



EMMALAAN 44

5482 AD Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.EMMALAAN44.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning



BOUWJAAR
2001



WOONOPPERVLAKTE
136 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
186 m²



INHOUD
435 m³



AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Ruime hoekwoning met garage in de Hulzebraak

Op zoek naar een instapklare en sfeervolle woning met volop ruimte, licht en comfort? Dan is deze ruime hoekwoning met garage in de geliefde wijk Hulzebraak absoluut het bekijken waard. De woning is gebouwd in 2001, heeft energielabel B en ligt op een mooie locatie met vrij uitzicht aan zowel de voor- als zijkant. In de buurt wonen voornamelijk jonge gezinnen. Verdeeld over drie verdiepingen biedt deze woning alles wat je mag verwachten: een gezellige woonkamer, royale woonkeuken, vier slaapkamers, een multifunctionele garage én een praktische opbergzolder. Dankzij recente modernisering is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Lees snel verder om alle voordelen te ontdekken.

In het kort:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 136 m²
- Inhoud: ca. 435 m³
- Perceel: 186 m²
- Bouwjaar: 2001
- Energietabel: B
- Vier volwaardige slaapkamers
- Grote geïsoleerde garage
- Vrij uitzicht aan voor- en zijkant
- Gunstige ligging in kindvriendelijke buurt

Vernieuwingen:

Deze woning is recent op meerdere punten gemoderniseerd voor extra comfort en een frisse uitstraling:

- Slaapkamers (eerste verdieping): Alle kamers voorzien van nieuwe vloerbedekking in 2021 (op de huidige foto's is de oude situatie zichtbaar)
- Tweede verdieping: Afgewerkt met fraaie laminaatvloer (op de foto's nog niet zichtbaar)
- Toilet begane grond: Vernieuwd met nieuwe vloertegels en donker gestuukte wanden
- Badkamer: Vernieuwd met modern wandmeubel en nieuwe douchewand
- Keuken: Voorzien van elektrische kookplaat, afzuigkap, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, dubbele spoelbak en een thermostatische watermengkraan.
- CV-installatie: Nieuwe Remeha-ketel (oktober 2021), voorbereid op aansluiting voor een warmtepomp
- Buitenschilderwerk: Het schilderwerk aan kozijnen, ramen, deuren en dakbeschotten is in september 2023 uitgevoerd door schildersbedrijf Van Heertum.

Indeling

Begane grond

Via de gerenoveerde hal met meterkast betreed je de woning. De woonkamer valt direct op door de grote raampartijen, het vele daglicht en een schuifpui naar de tuin. De houten vloer en gezellige indeling zorgen voor een prettige leefruimte, inclusief een praktische vaste kast onder de trap. De royale woonkeuken aan de voorzijde is volledig uitgerust met een natuurstenen aanrechtblad (>2 meter), elektrische inbouwkookplaat, afzuigkap, inbouw magnetron, koel/vriescombinatie, vaatwasser, dubbele spoelbak met thermostatische mengkraan, extra enkele en dubbele keukenkasten.

Vanuit een portaal in de woonkamer bereik je de trapopgang en een gerenoveerde toiletruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurig afgewerkte slaapkamers, waaronder twee ruime kamers van circa 13 m². De kamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. In 2021 zijn alle slaapkamers en de overloop voorzien van nieuwe vloerbedekking. De badkamer is volledig gerenoveerd en uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een nieuw wasmeubel.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met twee dakramen. Daarnaast zijn er aparte ruimtes voor de cv-ketel (Remeha, oktober 2021) en de wasmachine. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Boven deze verdieping bevindt zich nog een handige opbergzolder, bereikbaar via een vlizotrap – ideaal voor het opbergen van seizoenspullen of koffers.

Garage

Een groot pluspunt van deze woning is de geïsoleerde garage. Deze is voorzien van water, elektra en gas, en daardoor uitstekend te gebruiken als praktijkruimte, werkruimte of hobbyruimte. De garage is bereikbaar via een elektrisch bedienbare roldeur aan de straatzijde en een draaideur aan de tuinzijde.

