

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Sint-Oedenrode
Oranje-Nassaulaan 35

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1974
- Perceeloppervlakte: 437 m²
- Inhoud: 716 m³
- Woonoppervlakte: 167 m²
- Garage: 29 m²
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: oost
- De cv-ketel: Atag 2012, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

Ruime GEZINSWONING!

Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1974 en door de jaren heen goed onderhouden. De woning is rustig gelegen, nabij alle (sociale) voorzieningen en op korte afstand van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. De woning biedt u een sfeervolle woonkamer, een royale leefkeuken, een praktische bijkeuken, een fraaie badkamer en vier slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een verzorgde tuin. Verder beschikt de woning over een inpandig bereikbare garage en een grote oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Kortom: deze woning zal u veel woongenot bezorgen!





Ligging

De woning is gelegen in de woonwijk Kienehoef, nabij scholen, diverse winkels en een wandelgebied. Op 5 minuten fietsafstand ligt het centrum van Sint-Oedenrode met onder andere diverse winkels, supermarkten, restaurants en uitgaansgelegenheden.

Licht en ruimte

Via het overdekte entree komt u binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte met inbouwcloset, fonteintje en afzuiging en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer met grote raampartijen en een elektrische zonneluifel aan de achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden en een mooie houten vloer. Een gashaard zorgt voor warmte en sfeer en twee airco's zorgen voor een aangename temperatuur het hele jaar door.





Woonkeuken met een groot keukenmeubel

De woonkeuken is voorzien van een riant keukenmeubel in hoekopstelling met een recht gedeelte. Het meubel beschikt over veel werk- en bergruimte, een composiet werkblad, 1½ spoelbak en de volgende apparatuur: een gaskookplaat met wokbrander, een oven, een warmhoudla, een stoomoven, een hetelucht-combinatieoven, een magnetron, een afzuigkap, een vaatwasser en een close-in boiler. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Een groot raam zorgt voor veel natuurlijk licht en een fijn uitzicht op de tuin. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor wasmachine en droger.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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





Slaapkamers

De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en voorzien van grijze vloer- en wandtegels, een badkamermeubel met twee wastafels, een inbouwcloset, een inloopdouche, een radiator, een infraroodpaneel, mechanische ventilatie en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.







Fraaie badkamer

De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en voorzien van grijze vloer- en wandtegels, een badkamermeubel met twee wastafels, een inbouwcloset, een inloopdouche, een radiator, een infraroodpaneel en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.



Wat een ruimte!

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder. Hier treft u de opstelling van de cv-installatie, de omvormer voor de 18 zonnepanelen en een Velux-dakraam. Door het plaatsen van een dakkapel is hier een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, een eigen wastafel en veel bergruimte achter de knieschotten.





Verzorgde achtertuin en een grote garage!

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt onder andere over een eigen achterom (via de garage) en een buitenkraan. De tuin is aangelegd met diverse borders, bomen en planten, een vijver, kunstgras en een terras met elektrische zonneluifel. Tevens vindt u in de achtertuin een overkapping voor opslag. Aan de voorzijde van de woning treft u een fraai aangelegde voortuin met zonneluifel en een grote oprit voor meerdere auto's. Via de oprit zijn de draaideuren van de garage bereikbaar. De garage (29 m²) is uitgerust met water (warm + koud), elektra, een gasaansluiting en een keukenblok. Ook vindt u hier een vliering waar u veel spullen kunt opbergen. Via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



