

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



PANDELAAR 87
GEMERT

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Woonoppervlakte	366 m ²
Overige inpandige ruimte (kelder 13 m ² , zolder 5 m ²)	18 m ²
Externe bergruimte (garage 78 m ² , orangerie 16 m ²)	94 m ²
Overdekt terras bij orangerie	21 m ²
Inhoud	1.234 m ³
Perceel	3.370 m ²

Bijzonderheden

- Woningsplitsing mogelijk: Indien gewenst werkt gemeente Gemert mee aan een woningsplitsing van maximaal 3 wooneenheden;
- Bouwjaar 2005;
- Jonge zeer authentieke woonboerderij met verrassend veel ruimte;
- Aan rand van het gewilde Gemert gelegen aan authentieke straat met b.v. het Boerenbondmuseum in de nabijheid;
- Prachtige tuin waar u heerlijk kunt vertoeven met optimale privacy, rust en ruimte;
- Energielabel A ; optimaal geïsoleerde, gasloze woning met o.a. een (lucht) warmtepomp;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Vraagprijs € 1.495.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

PANDELAAR 87 GEMERT

Algemeen

Dit bijzondere object biedt veel op allerlei vlakken: bijzonder royaal, relatief jong, bijzonder fraaie architectuur, hoogwaardige bijgebouwen, prachtig buitenzwembad en bovenal een adembenemende beleving zodra u in de tuin staat met indrukwekkend uitzicht over landerijen. Kom eens kijken; alleen een bezichtiging geeft u een optimale beleving van deze unieke woonboerderij gelegen in het gewilde Gemert.



Zodra u de woning bereikt ziet u zowel links als rechts van de woning de oprit voor royale parkeergelegenheid





PANDELAAR 87 GEMERT



Entree Linkerzijde

De voorentree leidt naar hal waarbij u de mogelijkheid heeft om meteen rechts naar de bijzonder royale living te gaan.

Tevens vanuit hier toegankelijk een fijne en ruim bemeten kantoor-/werkruimte met houten vloer, het gastentoilet en een bergruimte/bijkeuken met witgoedaansluiting, opstelling van boiler en reservoir van de stofzuiginstallatie





Deze ruimte van zo'n 62 m2 geeft door zijn grote karakteristieke raam-/deurpartijen, waaronder het bij de stijl van de woonboerderij passende getoogde verdiepingshoge raam aan de voorzijde veel licht en uitzicht op zowel de voor- als achterzijde.

De vloer is met houten delen belegd (in combinatie met vloerverwarming)

Living



**Slaapkamer &
Badkamer en-suite**







Leefkeuken

Zodra u deze leefkeuken binnenkomt wordt u verrast door zijn ruimte, zo'n 57 m²! De moderne keukeninrichting uit 2021 is in de vorm van een kookeiland en een grote wandopstelling geplaatst. De grote, brede openslaande terrasdeurenpartij aan de achterzijde alsmede het prachtige extra hoge (3,15 m) raam aan de voorzijde zorgen daarnaast nog eens voor veel en prettig lichtinval.

De vloer is hier ook weer belegd met houten delen waaronder vloerverwarming.





De keukeninrichting is van alle gemakken voorzien zoals – een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, quooker, combi-oven, koelkast, vaatwasser en veel bergruimte rondom in de vorm van grote laden.

Bij het prachtige hoge raam kunt een grote eettafel voor een groot gezelschap opstellen.





Garage

In dezelfde stijl als het huis is de garage gebouwd, in spouw en royaal bemeten: bijna 12 meter diep en extra breed (5,79m).

Een heerlijke garage voor meerdere auto's of om uw hobby uit te voeren. Via vaste trap is er nog een royale bergzolder. Voor verdere afmetingen kunt u bijgevoegde plattegrond van deze garage raadplegen.





