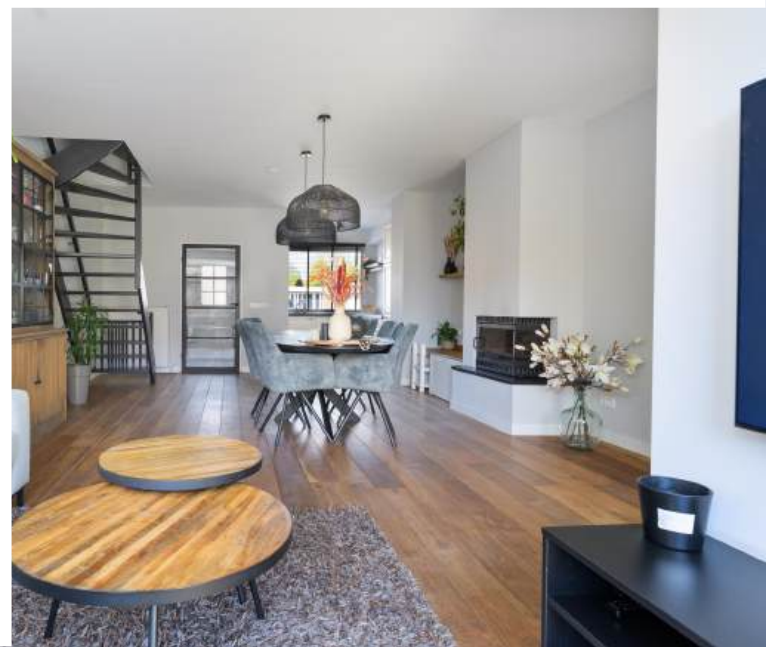




## **PAULINASTRAAT 60**

5491 JH Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.PAULINASTRAAT60.NL](http://WWW.PAULINASTRAAT60.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, tussenwoning**



BOUWJAAR  
**1978**



WOONOPPERVLAKTE  
**126 m<sup>2</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**147 m<sup>2</sup>**



INHOUD  
**432 m<sup>3</sup>**



AANTAL KAMERS  
**6 (5 slaapkamers)**



AANTAL BADKAMERS  
**1 badkamer en 1 apart toilet**

## Ruimte, sfeer en 5 slaapkamers: het ideale familiehuis!

Sfeervol, instapklaar en verrassend ruim wonen op een fijne plek in Sint-Oedenrode. Deze uitgebouwde tussenwoning is een echt familiehuis, met maar liefst vijf slaapkamers, een fijne tuin en een praktische indeling. Hier hoef je weinig meer te doen: verhuizen en genieten.

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Denk aan strak stucwerk (2021), een moderne badkamer (2017), een nette keuken met deels vernieuwde apparatuur en een fijne overkapping met pannendak (2023). De binnendeuren met donker profiel en glas geven het geheel bovendien een eigentijdse en stijlvolle uitstraling. Daarnaast is het mogelijk om optioneel een garagebox met eigen parkeerplaats bij te kopen.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier in een kindvriendelijke wijk met volop speelvoorzieningen, nabij de recent vernieuwde basisschool en het verzamelgebouw De Groene Long. Ook streekpark Kienehoef ligt op korte afstand. Daarnaast zijn uitvalswegen richting onder andere Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

### In het kort:

- Uitgebouwde tussenwoning
- Instapklaar en sfeervol afgewerkt
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2017
- Woning grotendeels opnieuw gestuct in 2021
- Overkapping met pannendak (2023)
- Kunststof kozijnen op eerste en tweede verdieping
- Fijne, diepe en groene tuin met berging en achterom
- Veel speelvoorzieningen in de directe omgeving
- Nabij basisschool, De Groene Long en Kienehoef
- Mogelijkheid tot bijkopen garagebox met parkeerplaats (€ 30.000,-- k.k.)

## **Begane grond**

Via de overkapte entree kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar direct de fijne sfeer opvalt. De ruimte is heerlijk licht en voorzien van een eikenhouten vloer, strak gestucte wanden en een sfeervolle houthaard.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte. Via de schuifpui en het portaal heb je direct contact met de tuin. De stijlvolle binnendeuren met donker profiel en glas verbinden de ruimtes op een mooie manier met elkaar. Het portaal aan de tuinzijde biedt praktische opbergruimte.

De halfopen keuken aan de voorzijde is praktisch ingedeeld in een U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Een fijne plek om te koken met uitzicht op de voortuin.

