



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Het Frans Brugske 7, Gemert



Het Frans Brugske 7, Gemert

Vrijstaand wonen met karakter in hartje Gemert!

Altijd al willen wonen in een huis met een verhaal? Deze vrijstaande woning barst van de charme en geschiedenis. Wat ooit begon als een levendig café waar het dorp samenkwam, nu al jaren in gebruik als warm familiehuis waar ruimte, karakter en sfeer samenkomen.

Met drie slaapkamers, een riante woonkamer waar je de gezelligheid ziet terugkomen, een zonnige tuin mét zwembad en een eigen carport voor de auto, is dit een plek waar je niet alleen woont, maar echt thuiskomt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	210 m ²
Inhoud:	846 m ³
Perceeloppervlakte:	577 m ²
Bouwjaar:	1970
Energielabel:	D

-  Vrijstaande woning met authentieke elementen in hartje Gemert
-  Grote woonkamer (ca. 90 m²) met open haard
-  Landelijke keuken en praktische bijkeuken
-  Parkeren op eigen terrein onder carport
-  Diepe tuin met zwembad, overkapping, stenen berging en privacy
-  Drie slaapkamers, allemaal met toegang tot het balkon
-  Master bedroom met badkamer, inbouwkasten en open haard
-  Tweede badkamer én separaat toilet op de overloop
-  18 zonnepanelen en een grondwaterpomp



BEGANE GROND

ENTREE

Via de ruime hal komt u binnen in een woning die direct de juiste sfeer neerzet. Denk aan mooie details zoals een sierboog en een praktische indeling. De entree biedt toegang tot het toilet, een handige bergkamer, de woonkamer én een tussenhal naar de rest van het huis.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim opgezet: circa 90 m² groot, afgewerkt met een tegelvloer, grof gestucte wanden en grote raampartijen die zorgen voor een fijne lichtinval. De open haard zorgt voor extra sfeer en maakt dit de perfecte plek voor gezellige avonden. Via de openslaande deuren stapt u zo de tuin in.

KEUKEN & BIJKEUKEN

De landelijke keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en oven. Doordat het keukenblad van mozaïektegels is gemaakt zorgt dit voor een vintage uitstraling. Ook hier kunt u via een deur naar de tuin, of loopt u via de hal door naar de eerste verdieping/bijkeuken. De bijkeuken is ideaal: hier vindt u aansluitingen voor wasmachine en droger, de Nefit cv-ketel (2013) én de omvormer van de 18 zonnepanelen















EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS & BADKAMERS

De woning beschikt over drie slaapkamers, alle drie gelegen aan de voorzijde én met directe toegang tot het balkon. Dankzij de schuifdeuren ogen de kamers niet alleen stijlvol, maar wordt de ruimte ook optimaal benut.

Twee van de slaapkamers zijn slim en compact ingericht, elk met een eigen wastafel. Ideaal voor kinderen of logees. De master bedroom is echt een suite te noemen: royaal van formaat, met een ingebouwde kastenwand, sfeervolle open haard en een klassieke badkamer ensuite, compleet met ligbad en dubbele wastafel.

Op de overloop vindt u nog een tweede badkamer met douche én een separaat toilet. Praktisch voor een druk gezin.

