

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



MARIA DE VRIESSTRAAT 36
GEMERT

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Woonoppervlakte	152 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Inhoud	566 m ³
Perceel	323 m ²

Bijzonderheden

- Royale woonkamer van voor tot achter met ruimte voor een compleet open woonkeuken;
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Voorziet 4 royale slaapkamers;
- Voor- en achtertuin met ingangen via de beide zijanten van het perceel, en toegang via het achterpad naar de achtertuin;
- Achtertuin gelegen op het zuiden;
- Gelegen in een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer, in een groene omgeving, met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Gemert is centraal gelegen t.o.v. o.a. Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden en voorziet in alle dagelijkse behoeften, zoals supermarkten, sportverenigingen, onderwijsinstellingen en horecagelegenheden.

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.

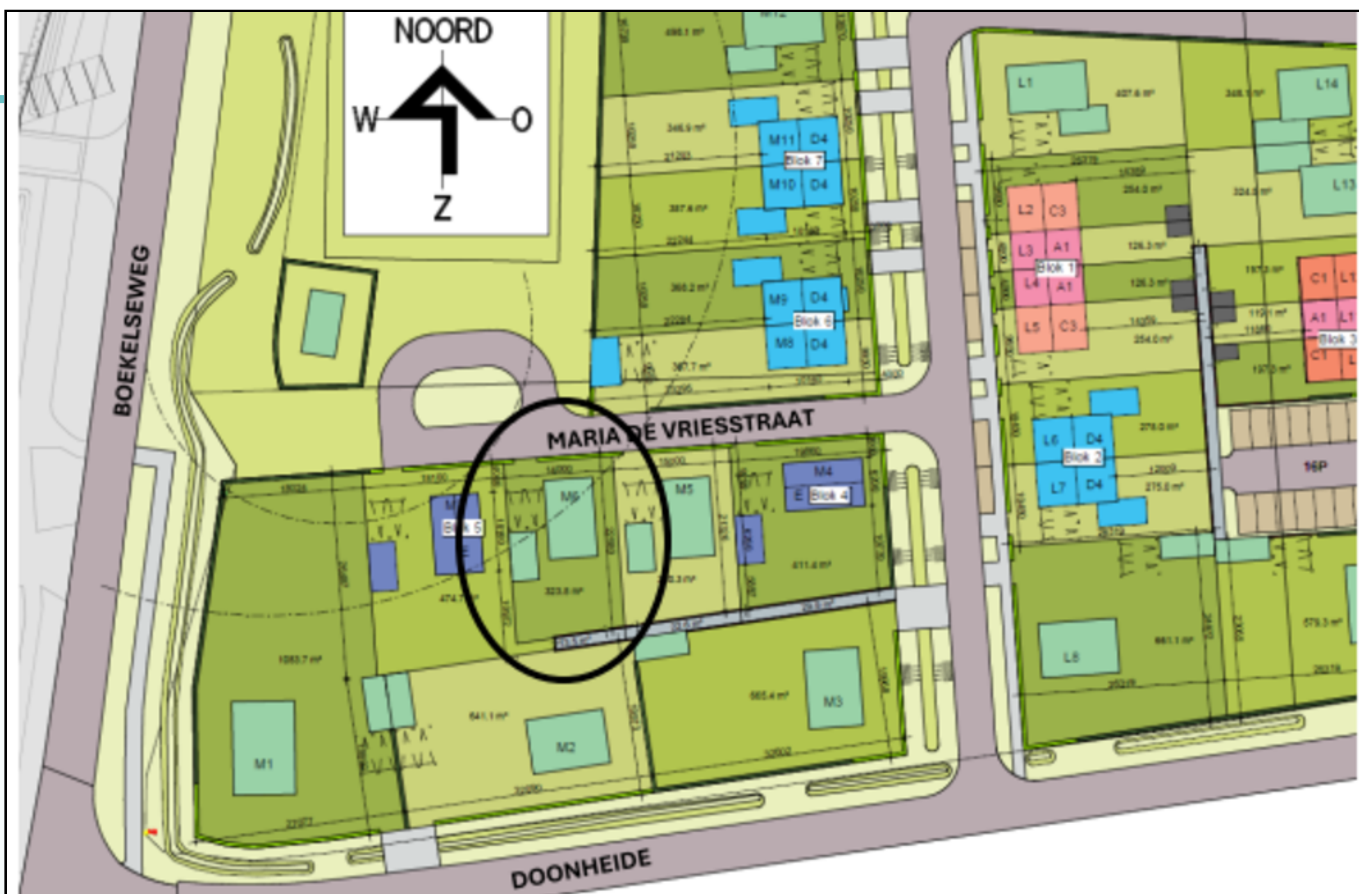


Wonen in een moderne energiezuinige vrijstaande woning op een ruim perceel, met volop privacy, eigen parkeerplaatsen en een indeling die klaar is voor de toekomst. Deze eigentijdse woning aan de Maria de Vriesstraat 36 in Gemert combineert het comfort van nieuwbouw met de vrijheid om de afwerking volledig naar eigen wens vorm te geven.

Bieden vanaf € 649.000 v.o.n.

Aanvaarding in overleg

MARIA DE VRIESSTRAAT 36 GEMERT



Ligging en exterieur

De Maria de Vriesstraat ligt in de kindvriendelijke en groene wijk Doonheide II, aan de rand van Gemert. Hier woon je in een rustige straat met veel privacy, maar ook met uitstekende bereikbaarheid. Basisscholen, sportclubs, winkels en natuur zijn op fietsafstand, en met de auto ben je binnen enkele minuten op uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden.

