

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Vivaldistraat 5

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1990
- Perceeloppervlakte: 514 m²
- Inhoud: 722 m³
- Woonoppervlakte: 173 m²
- Garage: aangebouwd
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noordoost
- De cv-ketel: Vaillant ecotec 2023, gashaard vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk

B

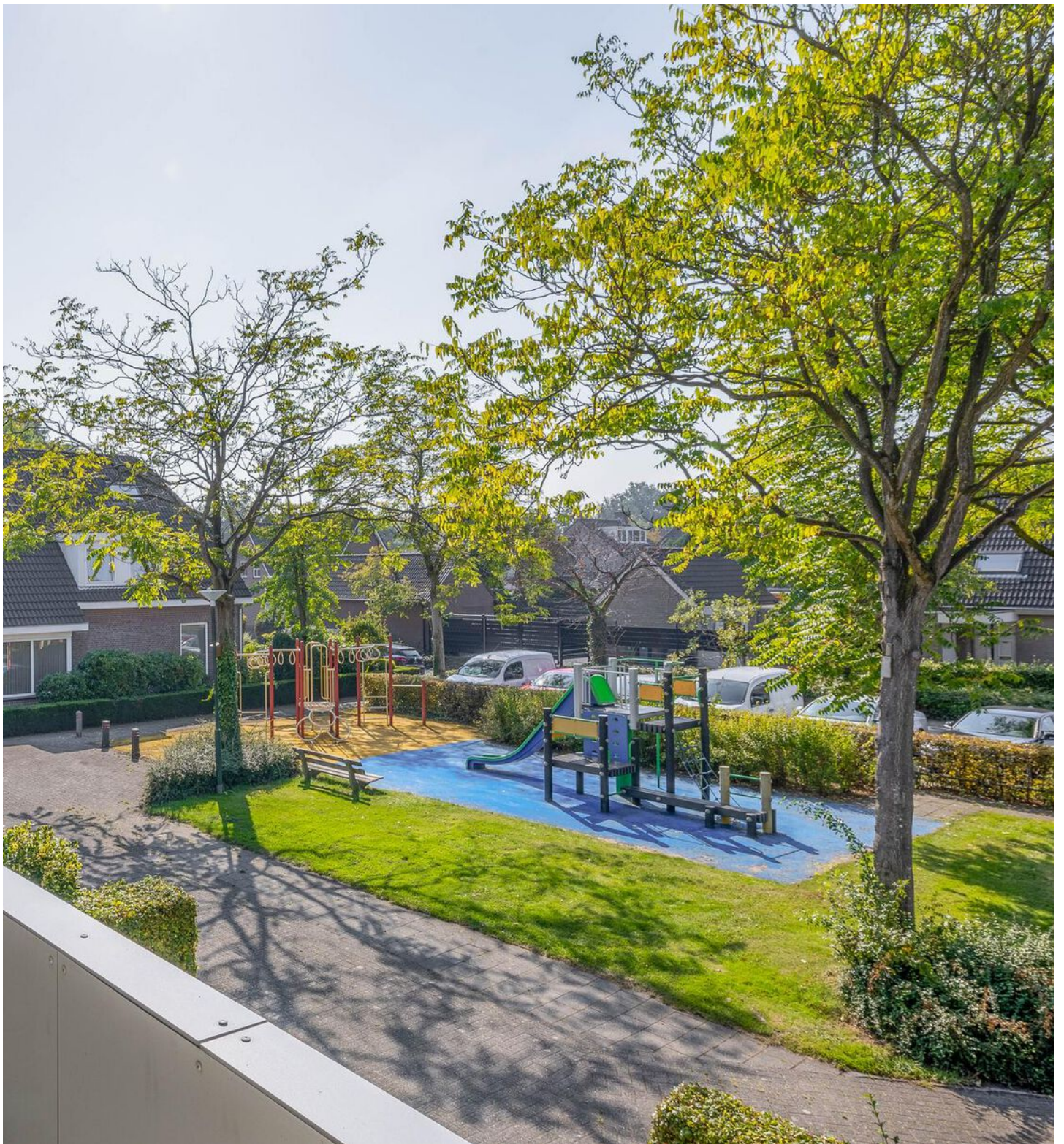


Meerijstad Makelaardij presenteert

VEEL LICHT EN RUIMTE!

