



COEVERINGSLAAN 32

5492 CN Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.COEVERINGSLAAN32.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1954



WOONOPPERVLAKTE
78 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
180 m²



INHOUD
319 m³



AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Sfeervol, instapklaar en verrassend compleet wonen op een toplocatie in Sint-Oedenrode

Op zoek naar een woning waar je zó in kunt, met een moderne afwerking en een fijne sfeer? Dan zit je hier goed. Aan de Coeveringslaan 32 staat deze verrassend complete tussenwoning die in 2023 grondig en met veel zorg is verbouwd en gemoderniseerd. Van een nieuwe keuken en badkamer tot vernieuwde elektra- en leidingwerk, strak stucwerk en een fraaie pvc-vloer: alles is hier al gedaan. De open indeling, de prettige lichtinval en de diepe, groene achtertuin met veel privacy maken dit een plek waar je je direct thuis voelt.

De woning ligt in een rustige straat, op korte afstand van het centrum van Sint-Oedenrode. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca binnen handbereik, terwijl je thuis juist geniet van rust en ruimte. Ook het groen ligt om de hoek en de uitvalswegen richting onder meer Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar.

In het kort:

- Sfeervolle en instapklare tussenwoning
- Gelegen op een rustige en gewilde locatie nabij het centrum
- In 2023 grondig verbouwd en gemoderniseerd
- Energielabel B
- Moderne open keuken (2023) met kookeiland, bar en luxe inbouwapparatuur
- Volledig vernieuwde elektra en meterkast (2023)
- Drie slaapkamers en een aparte wasruimte op de eerste verdieping
- Moderne badkamer (2023) met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming (2023)
- Badkamer eveneens voorzien van vloerverwarming
- Airco (2023) in de hoofdslaapkamer (verwarmen en koelen)
- Diepe achtertuin op het zuidoosten met veel privacy en vrije ligging
- Stenen en houten berging en achterom aanwezig
- Zolder met extra bergruimte, vloer geïsoleerd in 2025

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De begane grond is in 2023 volledig aangepakt en voorzien van een fraaie visgraat pvc-vloer, strak stucwerk en schilderwerk. Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel lichtinval. Aan de achterzijde is bovendien een loopdeur aanwezig, wat zorgt voor prettig contact met de tuin.

De keuken bevindt zich aan de tuinzijde en is een echte blikvanger. Deze moderne keuken is in juli 2023 geplaatst en uitgevoerd met een kookeiland en bar. Ideaal om te koken en om samen te komen. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnklimaatkast met twee temperatuurzones, combi-oven, inbouw koffiemachine, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Tijdens de verbouwing is de muur tussen de keuken en woonkamer verwijderd, waardoor er een mooie open leefruimte is ontstaan. Onder de trap bevindt zich nog een praktische vaste provisiekast.

De begane grondvloer is geïsoleerd (m.u.v. de hal) en de woonkamer, keuken en toiletruimte zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een pvc-vloer. Hier vind je drie slaapkamers, een aparte wasruimte en de badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een airco uit 2023, die zowel kan verwarmen als koelen. De andere twee slaapkamers zijn voorzien van elektrische radiatoren (2025).

De badkamer is modern uitgevoerd en in 2023 gerealiseerd. Deze is voorzien van een inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Ook hier is vloerverwarming aanwezig en daarnaast is de mechanische ventilatie in 2023 volledig vernieuwd. De aparte wasruimte maakt deze verdieping extra praktisch.

Zolder

Middels een vlizotrap is de zolder te bereiken. Deze ruimte biedt praktische bergruimte. De vloer tussen de eerste verdieping en de zolder is in 2025 volledig geïsoleerd. Ook de cv-ketel bevindt zich hier. Deze is oorspronkelijk uit 2006, maar is in 2023 verplaatst naar de zolder en volledig nagekeken.

Buiten

De achtertuin is diep, groen aangelegd en gelegen op het zuidoosten. Door de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel privacy.

