



Te koop!

€538.000,-- K.K.

De Zonnedauw 22

VENHORST

Deze vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw is gelegen op een fraai en zonnig perceel van maar liefst 604 m² in de kern van Venhorst. De woning is met een woonoppervlakte van 166 m² ruim van opzet met volop leefruimte op de begane grond alsmede 4 slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 13 zonnepanelen en energielabel A.



**GEERTS
VAN OIJEN**

makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Overige inpandige ruimte

Grondgebonden buitenruimte

Externe buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar

Energielabel

Bouwjaar CV-ketel

166 m²

671 m³

604 m²

15 m²

21 m²

39 m²

4

1990

A

2020

ENTREE

U betreedt de woning aan de voorzijde met een overdekte entree. De hal/ entree is voorzien van lichte marmeren tegels en lichte schoonmetselwerk wanden. Hier bevindt zich de meterkast met glasvezelaansluiting en de trapopgang naar de 1e verdieping.



WERKKAMER

Aan de voorzijde van de woning is een werkkamer gelegen welke is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een stucwerk plafond. Verder is er een praktische inbouwschuifkastenwand.





KEUKEN

Vanuit de hal komt u in de keuken voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keukeninrichting in lichte kleurstelling is voorzien van een granieten aanrechtblad met dubbele spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap in schouw, koelkast, combi-magnetron en een vaatwasser. Naast de kastruimte in de keukenkastjes biedt ook de kelderkast ruimte voor provisie. De keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eethoek.

*Ruime,
complete
leefkeuken*

WOONKAMER

Aansluitend de royale woonkamer met lichte marmeren tegels met vloerverwarming, deels stucwerk wanden, deels behangen wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. De woonkamer geniet zeer veel natuurlijke lichtinval door de raampartijen aan diverse zijden en de dubbele tuindeuren aan de achterzijde.



SERRE

Deze bieden toegang tot de ruime serre (21 m²) met fraaie houten vloer. Dit is een heerlijke, lichte ruimte waar u direct in contact staat met de riante achtertuin. De serre is voorzien van diverse lichtkoepels, openslaande deuren alsmede een schuifpui.





ACHTERPORTAAL

Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot het achterportaal met tegelvloer en deels betegelde wanden. Het portaal biedt toegang tot de bijkeuken, berging en toiletruimte en heeft een deur naar de achtertuin. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, deels betegelde wanden en een vaste wastafel. Hier bevinden zich ook de witgoedansluitingen en de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Intergas, 2020). De moderne toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De toiletruimte kan natuurlijk worden geventileerd.



1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

Middels de trapopgang komt u op de overloop welke toegang biedt tot 4 slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van vloerbedekking en lichte schoonmetselwerk wanden.



1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van vloerbedekking en stucwerk wanden. De dakkapel geeft deze ruimte extra daglicht. Onder de dakkapel is extra bergruimte gecreëerd.

Slaapkamer 2 is voorzien van vloerbedekking en behangen wanden. Deze kamer heeft een afmeting van 2.30 x 4.00m.



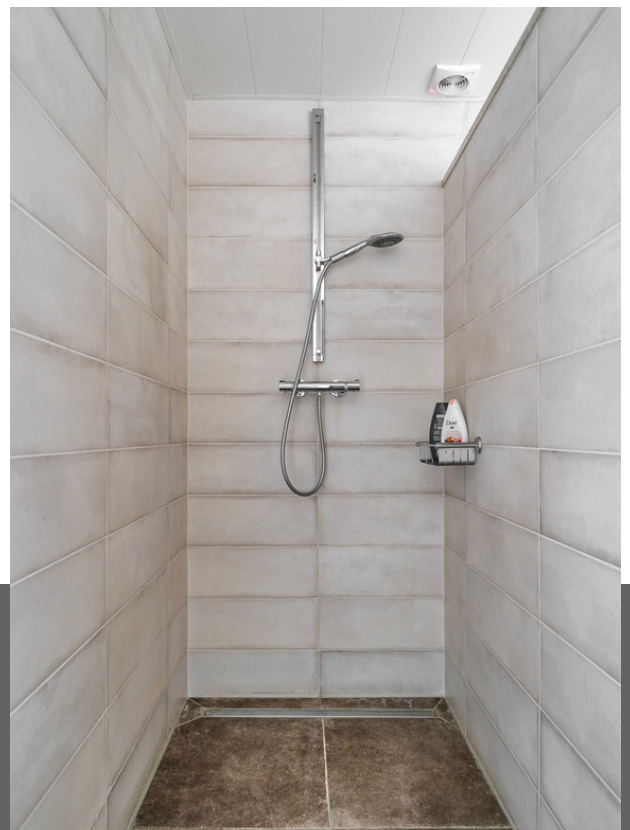
1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 3, de ouderslaapkamer, is eveneens voorzien van vloerbedekking en behangen wanden. Er is een vaste wastafel. De dakkapel zorgt ook hier voor extra daglicht. Onder de dakkapel is extra bergruimte gecreëerd.



