



hoeveel makelaar wil jij?



GEMERT
Oudestraat 72



Kenmerken & specificaties



Inhoud	600 m ³
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	946 m ²

- ✓ Geheel gerenoveerd in 2000
- ✓ Nieuw dak en isolatie in 2012
- ✓ Schilderwerk buitenzijde 2019
- ✓ Grondwaterpomp en sproei installatie
- ✓ Alle wanden afgewerkt met fijn schuurwerk
- ✓ Alle plafonds gestukadoord
- ✓ Vloer- en muurisolatie in de uitbouw
- ✓ Volledig dubbel glas (begane grond 2000, verdieping 2012)

Omschrijving

'En ze leefden nog lang en gelukkig'. Meestal eindigt hiermee een sprookje. Bij deze woning begint het hiermee. Dit is een huis om lang en gelukkig in te leven. Lang omdat het levensloop bestendig is en omdat het geheel gemoderniseerd is, gelukkig omdat het in een prachtige omgeving ligt, het van alle gemakken voorzien is, het sprookjesachtig mooi is en het een fantastische tuin heeft.

Wil je zien of deze woning bij jou past. Kom dan kijken op één van de kijkdagen die georganiseerd zijn. Wel fijn als je je van tevoren aanmeldt. In verband met het coronavirus willen we iedereen zo veilig mogelijk het huis laten zien.

Locatie

Wie Gemert kent weet dat deze woning aan één van de mooiste straten van het dorp ligt. Het is een toegangsweg naar het centrum maar één van de velen dus met het verkeer valt het reuze mee. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een groene omgeving met onder andere het Kinderbos en visvijver de Dribbeleij. Een mooi wandelgebied waar ook gevist en soms geschaatst kan worden. Vanuit hier ben je in enkele minuten met de fiets in het centrum. Het karakteristieke centrum biedt diverse winkels, horecavoorzieningen, een theater, bibliotheek, gemeentehuis en een kasteel waarvan de oorsprong in de 14e eeuw lag. Het mooie buitengebied van Gemert biedt vele bossen om te wandelen en te fietsen. De steden Helmond en Eindhoven zijn binnen 20 minuten per auto te bereiken. Met openbaar vervoer zijn deze steden maar ook Nijmegen goed bereikbaar. De snelweg A50 ligt op ruim 10 minuten rijafstand.

Perceel

De woning staat op een perceel van 2.043 m² waarvan circa 946 m² verkocht wordt. Het overige deel van het perceel blijft in eigendom van de huidige eigenaren. Op de foto's die bij deze presentatie zijn gevoegd ziet u het perceel dat verkocht wordt.

Details uit de jaren 50

Deze woning heeft veel mooie details die zijn aangebracht door de eerste eigenaar. Hij was glas-in-lood kunstenaar en dat is te zien in het huis. Er zijn ook op verschillende plaatsen ambachtelijke tegeltje ingemetseld en er zijn nisjes te zien met vaste beeldjes. De architectuur van de jaren-50 is heel duidelijk zichtbaar en geeft deze woning zijn sfeer. Trapjes, vaste muurtjes, een fonteintje, nisjes, lambrisering, luiken enz... allemaal leuke details die het geheel heel idyllisch maken.

De badkamer, keuken en bijkeuken zijn in 2000 aangebouwd en voorzien van tegelvloeren met vloerverwarming.

Indeling

Begane grond:

Via een vestibule brengt een taatsdeur (met glas-in-lood) je naar de hal. De hal heeft een lambrisering, een fraaie visgraat parketvloer en een mooie trap met loper naar de eerste verdieping. In de hal is een deur naar de kelder die groot genoeg is voor proviand in combinatie met een flinke wijnvoorraad. Rechts van de hal is het zitgedeelte van de woonkamer. Deze ruimte heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde openslaande deuren. Aan de voorzijde naar het verhoogde terras met vijvertje aan de achterzijde naar het

grote terras aan de tuin.

