



## **ROZEMARIJNHOF 6**

5482 PW Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.ROZEMARIJNHOF6.NL](http://WWW.ROZEMARIJNHOF6.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, vrijstaande  
woning**



BOUWJAAR  
**1978**



WOONOPPERVLAKTE  
**175 m<sup>2</sup>**



PERCELOPPERVLAKTE  
**750 m<sup>2</sup>**



INHOUD  
**662 m<sup>3</sup>**



AANTAL KAMERS  
**6 (4 slaapkamers)**



AANTAL BADKAMERS  
**1 badkamer en 2 aparte toiletten**

## Wonen alsof je iedere dag thuiskomt in je eigen park

Aan een rustig hofje, waar alleen bestemmingsverkeer komt en kinderen nog gewoon op straat spelen, staat deze indrukwekkende vrijstaande woning met grote garage, volop leefruimte en een tuin die je zelden tegenkomt. Rozemarijnhof 6 in Schijndel voelt niet alleen ruim, maar vooral bijzonder sfeervol. Een huis met karakter, warmte en een bijna parkachtige tuinbeleving vol groen, bloemen, volwassen bomen, kronkelende paadjes en meerdere terrassen.

De woning is circa 50 jaar geleden degelijk gebouwd door de Schijndelse aannemer Aldenhoven en uitgevoerd in een herkenbare rustieke stijl. Die stijl zie je nog altijd terug in de ronde vormen, de warme materialen en de consequente uitstraling van het huis. Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren op verschillende punten vernieuwd en verbeterd, waarbij kwaliteit steeds voorop heeft gestaan.

De vrije ligging aan de achterzijde zorgt voor ontzettend veel privacy. Vanuit vrijwel iedere ruimte kijk je uit op het groen rondom de woning. Binnen valt direct op hoe royaal alles is opgezet. De vide in de hal, de grote leefruimtes, de speelse rondingen in de architectuur en de warme materialen geven het huis een unieke uitstraling. Tegelijkertijd woon je hier ook verrassend praktisch en comfortabel, met onder andere vloerverwarming, airconditioning, 12 zonnepanelen, energielabel B en een woonoppervlakte van maar liefst 175 m<sup>2</sup> op een perceel van 750 m<sup>2</sup>.

### In het kort:

- Vrijstaande woning met grote garage
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 175 m<sup>2</sup>
- Perceel van ca. 750 m<sup>2</sup>
- Fantastisch groene en zeer privacyvolle tuin
- Parkachtige sfeer met vijver, terrassen en volwassen bomen
- Tuin voorzien van 5 waterpunten
- Zeer ruime woonkamer met elektrisch te bedienen gashaard
- Kantoor op de begane grond
- Mogelijkheid voor praktijk of kantoor aan huis
- Vernieuwde keuken met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer vernieuwd en volledig betegeld
- Grote provisiekelder en praktische zolder
- Master bedroom eventueel terug te brengen naar twee kamers
- 12 zonnepanelen uit 2021
- Woning gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- Meterkast recent vernieuwd/uitgebreid
- Radiatoren recent vernieuwd
- Airco in woonkamer uit 2023
- Vloerverwarming in keuken en woonkamer
- Buitenzijde vorig jaar opnieuw geschilderd
- Balkon recent voorzien van nieuwe hardhouten omheining
- Energielabel B
- Rustige ligging aan hofje met enkel bestemmingsverkeer
- Gunstige ligging richting Schijndel, Eindhoven en 's-Hertogenbosch

### Begane grond

Via de ruime hal met vide krijg je direct een eerste indruk van de ruimte die deze woning te bieden heeft. Vanuit hier bereik je het toilet, de garderobe, het kantoor en de woonkamer. Het kantoor aan de voorzijde is multifunctioneel te gebruiken. Ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte of speelkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en ademt sfeer. De grote schouw met elektrisch te bedienen gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Originele Franse plavuizen, houten vloerdelen bij het zitgedeelte, zichtbare houten balken en de speelse ronde vormen in de ramen geven het geheel karakter. Alle vensters hebben ronde hoeken en zijn voorzien van dubbelglas of voorzetramen. Mede door de muurisolatie, de vernieuwde radiatoren, de airconditioning en het energielabel B woon je hier comfortabel.

