



Te koop!

€350.000,-- K.K.

Cruyjenstraat 7

ERP

Dit royale, recentelijk geheel verbouwde appartement met een woonoppervlakte van maar liefst 109 m² is gelegen op de 1e verdieping. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, gerenoveerde keuken, 3 ruime slaapkamers, een nieuwe badkamer, een loggia en separate berging op de begane grond. Het appartement is midden in het centrum van Erp gelegen met alle voorzieningen in de directe nabijheid.



**GEERTS
VAN OIJEN**

makelaars taxateurs

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte

Inhoud

Overige inpandige ruimte

Grondgebonden buitenruimte

Slaapkamers

Bouwjaar

Energie label

Bouwjaar CV-ketel

109 m²

407 m³

5 m²

4 m²

3

1971

C

2008

2023 gereviseerd

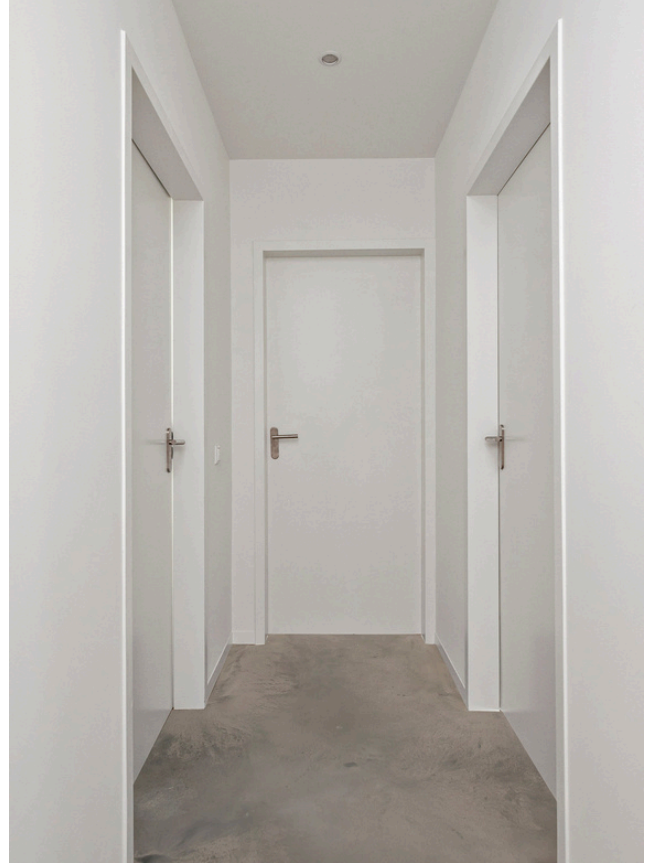
ENTREE

Via de afgesloten hal met trapopgang komt u op de overloop van het appartement. Deze is op de 1e verdieping gelegen en voorzien van een fraaie houten vloer en nieuw stucwerk op wanden en plafond. Hier zijn voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van de wasmachine en droger.



ENTREE

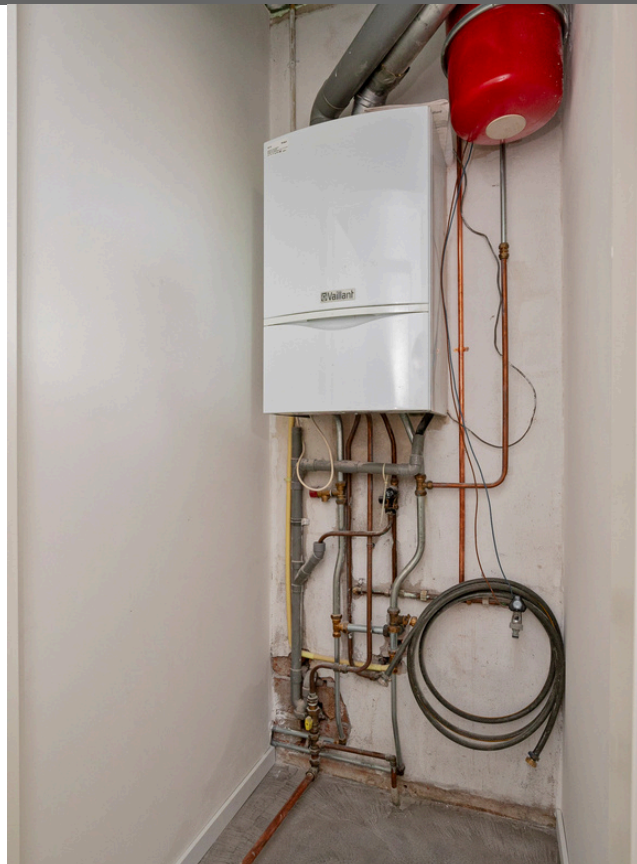
Middels de toegangsdeur op de eerste verdieping bereikt u de hal/ entree van het appartement. Bij binnenkomst bent u direct getuige van de recentelijk gerealiseerde, moderne afwerking. In de hal ligt een vloer met afwerking van microcement. Deze vloer loopt naadloos door naar de woonkamer, keuken en slaapkamers en is volledig voorzien van vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn voorzien van nieuw stucwerk. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting alsmede de toiletruimte, c.v.-ruimte en een separate kast.



TOILETRUIMTE - KASTRUIMTE

De toiletruimte is volledig voorzien van beton ciré wanden en heeft een wandcloset. De aansluitingen voor een fonteintje zijn aanwezig, deze kan nog naar eigen wens worden afgemonteerd.

Verder is er nog een praktische kastruimte met de witgoedaansluitingen en de opstelling t.b.v. de c.v.-combiketel (Vaillant 2008, gereviseerd in 2023 en voorzien van een hoogefficiënte waterpomp). Extra separate kastruimte.



WOONKAMER

Vanuit de centrale gang is er toegang tot de woonkamer/ keuken, 3 slaapkamers en de badkamer.

De moderne en ruime woonkamer geniet veel daglicht en staat in open verbinding met de keuken. De totale ruimte is afgewerkt met een vloer met afwerking van microcement welke is voorzien van vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn voorzien van nieuw strak stucwerk. De inbouwspots alsmede de gashaard zorgen voor de nodige sfeer.



*Ruime
woonkamer
met gashaard*



LOGGIA

Vanuit de woonkamer is de loggia met vlinder bereikbaar. Deze is aan de voorzijde van het appartement op zonzijde gelegen en heeft een afmeting van 4.13 x 1.00m. De loggia is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik welke tevens kan worden gebruikt voor verduistering van de slaapkamer aan de voorzijde.





KEUKEN

De verdekt opgestelde keuken heeft een vernieuwde keukeninrichting in lichte kleurstelling. De keukeninrichting is in een U-opstelling geplaatst en heeft een beton ciré aanrechtblad met spoelbak. Verder is de volgende inbouwapparatuur aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een close-in-boiler. De keuken biedt meer dan voldoende opbergruimte.

*Vernieuwde
keuken*

3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en heeft een raampartij over de volle breedte van de kamer. De kamer is voorzien van een vloer met afwerking van microcement voorzien van vloerverwarming, nieuwe stucwerk wanden en - plafond en heeft een afmeting van 4.13 x 2.30m.



3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 2 en 3 hebben een identieke afwerking met een vloer met afwerking van microcement voorzien van vloerverwarming, nieuwe stucwerk wanden en -plafond. Met een afmeting van respectievelijk: 3.38 x 2.66m en 3.38 x 4.18m is het appartement voorzien van 3 ruime slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een rolluik.

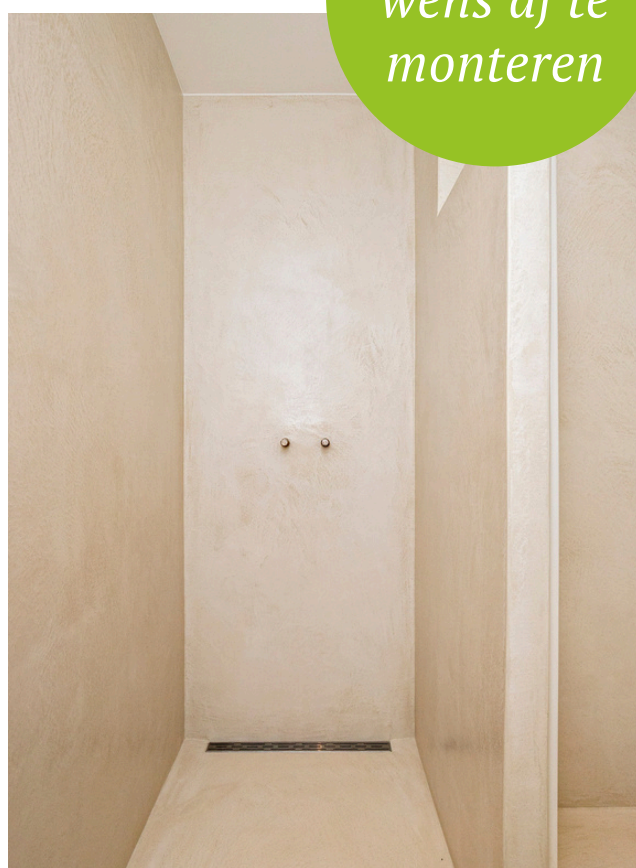


BADKAMER

De badkamer is voorzien van beton ciré vloer- en wandafwerking. Het badmeubel en sanitair kan nog naar eigen wens worden afgemonteerd. De designradiator is reeds geplaatst. De badkamer kan mechanisch worden geventileerd.



