

# LAAMHOEF 33

## GEMONDE



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



### Algemene informatie:

**Soort:** vrijstaande woning  
**Kamers:** 7 (waarvan 5 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 215m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 1.023m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 491m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 2008

## Gemonde / Stijlvol wonen aan Laamhoef 33

Wel zin in een ander huis, maar niet in het verbouwen kluswerk dat daarbij komt kijken? Dan loopt u vast warm voor deze mooie vrijstaande woning in Gemonde. Want Laamhoef 33 is écht helemaal instapklaar.

Het vele licht, de grote vertrekken, het luxe materiaalgebruik en het moderne comfort maken dit tot een bijzonder fijn (gezins)huis waar u zich snel thuis zult voelen. Heeft u een eigen bedrijf of wilt u de kinderen rustig laten spelen, dat is mogelijk in de ruime speelkamer / kantoorkamer. En dankzij de mooi aangelegde tuin met veranda is het ook buiten goed toeven!

Niet alleen in de tuin, maar ook naast de woning is er voldoende ruimte voor de kinderen om buiten te spelen. Er is namelijk een mooie speelweide met speeltoestellen en in de straat komt er enkel bestemmingsverkeer. Ideaal voor opgroeiende kinderen.



De woning heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau met veel oog voor detail en is voorzien van alle moderne gemakken.

Niet alleen de locatie in een jonge woonwijk, dichtbij het centrum van Gemonde, maar ook de woning zelf heeft veel te bieden.

Woont u binnenkort in deze imposante woning?



# Begane grond

## HAL / ENTREE

De fraaie hal is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming en hoge vloerplinten. Voorts is er een karakteristieke rondboogdeur met glas-in-lood elementen, een toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en een kelderkast. De hal geeft toegang tot de keuken.

## WOONKAMER

Royale woonkamer met (eikenhouten) vloer (2014), haard met schouw, voor- en zij erker en openslaande deuren naar de mooi aangelegde tuin. Nagenoeg de gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming (behoudens de garage) en ook de woonkamer heeft hoge plinten en gestucte wanden en plafonds met sierlijsten.

## WOONKEUKEN

De complete keuken in hoekopstelling heeft een betegelde vloer, een composiet werkblad met spoelbak en een inductiekookplaat (2014), inbouw zeppomp (2014) en een nieuwe combi-oven (magnetron met stoomfunctie - 2019) en een vaatwasmachine (2019). Overige moderne apparatuur, zoals een Quooker (2014) en een afzuigkap (van Miele) zijn aanwezig. Via de keuken is een tussenportaal bereikbaar met deur naar de garage en deur naar de tuin. De keuken zelf kan worden afgesloten van de woonkamer door middel van schuifdeuren met glas-in-lood motief.







# Eerste & tweede verdieping

## EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop naar de drie slaapkamers, een separate toiletruimte, een wasruimte, een luxe badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking. Het plafond heeft een nette platte plint en de vloeren zijn voorzien van een vernieuwde laminaatvloer (2014), Nog zeer recentelijk (2019) zijn de kasten in de slaapkamer gerealiseerd.

## LUXE BADKAMER

De badkamer met vloerverwarming is voorzien van een dubbele inloop douche met handdouche, een ligbad en een nieuw badkamermeubel (2017) met dubbele wastafels van natuursteen. In 2018 zijn alle kranen vervangen van de badkamer en douches voor inbouwkransen. Inbouwspots, mechanische ventilatie en een wandradiator maken het geheel compleet.

## TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt ruimte aan een overloop en twee slaapkamers, waarvan één kamer thans in gebruik is als kantoorkamer. De gehele zolder is in 2016 gestuct en geschilderd, voorzien van knieschotten, een bedstede en voorzien van een laminaatvloer. De twee ramen zorgen voor voldoende lichtinval.









# Tweede verdieping, tuin en garage

## CV-KETEL EN VENTILATIEWARMTEPOMP

Op de tweede verdieping bevindt zich de c.v.-ketel en de ventilatiewarmtepomp. De Nefit Ventiline ventilatiewarmtepomp zorgt voor de ventilatie én gebruikt de afgevoerde ventilatielucht als duurzame warmtebron voor verwarming en warm tapwater. Een effectief hybride systeem dat tot ca. 30% energie bespaart.

## TUIN OP HET ZUIDOOSTEN

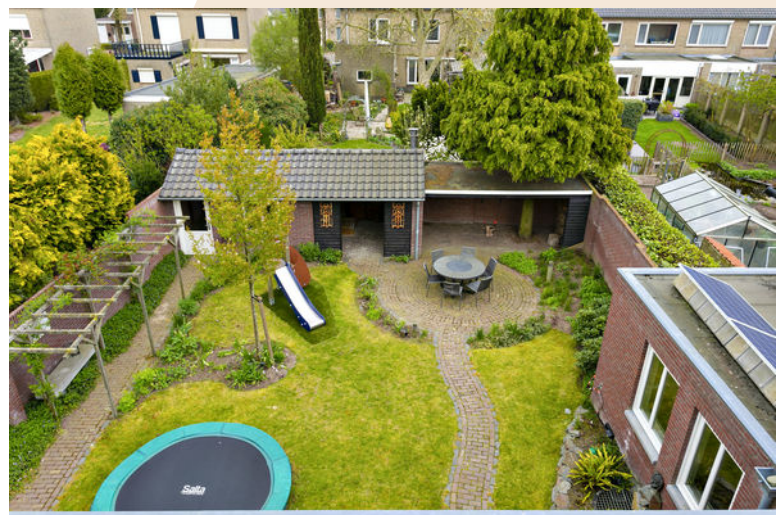
De zongunstige, privacy biedende tuin op het zuidoosten is vernieuwd in 2015 en beschikt over een terras met overkapping, een stenen berging met overkapping en een gazon. Via de poort is de achterom bereikbaar. De tuin heeft een houten afscheiding. Een heerlijke plek om te genieten!

