

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Oetelaarsestraat 4

Vraagprijs €1.750.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1973
- Perceeloppervlakte: 18.290 m²
- Inhoud: 1.232 m³
- Woonoppervlakte: 289 m²
- Garage: garage met carport
- Slaapkamers: 4
- De cv-ketel t.b.v. de woning en een warmtepomp t.b.v. het bijgebouw
- Ligging: vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving



"Een stukje van de wereld!"

Villa

in het groen!

Te midden van het schilderachtige buitengebied van Schijndel wacht deze uitzonderlijke vrijstaande villa, een woning die de allure van stijlvol wonen combineert met het pure genot van het buitenleven. Omringd door een zee van groen, geniet u hier van volledige privacy, hoogwaardige afwerking en een ongeëvenaard gevoel van vrijheid. Elk detail, van de riante leefruimtes tot de adembenemende tuin, ademt klasse en comfort. Dit is een plek waar thuiskomen een belevenis wordt, dag na dag.





Woonlocatie

Omringd door rust, ruimte en natuur vindt u deze schitterende vrijstaande woning, gelegen in het prachtige buitengebied van Schijndel. Hier woont u in een oase van privacy, terwijl het bruisende centrum met zijn winkels, gezellige horeca en uitgebreide voorzieningen zich op slechts 10 fietsminuten bevindt. Dankzij de gunstige ligging nabij de Structuurweg zijn steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Uden bovendien snel bereikbaar.

Grote leefruimte

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een stijlvolle hal met jonge voordeur, garderobenis, meterkast en waterontharder. De afwerking is van hoog niveau: strak stucwerk, een prachtige eikenhouten vloer en een gevoel van ruimte en licht. De royale woonkamer is een toonbeeld van elegantie, met een sfeervolle gashaard en dubbele houten schuifpui naar de tuin. Via en-suite deuren bereikt u enerzijds de riante keuken en anderzijds de prachtige serre.





Licht en ruimte

De serre is een volwaardige leefruimte, compleet met vloerverwarming, gashaard, isolatie, elektrische dakramen en een indrukwekkende harmonicapui die volledig geopend kan worden.





Heerlijk tafelen

De keuken is een culinair paradijs: massief houten kasten, een zwart granieten werkblad en plaats voor een royale eettafel. Hier vindt u onder andere een Boretti-fornuis met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en dubbele spoelbak. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met het toilet (vrijhangend), fonteinje, provisiekast met CV-installatie, aparte kast voor witgoed, gootsteen en toegang tot zowel de serre als de oprit.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.





Levensloopbestendig

Daarnaast vindt u op de begane grond een veelzijdige kamer die dienst kan doen als speel-, werk- of slaapkamer, compleet met vaste kasten, openslaande tuindeuren en vloerverwarming. De moderne badkamer (2023) is voorzien van een vrijhangend toilet, een badkamermeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche.





Multifunctioneel

Verder is er een ruim atelier met hoge nok en twee Velux-dakramen, bereikbaar via openslaande deuren, een inspirerende plek die ook uitstekend kan fungeren als tweede woonkamer. Tot slot heeft de woning een royale hobbyruimte, uitgerust met twee boilers, een warmtepomp, openslaande deuren en een gootsteen. Middels een trap is een grote bergzolder bereikbaar.





Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Baden en slapen op de verdieping

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met strak stucwerk, PVC-vloeren en draai-/kiepramen. Eén kamer doet dienst als inloopkast, een andere beschikt over een eigen wastafel en de hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning. De badkamer is voorzien van een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel, toilet, douche en ligbad, een perfecte plek om te ontspannen. Via een vlizoluik bereikt u een grote vliering voor het opbergen van spullen.





Prachtige tuin!

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt het perfecte decor voor het genieten van het buitenleven in al zijn facetten. Een royaal gazon, twee grote vijvers, volwassen bomen, kleurrijke borders en vaste beplanting zorgen voor een parkachtige sfeer. Het uitzicht is weids en adembenemend, met overal groen om u heen.





Buiten genieten

In de tuin bevindt zich bovendien een charmant houten tuinhuis dat is voorzien van een kachel, twee paar openslaande deuren en zelfs een eigen toilet, perfect als ontspanningsruimte. Aansluitend aan dit tuinhuis bevindt zich een carport met ruimte voor twee auto's. Verder treft u een sfeervol schapenverblijf met daarboven een prachtige blokhut, evenals een bergschuur met overkapping, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of andere materialen.



