



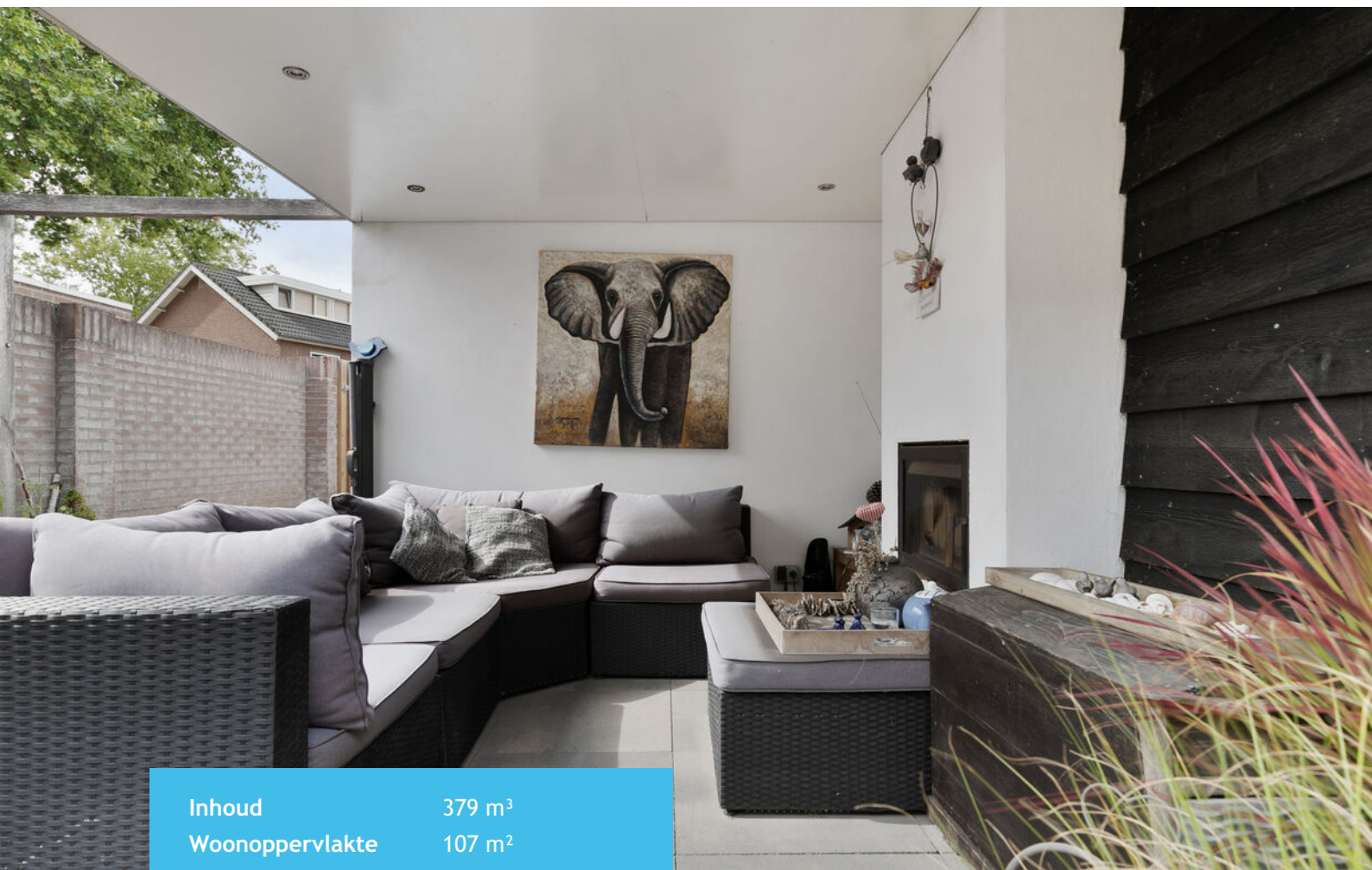
hoeveel makelaar wil jij?