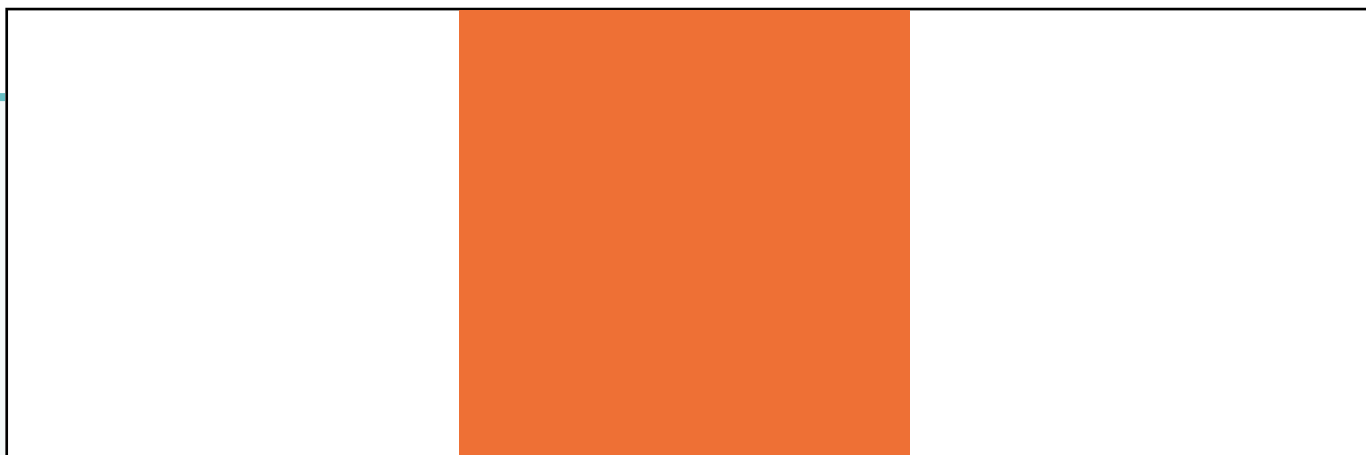
Via de afsluitbare poort bereikt u de bijzonder fraaie tuin welke onder architectuur is aangelegd. De gazonpartijen, het volwassen groen in combinatie met de fraai bestratte terrassen, paden en vijverpartijen maken het geheel tot een oase waar rust en ruimte bij elkaar komen en u een permanent vakantiegevoel ervaart.

Kijk ook eens naar de drone-film om een goede indruk te krijgen.

Tuin







Zwembad & orangerie



Achterin ligt het prachtige zwembad met een bij de stijl van het huis passend overdekt fraai terras met rieten kap en buitenhaard uitmondend in een orangerie met 2e buitenhaard van waaruit u prachtig weids en vrij over de achtergelegen landerijen uitkijkt.

De bijgevoegde plattegrond geeft u een idee over deze ruimte.