Aan de woningzijde is een zonneluifel aanwezig. Daarnaast beschik je over zowel een stenen als een houten tuinberging en is de tuin bereikbaar via een achterom.

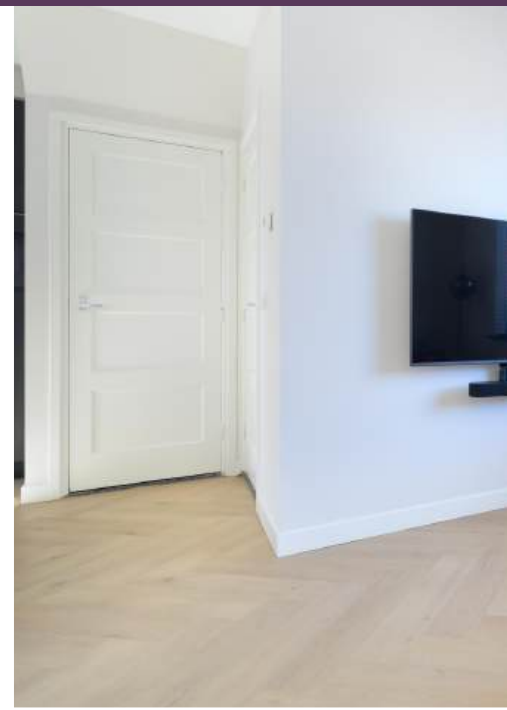
Ligging

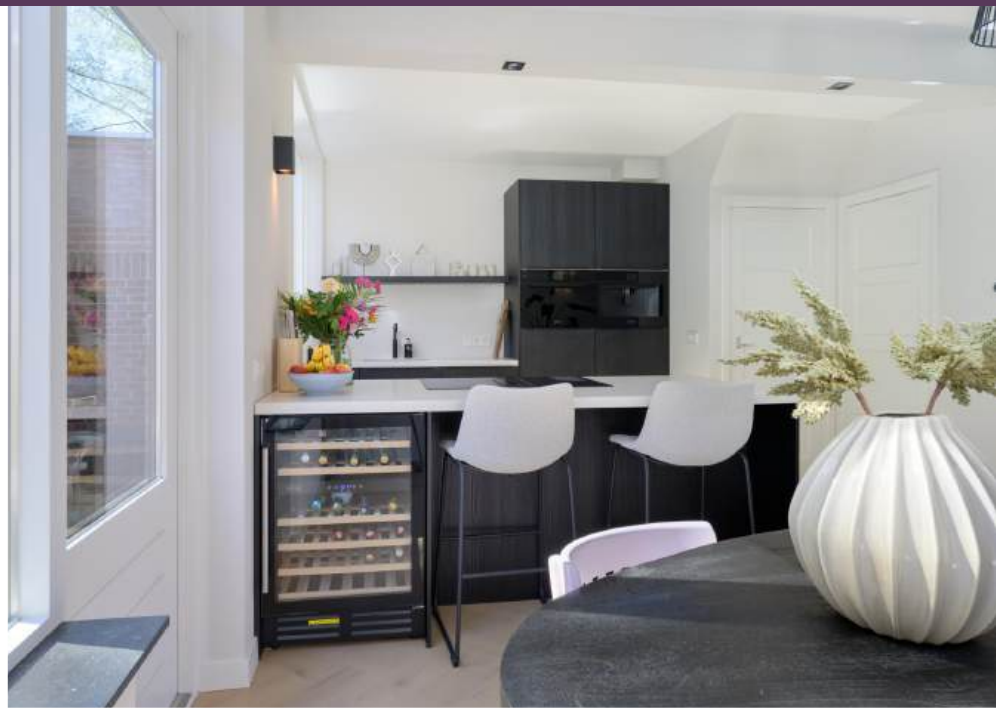
De woning ligt in een rustige straat nabij het centrum van Sint-Oedenrode. Hierdoor woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca binnen handbereik. Ook de basisschool Odaschool bevindt zich op korte afstand, ideaal voor gezinnen. Daarnaast ligt de rivier de Dommel met omliggend groen in de directe omgeving, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur. Een fijne plek waar je zowel rust als levendigheid ervaart.