Deze fraaie, vrijstaande woning is gelegen in een rustige woonwijk nabij het buitengebied van Schijndel. Binnen 5 fietsminuten staat u midden in het levendige centrum met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook ten opzichte van scholen, kinderdagverblijven en sportaccommodaties ligt de woning ideaal! De woning biedt een ruime woonkamer met sfeervolle gashaard, open woonkeuken (2024), bijkeuken, wasruimte, grote berging, 4 slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de achterzijde beschikt de woning over een fraaie tuin met meerdere terrassen, veel groene beplanting en eigen achterom.





Ligging

De Vivaldistraat ligt in park Teeuwishoek aan de rand van de rustige woonwijk Plein en is een straat met enkel bestemmingsverkeer. Het is gesitueerd ten zuiden van het levendige centrum van Schijndel met alle voorzieningen in de nabijheid. Op korte afstand vindt u onder andere een uitgebreid aanbod winkels, kinderdagverblijven, scholen en sportvoorzieningen. Ook is de woning gelegen aan de rand van het buitengebied en zijn de diverse uitvalswegen naar o.a. 's-Hertogenbosch en Eindhoven makkelijk te bereiken via de nabijgelegen Structuurweg.

Wat een ruimte!

In de hal vindt u de meterkast, garderobe nis, trapopgang en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De hal is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafond en een donkere tegelvloer met daaronder comfortabele vloerverwarming. De leefruimte op de begane grond is zeer royaal. De woonkamer is gerealiseerd in een zitkuil en voorzien van een sfeervolle doorkijk gashaard. Aan de andere kant vindt u een perfecte ruimte voor een thuiswerkplek of speelruimte voor kinderen.





Fijne woonkeuken met grote raampartijen

Aansluitend aan de woonkamer vindt u de woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel. In 2024 is er een nieuwe moderne keuken geplaatst. Het keukenmeubel beschikt over veel werk- en bergruimte, spoelbak, inductie kookstel met afzuigkap (Bora), combi- oven/stoomoven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De keuken is uitstekend afgewerkt en is een heerlijke plek om gezellig samen te komen met familie of vrienden! De begane grond beschikt over diverse grote raampartijen waardoor de ruimtes heerlijk licht zijn!



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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