GEMERT
Heijtsveld 148



Kenmerken & specificaties



Inhoud	379 m ³
Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Bouwjaar	1982

- ✓ Instapklare tussenwoning met vier slaapkamers
- ✓ Moderne open keuken
- ✓ Complete badkamer met vloerverwarming
- ✓ Rolluiken op de slaapkamers eerste verdieping
- ✓ Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en open haard
- ✓ Eigen achterom met berging/garage
- ✓ Gelegen in rustige, kindvriendelijke woonwijk



































Omschrijving

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Gemert staat deze instapklare tussenwoning met verrassend veel leefruimte. De woning beschikt over een moderne open keuken, vier slaapkamers, een complete badkamer en een tuin met een overdekte loungeplek en ingebouwde open haard. Dankzij de praktische indeling en de rustige ligging is dit een comfortabele gezinswoning met volop ruimte en mogelijkheden.

LOCATIE

Deze woning ligt aan een verkeersluwe straat in een rustige, groene woonwijk in Gemert. De omgeving is kindvriendelijk en ruim opgezet, met diverse speelvoorzieningen op korte afstand. In Gemert vind je meerdere basisscholen, een middelbare school, een veelzijdig winkelcentrum, diverse horecagelegenheden, uitgebreide sportfaciliteiten en een eigen theater. Het dorp kent een actief verenigingsleven en organiseert regelmatig sociale en culturele evenementen waar bewoners graag aan deelnemen. De directe omgeving biedt daarnaast prachtige natuur met volop wandel- en fietsroutes. Steden als Eindhoven, Uden, Helmond en Veghel zijn allemaal binnen 30 minuten met de auto bereikbaar. Kortom, een ideale locatie voor wie comfortabel wil wonen in een prettige en goed bereikbare woonomgeving.

INDELING

Begane grond

Via de hal betreed je de woning. Hier is ruimte voor een garderobe en heb je toegang tot de woonkamer.

De ruime L-vormige woonkamer is sfeervol afgewerkt met een houten vloer en gestucte wanden. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een aangename, open sfeer. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel met fraai uitzicht op de tuin.

De open keuken, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, is in 2022 vernieuwd en geplaatst in een praktische hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een combi-oven, vaatwasser, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de achtertuin.

Vanuit de woonkamer bereik je via een tussenhal het toilet, voorzien van een fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. Ze zijn keurig afgewerkt met laminaatvloeren, beschikken over voldoende daglicht en zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een bad-douchecombinatie, een toilet, twee wastafels, vloerverwarming en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder biedt ruimte voor een wasmachine en droger met de bijbehorende aansluitingen. Daarnaast vind je hier de opstelling van de cv-combiketel en praktische bergruimte. Aan de achterzijde is een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van daglicht dankzij een dakraam. Deze ruimte is flexibel in te delen en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

