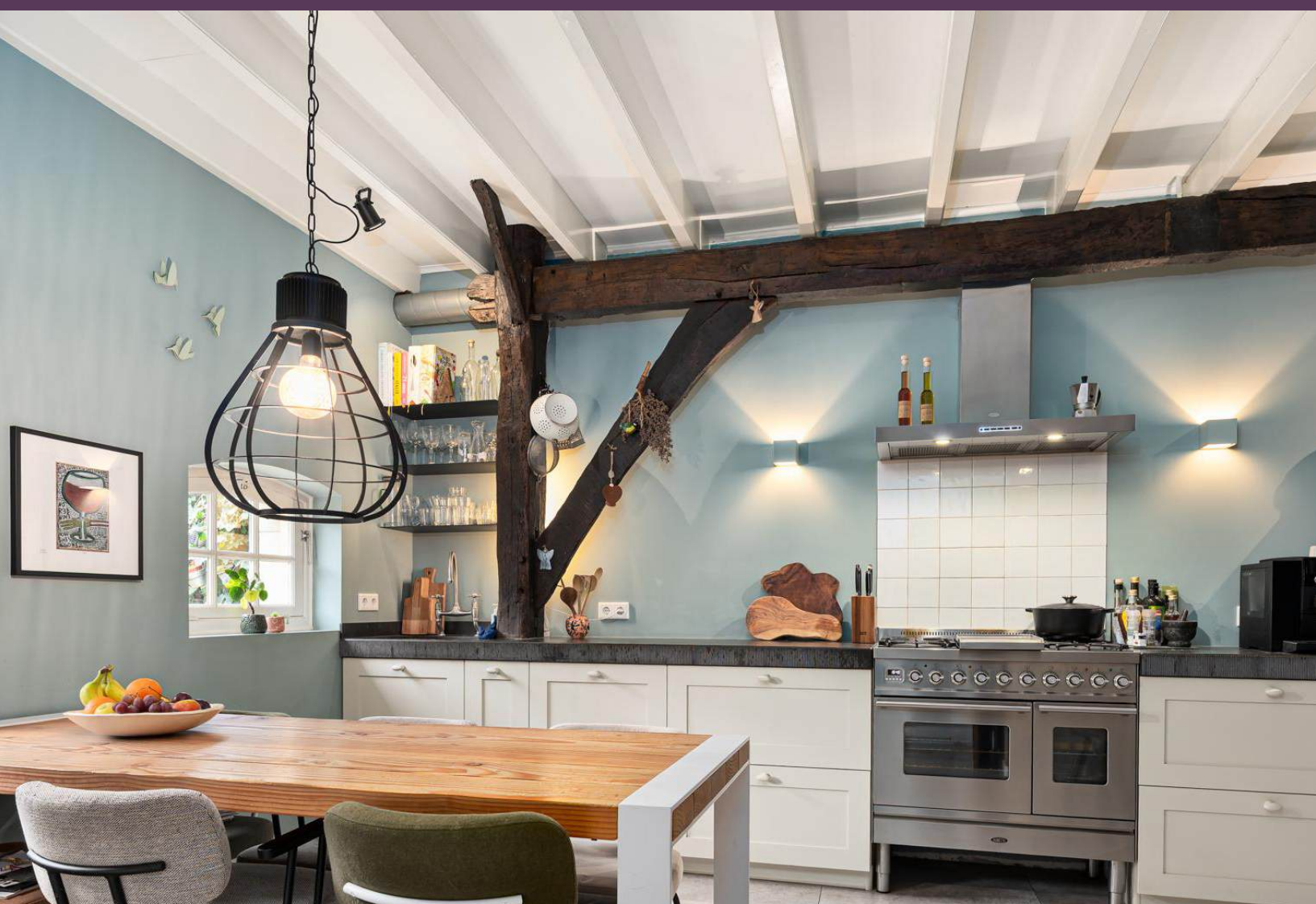




## **EEKELHOF 19**

5482 WH Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.EEKELHOF19.NL**



SOORT WOONHUIS  
**Woonboerderij, halfvrijstaande  
woning**



BOUWJAAR  
**1840**



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



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



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



AANTAL KAMERS  
**9 (5 slaapkamers)**



AANTAL BADKAMERS  
**2 badkamers en 2 aparte  
toiletten**

## Karaktervolle halfvrijstaande woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw op royaal en groen perceel van 723 m<sup>2</sup>