1E VERDIEPING | BADKAMER

Vanuit slaapkamer 3 is de en suite badkamer bereikbaar. Deze heeft overigens ook een ingang vanaf de overloop. De royale en complete badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een Whirlpool ligbad, ruime inloopdouche, wastafel in badmeubel en een wandcloset. De designradiator, vloerverwarming en inbouwspots geven deze ruimte de nodige sfeer en warmte.



1E VERDIEPING | 4 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van 2.91 x 4.88m. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking, behangen wanden en een houten panelen plafond.



2E VERDIEPING | BERGZOLDER

Vanuit de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder.



*Ruime
bergzolder*



TUIN

Het perceel is nagenoeg geheel afgescheiden middels houten schuttingdelen. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden, ruim van opzet en ingericht met gazon en diverse borders met volwassen beplanting. Naast de woning is een deur gesitueerd voor de achterom. Achter de woning is een gezellige overkapping gesitueerd (2023). De overkapping is voorzien van verlichting en lichtkoepels.









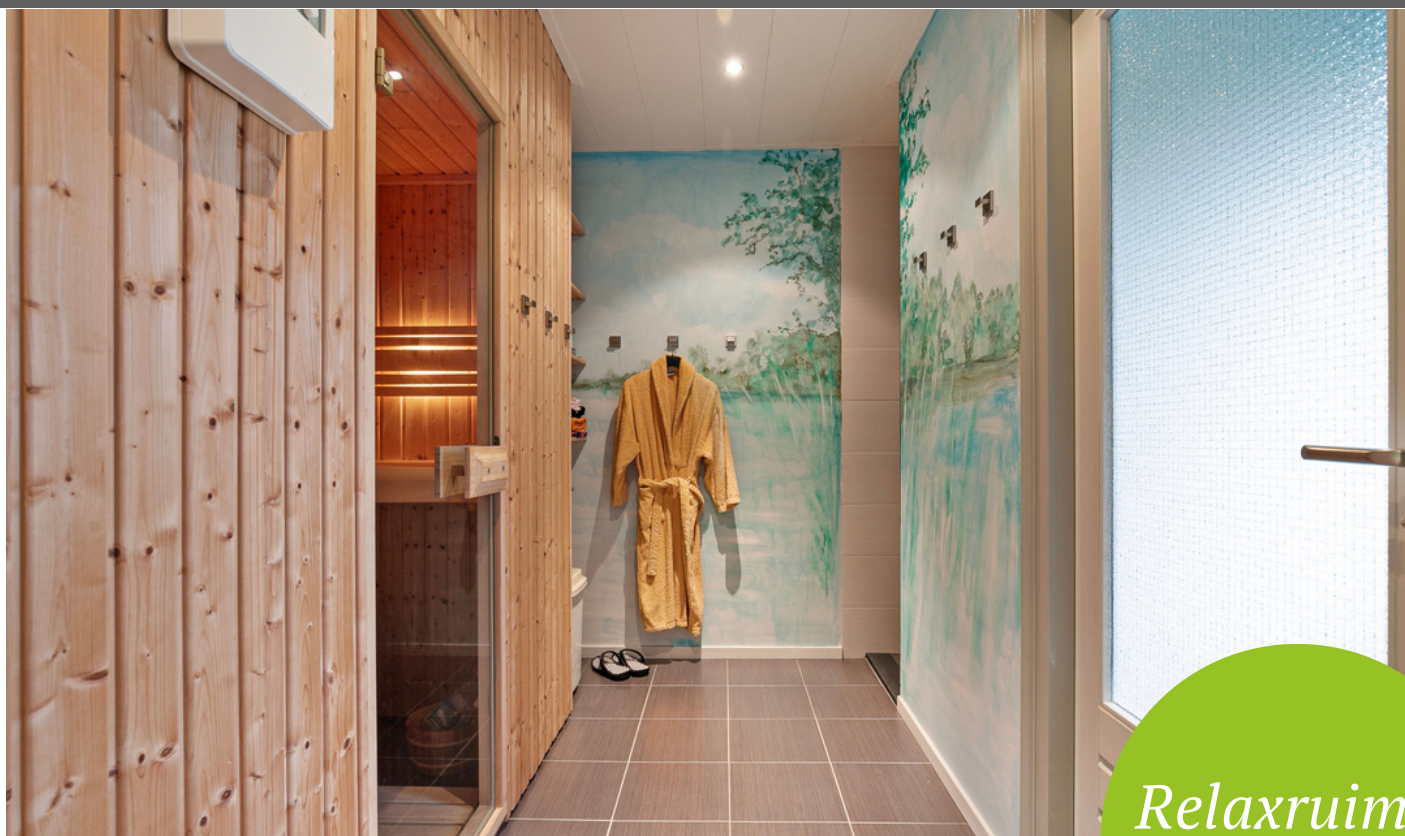
BIJGEBOUW

