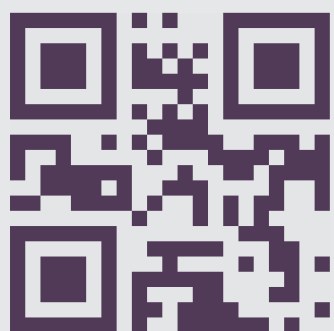
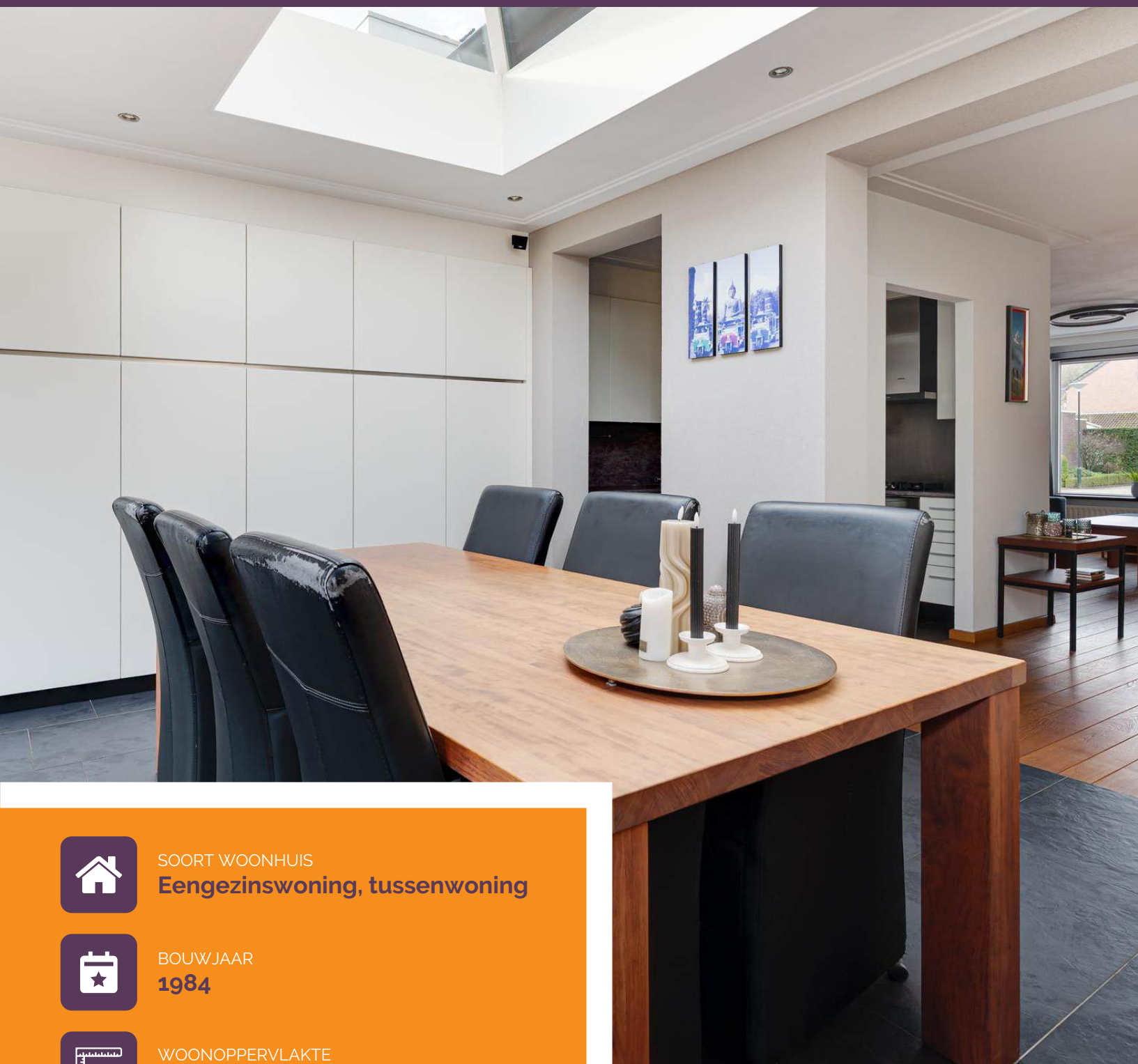




