Welkom

www.dorpswonen.nl









Gemert

Pandelaar 63-65

€550.000,- K.K.

dorps wonen .nl makelaardij

Welkom
Bij Dorpswonen Makelaardij

Dorpswonen Midden-Brabant wordt geleid door Roel en Gitte van Hoof vanuit het kantoor aan de Bukkumweg 24H in Hilvarenbeek. Samen vormen zij een hecht vader-dochterteam waarin ervaring en eigentijdse vastgoedkennis elkaar versterken.

Het kantoor richt zich op karaktervolle woningen in dorpen en het buitengebied in Midden-Brabant. Woningen met een eigen verhaal, gelegen op plekken met identiteit en sfeer. Door de sterke regionale betrokkenheid kent Dorpswonen de omgeving van binnenuit en wordt goed aangevoeld wat mensen aantrekt om juist hier te wonen.

Met een achtergrond in de agrarische sector en jarenlange regionale ervaring brengt Roel een praktische, nuchtere blik mee op het buitengebied. Gitte voegt hier haar vastgoedkundige achtergrond en moderne kijk op wonen aan toe. Deze combinatie zorgt voor persoonlijke begeleiding, eerlijk advies en een duidelijke aanpak.

Dorpswonen Midden-Brabant begeleidt bij zowel verkoop als aankoop met volledige aandacht voor de woonwens en de woning.

Ook uw woning verkopen? Neem dan contact met ons op!



Jouw makelaar
Roel van Hoof

vanhoof@dorpswonen.nl
013 - 234 0340
06 - 51525374

Praktische informatie

Overdracht

Vraagprijs	€550.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930, 1989 aanbouw
Isolatievormen	Dakisolatie, gevelisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	Pandelaar 63: 350 m² Pandelaar 65: 163 m²
Gebruiksoppervlakte woning	128,2 m²
Gebruiksoppervlakte bijgebouw	74,8 m²
Inhoud	491,23 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	62,4 m²
Oppervlakte externe bergruimte	3,4 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan doorgaande weg nabij het centrum

Tuin

Type	Achtertuin
Ligging	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Berging

Energieverbruik

Energielabel	Woning C, bijgebouw A+

Cv-ketel

Merk	Nefit
Bouwjaar	Woning: 1999 Bijgebouw: 2020
Eigendom	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom

Omschrijving
van de woning

Vrijstaand wonen met volop ruimte, een multifunctioneel bijgebouw en tal van mogelijkheden!

Op zoek naar een ruime vrijstaande woning met nét dat beetje extra? Aan de Pandelaar 63-65 in Gemert vind je een bijzonder object waarbij wonen en extra gebruiksmogelijkheden op een mooie manier samenkomen. Het geheel bestaat uit een vrijstaande woning, een afzonderlijk bijgebouw en een verbindende garage. Beide gebouwen zijn gelegen op een eigen perceel en worden uitsluitend gezamenlijk aangeboden.

De woning beschikt over circa 128 m² woonoppervlakte, energielabel C en heeft onder andere een ruime woonkamer, een complete keuken, drie slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Het bijgebouw beschikt over circa 75 m² gebruiksoppervlakte en een aanvullende zolderverdieping van circa 36 m². Momenteel is dit gebouw in gebruik als winkelruimte, maar de indeling biedt diverse mogelijkheden voor een andere invulling. Ook gebruik als mantelzorgwoning behoort, onder de daarvoor geldende voorwaarden, tot de mogelijkheden.

De twee percelen hebben samen een oppervlakte van circa 513 m². Een interessant geheel voor wie op zoek is naar extra ruimte, mogelijkheden voor werken aan huis of een combinatie van wonen en een andere activiteit.

Indeling woning | Pandelaar 63

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de achterzijde. Voor de koudere wintermaanden is er een palletkachel aanwezig, die ter overname wordt aangeboden.

Aansluitend aan de eethoek bevindt zich de keuken. Deze complete keukenopstelling is in 2020 geplaatst en beschikt eveneens over inbouwapparatuur uit datzelfde jaar. Een fijne plek waar koken en tafelen op een praktische manier samenkomen. Ook bevindt zich hier een handige kelderkast, ideaal voor het bewaren van voorraad en extra spullen.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfort in huis.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een tweede hal met toegang tot de achtertuin, het toilet, de badkamer en een multifunctionele ruimte.

