



GROENE-WOUD 3
5491 TV Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.GROENE-WOUD3.NL



SOORT WOONHUIS
Villa, vrijstaande woning



BOUWJAAR
2009



WOONOPPERVLAKTE
323 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
2305 m²



INHOUD
1240 m³



AANTAL KAMERS
9 (6 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 2 aparte toiletten

Exclusief wonen op een van de mooiste verborgen plekken van Sint-Oedenrode

Een huis waar ruimte geen beperking kent. Waar iedereen zijn eigen plek heeft, maar waar je toch altijd samenkomt. Waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar iedere dag voelt alsof je woont op een plek ver weg van de drukte, terwijl alle voorzieningen juist dichtbij zijn.

Groene-Woud 3 in Sint-Oedenrode is zo'n woning. Dit onder architectuur gebouwde familiehuis verrast op alle fronten. De indrukwekkende ruimtes, zes volwaardige slaapkamers, twee badkamers, de sfeervolle leefkeuken als hart van het huis en de prachtige verbinding met de omliggende tuin zorgen ervoor dat je hier direct voelt hoe bijzonder wonen kan zijn. Een woning waar iedereen zijn eigen plek heeft, maar waar het gezin tegelijkertijd moeiteloos samenkomt.

Binnen geniet je van ruim 323 m² woonoppervlakte, hoogwaardige materialen, veel lichtinval en een afwerking die direct vertrouwen geeft. Buiten wacht een perceel van maar liefst 2.305 m² dat voelt als een eigen privépark. Volwassen bomen, een schitterende vijver, verschillende terrassen, een sfeervol tuinhuis en een multifunctionele garage maken het plaatje compleet.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit je hier uitstekend. De woning beschikt onder andere over energielabel A, 24 zonnepanelen, vloerverwarming door de gehele woning en diverse moderne installaties die bijdragen aan een aangenaam en energiezuinig woonklimaat.

Groene-Woud 3 is bovenal een huis dat gemaakt is om te leven. Om kinderen te laten opgroeien, vrienden te ontvangen, lange zomeravonden buiten door te brengen en jarenlang met plezier thuis te komen.

In het kort:

- Onder architectuur gebouwd door Sjef van Griensven
- Bouwjaar 2009
- Perceel van circa 2.305 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 323 m²
- Inhoud circa 1.240 m³
- Energielabel A
- 24 zonnepanelen
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- WTW-installatie en centraal stofzuigsysteem
- Zes royale slaapkamers
- Twee complete badkamers
- Multifunctionele ruimte op de begane grond
- Vrijstaande multifunctionele garage
- Sfeervol tuinhuis met bar en houtkachel
- Volledige privacy in een parkachtige tuin
- Oplaadpunt voor elektrische auto

Begane grond

Via de indrukwekkende entree stap je een woning binnen waar direct duidelijk wordt dat hier met veel aandacht is ontworpen. De royale hoogte van de hal, de vide en de warme houten accenten in de deuren en trap zorgen voor een stijlvolle eerste indruk.

Vanuit de hal kom je direct in de leefkeuken terecht. En wat voor een leefkeuken. Dit is zonder twijfel het kloppend hart van de woning. Een ruimte waar het hele gezin samenkomt, waar lange diners plaatsvinden en waar vrienden en familie moeiteloos aanschuiven. Een eettafel van vier meter? Die past hier met gemak.

De luxe keuken is opgesteld rondom een groot spoeileiland dat gericht is op het eetgedeelte. Daarnaast beschikt de keuken over een uitgebreide wandopstelling en een apparatenwand. Uiteraard ontbreekt het aan niets. De keuken is voorzien van een gasfornuis, Quooker, koffiezetapparaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens lange avonden aan tafel.

Wat direct opvalt is de enorme hoeveelheid licht en het constante contact met de tuin. Dankzij de vele ramen en openslaande deuren lijkt het groen overal onderdeel van het interieur.

Aansluitend bereik je de woonkamer. Een heerlijke leefruimte met warme houten vloer, een tweede gashaard en opnieuw volop zicht op de tuin. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra karakter, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde het buitenleven letterlijk naar binnen halen.

Vanuit de keuken bereik je een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als tv-kamer. Een ideale plek als speelkamer, kantoor aan huis, hobbyruimte of slaapkamer op de begane grond. Dankzij de aanwezige airconditioning en de directe toegang tot de tuin is dit een ruimte die zich moeiteloos aanpast aan iedere woonwens.

Aansluitend bevinden zich een tussenruimte met wastafel en een praktische bijkeuken met grote schuifkastenwand en volop bergruimte.

