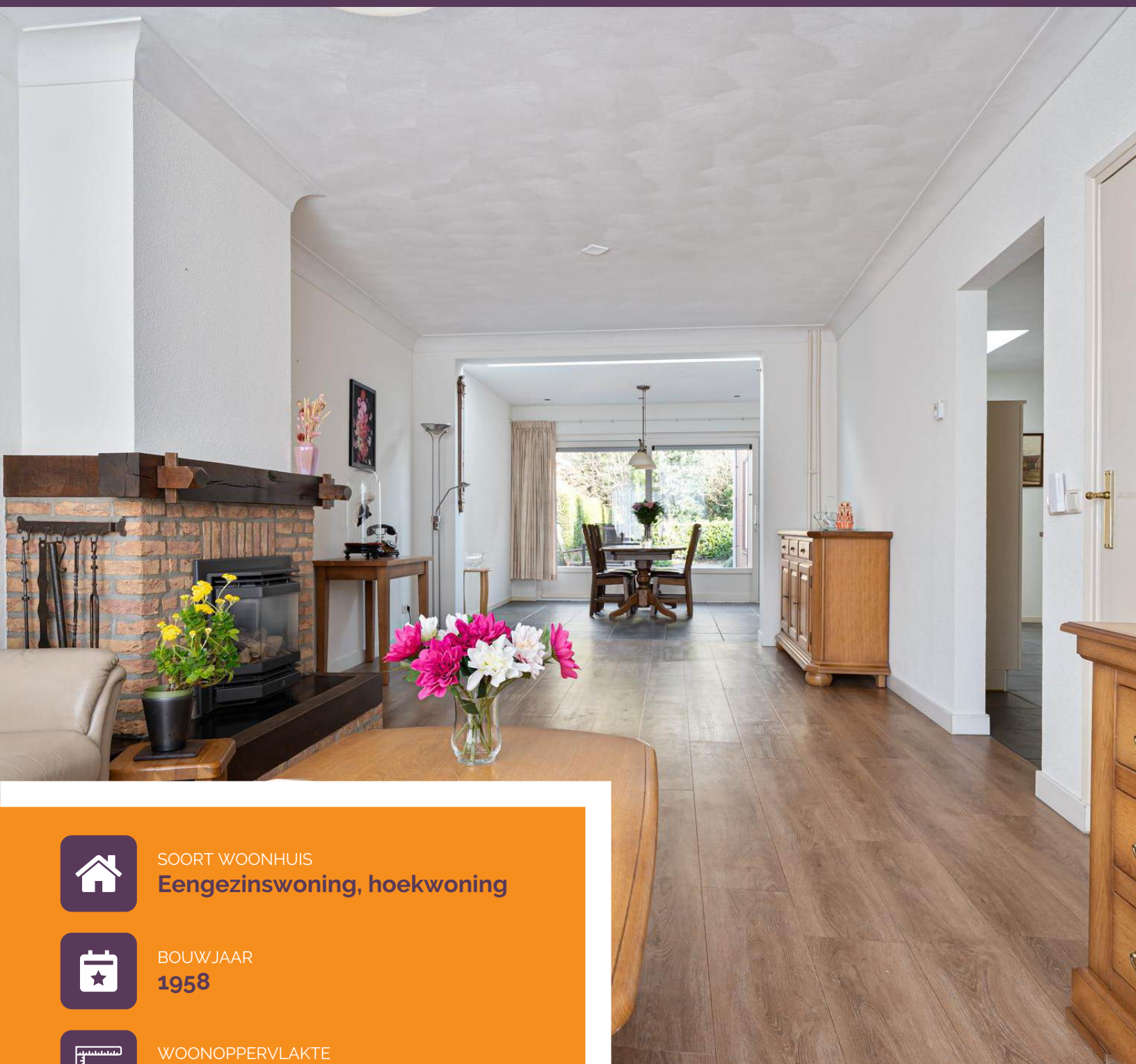




JAN VAN CUYKSTRAAT 78

5482 GP Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.JANVANCUYKSTRAAT78.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning



BOUWJAAR
1958



WOONOPPERVLAKTE
156 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
328 m²



INHOUD
665 m³



AANTAL KAMERS
6 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet



Ruimte en flexibiliteit: levensloopbestendige hoekwoning met garage en praktijk-/kantoorruimte

Ben je op zoek naar een woning die volop ruimte biedt én klaar is voor de toekomst? Dan voel je je hier direct thuis. Deze levensloopbestendige hoekwoning met garage ligt op een mooi perceel van 328 m² en combineert comfortabel gelijkvloers wonen met verrassend veel extra ruimte op de verdieping. Dankzij de royale uitbouw op de begane grond, met onder meer een slaapkamer en badkamer, is dit een huis dat perfect past bij verschillende woonwensen. De aanbouw leent zich bovendien uitstekend als praktijkruimte of kantoor aan huis, ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Tegelijkertijd maken de vier slaapkamers en tweede badkamer op de eerste verdieping dit ook tot een heerlijk familiehuis.

