

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Schijndel**  
**Mgr. van de Venstraat 44**

Vraagprijs € NaN,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1972
- Perceeloppervlakte: 364 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 690 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 162 m<sup>2</sup>
- Garage: garage en oprit
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noordoost
- De cv-ketel: Remeha Avanta, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

E

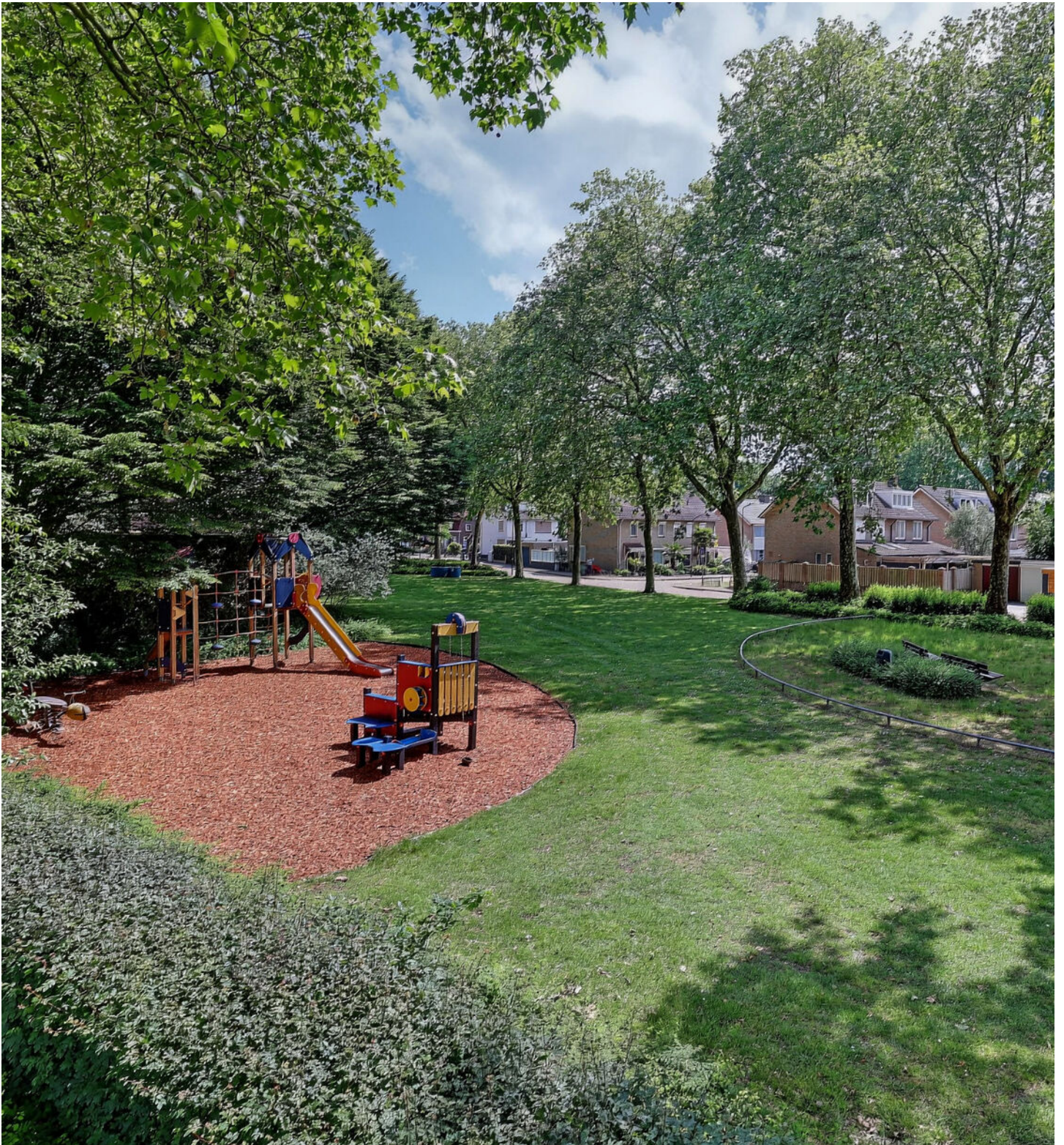


Meerijstad Makelaardij presenteert

# RUIJME GEZINSWONING!

Aan de Mgr. van de Venstraat in het mooie Wijbosch ligt deze ruime vrijstaande gezinswoning met garage, oprit en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy. De woning beschikt over een praktische indeling met onder andere een royale woonkamer, halfopen keuken, serre, bijkeuken, complete badkamer en maar liefst vier slaapkamers. Dankzij de solide basis en de ruimte biedt deze woning volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Op loopafstand bevindt zich natuurgebied Het Wijboschbroek met diverse wandel- en fietsroutes, ideaal voor natuurliefhebbers. Daarnaast bereikt u binnen enkele autominuten het gezellige centrum van Schijndel met diverse winkels, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. Ook de uitvalswegen richting de grote steden zijn eenvoudig bereikbaar.





## Ligging

De woning is rustig gelegen in het kerkdorp Wijbosch, nabij diverse uitvalswegen richting Eindhoven, Uden en 's-Hertogenbosch. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke woonwijk en is gelegen aan het groene hart van het kerkdorp. Op korte afstand ligt het centrum van Schijndel met een divers aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers kunnen volop genieten van natuurgebied Het Wijboschbroek, dat op steenworp afstand van de woning ligt.

## Licht en ruimte

Via de entree komt u in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een praktische, ruime verdiepte trapkast. De royale woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Dankzij de vele raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk lichtinval. Alle ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een serre, heerlijke extra leefruimte met uitzicht op de tuin.





