



SWEELINCKPLEIN 40

5491 LH Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.SWEELINCKPLEIN40.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1987



WOONOPPERVLAKTE
126 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
171 m²



INHOUD
425 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Wonen met vrij uitzicht op groen en speeltuin voor de deur!

Aan het Sweelinckplein woon je heerlijk vrij, met aan de voorzijde uitzicht over een groot plantsoen met speeltuin en volwassen groen. Geen directe overburen, maar ruimte en licht. Gelegen in een rustige, doodlopende straat zonder doorgaand verkeer, met een eigen oprit voor de deur. Deze uitgebouwde tussenwoning ligt in de kindvriendelijke wijk Kinderbos en biedt verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers en een fijne tuin.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is de woonkamer royaal en praktisch ingedeeld, met vloerverwarming over de gehele begane grond en een energielabel B. Een compleet gezinshuis op een rustige, centrale locatie.

In het kort:

- Uitgebouwde tussenwoning
- Perceeloppervlakte: 171 m²
- Energietabel B
- Vier slaapkamers
- Begane grond volledig voorzien van tegelvloer met vloerverwarming
- CV-ketel (2021)
- Schilderwerk kozijnen (2022)
- Vrij uitzicht over plantsoen en speeltuin
- Gelegen in kindvriendelijke wijk Kinderbos

Rondleiding

Begane grond

Via de hal met meterkast stap je de woning binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, met een groot raam en vrij uitzicht over de speeltuin en het groen. Een heerlijke plek waar je privacy combineert met levendigheid in de buurt.

De woonkamer is aan de achterzijde maar liefst vier meter uitgebouwd, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan. Hier is volop plaats voor een grote eethoek. De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

De keuken bevindt zich centraal in de woning en is in een hoekopstelling geplaatst. Je beschikt hier over een gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

In het verlengde van de uitbouw is een praktische bijkeuken gerealiseerd met witgoedaansluitingen. Vanuit een portaal bereik je het toilet en de trapopgang naar boven. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van laminaatvloeren. De ruime, volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine, hoekbad, badmeubel met dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De voorzolder biedt ruimte voor de CV-combiketel (2021) en extra bergruimte. Daarnaast is hier een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd met groot dakraam en praktische opbergmogelijkheden onder de schuinde van het dak.

Tuin

De achtertuin is volledig bestraat met natuursteen en onderhoudsvriendelijk ingericht. Achterin bevindt zich een berging voor fietsen en tuinspullen. Over de volle breedte van de woning hangt een elektrisch bedienbaar zonneluifel, zodat je ook op warme dagen comfortabel buiten zit.

Ligging

De woning ligt aan het Sweelinckplein in de rustige en kindvriendelijke wijk Kinderbos. Direct voor de deur bevindt zich een grote speeltuin met veel groen rondom, ideaal voor jonge gezinnen.

Het centrum van Sint-Oedenrode bereik je binnen enkele minuten fietsen. Hier vind je diverse winkels, horeca en andere voorzieningen. Ook basisscholen, sportvoorzieningen en een supermarkt liggen op korte afstand.

Op loop- en fietsafstand bevindt zich bovendien het populaire streekpark Park De Kienehoef. De uitvalswegen richting de A50 zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor ook steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed te bereiken zijn.

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.













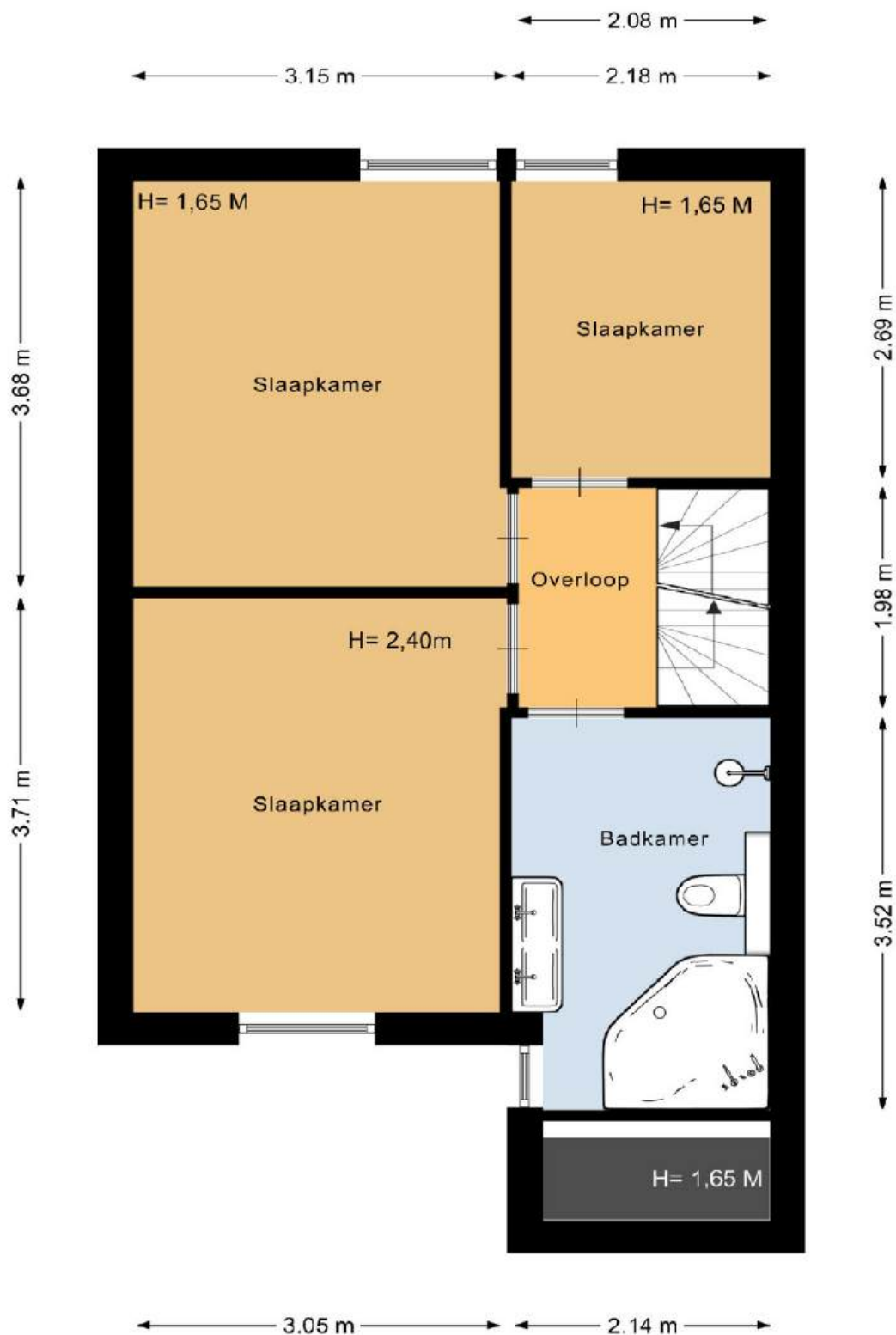
BEGANE GROND



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



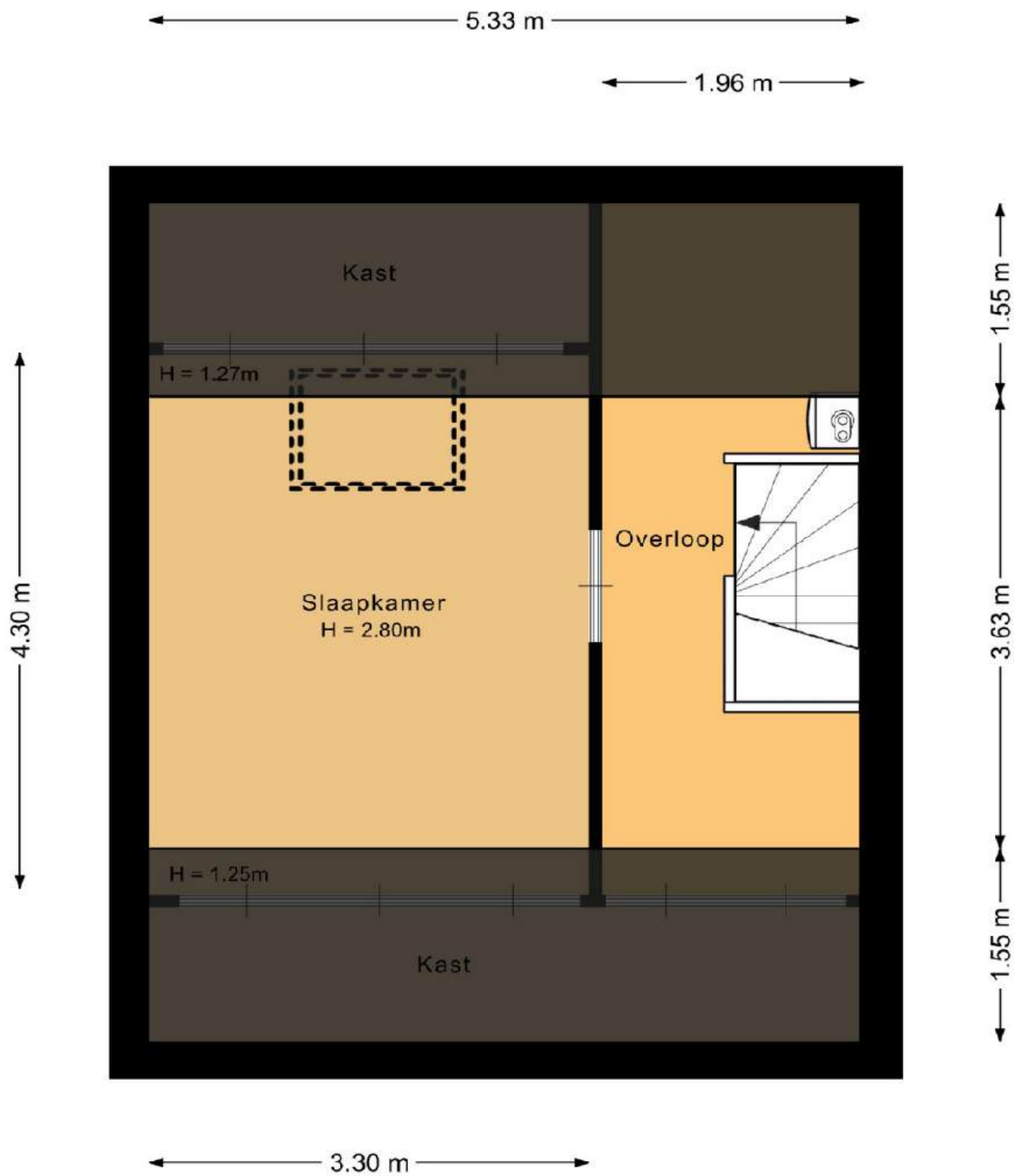
EERSTE VERDIEPING



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



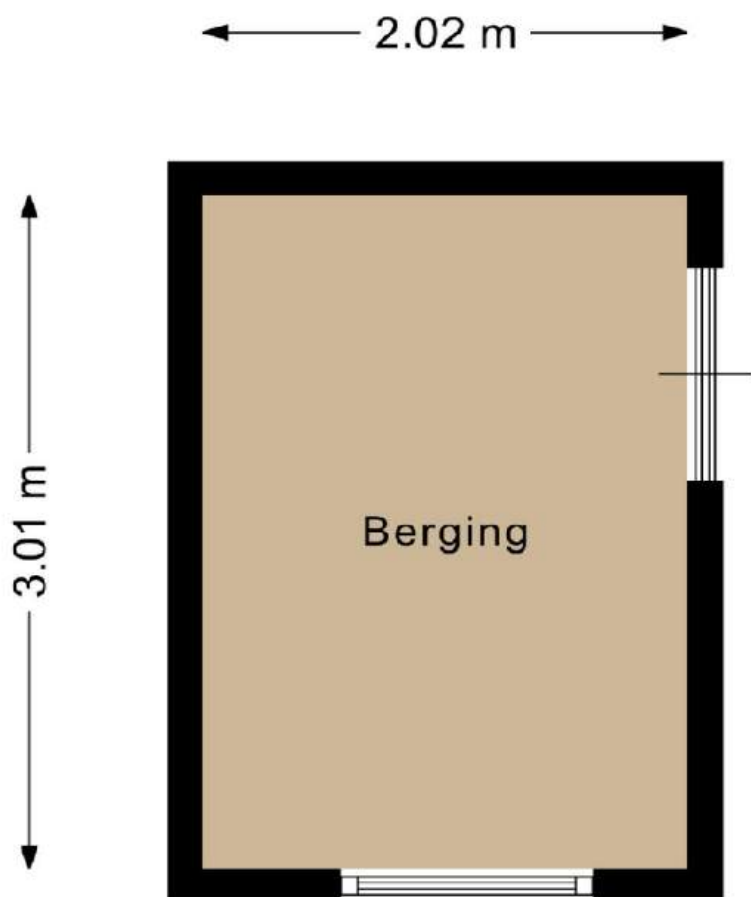
TWEEDE VERDIEPING



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



BERGING



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.