



GRAAF ARNULFSTRAAT 24

5491 GL Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.GRAAFARNULFSTRAAT24.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning



BOUWJAAR
1961



WOONOPPERVLAKTE
102 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
202 m²



INHOUD
381 m³



AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Ruime uitgebouwde hoekwoning op korte afstand van het centrum

Deze sfeervolle hoekwoning aan de Graaf Arnulfstraat biedt een combinatie van comfort, ruimte en recente modernisering. Dankzij de uitbouw, de open verbinding tussen woonkamer en keuken en de vele verbeteringen van de afgelopen jaren woon je hier direct prettig. De tuin met overkapping maakt het geheel compleet. Een fijne plek voor wie centraal, rustig en comfortabel wil wonen.

In het kort

- Woonoppervlakte: ca. 102 m²
- Inhoud: ca. 381 m³
- Perceeloppervlakte: 202 m²
- Bouwjaar 1961
- Gevelisolatie (2023)
- Nieuw en geïsoleerd plat dak (2024)
- Kozijnen: beneden hout (geschilderd 2023), boven kunststof
- Woonkamer en keuken open verbonden door verwijderde tussenmuur
- Gezellige bar tussen woonkamer en keuken
- Uitbouw aan de achterzijde
- Drie slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Vaste trap naar tweede verdieping
- Achtertuin met overkapping en berging, recent opnieuw bestraat
- Rustige woonwijk op loopafstand van het centrum

Rondleiding

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en praktische kelderkast. Vanuit hier bereik je de lichte en ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt het daglicht rijkelijk binnen. Aan de voorzijde is er een rolluik aanwezig. De uitbouw maakt de ruimte extra flexibel: ideaal als werkplek, speelruimte of extra zithoek. Hier heb je tevens openslaande deuren naar de tuin.

De muur tussen woonkamer en keuken is verwijderd, waardoor een open en uitnodigende leefruimte is ontstaan. De bar vormt een gezellige scheiding tussen beide ruimtes en is een fijne plek om aan te zitten of te borrelen. De keuken heeft een lichtkoepel die voor extra natuurlijk licht zorgt.

Aansluitend ligt de bijkeuken met witgoedaansluitingen en een toiletruimte. Vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast en rolluik. De badkamer is in 2023 geheel vernieuwd en uitgerust met een luxe inloepdouche, toilet en wastafel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder en cv-installatie. Deze verdieping is ideaal als bergzolder, maar met enkele aanpassingen kan hier ook een extra kamer worden gerealiseerd.

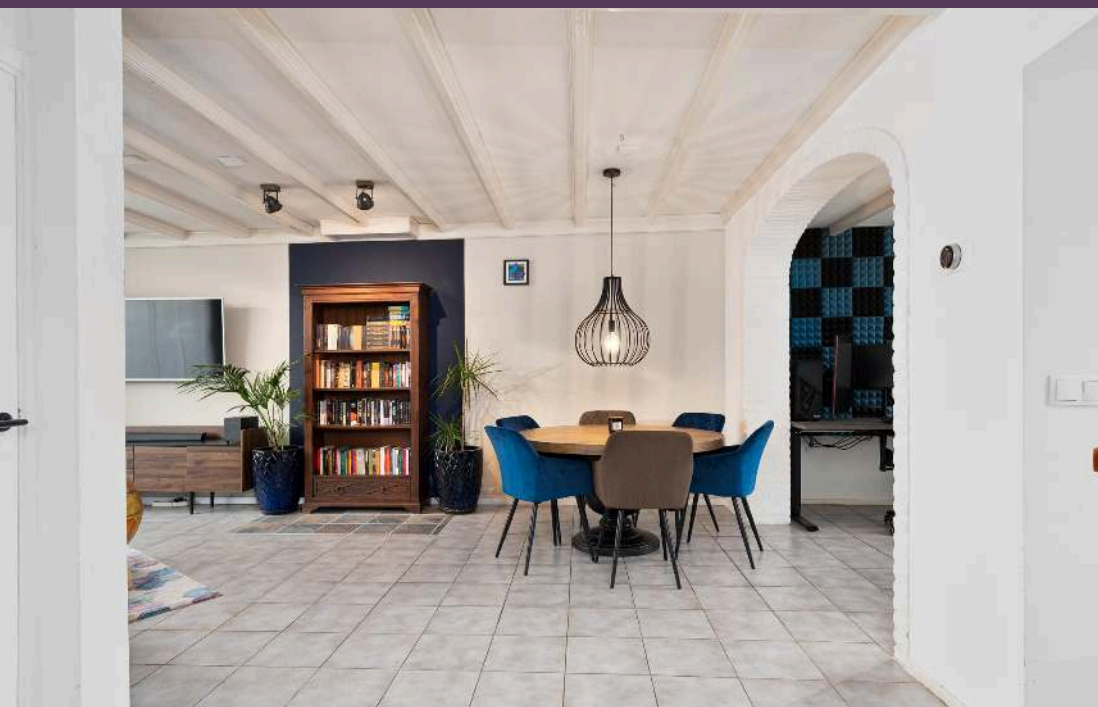
Tuin

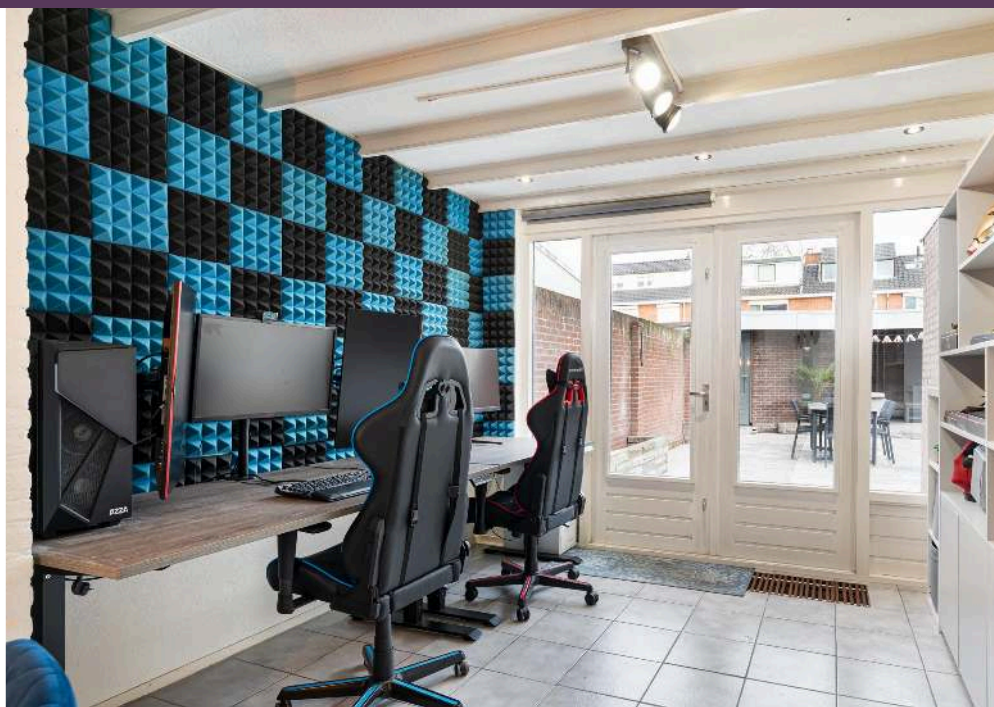
De achtertuin is via een achterom aan de zijkant toegankelijk en is onderhoudsvriendelijk ingericht met recent vernieuwde bestrating, groen en een berging. Achterin de tuin staat een overkapping waar je beschut kunt zitten, een heerlijke plek om lange avonden door te brengen.

Ligging

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Armenhoef, op steenworpafstand van het centrum van Sint-Oedenrode. Je woont hier rustig en groen, met alle voorzieningen binnen handbereik. De Odaschool en het naastgelegen kinderdagverblijf liggen op zeer korte afstand, ideaal voor gezinnen. De centrale ligging binnen Meierijstad zorgt bovendien voor uitstekende bereikbaarheid richting Schijndel, Veghel en 's-Hertogenbosch.