## Halfopen keuken en praktische bijkeuken

De halfopen keuken beschikt over een recht keukenmeubel met boven- en onderkasten, lades en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak, combi-oven/magnetron, oven en close-in boiler. Daarnaast zijn de aansluitingen voor een vaatwasser aanwezig. Een grote lichtkoepel zorgt voor extra daglicht in de keuken. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een toiletruimte en een loopdeur naar de tuin.



Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

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





## Compleet uitgeruste badkamer

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, toilet, inloopdouche, badkamermeubel met wastafel, spiegelkast, vloerverwarming en een radiator. Daarnaast beschikt de badkamer over natuurlijke ventilatie via plafondkokers.



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Slaapkamers

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en draai-/kiepramen. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een vaste kast en een loopdeur naar het platte dak. Het raam en de deur zijn voorzien van een rolluik.



## Wat een ruimte!

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie, een wastafel en een dakkapel. De vierde slaapkamer is eveneens voorzien van een grote dakkapel, draai-/kiepramen en een laminaatvloer. Daarnaast heeft u op de zolder voldoende (on)zichtbare bergruimte.





## Grote garage en berging

De garage is bereikbaar via een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur vanaf de oprit, een loopdeur vanuit de tuin én inpandig vanuit de keuken. De ruimte is voorzien van elektra en water en hier bevindt zich tevens de omvormer van de 18 zonnepanelen. De garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van een auto en het stallen van fietsen.



## Buiten genieten!

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras, diverse borders en bomen en een eigen achterom. Daarnaast beschikt de tuin over een grondwaterpomp. Dankzij de gunstige ligging en de volwassen begroeiing geniet u hier van veel rust en privacy. Vanuit de tuin is er toegang tot een berging, handig voor het opbergen van tuin- meubelen en gereedschap.