Deze woning beschikt over hoogwaardige materialen en een doordacht ontwerp. De buitenkant toont een opvallende combinatie van licht pleisterwerk, metselwerk in bruintinten en een grijs zadeldak. De royale ramen zijn uitgevoerd in hardhouten kozijnen in grijze kleur en zorgen voor maximale lichtinval. Een ruime, geheel geïsoleerde berging, voorzien van vloerverwarming/koeling, te gebruiken als stallingsruimte of voor overige doeleinden in te richten zoals bijvoorbeeld een kantoor, praktijk aan huis of hobbyruimte. De oprit voorziet twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Oplevering en Techniek

- Je bent vrij om in overleg met de verkoper te kiezen voor verschillende meerwerkopties, uitbouwen of andere aanpassingen aan de woning. Dit logischerwijs wel binnen de technische mogelijkheden;
- De woning wordt standaard voorzien van een complete luxe badkamer en luxe toilet. Voor snelle beslissers is het mogelijk om in overleg met de verkoper hier andere keuzes in te maken.
- Op de tweede verdieping zijn de voorzieningen aanwezig om naar eigen wens een 2e badkamer te realiseren. De woning wordt behangklaar/casco opgeleverd. Dat wil zeggen zonder keukeninrichting, tuininrichting, vloerafwerking, gordijnen en binnenschilderwerk.
- Bouw is reeds gestart, een snelle oplevering is dan ook mogelijk.

Deze woning is ontworpen met het oog op de toekomst. Je profiteert van de nieuwste technieken op het gebied van energiezuinig wonen:

- Vloerverwarming/koeling op alle verdiepingen. Er worden geen radiatoren meer toegepast wat het ruimtegebruik en comfort bevordert.
- Warmtepomp installatie; voor verwarmen en koelen van de woning.
- WTW-systeem (balansventilatie met warmteterugwinning)
- PV- zonnepanelen (aantallen afgestemd op de BENG-eisen)
- Zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Vorstvrije gevelkraan en schrobput aan de achterzijde
- Hoogwaardige kozijnen en isolatie volgens de laatste normen
- Dit tezamen zorgt voor een A +++ Label.



Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in een royale hal met trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de meterkast.

De woonkamer en keuken vormen samen één grote leefruimte aan de tuinzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk lichtinval en een prachtig zicht op de achtertuin. De keukenopstelling kun je zelf volledig invullen – met ruimte voor een kookeiland, royale eettafel of zelfs een koffiehoeck met uitzicht op de tuin.