Op het perceel is een vrijstaand bijgebouw gelegen met een afmeting van 8.01 x 4.47m. Deze is verdeeld in een garage en een relaxruimte. Aansluitend aan het bijgebouw is een afdak gemaakt voor de nodige opslag. De garage is voorzien van een betonvloer, water en elektra. Verder is er een praktische inbouwschuifkastenwand. Aan de voorzijde bieden dubbel openslaande deuren toegang tot de ruimte oprit met carport welke plaats biedt aan meerdere auto's. Middels een losse trap is er toegang tot de open bergzolder met dakraam.



BIJGEBOUW

De relaxruimte is voorzien van een tegelvloer en fraai beschilderde wanden. Hier bevinden zich een ingerichte zithoek, sauna met infrarood, stoomcabine en separate inloopdouche. Een perfecte plek na een dag hard werken.



*Relaxruimte
met sauna*





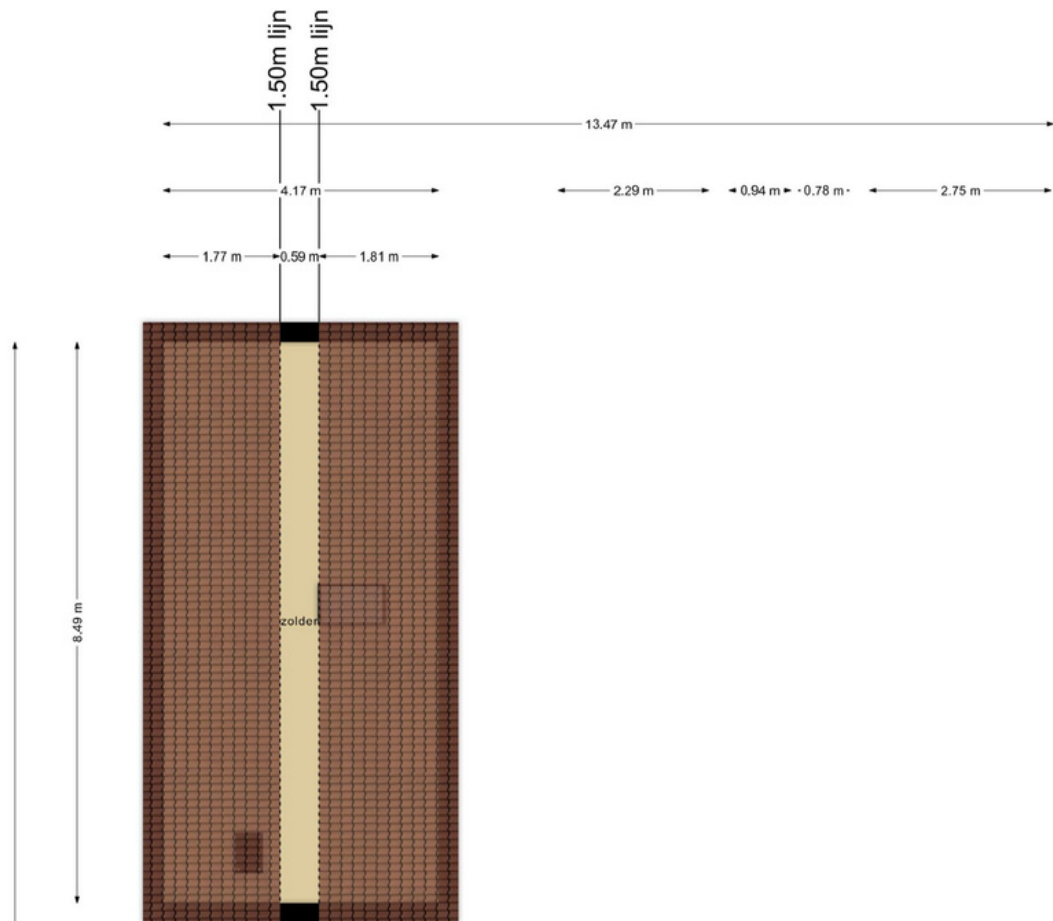
BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Het rookkanaal is momenteel niet in gebruik, maar nog wel aanwezig en met een simpele ingreep weer in gebruik te stellen.
- De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers op de 1e verdieping.
- Op het dak aan de achterzijde zijn 13 zonnepanelen gelegen.
- Woonoppervlakte: ± 166 m², inhoud: ± 671 m³.
- Gelegen op een ruim perceel van 604 m² in een rustige en kindvriendelijk wijk.