Deze extra ruimte is naar eigen wens in te vullen en kan bijvoorbeeld uitstekend dienen als speelkamer, hobbyruimte of kantoor aan huis. Tevens bevinden zich hier de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en heeft een tijdloze uitstraling. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, praktische kastruimte, een inloopdouche en een designradiator.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en een extra toilet bereikbaar. Een praktische toevoeging is het separate toilet op deze verdieping, waardoor je hiervoor niet steeds naar beneden hoeft.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde liggen de twee overige slaapkamers. Vanuit één van deze slaapkamers is er bovendien toegang tot het platte dak.

Via de overloop is met een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Een handige plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Indeling bijgebouw | Pandelaar 65

Een bijzonder onderdeel van dit aanbod is het afzonderlijke bijgebouw aan de Pandelaar 65. Dit gebouw beschikt over circa 75 m² gebruiksoppervlakte en een aanvullende zolderverdieping van circa 36 m² overige inpandige ruimte. Daarnaast heeft het energielabel A+!

Het bijgebouw is momenteel in gebruik als hobbyruimte en heeft een open, multifunctionele indeling. Bij binnenkomst kom je in de entree met een keukenvoorziening en balie. Deze bevinden zich in de grote open ruimte die dus momenteel als hobbyruimte wordt gebruikt. Aan de achterzijde zijn een badkamer en toilet aanwezig. Via de hal bereik je de vaste trap naar de zolderverdieping, die uitstekend dienst kan doen als aanvullende opslagruimte. Er is bovendien een praktische hijsvoorziening aanwezig, waarmee goederen eenvoudig naar boven kunnen worden gebracht.

Dankzij de open indeling en aanwezige voorzieningen biedt het bijgebouw interessante mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of atelier. Ook behoort gebruik als mantelzorgwoning tot de mogelijkheden waarbij de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden. Het bijgebouw is niet als zelfstandige wooneenheid in te richten.

Het gebouw is bovendien voorzien van vloerverwarming, rolluiken aan de voorzijde en een eigen cv-ketel uit 2020. Ook zijn de complete nutsvoorzieningen en gevelisolatie aanwezig.

Een extra praktisch voordeel is de bereikbaarheid. Het bijgebouw is zowel via de voorzijde als via de achterzijde te bereiken. Aan de achterzijde is er via een overkapping een verbinding met de gezamenlijke achtertuin bij de woning.

Wonen in Gemert

Gemert is een gezellig en levendig Brabants dorp, waar een uitgebreid voorzieningenaanbod wordt gecombineerd met een gemoedelijke dorpssfeer. Het centrum vormt het bruisende hart van het dorp en beschikt over een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten en horecagelegenheden. Rondom het sfeervolle Ridderplein, met uitzicht op het karakteristieke kasteel van Gemert, kun je terecht voor een gezellig terrasje of een avondje uit eten.

Ook op het gebied van onderwijs, sport en recreatie heeft Gemert volop te bieden. Er zijn diverse basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast heeft Gemert een rijke historie, die onder andere terug te zien is in het kasteel, de Sint-Janskerk en de karakteristieke bebouwing in het centrum.

De Pandelaar ligt op korte afstand van het dorpscentrum, waardoor de dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook de omliggende dorpen en steden zijn goed bereikbaar. De centrale ligging in Zuidoost-Brabant maakt Gemert bovendien een prettige woonomgeving voor wie de levendigheid van een dorp wil combineren met de bereikbaarheid van grotere plaatsen zoals Helmond, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Algemeen

- Vrijstaande woning aan de Pandelaar 63
- Afzonderlijk multifunctioneel bijgebouw aan de Pandelaar 65
- Beide objecten op een eigen perceel
- Totale perceeloppervlakte circa 513 m²
- Woonoppervlakte woning circa 128 m²
- Woning: energielabel C, bijgebouw energielabel A+
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met zwembad en overkapping
- Bijgebouw met circa 75 m² gebruiksoppervlakte en circa 36 m² zolderruimte
- Verbindende garage tussen de woning en het bijgebouw
- Gelegen nabij het centrum van Gemert
- Woning en bijgebouw uitsluitend gezamenlijk te koop