De ruime geïsoleerde berging: deze ruimte is voorzien van vloerverwarming met koelfunctie en is tevens voorzien van een wateraansluiting en afvoer waardoor het mogelijk is hier bijvoorbeeld een keukenblok of een uitstortgootsteen te plaatsen.



MARIA DE VRIESSTRAAT 36 GEMERT



Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers, elk met een prettig formaat en veel daglicht dankzij de strategisch geplaatste kozijnen. Ideaal voor een hoofdslaapkamer, kinderkamers, werkkamer of logeerkamer.

De luxe badkamer is bereikbaar via de overloop en wordt opgeleverd met tegelwerk, inloofdouche, badmeubel en toilet. Voor snelle beslissers is het mogelijk zelf nog de afwerking te bepalen en in overleg met de verkoper hier eigen keuzes in te maken.

Indeling:

- Slaapkamer 1: aan de voorzijde, ideaal als master bedroom
- Slaapkamer 2 & 3: aan de achterzijde, perfect voor kinderen of thuiswerk
- * slaapkamer 4 is gelegen op de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping biedt nog een 4e volwaardige slaapkamer, voorzien van een dakvenster, en een extra zolderruimte die zich perfect leent als speelkamer, atelier, logeerplek of bergruimte. Ook deze verdieping ontvangt veel licht en voelt ruim aan dankzij het schuine dak en de slimme indeling. De zolder is voorzien van een aparte technische ruimte. Hier vind je o.a. de warmte terugwin installatie (WTW), de warmtepomp en de witgoed aansluitingen. Op de zolder wordt het basis/voedings leidingwerk voor een 2e optionele badkamer aangebracht.

