

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Gemonde Besselaar 13 A

Vraagprijs € 685.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1969
- Perceeloppervlakte: 1115 m²
- Inhoud: 537 m³
- Woonoppervlakte: 139 m²
- Garage: aangebouwd
steen
- Slaapkamers: 4
- De cv-ketel: Bosch HR Ketel,
vloerverwarming
- Ligging: vrij uitzicht, open
ligging
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

GENIETEN!

Deze ruime vrijstaande woning ligt op een royaal perceel van 1.115 m² aan de rand van het gezellige dorp Gemonde. De riante achtertuin met een groot gazon, volwassen beplanting en bomen laat u volop genieten van het echte buitenleven. Gelegen tussen de landerijen biedt deze woning u veel privacy én een prachtig weids uitzicht! De woning beschikt over een royale doorzonwoonkamer, een aparte woonkeuken, multifunctionele ruimte, twee badkamers en drie slaapkamers (4de mogelijk). Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond is levensloopbestendig wonen hier mogelijk. Als extra pluspunt is er een grote vrijstaande garage van maar liefst 48 m² aanwezig, ideaal voor opslag, hobby's of meerdere auto's. De woning dient gemoderniseerd te worden, waardoor u deze geheel naar eigen smaak kunt inrichten.





Riante leefruimte

U komt binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, keuken en de multifunctionele speel-/werkkamer. De doorzonwoonkamer van ca. 25 m² biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Via de schuifpui aan de achterzijde loopt u zo de tuin in.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**



Woonkeuken

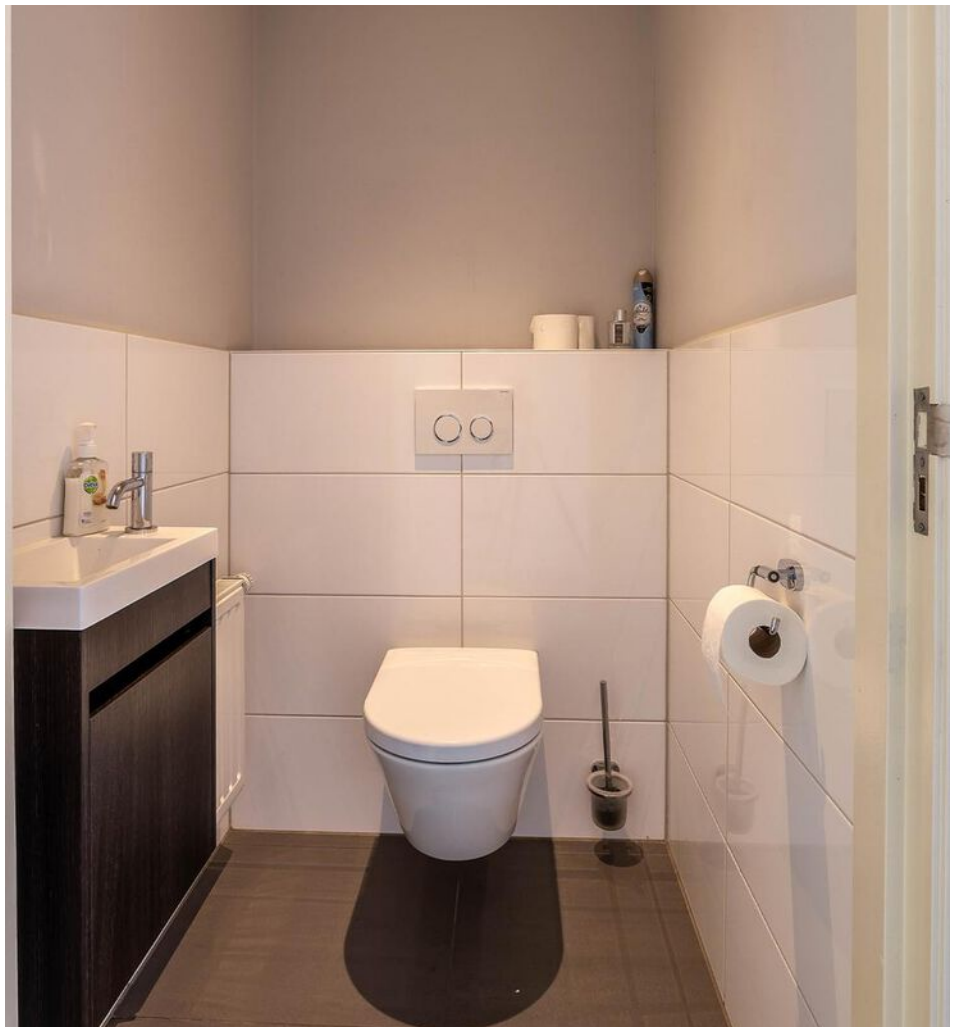
De aangrenzende woonkeuken beschikt over een hoekopgesteld keukenblok met 1½ spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en vaatwasser. Daarnaast vindt u hier een vaste kast en een verdiepte kelderkast, ideaal voor het opbergen van proviand.