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.









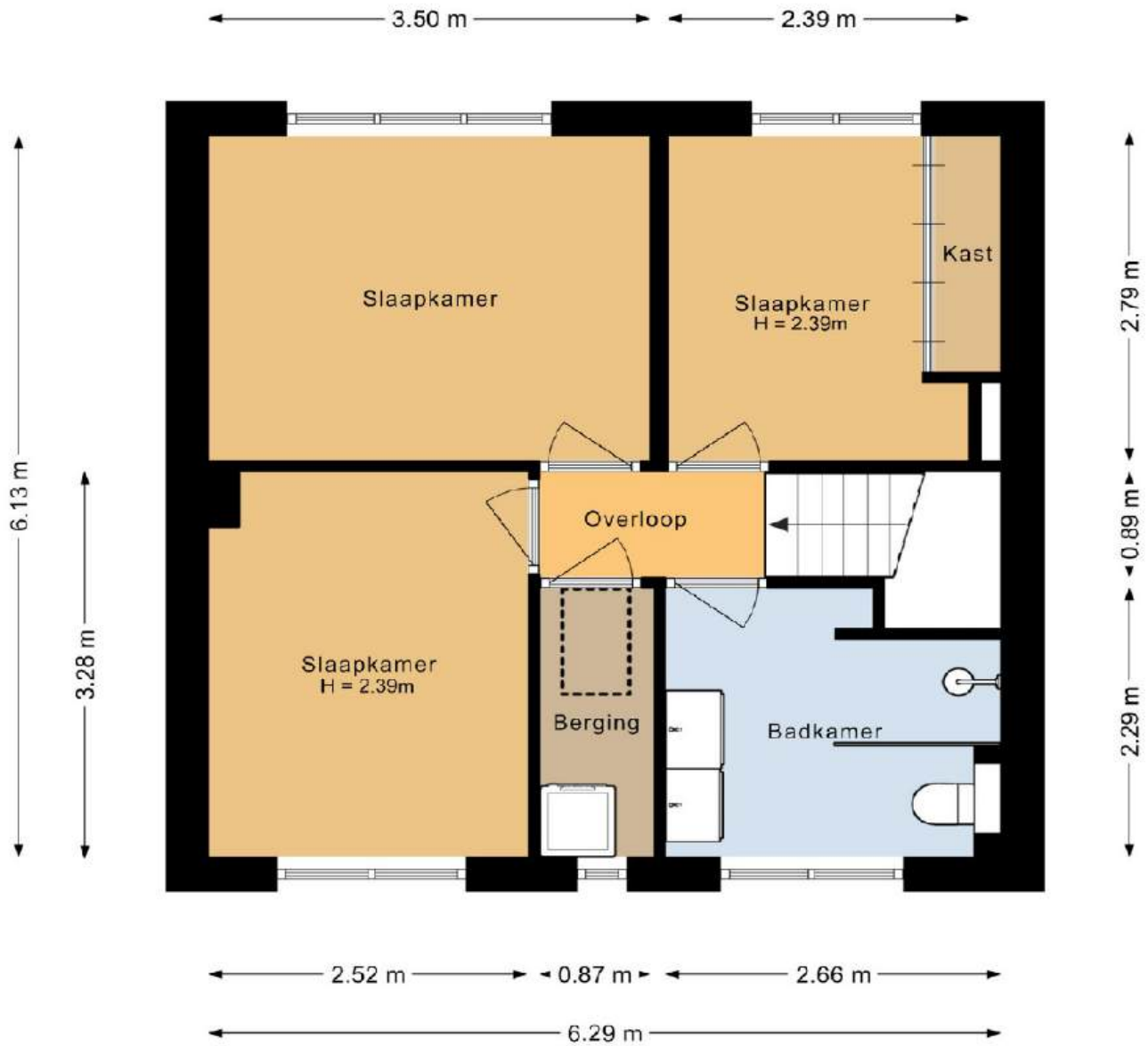




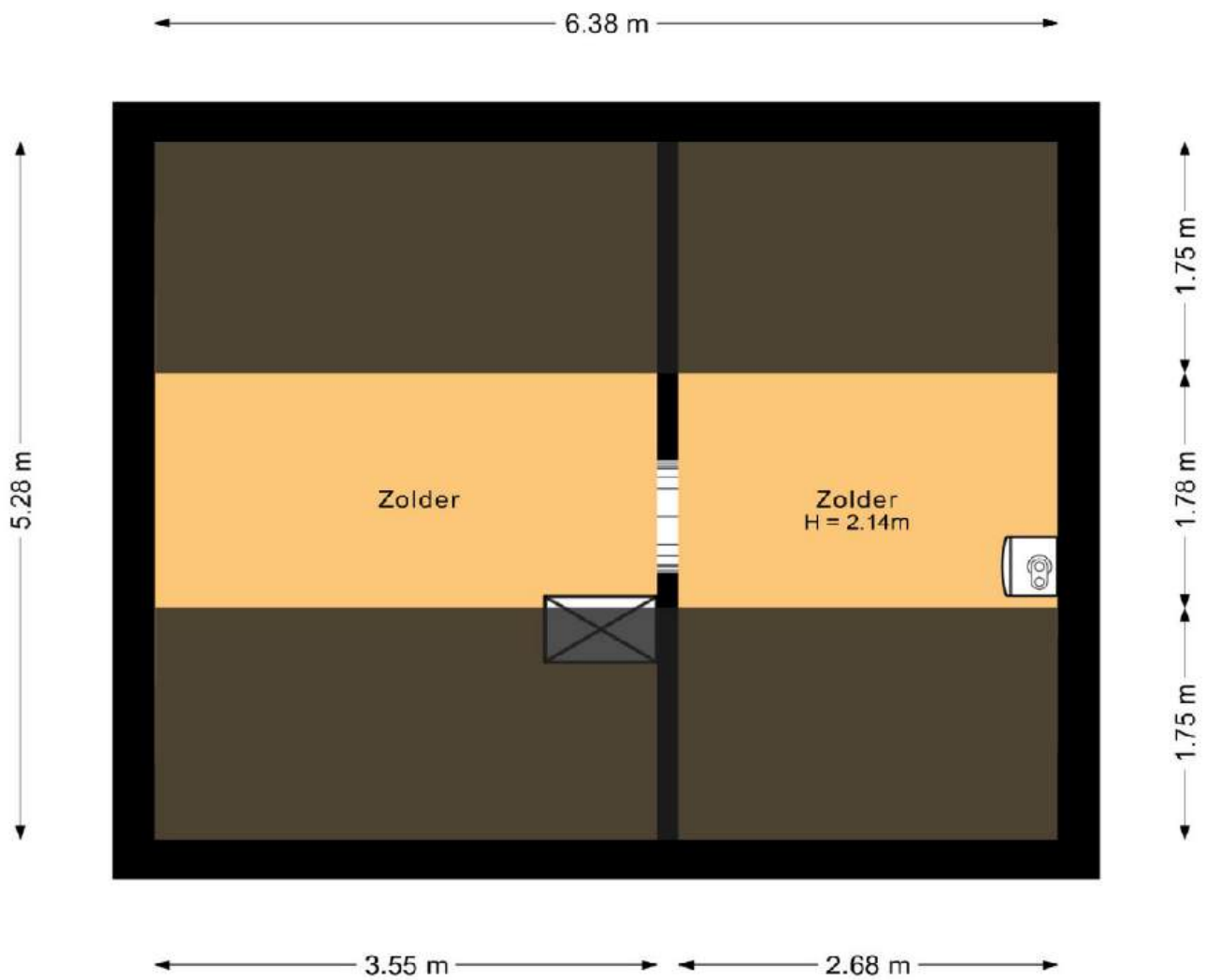
BEGANE GROND



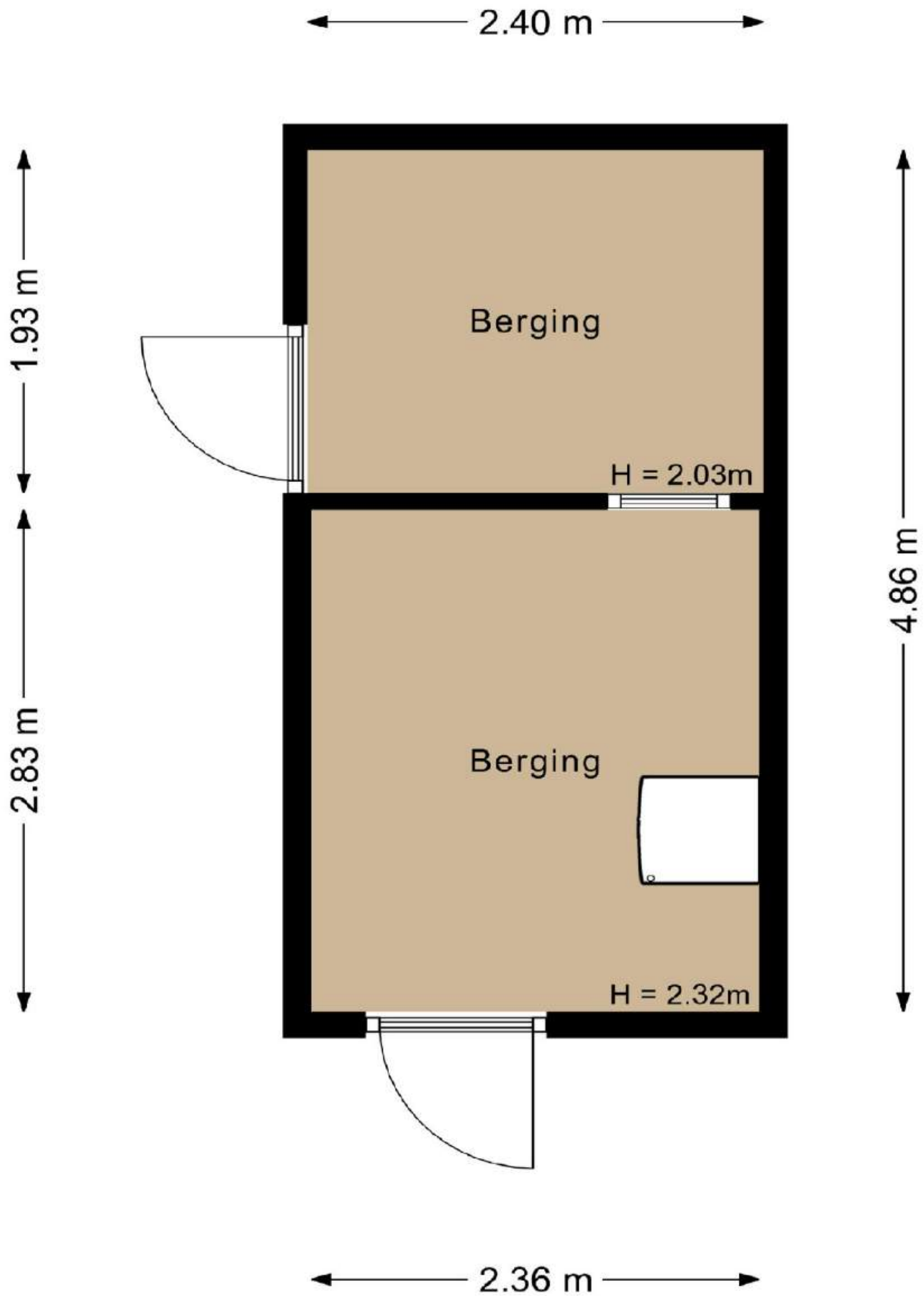
EERSTE VERDIEPING



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


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.