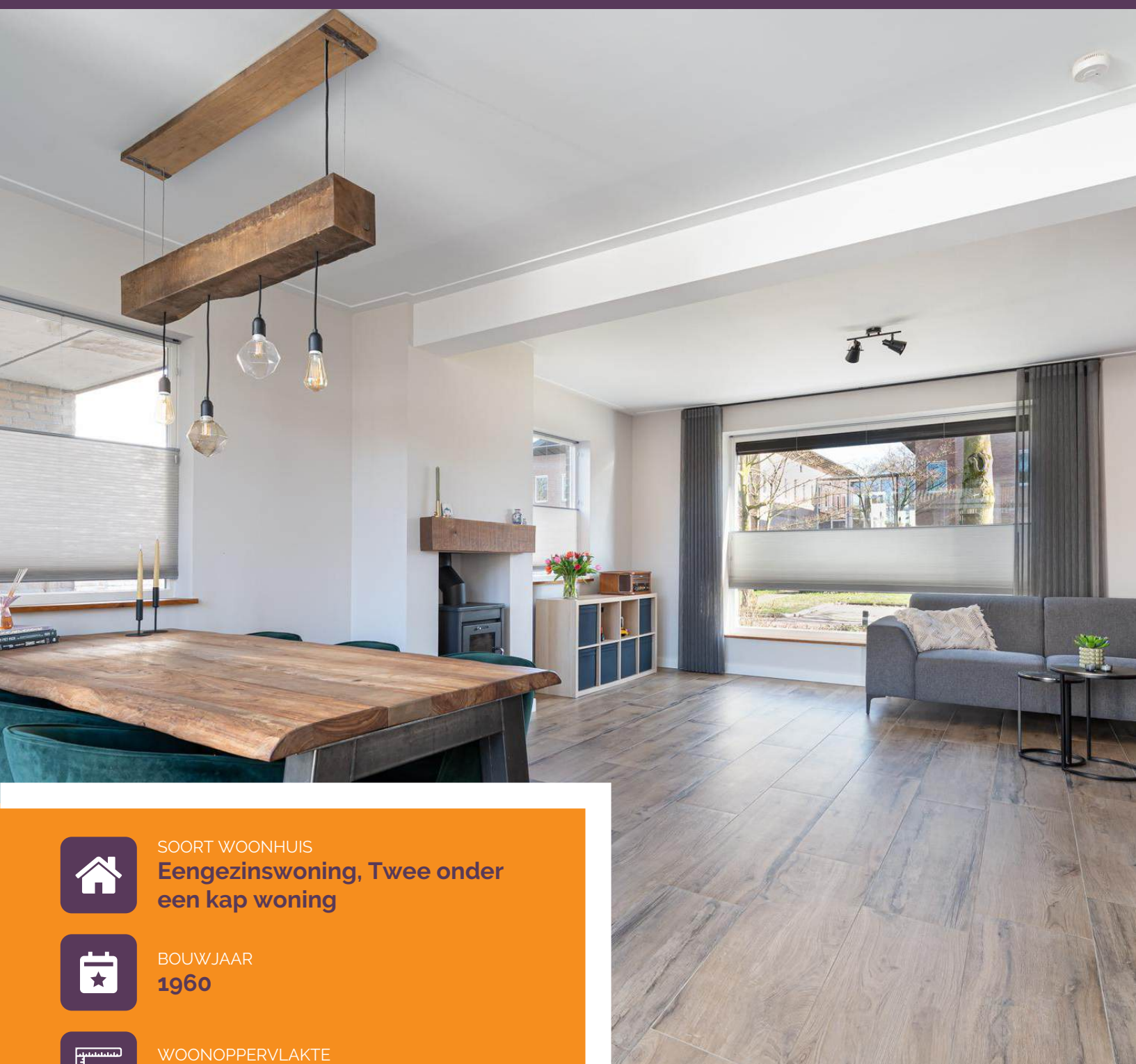




LAAN VAN MARIËNDAEL 38

5492 GB Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.LAANVANMARIENDAEL38.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR
1960