Wonen in een woning met een verhaal. Aan de Eekelhof 19 in Schijndel vind je deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij uit 1840. Authentiek, warm en karakteristiek met oude bielzen, originele boerderijramen en een uitstraling die je zelden tegenkomt, maar tegelijkertijd voorzien van het comfort en de luxe van nu.

Het geheel staat op een prachtig groen perceel van 723 m<sup>2</sup> en biedt naast de woning een volledig uitgerust multifunctioneel bijgebouw en een sfeervol tuinhuis. Dit is zo'n huis waar generaties samenkomen, waar ruimte is voor werk, hobby's en ontspanning en waar je op z'n Brabants gewoon achterom binnenloopt.

### In het kort:

- Halfvrijstaande woonboerderij (ca. 1840)
- Gebruiksoppervlakte wonen: 252 m<sup>2</sup>
- Perceel van 723 m<sup>2</sup>
- Totaal 5 slaapkamers (3 in woning, 2 in bijgebouw)
- Multifunctioneel bijgebouw met eigen cv-ketel
- Rieten dak volledig vernieuwd en geïsoleerd (2019)
- Schilderwerk uitgevoerd in 2022
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Keuken uit 2016
- 11 zonnepanelen (2022)
- Meterkast vernieuwd (2016)
- Elektrische vloerverwarming in keuken
- Gedeeltelijk infrarood vloerverwarming in bijgebouw
- Tuinhuis met glazen schuifwanden (2023)

### Begane grond

Via de hal, die centraal in verbinding staat met alle vertrekken, voel je direct de sfeer van deze bijzondere woning. De combinatie van authentieke details en warme materialen zorgt voor een huiselijke en uitnodigende uitstraling.

De leefkeuken vormt het hart van het huis. Hier staat met gemak een royale eettafel waar het hele gezin samenkomt. De keuken (2016) is uitgevoerd in landelijke stijl, met oude bielzen in het zicht en beschikt over een 6-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast en een stijlvol granieten werkblad. De karakteristieke boerderijraampjes geven uitzicht op de groene tuin en versterken het authentieke gevoel. Elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. Aansluitend aan de keuken ligt een praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed, de cv-ketel, ruimte voor koel- en vriesapparatuur en volop opbergmogelijkheden.

De woonkamer is een absolute eyecatcher. De oude houten bielzen in het plafond springen direct in het oog en geven de ruimte een unieke uitstraling. De houten vloer en gashaard zorgt voor extra warmte en karakter. Dankzij de extra zitkamer, die ook perfect kan functioneren als werk- of speelkamer, is er ruimte voor samenzijn en privacy. Deze is af te sluiten middels esnuiteschuifdeuren met aan de binnenkant kastruimte.

Vanuit de hal bereik je de moderne badkamer (2024), stijlvol uitgevoerd met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Het separate toilet is in dezelfde moderne stijl afgewerkt.

## Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop met vernieuwde pvc-vloer. Op deze verdieping bevinden zich drie ruime en volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en fijne afmetingen. Op de overloop vind je fijne praktische opbergruimte.

## Het bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw is een enorme meerwaarde voor deze woning en biedt een zelfstandige en multifunctionele ruimte. Momenteel ingericht als yogastudio, maar de mogelijkheden zijn eindeloos.

Aan de ene zijde bevindt zich een praktische garage/berging, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen en gereedschap. Hier is ook een toiletruimte aanwezig. Aan de andere zijde vind je een lichte en open ruimte met openslaande deuren naar de tuin en een eigen keukenblok met wateraansluiting. Dankzij de aanwezigheid van een eigen cv-ketel, infrarood vloerverwarming in de yogaruimte, een toilet en een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet, is dit gebouw volledig zelfstandig te gebruiken.

Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, waardoor het totaal aantal slaapkamers uitkomt op vijf. Het bijgebouw is daarmee uitermate geschikt als praktijkruimte of kantoor aan huis, als mantelzorgwoning (na goedkeuring van de gemeente) of als comfortabele woonruimte voor een inwonend kind. Wonen en werken combineren? Hier kan het zonder concessies.

## Buitenleven

Het perceel van 723 m<sup>2</sup> is met zorg aangelegd en biedt rust, privacy en groen. De tuin beschikt over sierbestrating, hagen, volwassen bomen, diverse beplanting en een groot gazon. Een oude put herinnert subtiel aan de historie van het perceel en versterkt het landelijke karakter.

Het sfeervolle tuinhuis uit 2023 met glazen schuifwanden is een heerlijke plek om te ontspannen. In de zomer fungeert dit als een extra woonkamer waar je tot in de late uurtjes geniet van het buitenleven. Voor de frissere dagen zijn er twee elektrische heaters aanwezig. Een fijne plek voor diners, borrels en lange avonden met familie en vrienden.

Naast de garage is er parkeergelegenheid op eigen terrein en een praktische achterom.

## Ligging

De woning is gelegen in een rustige woonstraat in Schijndel. Op slechts vijf minuten fietsen bereik je het bruisende centrum met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportfaciliteiten en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Via de nabijgelegen Structuurweg zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met uitstekende verbindingen.

Een unieke combinatie van historie, ruimte, comfort en multifunctionaliteit. Een karaktervol familiehuis waar herinneringen worden gemaakt en waar wonen voelt als thuiskomen.