Multifunctioneel

Vanuit de keuken bereikt u het tussenportaal met toegang tot het toilet, een kast met de cv-installatie en een nette badkamer met inloopdouche en wastafel. De speel-/werkkamer is afgewerkt met stucwerk, wandbehang en vloerbedekking. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als slaapkamer, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.





Verdieping

Op de verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot drie slaapkamers, de tweede badkamer en een portaal met vaste trap naar de zolder. De hoofdslaapkamer is maar liefst 24 m² groot en biedt de mogelijkheid om eenvoudig te splitsen in twee kamers. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet, mechanische ventilatie en een te openen raam.

Middels een vlizotrap vanuit de overloop bereikt u een ruime vliering.





Grote garage

De vrijstaande garage is met een oppervlakte van 48 m² uitzonderlijk ruim. Er is plaats voor meerdere auto's (tot 5), en de ruimte is tevens voorzien van een grote vloering, elektra, een elektrische sectiedeuren en twee loopdeuren. Ideaal voor opslag of als werk-/hobbyruimte. Daarnaast is er een royale oprit met ruimte voor maar liefst zes auto's op eigen terrein.



Buitenleven

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin. De achtertuin is royaal van opzet en voorzien van een groot gazon, een stenen terras, overkapping, diverse borders, volwassen beplanting en meerdere bomen. Dankzij de grootte van het perceel kunt u altijd genieten van een plekje in de zon of schaduw. Privacy en een weids uitzicht zijn hier gegarandeerd!





Prachtige ligging

De woning bevindt zich aan de rand van het gemoedelijke Gemonde, een dorp met een rustige en landelijke sfeer. In het dorp zijn basisvoorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, lokale winkels, sportfaciliteiten en goede busverbindingen. Voor aanvullende voorzieningen zijn omliggende plaatsen als Schijndel, Boxtel, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