TWEEDE VERDIEPING ZOLDER

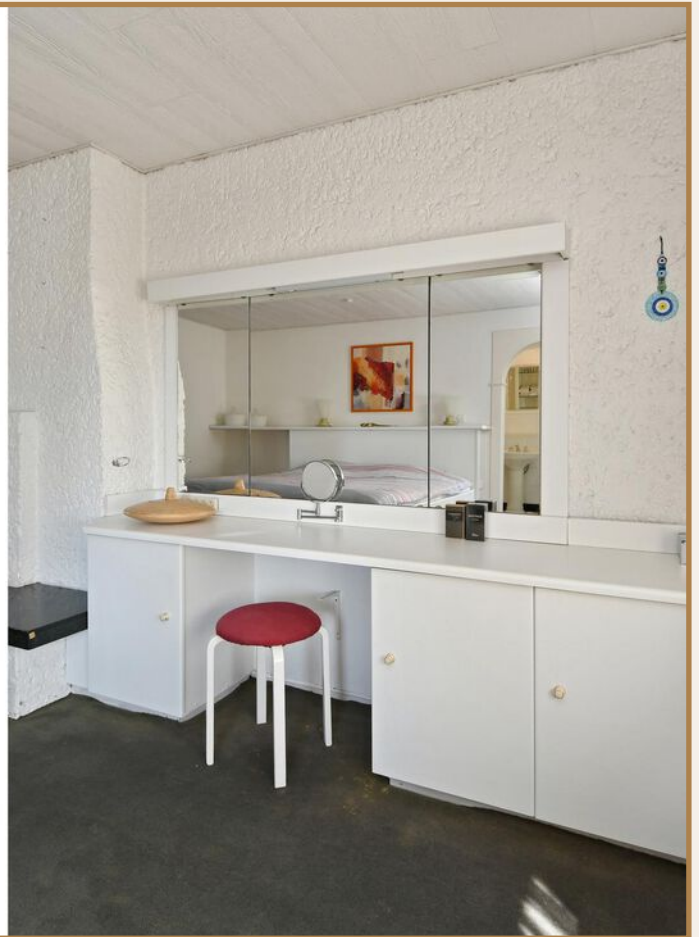
De tweede verdieping is een praktische bergzolder. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en meer.

