



BRAHMSSTRAAT 15

5481 LX Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.BRAHMSSTRAAT15.NL



SOORT WOONHUIS
**Eengezinswoning, vrijstaande
woning**



BOUWJAAR
1993



WOONOPPERVLAKTE
184 m²



PERCELOPPERVLAKTE
572 m²



INHOUD
715 m³



AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer



Vrijstaande woning met veel licht, een fantastische tuin rondom en volop ruimte voor het hele gezin

Aan de Brahmsstraat 15 in Schijndel staat deze vrijstaande woning op een mooi perceel van 572 m². Een ruim familiehuis met een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 184 m², een inhoud van 715 m³ en een fijne indeling met volop mogelijkheden. Wat hier direct opvalt, is de hoeveelheid ramen in het hele huis. Daardoor geniet je in vrijwel iedere ruimte van veel lichtinval en een prettig uitzicht op het groen rondom.

De woning is gebouwd in 1993, heeft energielabel A en is in 2024 voorzien van 16 zonnepanelen. Ook beschikt het huis over luchtverwarming en een centraal stofzuigsysteem. Buiten maken de grote berging, de sfeervolle overkapping en de groene tuin rondom het geheel compleet. Een plek waar ruimte, comfort en rust mooi samenkomen.

In het kort:

- Vrijstaande woning
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 184 m²
- Inhoud: ca. 715 m³
- Perceel: 572 m²
- Bouwjaar: 1993
- Energietabel A
- 16 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Tuin rondom, achtertuin gelegen op het zuidwesten
- Verwarming middels luchtverwarming
- Centrale stofzuiginstallatie aanwezig
- Grote berging met zolder en overkapping
- Overkapping vernieuwd in 2015
- Multifunctionele ruimte op de begane grond met eigen entree
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Mogelijkheid om extra slaapkamers te realiseren op de tweede verdieping

Begane grond

Via de hal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. In de woonkamer valt direct op hoeveel licht er binnenkomt. Dankzij de vele ramen heb je vanuit vrijwel elke hoek mooi zicht op de tuin en het groen rondom. Aan de tuinzijde zorgt de grote schuifpui voor een fijne verbinding met buiten.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop plek voor een royale zithoek, een eethoek en bijvoorbeeld een werk- of speelhoek. De prachtige houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en past mooi bij het groene karakter van de omgeving.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Hier vind je een degelijke keukenopstelling met daarnaast ruimte voor een eettafel. De keuken is voorzien van een oven, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een inductiekookplaat. Ook hier zorgt een raam weer voor prettig daglicht en zicht op de tuin.

Aansluitend ligt de bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over berging, de aansluitingen voor witgoed, een gootsteen, een toiletruimte en een deur naar de tuin.

Vanuit de bijkeuken bereik je bovendien de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte is keurig afgewerkt, voorzien van een tegelvloer en heeft een eigen deur naar de zijkant van het huis. Aan de voorzijde is er een groot raam met uitzicht op de inrit. Daardoor is dit een ideale ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, een slaapkamer op de begane grond, een hobbyruimte of een aan huis gebonden beroep. Juist de combinatie van de nette afwerking, het grote raam en de eigen entree maakt dit tot een bijzonder praktische extra ruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De verdieping is voorzien van novilon vloerafwerking en beschikt over diverse praktische bergruimten. Onder de schuine delen zijn meerdere schuifkasten en vaste kasten aanwezig, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

De master bedroom en de naastgelegen kamer zijn opvallend ruim van opzet. Eén van de kamers is verdeeld in twee afzonderlijke ruimtes, wat deze kamer extra veelzijdig maakt. Denk bijvoorbeeld aan een slaapkamer met aangrenzende inloopkast, werkplek of speelruimte.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruimte is momenteel in gebruik als bergzolder, maar biedt door de omvang en het aanwezige dakraam ook volop mogelijkheden. Hier kun je, indien gewenst, extra slaapkamers of een andere invulling realiseren.

Buiten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuin rondom is zonder twijfel een van de grote pluspunten van het huis. Voor liefhebbers van groen is dit een heerlijke plek, met veel privacy, volwassen beplanting, gazon, bomen, struiken en kleurrijke plantenborders.

