



MARIANNESTRAAT 29

5491 JE Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.MARIANNESTRAAT29.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1978



WOONOPPERVLAKTE
100 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
210 m²



INHOUD
351 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Sfeervol familiehuis met geweldige keuken en grote garage!

Een bijzonder sfeervol en zeer net afgewerkt familiehuis op een fijne plek in Sint-Oedenrode. Deze instapklare tussenwoning met garage ligt in de kindvriendelijke wijk Kienehoef en beschikt over een zonnige tuin op het zuiden. De begane grond is in 2024 gemoderniseerd, voorzien van vloerverwarming en een nieuwe keuken. Maar ook aan duurzaamheid is gedacht met onder andere 10 zonnepanelen en vloerisolatie uit 2024. Een huis waar je zó in kunt.

In het kort:

- Instapklare tussenwoning met garage
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Kienehoef
- Tuin op het zuiden met overkapping
- Begane grond volledig voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming (2024)
- Nieuwe keuken geplaatst (2024)
- 10 zonnepanelen (2024)
- Vier slaapkamers, waaronder een ruime tweede verdieping met dakkapel (2020)
- Bijkeuken en volop bergruimte
- Supermarkt, scholen, sportscholen, kienehoefpark en speeltuin op loopafstand

Rondleiding

Begane grond

Binnenkomst via de hal met vernieuwd toilet en meterkast. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen: een warme, sfeervolle ruimte met eiken houten vloer en plek voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Praktisch is de bergkast onder de trap. Vanuit de woonkamer bevindt zich de afgesloten trapopgang naar boven.

De keuken is in 2024 volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger. De opstelling is aan beide zijden tegen de wand geplaatst en voorzien van inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, vaatwasser, combi-oven en close-in boiler. Openslaande deuren verbinden de keuken met de tuin en zorgen voor veel licht. De speelse tegelvloer in keuken en bijkeuken geeft het geheel een eigentijdse uitstraling. Aangrenzend bevindt zich de afsluitbare bijkeuken met grote schuifkast en een deur naar buiten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te vinden, ideaal voor een gezin. De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht en beschikt over een douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde is hier een volwaardige en fijne lichte vierde slaapkamer ontstaan. Daarnaast is er een aparte berging met witgoedaansluitingen en de cv-installatie.

Buiten

De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt de hele dag door zon. Achter in de tuin staat een overkapping: een heerlijke plek om tot in de late uurtjes te genieten. Aan de woning is een grote elektrische zonneluifel met een uitval van 3 meter bevestigd, waardoor het terras ook op zonnige dagen heerlijk in de schaduw ligt. Vanuit de tuin is er directe toegang tot de ruime, multifunctionele garage, die via de zijkant bereikbaar is en beschikt over een eigen inrit grenzend aan de straat.

Ligging

Mariannestraat 29 ligt in de populaire wijk Kienehoef, bekend om zijn kindvriendelijke karakter. Naast de woning bevindt zich een groot grasveld met speeltuin en voetbalkooi. Op korte loopafstand ligt ook park De Kienehoef, een fijne plek voor ontspanning en buitenactiviteiten. Twee basisscholen in een modern, recent vernieuwd gebouw liggen op korte afstand, net als een Jumbo supermarkt. Ook uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken. Een ideale woonomgeving voor gezinnen die rustig willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.





