

TE KOOP: HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD)

VRIJSTAAND LANDHUIS MET AANGEBOUWDE MULTI-FUNCTIONELE RUIMTE
MET EIGEN ENTREE EN ONDERGRONDSE GARAGE
WOONOPPERVLAKTE 355 M² + 50 M² OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
PRIVACY BIEDENDE TUIN OP HET ZUID/WESTEN
PERCEELGROOTTE 6.920 M²; BINNEN DE BEBOUWDE KOM IN NIJNSEL



TAXATIES & HYPOTHEKEN

VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Entree:

Ruime hal, meterkast met vernieuwde groepenkast (2025), trapopgang middels harthouten wenteltrap, toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet met fontein en mechanische afzuiging.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Woonkamer:

Royale woonkamer van totaal $\pm 78 \text{ m}^2$ voorzien van schouw met gashaard, gestukadoord plafond met inbouw-verlichting, ingebouwde radio-speakers en loopdeur naar het terras/tuin, via trapje naar lager gelegen kantoor/werk-/speelhoek en naar hoger gelegen werkhoeke.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Woonkeuken:

Woon-/eetkeuken ($\pm 16 \text{ m}^2$) voorzien van kunststof keukeninrichting in hoekopstelling met inductie kookplaat, afzuigkap/schouw, hetelucht oven, magnetron, koelkast, vaatwasser op hoogte, dubbele r.v.s. spoelbak met mengkraan, natuurstenen werkblad met waterkering, tweede kastenblok en led-verlichting, inloop-/voorraadkast met 2^e meterkast en unit vloerverwarming, entree achterzijde / bijkeuken met kastenwand voorzien van schuifdeuren, hal tussen de woning en kantoor/hobbyruimte voorzien van aansluiting voor wasmachine.



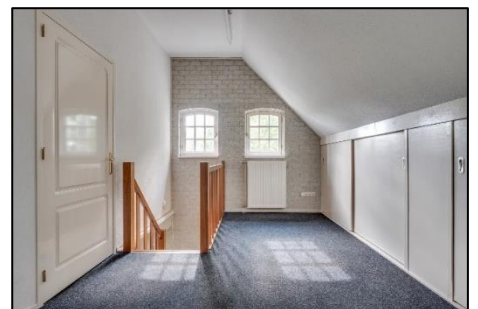
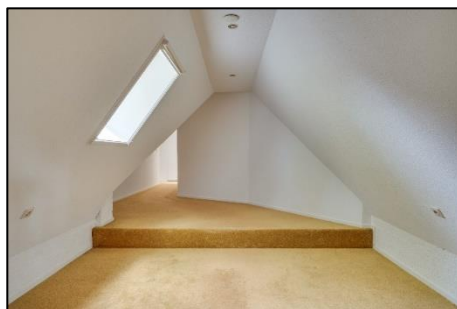
VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

1^e Verdieping:

Overloop met dakraam, dakkapel, berging, vaste kast, hoofdslaapkamer ($\pm 35 \text{ m}^2$) met dubbele vaste wastafel in meubel met elke een grote spiegel en lichtluifel, airco, grote dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik en 2 zijramen, separate toiletruimte (2009) voorzien van vrijdragend toilet met fontein, luxe badkamer (2009) voorzien van kunststof whirlpool ligbad (lucht en water), separate grote inloopdouche voorzien van regendouche, handdouche, ingebouwde leidingen en draingoot, dubbele vaste wastafel voorzien van spiegel met verlichting, badkamerkast, handdoek plaatradiator, vloerverwarming, inbouw-verlichting en mechanische afzuiging, slaapkamer ($\pm 12 \text{ m}^2$) met vaste kastenwand en openslaande deuren naar het balkon, slaap-/opkamer ($\pm 12 \text{ m}^2$) met diverse vaste kasten, 4^e slaap-/werkkamer ($\pm 12 \text{ m}^2$), hobby-/werkkamer ($\pm 27 \text{ m}^2$) met vaste wastafel in meubel, spiegelkast en groot dakraam, archiefruimte/overloop aan de achterzijde met bergruimte onder de schuine zijde van de kap en trap naar de werk-/hobbyruimte op de begane grond, bergkast met opstelling HR combi-ketel (± 2022).