Dankzij de vele ramen sta je overal in contact met de omliggende tuin. Hier geniet je ieder seizoen van het uitzicht op het groen. Er is volop ruimte voor zowel een grote zithoek als een ruime eethoek.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Ook hier voel je direct de ruimte. De keuken is de afgelopen jaren volledig vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Ook hier kijk je prachtig weg richting de tuin en is er ruimte voor een eettafel.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra ruimte voor bijvoorbeeld een vriezer. Vanuit hier bereik je de ruime provisiekelder. Een ideale plek voor voorraad en opslag.

### **Eerste verdieping**

De vide zorgt ook op de verdieping voor een ruimtelijk gevoel. Vanaf de overloop bereik je drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom is bijzonder royaal opgezet en was oorspronkelijk zelfs verdeeld in twee slaapkamers. Dat biedt mogelijkheden voor wie behoefte heeft aan een extra kamer. Momenteel beschikt deze ruimte over een grote slaapkamer, een inloopkast en directe toegang tot de badkamer en het balkon. Het balkon is recent voorzien van een nieuwe hardhouten omheining.

De badkamer is aan de tijd aangepast en compleet uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafel. De ruimte is volledig betegeld. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte.

Ook de overige slaapkamers zijn ruim van formaat en beschikken over aansluitmogelijkheden voor een wastafel.

### **Zolder**

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en overige opslag.

### **Buitenleven**

De tuin is hier echt een verlengstuk van het wonen. Rondom de woning ligt een prachtig groen aangelegd perceel met meerdere terrassen, gazons, sierlijke beplanting, haagjes, paadjes en een grote vijver. In de tuin is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in bomen, struiken en plantgroepen, waardoor er een bijzonder groene en volwassen tuinbeleving is ontstaan.

Dankzij de volwassen bomen en vrije ligging ervaar je hier ontzettend veel rust en privacy. Voor het gebruiksgemak zijn er 5 waterpunten verspreid over de tuin aanwezig.

Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten zit. Verder zijn er verspreid over de tuin meerdere fijne plekken om van zon of schaduw te genieten.

De grote garage biedt daarnaast volop mogelijkheden. De garage beschikt over water, cv, volop elektra, een nieuwe tegelvloer en een flinke zolder. Daardoor is deze ruimte ook interessant als praktijkruimte, kantoor aan huis, hobbyruimte of eventueel extra woonruimte.

Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit met plek voor meerdere auto's en een eveneens fraai aangelegde voortuin.

### **Ligging**

Rozemarijnhof is een rustig hofje in Schijndel waar alleen bestemmingsverkeer komt. Een fijne, groene woonomgeving waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen. Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Het centrum van Schijndel ligt op korte afstand en ook de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar.

### **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



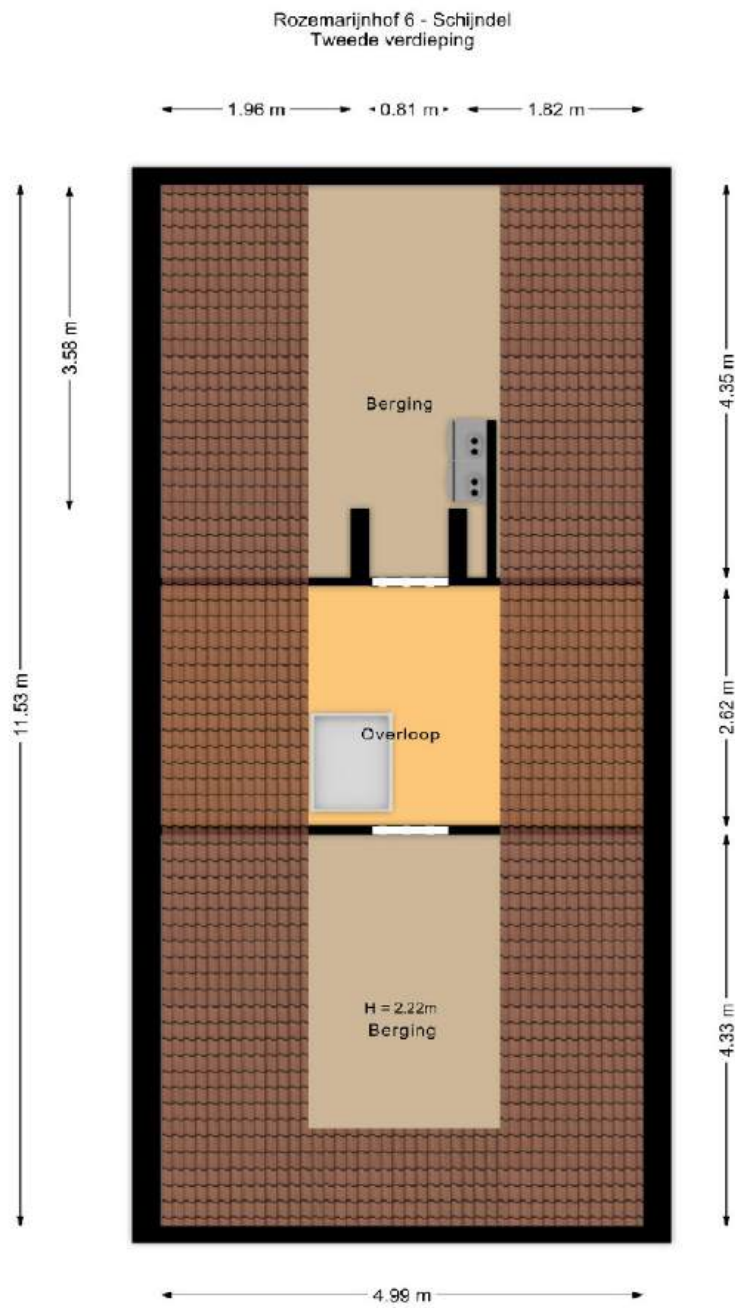
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# EERSTE VERDIEPING



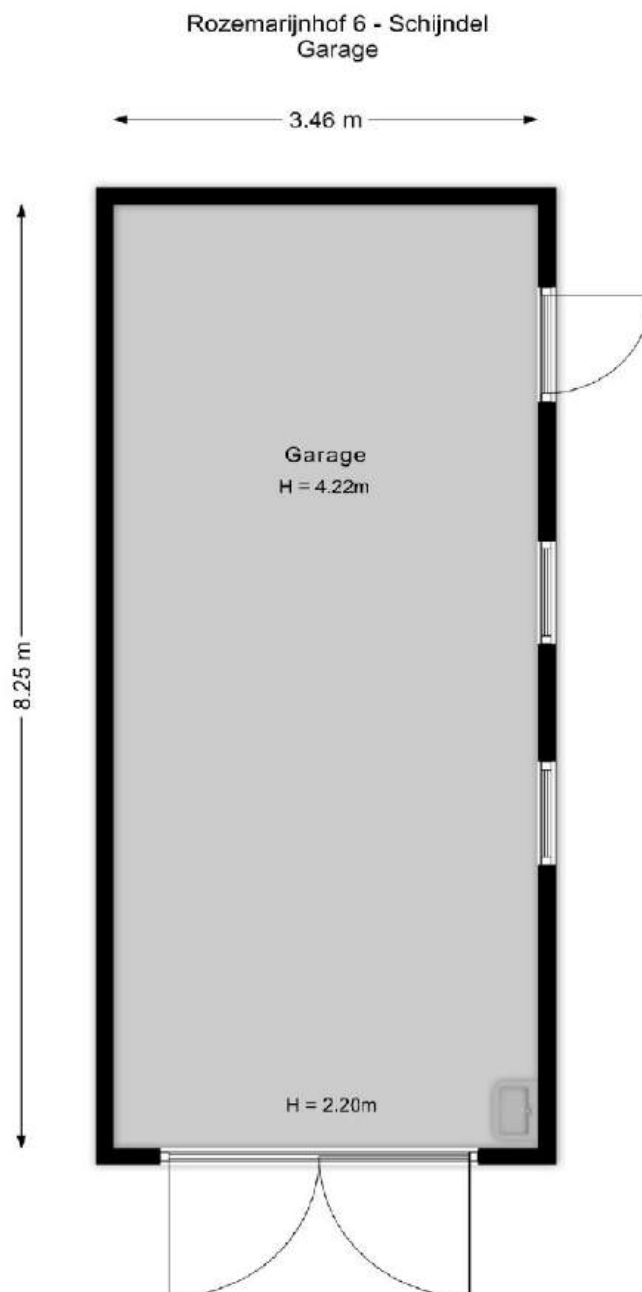
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# GARAGE



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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](mailto:info@dpmrobvandelaar.nl)

 [www.dpmrobvandelaar.nl](http://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.