## 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.

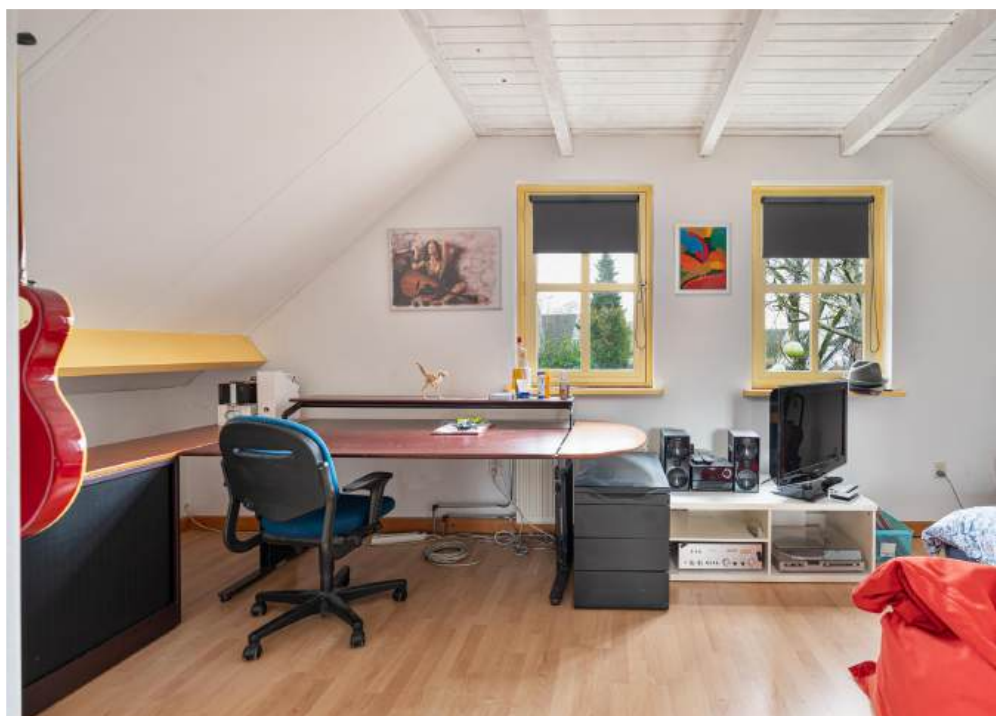






Namaste







# BEGANE GROND



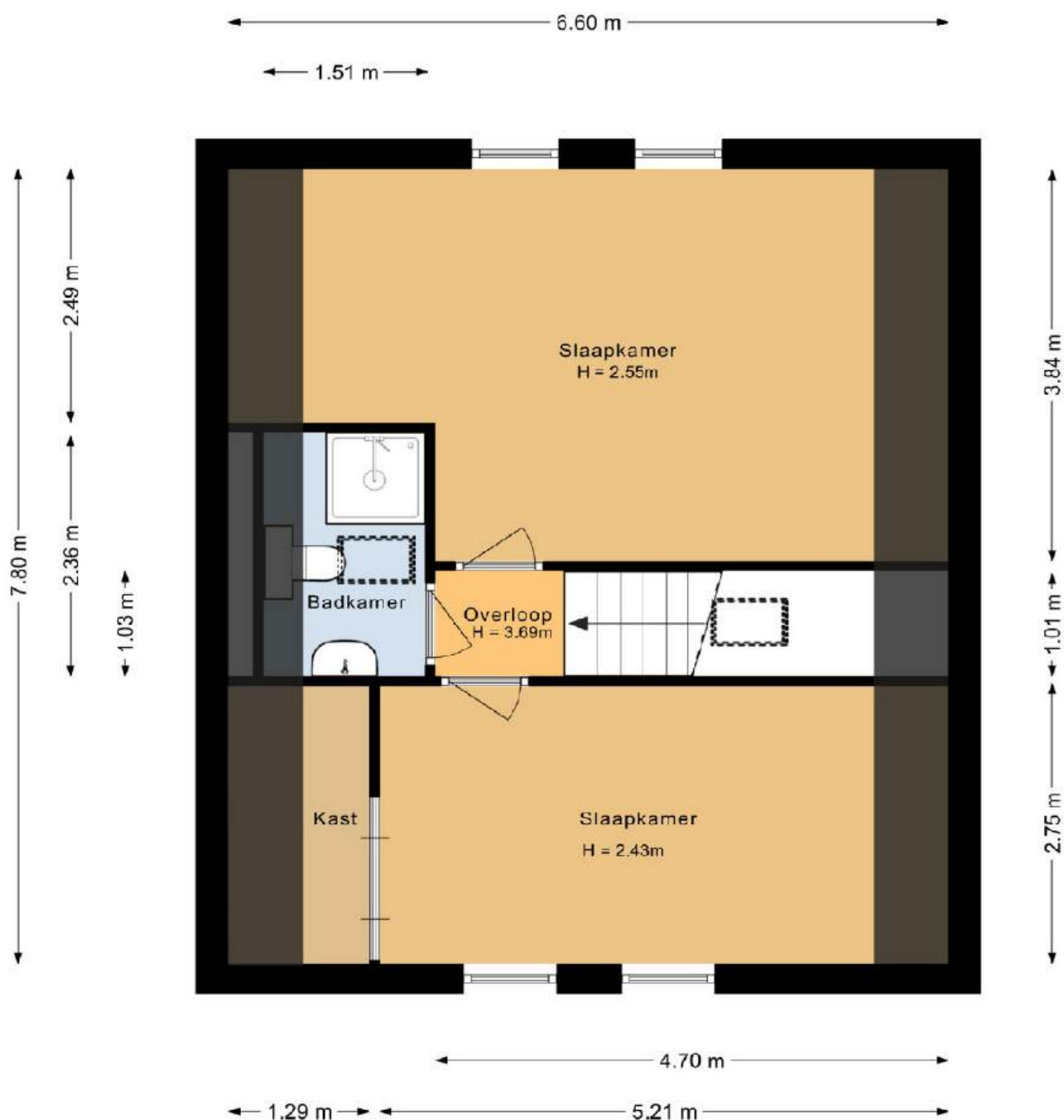
# EERSTE VERDIEPING



# BIJGEBOUW - BEGANE GROND



# BIJGEBOUW - EERSTE VERDIEPING



### 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](mailto: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](mailto: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.