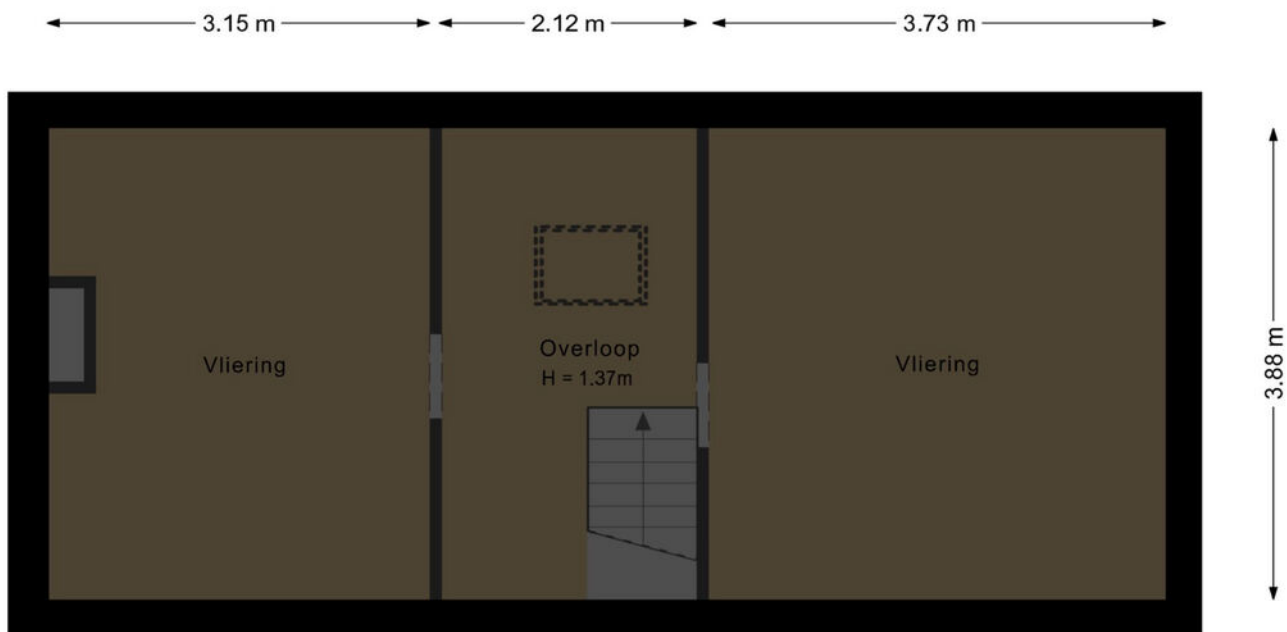




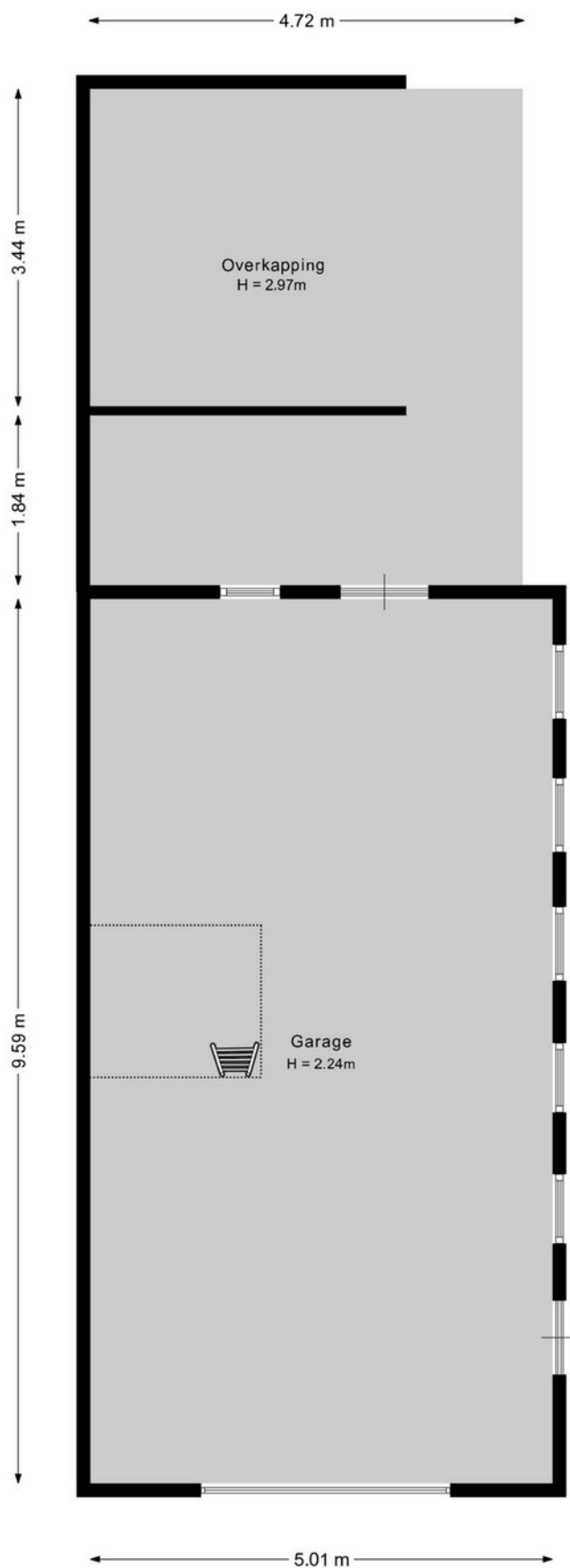
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