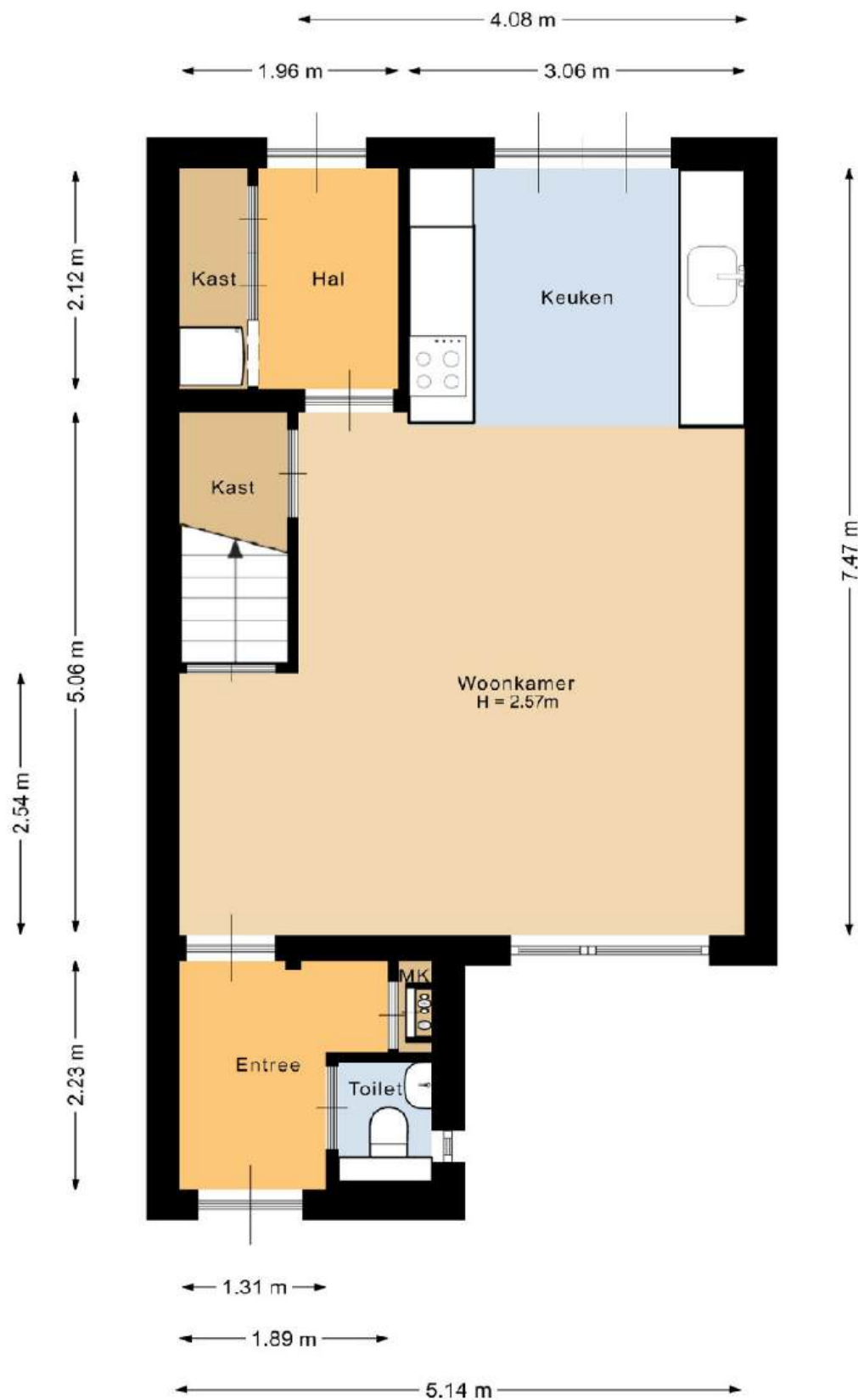






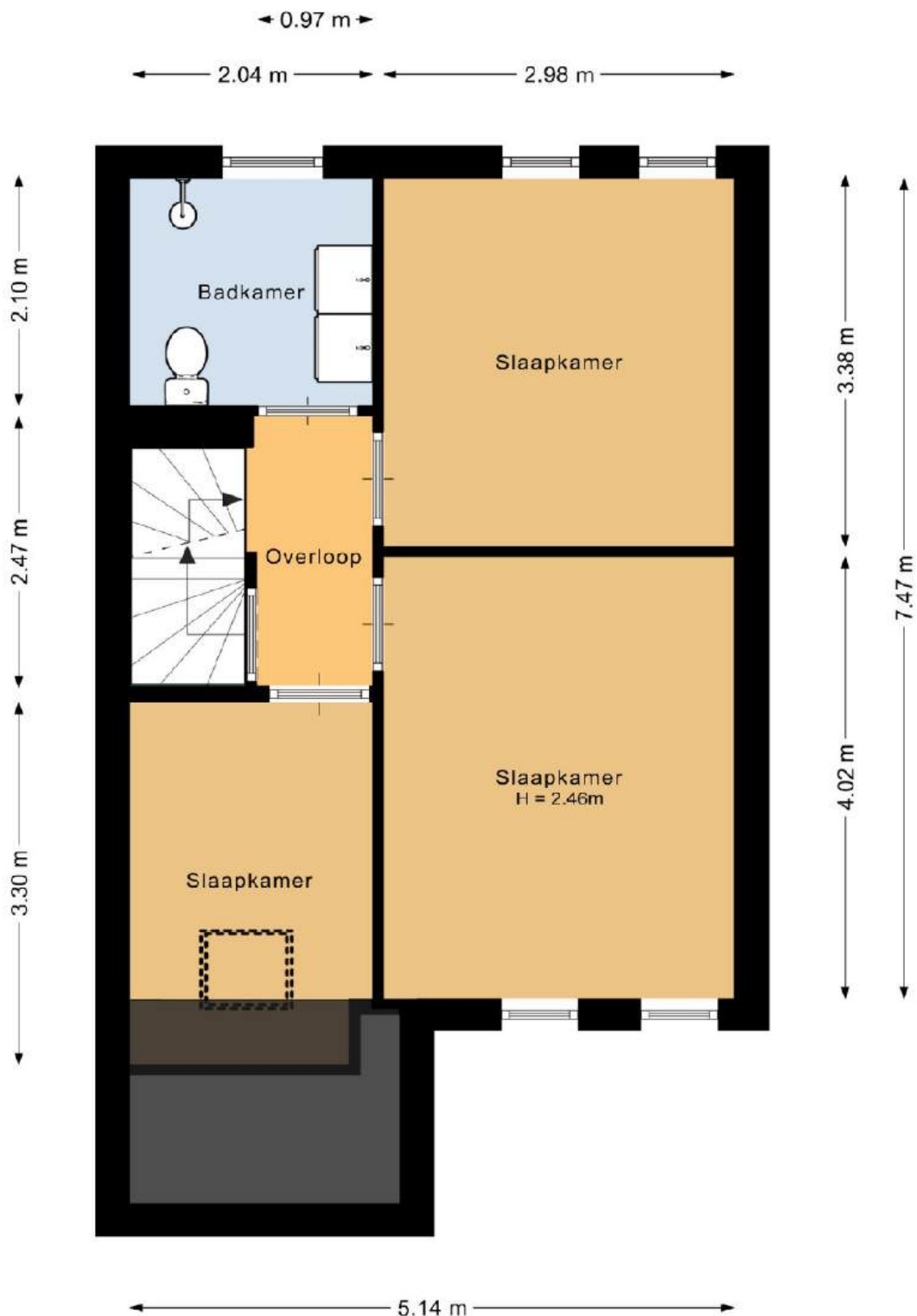


BEGANE GROND



