

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Rozemarijnhof 9

Vraagprijs € 975.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1977
- Perceeloppervlakte: 851 m² (waarvan 102 m² in pacht)
- Inhoud: 1.177 m³
- Woonoppervlakte: 366 m²
- Garage: dubbele garage met carport
- Slaapkamers: 7
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Atag Blauwe Engel
- Ligging: beschutte ligging

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

UNIEK

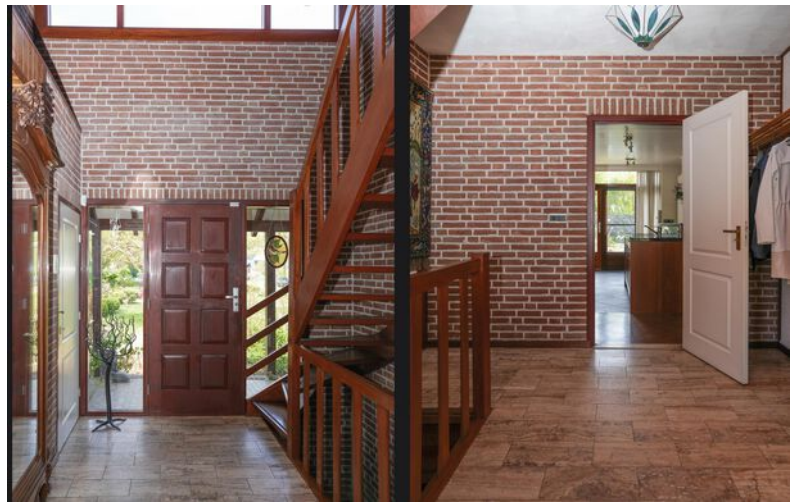
met veel potentie!

Deze royale, vrijstaande woning is prachtig gelegen op een ruim perceel van 851 m², zonder directe achterburen, en bevindt zich nabij alle gewenste voorzieningen. De woning biedt onder andere een royale living met open keuken, een ruime serre, een praktische bijkeuken, een slaap-/speel-/werkkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een tweede badkamer en op de tweede verdieping nog eens twee extra slaapkamers. Tevens is de woning volledig onderkelderd! De privacyvolle tuin, gelegen op het zonnige zuidoosten, beschikt over een heerlijk zwembad en meerdere zitplekken om optimaal van de zon te genieten. De woning heeft verder een oprit met carport, een grote garage met vliering en een eigen achterom. Een bezoek waard voor wie ruimte, rust en comfort zoekt!



Binnenkomst

Middels het overdekte entree komt u binnen in de statige hal met de meterkast (12 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars) en heeft u toegang tot de grote vide en de kelder. De L-vormige woonkamer is afgewerkt met stucwerk op de wanden en het plafond en een sfeervolle parketvloer. De woonkamer is voorzien van een pelletkachel en airconditioning.





Lichte serre

Aansluitend komt u in een riante serre met lichtkoepel en een bergkast. De serre is voorzien van veel lichtinval en een schuifpui naar de tuin.



Veel comfort

De open keuken is voorzien van een recht keukenmeubel met spoeliland, veel werk- en kastruimte, laden en inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser op hoogte. Het werkblad is uitgevoerd in kras- en hittebestendig graniet. Aansluitend komt u in een tussenportaal met de toiletruimte, witgoedaansluitingen, een voorraadkast en plaats voor een vriezer.