Buitenruimte

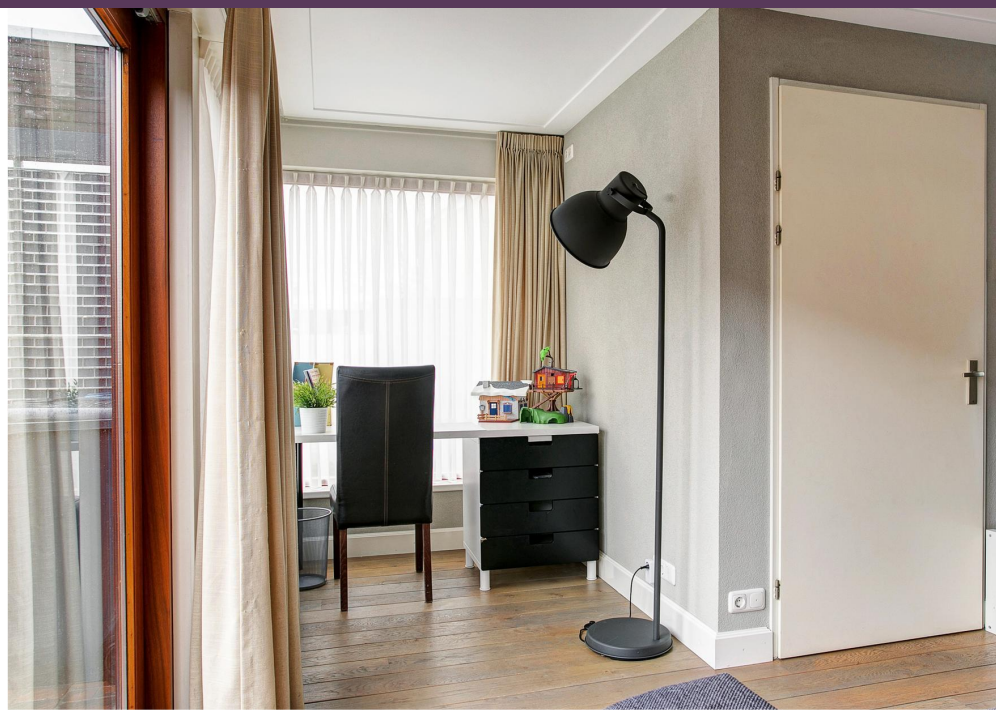
De onderhoudsarme tuin is ingericht met sierbestrating en biedt volop privacy. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Voor zonnige dagen is er een elektrisch bedienbaar knikarm-zonneschermbaan aanwezig dat zorgt voor extra comfort.

Locatie – Hulzebraak, Schijndel

Deze fijne woning ligt in de wijk Hulzebraak, een rustige en kindvriendelijke buurt met veel groen en speelgelegenheden. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, speeltuintjes en sportvoorzieningen. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen snel bereikbaar. Schijndel zelf is een levendig dorp met een dorps karakter en een actief verenigingsleven, maar biedt tegelijk stedelijke voorzieningen zoals supermarkten, horecagelegenheden en cultuur.