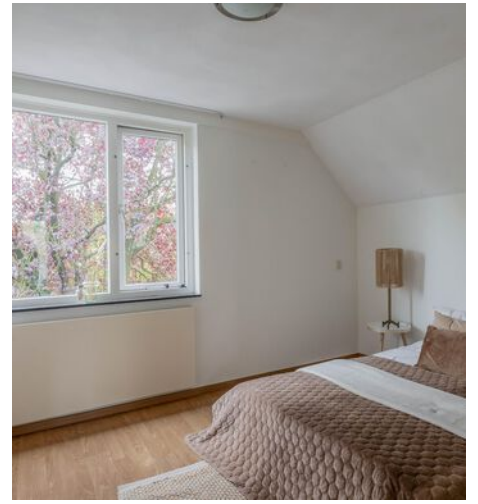




Bijkeuken

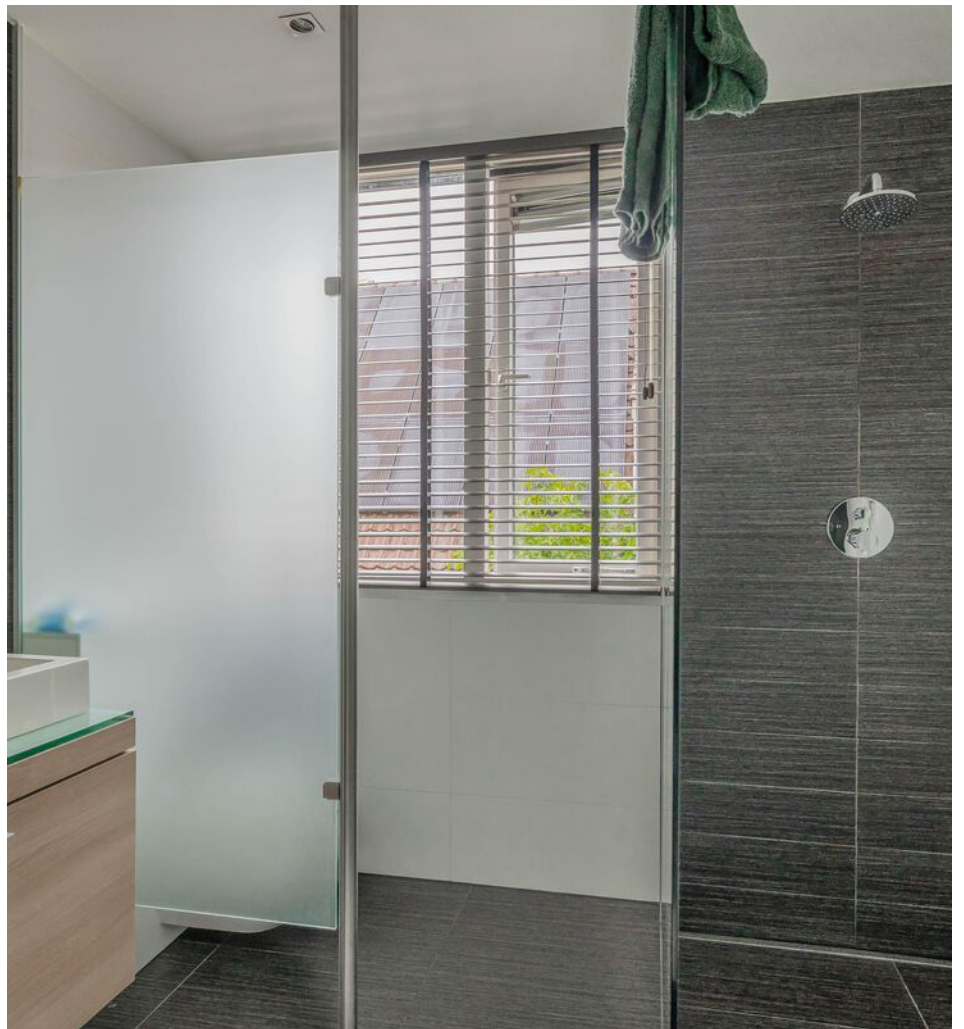
Via de keuken komt u in de bijkeuken met een keukenmeubel met spoelbak en loopdeur naar de tuin. Aansluitend vindt u de wasruimte met de aansluiting voor uw wasmachine en een toilet.





4 ruime slaapkamers op de verdieping

Overloop met aansluitend 4 ruime slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een wastafel op meubel, spiegelkast, inbouwcloset, inloopdouche en mechanische ventilatie. Tevens beschikt de badkamer over een te openen raam voor natuurlijke ventilatie. De slaapkamers zijn goed afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en laminaatvloer. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en vanuit twee heeft u toegang tot het balkon. Via een vlizo trap, vanuit de overloop, bereikt u de ruime bergzolder met opstelling van de cv-installatie.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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







Inpandig bereikbare garage

De garage is bereikbaar vanuit de oprit, de tuin en inpandig via de bijkeuken. De garage is afgewerkt met stucwerk wanden en plafond en een betonvloer en voorzien van elektra, verwarming en een lichtkoepel. De ruimte is ook geschikt om bijvoorbeeld een kantoor of salon aan huis te realiseren.

Heerlijke tuin!