Orangerie









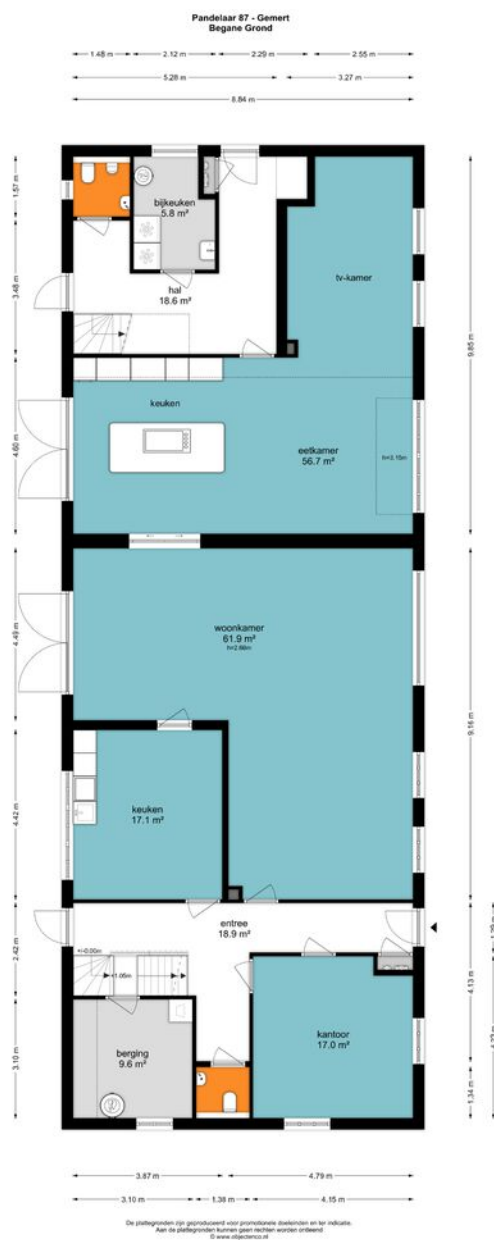
Veldschuur

Last but not least is nog te noemen de royale veldschuur welke rechtsachter op het perceel is gepositioneerd.





Plattegrond Begane grond

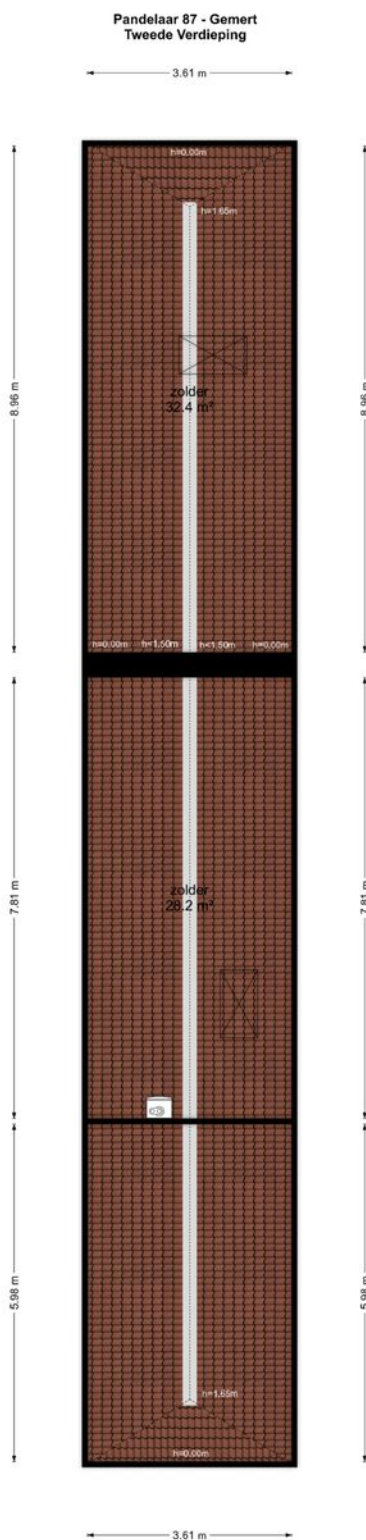


Plattegrond Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Daarom kunnen geen rechten worden ontleend.