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



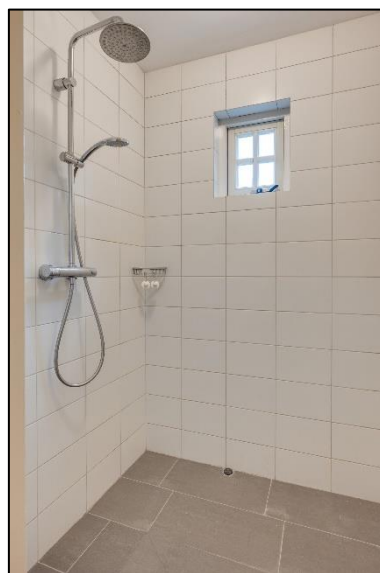
VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Werk-/hobbyruimte/kantoor:

Royale werk/woon/hobbyruimte van totaal circa 72 m² voor diverse doeleinden geschikt welke bereikbaar is via een eigen entree alsmede inpandig vanuit tussenhal van de woning: entree/kantine (± 13 m²) met zijingang en keukenblok met inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast, r.v.s-spoelbak en close-in-boiler, toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet met fontein en mechanische afzuiging, kantoor/hobbykamer van 40 m² met airco, vloerverwarmings-unit, systeemplafond, kabelgoot en vaste vaste trap naar de ondergrondse garage, kantoor/werkkamer (± 9 m²) met openslaande deuren naar de tuin, portaal met mogelijkheid voor opstelling wasmachine en uitstort-gootsteen, doucheruimte met regendouche, handdouche en thermostaatkraan.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

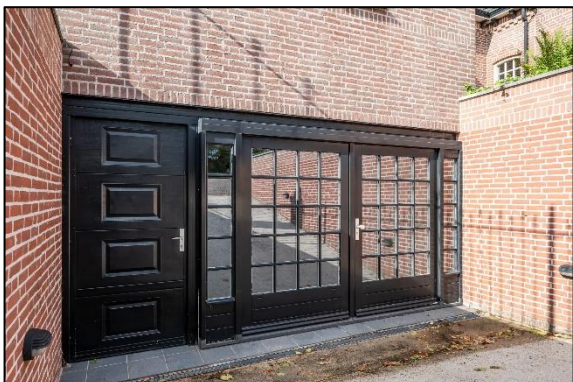


VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Inpandige ondergrondse garage/

werkruimte:

Inpandige garage/hobbyruimte ($\pm 43 \text{ m}^2$) voorzien van tegelvloer, verwarming, groot aantal stopcontacten, krachtstroom, daglichttoetreding middels koekoek en glazen pui waarvoor een elektrisch bedienbare sectionaal deur, separate loopdeur en hellingbaan voorzien van zijverlichting, inloopkast/berging.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Bijzonderheden:

- Vrijstaand landhuis met woon-/praktijk-/werkruimte met eigen entree. De ruimte is voor diverse doeleinden geschikt zoals extra woonruimte, aanleunwoning, slaapvleugel op de begane grond, hobbyruimte of werkruimte / praktijk.
- De hal, woonkamer en woonkeuken zijn voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Multi-functionele ruimte eveneens grotendeels vloerverwarming.
- Woonkamer $\pm 78 \text{ m}^2$; woon-/leefkeuken $\pm 16 \text{ m}^2$.
- Vernieuwde meterkast in de hal (2025).
- In de tussenhal is een wand geplaatst welke op eenvoudige wijze kan worden verwijderd waardoor er tussen het woongedeelte en de multifunctionele ruimte een directe toegang ontstaat.
- Badkamer vernieuwd in 2009, vernieuwde handdouche en pomp van de whirlpool in 2025.
- Oorspronkelijke woonhuis na-geïsoleerd met dakisolatie, aanbouw geïsoleerde dakplaten. Spouw- en vloerisolatie. Glasisolatie grotendeels HR++ beglazing met opplak roeden. Energielabel C.
- 2 airco's voor koelen en verwarmen.
- Diverse horren.
- Gevels voorhuis schoongemaakt en gevoegd in 1989.
- In 2025: 34 vernieuwde kozijnen, 10 luiken/vensters en een nieuwe voordeur!
- Het buitenschilderwerk van de 34 vernieuwde kozijnen dient nog te worden afgelakt. Windveren geschilderd in 2025.
- Dakpannen gereinigd in 2025.
- Ideaal object wonen met praktijk- en/of werkruimte met eigen entree of mogelijkheid om gelijkvloers te kunnen wonen en slapen.

VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Tuin:

- Grotendeels op het zuid/westen gesitueerd perceel met privacy biedende tuin voorzien van royale terrassen, grote inrit/oprit met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein, automatische op afstand bedienbare draaipoort, bestrating van gebakken stenen, diverse mergelkeien, grote natuurvijver met riet en aan 3 zijden natuurstenen zijkanten, eenvoudig overdekt terras, buitenverlichting en een sproei-installatie vanaf achterkant woning tot achterkant carport. Parkachtige tuin met volop privacy. De achtertuin is grotendeels afgesloten c.q. voorzien van een hekwerk. Buitenverlichting rondom de woning, zijkanten hellingbaan en buitenlampen in de tuin.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Houten tuinhuis:

Houten tuinhuis voorzien van elektra en krachtstroom-aansluiting.



Carport:

- Grote carport geschikt voor 4 auto's met pomp opstelling voor sproei-installatie en krachtstroom aansluiting.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Ligging:

- Gunstige ligging in een woonstraat, binnen de bebouwde kom, in de nabijheid van het centrum van Nijnsel.
- Een basisschool op loopafstand.
- De woning is gelegen in een groene woonomgeving met de Dommel en het Vressels Bos in de directe omgeving.
- Diverse wandel- en fietsroutes.
- Goede busverbinding tussen Eindhoven - Son - Nijnsel en 's-Hertogenbosch.
- In de nabijheid van de snelwegen A50 - A2 - A58.



VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Bouwjaar: ± 1939; aanbouw werkruimte/kantoor ± 1999.

Woonoppervlakte: ± 355 m² inclusief 75 m² multi-functionele ruimte + 50 m² overige inpandige ruimte.

Totale inhoud: ± 1.600 m³.

Perceelgrootte: 6.920 m².

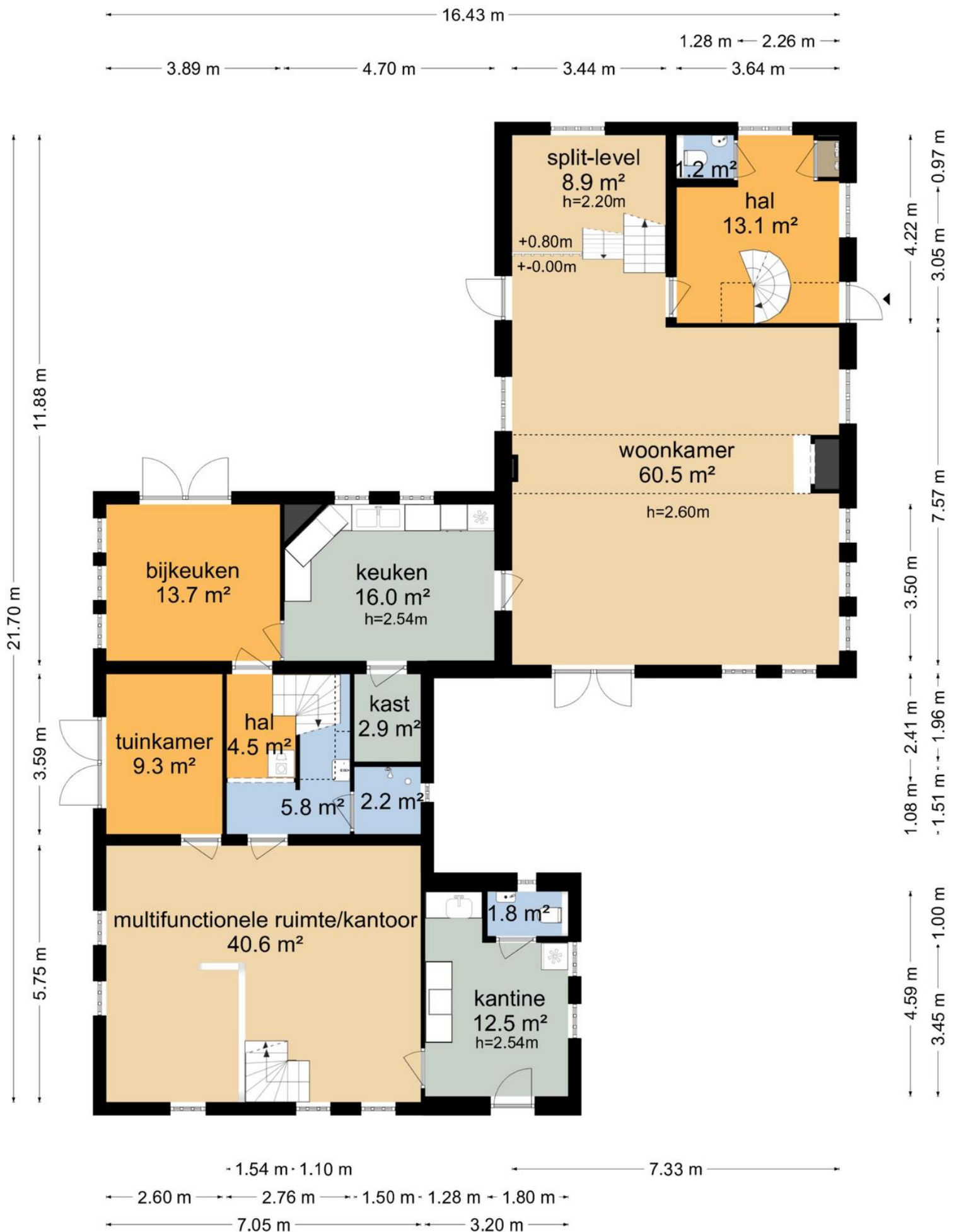
Vraagprijs: € 1.450.000,= K.K.

Aanvaarding: In overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Huisakkerweg 4 - Sint-Oedenrode

Begane Grond



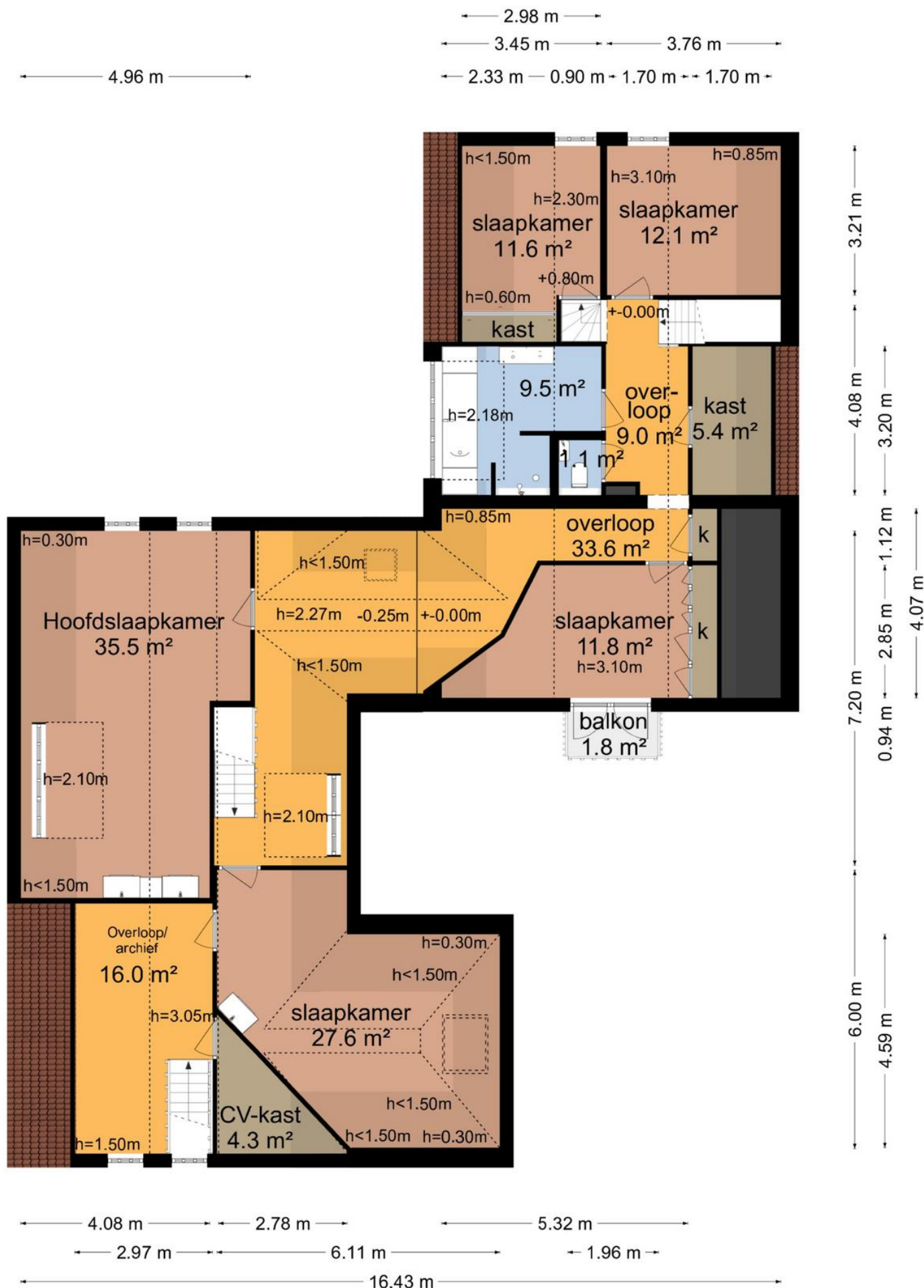
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

Huisakkerweg 4 - Sint-Oedenrode

Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

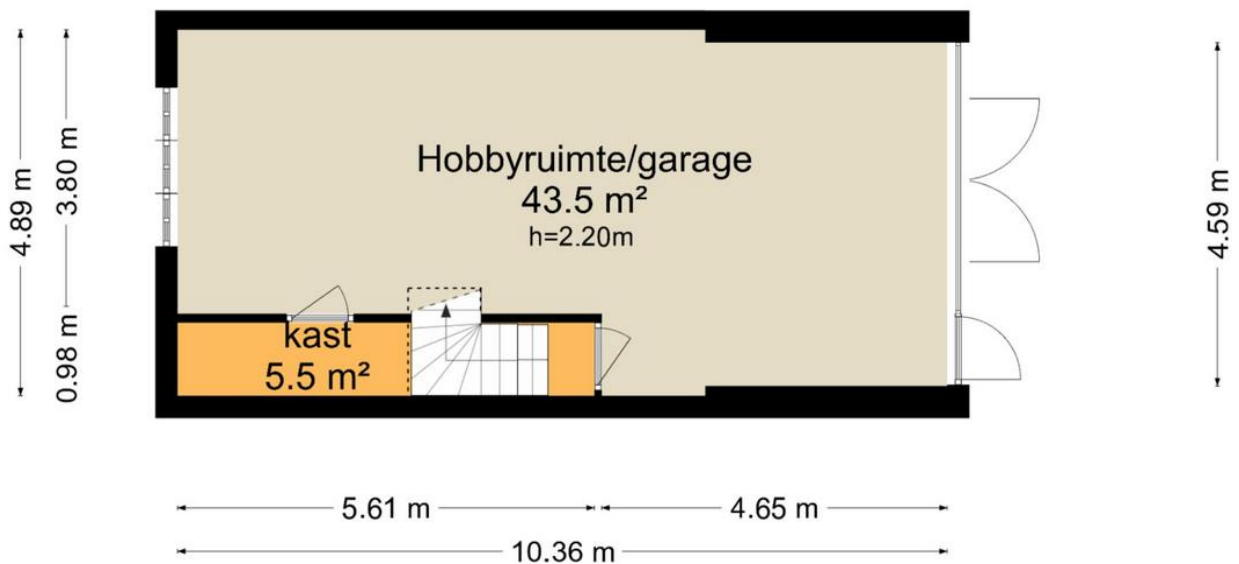
Huisakkerweg 4 - Sint-Oedenrode

Souterrain

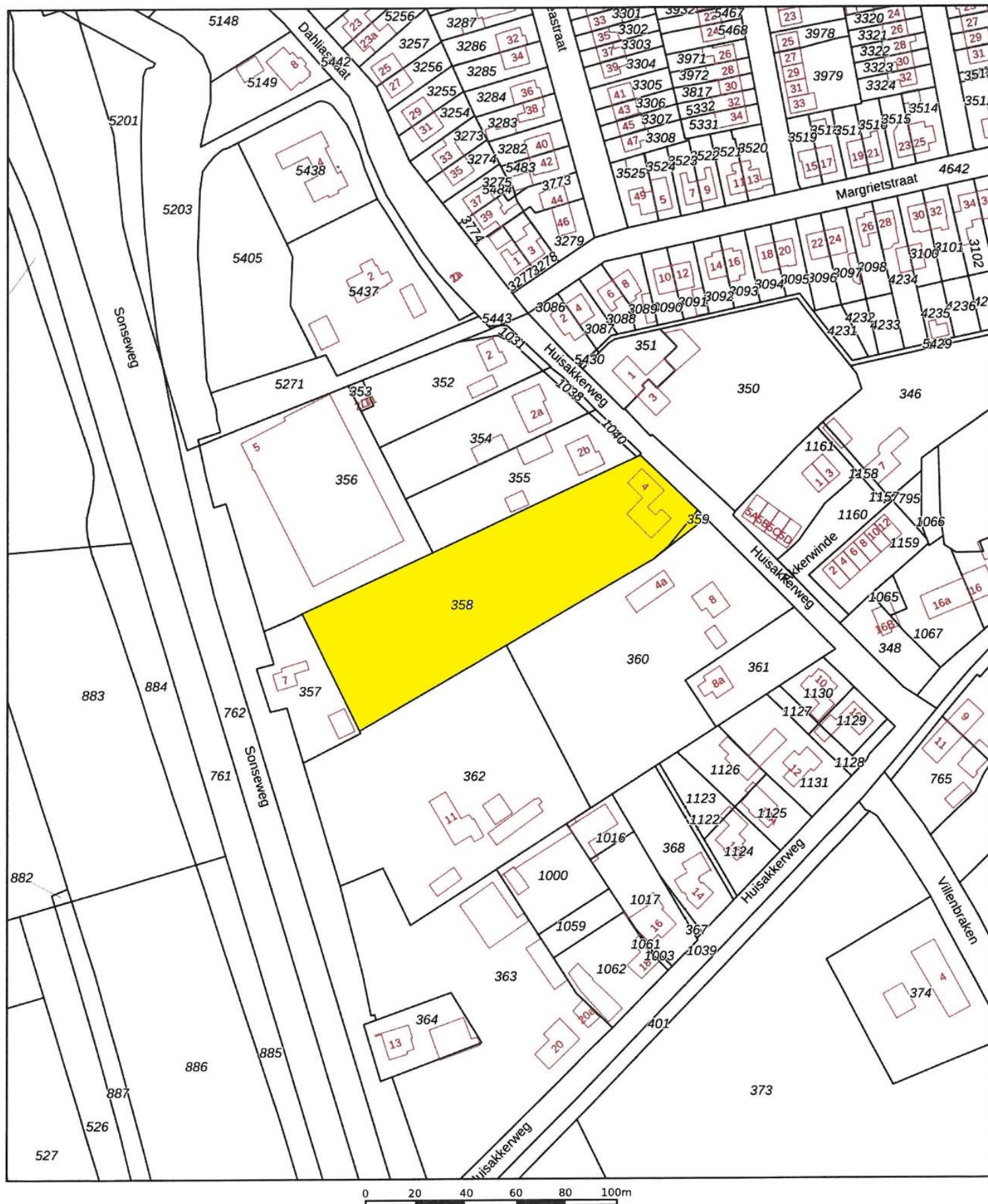
3.44 m



2.70 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sint Oedenrode	
25	Huisnummer	Sectie	N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	358	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
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.				

VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

AANVULLENDE INFORMATIE & CLAUSULES

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat is overeengekomen door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en de Vereniging Eigen Huis. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Biedlogboek

Bij een verkoopprocedure waarbij u wordt uitgenodigd om een schriftelijk bod uit te brengen worden de biedingen door ons ingevoerd in een extern biedlogboek "MOVE". Hiermee voldoen wij aan de wettelijk vereisten zijnde een eerlijk en transparant biedingsproces. Op verzoek worden de biedingen anoniem openbaar gemaakt voor de bidders als de verkoop definitief is.

Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Onderzoeksplicht

De verkoper van een woning heeft een informatieplicht. De koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang kunnen zijn voor een aankoopbeslissing. Koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of informatie die o.a. via openbare registers en/of gemeente kenbaar zijn.

VERVOLG HUISAKKERWEG 4 TE SINT-OEDENRODE (MEIERIJSTAD) .

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponeerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen worden deze opgenomen in de koopakte.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is aan koper bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule bij woningen voor 1993

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1993, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'.

Verontreinigingsclausule

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.