



hoeveel makelaar wil jij?



GEMONDE Broekstraat 32



Kenmerken & specificaties



Inhoud	545 m ³
Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	2315 m ²

- ✓ Landelijk gelegen op groot perceel
- ✓ Keurig onderhouden
- ✓ Extra kamer en badkamer op begane grond
- ✓ Vloerverwarming op begane grond
- ✓ 13 zonnepanelen
- ✓ Ruime garage en tuinschuur
- ✓ Boomgaard met fruitbomen







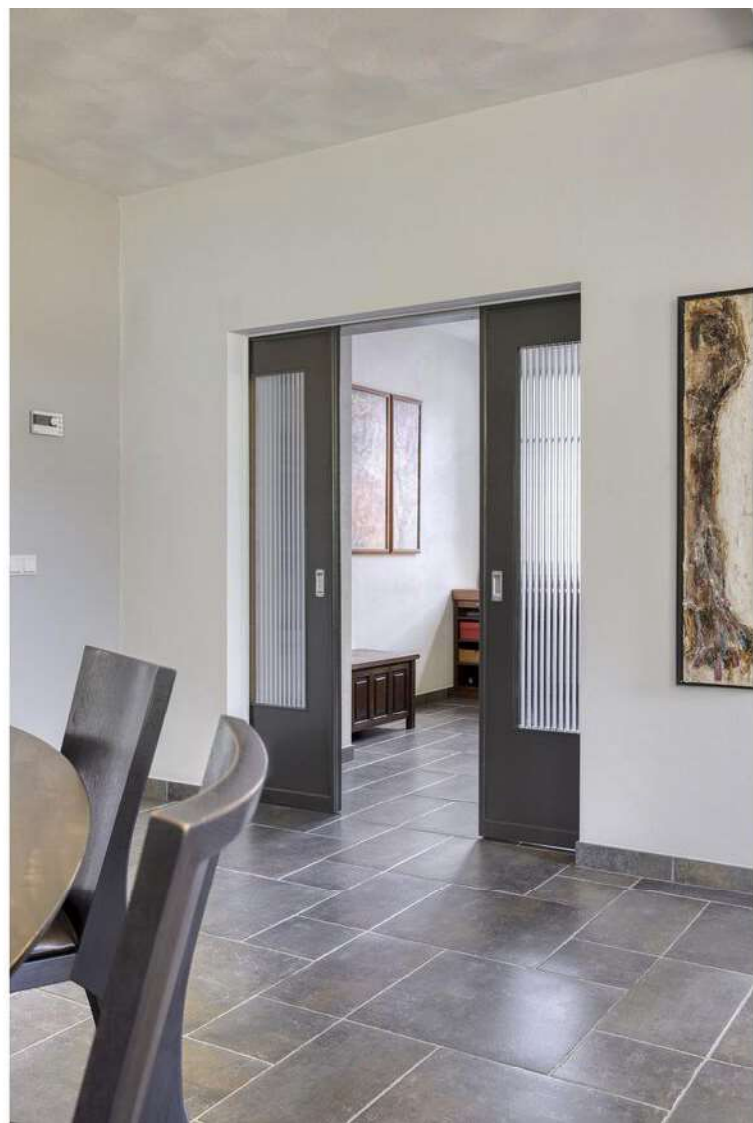