## **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Alle ruimtes zijn netjes afgewerkt met laminaat en gestucte wanden en plafonds.

De badkamer is in 2017 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wandtoilet en een wastafel met meubel.

## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping is slim ingedeeld en biedt nog eens twee slaapkamers, waardoor deze woning in totaal vijf volwaardige kamers telt. Ideaal voor een groot gezin, werken aan huis of hobbyruimte.

De dakkapel (2013) zorgt voor extra ruimte en licht. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor witgoed, praktische opbergruimte en de cv-ketel.

## **Bergzolder**

Via een vlizotrap bereik je een praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen.

## **Tuin**

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt meerdere fijne zitplekken. In het midden heb je een fijn gazon en vaste plantenbakken met beplanting. Onder de overkapping kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten zitten. Achterin de tuin staat de stenen berging met elektra en een achterom via de brandgang.

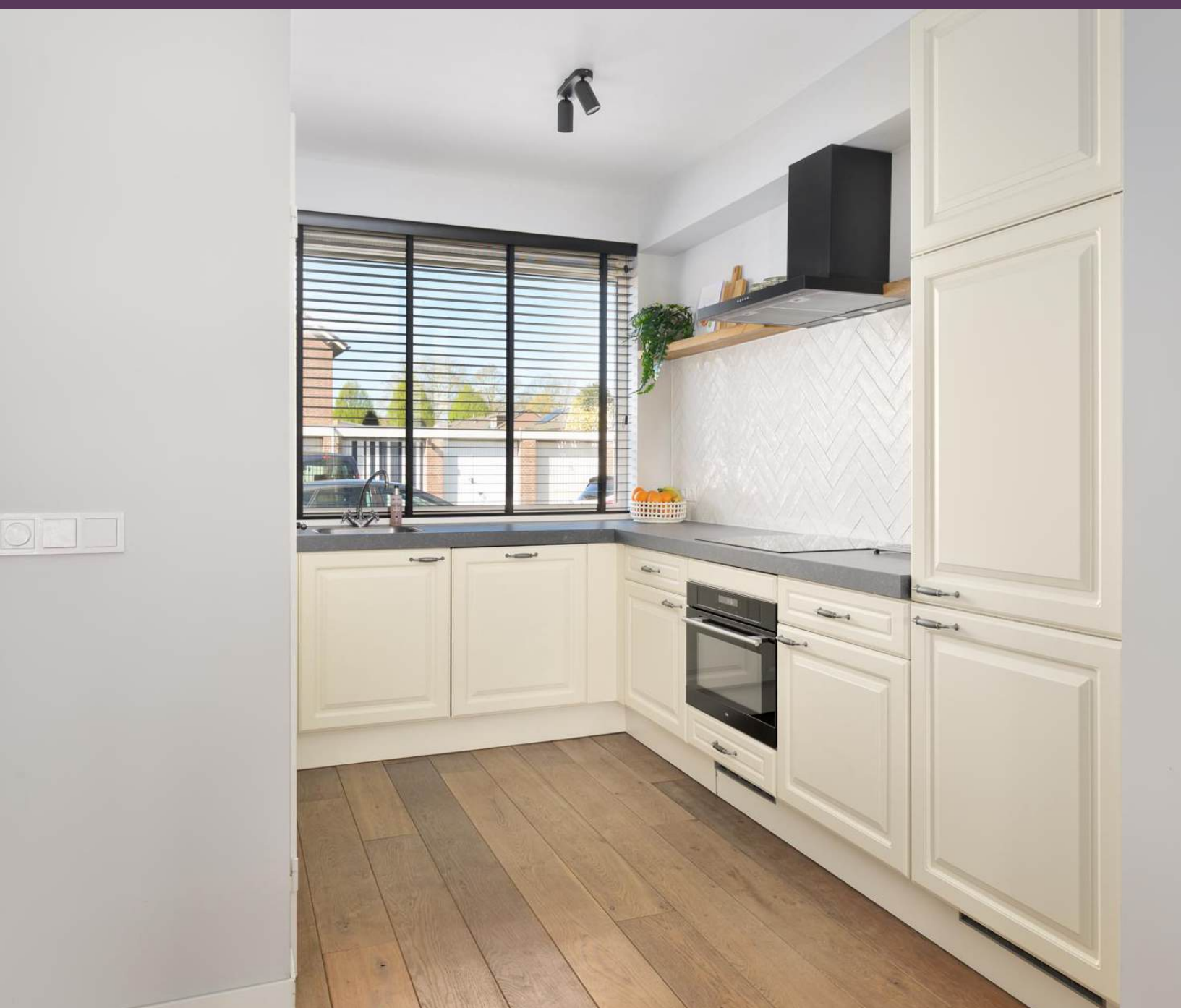
## **Extra**

De woning wordt aangeboden zonder garagebox, maar met de mogelijkheid deze bij te kopen (Vraagprijs € 30.000,- - k.k.). De garagebox met eigen parkeerplaats ligt schuin tegenover de woning.

