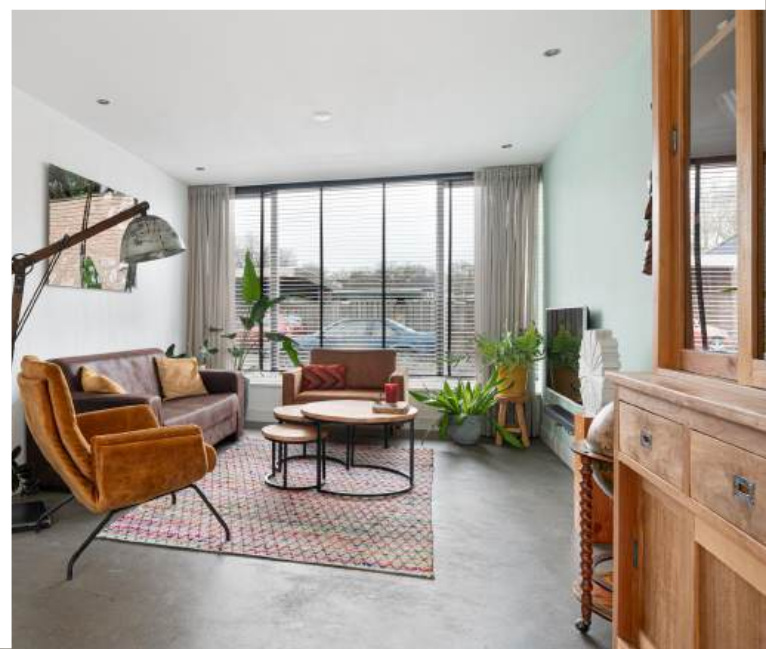
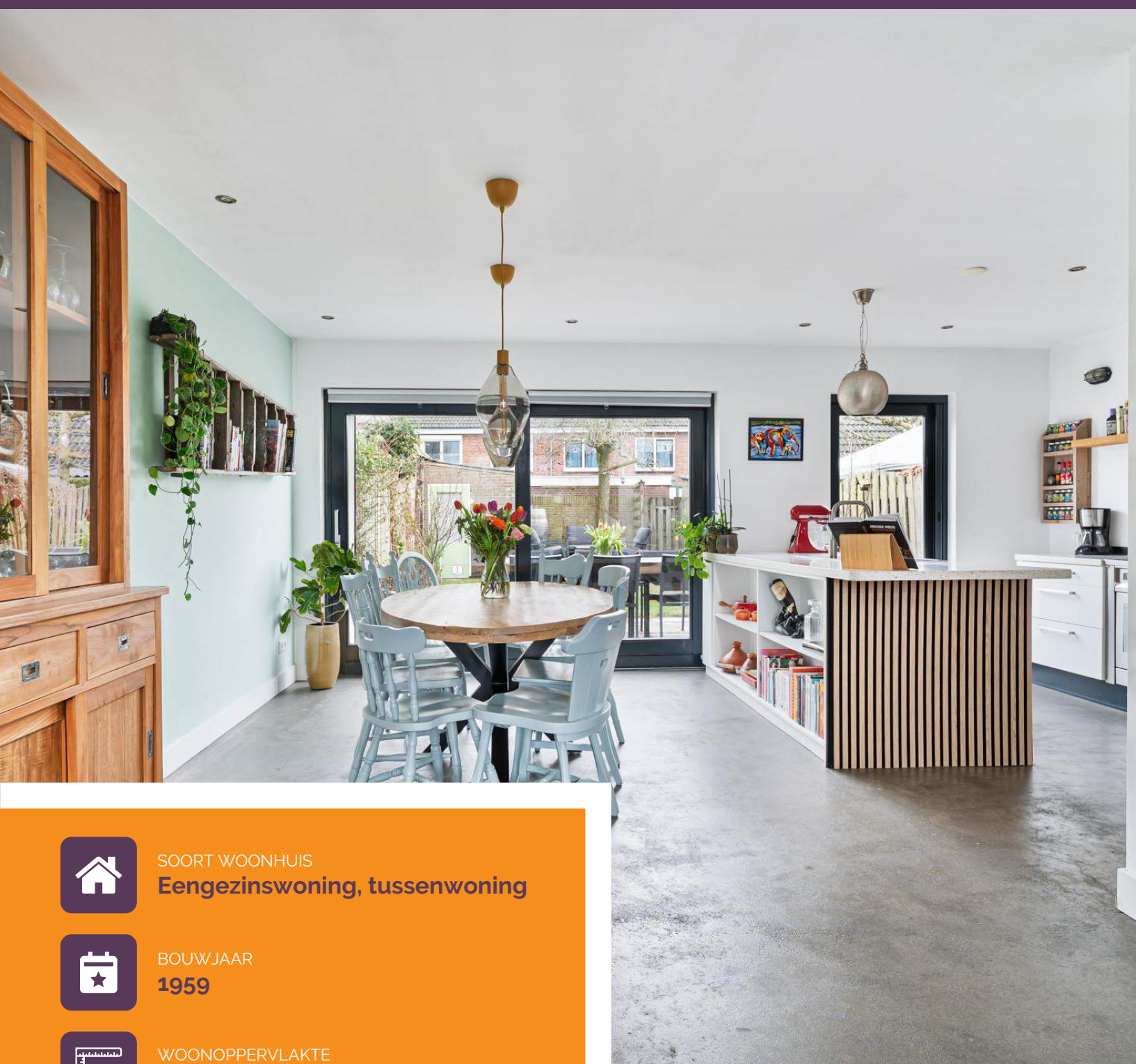