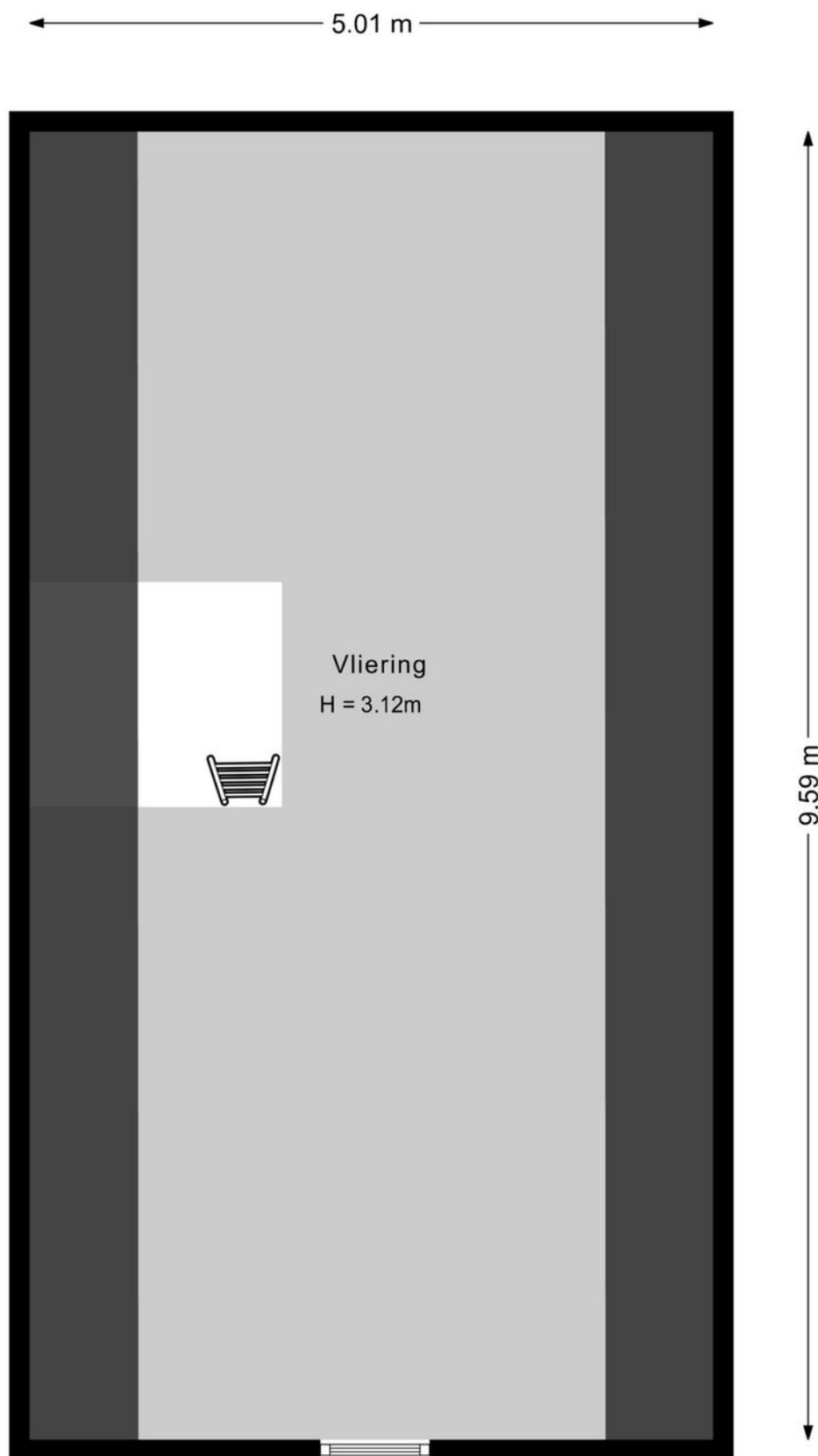
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



