DE PLAATSELIJKE MAKELAAR

DPMrobvandelaar.nl

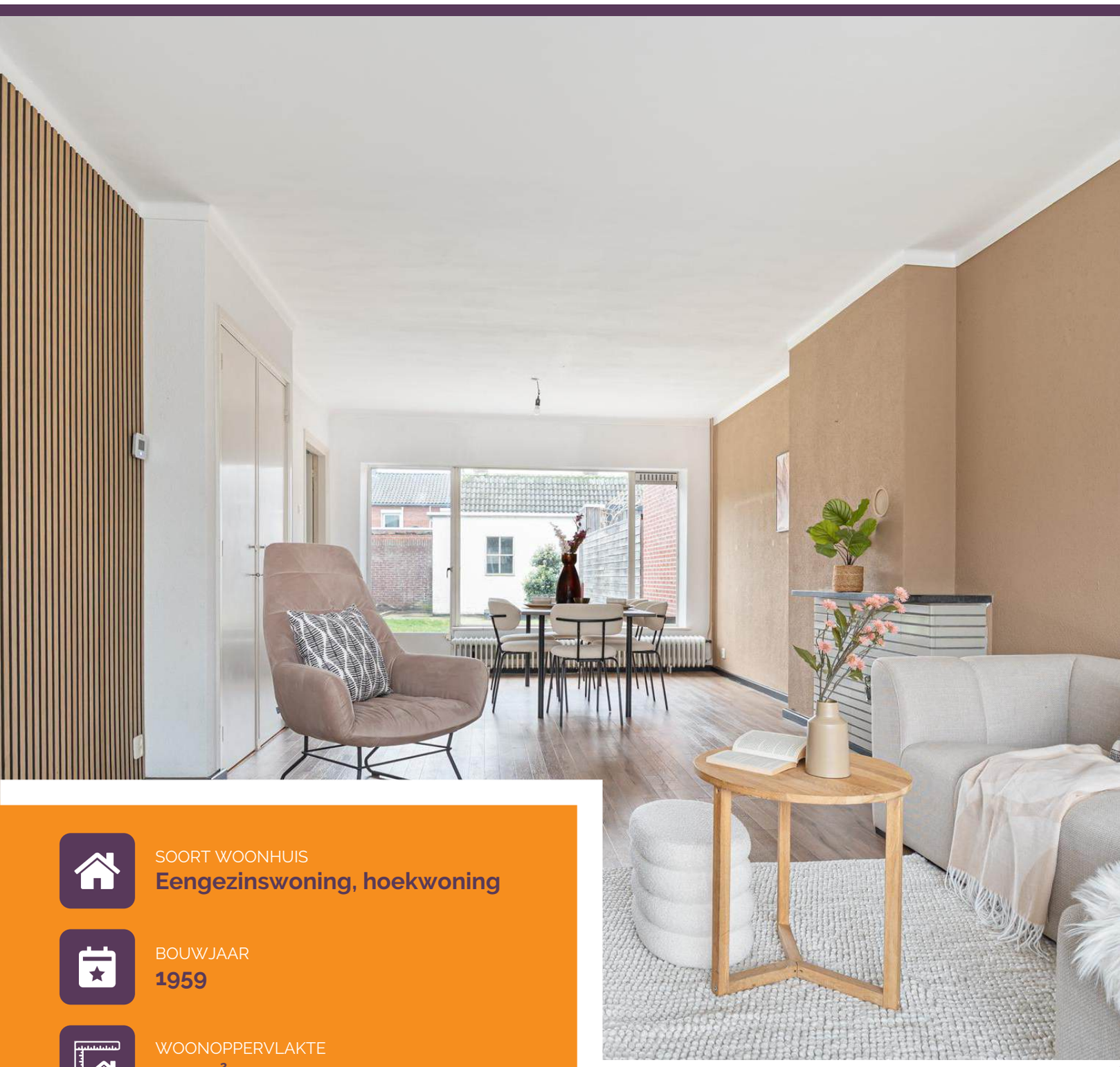
LAAN VAN MARIËNDAEL 16

5492 GB Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.LAANVANMARIENDAEL16.NL**

NVM

THUIS IN JOUW DROOMHUIS



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning

BOUWJAAR
1959

WOONOPPERVLAKTE
110 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
239 m²

INHOUD
462 m³

AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)

AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Hoekwoning op een van de mooiste plekjes van Rooi!

Wonen op een plek waar historie, groen en levendigheid samenkomen. Aan de Laan van Mariëndael 16 in Sint-Oedenrode staat deze charmante hoekwoning uit 1959 op een royaal perceel van 239 m². Een woning met een fijne basis, verrassend veel ruimte én een ligging die simpelweg bijzonder is.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het historische Gemeentehuis Sint-Oedenrode en het groene plantsoen dat daarbij hoort. Loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten midden in het gezellige centrum van Sint-Oedenrode met winkels, horeca en voorzieningen. Ook Kasteel Henkenshage, natuurgebied Diependael en Basisschool Dommelrode liggen op korte afstand.

De woning zelf biedt een prettige indeling met een lichte doorzonwoonkamer, een in 2024 gedeeltelijk gerenoveerde keuken, vier slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime bergzolder. Dankzij het brede hoekperceel beschik je bovendien over een opvallend ruime tuin met volop mogelijkheden.

In het kort:

- Hoekwoning op een unieke en vrije locatie
- Bouwjaar 1959
- Perceel van 239 m²
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer
- Cv-ketel vernieuwd in 2021
- Gedeeltelijk gerenoveerde keuken (2024)
- Ruime en brede achtertuin met berging en achterom

Begane grond
Je komt binnen in de hal met hier het toilet, de meterkast en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal stap je de keuken in. Deze is in 2024 gedeeltelijk gerenoveerd en voorzien van een 5-pits gasfornuis, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin.

Aansluitend bereik je de woonkamer. Deze is ruim van opzet en profiteert van grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde wat zorgt voor veel lichtinval.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers beschikken over vaste kasten, wat zorgt voor praktische bergruimte. Eén van deze kamers heeft bovendien een wastafel.

Een andere slaapkamer is voorzien van aansluitingen voor witgoed en biedt toegang tot een klein balkon aan de tuinzijde. Ideaal voor wie graag de was buiten laat drogen of 's ochtends even de deur openzet voor frisse lucht.

De badkamer is modern en beschikt over een douche en een wastafel met meubel.

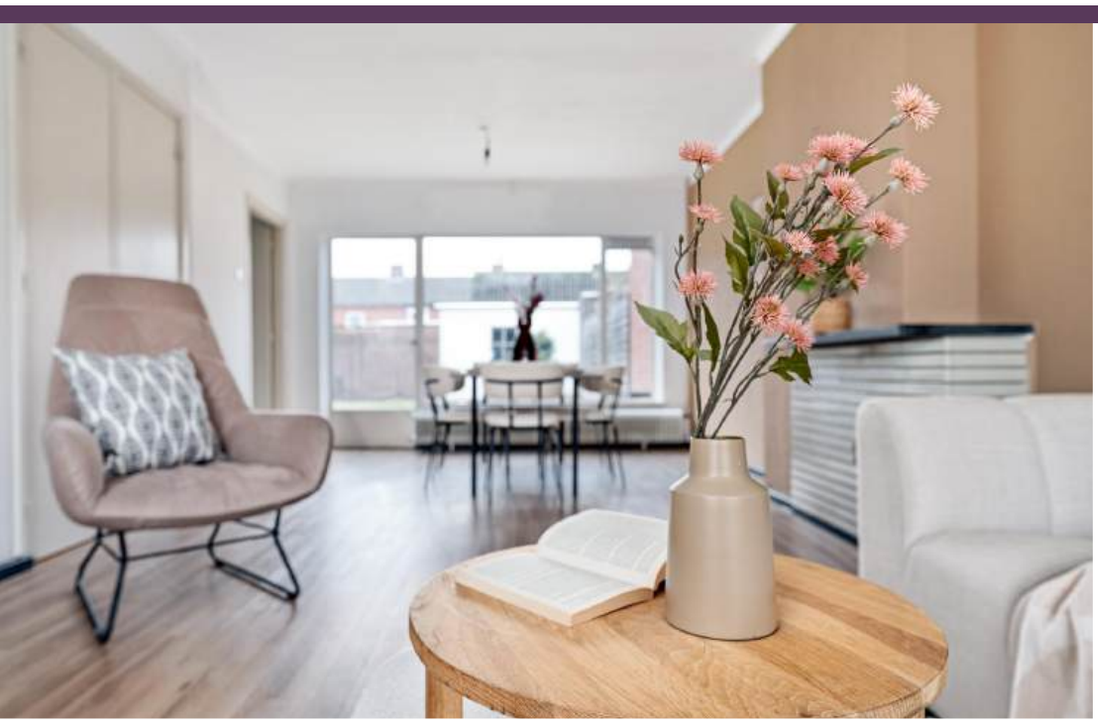
Zolder
Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling (2021). Een praktische extra ruimte voor opslag.

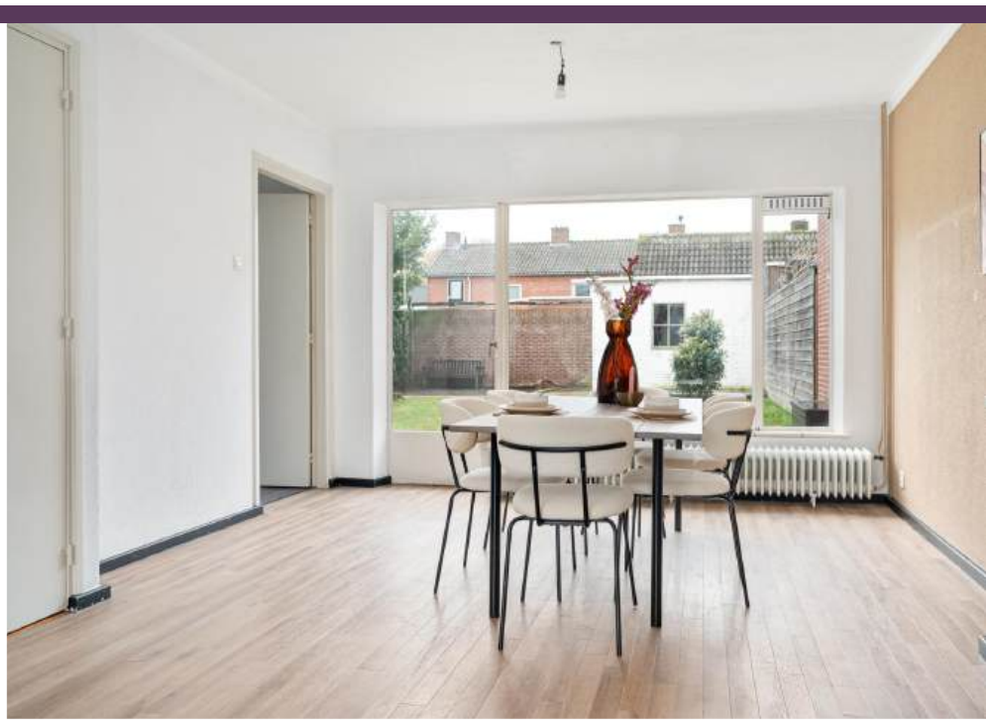
Buitenruimte
Doordat het een hoekwoning betreft en het perceel extra breed is, profiteer je van een ruime en brede tuin. Er is een groot gazon, diverse beplanting rondom en zowel aan de voor- als achterzijde een terras waar je heerlijk kunt zitten.

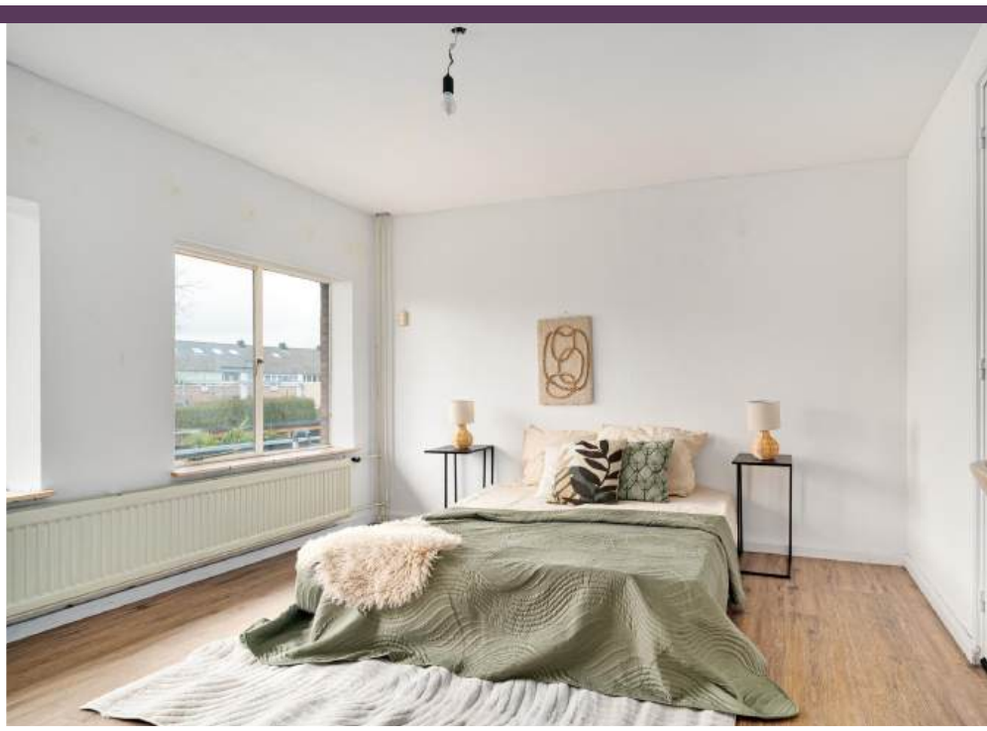
Achter in de tuin staat een stenen berging en via de zijkant van het perceel heb je een handige achterom.

Ligging
De ligging maakt deze woning écht bijzonder. Je woont hier aan een rustige, groene laan met vrij uitzicht op het plantsoen en het historische Gemeentehuis Sint-Oedenrode, terwijl het centrum van Sint-Oedenrode letterlijk om de hoek ligt. Even een boodschap doen, een terrasje pakken of een rondje wandelen langs de Dommel: het kan allemaal zonder de auto te pakken. Daarnaast bevinden Kasteel Henkenshage, natuurgebied Diependael en Basisschool Dommelrode zich op korte afstand. Een centrale, maar toch rustige woonomgeving waar je dagelijks profiteert van alles wat Rooi zo aantrekkelijk maakt.

Disclaimer
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.



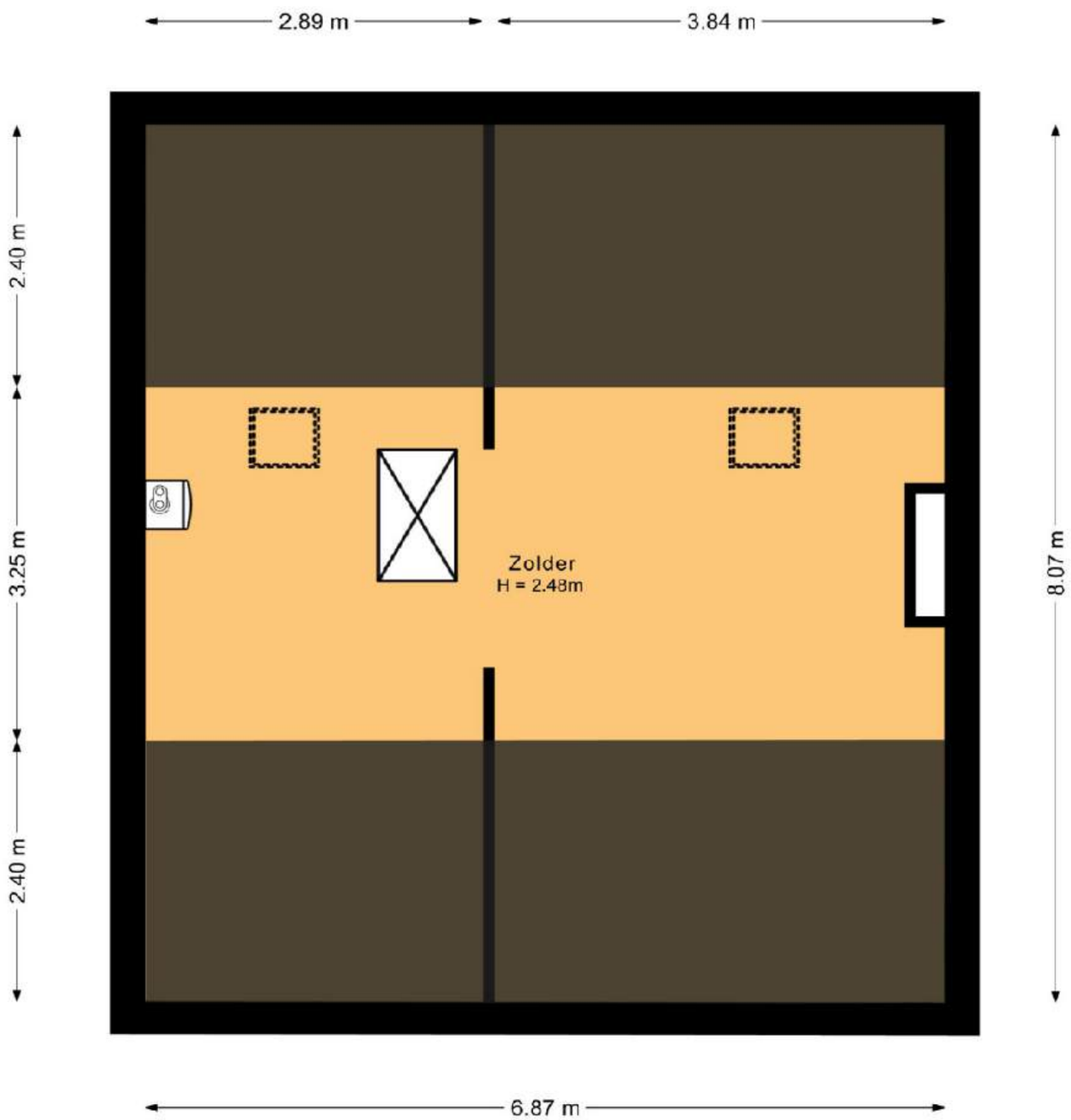




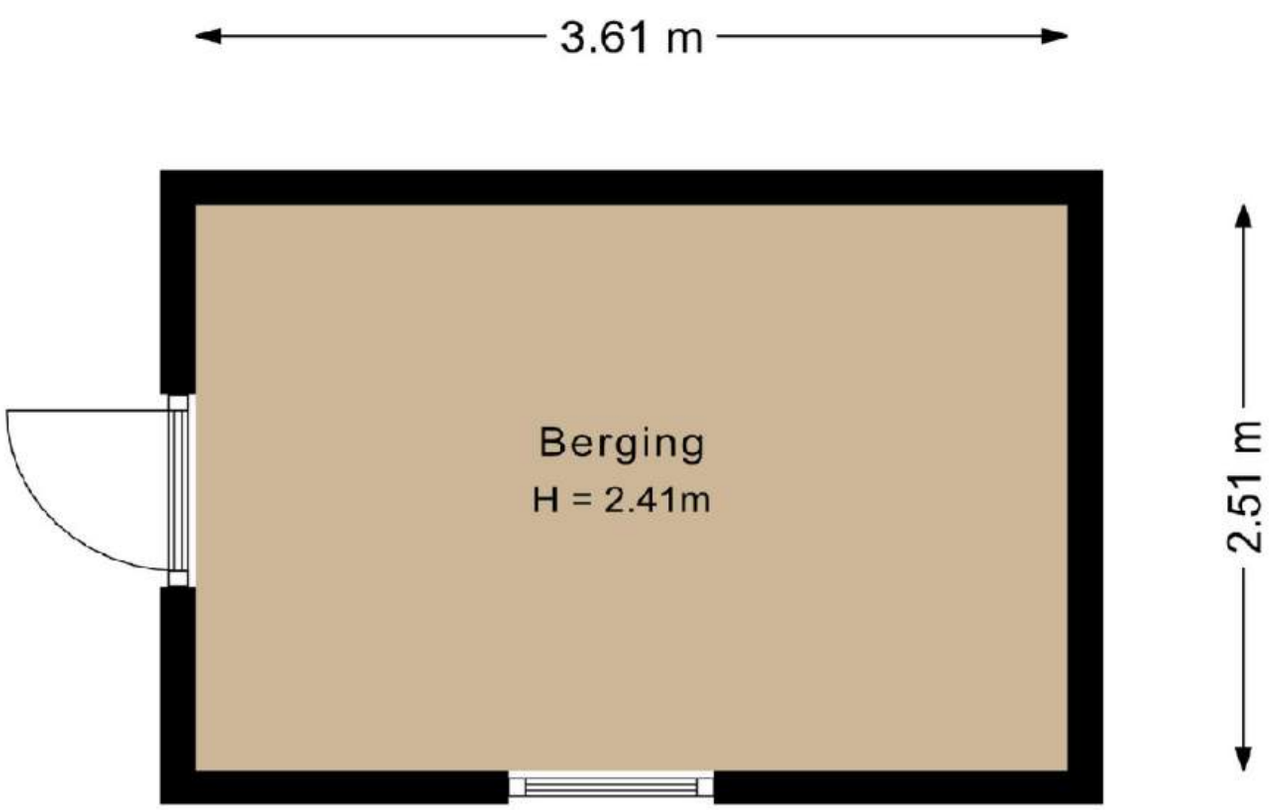
BEGANE GROND

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

DE PLAATSELIJKE MAKELAAR
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.