



SINT-MARTENSTRAAT 16

5491 EN Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.SINT-MARTENSTRAAT16.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR
1973



WOONOPPERVLAKTE
169 m²



PERCELOPPERVLAKTE
311 m²



INHOUD
594 m³



AANTAL KAMERS
8 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet

Verrassend ruime en multifunctionele gezinswoning met levensloopbestendige mogelijkheden

Aan de Sint-Martenstraat 16 in Sint-Oedenrode word je verrast door de enorme hoeveelheid ruimte en de veelzijdige indeling die deze woning te bieden heeft. Vooral de begane grond maakt dit huis bijzonder. Dankzij de aangebouwde ruimtes ontstaat er een veelzijdige indeling met onder andere een ruime keuken, bijkeuken, slaap-/werkkamer en badkamer. Ideaal voor levensloopbestendig wonen, een praktijk of kantoor aan huis, een chillruimte voor opgroeiende kinderen of gewoon extra leefruimte.

Ook de ligging is prettig. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het plein bij de Goede Herder kerk, met veel groen en parkeergelegenheid rondom. De wijk Eerschot is kindvriendelijk, met twee basisscholen op korte afstand. Tegelijkertijd woon je op enkele minuten van het centrum van Sint-Oedenrode en zijn ook de uitvalswegen snel bereikbaar.

In het kort:

- Verrassend ruime woning op een perceel van 311 m²
- Woning is voorzien van 10 zonnepanelen
- Multifunctionele begane grond met extra kamer en badkamer
- Geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Ook ideaal voor kantoor, praktijk of hobbyruimte aan huis
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Vier slaapkamers op de verdiepingen
- Tweede badkamer op de eerste verdieping
- Serre als fijn verlengstuk van de woonkamer
- Tuin op het zuidoosten met achterom
- Oprit voor twee auto's, waarvan één onder de carport
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Eerschot

Rondleiding

Begane grond

Je komt binnen in de hal met garderobe, trapopgang, trapkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en voelt prettig licht aan dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is volop ruimte voor twee fijne zithoeken en een royale eethoek.

Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van een koelkast, vaatwasser en inductiekookplaat. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken met toiletruimte en praktische bergruimte.

Wat deze woning echt onderscheidt, is de aangebouwde ruimte. Dit gedeelte, deels voormalige garage, is ingericht met een bijkeuken, toilet, een ruime multifunctionele kamer en een badkamer met douche en wastafel. Hierdoor is de begane grond op veel manieren te gebruiken: als slaapkamer met eigen badkamer, kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbykamer of fijne plek voor opgroeiende kinderen.

Achter deze ruimte bevindt zich nog een berging, bereikbaar vanuit de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig. Daarnaast beschikt deze verdieping over een complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Op de overloop is een vaste kast aanwezig, ideaal voor extra opslag.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een ruime voorzolder met extra bergruimte en de opstelling van de cv-installatie. Aansluitend bevindt zich een grote vierde slaapkamer met dakkapel. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Ook deze verdieping is een fijne volwaardige woonlaag.

Buiten

Aan de achterzijde sluit de serre direct aan op de woning. Dit is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer en een fijne plek om beschut van de tuin te genieten.

De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier volop van de zon profiteert. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, kunstgras en diverse beplanting. Verder zijn er een berging en een achterom aanwezig.

Aan de voorzijde is er een nette voortuin met pad naar de voordeur. De oprit biedt plaats aan twee auto's, waarvan één onder de carport. Bovendien is er een praktische toegang richting de keuken.

Ligging

De woning ligt in de wijk Eerschot, een kindvriendelijke woonwijk met voorzieningen dichtbij. Twee basisscholen liggen op korte afstand en ook het centrum van Sint-Oedenrode bereik je binnen enkele minuten. Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor je snel onderweg bent richting omliggende dorpen en steden.

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.















EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



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 waardebeoordeling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebeoordeling. 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.