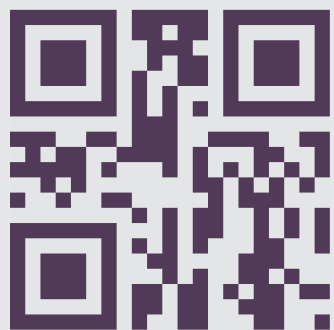
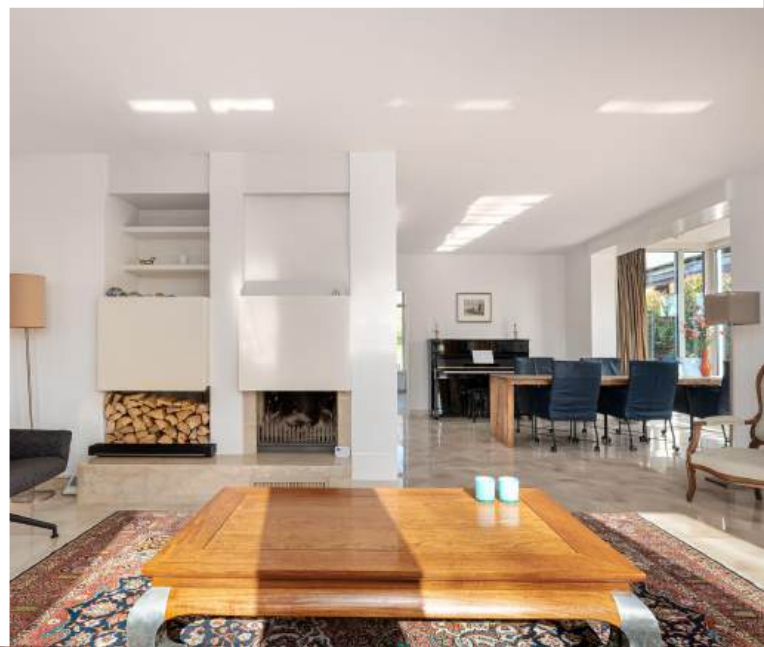
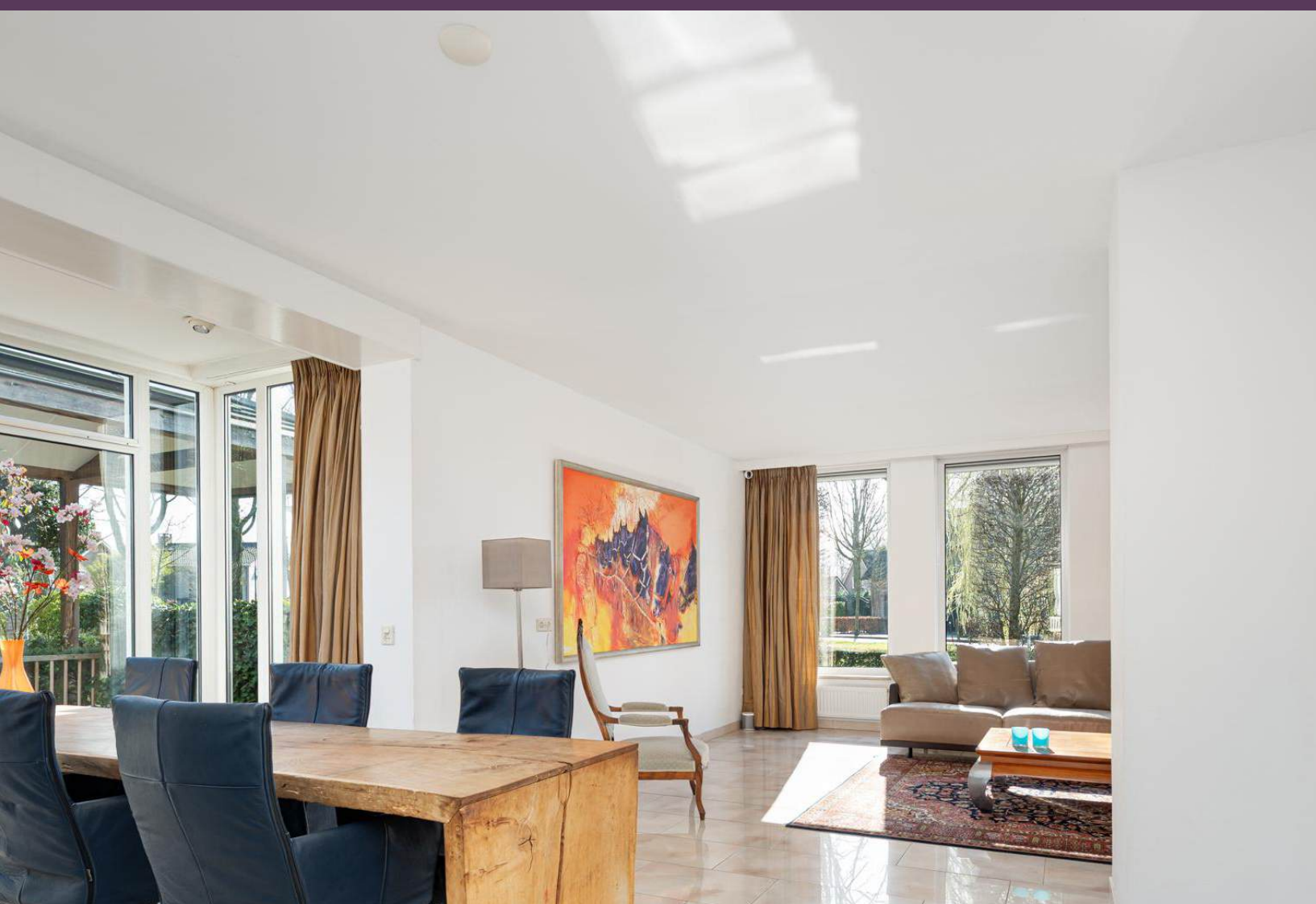




