



KONINGINNELAAN 17

5491 HA Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.KONINGINNELAAN17SINTOEDENRODE.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning



BOUWJAAR
1975



WOONOPPERVLAKTE
113 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
302 m²



INHOUD
545 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Ruimte, groen en een garage vol mogelijkheden

Koninginnelaan 17 in Sint-Oedenrode is zo'n woning die je blijft verrassen. Op een royaal perceel van maar liefst 302 m² geniet je hier van een fijne gezinswoning met vier slaapkamers, een diepe groene tuin vol privacy en een uitzonderlijk grote garage die voor uiteenlopende doeleinden gebruikt kan worden. Of je nu op zoek bent naar extra opslagruimte, een plek voor hobby's, een praktijk aan huis of een kantoorruimte, hier liggen volop mogelijkheden.

De woning ligt in de geliefde woonwijk Kienehoef, op korte afstand van scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en het centrum van Sint-Oedenrode. Een fijne plek voor gezinnen die ruimte zoeken, zowel binnen als buiten.

In het kort

- Hoekwoning op een perceel van 302 m²
- Ruime woonkamer met uitbouw aan de achterzijde
- Vier slaapkamers
- Nette keuken en badkamer
- Diepe, groene achtertuin met veel privacy
- Zeer grote uitgebouwde garage met bergzolder
- Mogelijkheden voor praktijk, kantoor of hobbyruimte aan huis
- Eigen oprit en achterom
- Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Kienehoef

Begane grond

Via de hal met toiletruimte betreed je de woning. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, een fijne leefruimte die aan de achterzijde is uitgebouwd. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde is ruimte voor een gezellige zithoek. In het midden van de woonkamer vormt de open haard een sfeervol middelpunt. Aan de achterzijde is volop plaats voor een grote eettafel met uitzicht op het groen. De gehele begane grond is voorzien van een nette pvc-vloer.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is opgesteld in een praktische hoekopstelling. Hier beschik je over een gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel. Via de loopdeur sta je direct in de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over een eigen wastafel.

De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douchefunctie, een wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam. Een fijne extra kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenleven

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. De tuin is diep, groen en biedt opvallend veel privacy.

Direct achter de woning ligt een terras met zonneluifel waar je heerlijk kunt zitten. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras onder een sfeervolle pergola begroeid met rozen. De combinatie van volwassen beplanting, bomen, gazon en verschillende zitplekken zorgt voor een groene en beschutte sfeer waar je ieder seizoen van kunt genieten.

Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

De grote verrassing: de garage

Achter op het perceel staat een uitzonderlijk ruime, uitgebouwde garage die zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit toegankelijk is. Daarnaast beschikt de garage over een praktische bergzolder.

Deze ruimte biedt veel meer mogelijkheden dan alleen het parkeren van een auto. Denk aan een werkplaats, hobbyruimte, opslag, praktijkruimte, kantoor aan huis of een combinatie daarvan. Ook behoort het betrekken van deze ruimte bij het woongebruik tot de mogelijkheden. Een multifunctionele toevoeging die deze woning onderscheidt van veel andere woningen in de omgeving.

Aan de voorzijde heb je ruimte om een auto op eigen terrein te parkeren.

Ligging

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Kienehoef. Basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en het recreatiegebied De Kienehoef bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Sint-Oedenrode is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Tot slot

Koninginnelaan 17 biedt een combinatie die niet vaak voorkomt: een ruime gezinswoning, een groen perceel met veel privacy en een zeer grote garage vol mogelijkheden. Een woning waar je comfortabel kunt wonen en tegelijkertijd alle ruimte hebt voor hobby's, werken aan huis of toekomstplannen.

Maak snel een afspraak en ontdek zelf hoeveel mogelijkheden deze woning te bieden heeft.

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.











