

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Gemonde
Lariestraat 3

Vraagprijs € 519.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1972
- Perceeloppervlakte: 245 m²
- Inhoud: 429 m³
- Woonoppervlakte: 126 m²
- Garage: garage met carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Nefit cw5, 2020, vloerverwarming
- Aanvaarding: in overleg

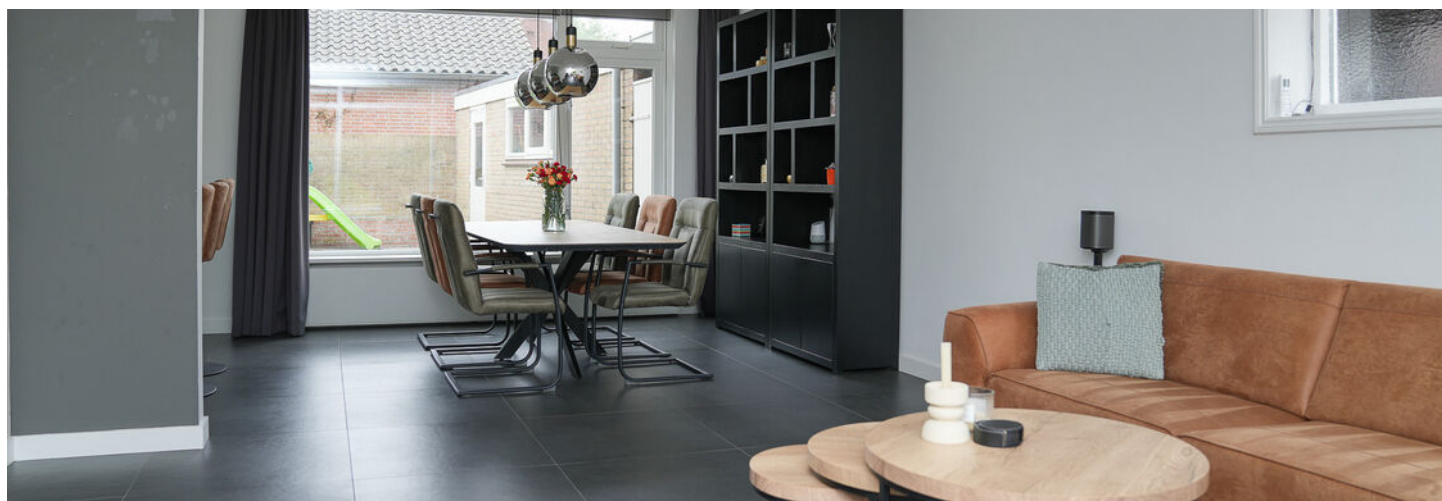
B



Meerijstad Makelaardij presenteert

RUIJME TWEEEKAPPER!

Aan de rand van het gezellige kerkdorp Gemonde staat deze verrassend ruime en instapklare tweekapper. De woning is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en met zorg afgewerkt, dus instapbaar! Geniet van een royale en lichte woonkamer, een moderne open keuken met luxe inbouwapparatuur, vier volwaardige slaapkamers én een complete badkamer. De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en comfort. En met een grote garage, oprit én carport beschik je bovendien over alle ruimte rondom de woning.





Woonlocatie

Deze fijne gezinswoning is gelegen aan de rustige rand van Gemonde, een dorp dat bekend staat om zijn gemoedelijke sfeer en groene omgeving. Hier woon je landelijk, met alle voorzieningen toch binnen handbereik. Denk aan winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten én volop natuur om je heen. Binnen enkele minuten bereik je omliggende dorpen als Sint-Michielsgestel, Schijndel en Boxtel. Ook steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn via de uitvalswegen goed bereikbaar.

Licht en ruimte!

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, toiletruimte (2020) en trap naar boven. De begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafond en voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande deur naar de tuin aan de achterzijde. Hier is ook een airconditioning geplaatst, die zowel voor verkoeling als bijverwarming zorgt.





Moderne open keuken

De moderne open keuken in U-opstelling is een waar kookparadijs met o.a. een combi-stoomoven, vaatwasser, koelkast/vriezer en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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



4 slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers van 16, 13 en 10 m², allemaal voorzien van airconditioning en laminaatvloeren. Eén kamer geeft toegang tot het balkon.

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer van maar liefst 23 m², voorzien van een dakraam. Op de voorzolder vind je de cv-installatie (Nefit CW5, 2020) en de wasmachineaansluiting.