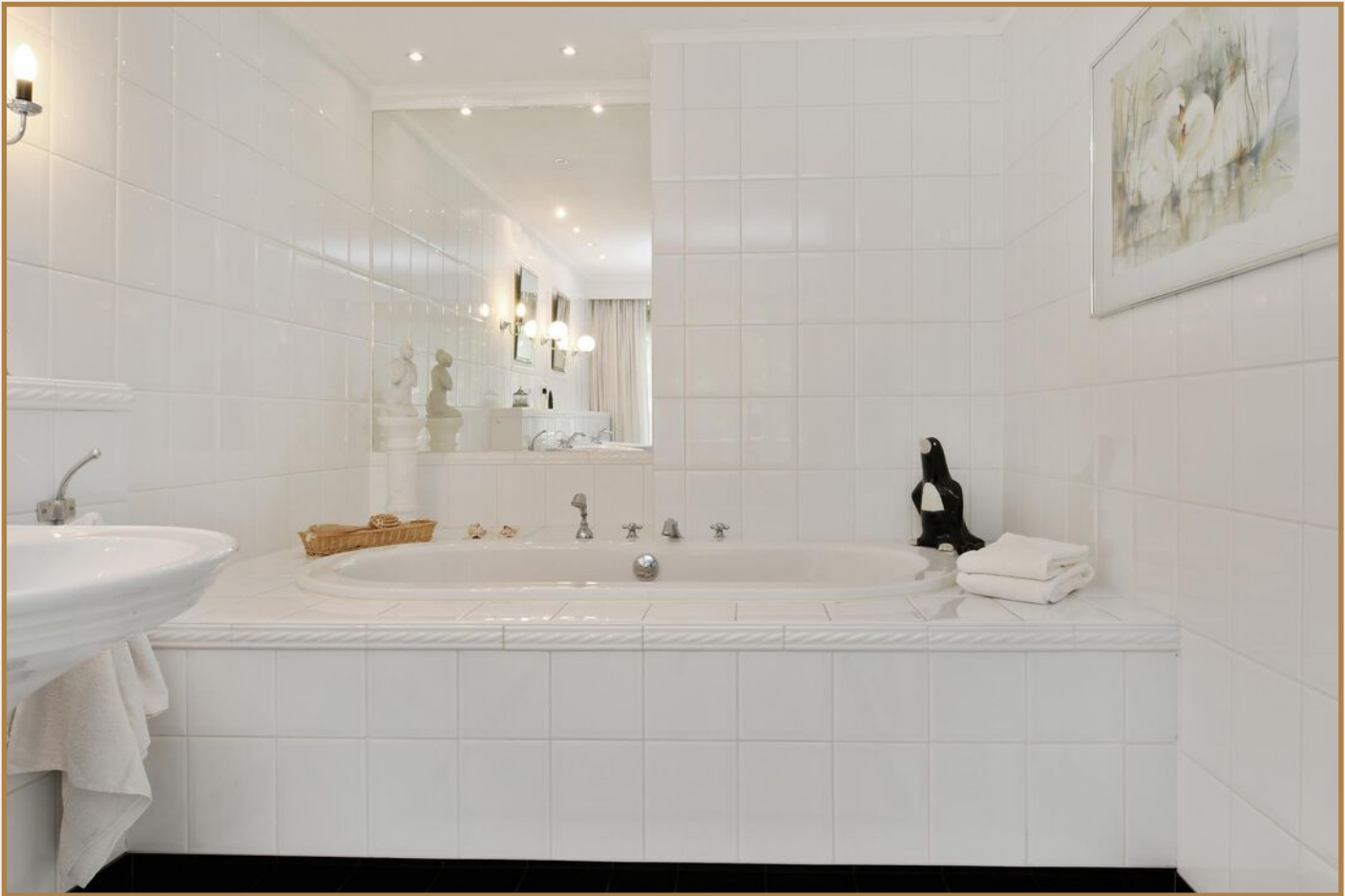




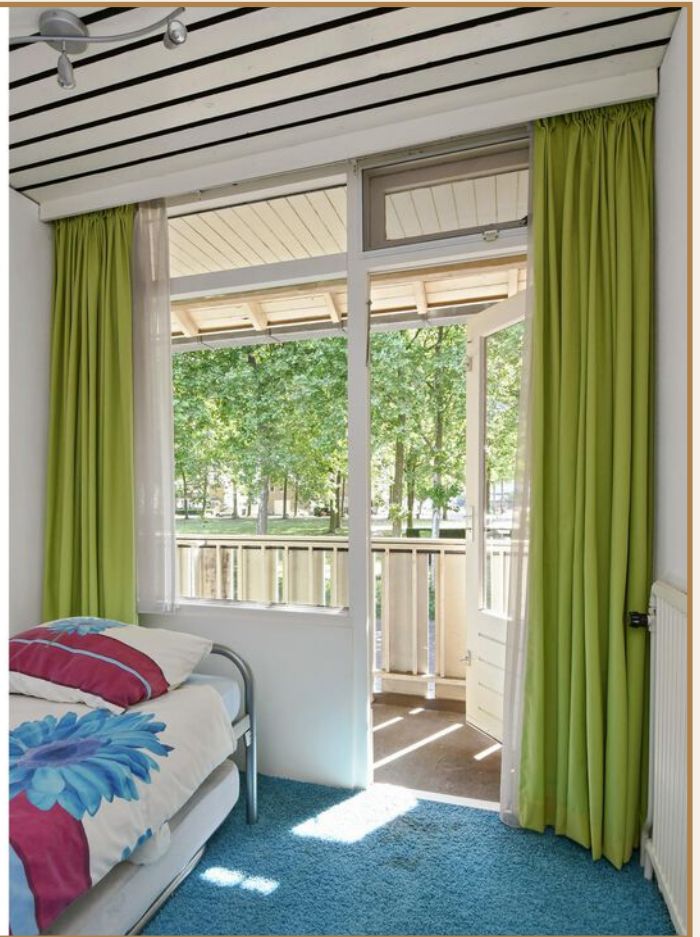




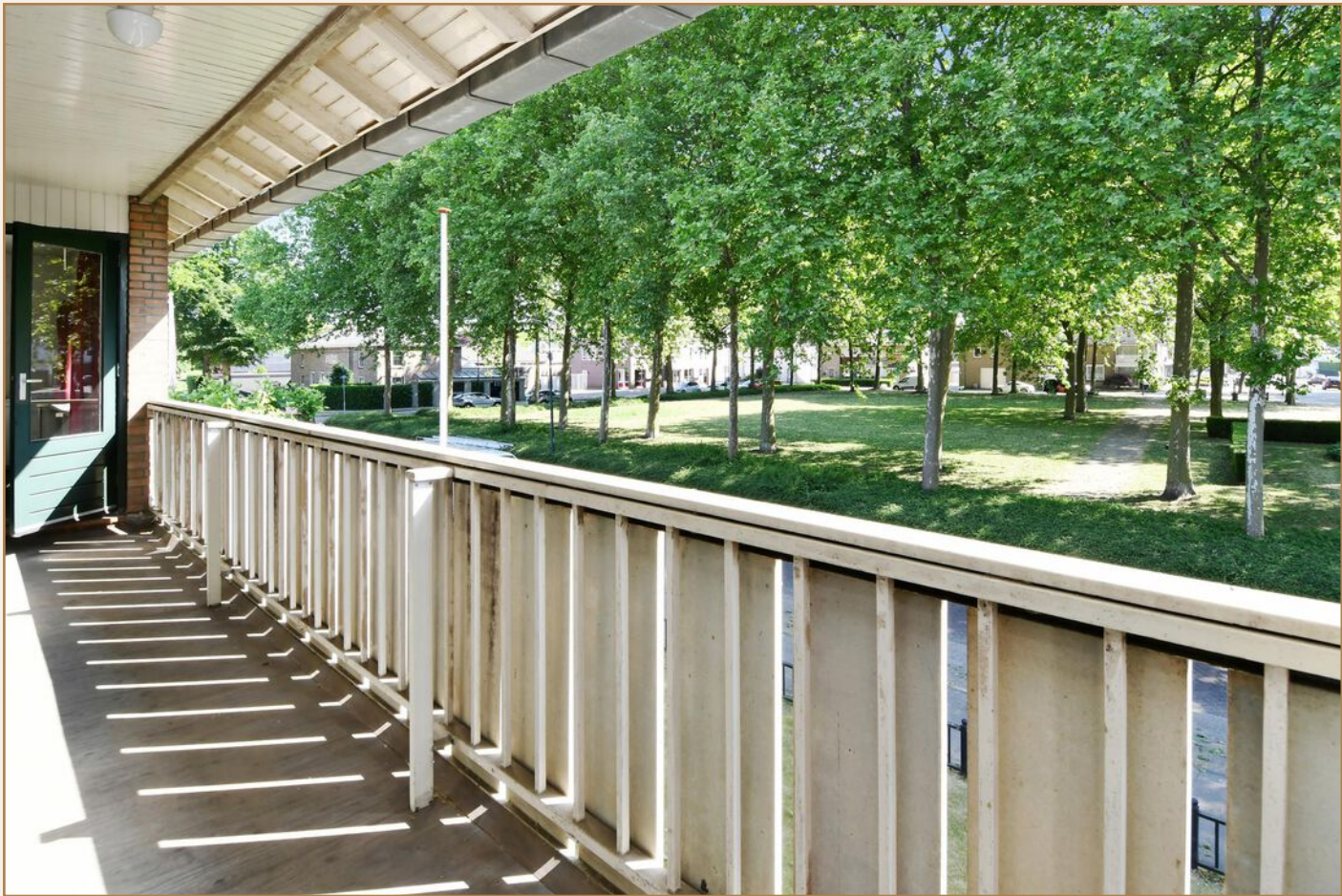














EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is een fijne combinatie van bestrating en gras. Strak aangelegd en onderhoudsvriendelijk. Zo geniet u van een nette uitstraling zonder al te veel werk. Aan de linkerkant van de woning vindt u een afsluitbare poort die toegang geeft tot de achtertuin.

Aan de rechterzijde is ruimte om uw auto op eigen terrein onder de carport te parkeren. Deze combinatie van een strakke voortuin, eigen oprit met carport én achterom maakt dit huis helemaal compleet!

ACHTERTUIN

De diepe achtertuin ligt op het westen en is verrassend zonnig. Dankzij de aangebouwde overkapping met lichtkoepels en inbouwspots geniet u hier volop van het buitenleven, ongeacht het weer. Een gazon, een heerlijk zwembad én volledige privacy zonder inkijk van burens maken dit tot een heerlijke plek om te relaxen.

BERGING & EXTRA'S

In de tuin vindt u een stenen berging en een houten tuinhuisje. Ideaal voor opslag of hobby's. De woning beschikt ook over een grondwaterpomp, ideaal voor tuinonderhoud.