Op het perceel staat een grote berging met beloopbare bergzolder, uitgevoerd in spouw en voorzien van een geïsoleerd dak. Aan deze berging is een fraaie overkapping gemaakt, waarbij het zadeldak is doorgetrokken. Deze overkapping is in 2015 vernieuwd en sfeervol afgewerkt met houten balken en planken, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Met het aanwezige windscherm is dit bovendien een plek waar je al vroeg in het seizoen fijn buiten kunt zitten.

Achter de berging ligt een mooie tuinkas. Verder vind je in de tuin bestrating direct achter de woning, zonneluifels aan de achtergevel en overkapping, een gazon, kleurrijke borders en bakken voor een moestuin. De tuin biedt veel privacy en heeft een groen karakter dat perfect aansluit bij de woning.

Aan de zijkant is er een praktische achterom aanwezig. Aan de voorzijde beschik je over een nette bestrate inrit en een verzorgde voortuin met eveneens veel groen.

Ligging

De woning ligt in de rustige woonwijk Teeuwishoek, met uitsluitend bestemmingsverkeer. Op korte afstand vind je een groene zone waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Ook het wandel- en dierenparkje en het buitengebied liggen dichtbij.

De wijk is kindvriendelijk en voorzien van alle dagelijkse gemakken in de nabije omgeving. Binnen circa vijf fietsminuten bereik je onder andere winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en de bibliotheek. Ook horecagelegenheden, supermarkten, speeltuintjes en andere sociale voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Via de nabijgelegen Structuurweg rijd je bovendien gemakkelijk richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Daarmee woon je hier rustig en groen en met alle voorzieningen en uitvalswegen prettig dichtbij.

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



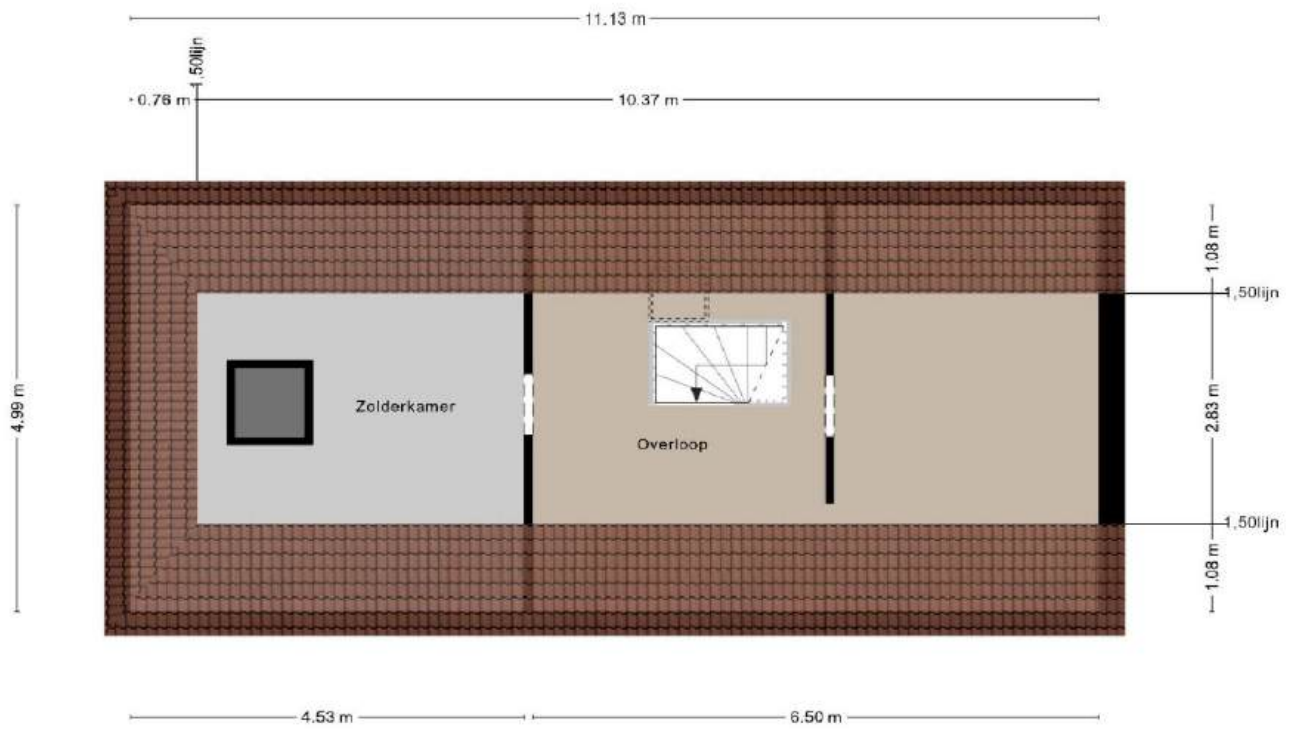
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