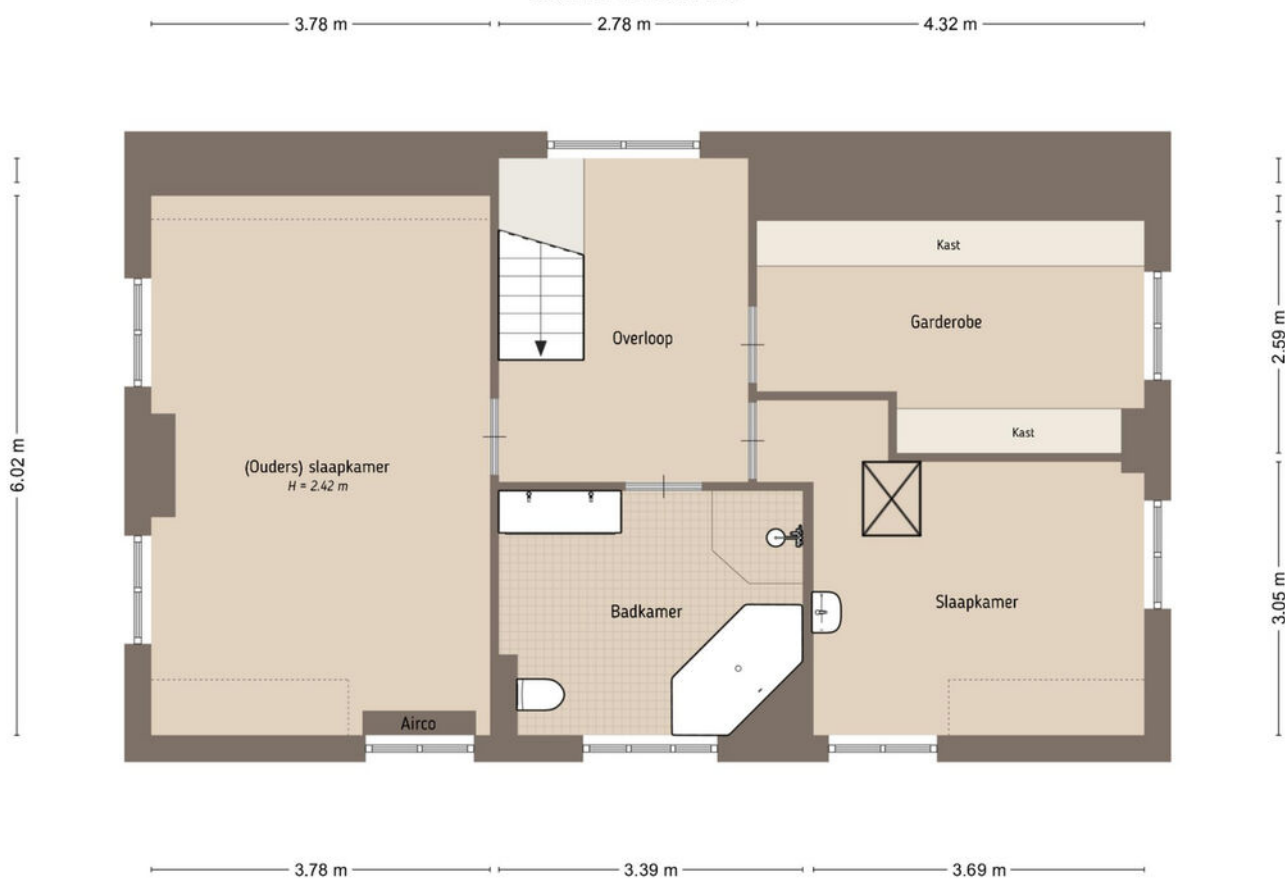


BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

VLIERING
11.08 m

2.93 m

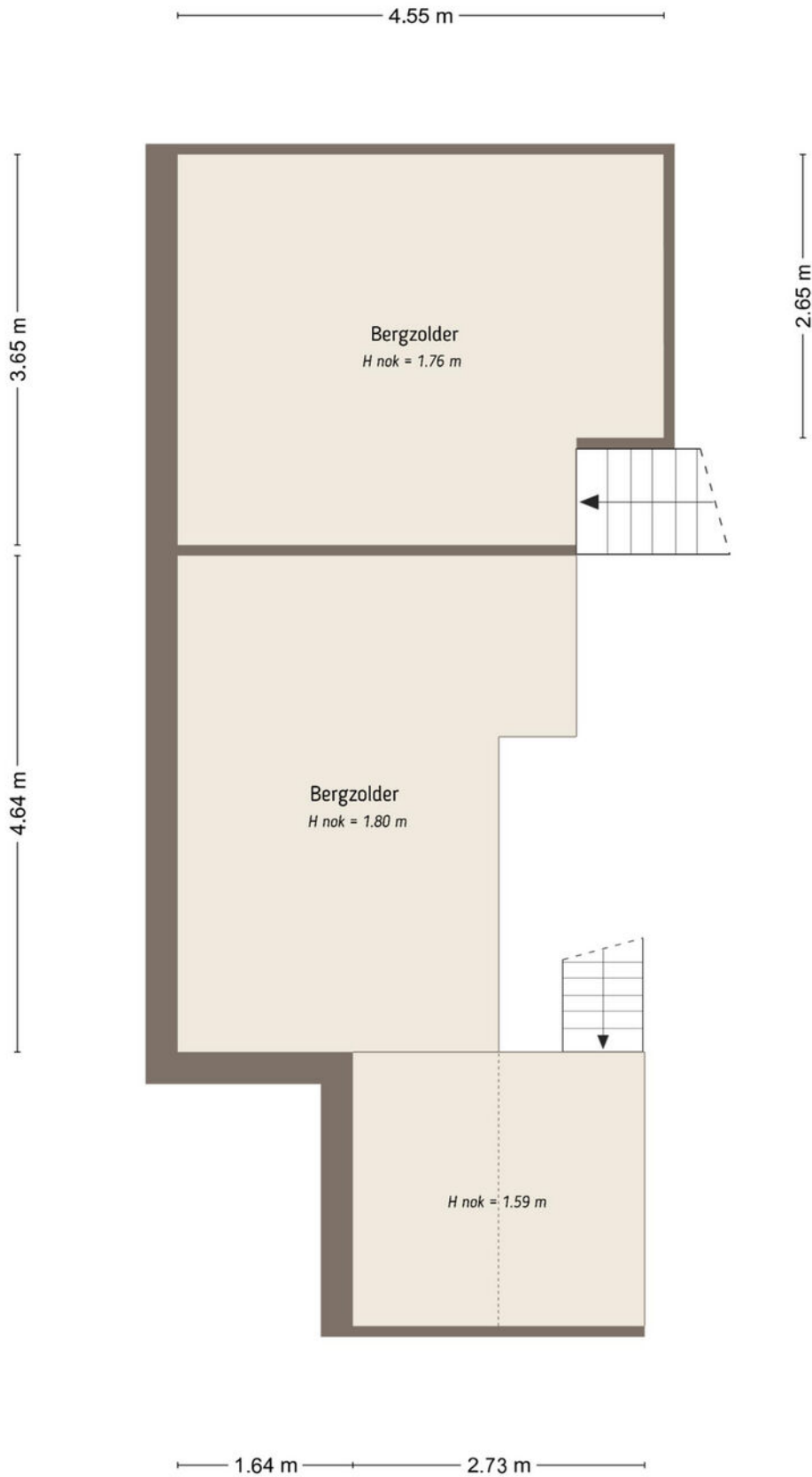