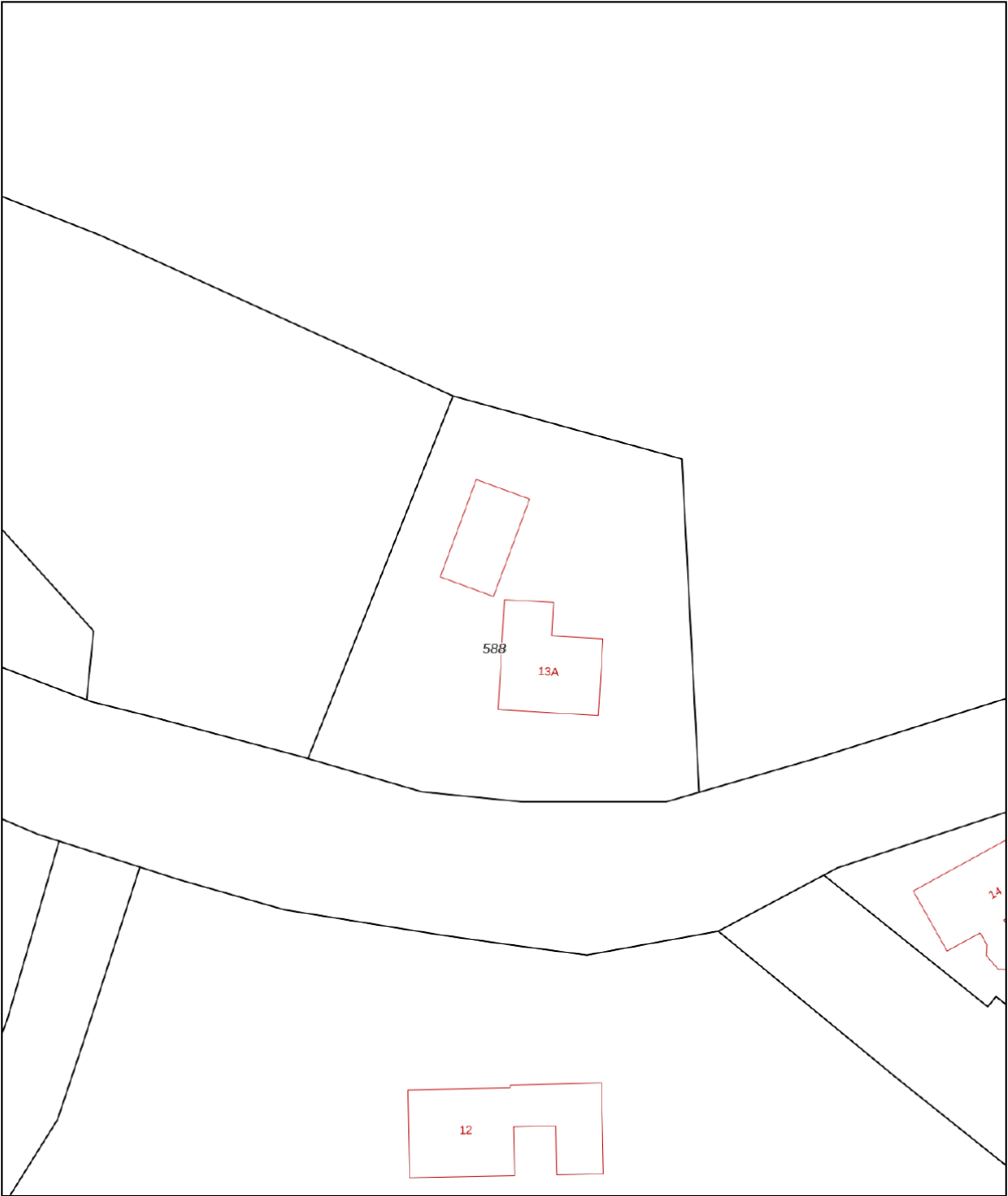
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 588	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025 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.	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
-	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl



Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00 | info@demakelaarvanhier.nl