Complete badkamer

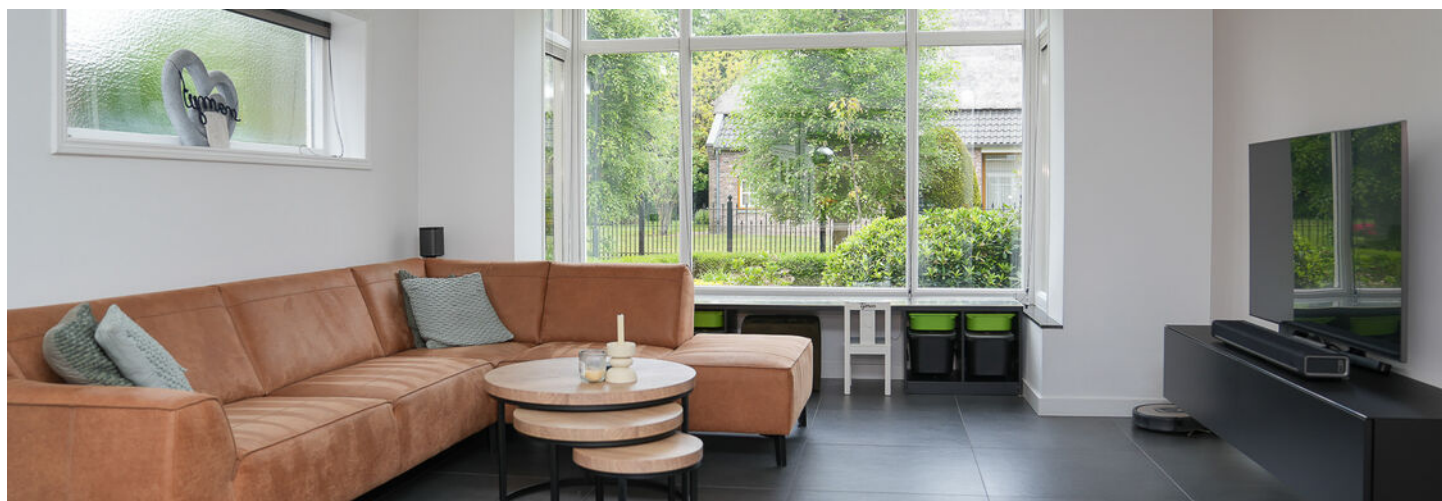
De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, inbouwtoilet, wastafelmeubel, spiegelkast, designradiator en een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

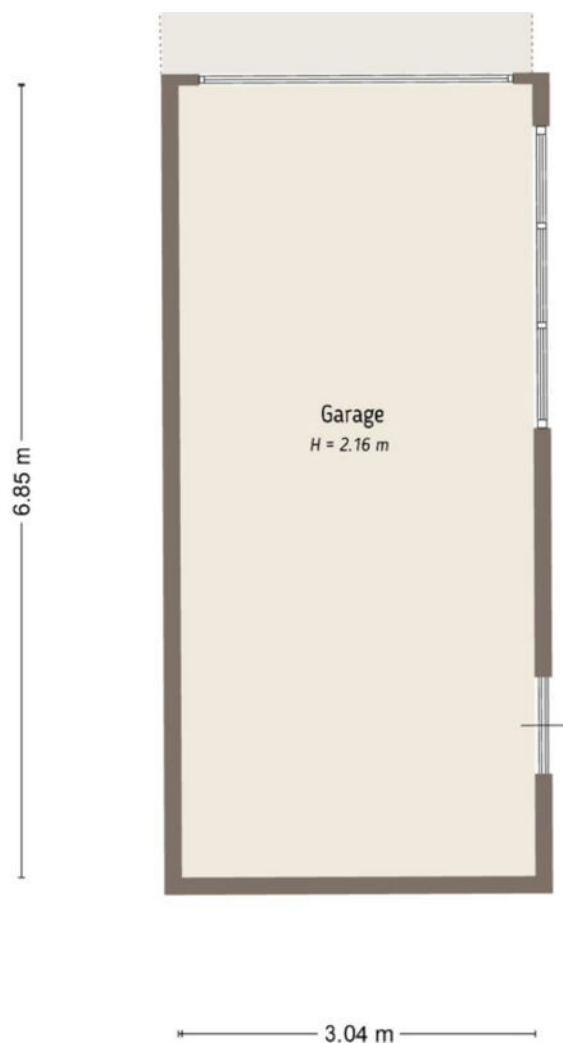


Meerijstad Makelaardij presenteert

GOED OM TE WETEN

- Dak- en muurisolatie: 2019
 - Nieuwe cv-ketel: 2020
 - Nieuwe keuken: 2020
- Begane grond geïsoleerd en vernieuwd: 2020
 - Nieuw elektra en strak stucwerk: 2020
 - Toiletruimte vernieuwd: 2020
 - 12 zonnepanelen: 2021
 - Meterkast: 2023
 - Schilderwerk voorzijde: 2023
- Airconditionings (alle slaapkamers + woonkamer): 2024
- Glas achterzijde vervangen: 2024





Garage

De ruime garage van ca. 20 m² is toegankelijk via een kanteldeur én vanuit de tuin. Hier kun je niet alleen je auto kwijt, maar ook fietsen, gereedschap en meer.



