

# SOFIASTRAAT 8

5491 JM, SINT-OEDENRODE

€ 445.000 k.k.



**FOCUS**  
makelaars

**TE**  
**KOOP**



# OVER DE WONING

Sfeervol en instapklaar wonen op een hele fijne plek in Sint-Oedenrode!

Aan de Sofiastraat 8 in Sint-Oedenrode staat deze verrassend ruime en sinds 2017 vrijwel volledig gemoderniseerde tussenwoning. Gelegen in de geliefde wijk Kienehoef, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, is dit een ideale woning voor gezinnen die comfortabel en zorgeloos willen wonen.

De ligging is bijzonder prettig: op korte afstand vind je een supermarkt, speeltuinen, een moderne MFA De Groene Long, met o.a. twee basisscholen, kinderopvang, sport en een wijkcentrum. Voor ontspanning wandel je zo naar het prachtige Kienehoefpark met een enorme speeltuin, kinderboerderij en horecagelegenheid.

Begane grond

Via de entree kom je in een nette hal met meterkast, moderne toiletruimte met wandcloset en fontein, en een praktische aparte ruimte met de C.V.-ketel (Atag, 2025).

Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen. Deze is in 2017 volledig vernieuwd en afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds en een fraaie laminaatvloer. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde geniet je van veel natuurlijk licht. De woonkamer beschikt over een trapkast

B



## Soort woning

Eengezinswoning

## Energie label

B

## Bouwjaar

1977

## Woonoppervlakte

97 m<sup>2</sup>

## Inhoud

345 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

161 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

met aansluitingen voor witgoed.

De open keuken in frisse witte kleurstelling is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, afzuigkap en een vaatwasser (2024). Direct aan de keuken is plek voor een riante eettafel. Via de keukendeur bereik je de achtertuin.

## Eerste verdieping

De dichte trapopgang zorgt voor extra comfort en rust in huis. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers (voorheen vier), waarbij de grootste kamer eenvoudig weer op te splitsen is in twee kamers. Ideaal voor groeiende gezinnen of een thuiswerkplek.

De badkamer is modern en volledig betegeld, en voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

## Tuin en buitenruimte

De achtertuin ligt op het oosten en biedt een fijne plek om te genieten van de ochtendzon. De overkapping maakt het mogelijk om ook 's avonds heerlijk buiten te zitten en te genieten van een hapje en een drankje. Achterin bevindt zich een ruime berging met toegang tot de achtergelegen brandgang.

Een groot pluspunt is zowel de mogelijkheid om te parkeren voor de woning als de eigen parkeerplaats op het terrein achter de woning.

## Belangrijke kenmerken:

- Volledig gemoderniseerd sinds 2017
- Nieuwe dak woning 2023 en dak berging 2021
- Keuken en badkamer vernieuwd 2017
- C.V.-ketel Atag 2025
- Voorgevel opnieuw gevoegd 2017
- Energielabel B
- Eigen parkeerplaats

Vind jij de styling van deze woning helemaal jouw ding en heb je geen zin om alles zelf nieuw te moeten kopen en stylen? Dat begrijpen we helemaal, informeer gerust naar de mogelijkheden om de meubels en eventuele accessoires over te nemen!

## Kortom:

Een stijlvolle, goed onderhouden en instapklare gezinswoning op een rustige en beschutte locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik en uitstekende verbindingen richting de A50 en A2.





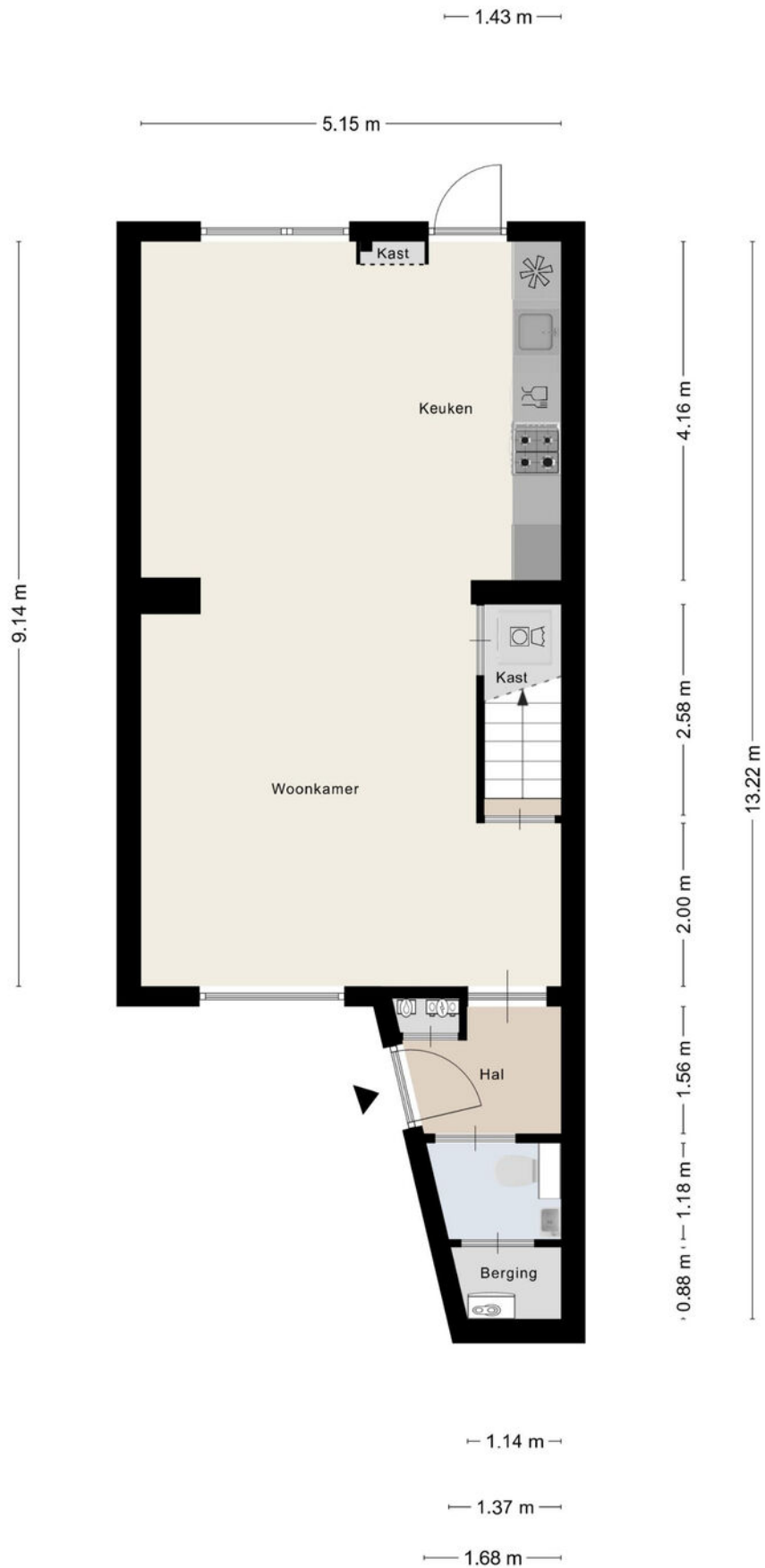




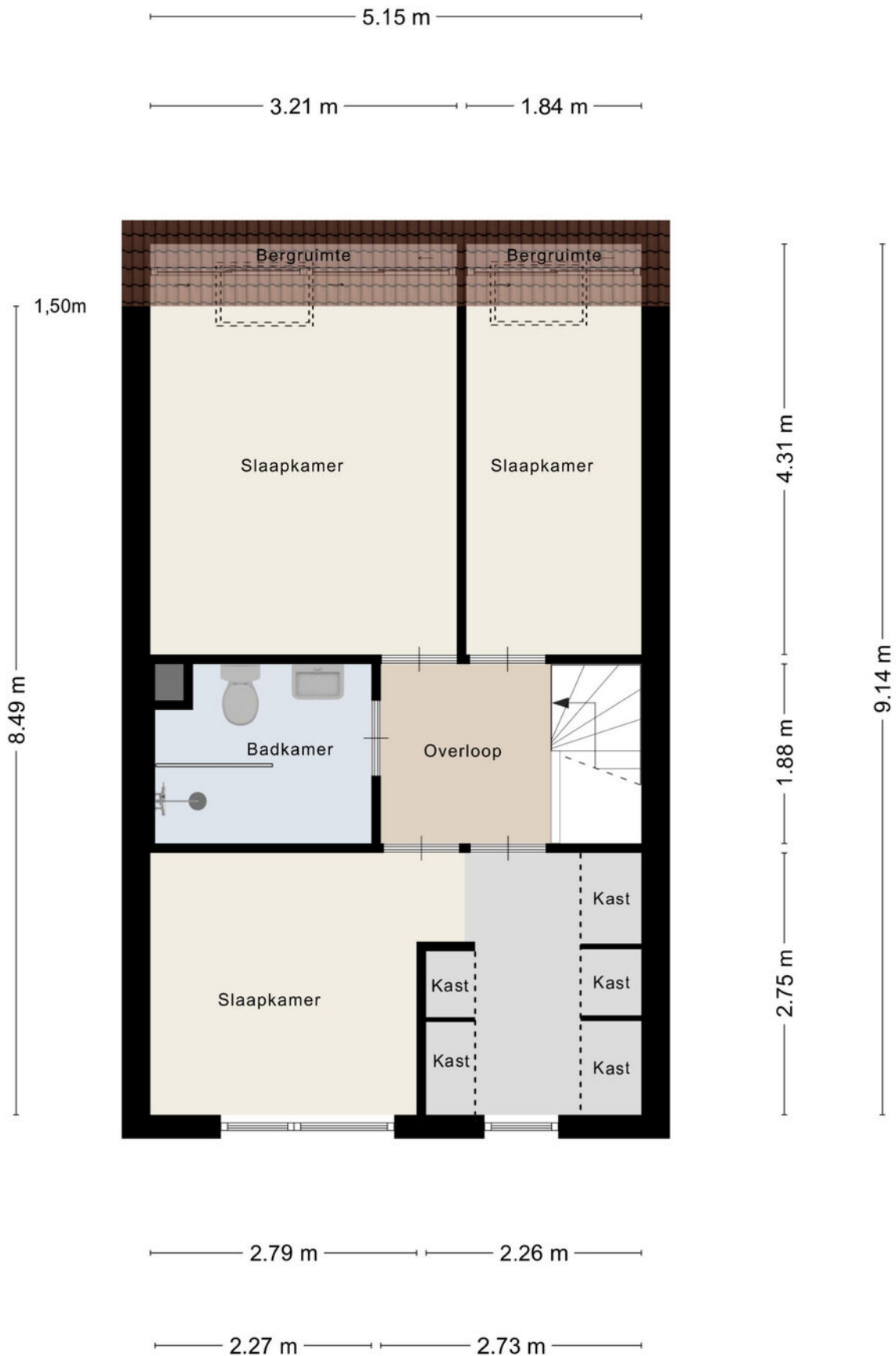




# PLATTEGROND

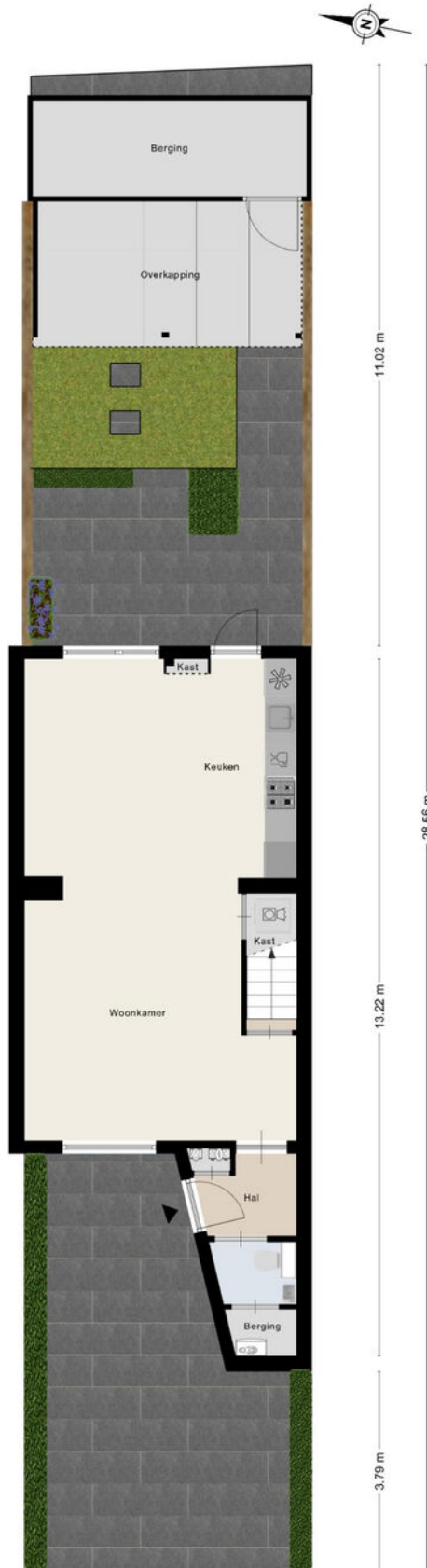


# PLATTEGROND

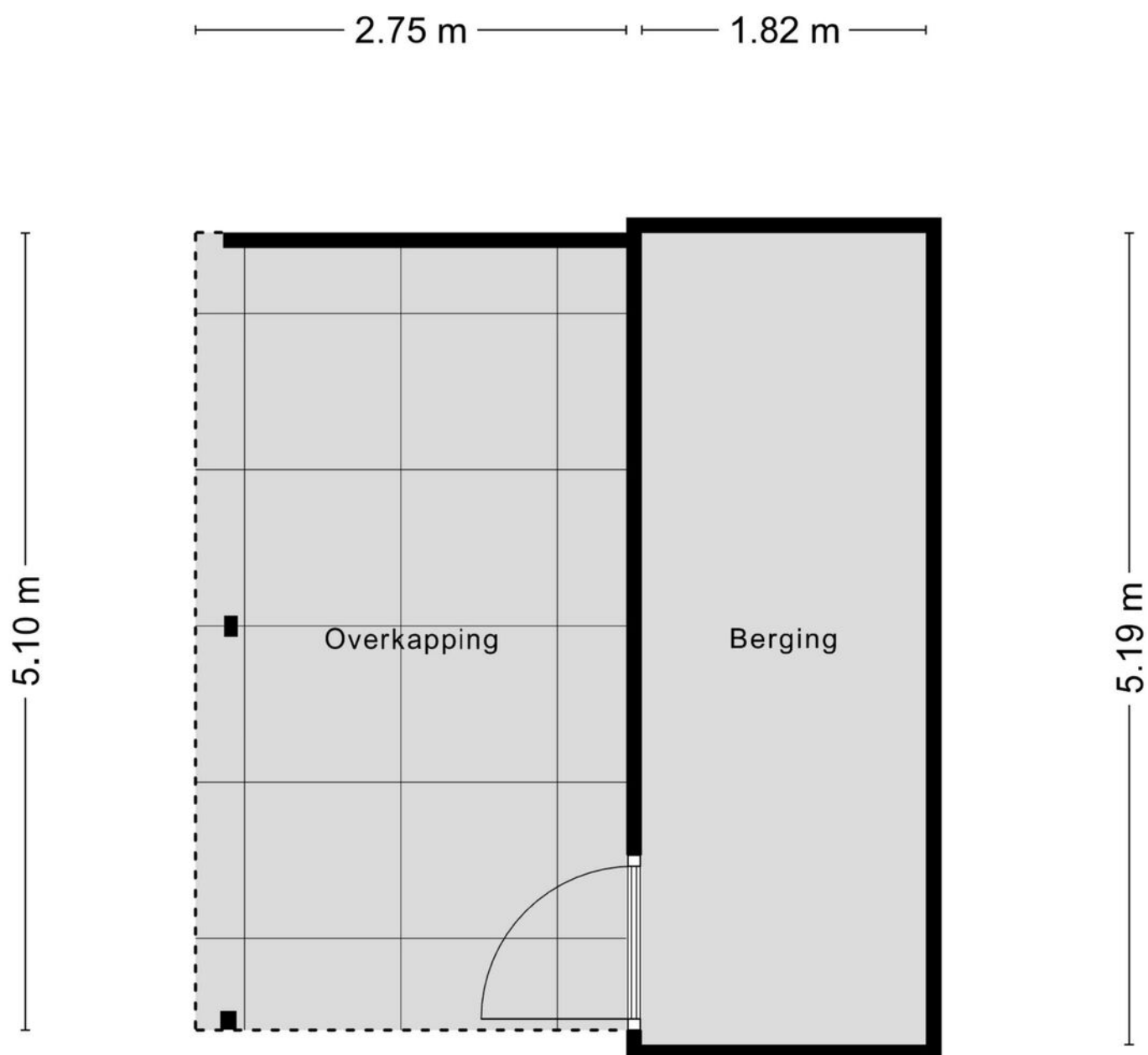


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

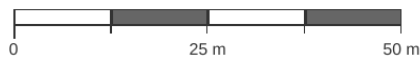






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Sofiastraat 8, 5491JM Sint-Oedenrode

Referentie: 69e911f4157b9aca12cb011f



<b>4292</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Sint Oedenrode	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 22-04-2026 om 20:23.</b></p>
<b>8</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	ODR01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	I	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4292	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m <sup>2</sup> ):	161	
	Bebouwing			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Ikea Pax Kasten			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		





  
**MOVE UP**

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

040 218 0078

eindhoven@erafocus.nl

erafocus.nl



**FOCUS**  
makelaars

**ONS**

**KANTOOR**