KRUIDENLAAN 53

5491 KN Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.KRUIDENLAAN53.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1984



WOONOPPERVLAKTE
131 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
147 m²



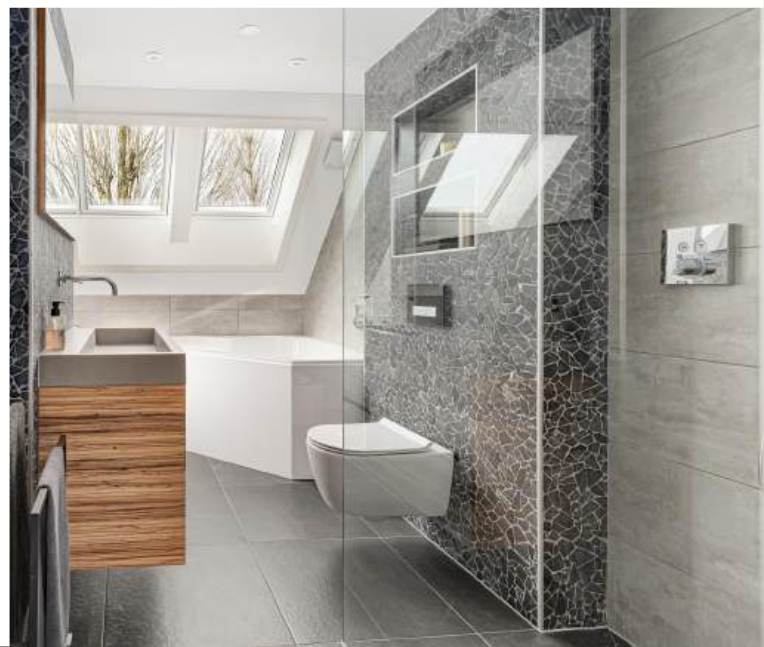
INHOUD
463 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Ruimte, licht en comfort in Kienehoef; uitgebouwde gezinswoning met vier slaapkamers

Aan de Kruidenlaan 53 in Sint-Oedenrode woon je in de fijne wijk Kienehoef in een verrassend ruime, uitgebouwde tussenwoning met maar liefst 131 m² woonoppervlakte. Een fijne gezinswoning waar ruimte, licht en comfort samenkomen.

De royale aanbouw aan de tuinzijde zorgt voor een heerlijke leefruimte met openslaande tuindeuren en een lichtstraat, waardoor je hier het hele jaar door geniet van een prettige lichtinval. Met vier slaapkamers, een moderne badkamer uit 2019, een dakkapel op zolder en energielabel B is dit een huis dat klaar is voor de volgende stap.

Een woning met een praktische indeling, fijne extra's en een ligging in een van de meest gewilde wijken van Rooi.

In het kort:

- Uitgebouwde tussenwoning in Kienehoef
- Woonoppervlakte ca. 131 m²
- Energietabel B
- Aanbouw (ca. 13 jaar geleden)
- Dakkapel (ca. 9 jaar geleden)
- Overkapping met glazen schuifwanden (ca. 9 jaar geleden)
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer (2019)
- Vloerverwarming in aanbouw
- Berging aan de voorzijde
- Optie tot aankoop van garage met carport

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een praktische berging die rechtstreeks vanuit de voortuin bereikbaar is, ideaal voor fietsen of extra opslag.

De woonkamer is prettig ingedeeld met een raam aan de voorzijde en zicht op de straat. Onder de trap bevindt zich een handige provisiekast. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Centraal in de woning ligt de keuken in hoekopstelling, voorzien van een gasfornuis, oven en vaatwasser. Vanuit hier loop je door naar de royale aanbouw aan de tuinzijde. Deze is circa 13 jaar geleden gerealiseerd en vormt een prachtige leefruimte met openslaande tuindeuren, een lichtstraat en een grote vaste kastenwand. De tegelvloer met vloerverwarming maakt dit een heerlijke plek voor een ruime eettafel.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, afgewerkt met een pvc-vloer. Eén van de kamers beschikt over vaste kasten.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd met een hoekligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Een complete en comfortabele ruimte.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel en het grote dakraam is dit een volwaardige extra verdieping met veel licht. Hier bevinden zich vaste kasten en de aansluitingen voor witgoed. Deze verdieping leent zich perfect als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating. Achterin bevindt zich een sfeervolle overkapping met glazen schuifwanden, een fijne plek waar je bijna het hele jaar door kunt zitten. Uiteraard is er een achterom aanwezig.

Ligging

De Kruidenlaan ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Kienehoef, een fijne woonomgeving waar rust en levendigheid mooi samenkomen. Op loopafstand vind je het Kienehoefpark met volop groen, wandelpaden, speelvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Een ideale plek voor gezinnen en voor wie graag buiten is.

Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen en gezellige horeca sta je binnen enkele minuten in het centrum van Sint-Oedenrode. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Veghel en Eindhoven goed bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met een uitstekende verbinding naar de regio.

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.