WOONOPPERVLAKTE
135 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
204 m²



INHOUD
486 m³



AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage en energielabel A op een van de mooiste plekken van Rooi

Wonen op een plek waar comfort, duurzaamheid en locatie perfect samenkomen. Aan de Laan van Mariëndael 38 staat deze volledig gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning met garage en een woonoppervlakte van ca. 135 m². Alles is hier aangepakt tussen 2017 en 2020: van elektrische installatie tot keuken en badkamer. Instapklaar is hier écht instapklaar.

De indeling is prettig en ruim opgezet met een lichte woonkamer voorzien van houtkachel en openslaande tuindeuren, een moderne keuken met kookeiland, drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping, plus een ruime tweede verdieping met uitbreidingsmogelijkheden. De zonnige achtertuin op het westen, garage, carport en oprit voor meerdere auto's maken het geheel compleet.

Met energielabel A, 12 zonnepanelen, vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer en een cv-ketel uit 2023 woon je hier comfortabel en toekomstgericht.

De ligging maakt het plaatje compleet: tegenover het karakteristieke Gemeentehuis Sint-Oedenrode, in de fijne wijk Dommelrode en met het centrum van Sint-Oedenrode letterlijk om de hoek. Rustig wonen aan een groene straat, met winkels, horeca, natuur en scholen op loopafstand.

In het kort:

- Twee-onder-een-kapwoning met garage
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 135 m²
- Volledig gerenoveerd (2017–2020)
- Energietabel A
- 12 zonnepanelen
- Keuken (2020) en badkamer (2019)
- Cv-ketel (2023)
- Vloerverwarming gehele begane grond + badkamer
- Tuin op het westen met sfeervolle overkapping
- Oprit met carport en ruimte voor twee auto's

Begane grond

Je komt binnen in de hal met trapopgang en meterkast. Hier ligt een cementdekvloer met blanke coating, wat direct zorgt voor een stoere, moderne uitstraling.

Vanuit de hal loop je door naar de keuken en woonkamer. Aan de voorzijde zorgt een groot raam voor prettig lichtinval, terwijl aan de achterzijde openslaande tuindeuren de verbinding met buiten maken. Centraal in de ruimte staat de gezellige houtkachel. De houtlook tegelvloer in combinatie met warm water vloerverwarming over de gehele begane grond zorgt voor comfort en sfeer.

De keuken (2020) is uitgevoerd met een kookeiland waar je met krukken gezellig kunt aanschuiven. Verder vind je hier een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, oven en Quooker. Praktisch is de toegang tot de ruime kelder en de bijkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de toiletruimte, een vaste kast en de deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van laminaat. Twee kamers beschikken over vaste kasten en de slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het platte dak.

De badkamer (2019) is modern en compleet met inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Ook hier geniet je van warm water vloerverwarming. Op de overloop is een praktische opstelling voor wasmachine en droger gerealiseerd.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Momenteel in gebruik als bergruimte, maar met enkele aanpassingen is hier eenvoudig een extra slaapkamer (of zelfs meerdere kamers) te creëren.

Tuin en garage

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. Direct achter de woning staat een grote overkapping met fraaie houten balken en een houtkachel. Een sfeervolle plek waar je vrijwel het hele jaar door kunt zitten.

De tuin is verder verzorgd aangelegd met bestrating en gazon. Aan de achterzijde op de begane grond zijn screens geplaatst voor extra comfort op warme dagen.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de garage met elektra. Voor de garage ligt een carport en een ruime oprit met plaats voor twee auto's op eigen terrein.

Ligging

De ligging maakt deze woning écht bijzonder. Je woont hier in de woonwijk Dommelrode, met het centrum om de hoek. Binnen enkele minuten sta je in het centrum van Sint-Oedenrode voor je dagelijkse boodschappen of een terrasje. Daarnaast liggen Kasteel Henkenshage, natuurgebied Diependael en Basisschool Dommelrode 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.