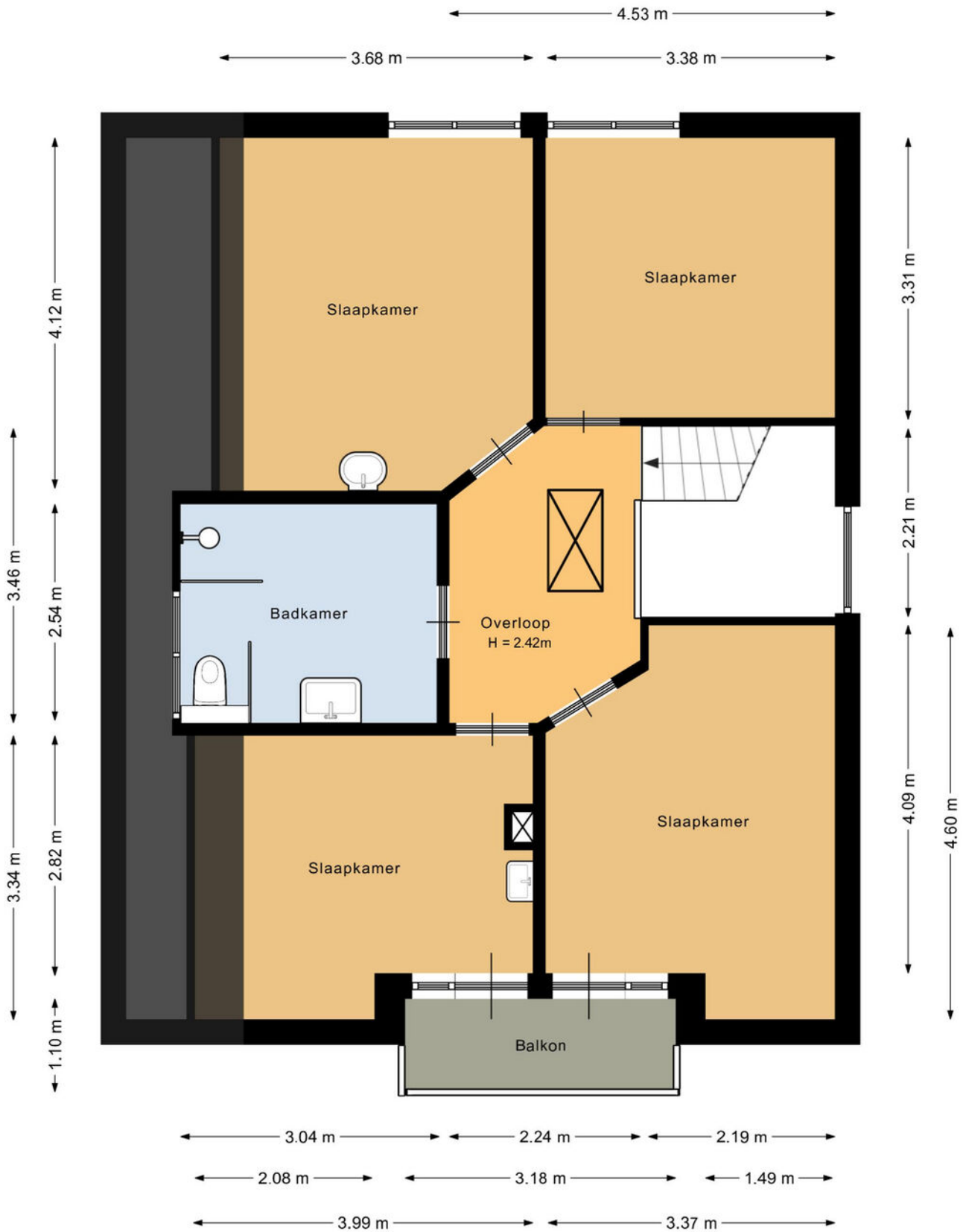
Aan de voorzijde is de tuin fraai aangelegd met vaste plantenborders. De rechterzijde is verhard zodat u hier 2 auto's op eigen terrein kunt parkeren. Aan de linkerzijde vindt u de achterom naar de achtertuin. Deze is ca. 17 meter diep en fraai aangelegd met meerdere terrassen, bomen, borders met volwassen beplanting, vijver en 2x een overkapping. De tuin beschikt over veel privacy. Een plek waar u heerlijk buiten kunt genieten.