BUITEN

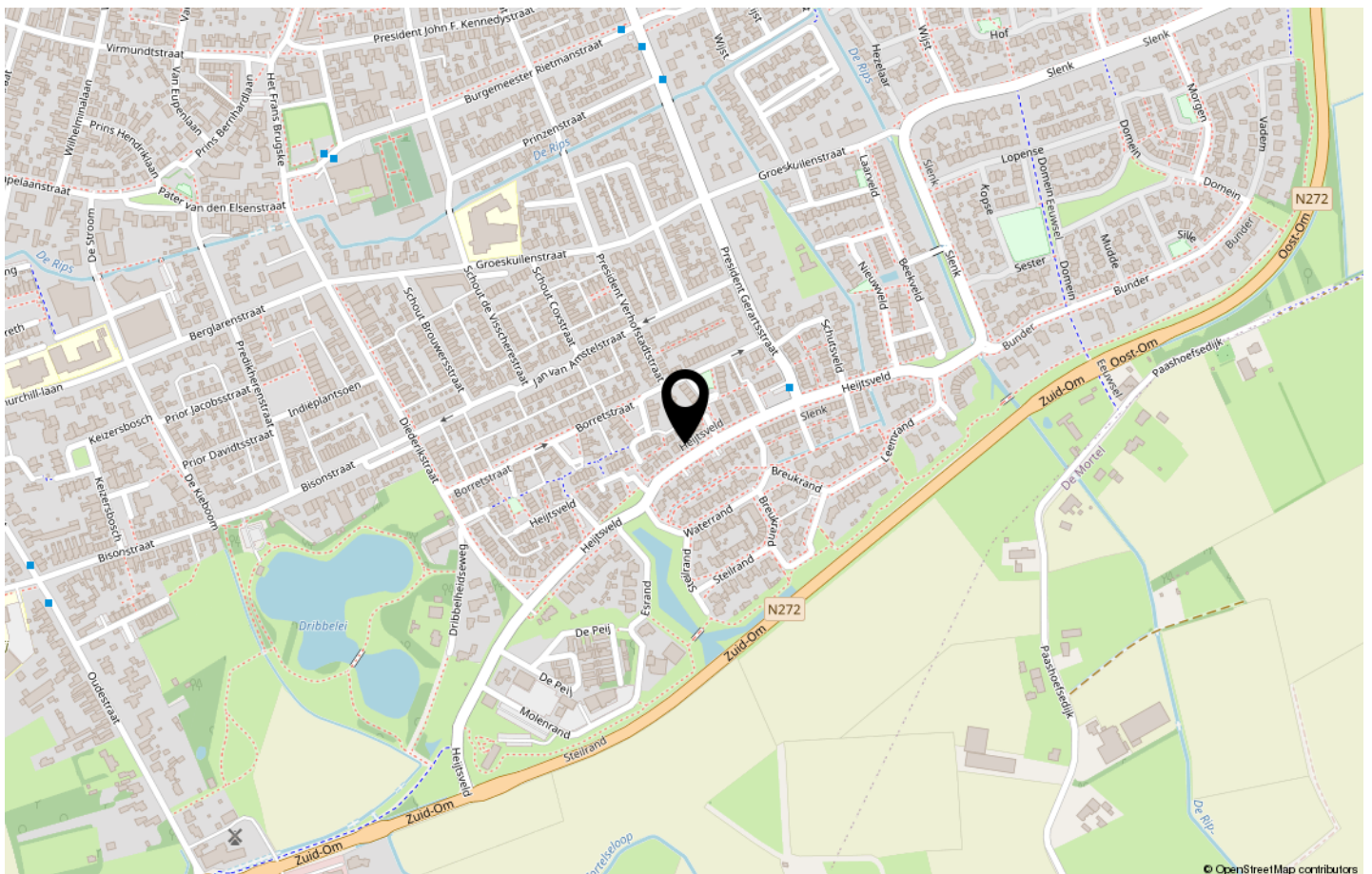
De achtertuin is volledig betegeld en daardoor zeer onderhoudsvriendelijk. De indeling biedt volop mogelijkheden voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. Achterin de tuin bevindt zich een stijlvolle overkapping met ruimte voor een comfortabele loungehoek, perfect voor lange zomeravonden of knusse momenten bij minder weer. Deze loungeplek is afgewerkt met strak stucwerk, voorzien van inbouwverlichting en elektra, en beschikt zelfs over een ingebouwde open haard. Achter de overkapping ligt een praktische berging die ook als garage kan worden gebruikt. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het in- en uitladen van grotere spullen. Aan de achterzijde beschik je over een houten poort én een garagedeur, waarmee je eenvoudig toegang hebt tot de tuin en de berging/garage.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 370.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	379 m ³
Perceel oppervlakte	133 m ²
Woonoppervlakte	107 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (bouwjaar 2017), vloerverwarming gedeeltelijk