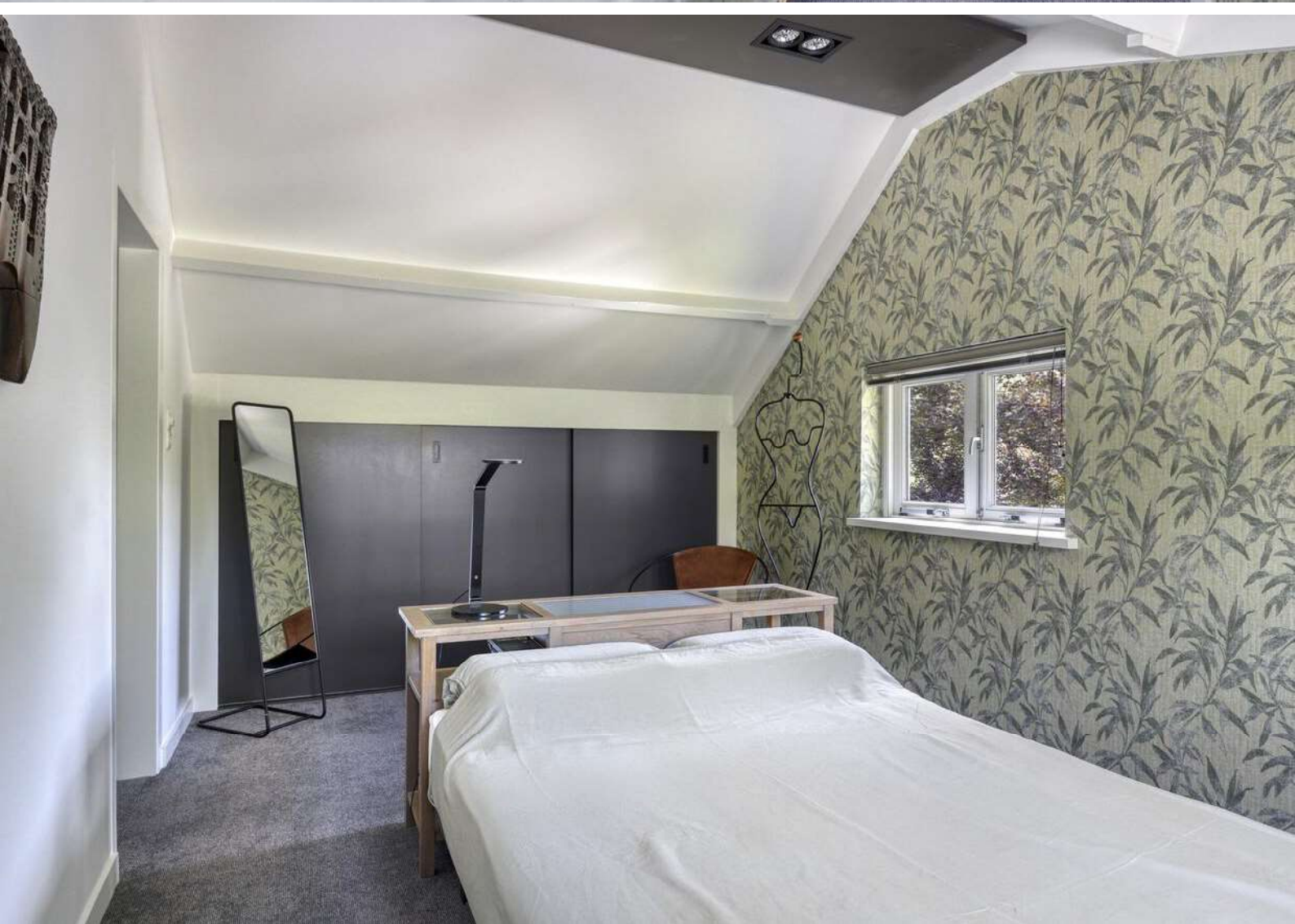






















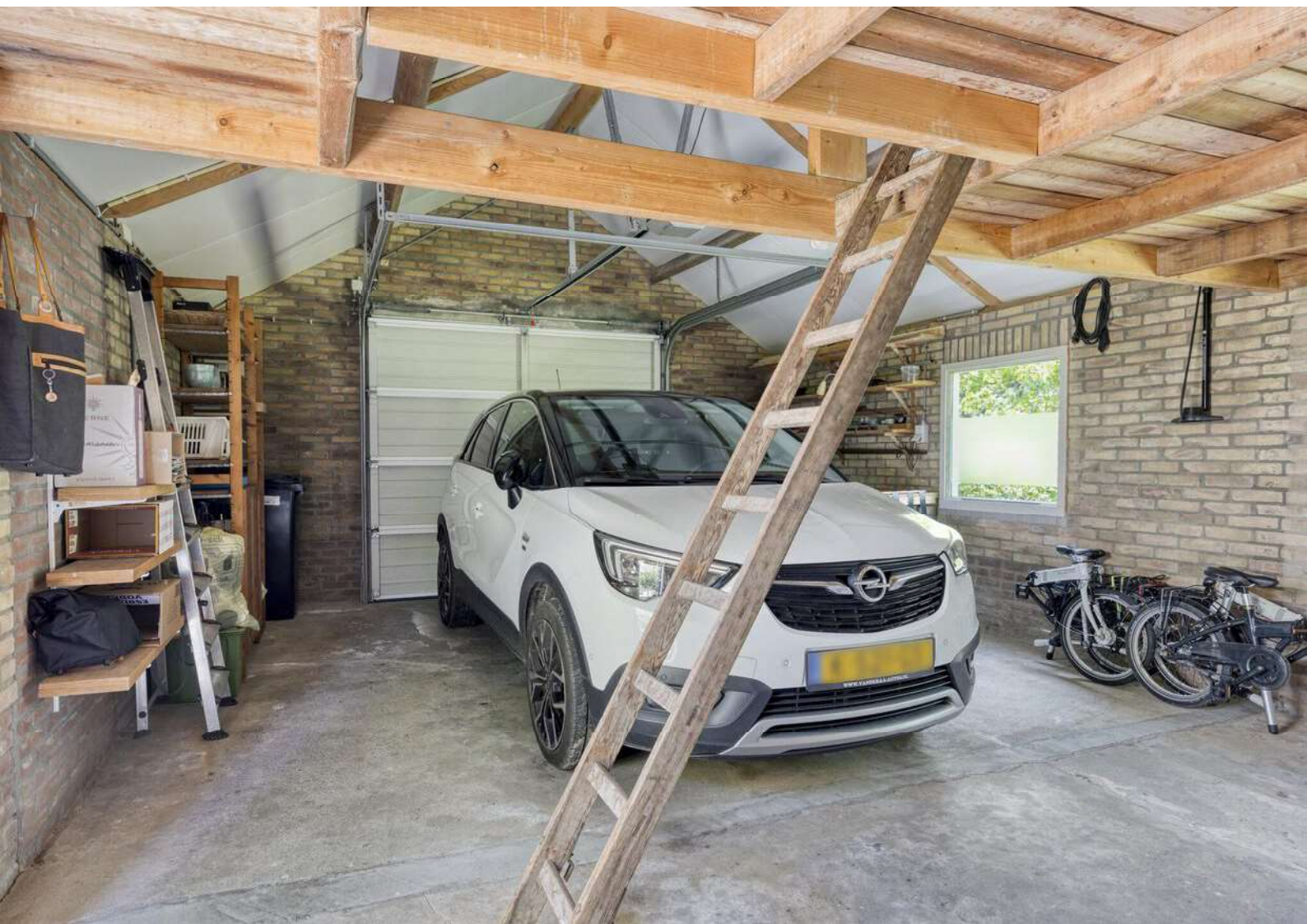






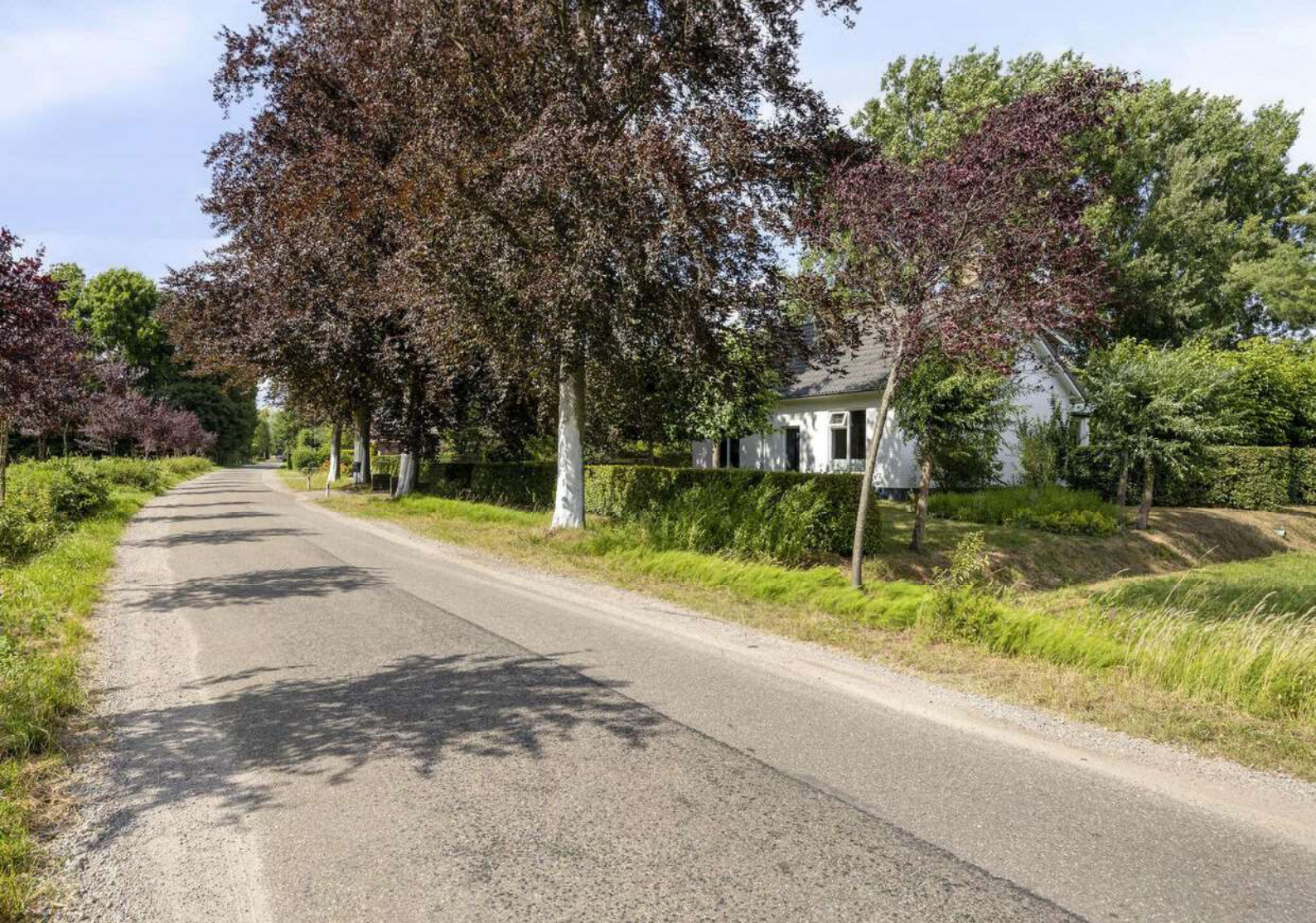














Omschrijving

Prachtig gelegen in het buitengebied van het dorp Gemonde bevindt zich dit mooie vrijstaande landhuis. Hier woon je vrij en omgeven door groen, op een royaal perceel van maar liefst 2.315 m2 met volop buitenruimte, een natuurlijke poel en een overvloed aan rust en privacy. De woning straalt warmte en landelijke charme uit, en is van alle gemakken voorzien. Je geniet hier van een lichte, ruime woonkamer, een moderne open keuken, grote werkkamer met slaapbank, twee royale slaapkamers, twee badkamers, een garage en een tuinschuur. Met veel zorg en aandacht is de woning door de jaren heen verbouwd tot een comfortabele, energiezuinige en instapklare woning. In 2020 zijn houtwerk en gevels geschilderd.

