

WWW.DIRKVANUDEN.NL

KORTENAERSTRAAT 11 SCHIJNDEL



ENERGIELABEL B

RUIME TUIN VEEL PRIVACY

3 VOLWAARDIGE VERDIEPINGEN

OPRIT, CARPORT, GARAGE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

560 m³

Woonoppervlakte ca:

158 m²

Perceeloppervlakte totaal:

516 m²

Externe bergruimte ca.:

29 m²

Bouwjaar:

1979

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Circa 10 jaar geleden zijn er nieuwe pannen op het dak van de woning en de garage gelegd

Buitenkozijnen: hardhout (Merbau), laatst geschilderd in 2025

8 zonnepanelen aanwezig, geplaatst feb 2023
type zonnepanelen: Longi Solar Mono Full Back LR
%-54HPB-405M capaciteit: Wp 405

Badkamer en keuken opstelling 1978
Inbouwapparatuur 1998 vervangen
Koelkast 2021 vervangen



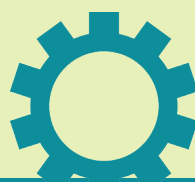
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 900 m³

Elektraverbruik: 1200 kWh

Waterverbruik: 100 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: - 2004 Intergas HRE 36/30 (geiser)

Isolatie: - op de begane grond zijn de ramen geïsoleerd

Hete luchtverwarming en ventilatiesysteem Brink

Luchtverwarming c.v., uit de Allure-serie

OMSCHRIJVING

Robuust gebouwde 2/1 kap woning gelegen op een toplocatie in Schijndel

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning combineert maar liefst 158 m² woonoppervlakte met drie volwaardige verdiepingen, een royaal perceel van 516 m² en een heerlijke tuin met veel privacy. Gelegen op een toplocatie met een grote oprit, carport en vrijstaande garage, biedt deze woning alle ruimte en comfort voor het hele gezin.

Begane grond:

Bij binnenkomst valt de royale hal direct op. De authentieke jaren 70 stijl is in alles te herkennen, neem de tegelvloer, het glaswerk rondom de voordeuren de massief houten elementen geven de woning een karaktervolle uitstraling. Om de woning weer te laten passen in de huidige tijd, hebben we een aantal impressie foto's toegevoegd.

Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De woonkamer van circa 34 m² strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De robuuste schouw biedt een uitstekende basis voor een eigentijdse make-over. Met een strakke afwerking en moderne haardinzet is deze ruimte eenvoudig te transformeren tot een stijlvolle en moderne eyecatcher. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval en een prettig contact met het groen rondom de woning. Met een doorgang is de woonkeuken van circa 16 m² bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over een rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Er is volop plaats voor een eethoek, waardoor de keuken een gezellige plek vormt voor dagelijks gebruik. Via de keuken kijk en loop je zo de tuin in, heerlijk op een zonnige dag. Voor wie aansluit bij de woonwensen van deze tijd, biedt de huidige indeling interessante mogelijkheden om de keuken meer te betrekken bij het eetgedeelte in de woonkamer en zo een riante, open leefruimte te creëren waar koken, eten en samenzijn naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een praktische indeling met drie volwaardige kamers, een ruime badkamer en diverse vaste kastruimten. Dankzij de rechte gevels en gunstige maatvoering zijn alle vertrekken uitstekend bruikbaar en bieden zij volop mogelijkheden voor een eigentijdse invulling. De ruime hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed. De dubbele inbouwkasten zijn praktisch om de kleding op te bergen. Voor wie de ruimte anders wil indelen, bieden deze tevens mogelijkheden om bij de slaapkamer te worden betrokken, waardoor extra leefruimte ontstaat of een grotere garderobezone kan worden gecreëerd. De badkamer is uitgevoerd in dezelfde jaren 70 stijl, beschikt over een ligbad met douchevoorziening, wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruimte is rijkelijk van opzet en profiteert van natuurlijke ventilatie en daglicht via het aanwezige raam.

Voor kopers die de woning willen aanpassen aan de woonwensen van deze tijd, biedt de verdieping volop mogelijkheden. Zo kan de badkamer worden getransformeerd tot een moderne sanitaire ruimte met inloopdouche, stijlvol sanitair en eigentijdse afwerking. Dankzij de ruime afmetingen en logische indeling laat de verdieping zich eenvoudig aanpassen aan uiteenlopende woonwensen, van gezinswoning tot woonhuis voor iedere levensfase.

Tweede verdieping/ zolder:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping vormt een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak. Op de overloop bevindt zich praktische bergruimte, terwijl de zolderkamer tal van gebruiksmogelijkheden biedt, denk aan werk-, hobby-, studeerkamer, of gewoon een slaapkamer. De zolderkamer beschikt over een karakteristieke kapconstructie, daglichttoetreding via meerdere ramen. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige huisraad.