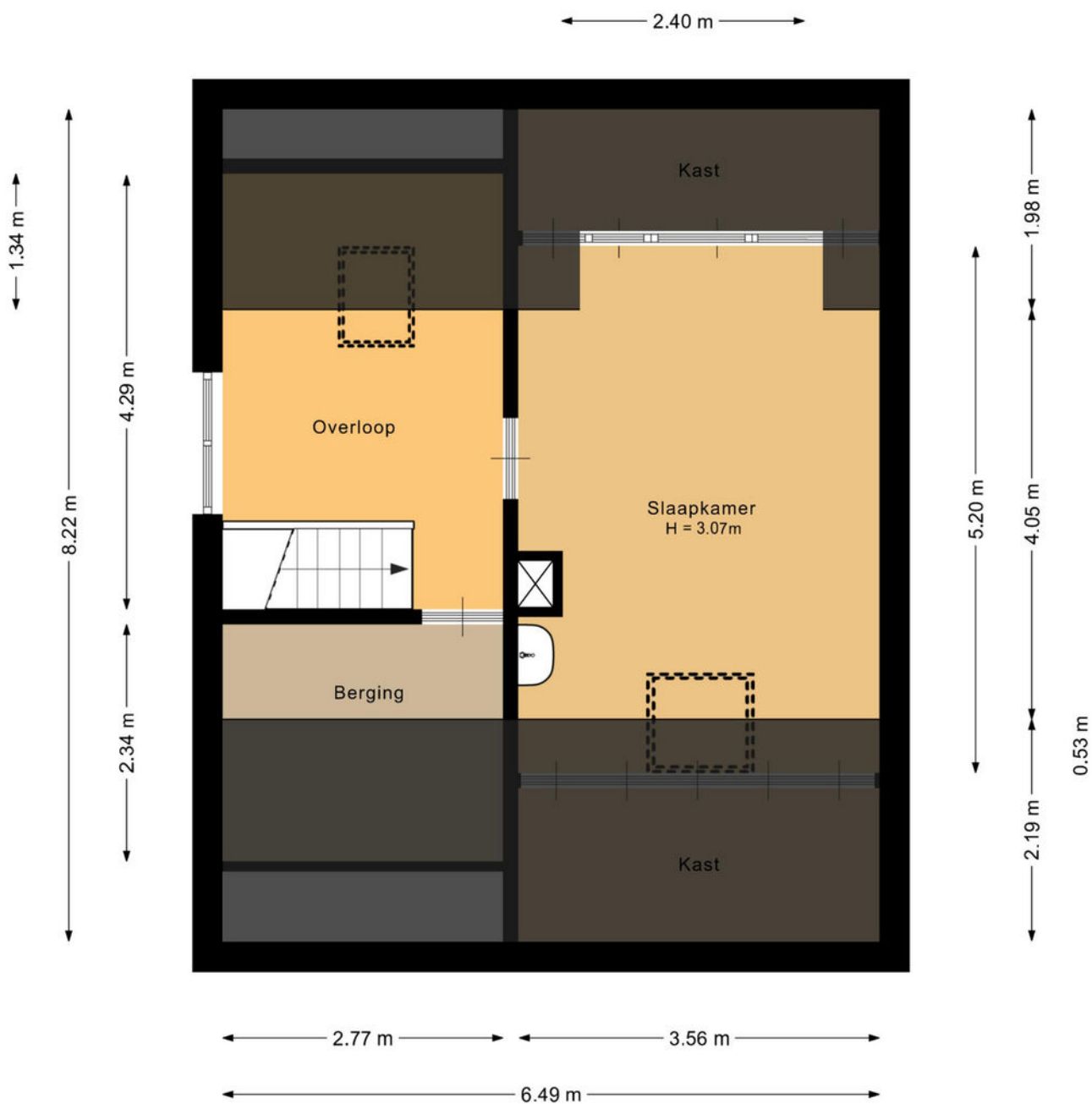




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Sint Oedenrode
Sectie I
Perceel 4090

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten hoofdslaapkamer	X		
- Kast 2e kamer + zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen, overgordijnen begane grond		X	
- Raambekleding verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Krukvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven, warmhoudla	X		
- Close-in-boiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Rekje voor ovenwanten/handoeken	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		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Zonneluifel	X		
Plissé voorzijde begane grond			X
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beeld achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vijver met toebehoren	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