BEGANE GROND



EMMALAAN 44, SCHIJNDEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

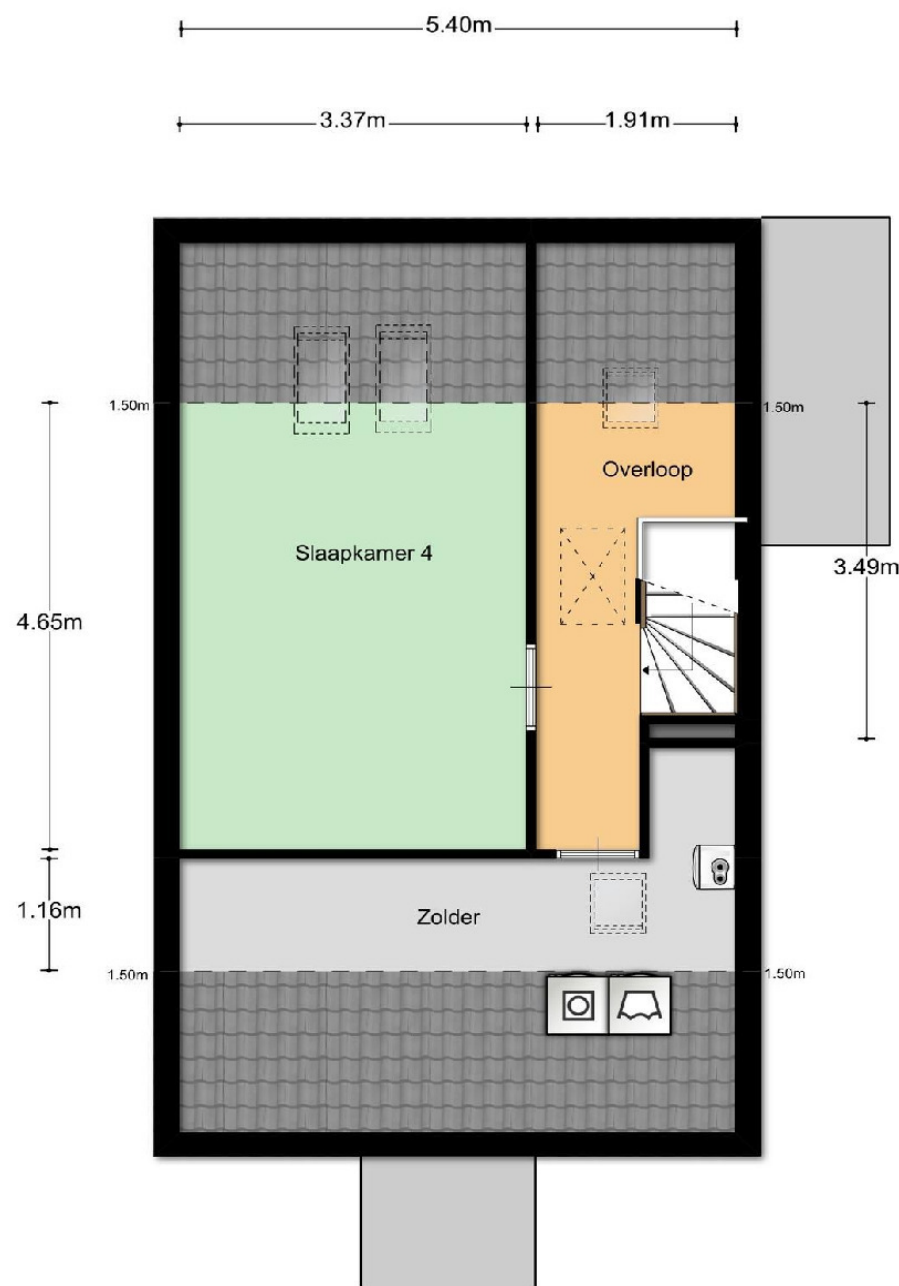
EERSTE VERDIEPING



EMMALAAN 44, SCHIJNDEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

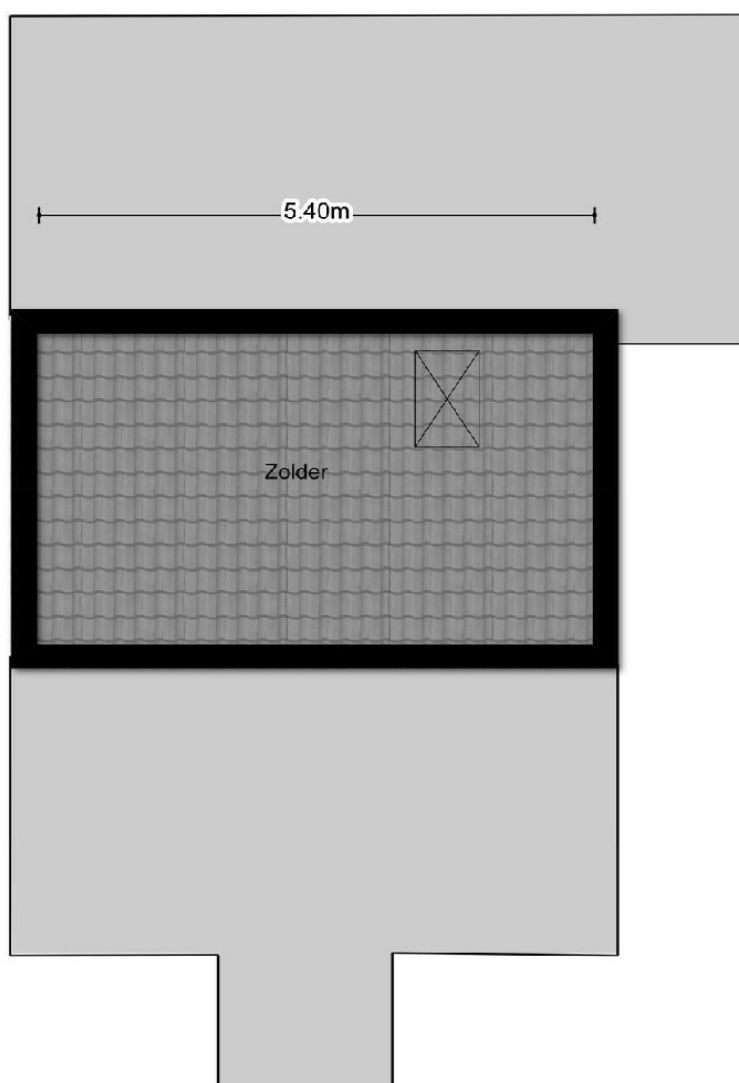
TWEEDE VERDIEPING



EMMALAAN 44, SCHIJNDEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



EMMALAAN 44, SCHIJNDEL

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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 Erna 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.