LOCATIE

Gemonde ligt in het hart van Noord-Brabant en behoort tot de gemeente Sint-Michielsgestel. Het is een dorp met een rijke geschiedenis en een warme dorpscultuur. De dorpskern is compact, met de karakteristieke Sint-Lambertuskerk als middelpunt. Gemonde heeft diverse basisvoorzieningen zoals een basisschool, dorpshuis, sportvelden, een manege en enkele horecagelegenheden. De lokale gemeenschap is actief en betrokken, met diverse verenigingen, evenementen en jaarlijkse festiviteiten zoals carnaval en de Profielloop. Hoewel Gemonde een landelijke ligging heeft, is het dorp goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Vanaf bushaltes in of nabij het dorp rijden streekbussen richting onder andere Boxtel en 's-Hertogenbosch. Ook met de auto is Gemonde uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Je betreedt de woning via een ruime hal met toegang tot de meterkast, een praktische trapkast, de badkamer en de woonkamer. De royale, lichte en sfeervolle woonkamer heeft een fraaie draaibare houtkachel als blikvanger. Het uitzicht door de grote ramen aan de achterzijde is werkelijk fantastisch! Je kijkt uit over de eigen tuin en over de weilanden die daarachter liggen. De woonruimte biedt plek voor een comfortabele zithoek, een eettafel en een leeshoek en gaat naadloos over in de open keuken, wat zorgt voor een fijne, open indeling. De klapparamen zijn beveiligd met stijlvolle inbraakpreventie en hebben horren. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een aparte kamer die met schuifdeuren is afgesloten en die momenteel in gebruik is als werkkamer. De ruimte kan ook heel goed gebruikt kan worden als extra slaapkamer of hobbyruimte.

De moderne open keuken is stijlvol en volledig uitgerust. De donkere kleurstelling in combinatie met het lichte composiet werkblad geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Het L-vormige keukenblok met eiland en hoge kasten bieden volop opbergruimte, zowel in de kasten als in de lades. Daarnaast is de keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Dankzij het ruime werkblad is koken hier extra comfortabel.

De royale natte ruimte, bereikbaar vanuit de hal, is uitgerust met een stoomcabine, een wandcloset en een wastafel. In deze ruimte bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-combiketel.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop die toegang biedt tot twee royale slaapkamers, één aan de linker- en één aan de rechterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van praktische kasten onder de schuine dakvlakken, waardoor je optimaal gebruik kunt maken van de beschikbare ruimte.

In het midden vind je de ruime, mooi afgewerkte badkamer uitgerust met een inloofdouche, ligbad en twee wastafels. Er is een apart, heel ruim, toilet met een wandcloset, een dakraam en wederom een ruime bergruimte onder het schuine dak.

De gehele bovenverdieping is in 2018 volledig gerenoveerd: opnieuw afgetimmerd, gestukt, geschilderd en gestoffeerd.

BUITEN

Aan de linkerkant van de woning ligt een brede, keurig met klinkers aangelegde oprit, die ruimte biedt aan meerdere auto's en toegang geeft tot de vrijstaande, ruime garage. De garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare deur en beschikt over een praktische vliering voor extra opslag. Achter de garage is een grote, goed geïsoleerde tuinschuur, perfect voor het opbergen van tuingereedschap of als werkruimte/hobbyruimte.

De woning wordt omgeven door een tuin met een brede variatie aan beplanting. De tuin is ontworpen in samenwerking met Brabants Landschap en de provincie Noord-Brabant, waardoor deze bijdraagt aan een groenere en gezondere leefomgeving. Aan de linkerkant ligt een boomgaard met diverse soorten fruitbomen. Achter de woning strekt de tuin zich op het noordoosten uit met een royaal gazon, omgeven door hoge struiken en bomen die zorgen voor privacy. In het gazon ligt een poel die in 2024 grondig is uitgeruimd. Er zijn meerdere plekken om buiten te zitten, zowel in de zon als in de schaduw.