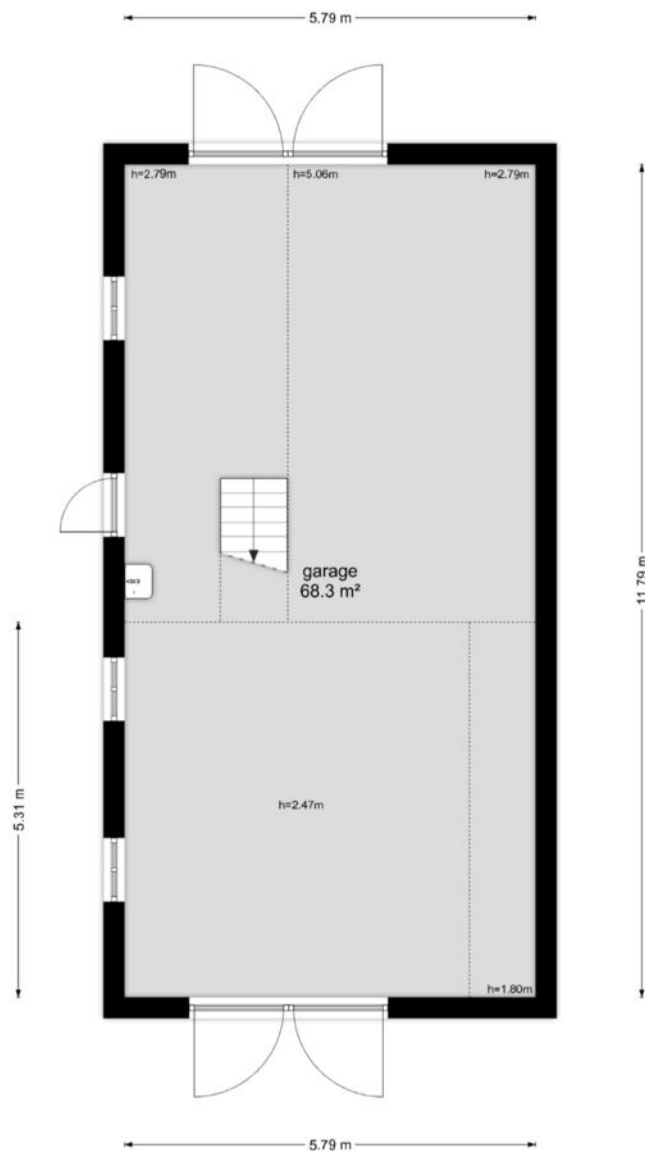
Plattegrond Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden is geen aanspraak te maken op nauwkeurigheid.

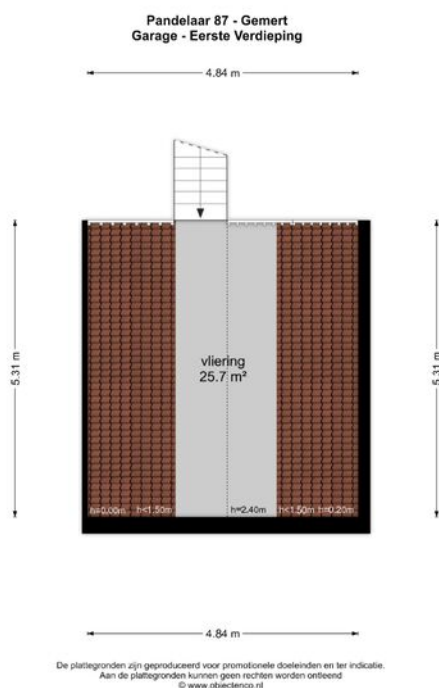
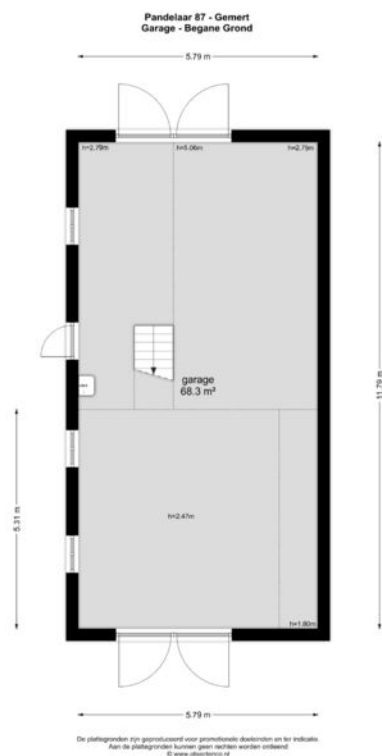
Plattegrond Garage