Tuin/ carport en berging:

Een van de meest bijzondere kenmerken van deze woning is zonder twijfel het royale perceel van maar liefst circa 543 m². De woning wordt omringd door een prachtig aangelegde tuin die in de loop der jaren met veel liefde en aandacht is onderhouden. Direct bij aankomst valt de verzorgde voortuin op, waar volwassen beplanting, sierheesters en een karakteristieke apenboom zorgen voor een groene en sfeervolle entree. De brede oprit biedt toegang tot de carport, achtergelegen garage en beschikt over voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De carport vormt een praktische overdekte parkeerplaats en zorgt ervoor dat je altijd droog in- en uitstapt. Aan de achterzijde ontvouwt zich een verrassend fraai aangelegde achtertuin. Hier wisselen gazons, kleurrijke borders, volwassen bomen, sierheesters en diverse terrassen elkaar harmonieus af. Achter op het perceel bevindt zich de vrijstaande garage. In de huidige situatie is de garage voor andere doeleinden in gebruik.

De combinatie van het royale perceel, de veilige en privacyrijke achtertuin, de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, de carport en de vrijstaande garage maakt dit een ideale gezinswoning. Hier hebben kinderen alle ruimte om onbezorgd buiten te spelen, terwijl ouders genieten van rust, groen en volop mogelijkheden om samen binnen en buiten te leven. Een plek waar herinneringen worden gemaakt en waar het hele gezin jarenlang met plezier kan wonen.





*Welkom, in
denze zeer
royale woning
op de
Kortenaer-
straat 11 te
Schijndel.*







GROTE RAAMPARTIJEN ZORGEN VEEL LICHTINVAL





UITSTEKENDE BASIS VOOR MODERNISERING







EEN SFEER IMPRESSIE VAN DE KEUKEN ANNO 2026!







VOLLEDIG NAAR EIGEN STIJL TE TRANSFORMEREN





*Volwaardige
2e verdieping,
met vaste trap*





GROTE GARAGE MET CARPORT ER VOOR





PRACHTIGE TUIN, MET VEEL GROEN







VEEL PRIVACY IN DE ACHTERTUIN





PLATTEGROND



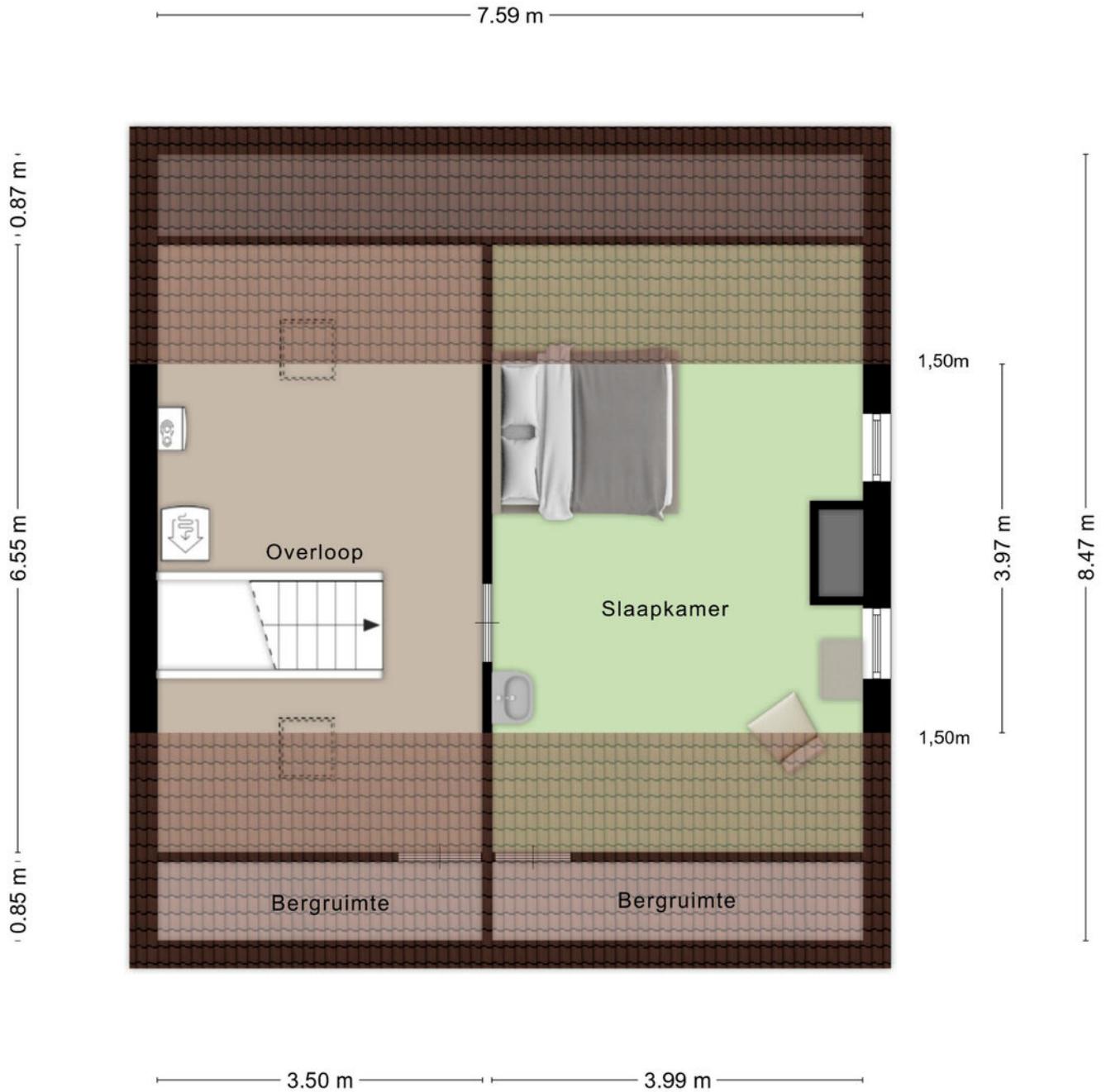
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



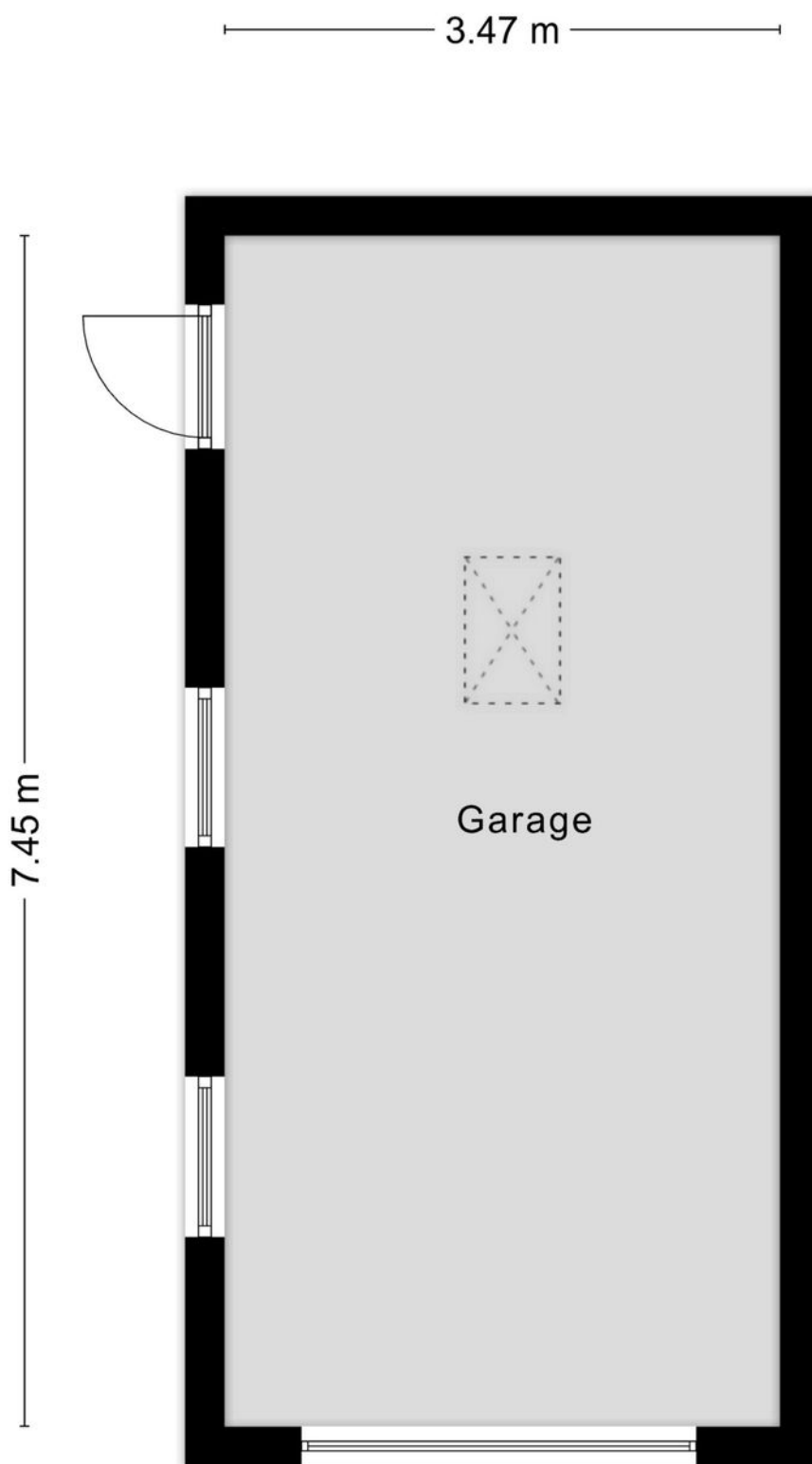
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

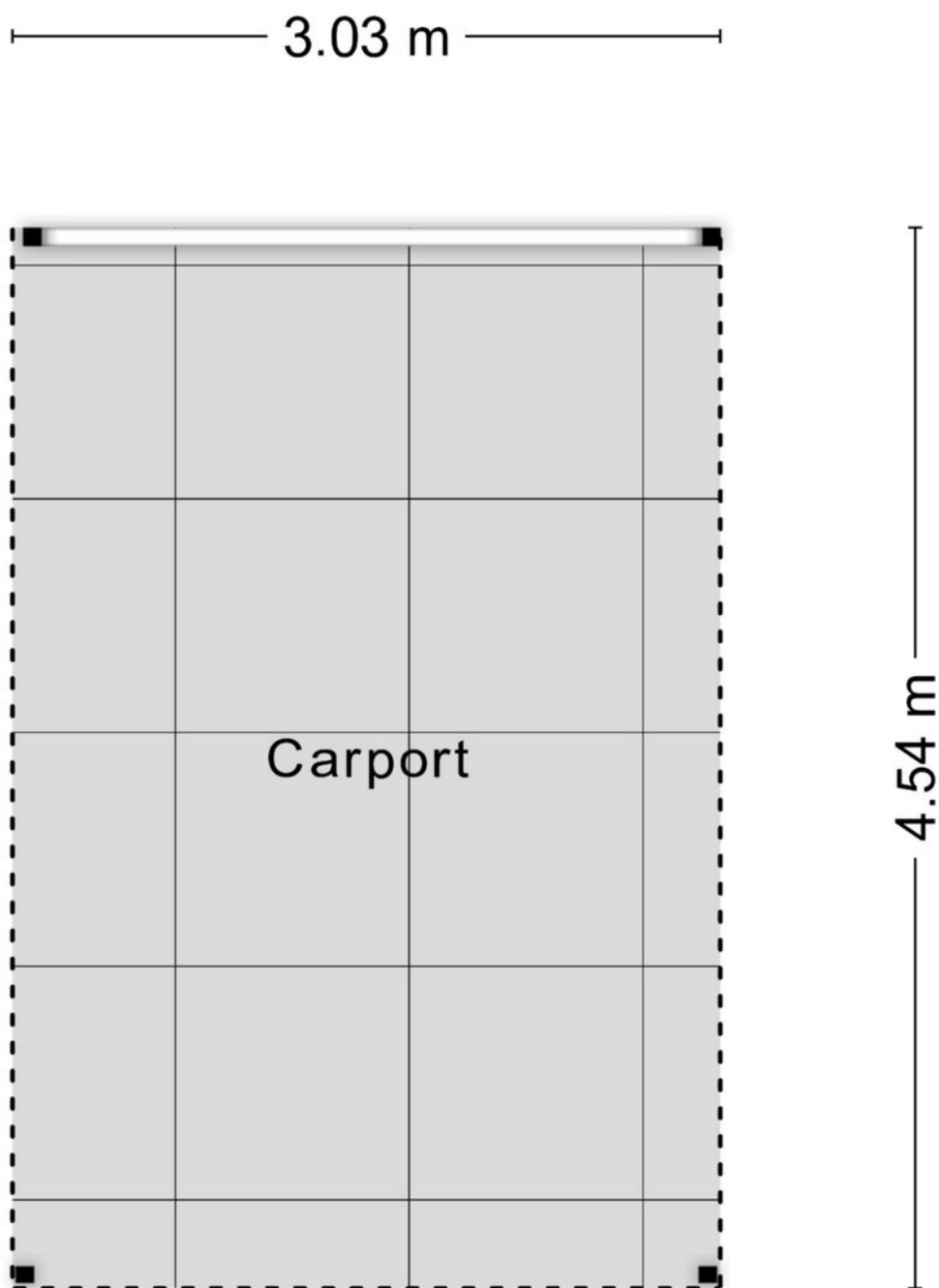


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kortenaerstraat 11



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schijndel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2435	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2021
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.

BUURT

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Boschweg Zuidwest, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel ruimte en groen. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Schijndel. Daarnaast zijn uitvalswegen snel bereikbaar en ligt het buitengebied op korte afstand, waardoor rust, natuur en dagelijkse voorzieningen hier perfect samenkomen.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

Bedenktijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten | Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderrapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle miltjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



**EN? IS DIT JOUW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michiëlsgestel
073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl