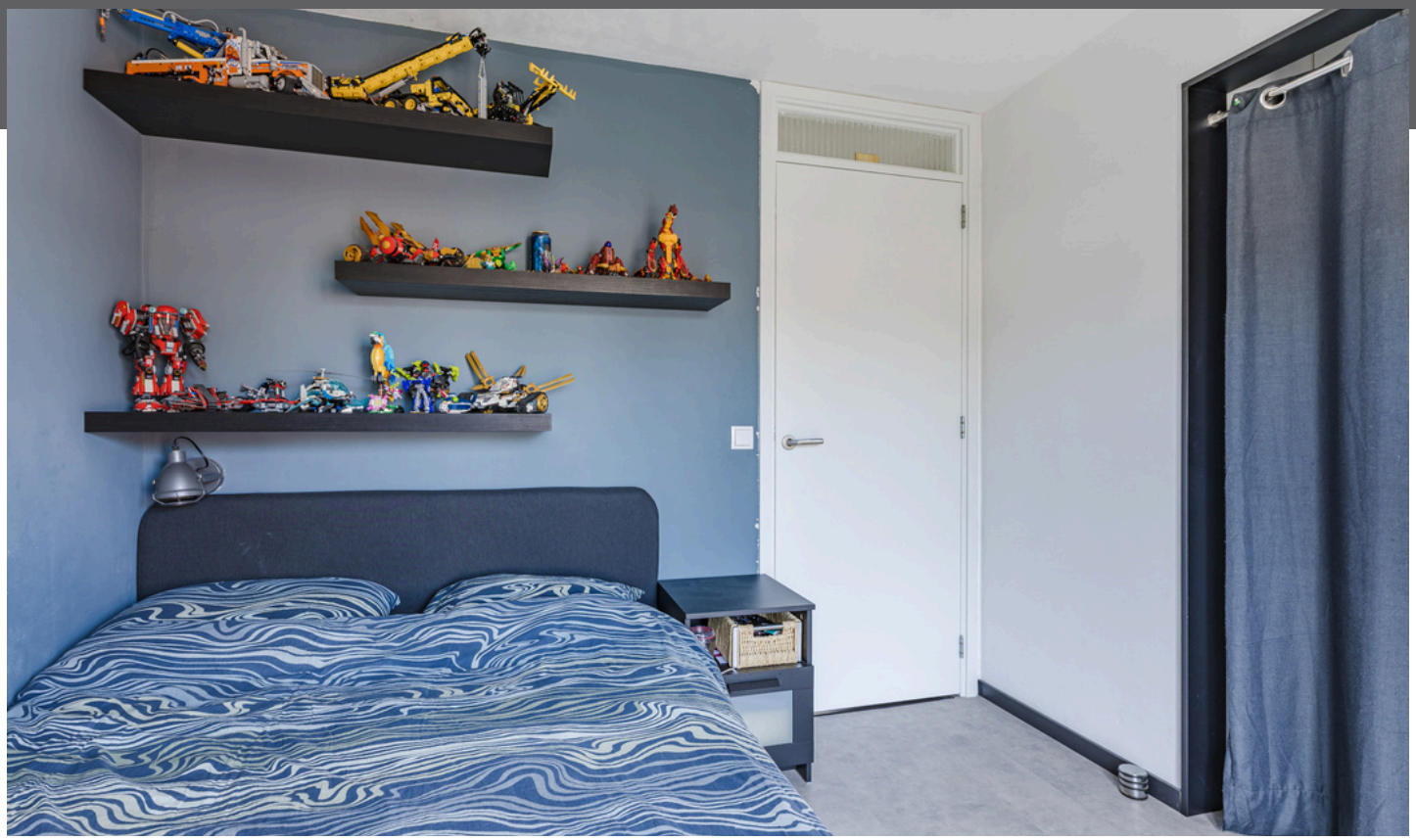
1E VERDIEPING | 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 en 3 zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en hebben eenzelfde afwerking als slaapkamer 1. Met afmetingen van respectievelijk ca. 3.80 x 2.90m. en ca. 2.64 x 2.76m. zijn dit prima kinderkamers. Slaapkamer 3 heeft de beschikking over een vaste inbouwkast.



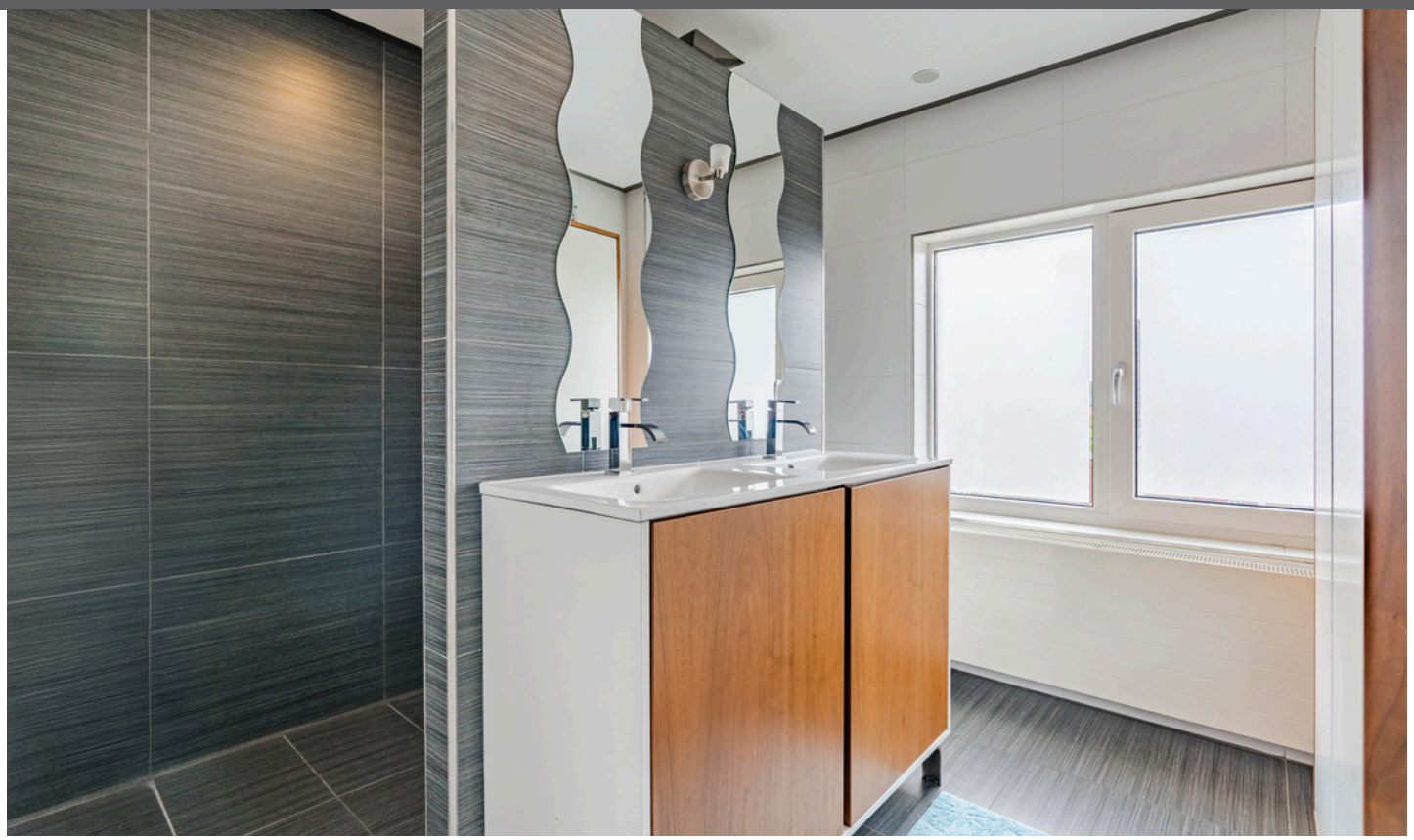






1E VERDIEPING | BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld in een moderne kleurstelling en uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel in badmeubel en een wandcloset. De inbouwspots geven de ruimte extra sfeer. De badkamer kan natuurlijk worden geventileerd.







2E VERDIEPING | OVERLOOP & BERGING

Middels een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. De zolder is verdeeld in een overloop met berging en een 4e slaapkamer.
De overloop is voorzien van een massieve bamboe vloer. Hier bevindt zich ook de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Nefit Topline, 2008). De berging biedt extra opbergruimte.



2E VERDIEPING | 1 SLAAPKAMER

De ruime en sfeervolle vierde slaapkamer is voorzien van een massieve bamboe vloer, stucwerk wanden en - plafond. De fraaie dakkapel met rolluiken, aan zowel de voor- als achterzijde, zorgt voor extra licht en volume. Extra bergruimte is te vinden in de dakschuinte, onder de dakkapel aan de achterzijde, alsmede in de separate inbouwkast.