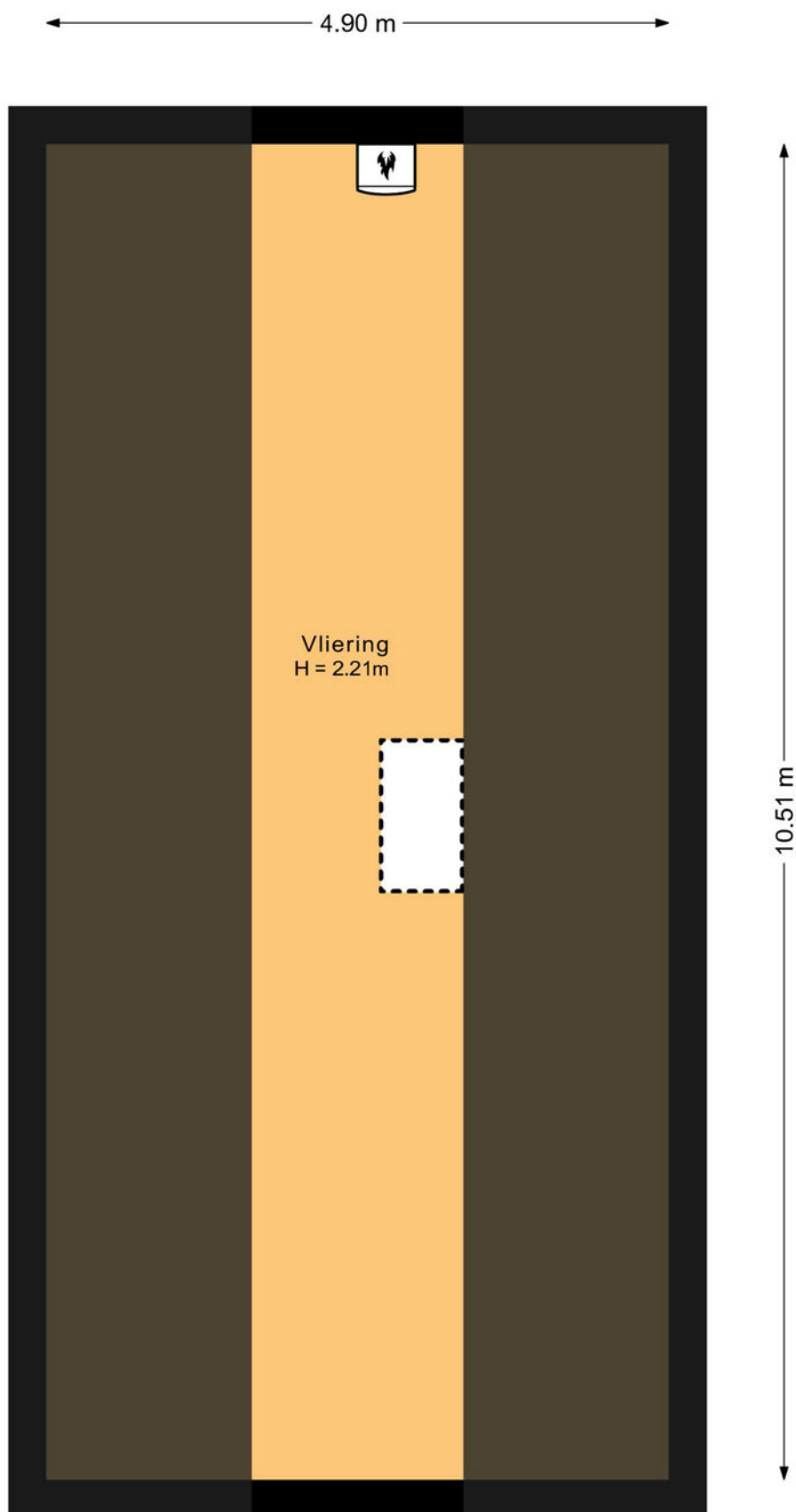




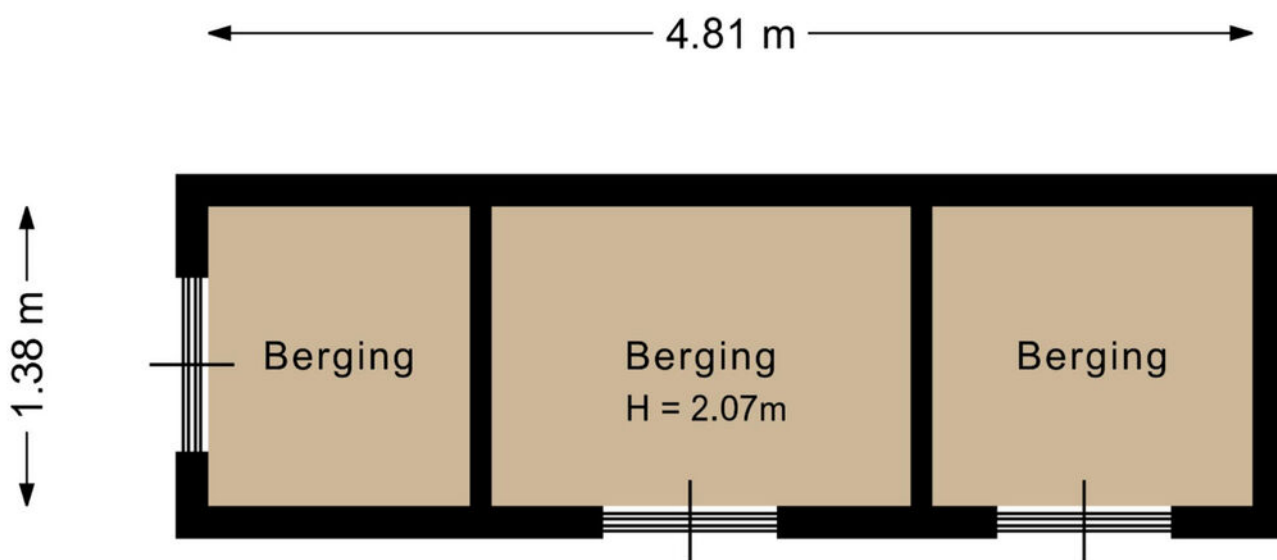
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



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




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



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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Schijndel	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6779	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Gashaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Combi-stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 2 Wandplankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Screens kapot	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
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

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





**‘De streek,
de mensen,
het karakter’**