Een fijne, complete woning op een plek waar je alles bij de hand hebt. Ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een instapklaar thuis in een gezellige en kindvriendelijke omgeving.

## **Disclaimer**

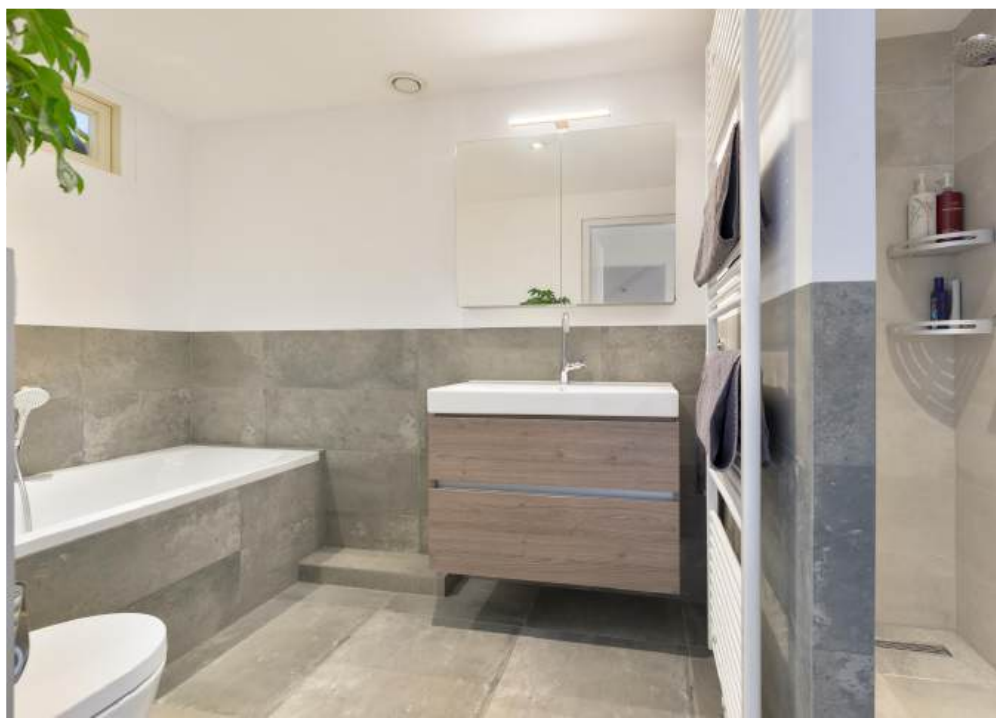
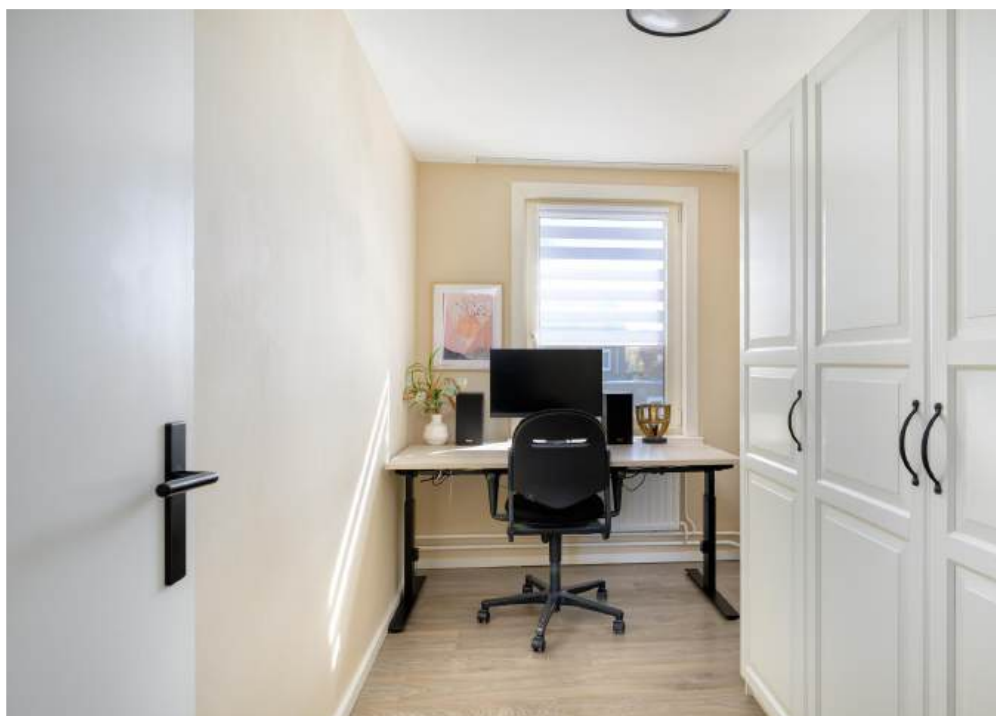
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.









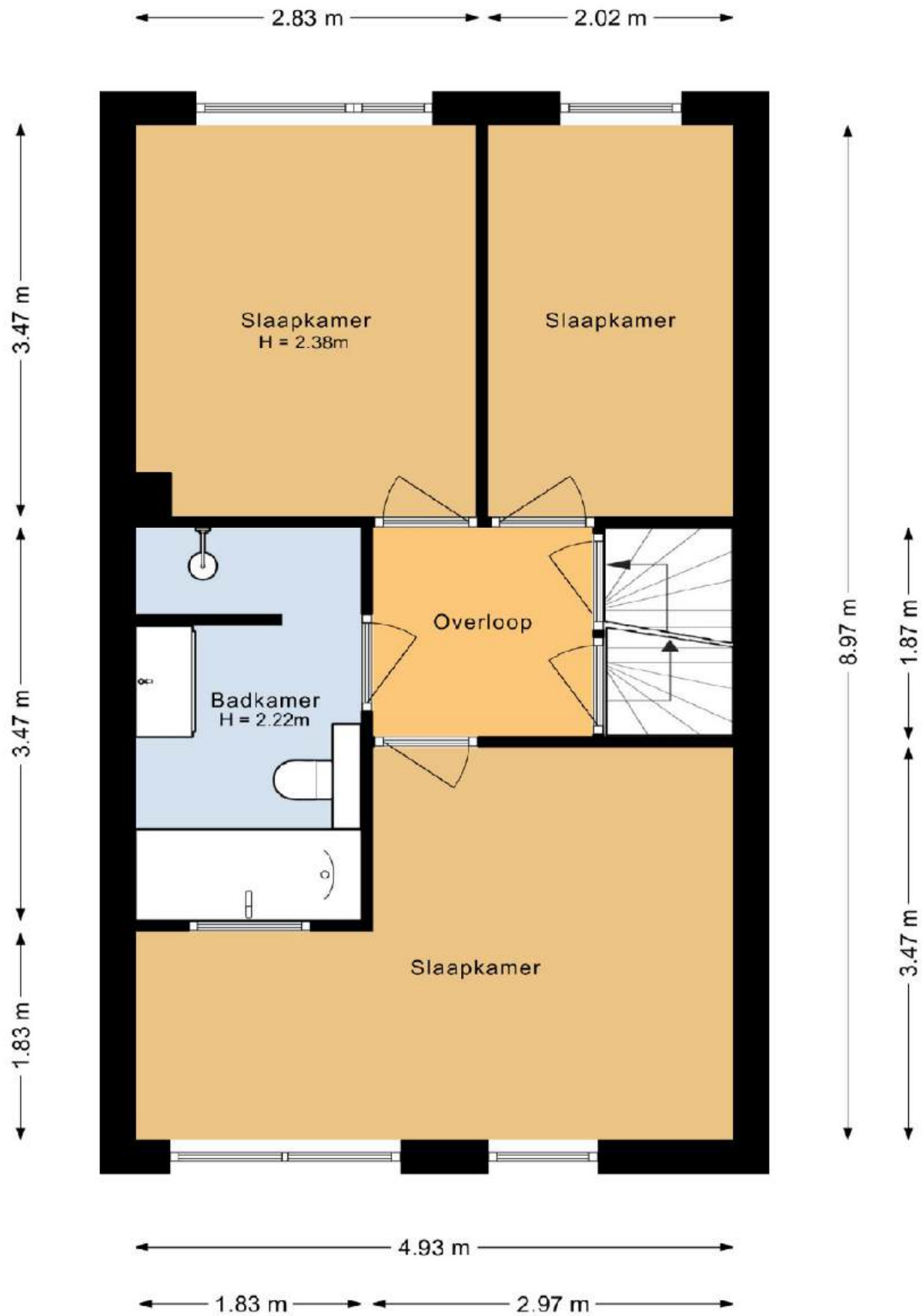




# BEGANE GROND



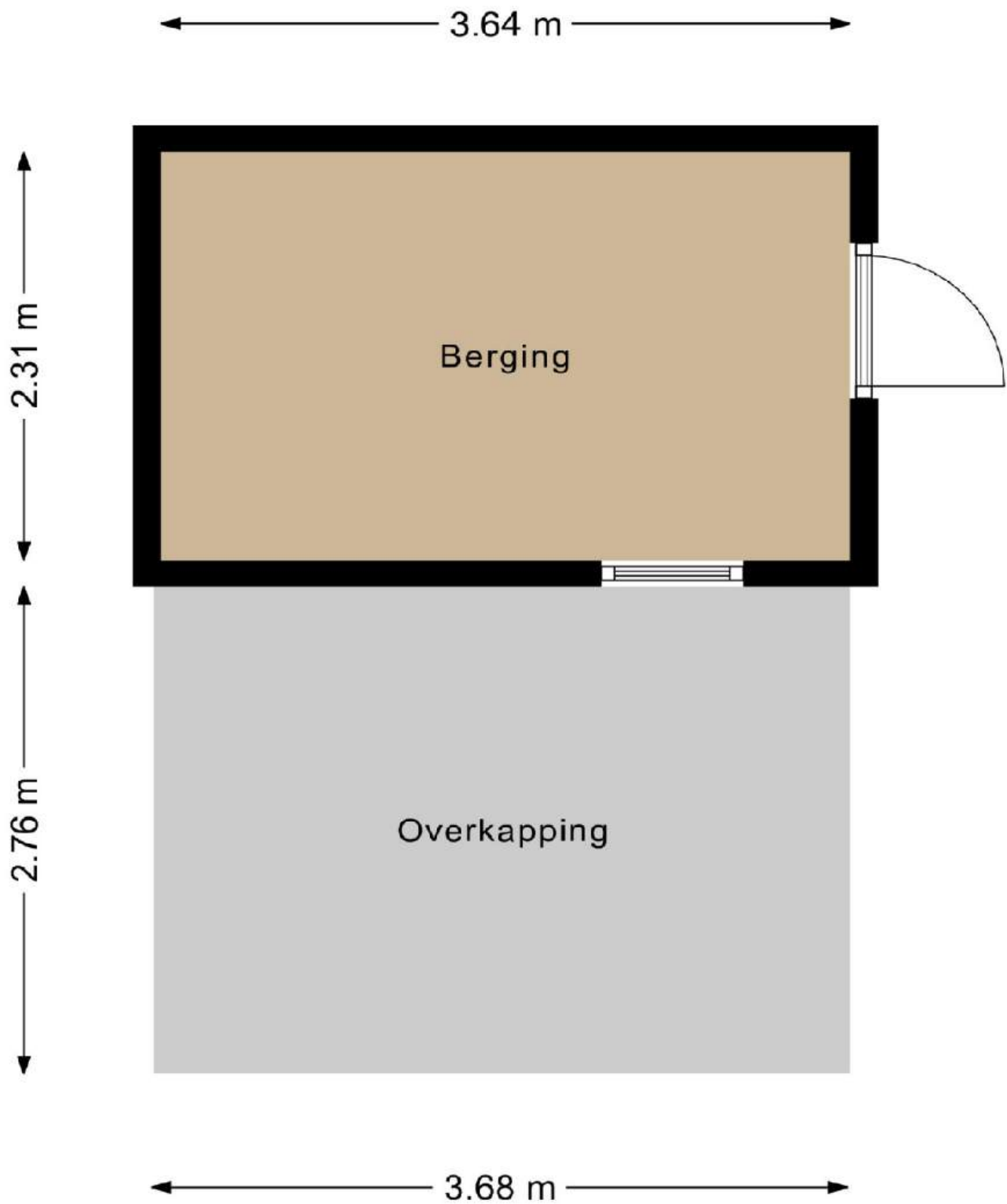
# EERSTE VERDIEPING



# 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](mailto:info@dpmrobvandelaar.nl)

 [www.dpmrobvandelaar.nl](http://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.