



HOEFSTRAAT 23

5492 CD Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.HOEFSTRAAT23.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR
1935



WOONOPPERVLAKTE
108 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
333 m²



INHOUD
463 m³



AANTAL KAMERS
5 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Beleggingskans op toplocatie in Sint-Oedenrode

Aan de Hoefstraat 23 in Sint-Oedenrode staat deze karakteristieke woning uit 1935. Belangrijk om direct te weten: de woning wordt verkocht in verhuurde staat. De huidige huurder blijft aanwezig. Dit maakt het een interessant object voor beleggers die op zoek zijn naar een vastgoedobject op een sterke locatie, op steenworpafstand van het centrum.

De woning combineert de charme van de jaren '30 met hedendaags comfort en staat op een royaal perceel van maar liefst 333 m². Met een diepe, zonnige tuin op het zuidwesten en diverse multifunctionele ruimtes biedt dit object verrassend veel mogelijkheden.

In het kort:

- Woning uit 1935 met karakteristieke uitstraling
- Verkoop in verhuurde staat (huurder blijft)
- Perceel van 333 m²
- Diepe tuin op het zuidwesten
- Moderne keuken
- Drie slaapkamers
- Multifunctionele ruimte (bijv. kantoor/hobbyruimte)
- Rustige ligging nabij centrum en natuur

Begane grond

Je komt binnen in de hal met een sfeervol tegelvloertje, die direct de toon zet voor de rest van de woning. Hier vind je de trapopgang en toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Samen met de pvc-vloer zorgt dit voor een warme en verzorgde uitstraling.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder en de overkapping.

Buitenruimte en bijgebouw

De overkapping vormt een fijne overgang tussen binnen en buiten en verbindt de woning met de bijkeuken. In de bijkeuken vind je de witgoedaansluitingen en het toilet. Vanuit hier loop je door naar een multifunctionele ruimte, ideaal als kantoor, praktijkruimte of hobbyruimte.

De achtertuin is absoluut een van de sterke punten van deze woning. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de zon. Direct achter de woning ligt een terras met sierbestrating en een zonneluifel. Verderop vind je een ruim gazon met stapstenen richting de achterin gelegen tuinberging. Het geheel is groen, ruim en biedt veel privacy.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en designradiator.

Via een vlizoluik bereik je de zolder, die dient als praktische bergruimte.

Ligging

De ligging is ideaal: rustig wonen in een karakteristieke straat, maar toch op loopafstand van het centrum van Sint-Oedenrode met winkels, horeca en voorzieningen.

Daarnaast zit je hier perfect ten opzichte van natuur en recreatie. Via het nabijgelegen Cathalijnepad wandel je zo het groen in. Ook sportclubs, scholen en uitvalswegen liggen binnen handbereik.

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.





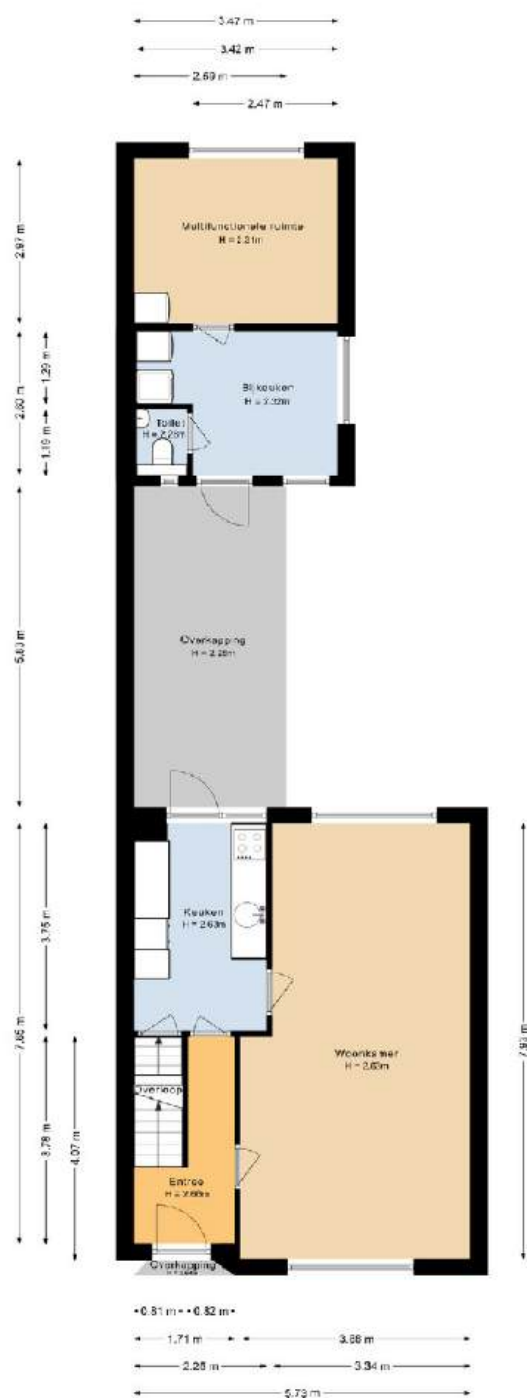




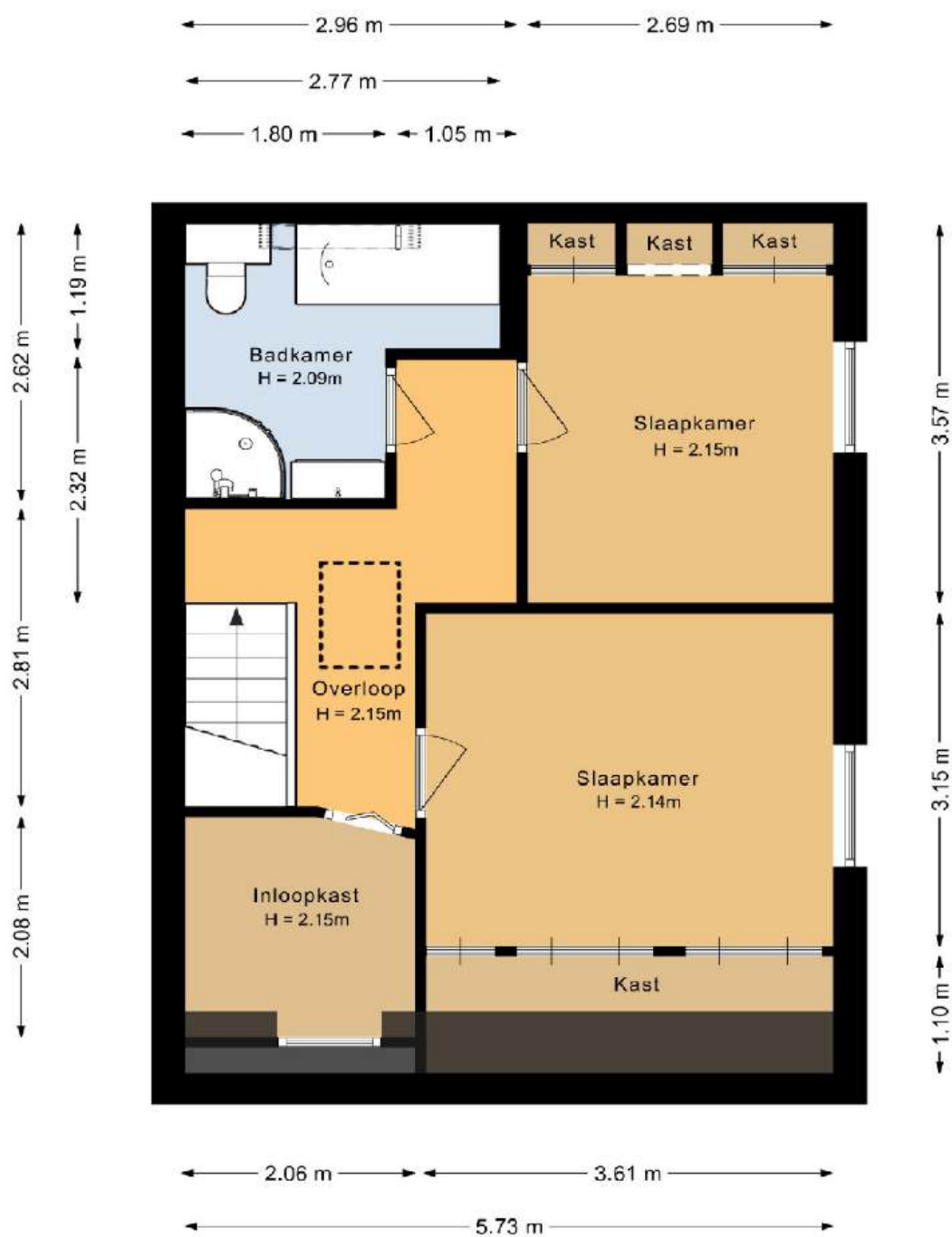




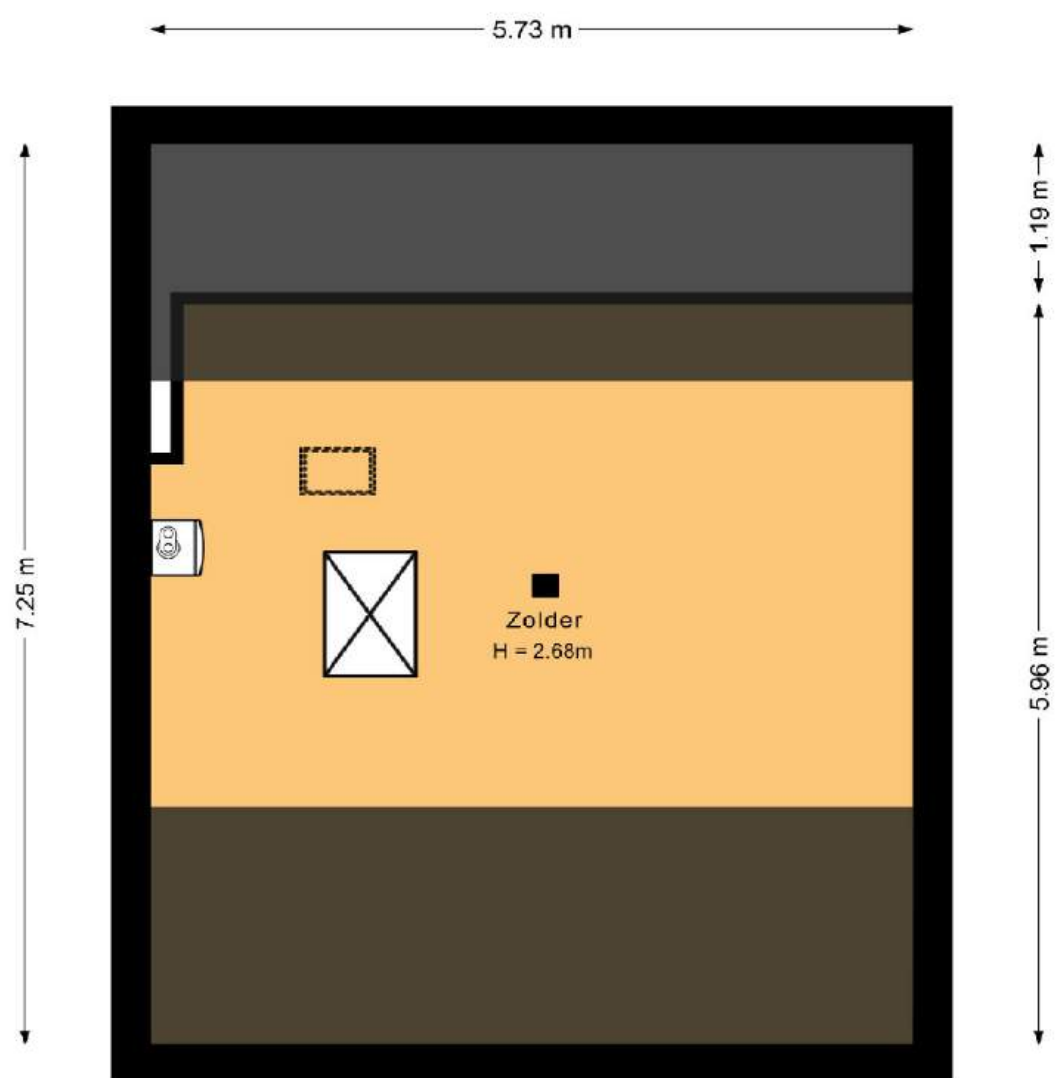
BEGANE GROND



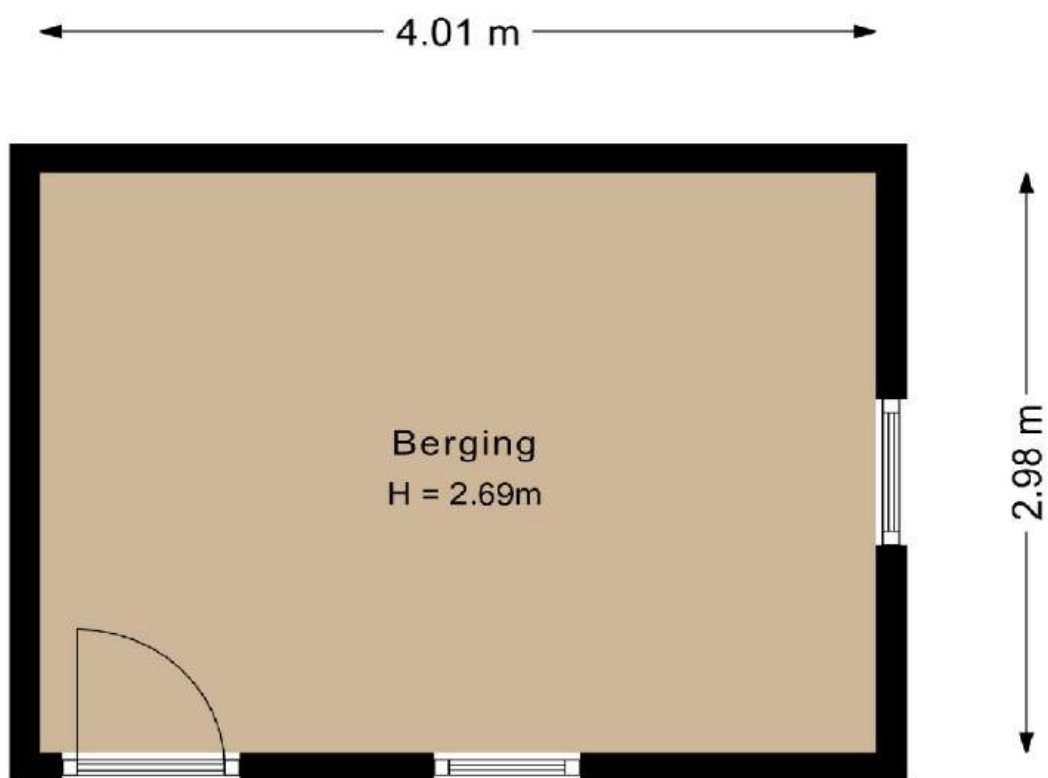
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BERGING



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 waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. 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



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.