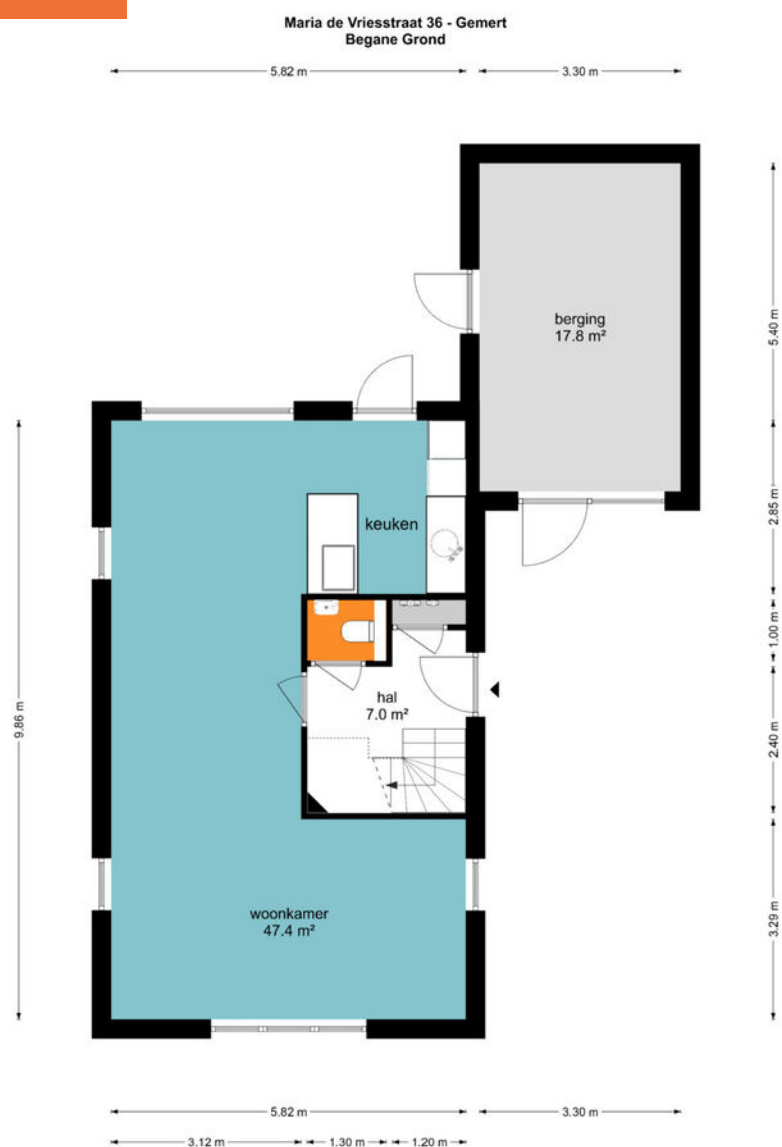


Jouw nieuwe thuis - helemaal op maat

Deze woning is ideaal voor gezinnen, doorstromers of iedereen die ruim en vrij wil wonen met de luxe van maatwerk en de gemakken van een nieuwbouwwoning zonder dat je hier een lange tijd op moet wachten. De ruwbouwwerkzaamheden zijn bijna afgerond, dat wil zeggen dat de afbouwfase dan ook binnenkort zal starten. Hierdoor heb je nog maximale vrijheid in stijl en afwerking.

Laat jouw woonwensen werkelijkheid worden in deze prachtige vrijstaande woning aan de Maria de Vriesstraat in Gemert. Is je interesse gewekt? Neem dan snel contact met ons op, want dit is de enige woning!

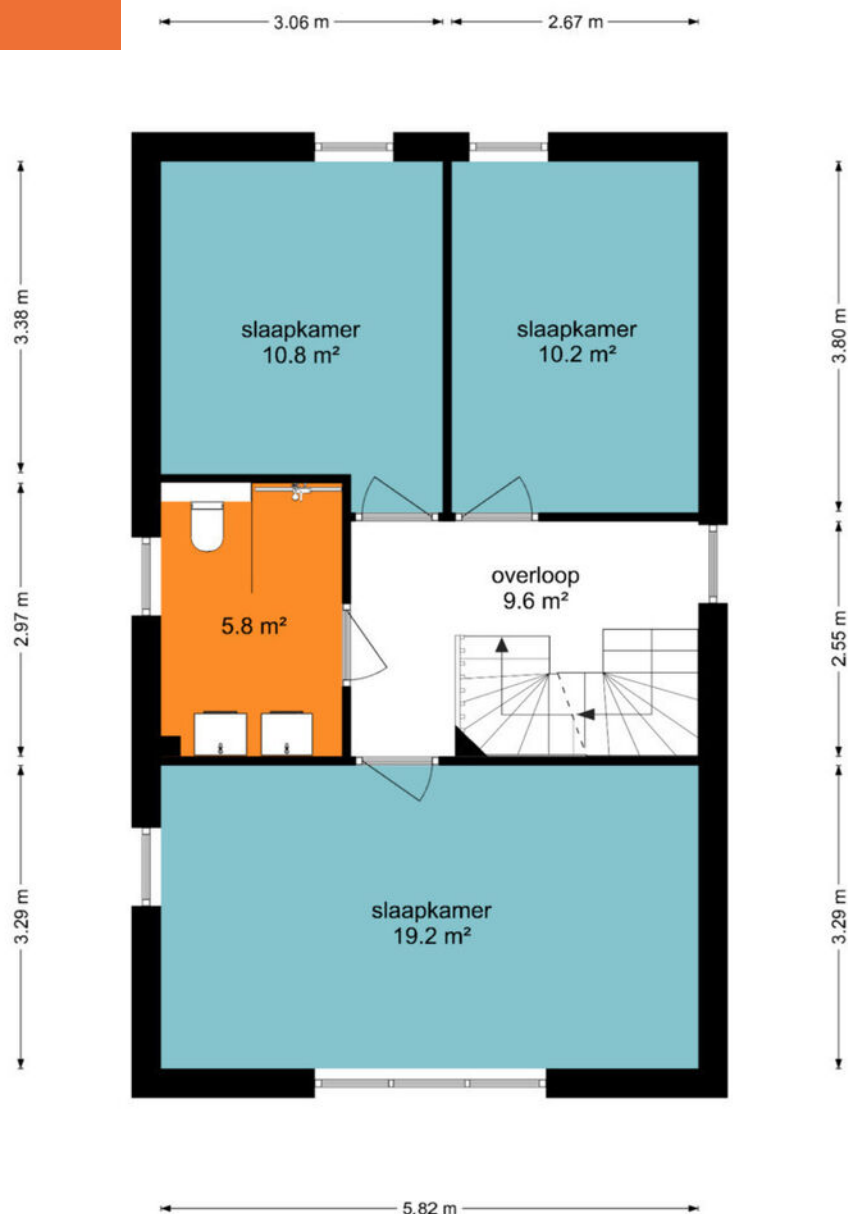
Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