Eerste verdieping

De fraaie vide vormt het middelpunt van de eerste verdieping en zorgt voor een prachtig ruimtelijk gevoel. Vanaf de overloop kijk je uit over de entreehal, waardoor de woning een open en lichtig karakter behoudt.

Hier bevinden zich vier royale slaapkamers, een praktische wasruimte en de luxe hoofdbadkamer.

De master bedroom is een plek waar je iedere ochtend met plezier wakker wordt. Via de openslaande deuren kijk je uit over de overkapping en de indrukwekkende tuin. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over airconditioning, een royale inloopkast en directe toegang tot de badkamer.

De badkamer is stijlvol en tijdloos uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte.

Ook de wasruimte is royaal opgezet en voorzien van een praktische tegelvloer, vaste kastenwand en voldoende ruimte voor wasmachine, droger en extra opslag.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Hier bevinden zich nog eens twee grote slaapkamers, een tweede badkamer, diverse bergingen en extra opbergruimte. De slaapkamers lopen door tot in de nok, wat zorgt voor prachtige hoogtes en een unieke sfeer.

De tweede badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafel en toilet. Ideaal voor een groot gezin, logés of thuiswonende kinderen.

Een tuin die voelt als een privépark

Buiten wacht misschien wel het grootste pluspunt van deze woning.

De tuin voelt als een eigen park. Een plek waar rust, natuur en privacy samenkomen. Volwassen bomen, grote gazons, kleurrijke borders, sierlijke beplanting en verrassende zichtlijnen zorgen ervoor dat iedere wandeling door de tuin een nieuwe ervaring is.

Een bijzonder element vormt de fraaie vijver die vanaf de voortuin langs de zijkant naar de achtertuin loopt. Samen met de vlonder creëert dit een unieke sfeer die perfect aansluit bij de architectuur van de woning.

Direct aan het huis bevindt zich een royale overkapping die volledig geïntegreerd is in het oorspronkelijke ontwerp. De fraaie hoogte, de houten accenten en het uitzicht op de tuin maken dit een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar buiten te zitten.

Tuinhuis voor lange avonden

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol tuinhuis dat uitnodigt tot lange zomeravonden en gezellige bijeenkomsten.

Met een bar, houtkachel, diverse aansluitingen en glazen schuifwanden die volledig geopend kunnen worden, is dit de ideale plek voor feestjes, borrels of ontspannen avonden met familie en vrienden.

Vrijstaande garage met eindeloze mogelijkheden

Ook de vrijstaande garage is veel meer dan alleen een plek voor auto's.

Het gebouw beschikt over twee dubbele openslaande deuren aan de voorzijde en is intern verdeeld in een garagegedeelte en een atelierruimte. Dankzij de aanwezigheid van gas, water en elektra zijn de mogelijkheden bijzonder groot.

Een kantoor aan huis, atelier, hobbyruimte, praktijkruimte of ruimte voor een inwonend kind of mantelzorgsituatie behoren allemaal tot de mogelijkheden, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen.

Voor de garage bevindt zich bovendien een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's, een camper, caravan of aanhanger. Oplaadpunt voor een elektrische auto is uiteraard ook aanwezig.

Ligging

De ligging vormt de perfecte afsluiting van het totaalplaatje.

Groene-Woud is een straat die veel Rooienaren kennen, maar waar je zelden komt. Juist daardoor ervaar je hier een ongekende rust. Als rustige zijstraat van de Sluitappel woon je hier vrijwel uitsluitend tussen bestemmingsverkeer.

Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Binnen enkele minuten fiets je naar het centrum van Sint-Oedenrode voor winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Ook de A50 bereik je binnen enkele minuten, waardoor steden als Eindhoven, Den-Bosch en Veghel uitstekend bereikbaar zijn.

Hier geniet je iedere dag van ruimte, rust en privacy, zonder afstand te doen van de voordelen van het dorp.