Kortom: een bijzonder object voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en mogelijkheden! De combinatie van een comfortabele vrijstaande woning, een multifunctioneel bijgebouw op een eigen perceel en een verbindende garage maakt dit aanbod net even anders dan anders. Benieuwd naar de mogelijkheden voor dit geheel? We adviseren geïnteresseerden om zich bij eventuele plannen te laten adviseren door een gespecialiseerd bureau op het gebied van ruimtelijke ordening, zodat de mogelijkheden en eventuele voorwaarden binnen het geldende omgevingsplan nader onderzocht kunnen worden. We laten je deze bijzondere combinatie graag tijdens een bezichtiging ervaren!

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de brochure.

Woning *in beeld*





































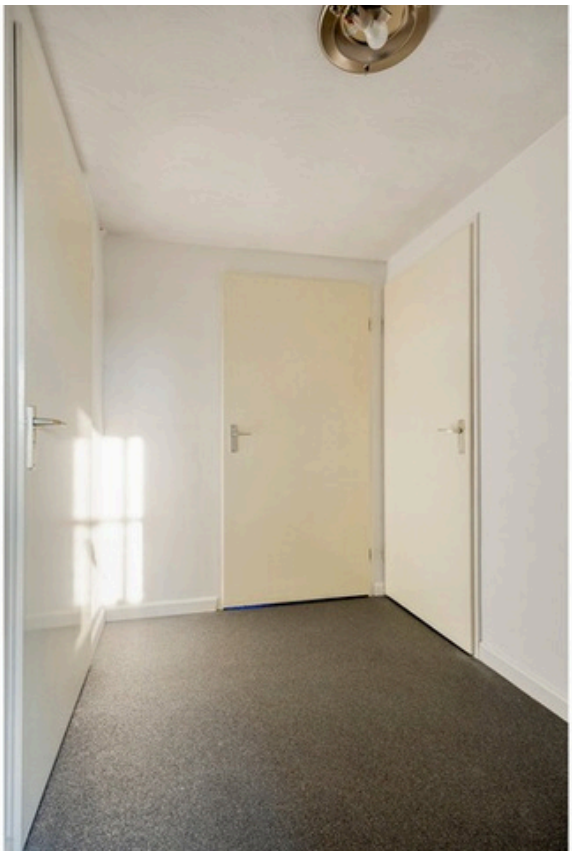

























Play


















MICHELIN
MINIMOTORS Brabant