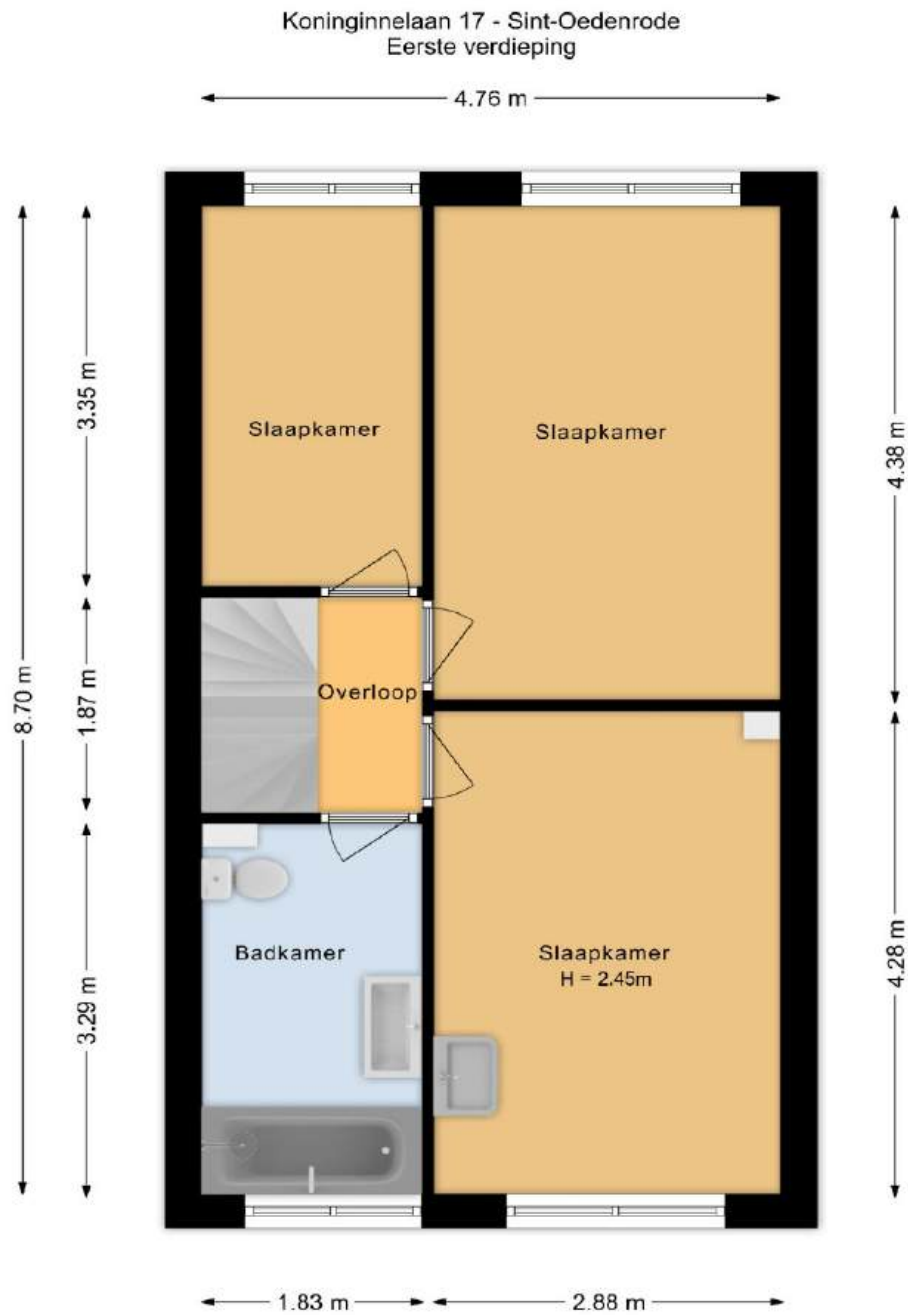


BEGANE GROND



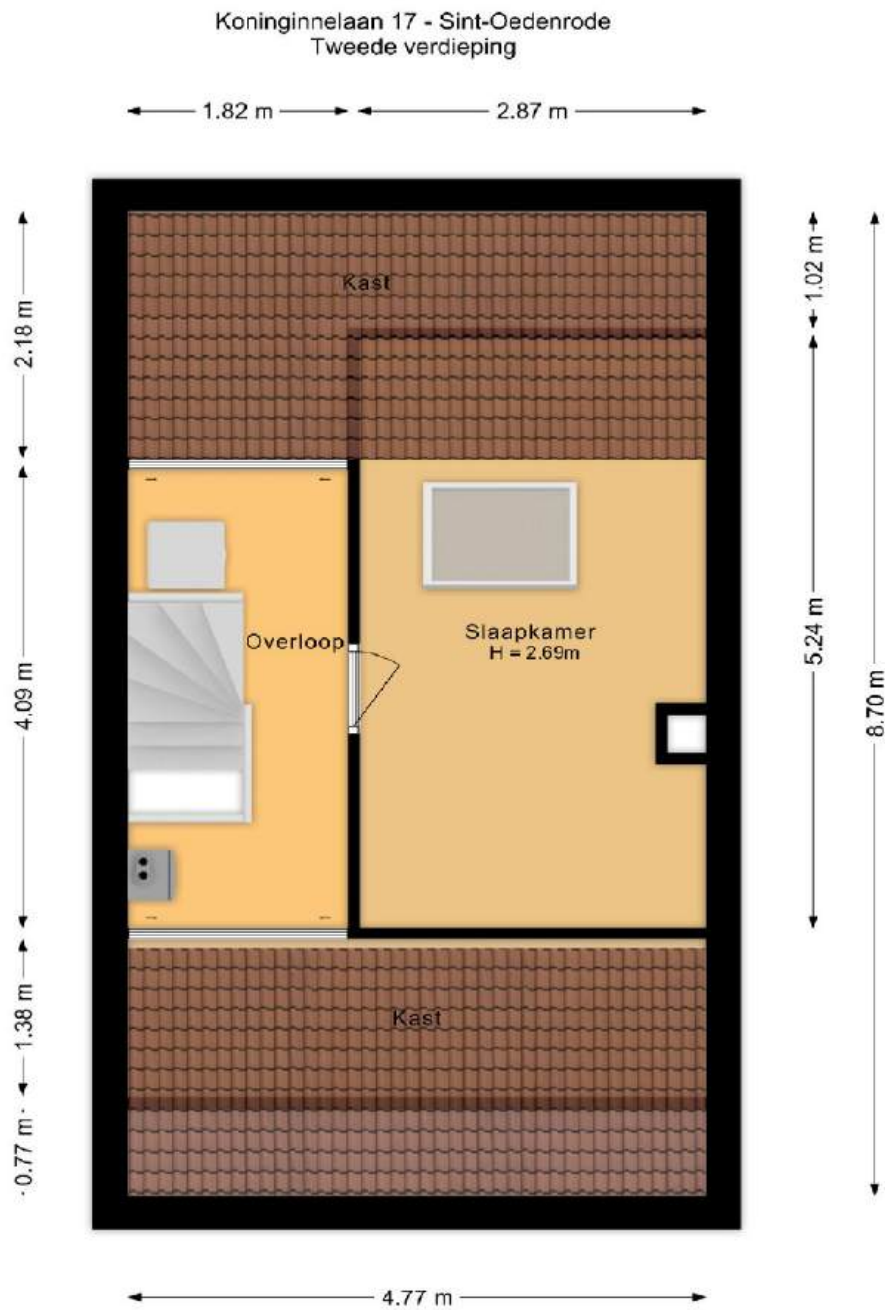
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



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

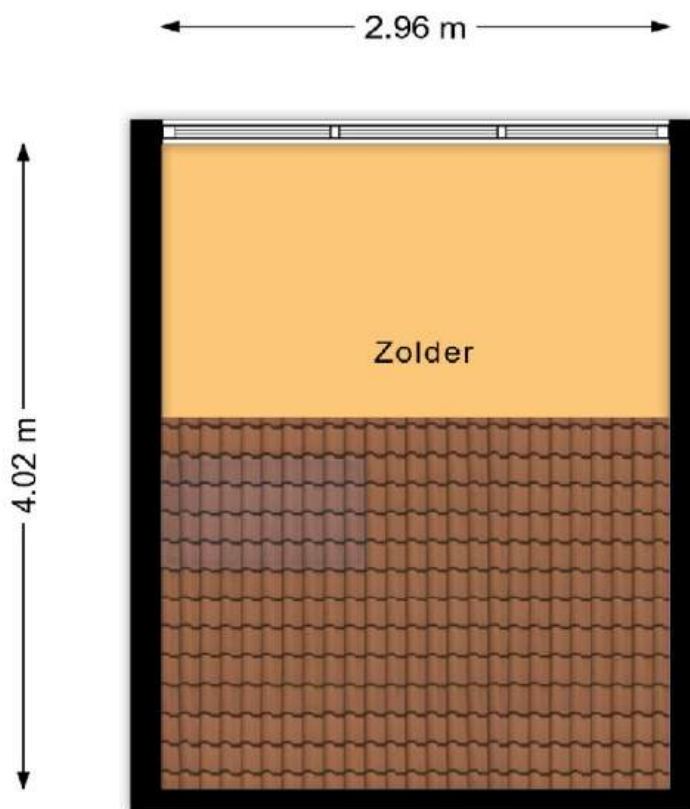
TWEEDE VERDIEPING



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

GARAGE ZOLDER

Koninginnelaan 17 - Sint-Oedenrode
Garage zolder



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

 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.