



LIESHOUTSEDIJK 11

5491 SN Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.LIESHOUTSEDIJK11.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1870



WOONOPPERVLAKTE
132 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
1935 m²



INHOUD
676 m³



AANTAL KAMERS
6 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet



Variant 1 – Wonen met mogelijkheden

Vrij wonen midden in het groen met een royaal perceel en volop mogelijkheden

Aan de Lieshoutsedijk in Sint-Oedenrode ligt deze vrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel van 1.935 m². Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Je woont hier volledig vrij, omgeven door groen, met het prachtige natuurgebied De Moerkuilen vlakbij. Tegelijkertijd liggen het centrum van Sint-Oedenrode en de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch op korte afstand.

De woning is gedateerd maar biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een plek met ruimte en mogelijkheden. Dankzij het royale perceel, de aanwezige bebouwing en de vrije ligging kun je hier een geheel eigen woonomgeving creëren.

Een groot pluspunt is dat er reeds een vergunning aanwezig is voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met een inhoud van 725 m³ en een vloeroppervlakte van circa 189 m². Daarnaast is er toestemming voor een bijgebouw van circa 105 m² met een inhoud van 550 m³, dat bijvoorbeeld kan worden gebruikt als mantelwoning of multifunctionele woon- of bedrijfsruimte.

In het kort:

- Vrijstaande woning op perceel van 1.935 m²
- Volledig vrij gelegen in bosrijke omgeving
- Natuurgebied De Moerkuilen aan de overzijde
- Vergunning aanwezig voor nieuwbouw woning (725 m³ / ca. 189 m²)
- Mogelijkheid voor bijgebouw / mantelwoning van 105 m² (550 m³)
- Vrijstaand bijgebouw aanwezig met garage, kantoor en bergingen
- Geschikt voor wonen, werken aan huis of mantelzorg
- Optioneel extra agrarisch perceel van 3.890 m² bij te kopen

Indeling huidige woning

Begane grond

De woning beschikt op de begane grond over een woonkamer, keuken, bijkeuken, douche en separate toiletruimte. Daarnaast bevinden zich hier twee slaapkamers. Een deel van de woning is momenteel in gebruik als berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder.

Bijgebouw

Op het perceel staat een ruim bijgebouw met een grote garage, kantoorruimte en meerdere bergingen. Dit biedt mogelijkheden voor hobbyruimte, opslag of werken aan huis.

Buitenruimte

Het perceel is ruim opgezet en grotendeels ingericht met gazon. Het terrein is omheind en biedt veel privacy. Hier geniet je van rust, ruimte en het omliggende groen.

Ligging

De ligging is één van de grootste kwaliteiten van deze locatie. De woning ligt volledig vrij in een bosrijke omgeving, met aan de overzijde het bijzondere natuurgebied De Moerkuilen. Dit natuurgebied bestaat uit een afwisselend landschap van water, bos en weilanden en is een geliefde plek voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers.

Ondanks de landelijke rust zijn voorzieningen dichtbij. Het centrum van Sint-Oedenrode ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn via de nabijgelegen uitvalswegen snel bereikbaar.

Een unieke plek voor wie vrij wil wonen met ruimte voor eigen plannen.

Variant 2 – Bouwkavel / herontwikkeling

Unieke bouwkavel op een prachtige locatie in het groen

Aan de Lieshoutsedijk in Sint-Oedenrode wordt dit royale perceel van 1.935 m² aangeboden met uitstekende mogelijkheden voor nieuwbouw. De locatie combineert rust, natuur en ruimte met een goede bereikbaarheid richting de omliggende steden.

Een belangrijk voordeel is dat er reeds een vergunning aanwezig is voor de bouw van een vrijstaande woning met een inhoud van 725 m³ en een vloeroppervlakte van circa 189 m². Daarnaast mag er een bijgebouw van circa 105 m² (550 m³) worden gerealiseerd, bijvoorbeeld als mantelwoning of multifunctioneel bijgebouw.

Hierdoor kun je relatief snel starten met de realisatie van een nieuwe woning op een unieke plek in het buitengebied.

Mogelijkheden

De locatie biedt diverse interessante opties, waaronder:

- Realisatie van een nieuwe vrijstaande woning
- Wonen met een royaal bijgebouw
- Mantelzorgwoning of gastenverblijf
- Combinatie van wonen en werken aan huis
- Landelijk wonen met veel privacy

Daarnaast is er de mogelijkheid om een achterliggend agrarisch perceel van circa 3.890 m² bij te kopen, waardoor het totale perceel aanzienlijk kan worden vergroot.