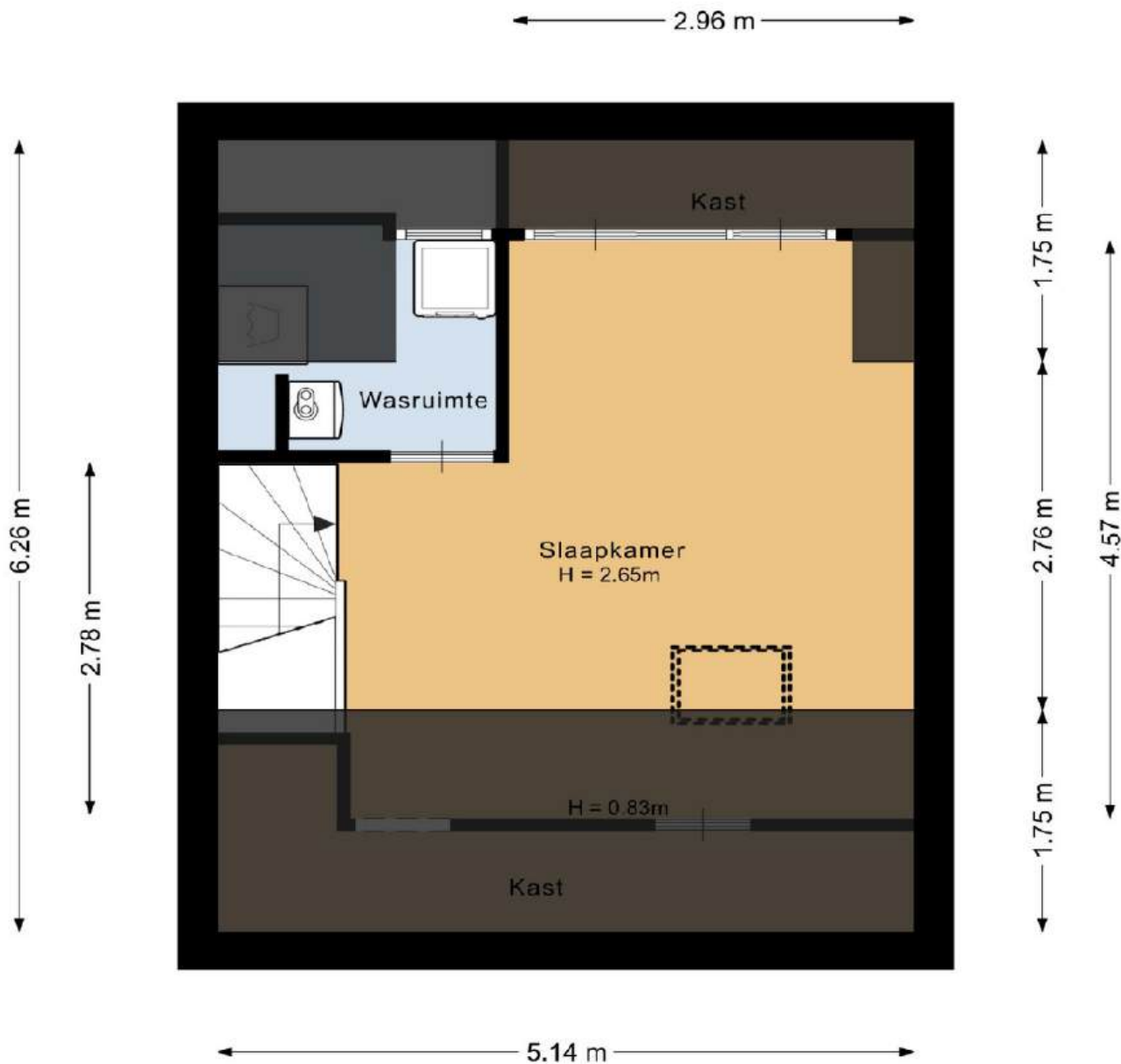
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