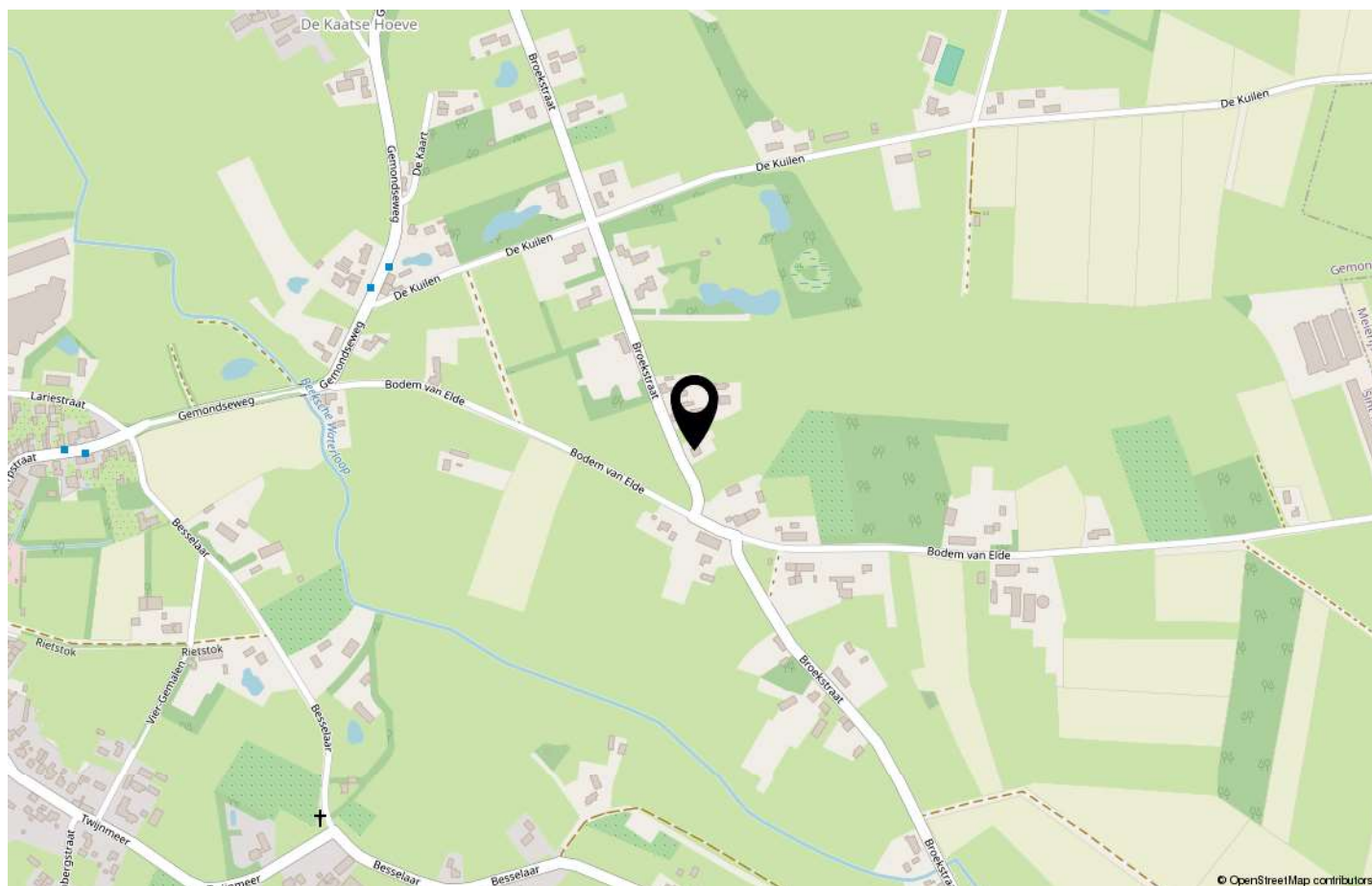
Of je nu een natuurliefhebber bent die graag vogels spot, beesten wilt houden, een tuinier bent met groene vingers, of op zoek bent naar een perfecte speelplek voor de kinderen, deze tuin is een ware droomplek voor iedereen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	545 m ³
Perceel oppervlakte	2315 m ²
Woonoppervlakte	147 m ²
Soort woning	landhuis
Bouwjaar	1965
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gehele begane grond
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en gedeeltelijk HR++ glas