Locatie

Heijtsveld 148, 5421 GT Gemert

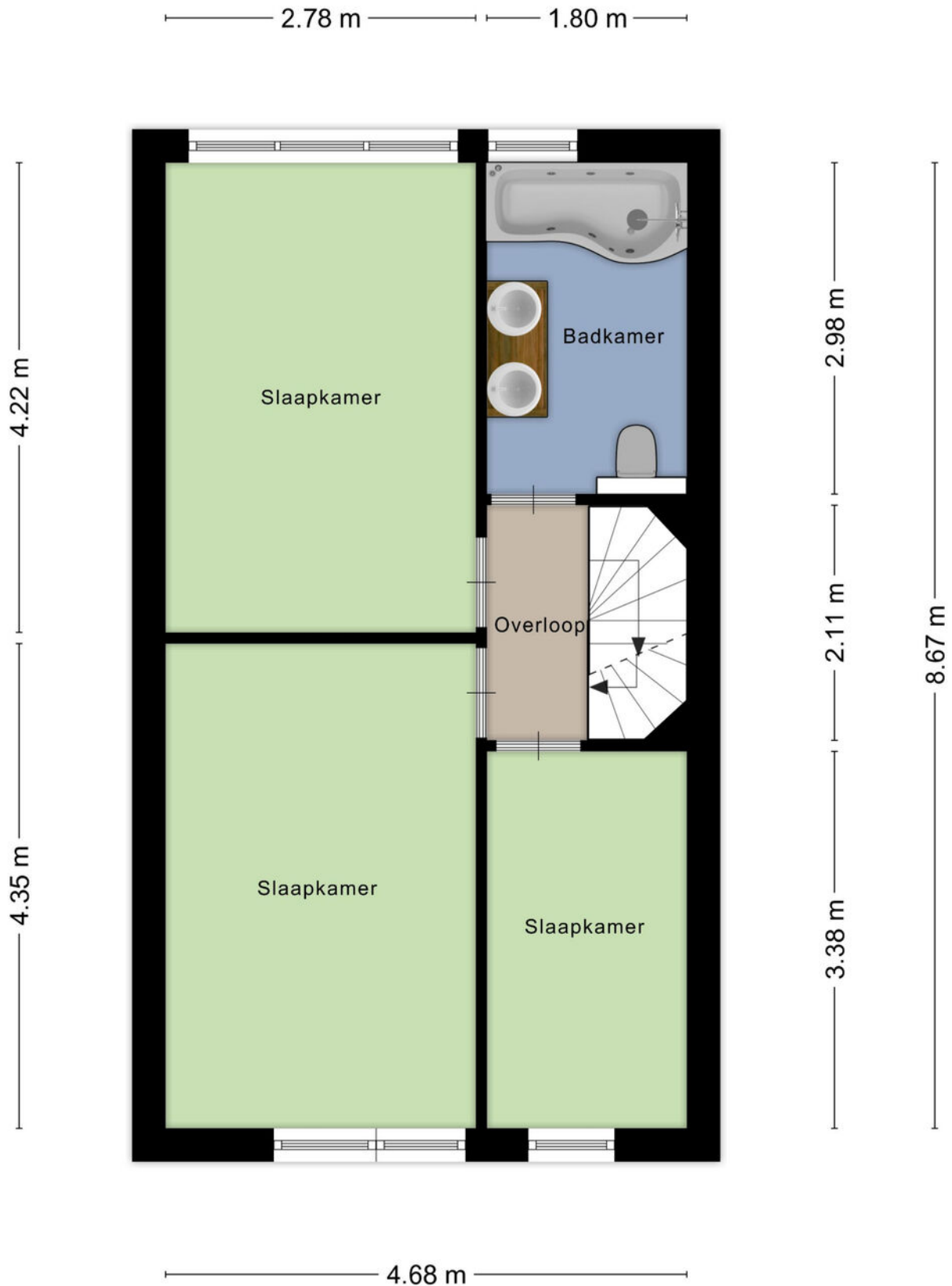


Plattegronden



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

Plattegronden

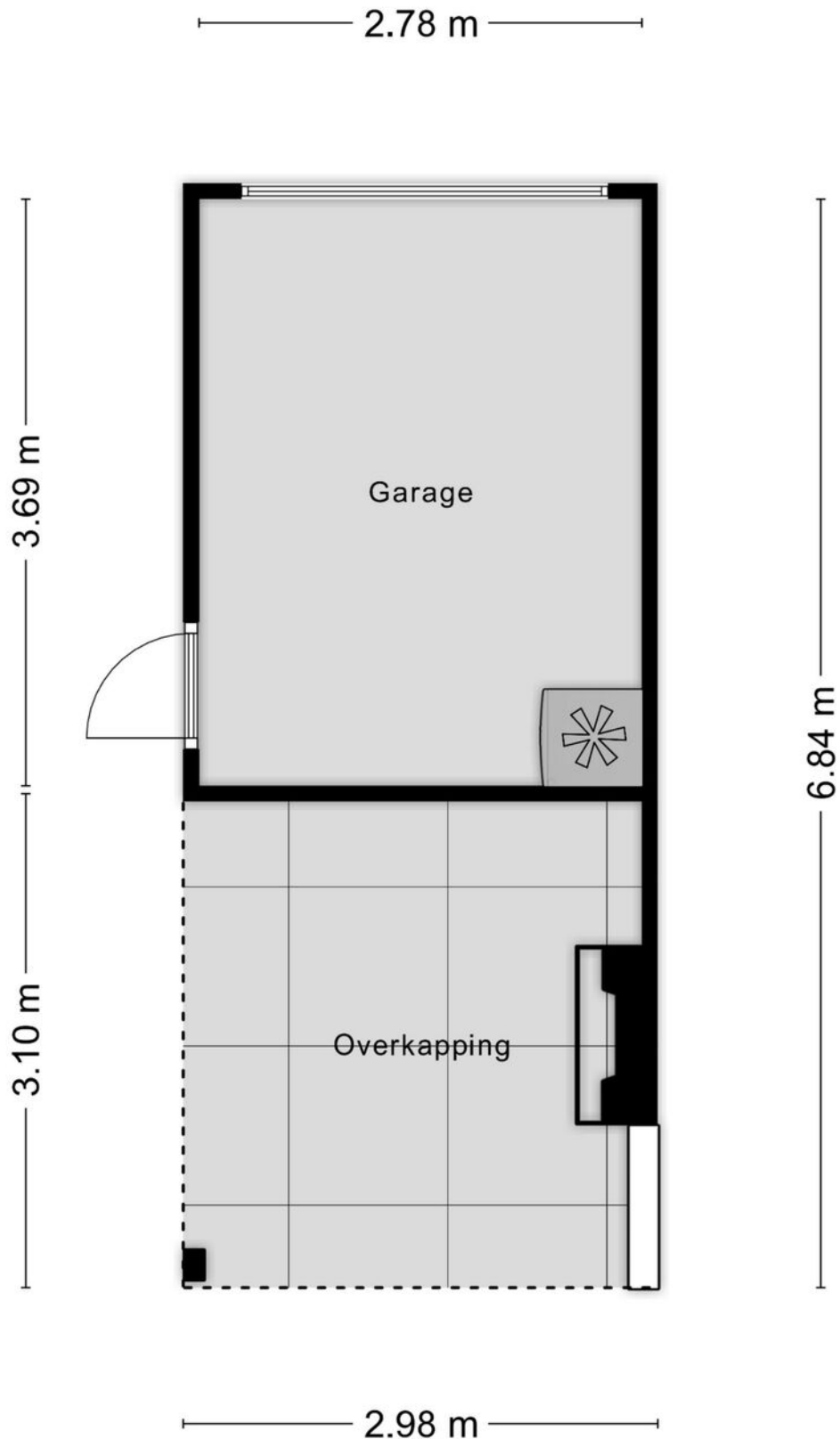


Plattegronden



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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heijtsveld 148



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gemert

Sectie M

Perceel 3494

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kasten slaapkamers + kast badkamer + plank slaapkamer			X
- kast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer met spotjes	X		
- Vitrinekast woonkamer			X
- Plafondventilator slaapkamer			X
- Staande spiegel slaapkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Wasmachine			X
Droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuintafel met 4 stoelen			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