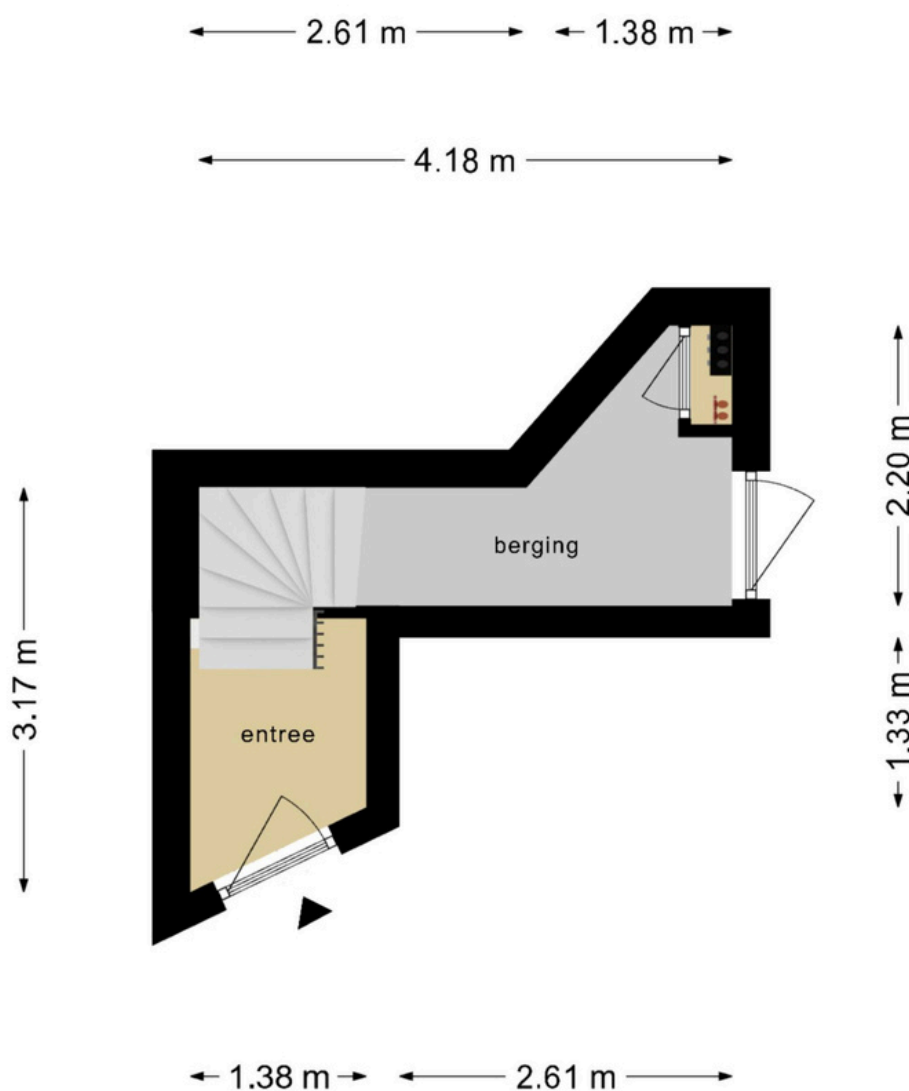
*Naar eigen
wens af te
monteren*





BIJZONDERHEDEN

- Midden in het centrum van Erp gelegen met alle voorzieningen in de directe nabijheid.
- Verrassend royaal appartement met 109 m² woonoppervlakte en 3 ruime slaapkamers.
- Recent geheel gemoderniseerd met een modern afwerkingsniveau; - vernieuwde elektra, - vloer- en plafondisolatie, - vloerverwarming, - geheel voorzien van nieuwe vloer-/ wand- en plafondafwerking, - vernieuwde keuken.
- De badkamer kan nog naar eigen smaak worden afgemonteerd.
- Voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- Nagenoeg alle ramen zijn voorzien van rolluiken, m.u.v. slaapkamer 1.
- Zonnige loggia aan de voorzijde van het appartement voorzien van rolluik.
- Separate berging op de begane grond.
- Bijdrage Vereniging van Eigenaren € 50,- per maand.



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



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

1E VERDIEPING



Wonen in Erp

Erp is een kerkdorp van de gemeente Meierijstad en telt ruim 7.000 inwoners. Het is een heerlijke plek om te wonen, werken en leven, en is rijk aan verenigingen zowel sportief als cultureel. In het oog vallen de Sint-Servatiuskerk en het voormalige raadhuis. Het raadhuis zijn mooie dorpshuizen, waaronder het voormalige burgemeestershuis. In Erp zijn er voldoende mogelijkheden voor mooie wandel- en fietstochten. Bijvoorbeeld in het buitengebied van Erp, zoals de bossen en rondom rivier de Aa.

'Parel van de
Meerij'



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:

Perfecte 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 