GRAAF MAURITS-LODEWIJKSTRAAT 23

5492 GL Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.GRAAF-MAURITS-LODEWIJKSTRAAT23.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAKTE
88 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
190 m²



INHOUD
336 m³



AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Wauw... hier wil je wonen! Instapklare tussenwoning met fantastische leefkeuken in Dommelrode

Aan de Graaf Maurits-Lodewijkstraat 23 in Sint-Oedenrode staat deze sfeervolle, instapklare tussenwoning op een fijne plek in woonwijk Dommelrode. Dit is zo'n huis waar alles klopt: ruimte, comfort, afwerking én ligging. In 2017 is de woning volledig en smaakvol verbouwd en over de volle breedte uitgebouwd, met in 2024 nog een prachtige upgrade van het kookeiland. Verhuizen, spullen neerzetten en genieten maar.

In het kort

- Perceel van ca. 190 m²
- Over de volle breedte uitgebouwde begane grond
- Volledig vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. toilet)
- Luxe leefkeuken met groot kookeiland
- Terrazzo keukenbladen en nieuw eiland (2024)
- Drie slaapkamers met vaste kasten
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Moderne badkamer
- Praktische bijkeuken en bergzolder
- Zonnige tuin met achterom
- Topligging in groene, rustige woonwijk

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang en loopt direct door naar de praktische bijkeuken. Hier is nagedacht over gemak: een grote schuifkast voor al je spullen, een nette wasopstelling met werkblad en extra bovenkasten. Opgeruimd wonen begint hier.

Daarna stap je de leefkeuken binnen... en dit is zonder twijfel het hart van het huis. Het grote kookeiland nodigt uit tot samen koken, borrelen en lange avonden aan tafel. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, koelkast, vaatwasser en oven en afgewerkt met stijlvolle terrazzo werkbladen. Dankzij de grote schuifpui en extra loopdeur valt het daglicht rijkelijk naar binnen en sta je in direct contact met de tuin.

De begane grond is afgewerkt met een strakke cementdekvloer met coating en volledig voorzien van vloerverwarming. Aan de tuinzijde is ruimte voor een royale eethoek, aan de voorzijde een knusse zithoek.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, allemaal voorzien van vaste kasten. De hoofdslaapkamer is extra comfortabel dankzij de airconditioning. De badkamer is modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, perfect voor koffers, seizoensspullen en alles wat je uit het zicht wilt opbergen.