Buiten

De voortuin is fraai aangelegd met vaste beplanting. Rechts van de woning bevindt zich de oprit met ruimte voor drie auto's, waarvan één onder de carport. De achtertuin is bereikbaar via zowel de woning als een zijpoort en is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de zuidelijke ligging geniet je hier volop van de zon. De tuin is ingericht met een terras, gazon, borders én een elektrische zonneluifel voor de nodige schaduw. Kortom: privacy, comfort én sfeer in één.





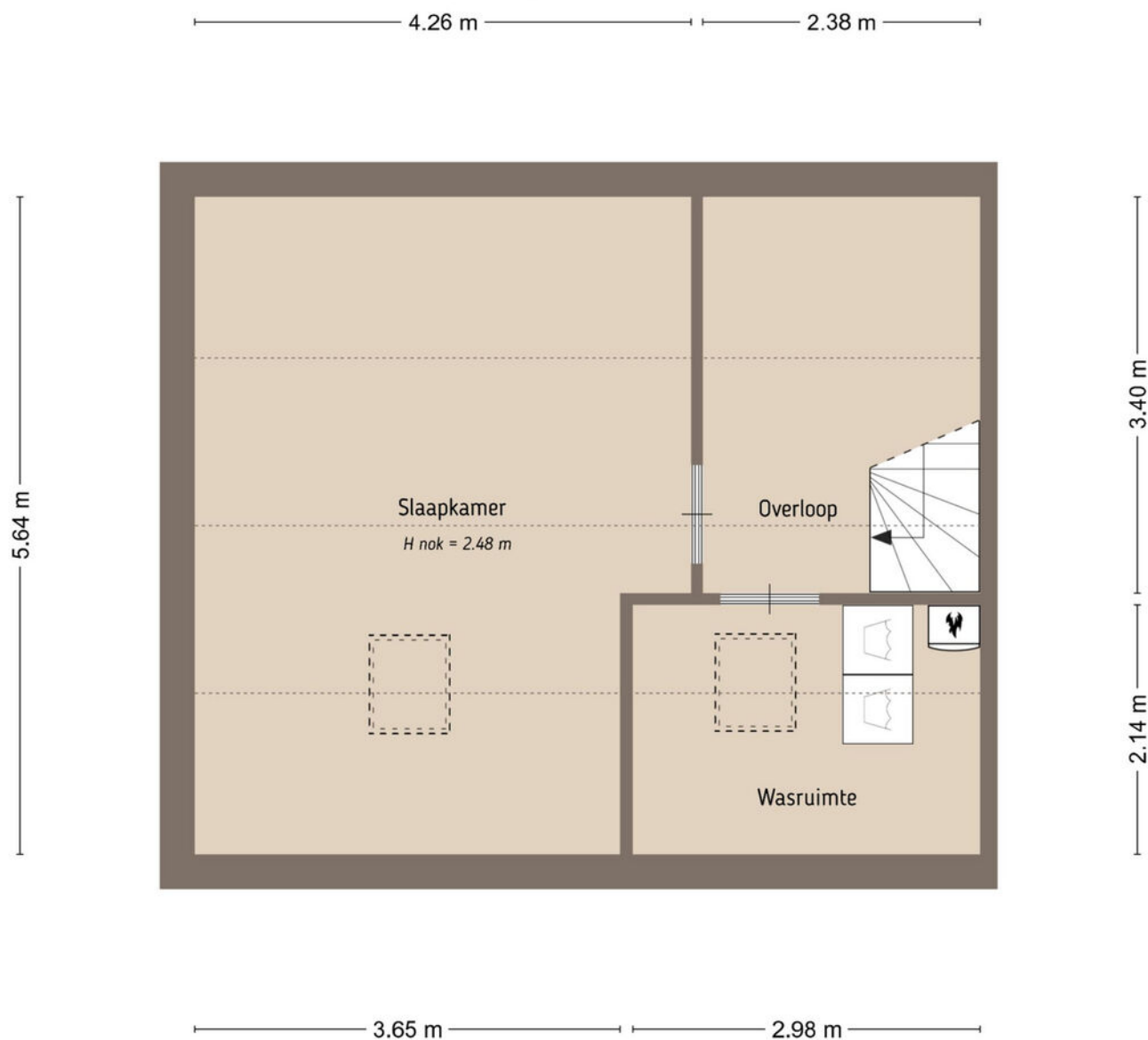
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie D

Perceel 1581

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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.

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer			X
- TV kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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