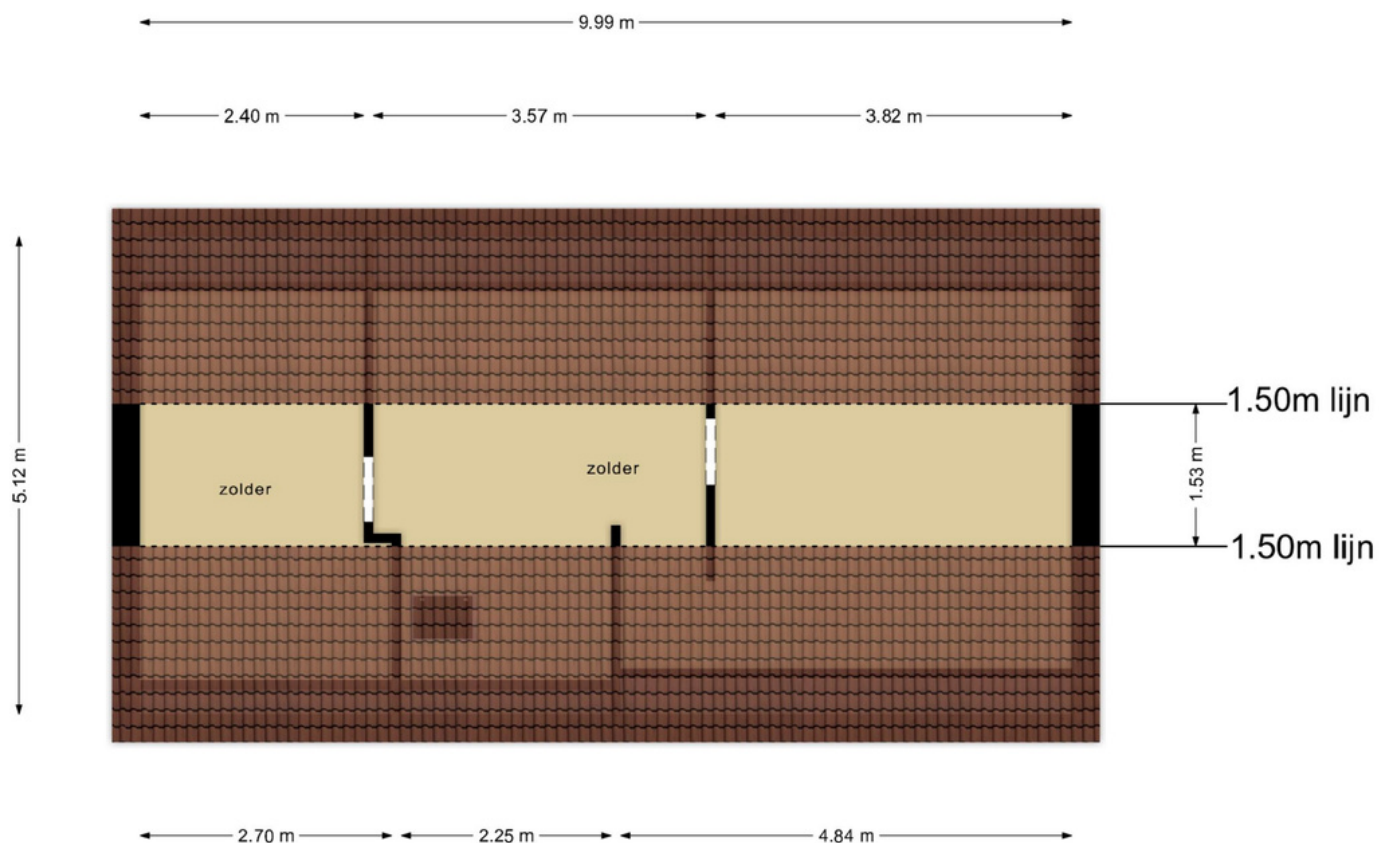
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND



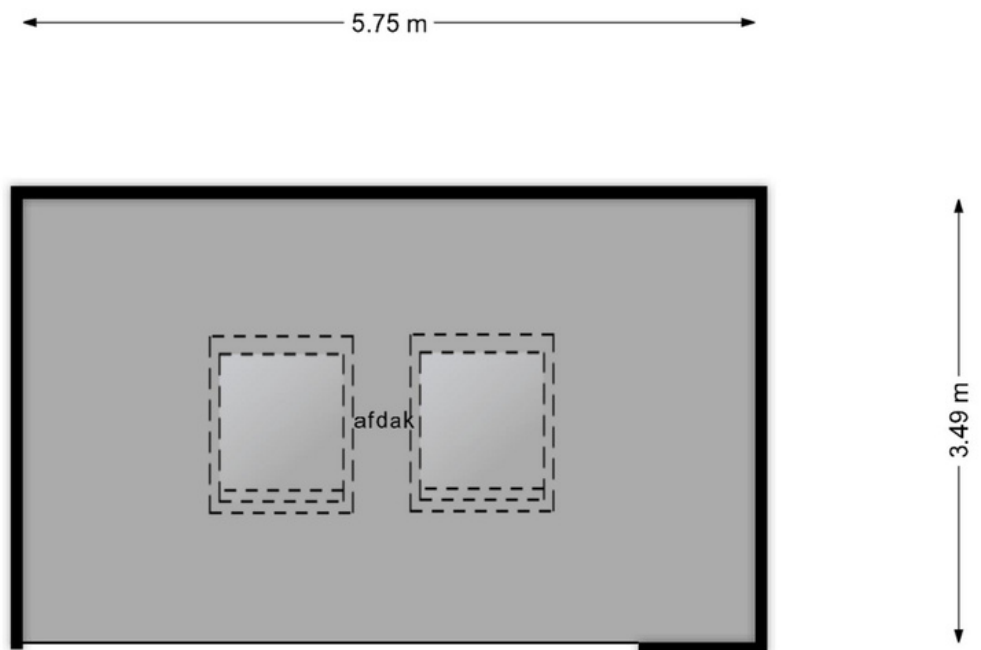
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1E VERDIEPING



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

BERGZOLDER



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



KADASTRALE KAART

Schaal 1: 500

kadaster



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

Kadastrale gemeente Boekel
Sectie D
Perceel 2815

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
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 gemeente Boekel

Een heerlijke plek om te wonen, te werken en te leven. Het is een jonge, landelijke gemeente met ongeveer 10.000 inwoners. Boekel is een dorp met een gezond verenigingsleven en heeft een eigen bedrijventerrein. Ook voor liefhebbers van natuur en rust is er een prachtige trekpleister: Natuurpark "De Perekker" nabij het centrum. De geschiedenis van Boekel gaat terug naar de 13e eeuw en begint bij Rutger van Herpen, die wordt gezien als stichter van Boekel. Door de eeuwen heen kreeg Boekel een agrarisch karakter en is nog steeds een gebied met veel intensieve veehouders. Ook Venhorst en Huize-Padua behoren hiertoe. Venhorst beschikt over een basisschool, supermarkt en een multifunctioneel centrum met theater en diverse zalen. Ook zijn er voorzieningen voor binnen- en buitensport.

'Gastvrij en
actief'



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:

Perfekte lokale marktkennis

Wij kennen ons werkgebied als onze broekzak en hebben vrijwel ieder type huis in Gemert, Bakel, Boekel, Erp en Laarbeek 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 een gemiddelde van 9.4. 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.

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.

VastgoedPro

Geerts Van Oijen Makelaars - Taxateurs is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, VastgoedPro. Bij VastgoedPro zijn ruim 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 de VastgoedPro 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



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



vastgoedpro