## GARAGE & ZONNEPANELEN

De garage is in pandig bereikbaar en is voorzien van een oplaadpunt elektrische auto (ter overname), mogelijkheid van een smeerput, een wateraansluiting en afvoer, een deur naar de achtertuin, een sectionaal deur en een eigen toiletruimte. Vanuit hier is tevens de speel-/ kantoorkamer (2018) bereikbaar. Ideaal geschikt als speelkamer voor de kinderen of voor degene met een kantoor aan huis. Op het dak van de garage zijn zonnepanelen (ter overname) opgesteld waardoor u kunt besparen op uw maandelijkse energielasten.







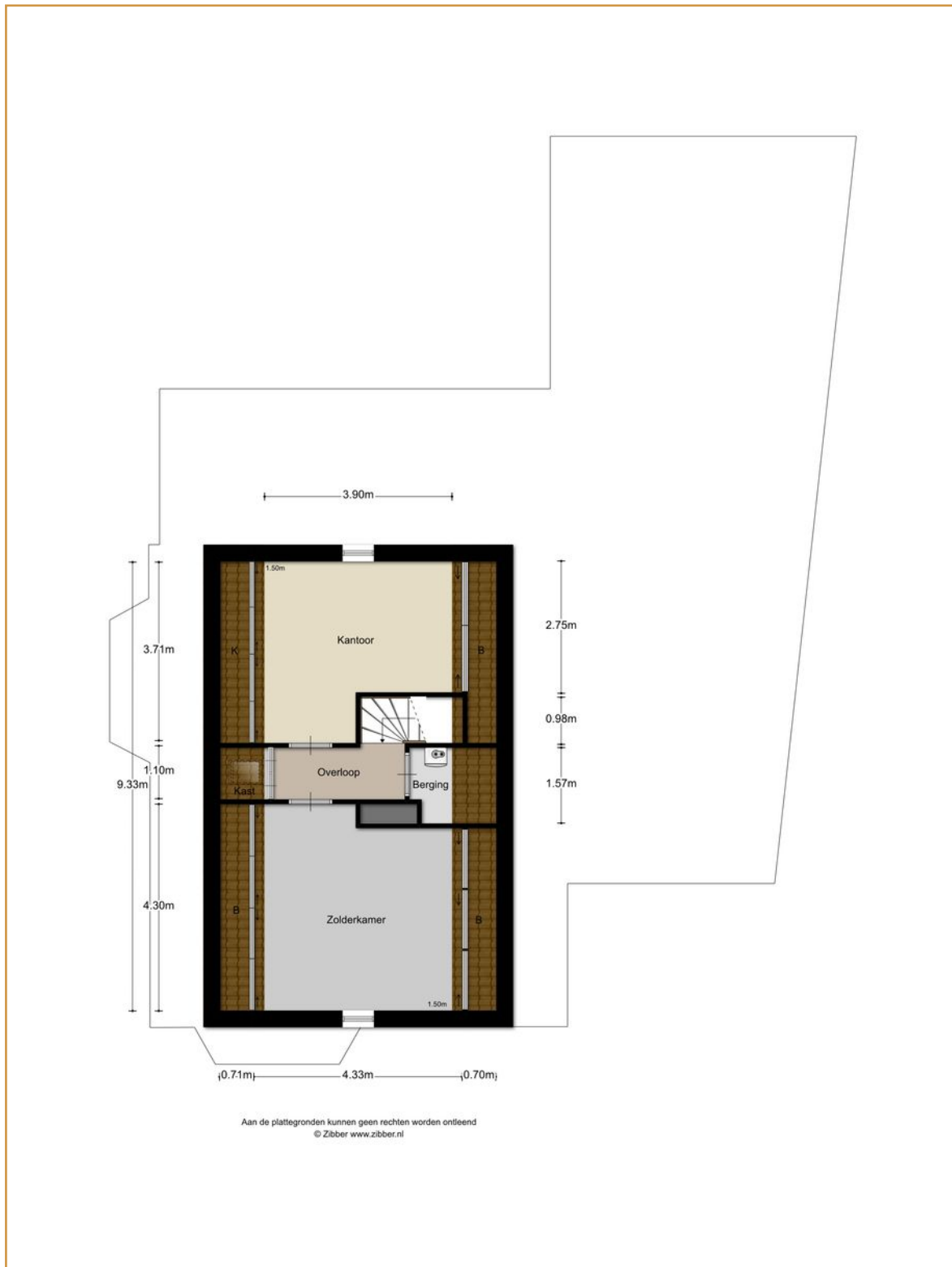
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - interieur</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Kledingkasten kamer boven			x	
- Kasten speelkamer (2019)			x	
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails			x	
Gordijnen			x	
Vitrages				x
Rol gordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieën			x	
(losse) rollen/rolhorren			x	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
<b>Overige, te weten:</b>				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Keuken</b>	x			
Keukenblok met bovenkasten				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Kookplaat	x			
(gas)fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat		x		
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
-				x
-				
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
fontein	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Tandenborstel(houder)	x			
- Make up spiegeltje		x		
Sauna met toebehoren				x



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel			x	
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
Screens/rolluiken				x
CV met toebehoren	x			
(Klok)thermostaat	x			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
Via CV-installatie	x			
Boiler				x
Close-in boiler				x
Geiser				x
Mechanische ventilatie	x			
Luchtbehandeling	x			
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-				x
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen			x	
Oplaadpunt elektrische auto			x	
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
- Varen naast fontein		x		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x		
<b>Bebouwing, te weten:</b>				
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
Trampoline			x	

# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