DE OMGEVING

Het Frans Brugske is een gezellige, karakteristieke straat in het oosten van Gemert, waar rust en bereikbaarheid perfect samenkomen. De straat ademt sfeer, met een mix van authentieke en moderne woningen en veel groen in de omgeving. Hier woont u heerlijk rustig, maar wel met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

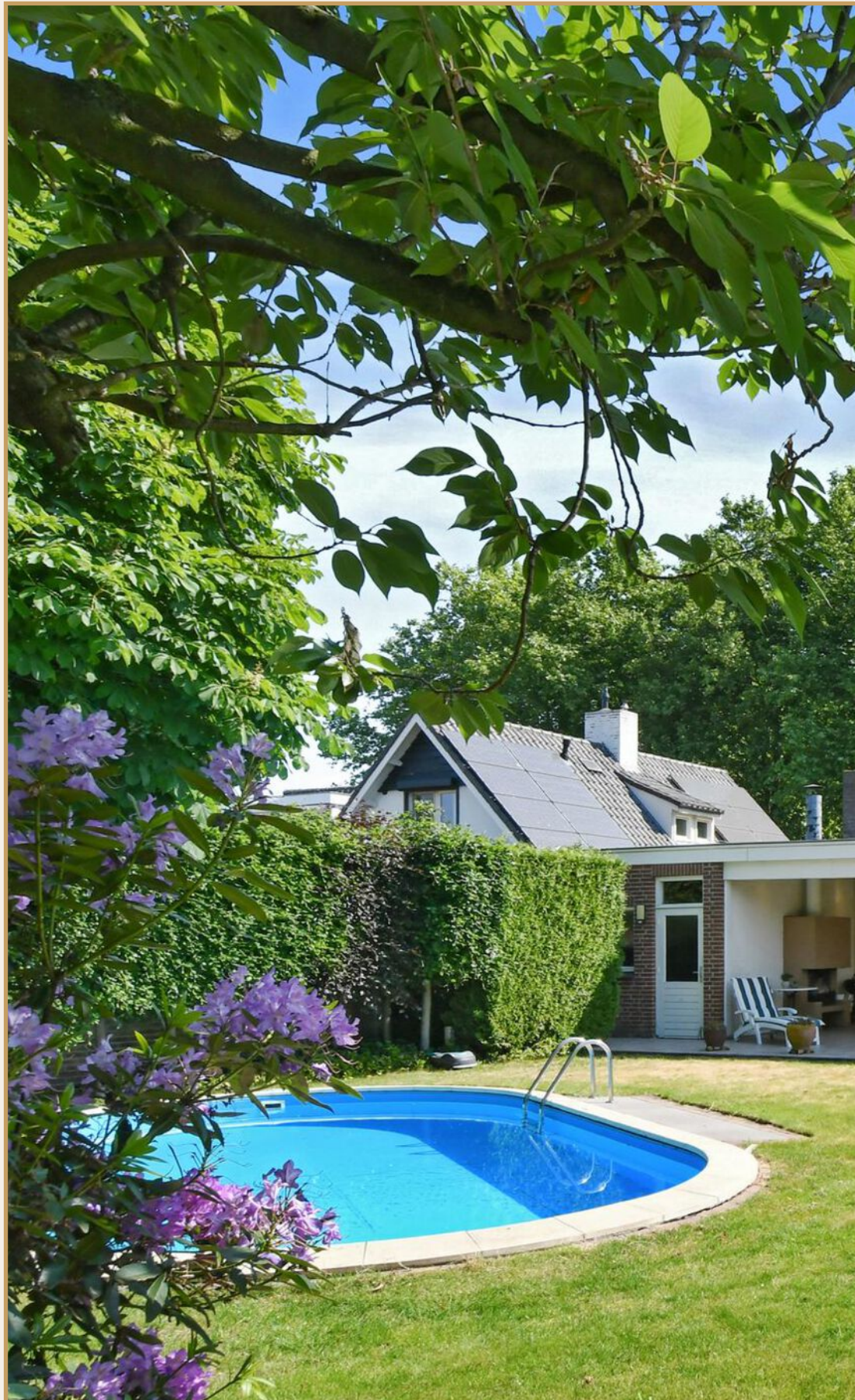
Binnen een paar minuten lopen of fietsen staat u in het levendige dorpshart van Gemert.

Denk aan supermarkten zoals Albert Heijn en Jumbo, bakkers, slagers, boetiekjes, horecagelegenheden en een wekelijks marktplein. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn dichtbij, net als een gezondheidscentrum en een apotheek.

Voor ontspanning hoeft u de buurt niet uit: Gemert heeft een rijk verenigingsleven, een prachtig kasteel met park, diverse speeltuinen én volop wandel- en fietsroutes door de omliggende natuur, zoals het nabijgelegen Grotelse Bos. Daarnaast zijn er meerdere bushaltes in de buurt en bent u met de auto zo op de N272 of N279 richting Helmond, Eindhoven of Uden.













Kadastrale kaart

Uw referentie: het frans brugske



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gemert

M

1528

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.

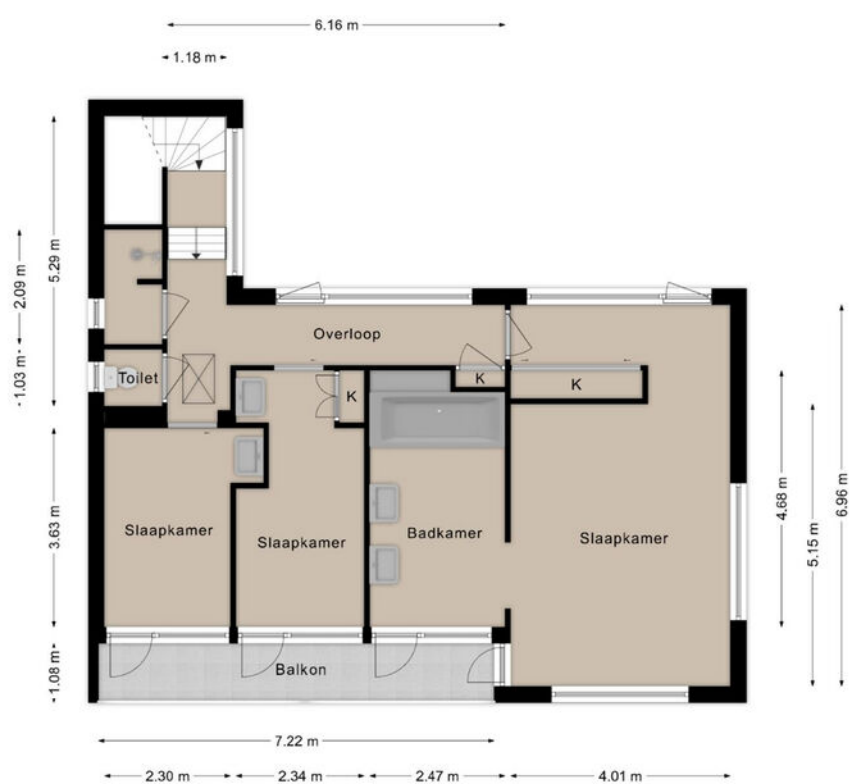
Begane Grond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



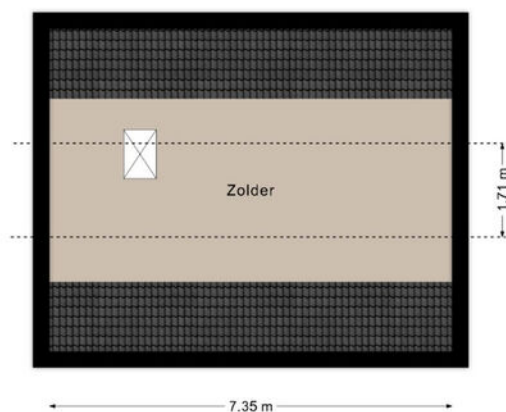
1e Verdieping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



Zolder



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- antieke kasten in overleg			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- accessoires bij openhaard (vonkscherm, poken en tang enz)			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Zonnepanelen contract Groene Zone moet worden overgenomen .			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			



Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