2.93 m

11.08 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

BERGZOLDER

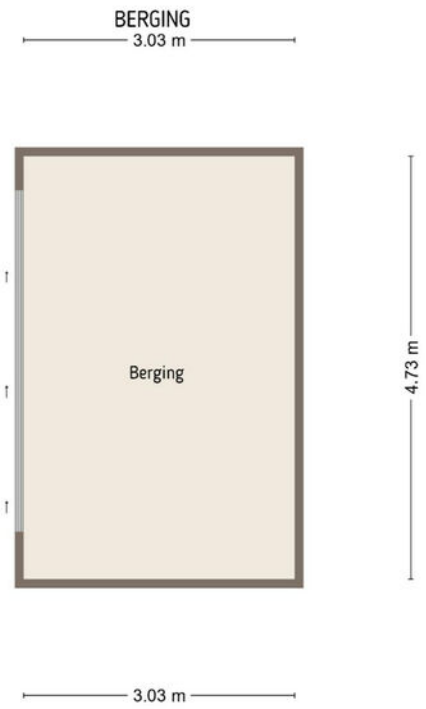
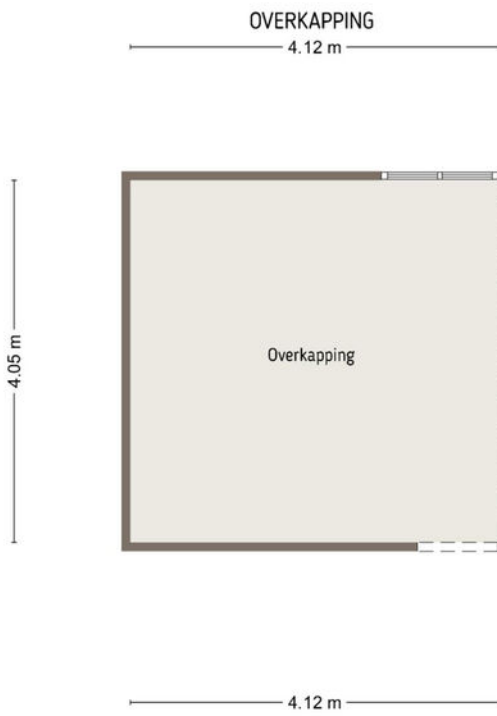