Buiten

Ook buiten is het genieten. De op het oosten gelegen tuin is verzorgd aangelegd met een terras direct aan de woning, een gazon en groene beplanting. Achterin vind je een tweede terras, een tuinberging en een handige achterom.

Ligging

De ligging maakt het plaatje compleet. Dommelrode staat bekend om zijn rustige en groene karakter. Aan de ene kant wandel je zó het natuur- en wandelgebied Diependael in, aan de andere kant ben je binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. Basisschool, speeltuinen en dagelijkse voorzieningen liggen allemaal dichtbij.





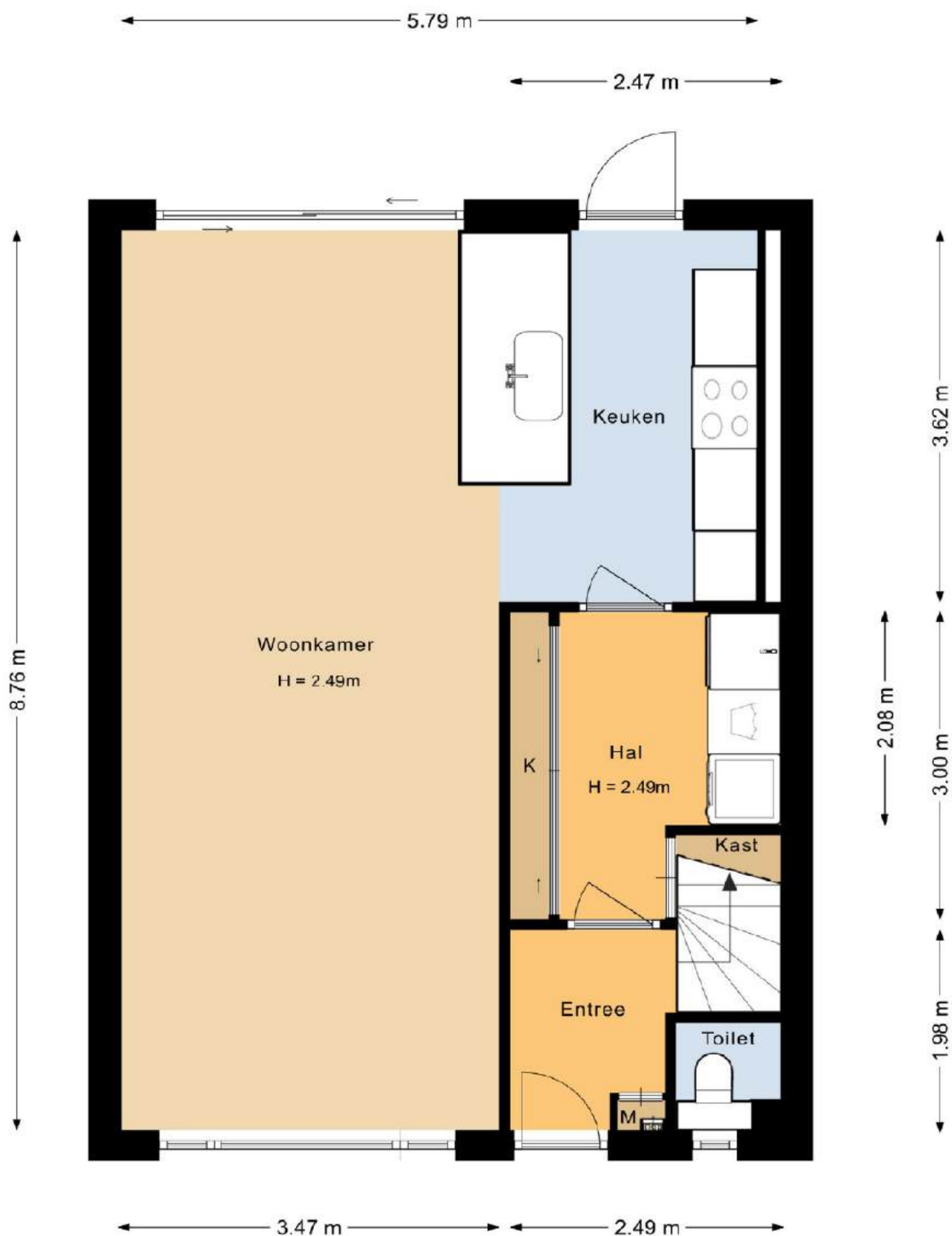




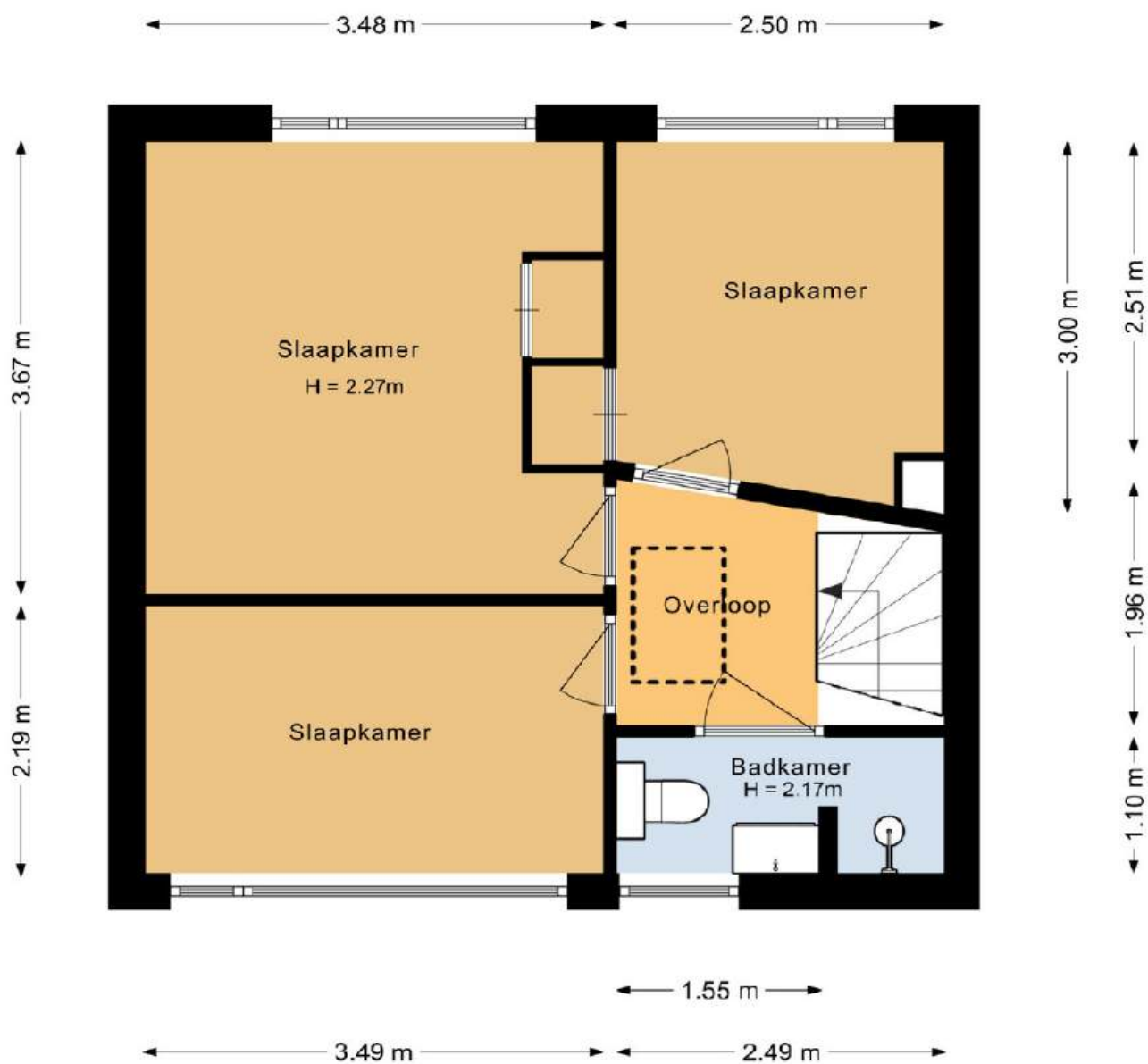