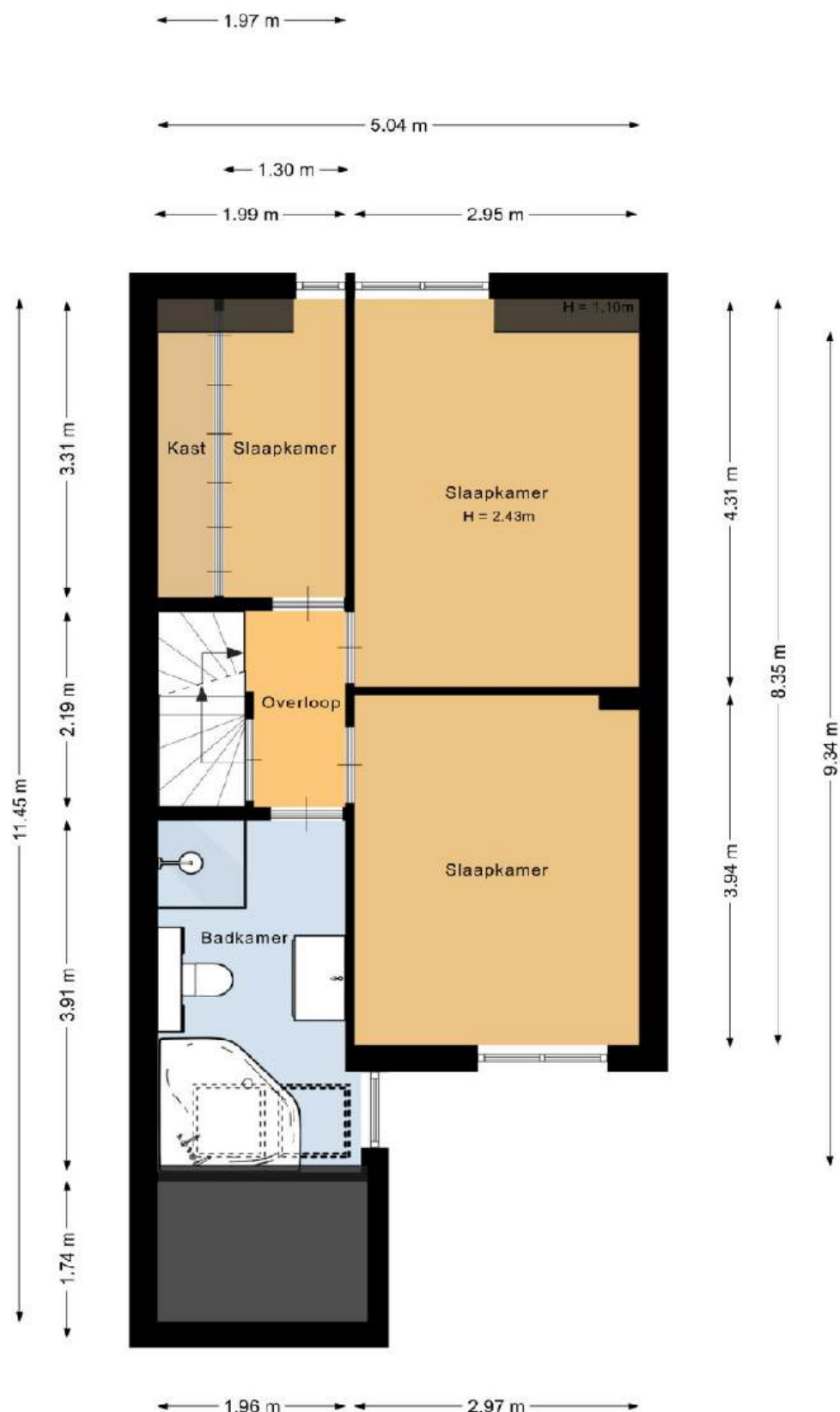


BEGANE GROND



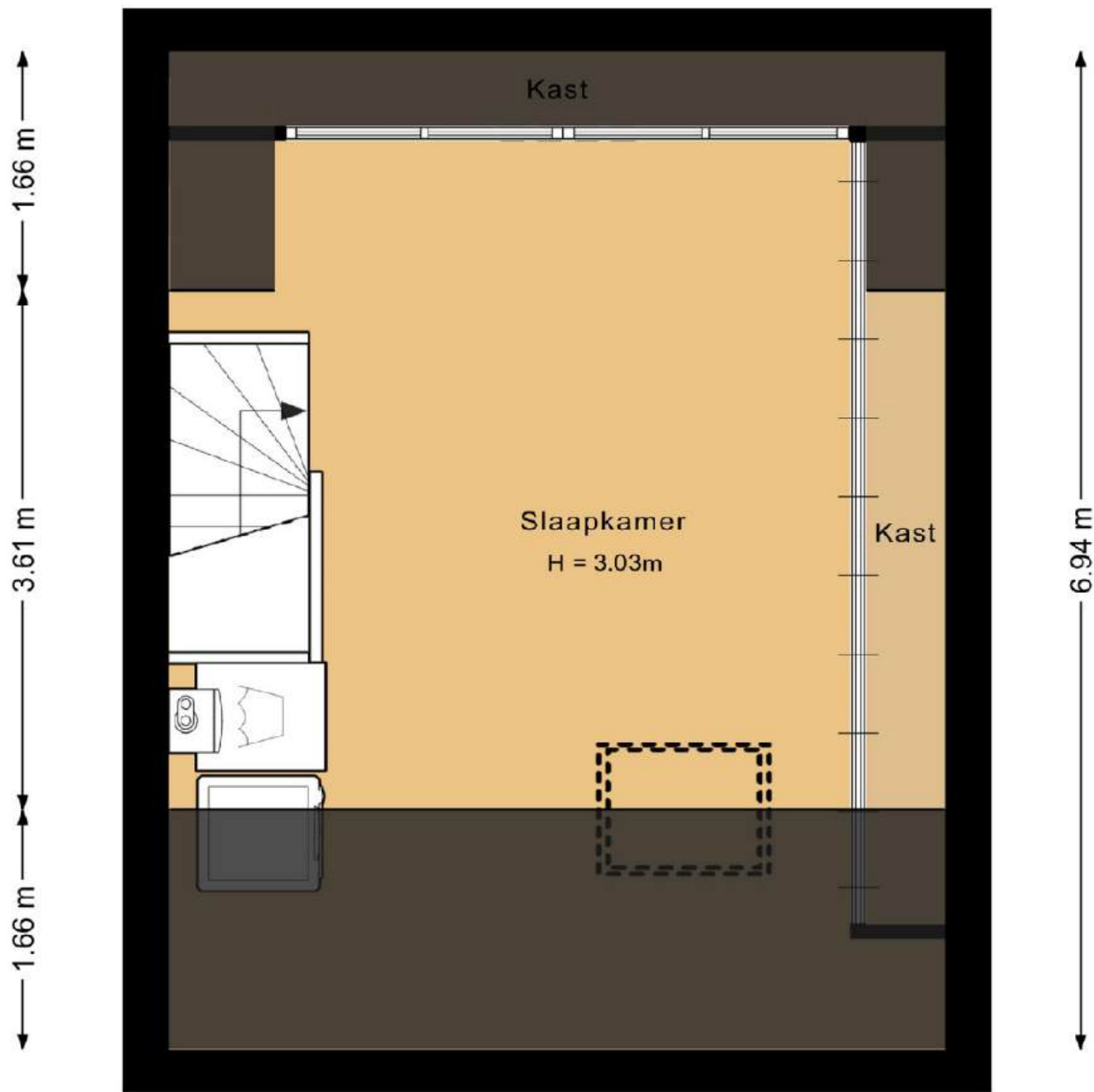
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