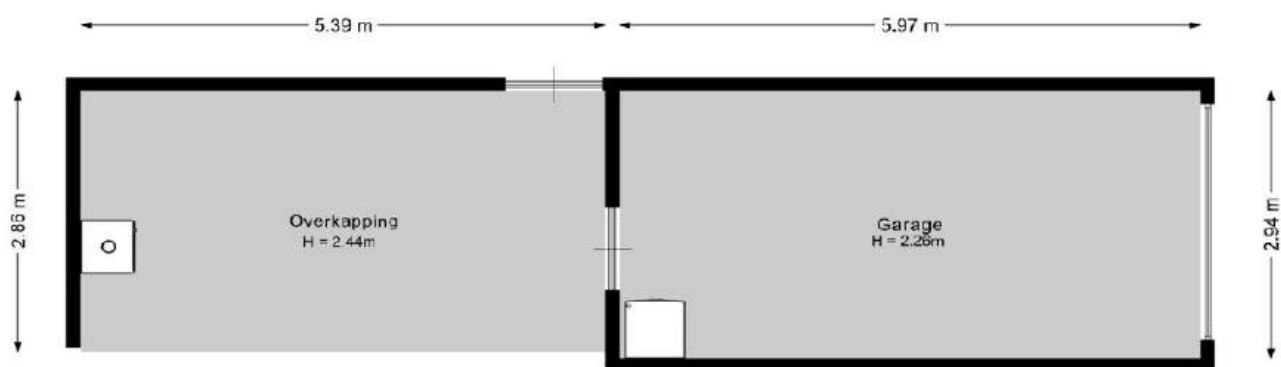
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



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

GARAGE



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

Goed om te weten als je een woning koopt

Bij de aankoop van een woning komt van alles kijken. Om het je makkelijk te maken, hebben we de belangrijkste punten overzichtelijk voor je samengevat.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning betaal je naast de koopsom ook kosten koper. Denk aan:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Hypotheek- en advieskosten
- Eventuele aankoopmakelaarskosten
- Taxatiekosten

Financieel onderzoek & bouwkundige keuring

Voor je een bod uitbrengt is het belangrijk om te weten waar je financieel én bouwkundig aan toe bent. Denk aan je maximale hypotheek, maandlasten en eventuele kosten voor verduurzaming of toekomstig onderhoud.

Onze partner De Hypotheekshop Schijndel helpt je hier graag bij. Zij maken een helder financieel overzicht, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

☎ 073 689 8608

✉ schijndel1536@hypotheekshop.nl

📍 Mieke de Brefstraat 40, Schijndel

Daarnaast is het verstandig om vooraf na te denken over een bouwkundige keuring. Hiermee krijg je inzicht in de technische staat van de woning en mogelijke kosten op korte en langere termijn.

Ook is het goed om te bepalen of je een voorbehoud van financiering en/of een voorbehoud van bouwkundige keuring wilt opnemen in je bod. Dit geeft extra zekerheid tijdens het aankoopproces.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet er doorgaans binnen enkele weken zekerheid worden gesteld d.m.v.:

- Waarborgsom: je stort 10% van de koopsom bij de notaris.
- Bankgarantie: de bank staat garant voor hetzelfde bedrag.

Deze zekerheid is bedoeld voor de verkoper, om hem of haar te kunnen garanderen dat je je verplichtingen als koper nakomt én als dat niet het geval is, de verkoper de afgesproken 'boete' kan innen via de notaris.

Wanneer is er écht een koop?

Als koper en verkoper het samen eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, is er in principe overeenstemming. Toch ben je daarmee nog niet gebonden. De wet bepaalt namelijk dat de aankoop van een woning schriftelijk moet worden vastgelegd. Een mondeling akkoord is dus niet bindend. Pas wanneer de koopovereenkomst is ondertekend, is de koop rechtsgeldig.

Dit schriftelijkheidsvereiste geldt voor woningen die worden verkocht aan particuliere kopers.

Gratis waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Handig wanneer je een nieuwe woning op het oog hebt — zo weet je precies wat je mogelijkheden zijn.

☎ 0413 – 74 50 35

✉ info@dpmrobvandelaar.nl



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.