Slaapkamer 4 met 2 grote dakkapellen

TUIN

De achtertuin is netjes aangelegd met grotendeels sierbestrating en enkele borders met vaste beplanting. Ter hoogte van de achtergevel is een fijne overkapping gerealiseerd. Achter in de tuin is tweede terras gesitueerd. De achtertuin is op het noordwesten gelegen, is volledig omheind en beschikt over een poort voor de achterom.





Keurige achtertuin met royale garage





GARAGE

Vanuit de oprit, evenals vanuit de achtertuin, is de vrijstaande garage met aansluitend een berging gelegen. De garage heeft een afmeting van ca. 7.51 x 3.20m. en is voorzien van een betonvloer, elektra en een elektrisch bedienbare sectionaldeur aan de voorzijde. Door de aanwezigheid van diverse legplanken biedt deze ruimte voldoende bergruimte. De berging heeft eenzelfde afwerking en een oppervlakte van ca. 11 m².















BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een 2-onder-1-kap woning met volop praktische leefruimte op zowel de begane grond als de beide verdiepingen.
- De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving nabij Kindcentrum De Berglaren, speelweides, sportvelden, supermarkt en het gezellige centrum van Gemert.
- De woning beschikt over een aanbouw aan de achterzijde met tuinkamer en praktische bijkeuken.
- Er zijn 4 ruime slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen.
- Woonoppervlakte: ca. 143 m^2, inhoud: ca. 495 m^3.
- De woning beschikt over een ruime vrijstaande garage met aanpandige berging.
- De woning beschikt over een volledig isolatiepakket en 16 zonnepanelen. Energielabel B.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Netjes aangelegde achtertuin met overkapping ter hoogte van de achtergevel.
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabij gelegen parkeervakken.



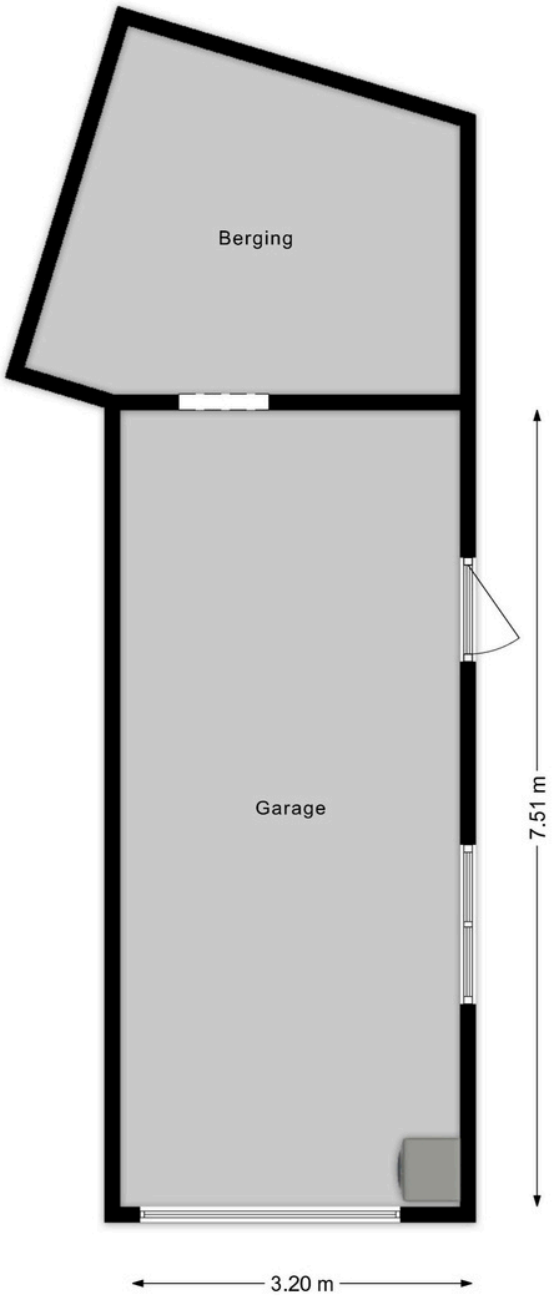
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE

Kadastrale kaart

GEERTS VAN OIJEN
makelaars taxateurs



KADASTRALE KAART

aal 1: 500

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

Kadastrale gemeente	Gemert
Sectie	M
Perceel	3679

kadaster

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.