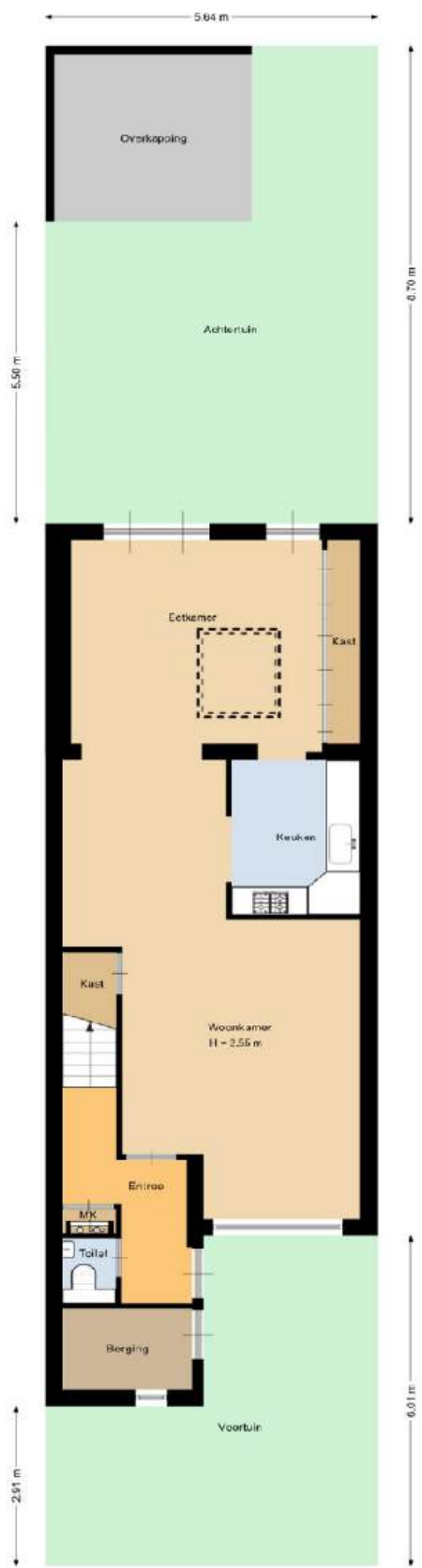
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



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

SITUATIE



Deze plattegrond is met de meeste cijfers 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, Melissa en Siem 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.