



## **EMMAUSSTRAAT 5**

5492 BK Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.EMMAUSSTRAAT5.NL](http://WWW.EMMAUSSTRAAT5.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, Twee onder  
een kap woning**



BOUWJAAR  
**1966**



WOONOPPERVLAKTE  
**224 m<sup>2</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**318 m<sup>2</sup>**



INHOUD  
**884 m<sup>3</sup>**



AANTAL KAMERS  
**8 (4 slaapkamers)**



AANTAL BADKAMERS  
**1 badkamer en 1 apart toilet**



## Een compleet familiehuus met ruimte voor wonen, werken en leven

Soms komt er een woning voorbij waar werkelijk alles samenkomt: ruimte, comfort, modernisering en een topligging. Emmausstraat 5 in Sint-Oedenrode is zo'n huis. Met maar liefst 224 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van 318 m<sup>2</sup> en een verrassend veelzijdige indeling is dit een ideaal familiehuus waar wonen en werken moeiteloos hand in hand gaan.

De afgelopen jaren is de woning op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk aan volledige spouwmuurisolatie (2025), vernieuwde platte daken (deels geïsoleerd) (2023 en 2024), 16 zonnepanelen (2024), Rondom ramen vervangen naar HR++ (2025) een vernieuwde meterkast (2024), grotendeels vernieuwde elektra en stopcontacten (2024) én een compleet nieuwe keuken (2025). In combinatie met de vloerverwarming in de aanbouw en multifunctionele ruimte woon je hier comfortabel en toekomstgericht.

Dit is een huus met mogelijkheden. Een groot gezin? Een praktijk of kantoor aan huus? Levensloopbestendig wonen met slaap- en badkamer op de begane grond? Het kan hier allemaal! En dat op loopafstand van het centrum.

### In het kort:

- Bouwjaar ca. 1966
- Gebruiksoppervlakte wonen: 224 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 884 m<sup>3</sup>
- Perceel: 318 m<sup>2</sup>
- Energietabel C
- Spouwmuurisolatie volledige woning (2025)
- Plat dak vernieuwd (2023 en 2024, deels geïsoleerd)
- 16 zonnepanelen (2024)
- Meterkast vernieuwd (2024)
- Elektra en stopcontacten (deels) vernieuwd (2024)
- Nieuwe keuken (2025) met o.a. inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, kokend waterkraan en koffieapparaat
- Vloerverwarming in aanbouw en multifunctionele ruimte
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Parkeren op eigen terrein
- Op loopafstand van het centrum

### Rondleiding

#### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toiletruimte, meterkast en toegang tot de leefruimtes. De woonkamer is sfeervol en voorzien van een open haard. Je hebt hier voldoende ruimte voor een zithoek en een eethoek. Middels schuifdeuren wordt de woonkamer gescheiden van de rest van de begane grond. Tussen de woonkamer en leefkeuken bevindt zich een lichtstraat die zorgt voor veel extra daglicht. Ook hier zijn de ramen vervangen naar HR++ beglazing.

De leefkeuken is in 2025 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. Hier beschik je over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, Stoom-oven, ingebouwd koffieapparaat, wijnkoeler, warmhoudlade en een kokend water kraan. In de aanbouw ligt grotendeels een stijlvolle pvc hongaarse punt vloer, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Wat deze woning uniek maakt, is de hoeveelheid extra ruimte op de begane grond. Naast de woonkamer en leefkeuken vind je hier een kantoorruimte, een tv-kamer, een multifunctionele ruimte én een bijkeuken met wasapparatuur op hoogte en een extra keukenblok. De multifunctionele ruimte en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. In de bijkeuken zijn aansluitingen aanwezig voor een badkamer, waardoor het eenvoudig mogelijk is om hier een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Ideaal voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg of een praktijk aan huus.

Vanuit de multifunctionele ruimte bereik je de ruime kelder met berging, perfect voor opslag of hobby. De schuifpuien met grote raampartijen zorgen voor veel extra daglicht. Vanuit de schuifpui betreed je gemakkelijk de tuin.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, toilet, bidet en een wastafel met meubel.