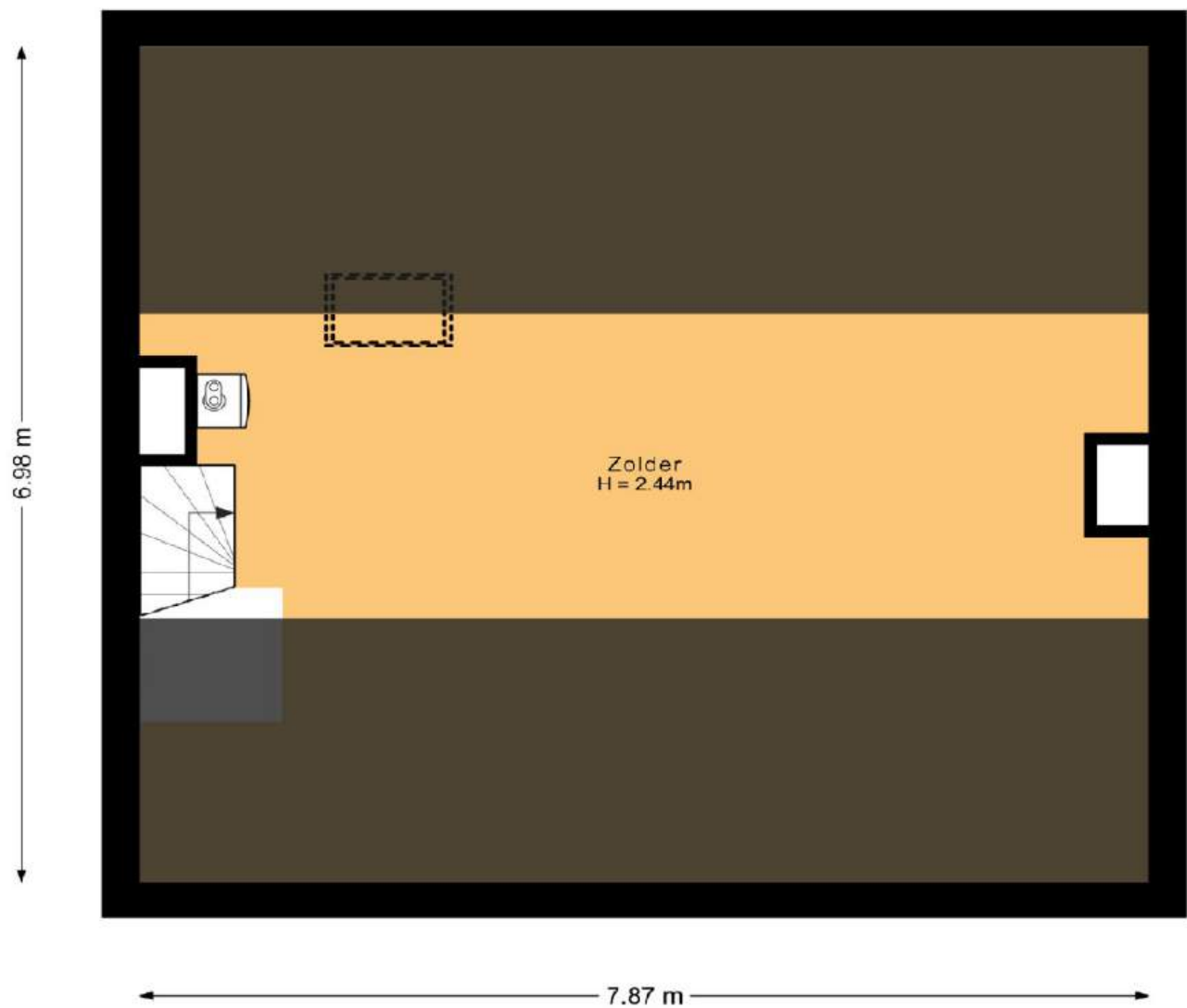
BEGANE GROND



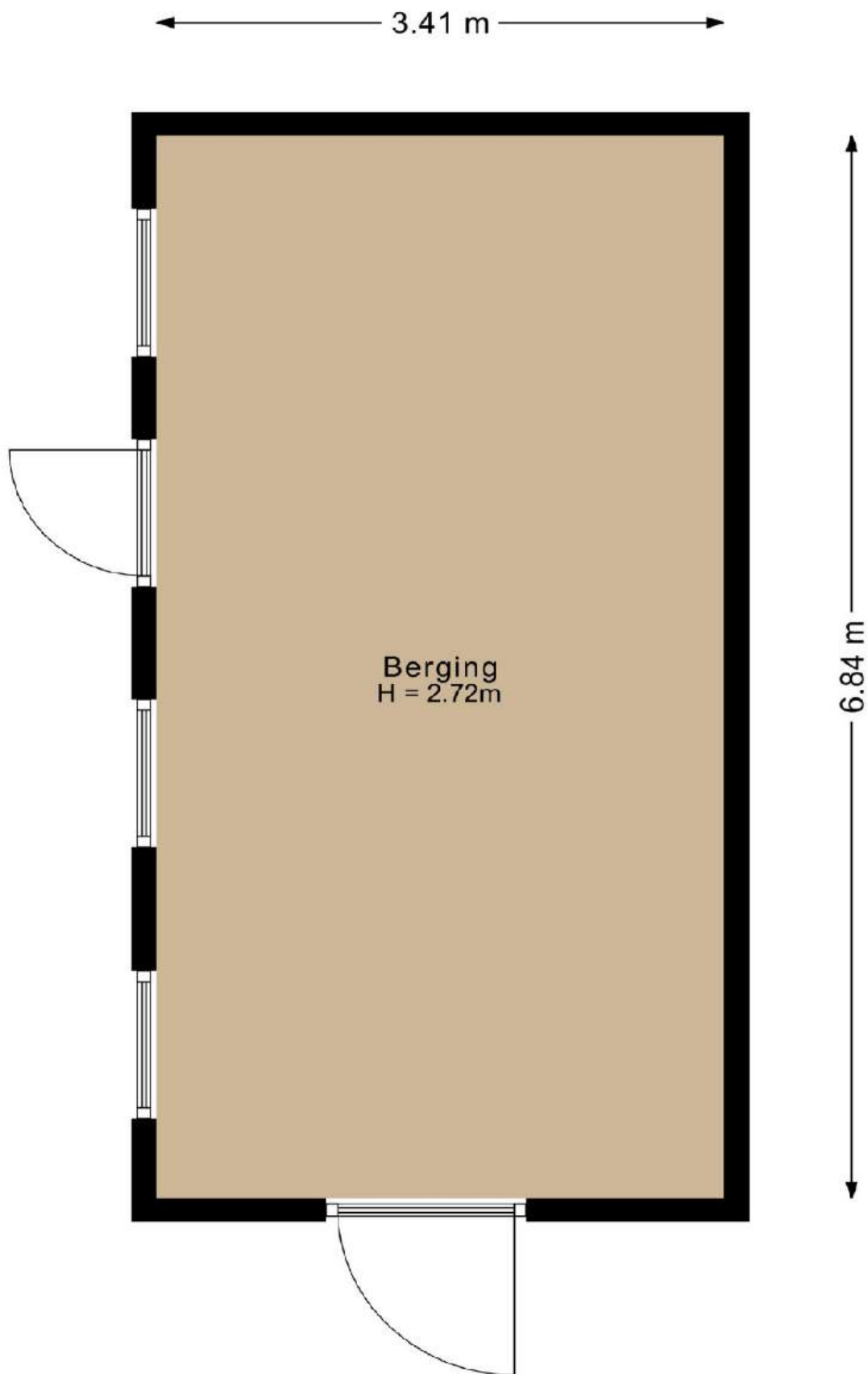
EERSTE VERDIEPING



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



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.