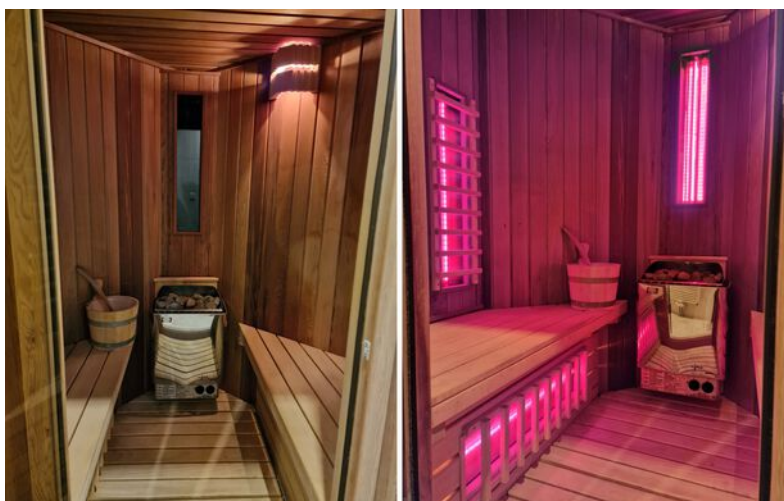




Slapen en baden

Verder bevindt zich op de begane grond een slaapkamer en een badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig is. De slaapkamer is afgewerkt met stucwerk op de wanden en het plafond, en een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een badkamermeubel met wastafel, inbouwcloset, inloopdouche en een tweepersoons infrarood- en opgietsauna.





Multifunctionele ruimtes in de kelder

De kelder is opgedeeld in meerdere ruimtes met elk een eigen functie. Eén gedeelte is sfeervol ingericht als bar, ideaal voor gezellige avonden of het ontvangen van gasten. Een ander deel doet dienst als kantoorruimte, perfect voor werken aan huis. Daarnaast is er een praktische opslagruimte aanwezig. Ook is hier de cv-installatie geplaatst. Dankzij de indeling en het gebruik van de kelder biedt deze verdieping verrassend veel extra leef- en werkruimte.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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

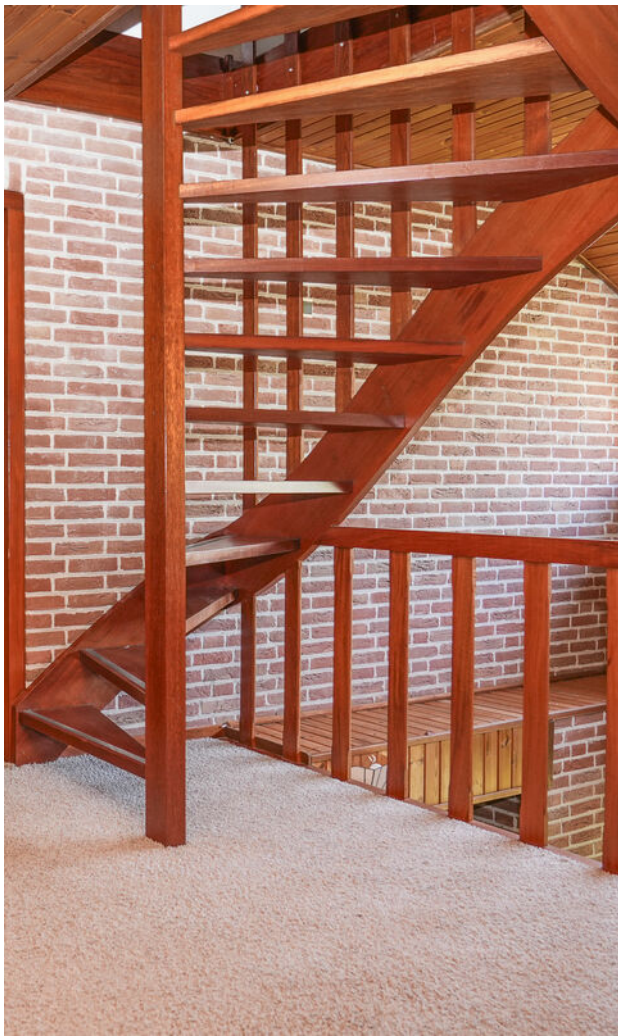




4 grote slaapkamers op de eerste verdieping

Een grote vide geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, elk voorzien van een eigen wastafel. Twee van de slaapkamers beschikken over een balkon. De tweede badkamer is afgewerkt met tegelvloer en -wanden, en beschikt over een inbouwtoilet, wastafel, douche, een comfortabel ligbad en 3 ramen (waarvan 2 te openen).





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een ruime voorzolder en twee extra slaapkamers, beide voorzien van Velux dakramen en bergruimte achter de knieschotten.





Privacyvolle, zonnige tuin!

De woning beschikt rondom over een mooie grote tuin. Door de grootte van de tuin en de gunstige ligging met de achtertuin op het zuidoosten is er altijd een plekje in de zon te vinden. De tuin is fraai aangelegd met volwassen bomen en struiken, plantenborders, gazon en een terras. Ook vindt u hier een heerlijk zwembad en een gezellige overkapping waar u lange avonden kunt vertoeven. Achter in de tuin treft u een houten berging, voorzien van elektra. Aan de linkerzijde is een oprit met carport met plaats voor het parkeren van meerdere auto's. Vanaf de oprit heeft u direct toegang tot de garage, woning en achtertuin. Op het dak van de woning liggen maar liefst 44 zonnepanelen.



Grote garage

Op de oprit is plaats voor circa 5 auto's, waarvan 2 onder de stijlvolle carport. De garage is zowel vanuit de tuin als de oprit bereikbaar en voorzien van elektra, wateraansluiting en een ruime bergvliering. Hier bevindt zich tevens de grondwaterpomp installatie en de installatie voor het zwembad. De garage biedt volop ruimte voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap.





Prachtige woonlocatie

De woning ligt aan het verkeersluwe Rozemarijnhof, een rustig hofje met uitsluitend vrijstaande woningen. Op korte afstand bevinden zich scholen, winkels en andere sociale voorzieningen. Ook het levendige centrum van Schijndel, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca, is eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen Structuurweg zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel bereikbaar.

BEGANE GROND



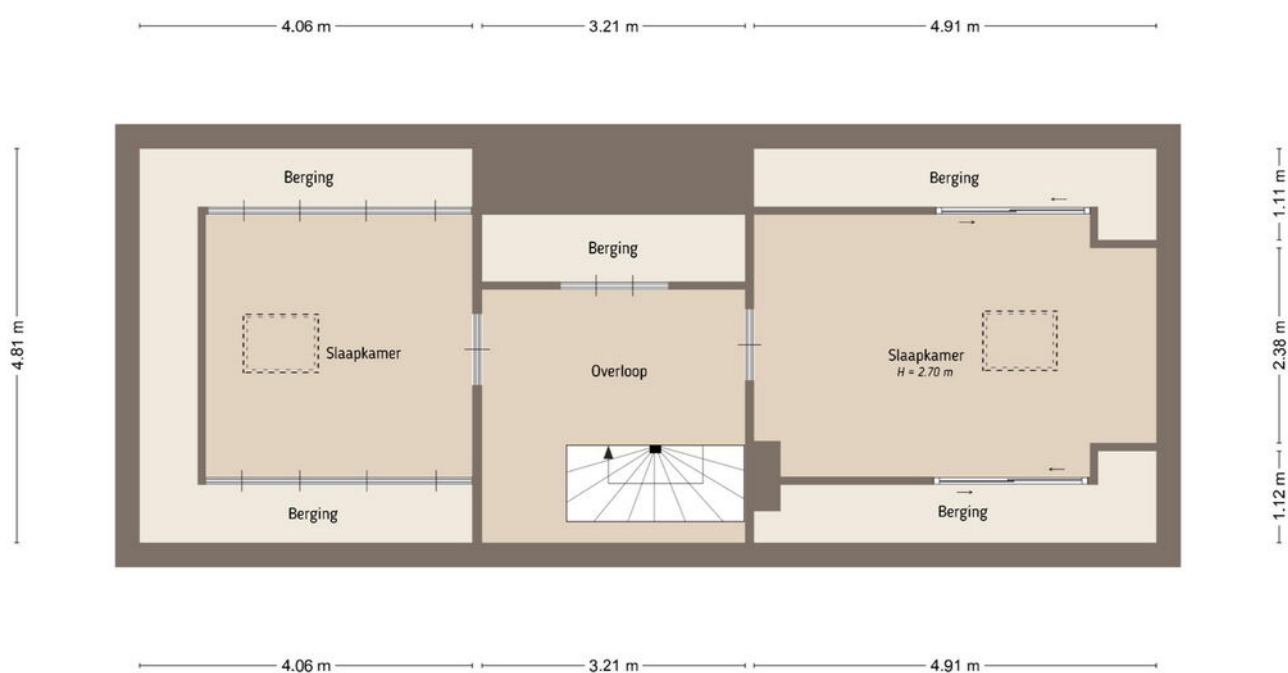
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

SOUTERRAIN

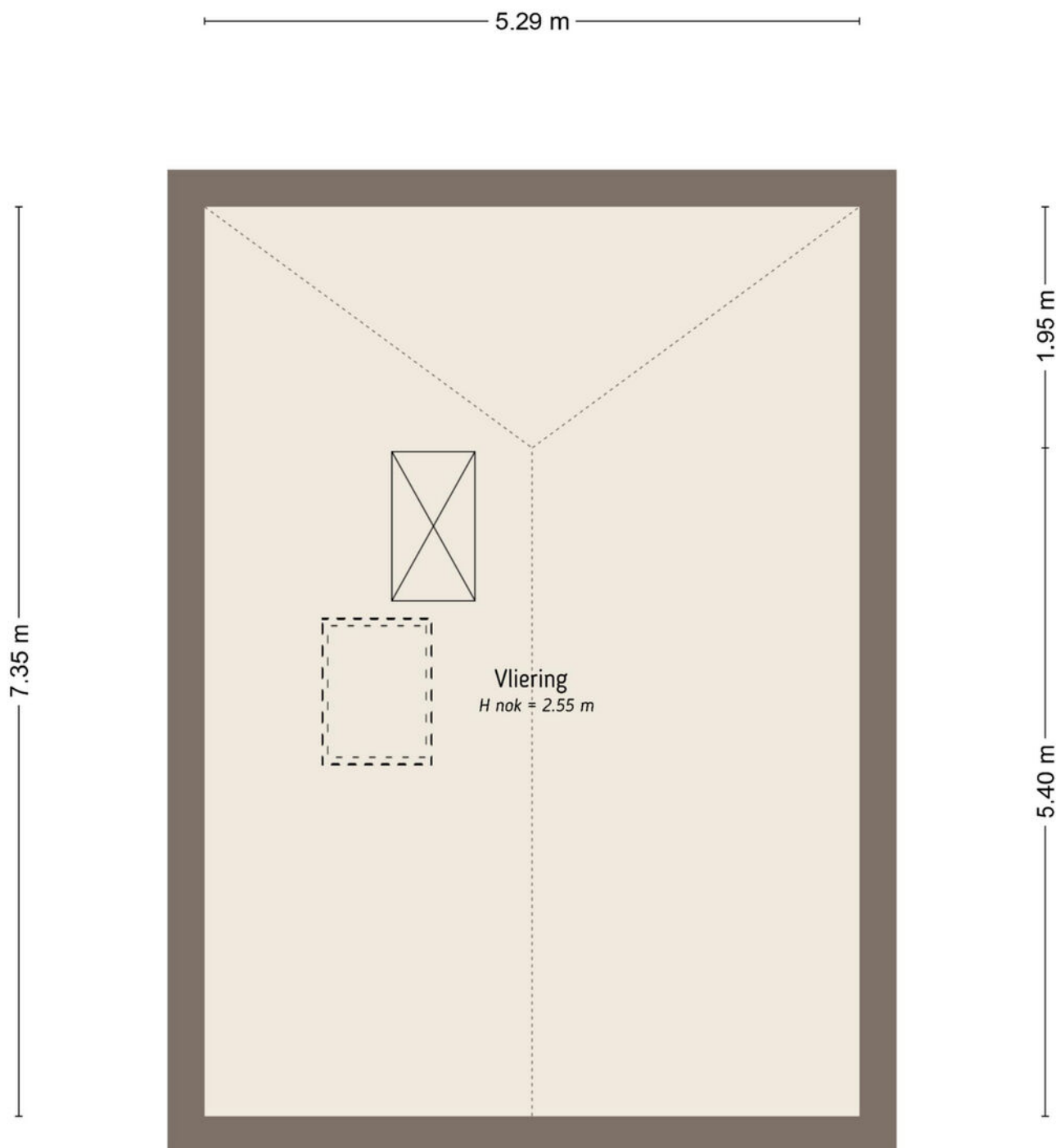


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl



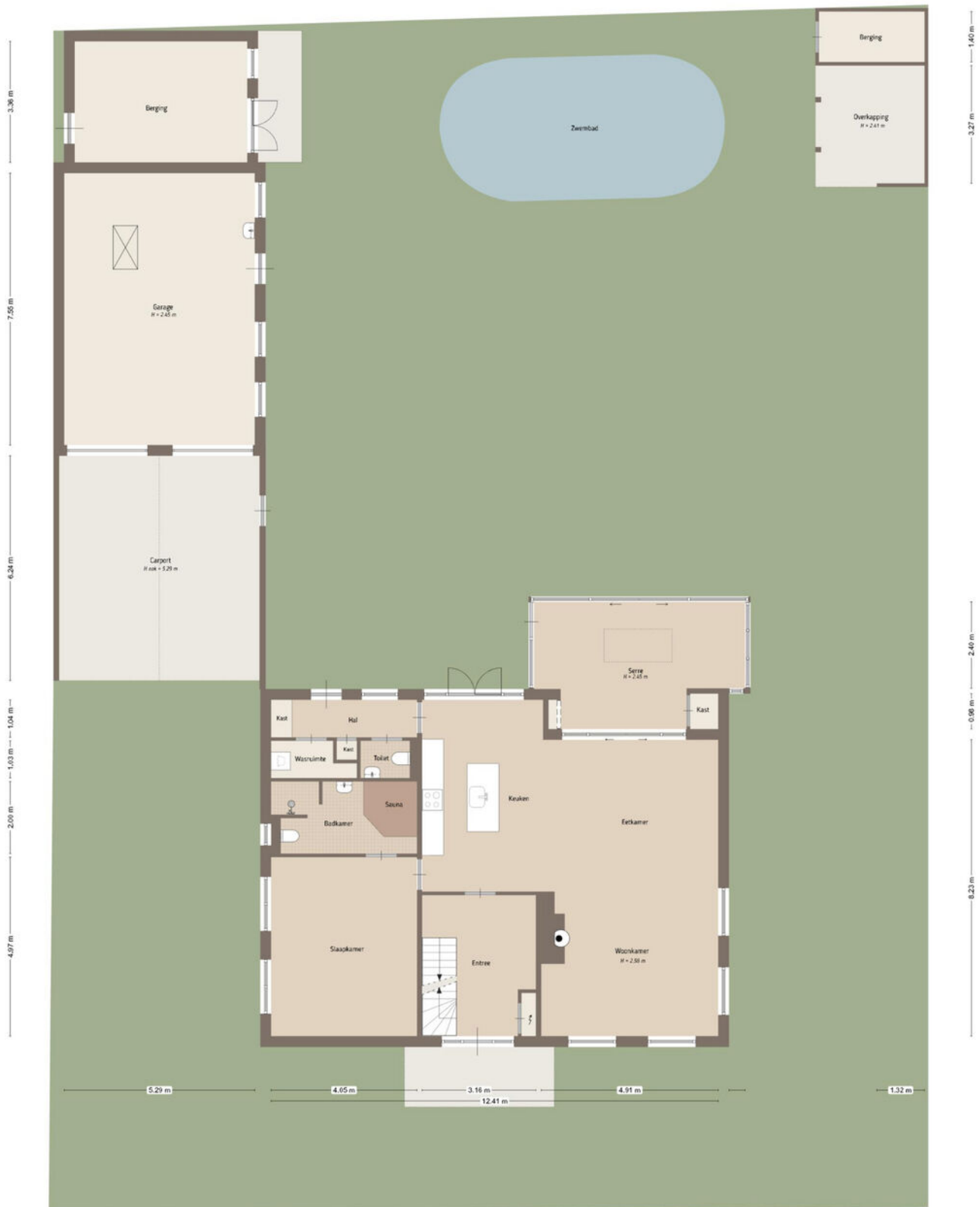
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

GARAGE VLIERING

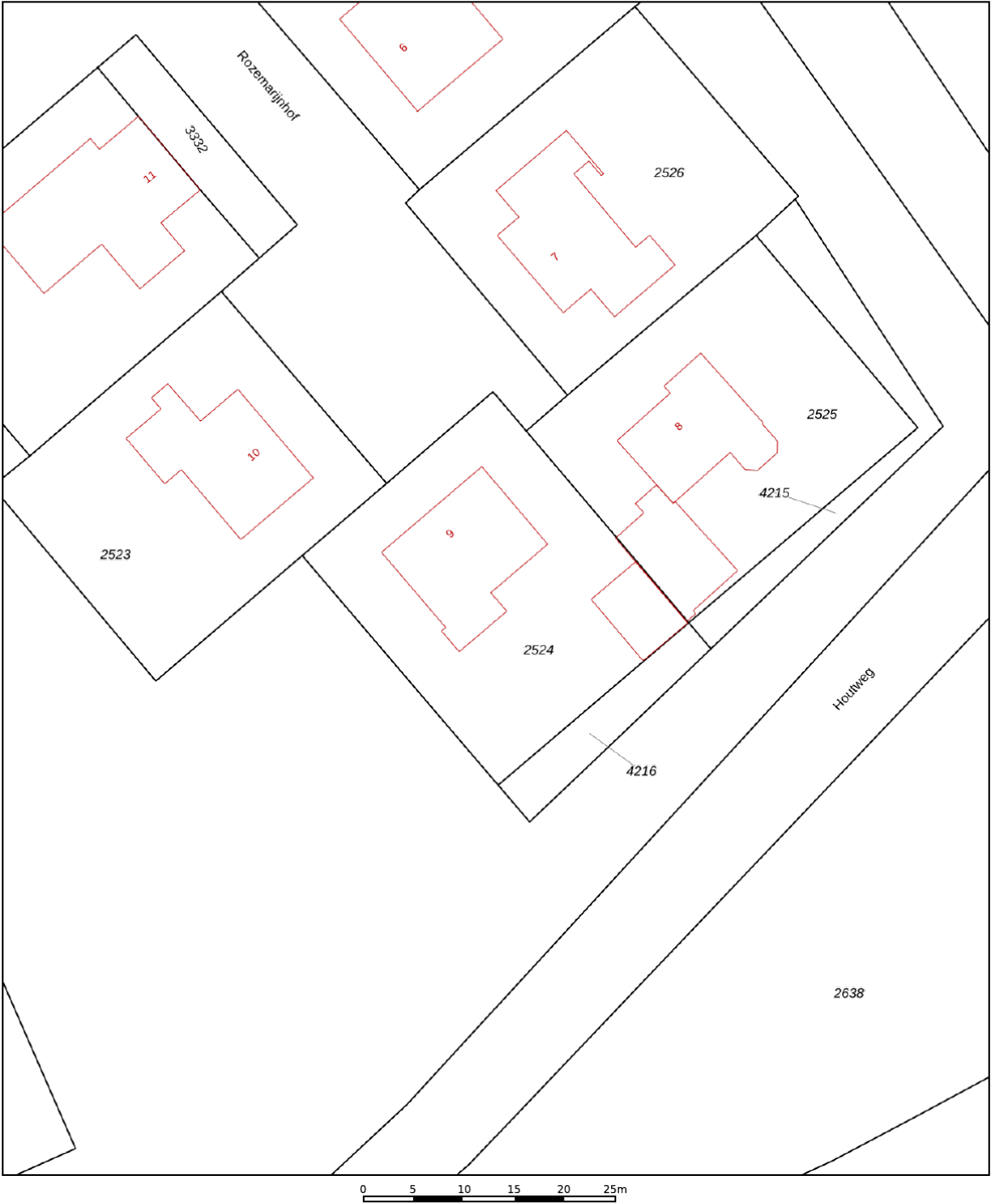


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SITUATIE



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schijndel
Sectie H
Perceel 2524

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.

kadaster



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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen, overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Pallet kachel	X		
- Airconditioning	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie, boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating, beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Watertank	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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