BEGANE GROND



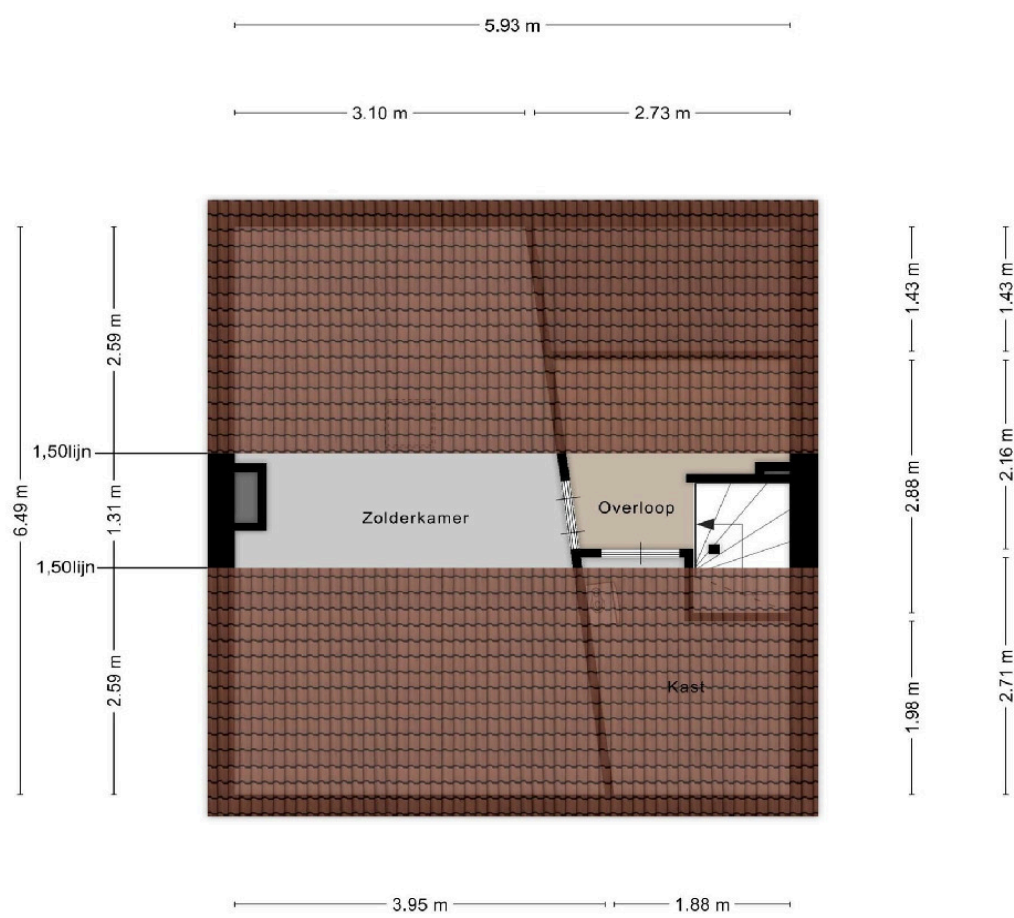
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

EERSTE VERDIEPING



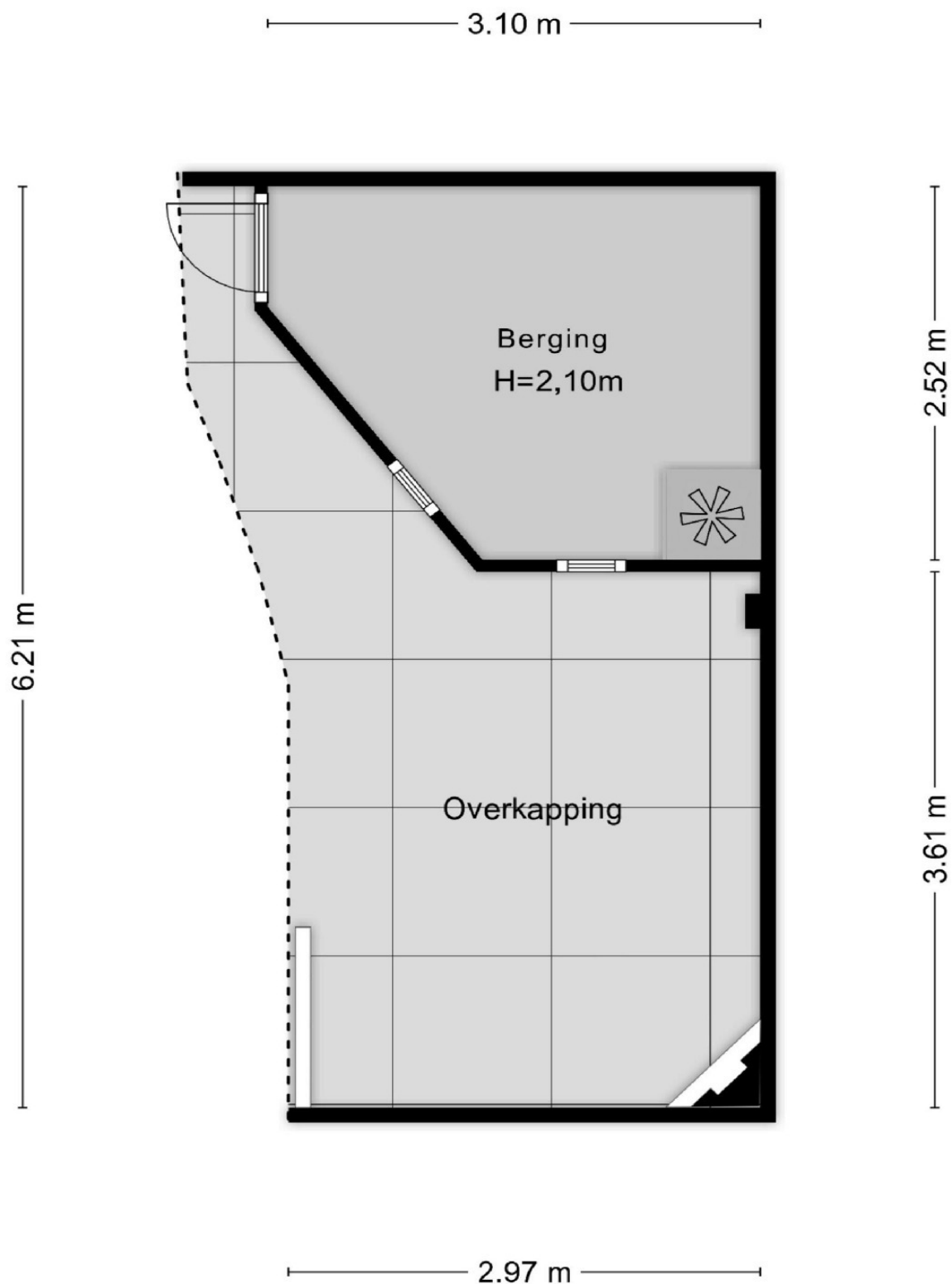
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

TWEEDE VERDIEPING



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

BERGING



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Over ons

Welkom bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar, een vertrouwd NVM-makelaarskantoor dat al 25 jaar actief is in de makelaardij. Gelegen aan het Kofferen in het pittoreske Sint-Oedenrode, bedienen we voornamelijk de prachtige dorpskernen Sint-Oedenrode en Schijndel.

Wat ons onderscheidt, is ons bewust gekozen kleine en hechte team. Onder leiding van NVM-makelaar Rob van de Laar werken zijn vrouw Carla, Jop, Lenneke, Christa en Melissa nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden.

Bij ons kantoor staat goede communicatie centraal. We begrijpen dat het kopen of verkopen van een huis een belangrijke stap is in het leven van onze klanten, en we streven ernaar om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We luisteren naar de wensen en behoeften van onze klanten en zorgen voor duidelijke en transparante communicatie gedurende het gehele traject. Bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar combineren we onze overtuiging in kennis, korte communicatielijnen en het vermogen om snel te schakelen met ons streven naar maximale financiële resultaten.

Of je nu op zoek bent naar je droomhuis, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over de vastgoedmarkt, ons team staat klaar om je te helpen. Met onze ervaring, lokale kennis en toewijding streven we ernaar om elke klant tevreden te stellen en de beste resultaten te behalen.

Ons kantoor bevindt zich dan ook op een uitstekende locatie, namelijk aan Kofferen 8, middenin het hart van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. We zijn trots om zo'n centrale positie te hebben, omdat het ons in staat stelt om nauw verbonden te zijn met de lokale gemeenschap en alle levendigheid en charme van het gebied te ervaren.

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan ons kantoor op Kofferen 8 in Sint-Oedenrode. Of je nu een kopje koffie wilt drinken, advies nodig hebt of gewoon wat meer wilt weten over ons team en onze diensten, we staan altijd klaar om je te verwelkomen en te helpen. Hopelijk tot snel!



Kofferen 8
5492 BN Sint-Oedenrode



0413-745035



info@dpmrobvandelaar.nl



www.dpmrobvandelaar.nl



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. Gehele of gedeeltelijke overname van gegevens uit deze brochure is niet toegestaan.