Disclaimer

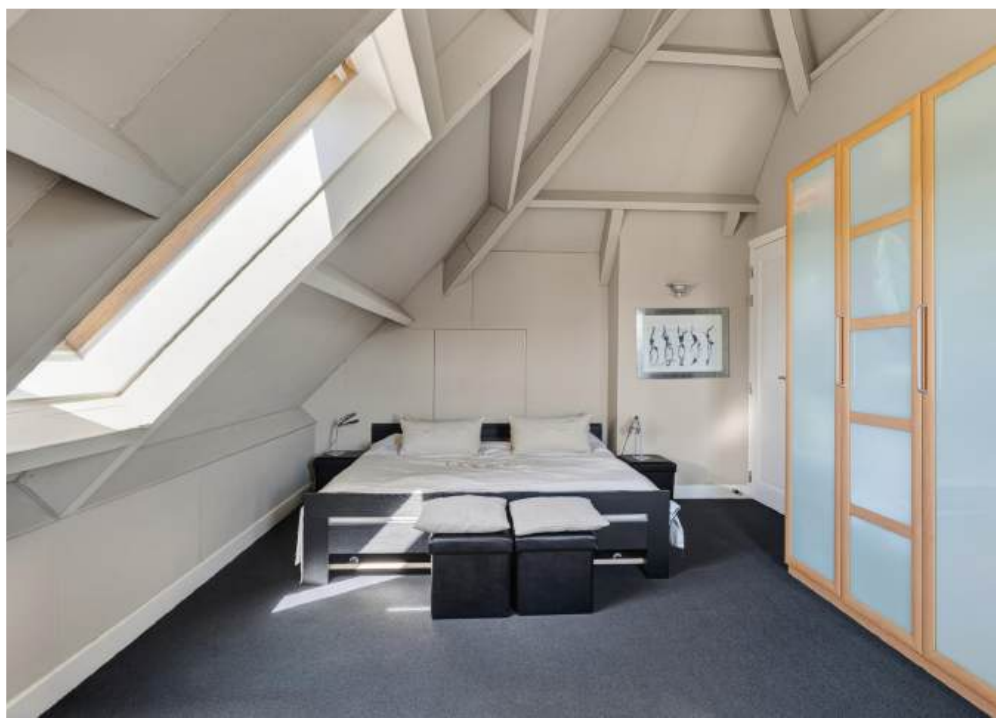
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.