Locatie

Broekstraat 32, 5292 ND Gemonde

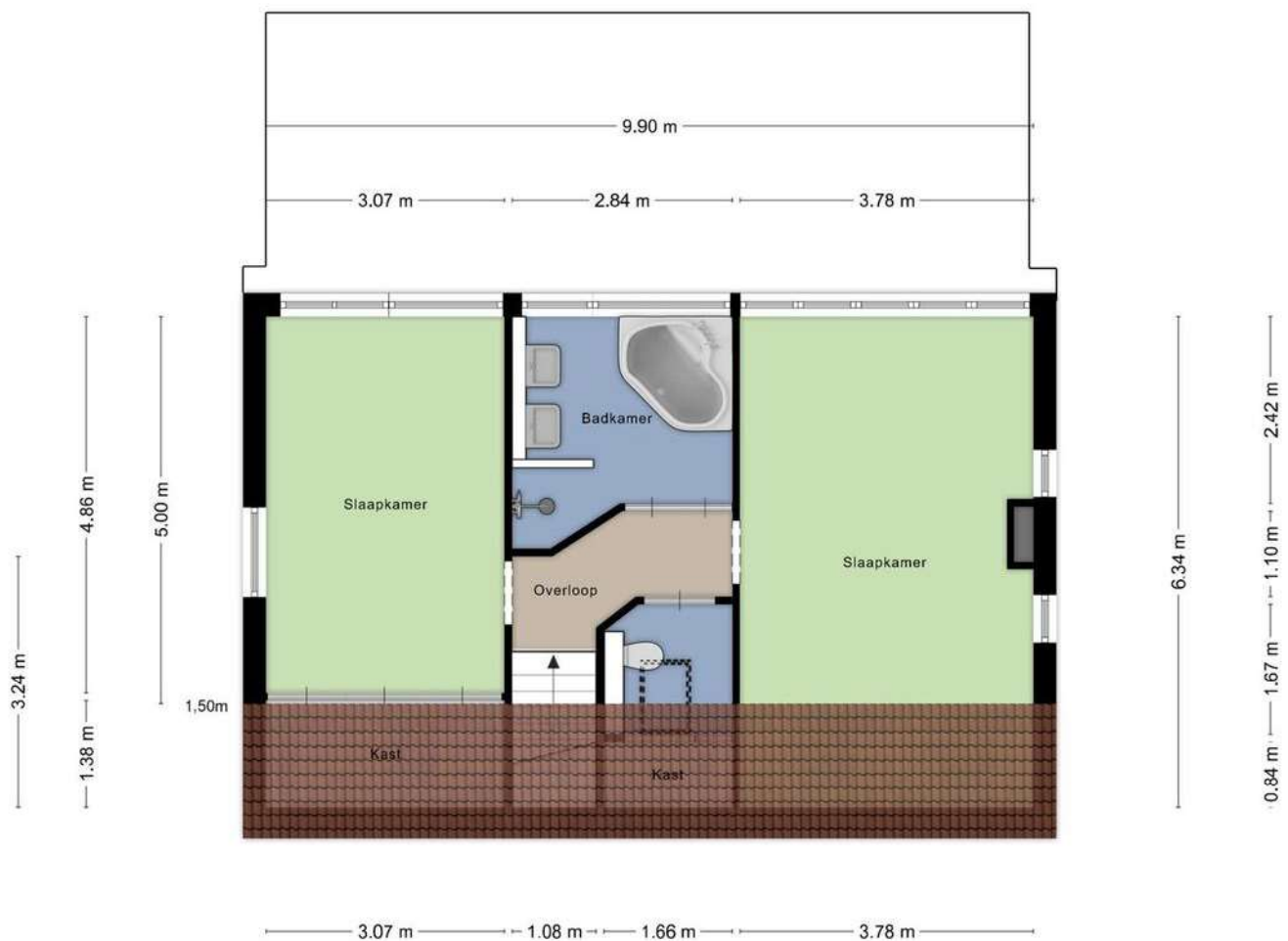


Plattegronden



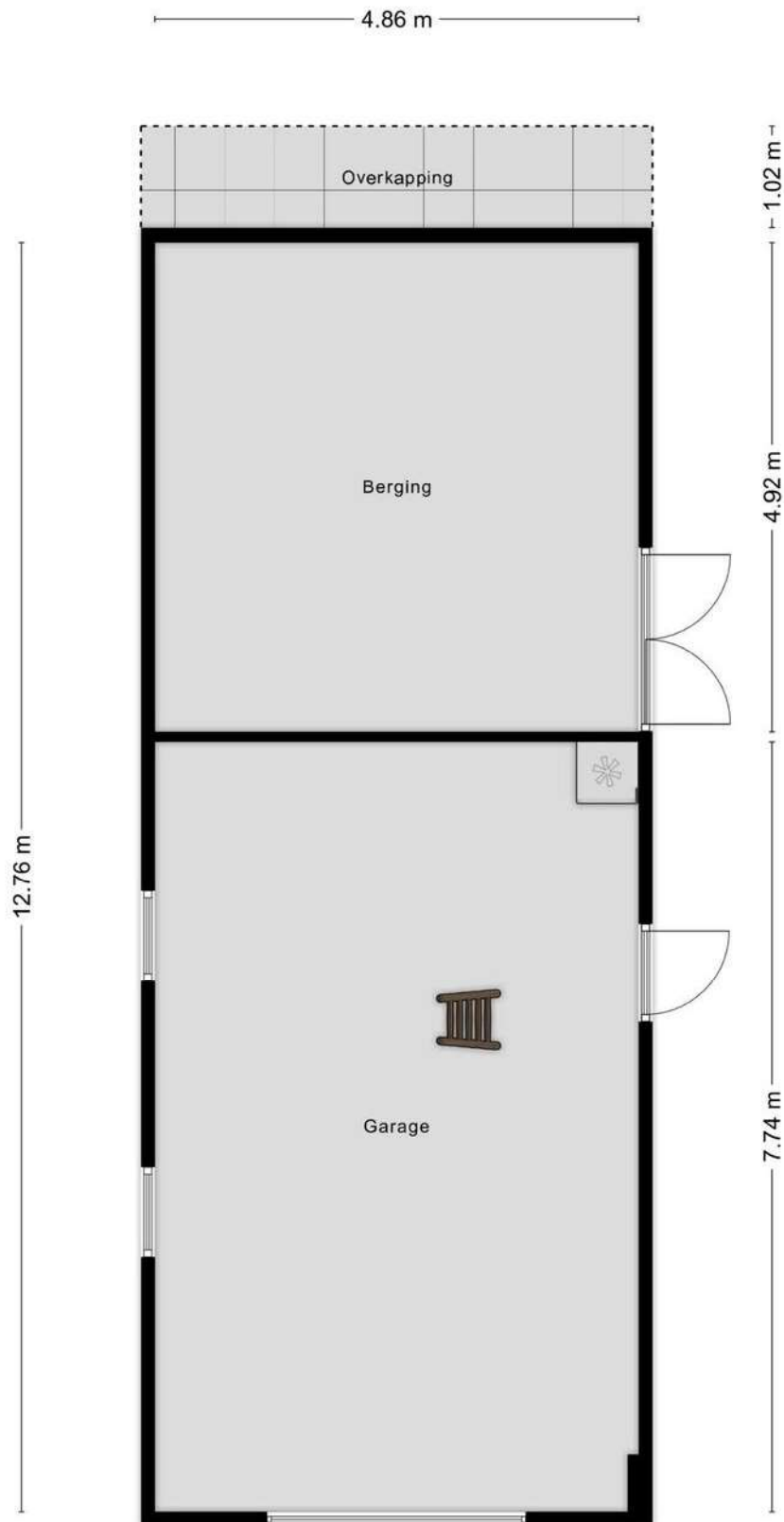
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

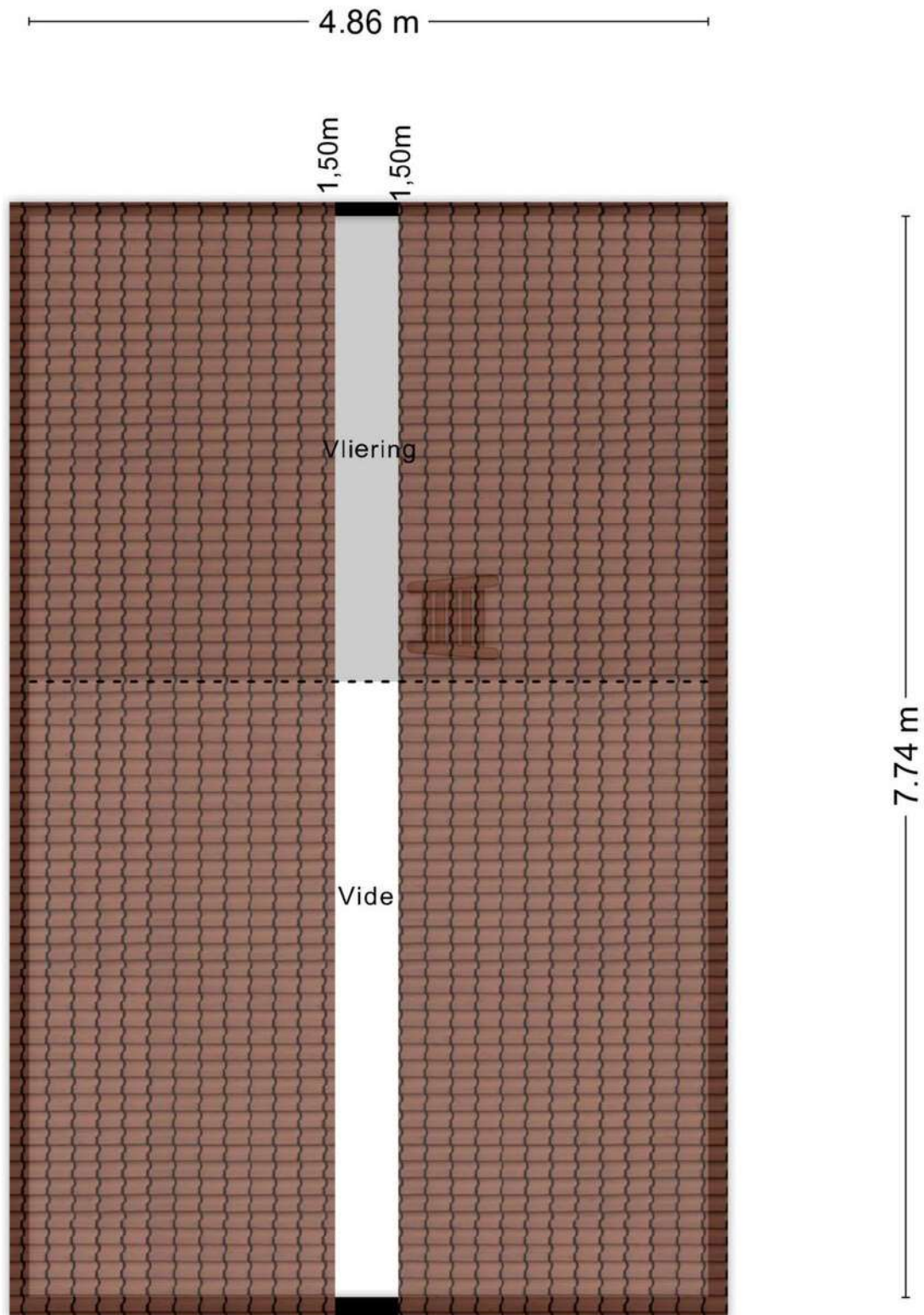


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Plattegronden

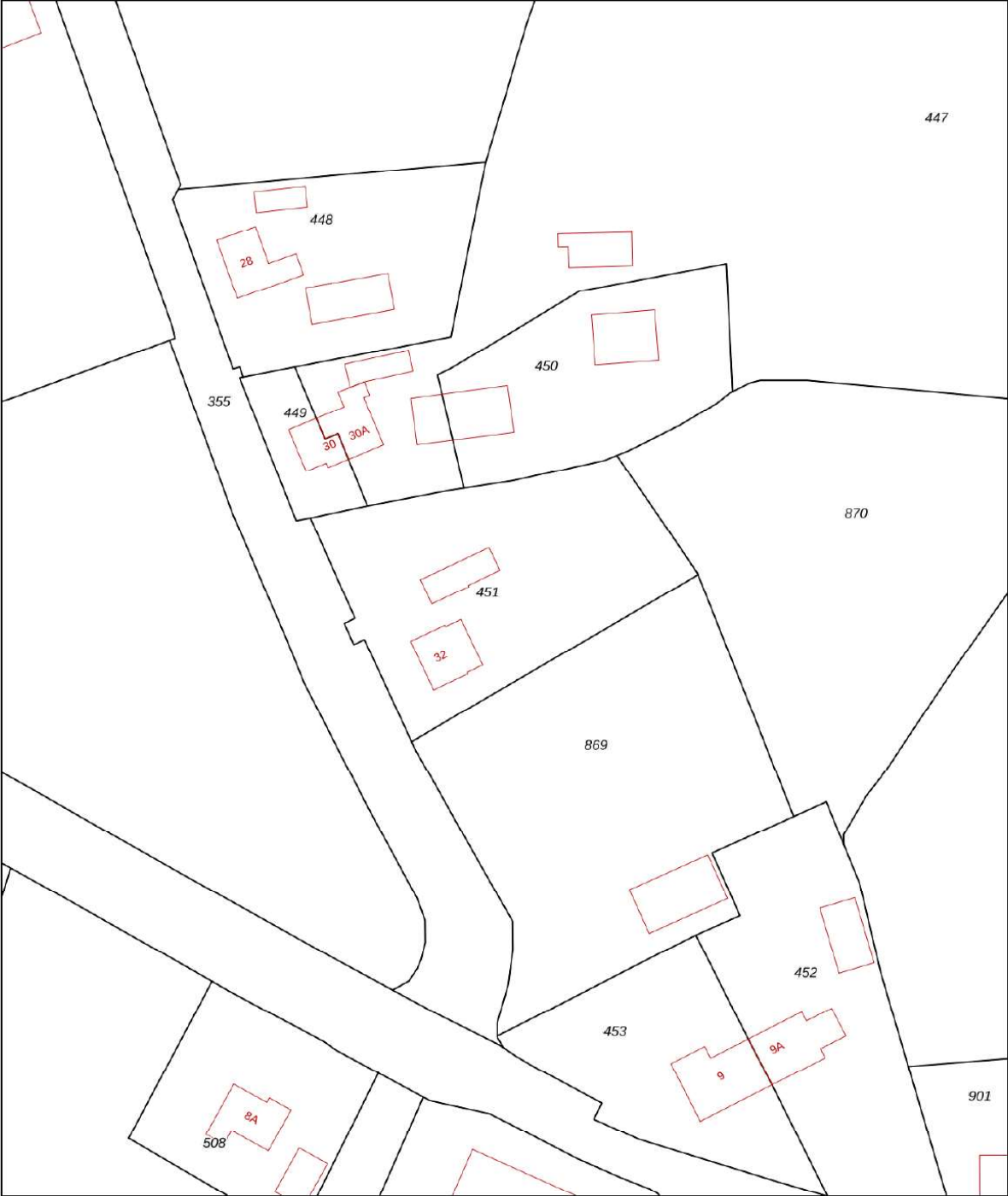


This aerial site plan illustrates the layout of a property. A large, irregularly shaped pond is situated in the upper right quadrant. A paved driveway runs vertically along the left side of the property. At the bottom of the driveway is a building with a complex footprint, including a large central hall, several smaller rooms, and a bathroom. To the left of the building is a rectangular area, possibly a lawn or garden, and further left is a small, dark, rectangular feature. The property is bordered by a line of trees and shrubs on the right and top edges. A scale bar at the bottom indicates distances in feet (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Broekstraat 32



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie O

Perceel 451

kadaster



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 14 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- buitenlampen met bewegingssensor	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garage: Lundiakast, dressoir, keukenkasje en planken boven werkbank, Schuur: houtentafel en ophangstelsel gereedschap	X		
- Losse kast Slaapkamer en losse kasten huiskamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnsysteem en overgordijnen slaapkamers		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bureau en kasten werkkamer			X
- Eettafel + stoelen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast garage	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/schermb)	X
- stoomdouche (cabine)	X
- wastafel	X
- planchet	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Screens	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Zonnepanelen	X

Warmwatervoorziening, te weten

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		
- tuingereedschap en machines als grasmaaier, elektrische trimmer en messenbalk			X
- Grote parasol, 2 ronde tuintafels, 2 houten stoelen + kussens en houten bank			X

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

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

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

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

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning 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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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 drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

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

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

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

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

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je 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 je 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?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

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