De woning is door de jaren heen op belangrijke punten uitgebreid en verbeterd. In 2013 zijn onder andere de garage, bijkeuken, badkamer, slaapkamer en berging op de begane grond aangebouwd. Verder beschikt de woning over kunststof kozijnen met HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. entree), een cv-ketel uit 2022, een centraal stofzuigstelsel en een waterontharder. Tel daarbij de vrije en groene ligging aan de achterzijde op, en je hebt hier een woning met comfort, ruimte en privacy in een mooie balans.

In het kort:

- Levensloopbestendige hoekwoning met garage
- Perceel van 328 m²
- Royale uitbouw met slaapkamer en badkamer op de begane grond, tevens geschikt als praktijkruimte of kantoor aan huis
- Elektrische screens aan de voorzijde, in de woonkamer en ouderslaapkamer boven
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers en tweede badkamer op de eerste verdieping
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Begane grond voorzien van vloerverwarming (m.u.v. entree)
- Cv-ketel vernieuwd in 2022
- Centraal stofzuigstelsel en waterontharder aanwezig
- Garage met elektra en elektrische deur
- Achterom met breed hek, ook bereikbaar met de auto
- Veel privacy door groene achterzijde met volwassen bomen
- Gelegen aan een rustige straat in woonwijk De Beemd
- Er is sprake van een erfdienstbaarheid waarbij de garage/aanbouw gedeeltelijk over de perceelsgrens is gebouwd (overbouw). Deze situatie is notarieel vastgelegd en vormt een zakelijk recht dat op het perceel rust. De betreffende akte kan desgewenst worden overhandigd ter inzage.

Begane grond

Via de nette voortuin en eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal vind je het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en heeft een fijne, lichte uitstraling. De gashaard maakt het geheel sfeervol en warm. Aan de voorzijde zorgt het grote raam voor prettig daglicht en aan de achterzijde is de leefruimte flink vergroot door de royale uitbouw. Hier zorgen de grote schuifpui en de lichtstraat voor een mooie verbinding met de tuin en een extra ruimtelijk gevoel.

Daarnaast bevindt zich de keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, close-in boiler en koelkast. Daarnaast is er een ruime voorraadkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van je dagelijkse voorraad.

Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken. Hier vind je een gootsteen en de aansluitingen voor witgoed. Vervolgens is er toegang tot de garage, die is voorzien van elektra en een elektrische deur naar de oprit.

De aanbouw op de begane grond maakt deze woning extra bijzonder. Hier bevinden zich de slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. De slaapkamer is ruim en heeft ramen met uitzicht op de tuin. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Een comfortabele en praktische toevoeging die deze woning geschikt maakt voor nu en voor later.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je nog eens vier nette slaapkamers. De tweede badkamer is voorzien van een douche en wastafel, wat het wooncomfort op deze verdieping extra prettig maakt.

Buiten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin beschikt over een terras met bestrating, diverse beplanting en een fijne mate van privacy. Achter de slaapkamer op de begane grond bevindt zich bovendien een praktische tuinberging, bereikbaar vanuit de tuin. Ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Een van de grote pluspunten is de groene ligging aan de achterzijde en aan de zijkant. Hier kijk je uit op veel groen en volwassen bomen, wat zorgt voor rust en privacy. Achter in de tuin is er bovendien een achterom met een breed hek, waardoor de tuin ook met de auto bereikbaar is.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor een auto, direct voor de garage.

Ligging

De woning ligt aan een rustige straat in woonwijk De Beemd in Schijndel. Een fijne woonomgeving met voorzieningen dichtbij. Op korte afstand vind je onder meer een basisschool, een kinderdagverblijf en winkelcentrum 't Zuid. Ook het gezellige centrum van Schijndel, met zijn winkels, horeca en diverse sociale voorzieningen, ligt op korte afstand.

Voor wie graag wandelt of van groen houdt, is ook natuurgebied Smaltonk op loopafstand gelegen. En wil je de regio in, dan zijn de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Eindhoven 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



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


DE
PLAATSELIJKE
MAKELAAR
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.