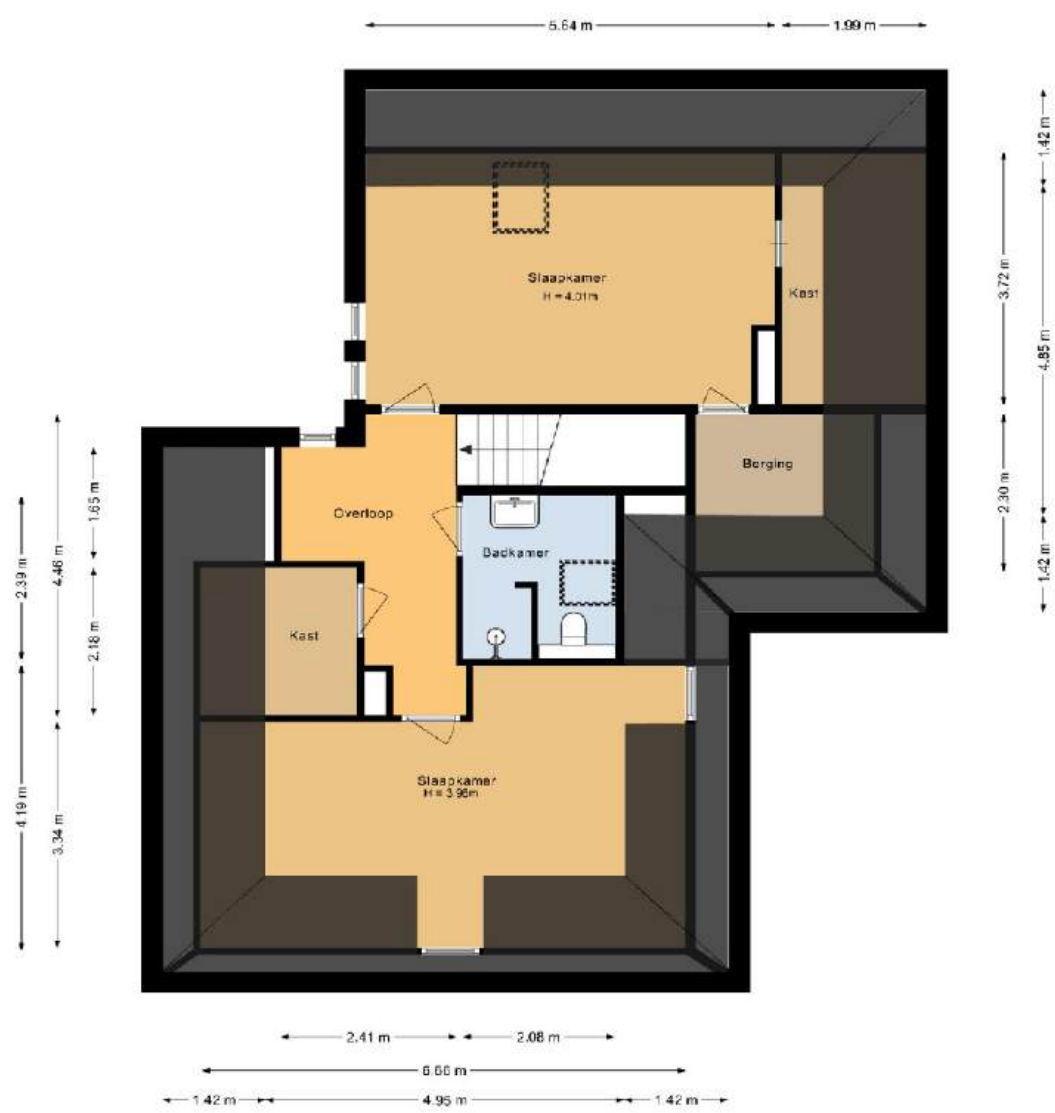
BEGANE GROND



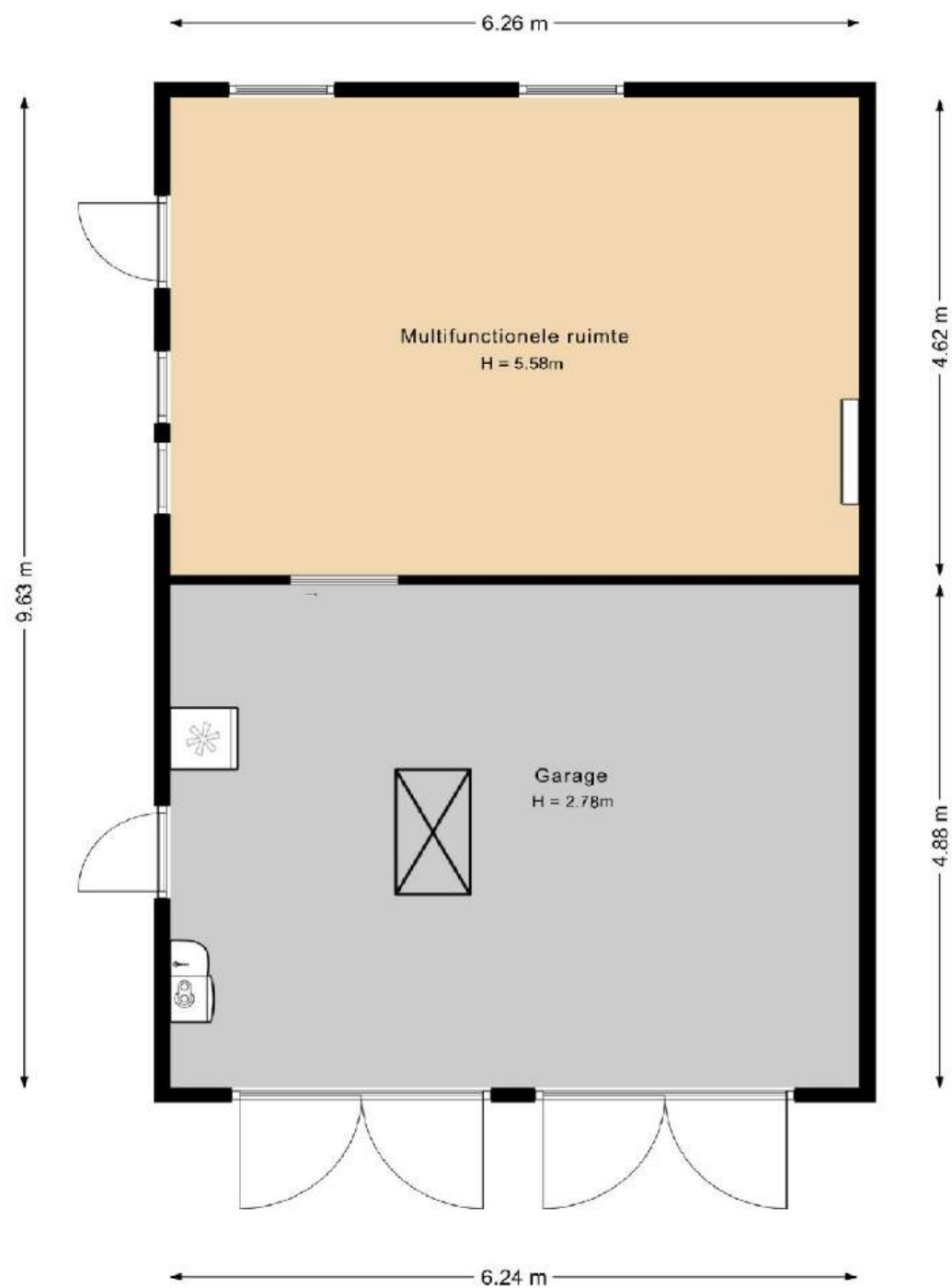
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



GARAGE



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.