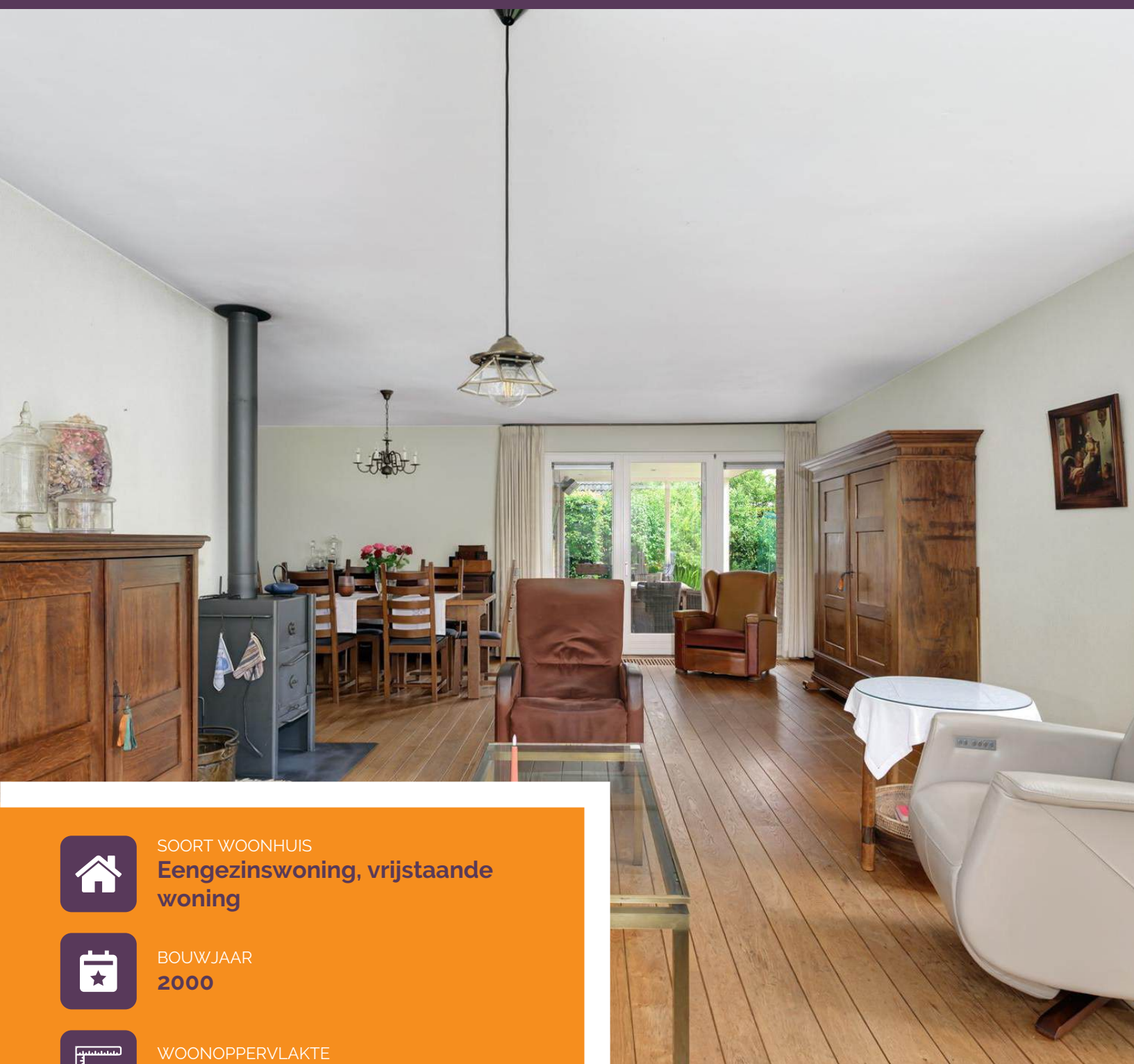




MEERKOET 23

5492 PM Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.MEERKOET23.NL



SOORT WOONHUIS
**Eengezinswoning, vrijstaande
woning**



BOUWJAAR
2000



WOONOPPERVLAKTE
189 m²



PERCELOPPERVLAKE
721 m²



INHOUD
678 m³



AANTAL KAMERS
8 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 2 aparte toiletten



Een vrijstaand familiehuis waar ruimte, groen en wooncomfort samenkomen

Meerkoet 23 is zo'n woning die je blijft verrassen. Van de buitenzijde zie je direct dat dit geen standaard woning is. De speelse architectuur, de vrije ligging en het vele groen rondom geven het huis een eigen karakter. Eenmaal binnen ontdek je pas hoeveel ruimte er werkelijk aanwezig is.

Met maar liefst 189 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers, een multifunctionele garage, een ruime tweede verdieping en een prachtige tuin rondom is dit een huis waar iedereen zijn eigen plek vindt. Of het nu gaat om een opgroeiend gezin, thuiswerken, hobby's of gewoon de wens om royaal te wonen: hier kan het allemaal.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte en ligging. Vanuit vrijwel iedere kamer kijk je uit op groen, terwijl de voorzieningen van de geliefde woonwijk Vogelenzang zich op korte afstand bevinden. De supermarkt, basisschool, speelvoorzieningen en het centrum van Sint-Oedenrode liggen allemaal dichtbij. Het beste van twee werelden dus: wonen aan de rand van het groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De huidige eigenaren zijn bovendien de eerste bewoners van het huis. Dat zegt eigenlijk alles over het wooncomfort en de fijne leefomgeving die deze woning al jarenlang te bieden heeft.

In het kort:

- Vrijstaande woning met speelse architectuur
- Gelegen op een perceel van maar liefst 721 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 189 m²
- Inhoud circa 678 m³
- Vier ruime slaapkamers
- Tweede verdieping met mogelijkheden
- Inpandige garage met diverse gebruiksmogelijkheden
- 12 zonnepanelen
- Centraal stofzuigsysteem (recent vernieuwd)
- Vloerverwarming in hal, toilet, keuken, garage, badkamer en toiletruimte
- Brede oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Energielabel B

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. De groene voortuin loopt bijna naadloos over in de omliggende omgeving en geeft direct een voorproefje van wat deze locatie zo bijzonder maakt.

In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang en de meterkast. Zowel de hal als het toilet zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Een ruimte die direct indruk maakt door de royale opzet en de vele raampartijen rondom. Waar je ook zit, overal word je omringd door groen. De ramen zorgen niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar bieden vanuit iedere hoek een ander uitzicht op de tuin en de omgeving. Midden in de woonkamer vormt de allesbrander een sfeervol middelpunt. Een heerlijke plek om tijdens de koudere maanden samen te komen. De fraaie houten vloer, de royale afmetingen en de verbinding met buiten zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte waar het hele gezin zich thuis voelt. Vanuit meerdere zijden van de woonkamer is de tuin bereikbaar. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aansluitend bevindt zich de leefkeuken. De plek waar dagelijks wordt gekookt, gegeten en bijgepraat. Vanuit de eethoek geniet je van misschien wel het mooiste uitzicht van het huis. Groen waar je kijkt en ieder seizoen een ander decor.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, oven, magnetron, close-in boiler en een 4-pits gasfornuis. Ook hier profiteer je van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Vanuit de keuken bereik je de inpandige garage. Deze ruimte beschikt over openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar buiten en een deur naar de achtertuin. Dankzij de aanwezige vloerverwarming is deze ruimte veel meer dan alleen een garage. Denk aan een kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte of speelkamer. De mogelijkheden zijn hier volop aanwezig.

Daarnaast beschikt de woning over een recent vernieuwd centraal stofzuigsysteem, wat bijdraagt aan het dagelijkse wooncomfort.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan vier volwaardige slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is opvallend ruim opgezet en beschikt over een praktische inloopkast. Vanuit deze kamer heb je tevens toegang tot een eigen balkon. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met uitzicht op het groen rondom de woning.

Ook de overige slaapkamers zijn ruim van formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Op de gehele verdieping ligt een nette pvc-vloer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche en dubbele wastafel. Dankzij de vloerverwarming is het hier ook op koudere dagen aangenaam comfortabel. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte naast de badkamer en is eveneens voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als bergruimte, maar hier liggen volop mogelijkheden voor de toekomst. Het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte behoort tot de mogelijkheden.

Een tuin die blijft verrassen

Buiten wacht misschien wel de grootste verrassing van deze woning.

De tuin is met veel liefde, aandacht en gevoel voor sfeer aangelegd en biedt een bijzondere combinatie van ruimte, privacy en groen. Dankzij het royale perceel van 721 m² is er altijd wel een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw.

Direct aan de woning bevindt zich een fraaie geïntegreerde overkapping met lichtstraat. Een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten.

Verder bestaat de tuin uit een groot gazon, volwassen bomen die zorgen voor optimale privacy, kleurrijke bloemenborders, diverse fruitbomen en een rijke variatie aan beplanting. Het geheel voelt volwassen, groen en verzorgd aan. Achter in de tuin staat een houten berging met praktische houtopslag.