Ligging

De ligging van deze locatie is bijzonder. Het perceel ligt volledig vrij in een bosrijke omgeving, met het natuurgebied De Moerkuilen direct aan de overzijde. Dit unieke natuurgebied bestaat uit waterpartijen, bos en open landschap en is een geliefde plek voor wandelen, fietsen en het spotten van vogels.

Ondanks deze rustige en landelijke omgeving zijn voorzieningen dichtbij. Het centrum van Sint-Oedenrode ligt op korte afstand en biedt winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar.

Een zeldzame kans om een droomwoning te realiseren op een unieke plek midden in de natuur.















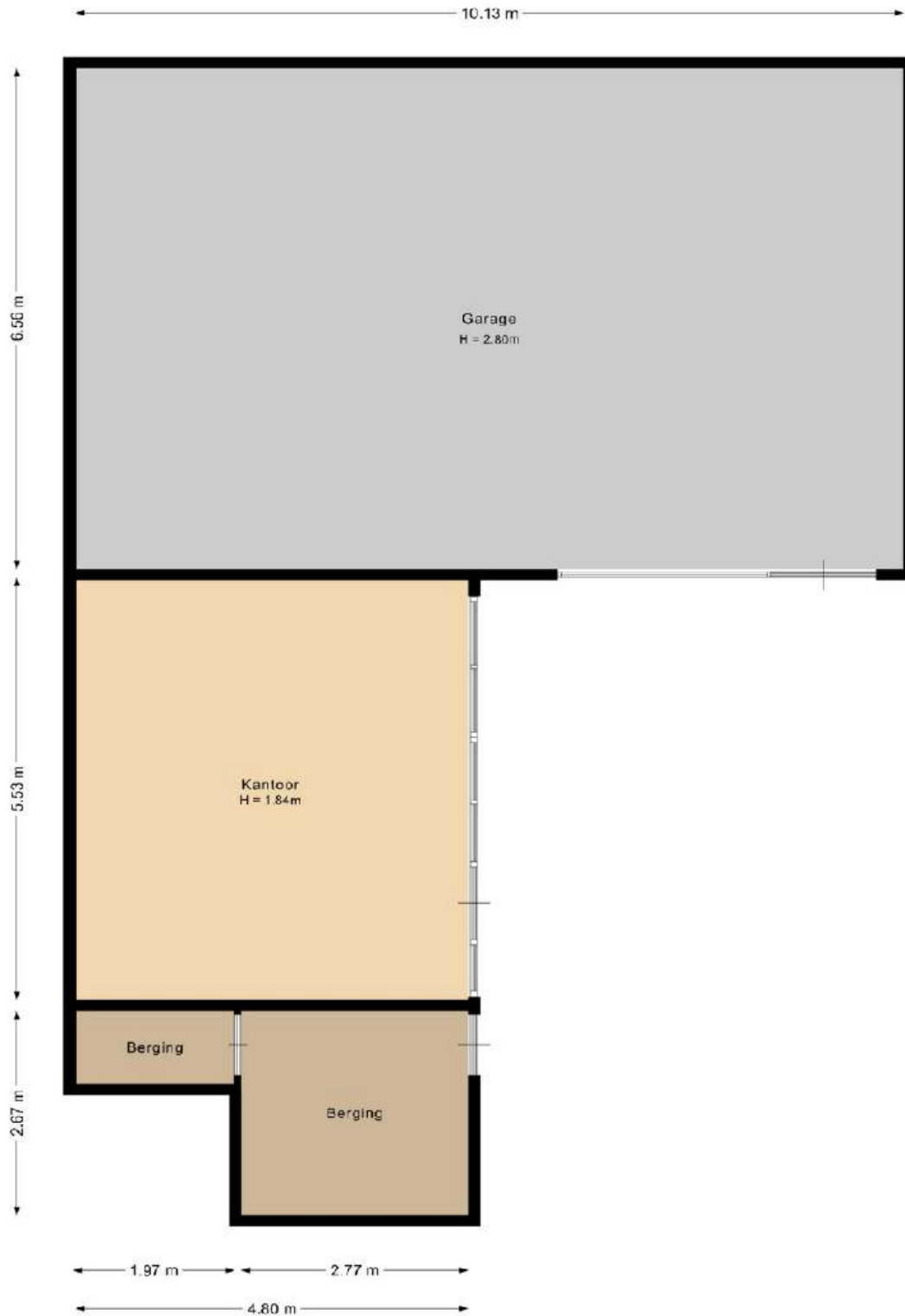
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



BIJGEBOUW



Deze plattegrond is met de meeste zorg 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.