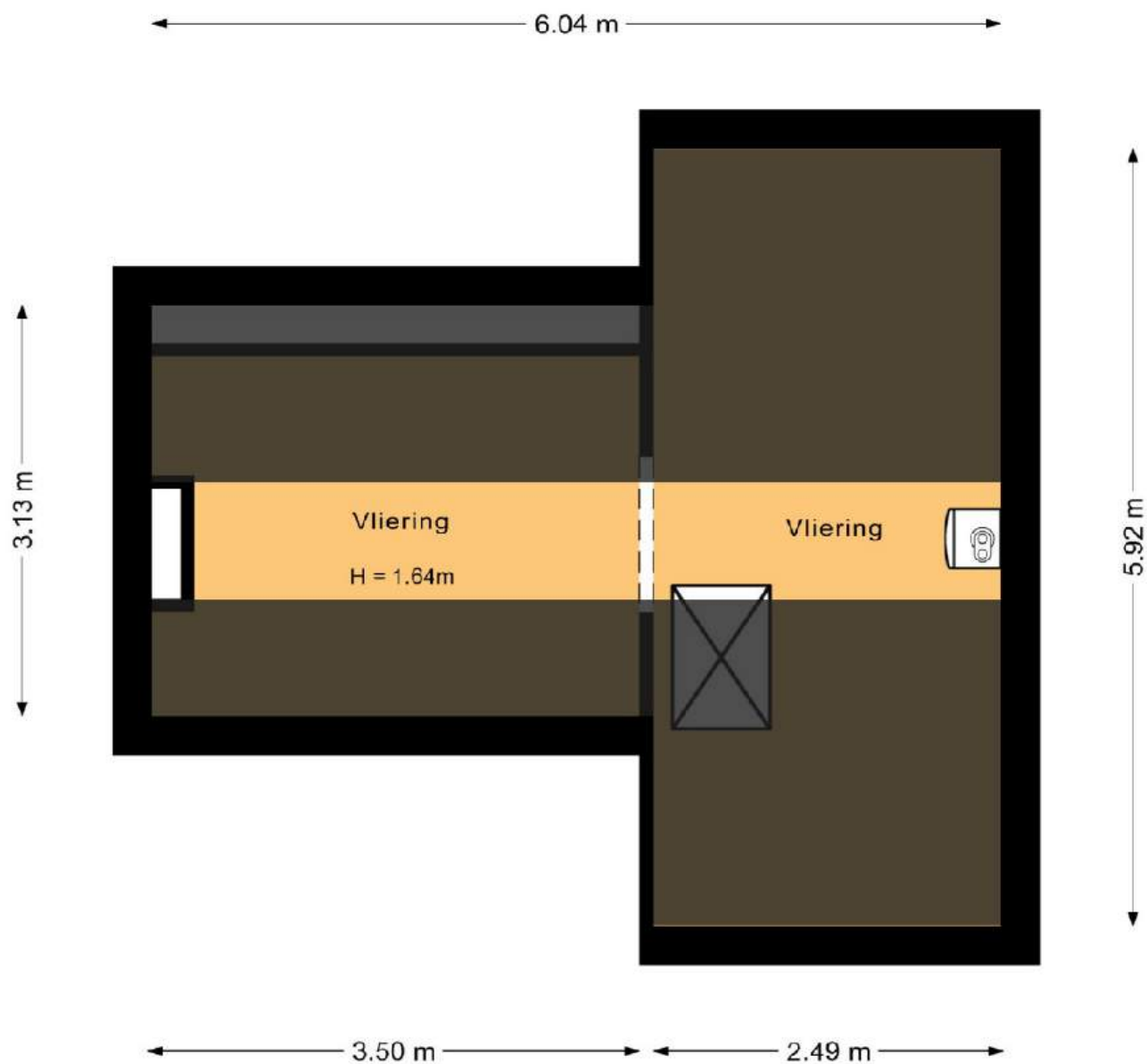
BEGANE GROND



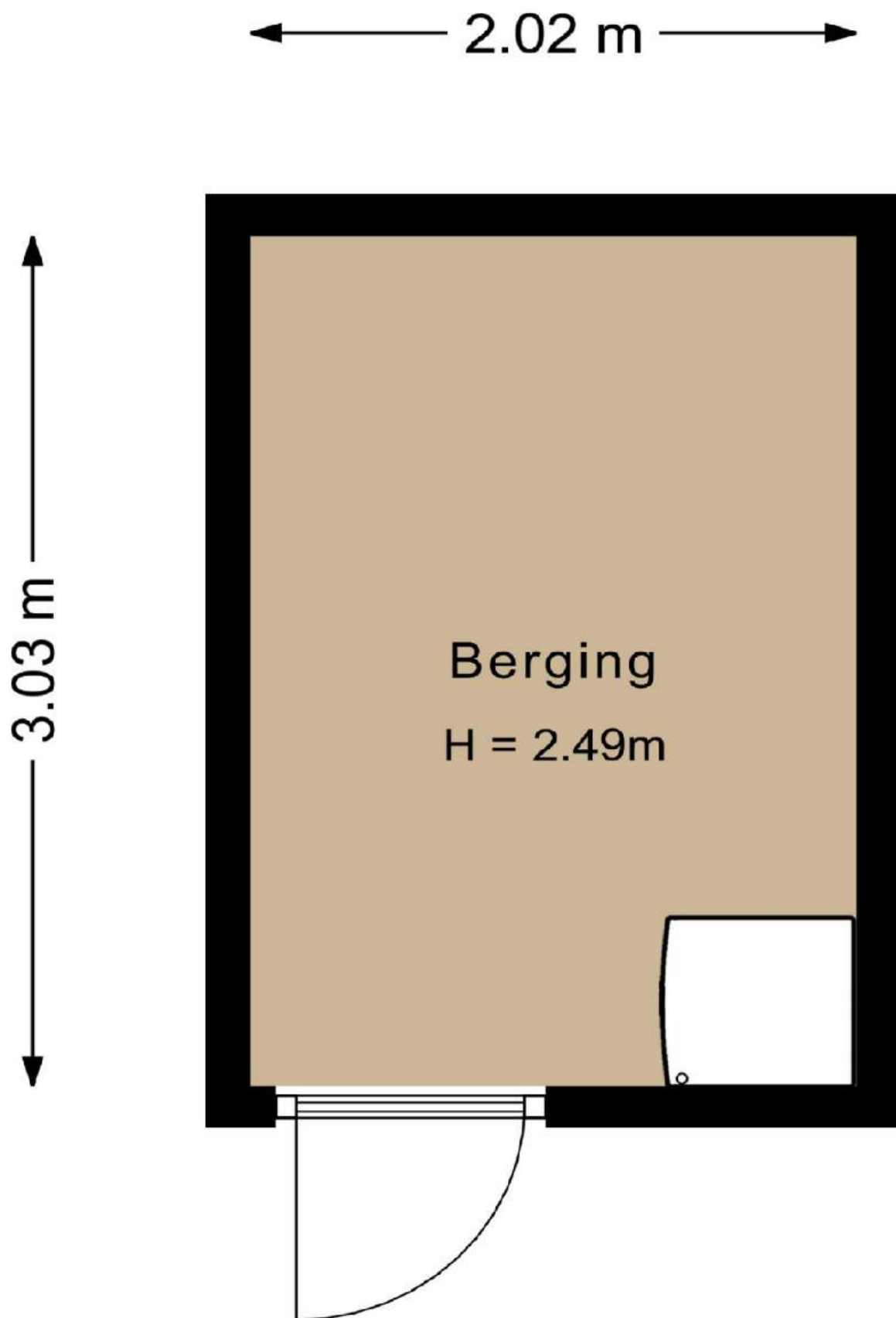
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BERGING



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.