In de woonkamer is een schouw met een open haard die af te sluiten is met een glasplaat. Veilig en behaaglijk. Het zitgedeelte heeft ook een visgraat parketvloer. De eetkamer (in open verbinding met de zitkamer) grenst aan de keuken. Deze heeft dezelfde parketvloer maar dan in stroken gelegd. Deze ruimte is groot genoeg voor een riant tafel met acht stoelen. Ook hier zijn openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte bestaat geheel uit glas. Daardoor is er veel licht en is de betrokkenheid vanuit hier met de tuin heel groot. De keukeninrichting is keurig en functioneel met apparatuur van voornamelijk Miele: vaatwasser, combi-oven, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap. Naast de keuken is een praktische bijkeuken die tevens als achterom-ingang functioneert. Hier is een aanrechtblok met een spoelbak. Daarnaast kunnen de wasmachine, droger en vriezer worden opgesteld. Vanuit de hal aan de voorzijde is links een portaaltje met een garderobe en het toilet met fonteintje. Dit portaaltje biedt ook toegang tot de ouderslaapkamer en de badkamer. De ouderslaapkamer is licht en ruim en voorzien van een laminaatvloer. Via een doorloop (met vaste kasten) is de badkamer bereikbaar. Deze badkamer is heel ruim, heeft een dubbele wastafel met spiegelkasten een ligbad en een douche met cabine. De badkamer, keuken en bijkeuken zijn in 2000 aangebouwd en voorzien van tegelvloeren met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de fraaie trap voorzien van een loper met wederom een mooi glas-in-lood raam kom je op de eerste verdieping. Er is een overloop met een ruime vaste kast en een kleine tweede badkamer met een douche en toilet. De twee slaapkamers op deze verdieping zijn erg ruim. Ze hebben veel daglicht door de ramen in de gevels en door dakramen. Beide kamers hebben vaste kasten. Achter één van de slaapkamers is een grote bergzolder waar ook de c.v.-ketel is opgesteld. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van een vloerbedekking.

Garage en atelier

Als je via de bijkeuken de woning verlaat kom je via een overkapping in de achtertuin. Deze overkapping doet dienst als doorloop maar ook als veranda. Dit is een plek waar de zon de hele middag staat. Je zit hier al snel uit de wind dus in het vroege voorjaar of het late najaar kun je hier al snel buiten zitten. Naast de woning staat een ruime garage met een spitse kap. Ook zeer geschikt voor fietsen, tuingereedschap, opslag enz. Achter de garage staat een mooi groot atelier. Ooit in gebruik geweest voor de glas-in-lood-productie. Later gebruikt als hobbyruimte en ook zéér geschikt voor het uitoefenen van een beroep aan huis of als chill- of speelruimte voor opgroeiende kinderen/jongeren.

Tuin

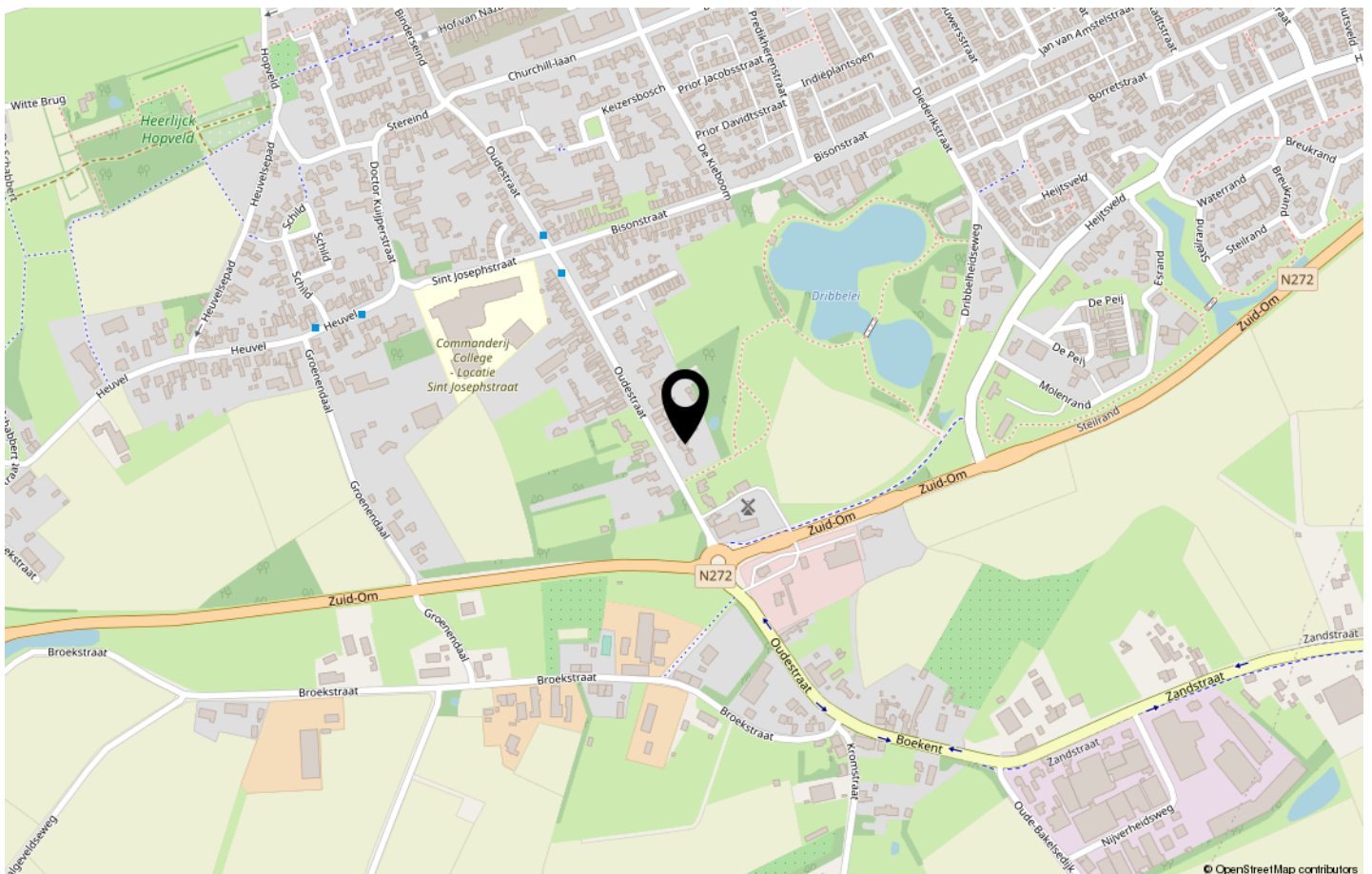
De tuin is het sluitstuk van dit mooie object. Heel veel struiken, vaste en bloeiende planten, hoge bomen, hagen, heggetjes, paadjes en ook gras, vijvertjes en terrasjes. Als je van tuinieren houdt kun je hier je hart ophalen. Vanuit de veranda heb je een mooi uitzicht op molen De Volksvriend die regelmatig zijn wieken laat draaien. Aan de voorzijde van het huis is een grote bestrate rotonde gemaakt. Praktisch om meerdere auto's te kunnen parkeren en om te kunnen keren op je eigen terrein. Voor de garage is parkeerplaats die door middel van een hek afgesloten kan worden.

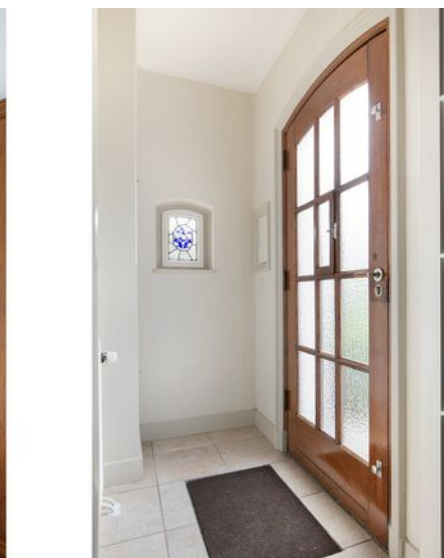
Kenmerken

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	600 m ³
Perceel oppervlakte	946 m ²
Woonoppervlakte	173 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1950
Tuin	achtertuin, voortuin 946 m ²
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2000
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Oudestraat 72, 5421 WG Gemert































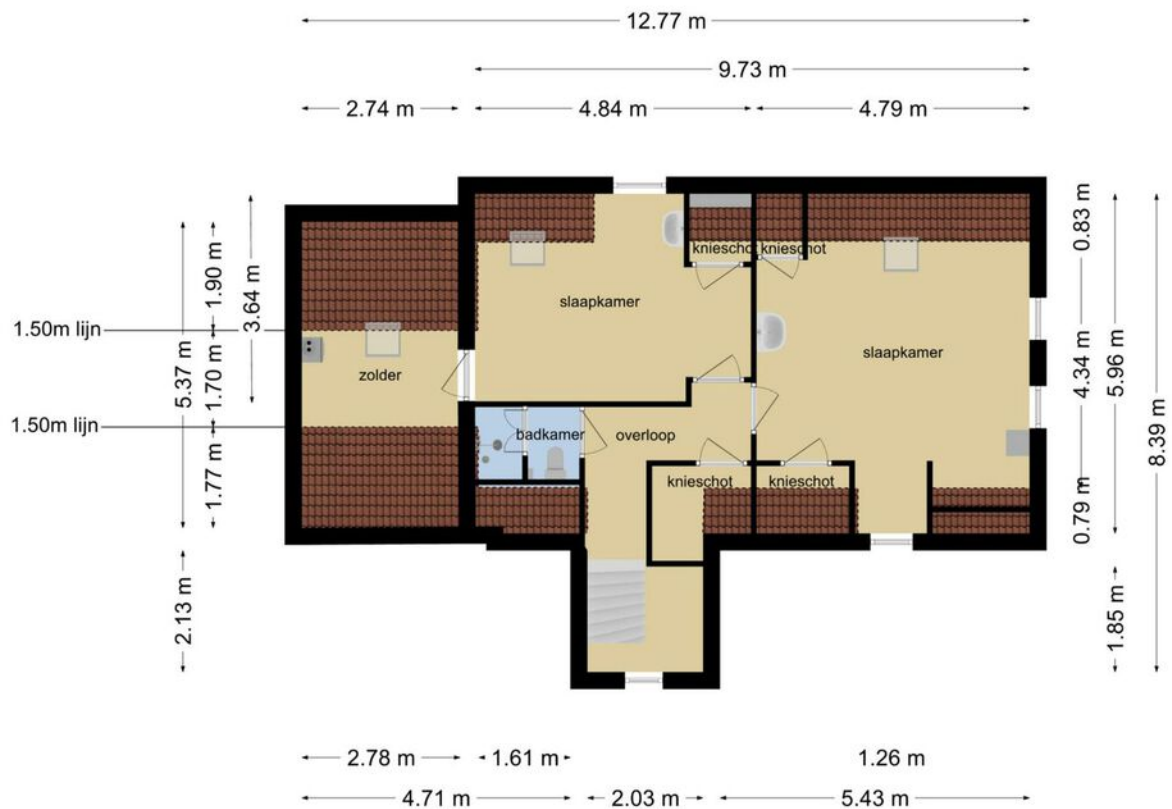


Plattegronden



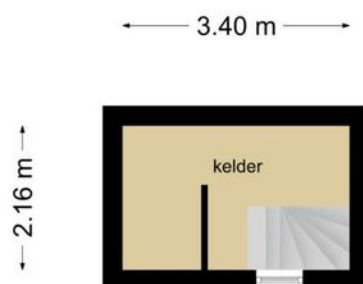
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudestraat 72



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gemert
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3284
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2020
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijverpomp kleine vijver voor het huis	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Over ons

Makelaar073 is een innovatief makelaarskantoor dat zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren; bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Als verkoper kunt u zelf in uw online dossier werken op het klantenportaal 'Mijn Makelaar073'. Het klantenportaal begeleidt u door het hele verkoopproces en is zo ingericht dat u daar alles zelf in kunt voeren. U weet daarmee zeker dat u niets over het hoofd zult zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal

aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Deze zijn naar wens in te kopen via Mijn Makelaar073. Als verkoper bepaalt u dus zelf welke diensten u afneemt en hoe hoog uw kosten worden.

De voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 - 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl