

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Schijndel**  
**Weegschaal 11**

Vraagprijs € 1.080.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 2000
- Perceeloppervlakte: 497 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 855 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 273 m<sup>2</sup>
- Berging: inpandig aan carport
- Slaapkamers: 5 (6e mogelijk)
- Achtertuin Ligging: noordwest
- De cv-ketel: 2017
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Luxe vrijstaande woning

Deze fantastische vrijstaande woning is rustig gelegen in de woonwijk "Hulzebraak". De woning beschikt over grote leefruimtes en vele mogelijkheden. Zo bevinden zich in de woning onder andere een sfeervolle woonkamer, een riante woon-eetkamer, een tuinkamer, een multifunctionele ruimte, 5 slaapkamers (mogelijkheid tot 6e), nette badkamer, een heerlijk dakterras en een volop privacy biedende achtertuin. Kortom veel woongenot in deze woning!



## Woon-eetkamer

Een dubbele voordeur geeft u toegang tot de royale entree met de meterkast, een bergkast en de trapopgang. De volledige begane grond is in 2017 vernieuwd en voorzien van een neutrale gietvloer, vloerverwarming en strak gestuukte wanden. Vanuit de entree loopt u via een tussenruimte met twee grote kastenwanden door naar de lichte eetkamer. Vanuit deze kamer geniet u van het uitzicht op de tuin, comfortabel vanaf de halfronde bank met opbergkasten, speciaal ontworpen voor de sfeervolle erker.





## Grote leefruimtes

De keuken van Modulnova is voorzien van een koelkast met vriesvak, oven, stoomoven, warmhoudlade, een BORA-kookplaat, vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Wanneer u staat te koken bent u verbonden met de tuin middels de openslaande deuren die uitkomen bij het overdekte terras.

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is sfeervol ingericht en voorzien van een gashaard.





Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

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





## Multifunctionele ruimte

Vanuit de eetkamer komt u in een tussenportaal met toegang tot de tuin en de toiletruimte, uitgerust met een inbouwcloset, urinoir en fonteintje, afgewerkt met prachtige betonciré wanden. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte, uitstekend geschikt als tweede woonkamer, speelkamer, thuiswerkplek of salon aan huis, met een eigen wasmeubel. Schuifdeuren geven toegang tot de tuinkamer en via een loopdeur is de inpandige berging bereikbaar, voorzien van een sectionaaldeur. De tuinkamer heeft een houten vloer, een houtkachel, een wasmeubel en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Onder de bank bevindt zich bovendien veel bergruimte, ideaal!



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Opbergen

De inpandige berging is zowel via de tweede woonkamer als vanaf de oprit met de sectionaaldeur toegankelijk en beschikt over elektra, een gietvloer én volop opbergplanken, ideaal voor al uw spullen. De garage biedt bovendien de perfecte plek om fietsen te stallen of jassen, schoenen en (sport)tassen netjes op te bergen.

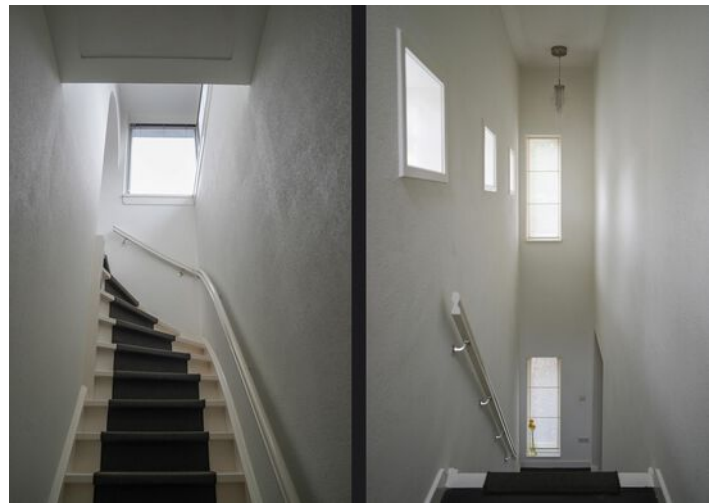


## Baden en slapen

Vanaf de overloop heeft u toegang tot vier ruime slaapkamers, een multifunctionele ruimte en de fraaie badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en rolluiken en twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel.

De in 2024 vernieuwde badkamer beschikt over een gietvloer met vloerverwarming, een ligbad, een groot wastafelmeubel met 2 waskommen en een inloopdouche.







## Wat een ruimte!

In de multifunctionele ruimte bevindt zich een afgesloten toilet, de aansluitingen voor uw witgoedapparatuur en een wastafel. Deze kamer kan met een kleine aanpassing dienst doen als 5e slaapkamer op de eerste verdieping.





## Heerlijk genieten!

Wanneer u via de vaste trap de tweede verdieping bereikt komt u in de vijfde (mogelijk zesde) slaapkamer. Deze riante kamer is ingericht als een heuse hotelkamer met veel lichtinval, een zithoek met tv, een eigen inloopdouche en wastafel. Daarnaast heeft u vanuit hier toegang tot het heerlijk ruime dakterras. Het dakterras biedt veel privacy, hier kunt u echt tot rust komen na een drukke dag. Ook bevindt zich op deze verdieping de CV-ketel (2017) welke in 2025 een nieuwe printplaat heeft gehad en de omvormer voor de 8 zonnepanelen.



## Buitenleven

De verzorgd aangelegde voortuin is voorzien van diverse borders, hagen en siergrind maar daarnaast ook van verschillende toegangen naar de woning. Zo beschikt de woning over een oprit waar u 1 auto onder de carport kunt parkeren en 1 in het verlengde hiervan. Aan de linkerzijde van de woning vindt u de vrije achterom. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is op het noordwesten gelegen, door de fraaie indeling kunt u op elk moment van de dag genieten van deze volop privacy biedende tuin.





Aan de achterzijde zijn volledig dichtgegroeide leibomen geplaatst en aan de linkerzijde bevindt zich een hoge haag en een houtopslag. De tuinkamer kan heerlijk worden betrokken bij de tuin maar daarnaast is ook aan de keukenzijde een overdekt terras. Achter in de tuin is een tweede tuinkamer, die volledig gesloten kan worden door middel van de glaswanden en daarnaast een heerlijk ruim terras. Voor het opbergen van tuingereedschap, overige spullen of meerdere fietsen en/of motors beschikt u over een extra berging, voorzien van elektra en een wateraansluiting.





## Genieten!

Ook in de avonden is het hier volop genieten. Dankzij de sfeervolle indeling, de beschutte terrassen en de fijne privacy vormt de tuin een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.





## Ligging

De woning is gunstig gelegen in de woonwijk "Hulzebraak" in Schijndel, dit is een groene en kindvriendelijke woonomgeving met een basisschool en een kinderdagverblijf op loopafstand. Het levendige centrum van Schijndel met verschillende winkels en diverse uitgaansgelegenheden vindt u op 5 autominuten. Via de nabijgelegen Structuurweg bereikt u eenvoudig de uitvalswegen zoals de A50/N279 richting o.a. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Uden.

## 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

## TWEEDE 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

## SITUATIE



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><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schijndel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1863</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 november 2022  
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.

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Gordijnen, overgordijnen, vitrages, rolgordijnen, jaloezieën			X
- Gordijnrails, (losse) horren/rolhoren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc en laminaat	X		
Overig, te weten			
- Alle meubels			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven en oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Jacuzzi dakterras			X
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Pot met boompje		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Sierdeur bij terras		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Houtkachel overkapping			X
- Haardhout		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’**