EERSTE VERDIEPING



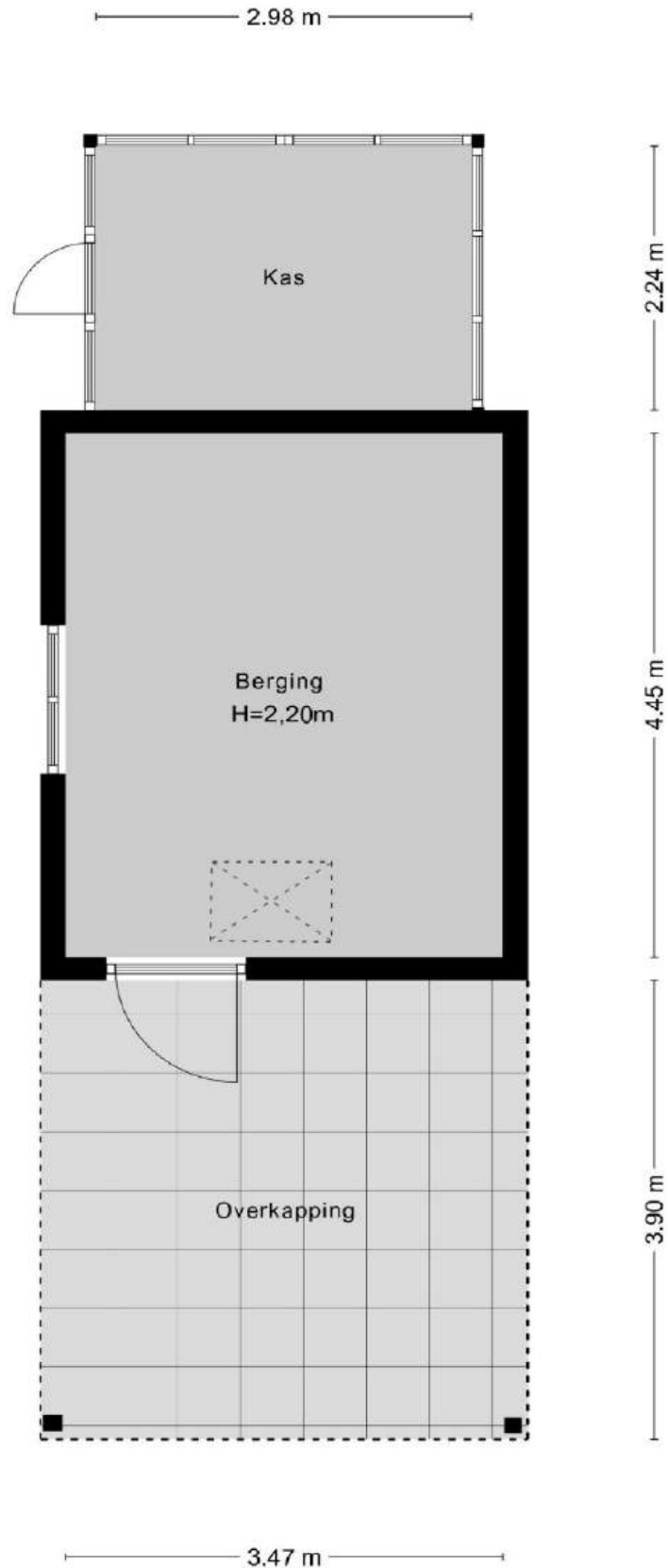
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

TWEEDE VERDIEPING



Aan deze plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend

BERGING



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten 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


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.