Pandelaar 87 - Gemert
Garage - Begane Grond



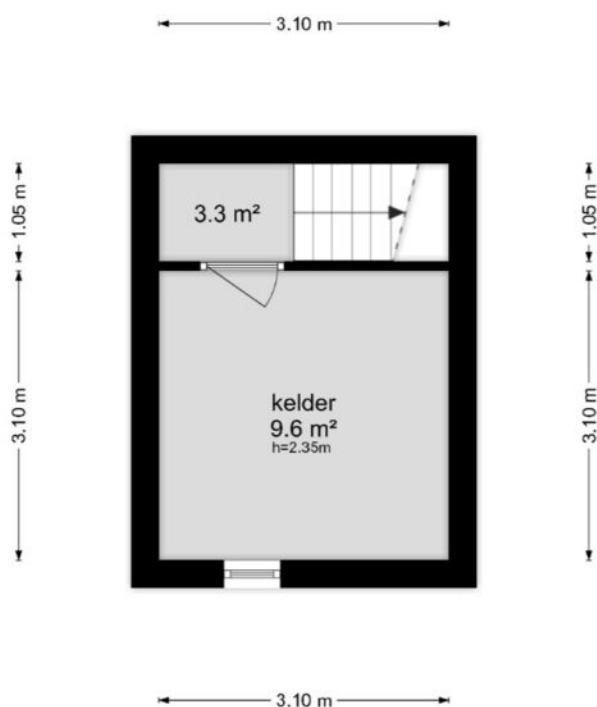
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegronden Garage



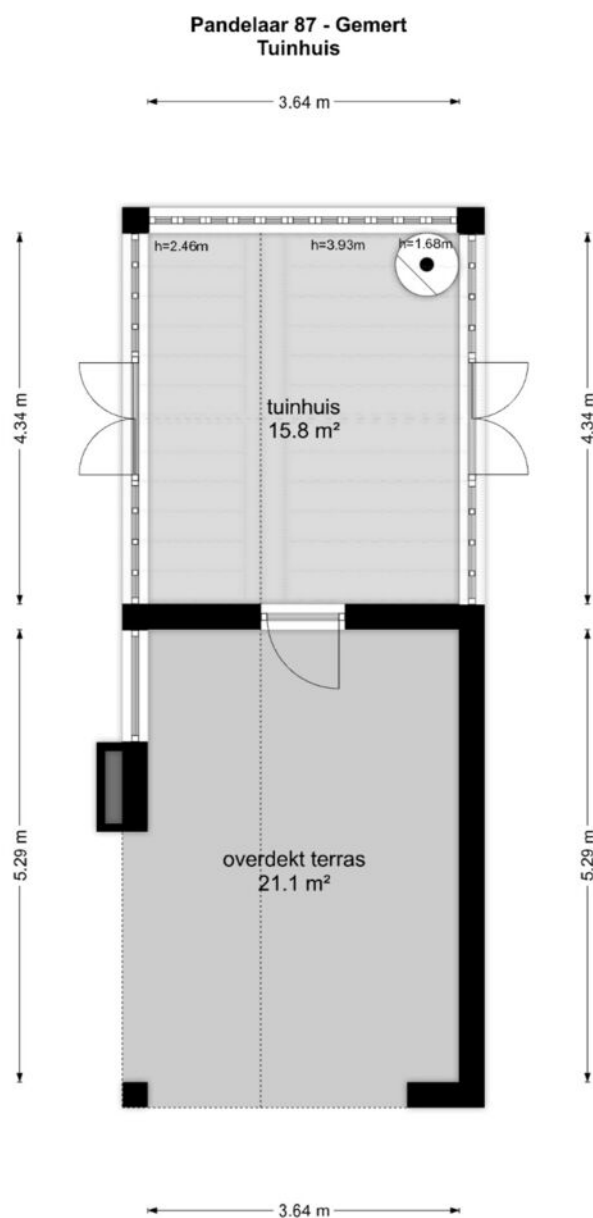
Plattegrond Kelder

Pandelaar 87 - Gemert Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Orangerie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

This is a cadastral map of a residential area in Rotterdam. The map displays property boundaries, building footprints, and land use. A prominent orange road runs diagonally across the map. Various parcel numbers are visible, such as 1216, 1879, 2522, and 2190. A scale bar at the bottom left indicates distances up to 100 meters.

Schaal: 1: 2634



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U