MEIJGRAAF 13

5481 GA Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.MEIJGRAAF13.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1989



WOONOPPERVLAKTE
223 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
1037 m²



INHOUD
899 m³



AANTAL KAMERS
8 (6 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 2 aparte toiletten

Architectuur, licht en ruimte op een royaal perceel van 1.037 m²

Aan een rustige straat, op korte afstand van het centrum van Schijndel, staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woning. Een huis dat direct opvalt door zijn ruimtelijke opzet, bijzondere zichtlijnen en de grote hoeveelheid ramen die zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin en het groen rondom.

De woning is gebouwd in 1989 en biedt een solide basis voor comfortabel wonen met veel ruimte voor het hele gezin. Met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers en een ruime garage is dit een heerlijk familiehuis. Het grote perceel van 1.037 m² maakt het plaatje compleet: een groene tuin met volop privacy, een sfeervolle kapschuur en zelfs een kleine boomgaard.

Daarnaast is de woning ook nog eens energiezuinig met energielabel A, 17 zonnepanelen, een cv-ketel uit mei 2025 en vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van het kantoor). Kunststof kozijnen en deels aanwezige screens dragen bij aan het comfort.

In het kort:

- Onder architectuur gebouwde vrijstaande woning
- Ruim perceel van 1.037 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 223 m²
- Energietabel A
- Cv-ketel uit mei 2025
- 17 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. kantoor)
- Kunststof kozijnen
- Zes slaapkamers
- Twee badkamers
- Aparte wasruimte
- Aangebouwde garage
- Recent gerealiseerde kapschuur met overdekt terras
- Houten berging en boomgaard in de tuin

Begane grond

Bij binnenkomst via de hal valt direct de ruimtelijkheid en lichtinval op. De open trap met glazen zijanten en de lichte tegelvloer geven de entree een moderne en luchtige uitstraling. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het kantoor, de garderobe en het toilet.

De woonkamer is royaal opgezet en kent meerdere fijne zithoeken. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime zithoek met grote ramen die uitkijken op de rustige straat. Een fraaie haard vormt hier een sfeervol middelpunt.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een prachtige glazen erker waar de eettafel perfect tot zijn recht komt. Door de grote raampartijen ontstaat hier een heerlijk lichte plek met zicht op de zijtuin.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken aan de tuinzijde. De keuken heeft een functionele opstelling en beschikt over een zijraam en een raam en glazen deur naar de tuin. De keuken is voorzien van onder andere een kookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en Quooker.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een gootsteen en ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer. Vanuit hier is er eveneens toegang tot de tuin.

Het kantoor op de begane grond is bereikbaar vanuit de hal en biedt veel flexibiliteit. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of slaapkamer op de begane grond. Dankzij de grote ramen en de deur naar de tuin is ook hier veel licht en contact met buiten aanwezig. Door de ligging is deze ruimte bovendien geschikt voor een praktijk of werkruimte aan huis.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een aparte wasruimte. De verdieping is afgewerkt met lichte vloerbedekking, wat zorgt voor een rustige en lichte uitstraling.

De master bedroom beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafelmeubel.

De tweede badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is voorzien van een ligbad, een inloepdouche en een wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte.

Daarnaast is er een praktische wasruimte met schuifkasten onder de schuine dakdelen en ruimte voor wasapparatuur.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers en een overloop met vaste kastruimte. Ideaal voor grotere gezinnen, logees of een hobbyruimte.

Buiten

De tuin vormt een absoluut hoogtepunt van deze woning. Het grote perceel biedt volop ruimte, groen en privacy. Achter de woning ligt een ruim gazon met diverse fruitbomen, waardoor het geheel bijna aanvoelt als een kleine boomgaard.

Een bijzonder element is de recent gerealiseerde houten kapschuur met overdekt terras. Dit is een heerlijke plek om te zitten, te ontspannen en te genieten van de tuin, ongeacht het seizoen.