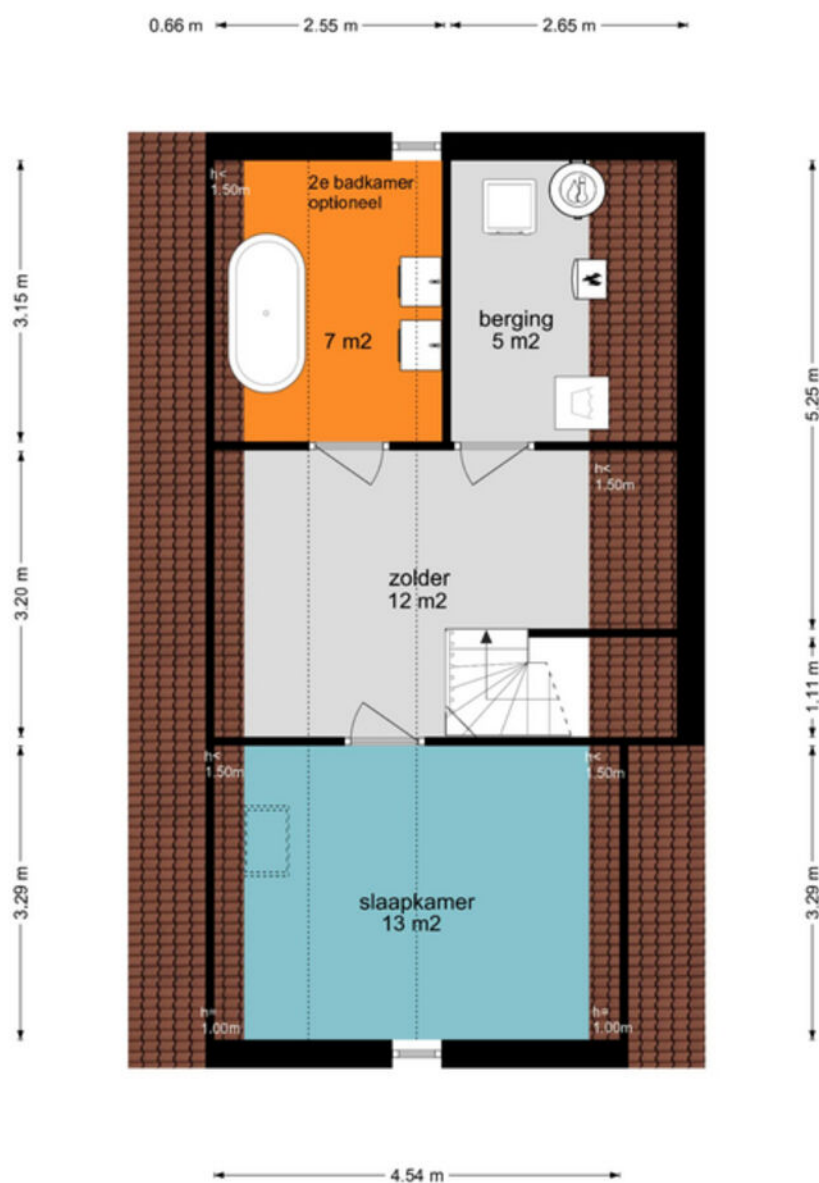
Maria de Vriesstraat 36 - Gemert Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping

Maria de Vriesstraat 36 - Gemert Tweede Verdieping



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

Situering



MARIA DE VRIESSTRAAT GEMERT

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 wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Lars Smulders
06 52 73 68 65
lars@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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 • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!