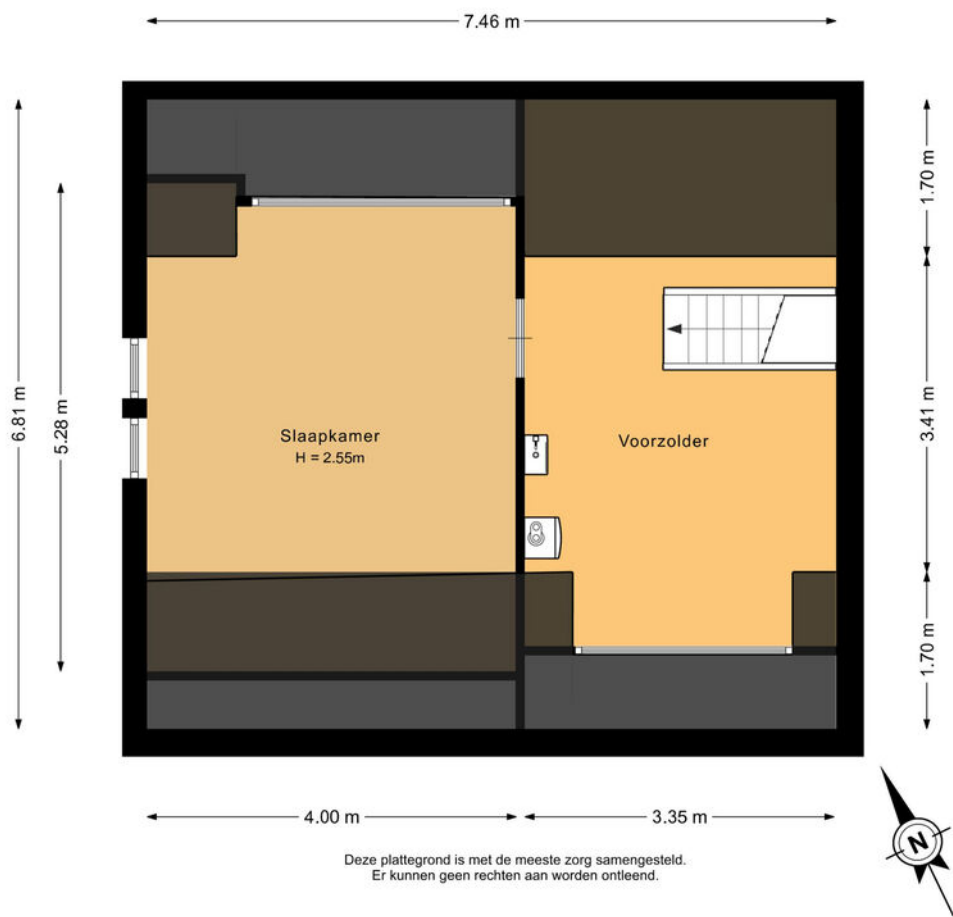


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.







<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 E</p> <p>Perceel 4698</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026  
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](http://demakelaarvanhier.nl)

**Monique van Rijbroek**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken op plakendragers diverse ruimte en mk / Kledingkasten met schuif / kapstokdeuren	X		
- Biljart			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rails met gordijn op zolderverdieping naast trapgat	X		
- Opzet jalozien kunststof kozijnen verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Ombouwvoorziening uitstortgootsteen en vloerverwarmingsunit bijkeuken	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Ombouwvoorziening bij cv unit inkl. Schuifdeursysteem in dakvoetkast	X		
- Electr. Boxspring 2X met/zonder achterschot en/of matras			X
- 2-persoonsbed verdieping inclusief matras			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- Werkbladvoorziening met bovenkasten bijkeuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- stalen rekje voor kruiden, lepels en folie / papier			X
- jalousie voor daklicht	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Wastafel/fontein op zolder	X		
Uitstortgootsteen in bijkeuken	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- zeepdispensor / handdoekhaakje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Kast constructie boven oude trap dat dient als wastafelmeubel inkl. handdoekrek	X		
- Apparaat met losse mat voor bubbelbad.	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
losstaande prieel met dubbelwandig holle dakplaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- (design)Radiatoren / convector voorziening	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
handpomp +beeld+ vijverbak voortuin	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
losse kasten in berging en tuin		X	
planken op dragers in berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Waterval / hekwerken en bloembak naast regenton \ loungeset \ vogelassesoires		X	
- Regenton \ pompinstallatie	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’**