Een deel van de kozijnen is uitgevoerd in hout, terwijl aan de voorzijde drie kozijnen zijn vervangen door kunststof. De indeling is praktisch en comfortabel voor een gezin.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime vierde en vijfde slaapkamer en een extra (hobby)ruimte, met vaste wastafel. Boven één van deze ruimtes bevindt zich nog een praktische bergzolder.

Deze verdieping biedt volop flexibiliteit: extra slaapkamers, werkruimtes of hobbykamers; de keuze is aan jou.

### **Tuin**

Aan de voorzijde beschik je over een diepe voortuin en een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De achtertuin is besloten gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Achter in de tuin staat een geïsoleerde en verwarmbare hobbyruimte met glazen tuindeuren aan de voorzijde, ideaal als werkruimte, atelier of ontspanningsruimte. Daarnaast is er een praktische fietsenberging aanwezig.

Via een eigen zijingang zijn zowel de multifunctionele ruimte als de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

### **Ligging**

De woning is gelegen aan de charmante Emmausstraat in de wijk Dommelrode in Sint-Oedenrode. Een groene en geliefde woonomgeving met natuurgebied Diependael en het park van Kasteel Henkenshage op korte afstand.

Tegelijkertijd wandel je binnen enkele minuten het gezellige centrum in voor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en cultuur liggen in de directe omgeving.

Ben je op zoek naar een riant, gemoderniseerd familiehuis met ongekend veel mogelijkheden en een centrale ligging? Dan is Emmausstraat 5 absoluut een bezichtiging waard.

### **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.















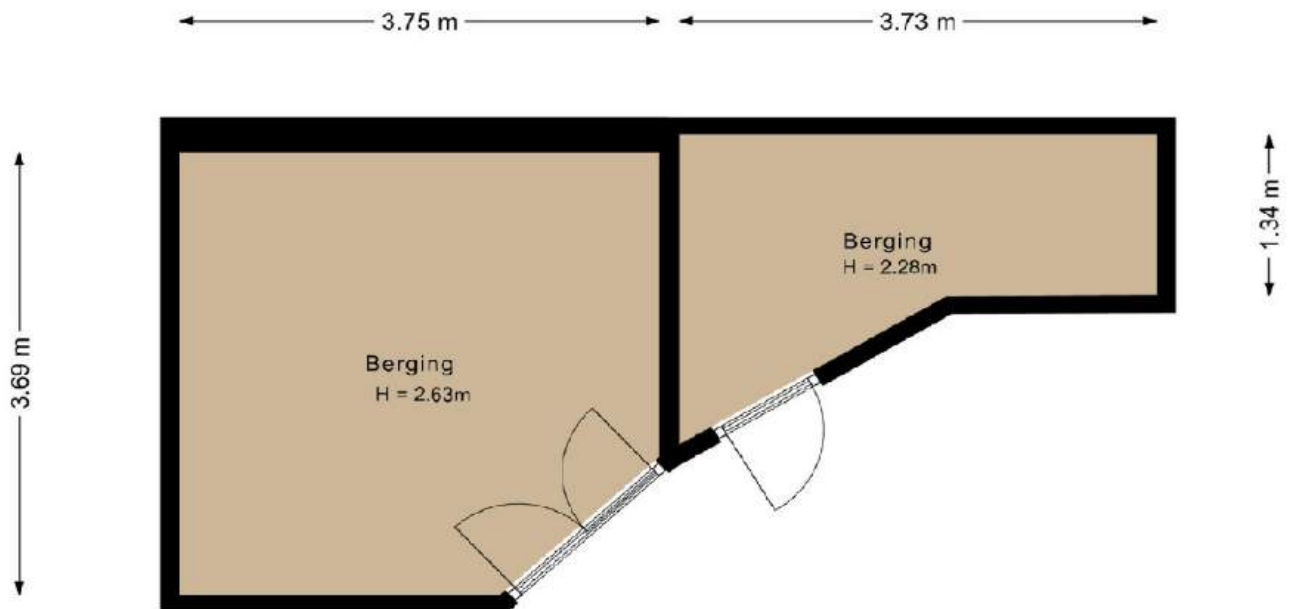
# EERSTE VERDIEPING



# 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](mailto:info@dpmrobvandelaar.nl)

 [www.dpmrobvandelaar.nl](http://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.