MINIMOTORS Brabant


Brabant


MICHELIN


MINIMOTORS
Beta


MINIMOTORS
Beta
dBull

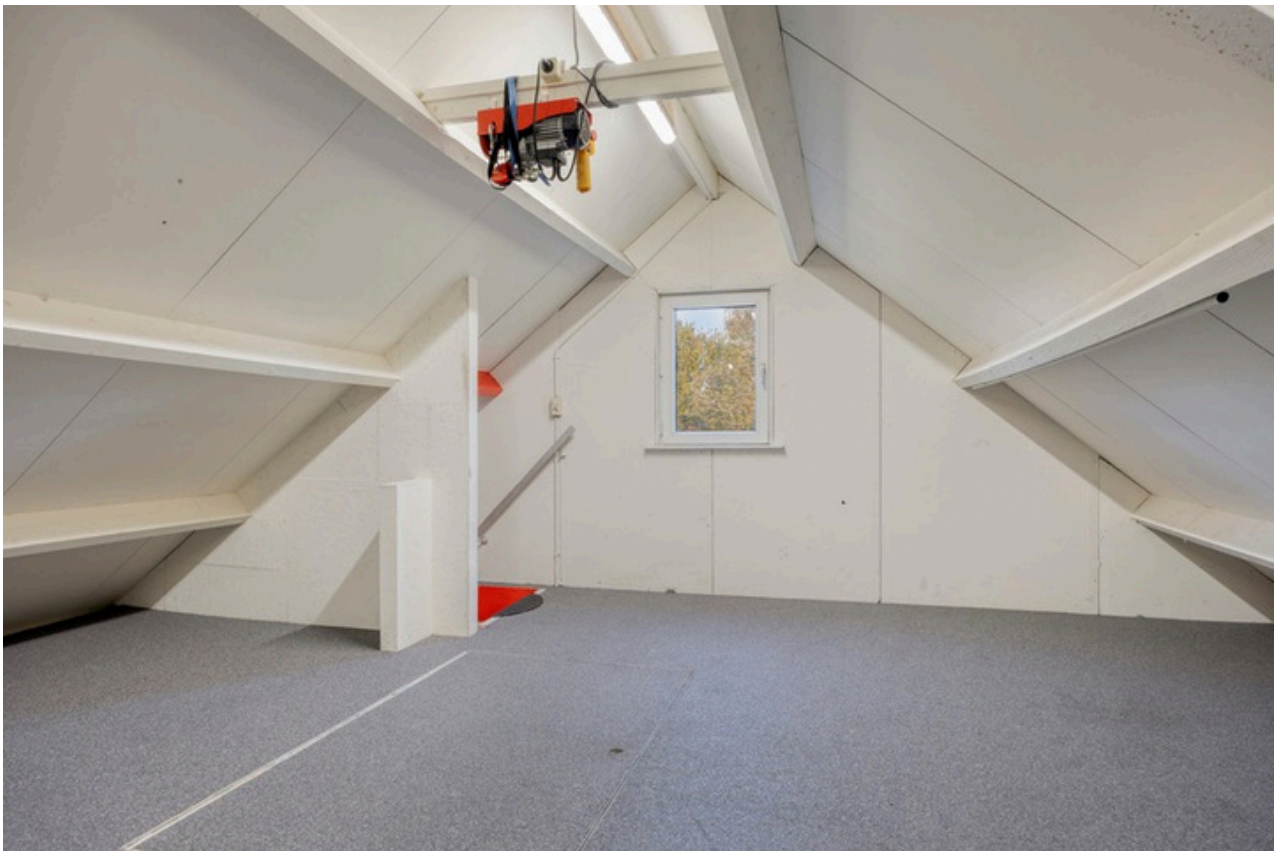


















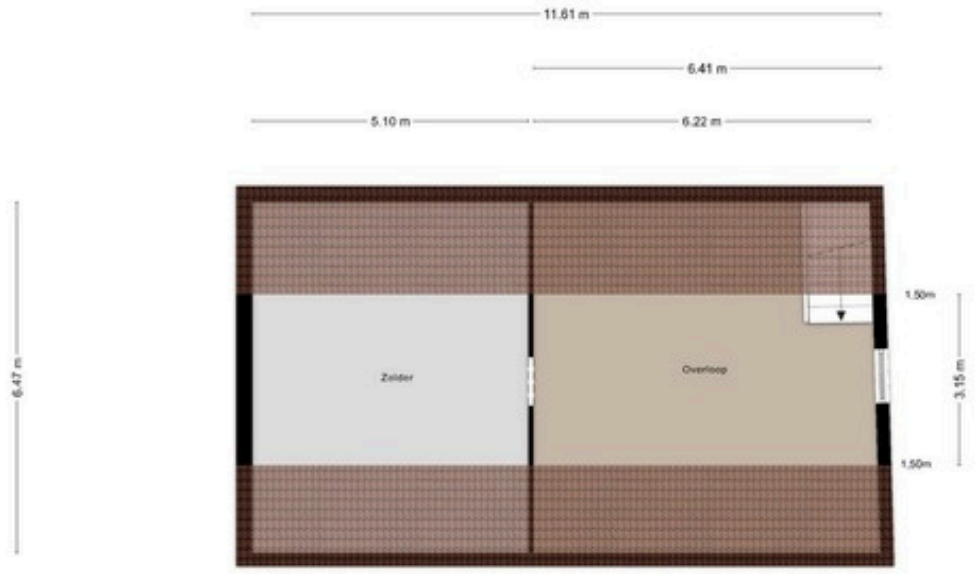
Plattegrond

begane grond



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

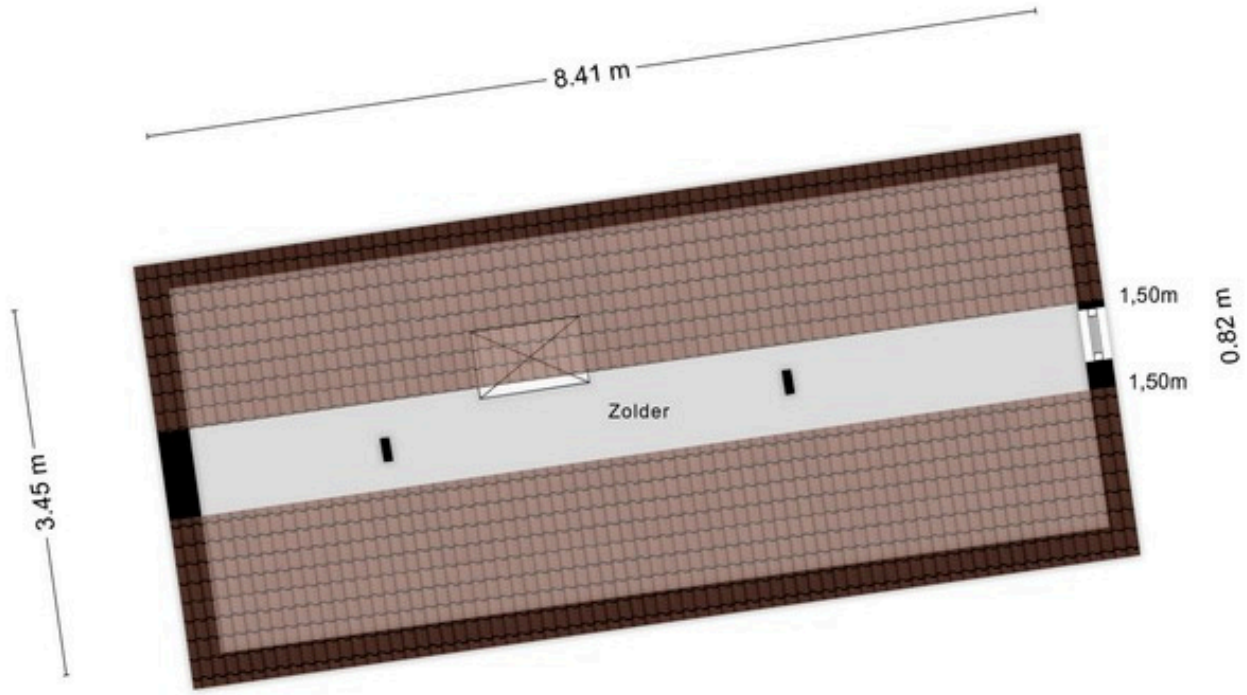
Plattegrond
eerste verdieping





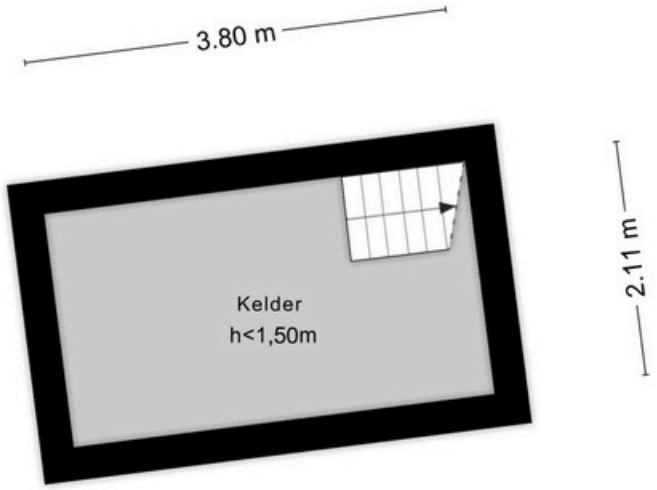
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond *zolder bijgebouw*

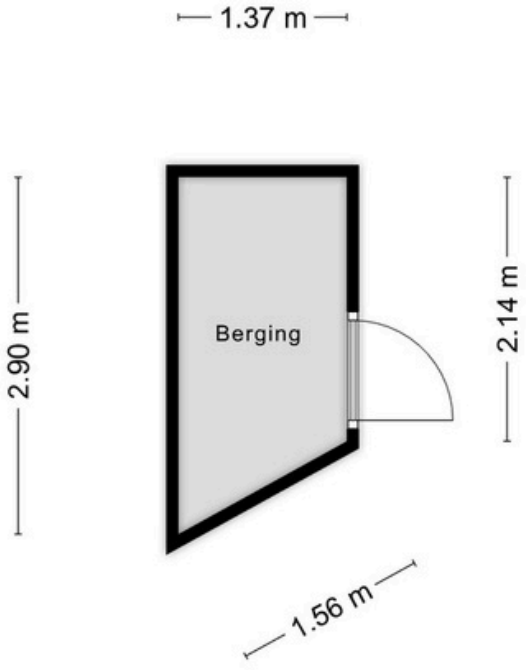


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond *kelder & berging*



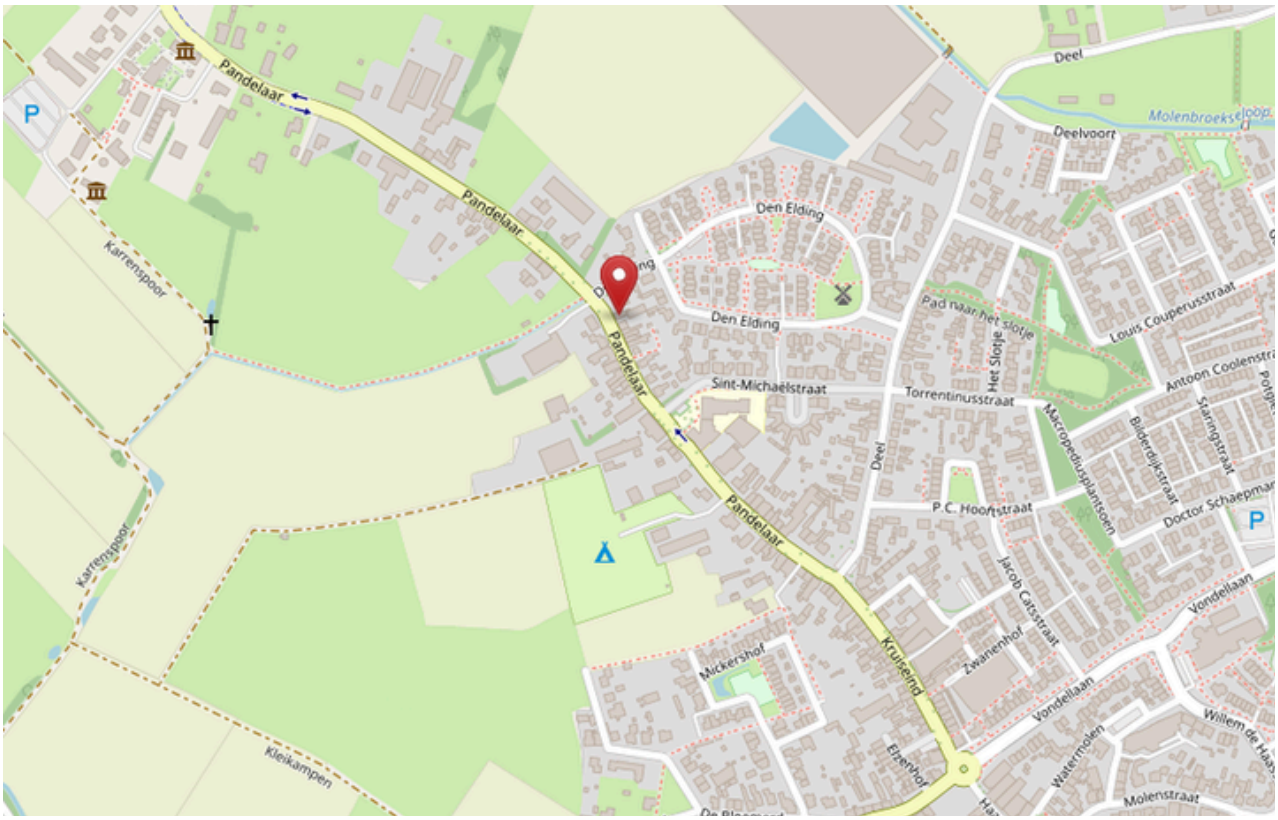
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

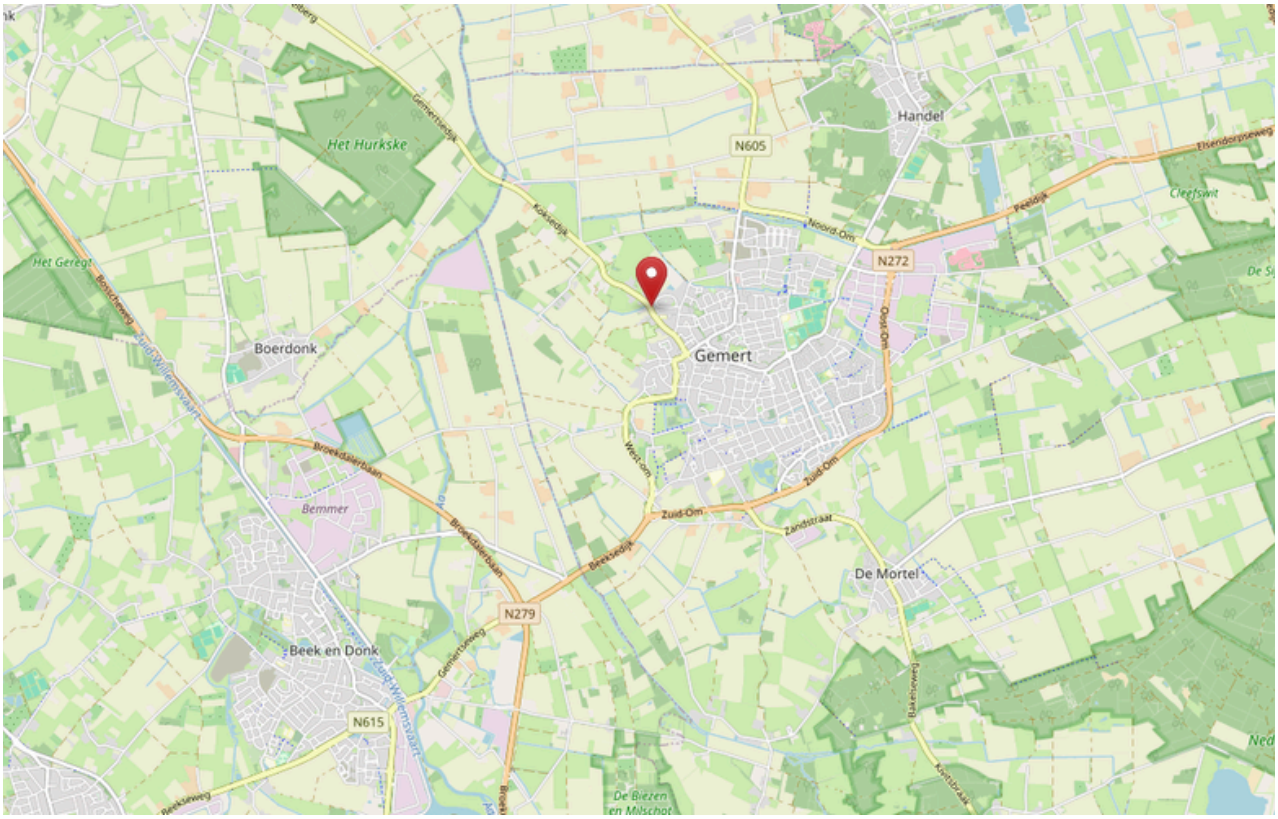


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

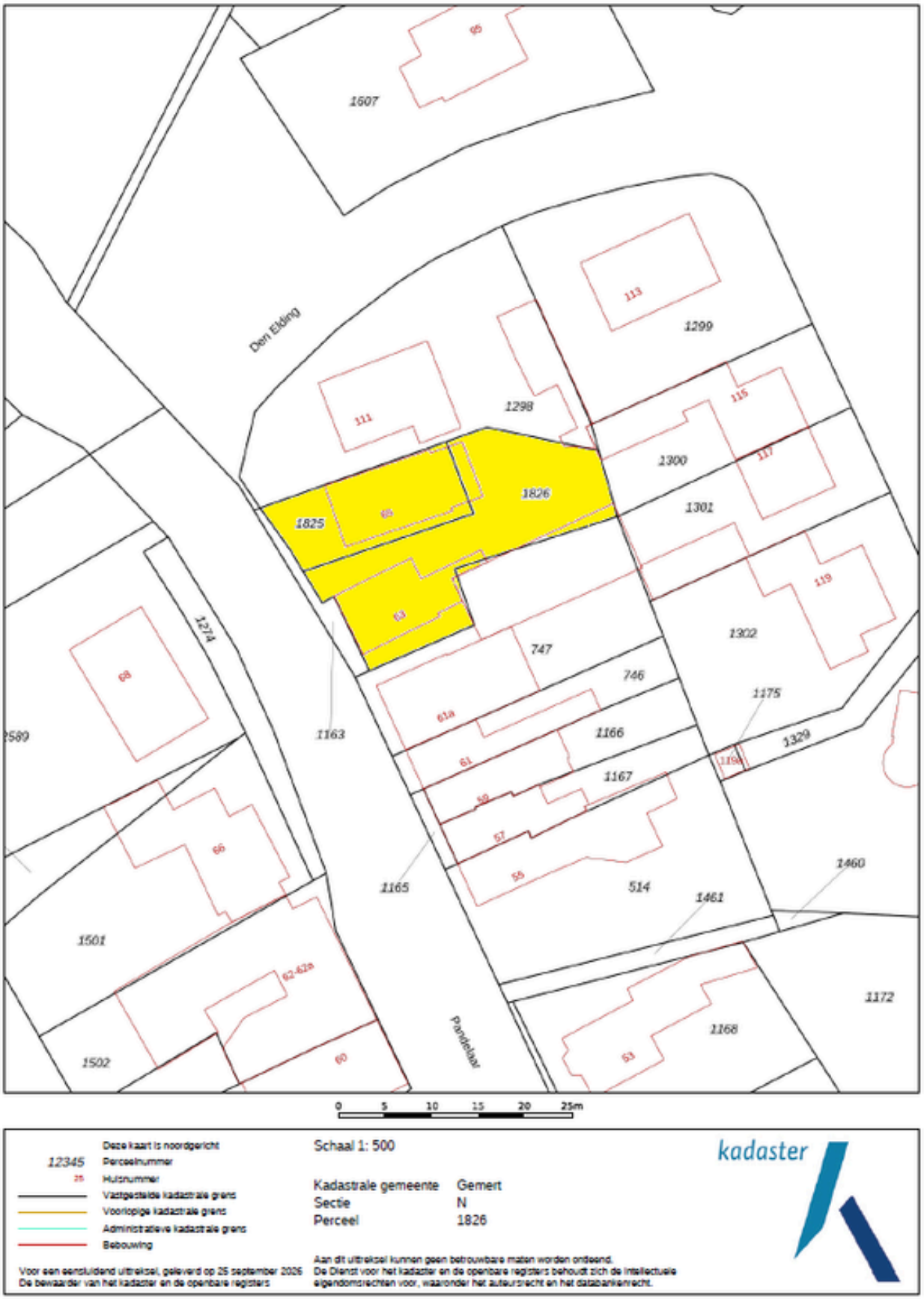
Locatie

woont u hier binnenkort?





Kadastrale kaart



Belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.
Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schrijftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijk van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumenten- voorwaarden dan wel de Algemene voorwaarden van VastgoedNed van toepassing. U kunt deze documentatie bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienst-verlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering,
belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Kantoor Hilvarenbeek
Bukkumweg 24H
5081 CT Hilvarenbeek

013 - 234 0340
middenbrabant@dorpswonen.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 17:30 uur

www.dorpswonen.nl

Volg ons ook op Facebook & Instagram!

Het laatste nieuws, leuke weetjes en de mooiste woningen!