

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Sint-Oedenrode**  
**Tulpstraat 14**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1957
- Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 325 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 96 m<sup>2</sup>
- Garage: vrijstaand steen
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: zuidwest
- De cv-ketel: Nefit HR Ecomline, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

# RUIJME GEZINSWONING!

In het gezellige kerkdorp Nijnsel staat deze nette en uitgebouwde tussenwoning met garage, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, een complete badkamer en diverse praktische voorzieningen zoals rolluiken, vloerverwarming en airconditioning. Daarnaast woon je hier op korte afstand van winkels, een basisschool, horeca en prachtige natuurgebieden. Ook het centrum van Sint-Oedenrode en de uitvalswegen richting Eindhoven en Den Bosch zijn snel bereikbaar. Een fijne gezinswoning op een prettige locatie!





## Ligging

Deze leuke tussenwoning is gelegen in het gezellige kerkdorp Nijnsel. In het dorp bevinden zich op korte afstand een basisschool (BS De Sterjasmijn), diverse winkels, horecagelegenheden en een voetbalvereniging. Het dorpscentrum van Sint-Oedenrode met al haar voorzieningen ligt op nog geen 10 minuten fietsen. Rondom Nijnsel liggen maar liefst twee grote natuurgebieden: Het Vressels Bos en de Dommelbeemden, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Dankzij de ligging nabij de A50 ben je met de auto bovendien snel onderweg richting Eindhoven en Den Bosch.



## Binnenkomst

Je komt binnen in de verzorgde hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De afwerking met stucwerk zorgt voor een nette en uitnodigende entree.



## Licht en ruimte

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale woonkamer is ontstaan. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en via openslaande tuindeuren bereik je de achtertuin. Er is hier ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Een houtkachel zorgt voor extra warmte en een sfeervol geheel. Tevens bevindt zich in de woonkamer een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van proviand.





## Open woonkeuken

De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over een hoekopgesteld keukenmeubel met veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur: een 5-pits fornuis, een afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast.



Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

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



## Ruime kamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers, allen verzorgd afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Daarnaast zijn alle slaapkamers uitgerust met rolluiken.

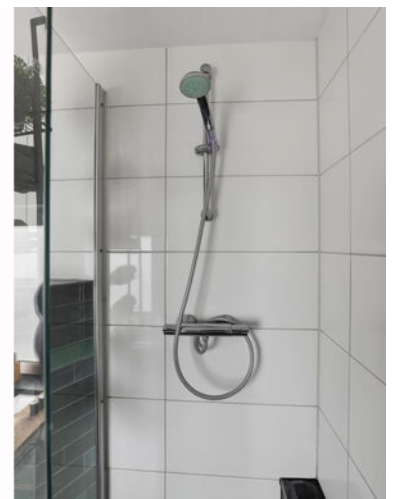
De zolderverdieping is bereikbaar middels een losse trap en in gebruik als praktische bergruimte, met hier de opstelling van de cv-installatie.

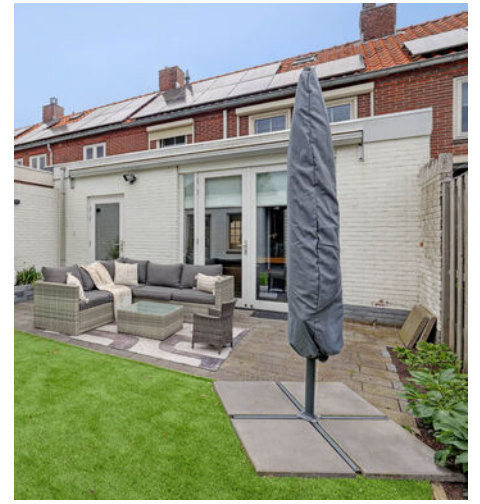




## Nette badkamer

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier onder andere een ligbad, een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. De designradiator en vloerverwarming zorgen voor extra comfort, terwijl het aanwezige raam en de elektrische ventilatie bijdragen aan een prettig binnenklimaat en optimale ventilatie.





## Tuin en garage

De achtertuin heeft een gunstige ligging op het zuidwesten, waardoor je hier van veel zonuren kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras, kunstgazon en vaste beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en is de voormalige carport momenteel in gebruik als overkapping. De garage bevindt zich achter op het perceel en is bereikbaar vanuit de tuin via een kanteldeur. De garage beschikt over elektra en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals het stallen van fietsen, het opbergen van (tuin)gereedschap of het realiseren van een kantoor of salon aan huis. Op korte termijn wordt achter de garage een straat aangelegd, waardoor het tevens mogelijk wordt om hier een auto te parkeren.

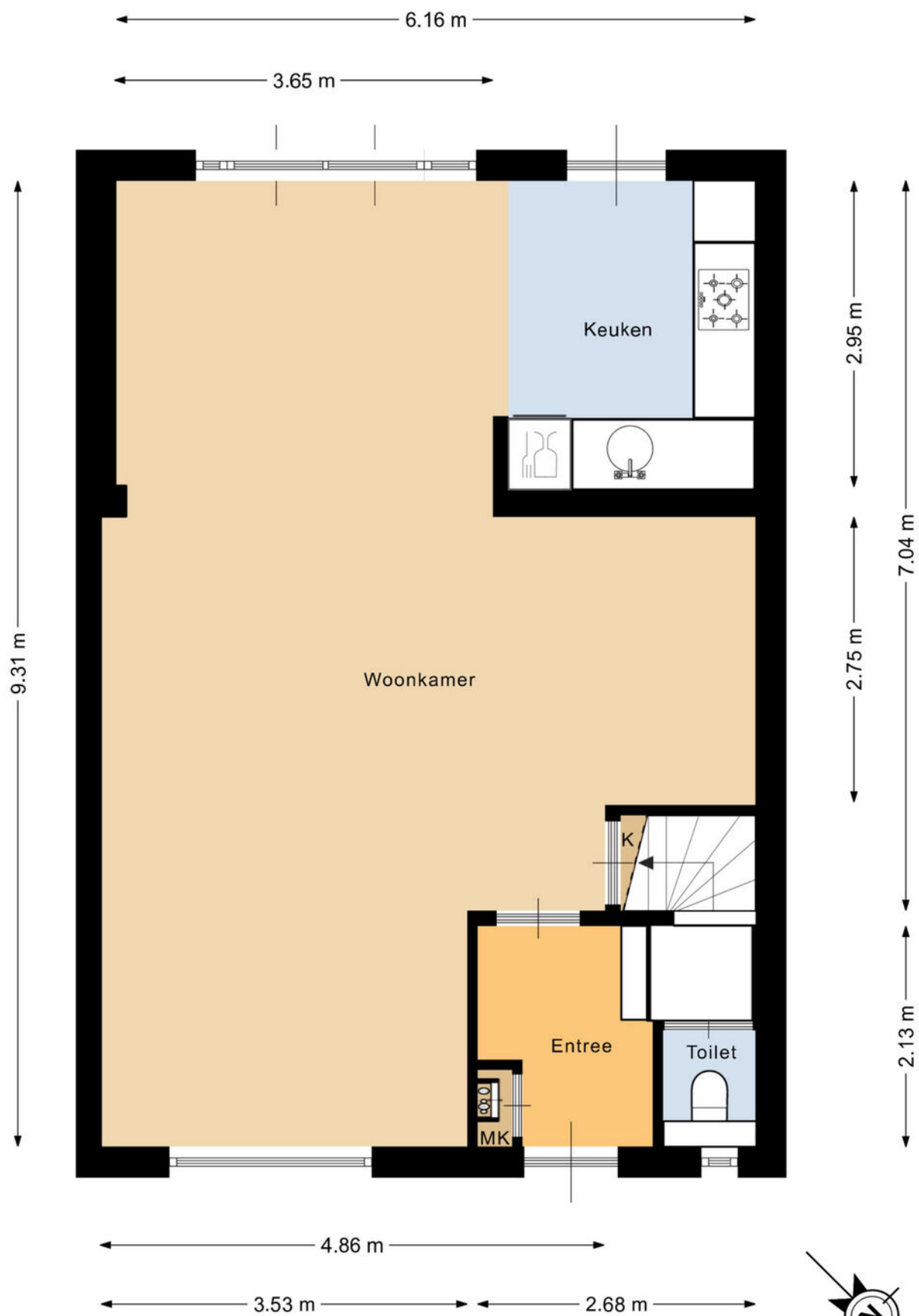


Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





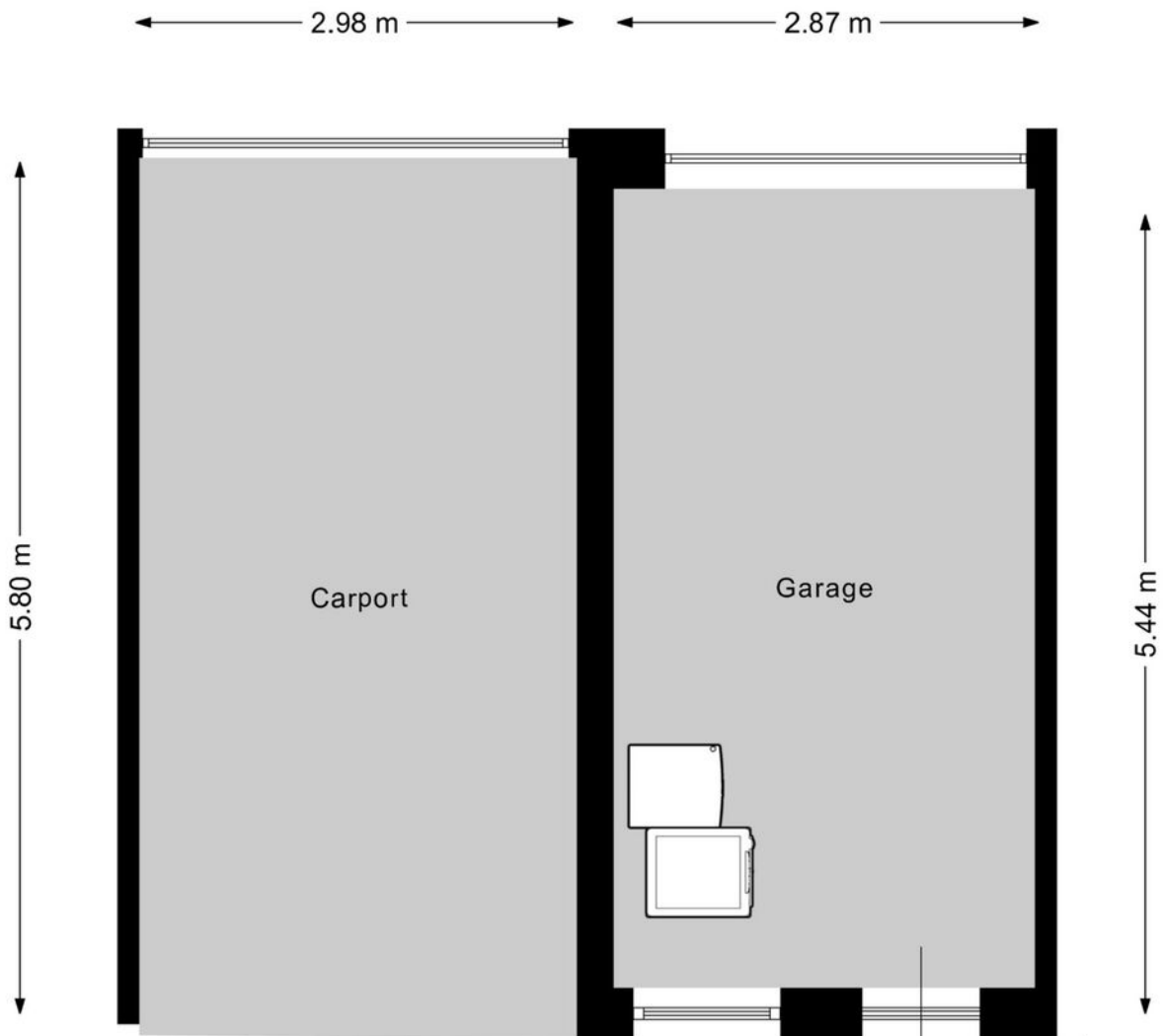
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





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





# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten grote slaapkamer			X
- Witte kast in de schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloerbedekking, laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating, beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Zonnepanelen: Ja			

# 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’**