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TUINHUIS

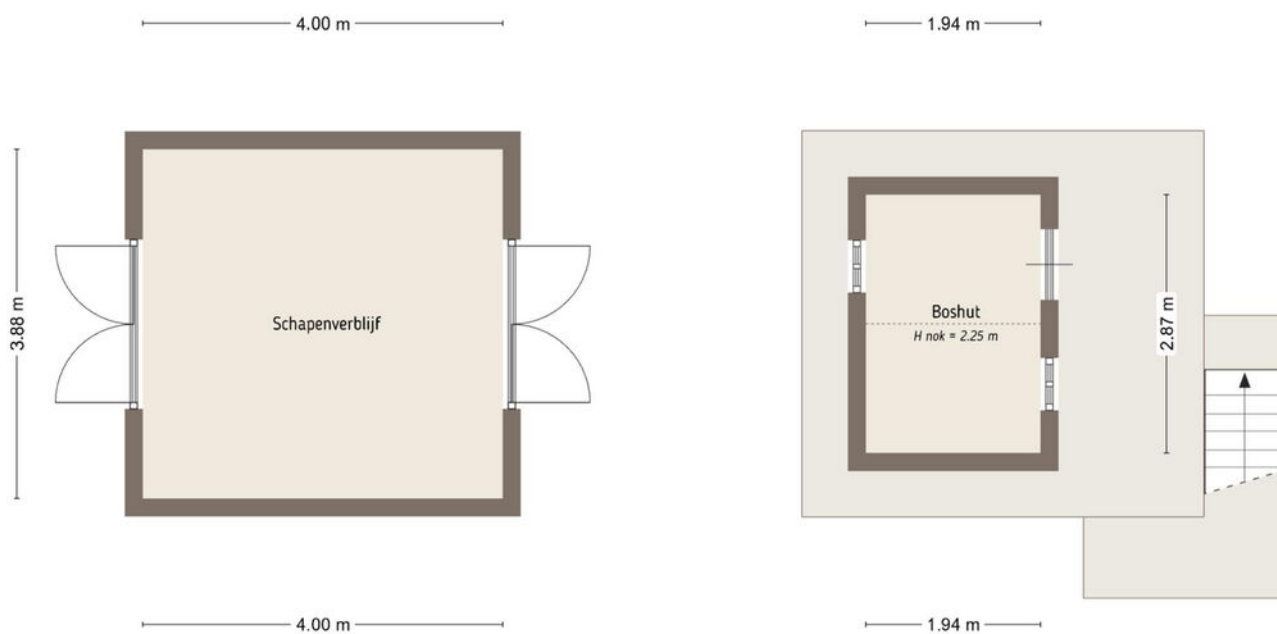


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

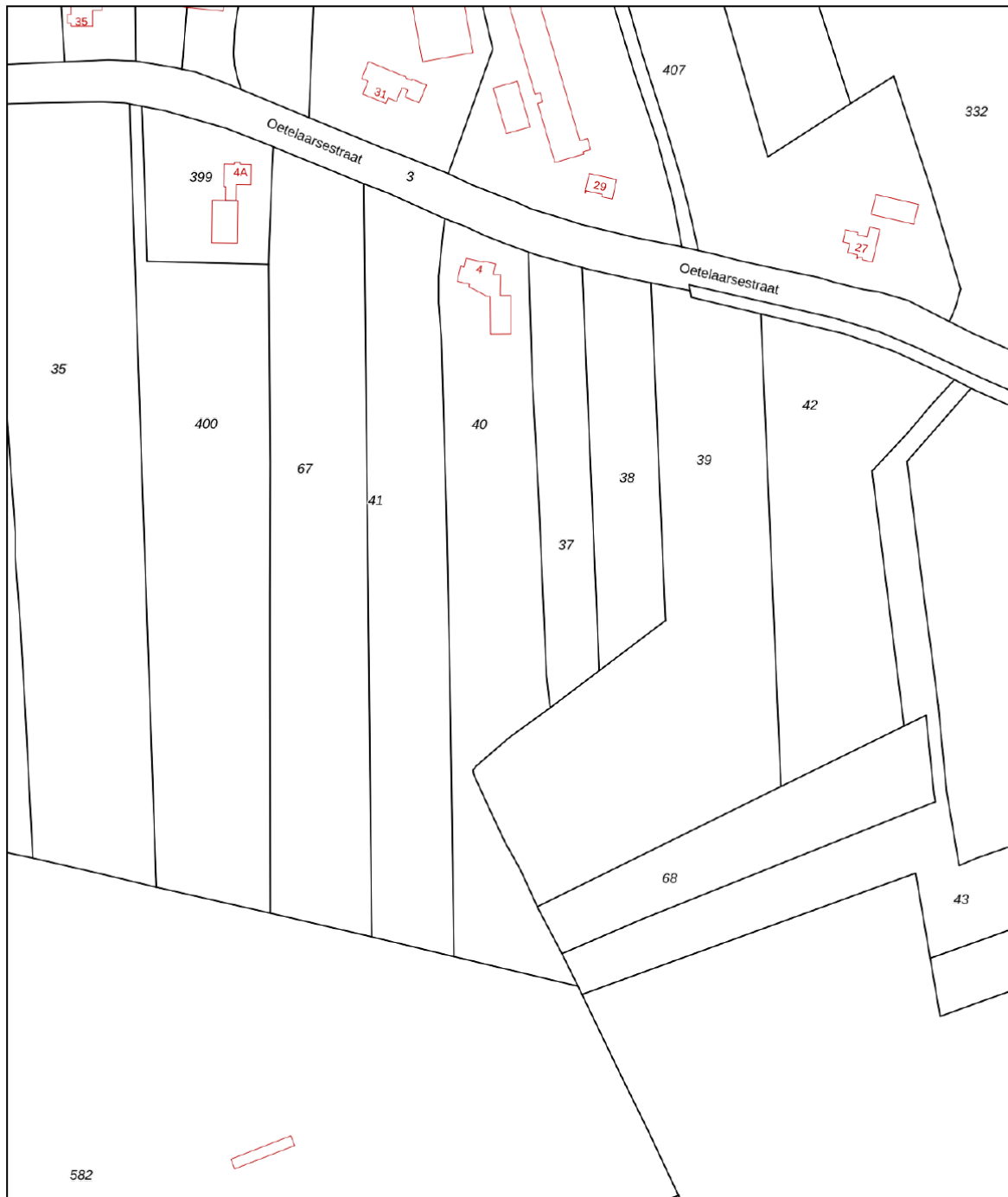



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SCHAPENVERBLIJF/BOSHUT



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Schijndel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 40</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Boretti gasfornuis met oven	X		
- Close-in boiler	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrekjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Luifels	X		
Zonnepanelen 48 st.	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vijver pomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl





**‘De streek,
de mensen,
het karakter’**