Achterin de tuin staat daarnaast een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinmateriaal of fietsen.

Aan de woning is een garage gebouwd met een elektrische bedienbare roldeur aan de voorzijde (met handzender). Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken en biedt ook mogelijkheden om bijvoorbeeld extra woonruimte te creëren.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een achterom en op de oprit is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren, ook naast elkaar.

De voortuin is fraai aangelegd en kijkt uit op een groen plantsoen, waardoor er ook aan de voorzijde een prettig gevoel van ruimte en vrijheid ontstaat.

Ligging

De Meijgraaf is een rustige en autoluwe straat aan de rand van het centrum van Schijndel, waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Hierdoor woon je hier in alle rust, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Het levendige centrum van Schijndel met winkels, supermarkten, lunchrooms en restaurants bereik je binnen enkele minuten. Ook basisscholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Voor wie regelmatig naar omliggende steden reist, zijn de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen eenvoudig bereikbaar via de nabijgelegen Structuurweg.

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



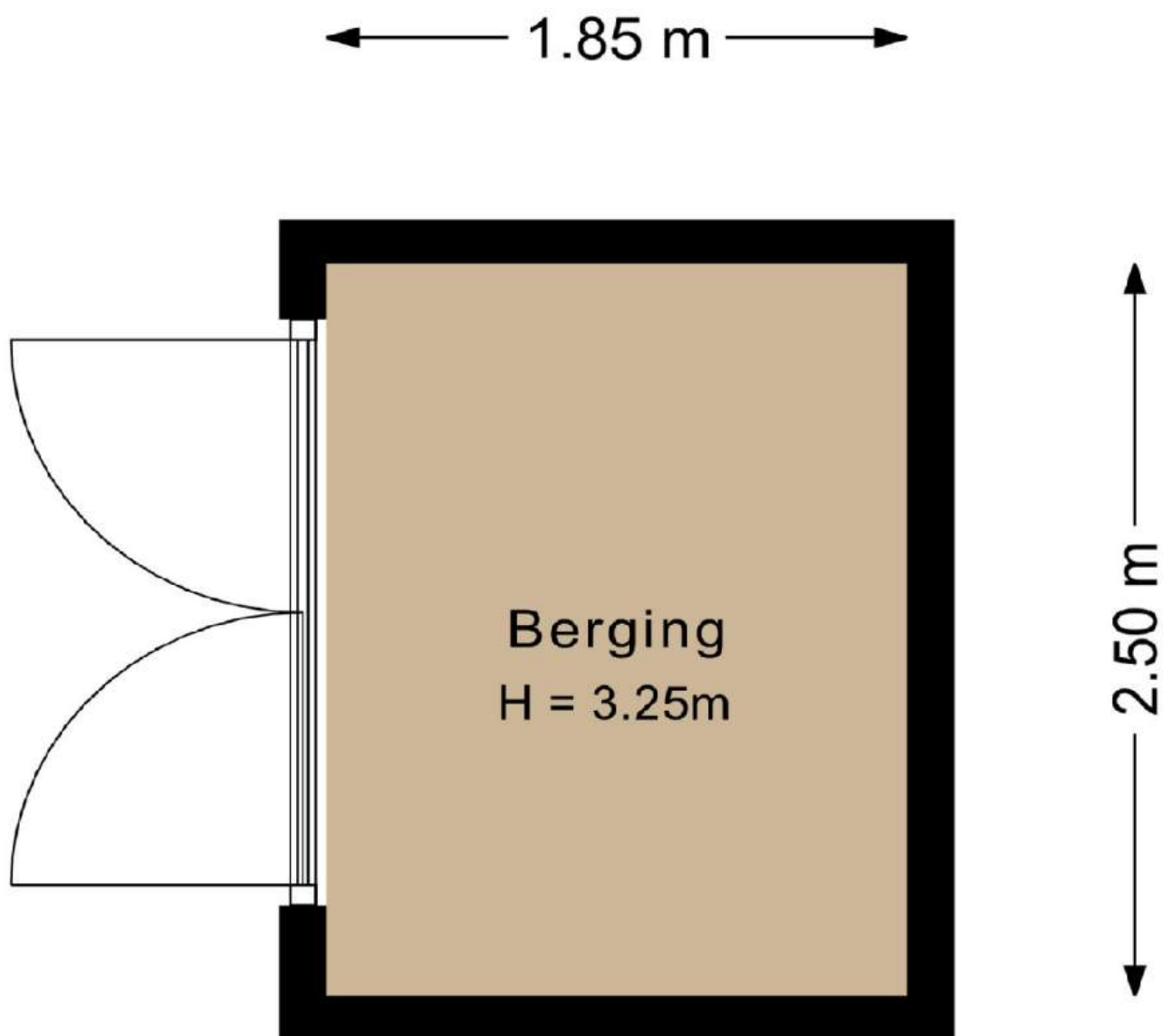
EERSTE VERDIEPING



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, 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.