Een leuke extra verrassing bevindt zich aan de zijkant van het perceel. Hier ligt een omheinde moestuin, verscholen achter groene hagen. Een rustige plek die zich ook uitstekend leent voor bijvoorbeeld een zwembad, speeltoestel of trampoline zonder dat dit direct zichtbaar is vanuit de rest van de tuin.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met carport. Hier kunnen met gemak meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd.

Ligging

Meerkoet 23 ligt op een unieke locatie aan de rand van de populaire woonwijk Vogelenzang.

Hier woon je met het gevoel van het buitengebied, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Een basisschool, supermarkt, speelvoorzieningen en het gezellige centrum van Sint-Oedenrode bevinden zich op korte afstand van de woning.

Daarnaast wandel of fiets je vanuit huis zo het omliggende groen in. Juist die combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt deze locatie zo geliefd.

Tot slot

Meerkoet 23 is een woning die op meerdere vlakken weet te verrassen. De royale leefruimtes, de vier slaapkamers, de multifunctionele garage, de prachtige tuin rondom en de unieke groene ligging zorgen samen voor een bijzonder compleet geheel.

Een vrijstaand familiehuis waar ruimte, comfort en natuur op een prachtige manier samenkomen en waar nieuwe bewoners jarenlang met plezier thuis zullen zijn.

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.













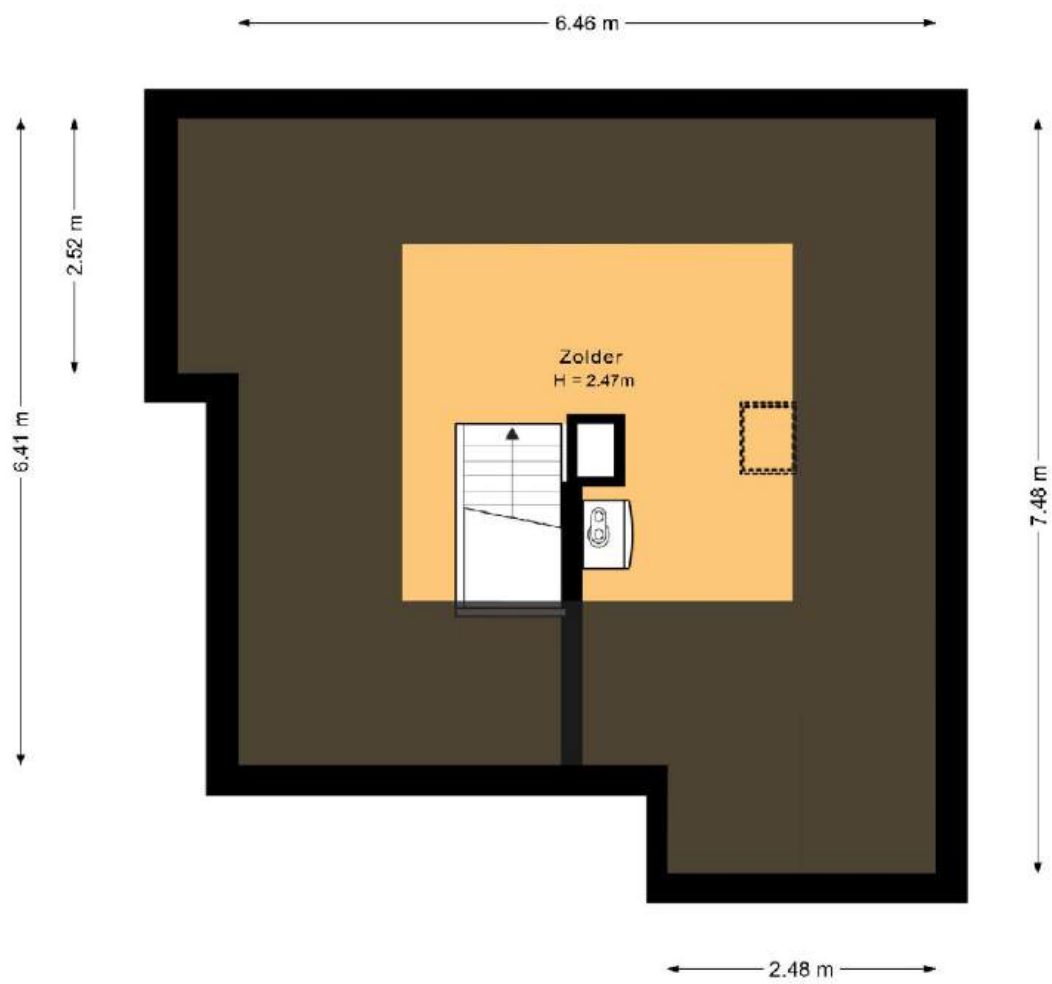
BEGANE GROND



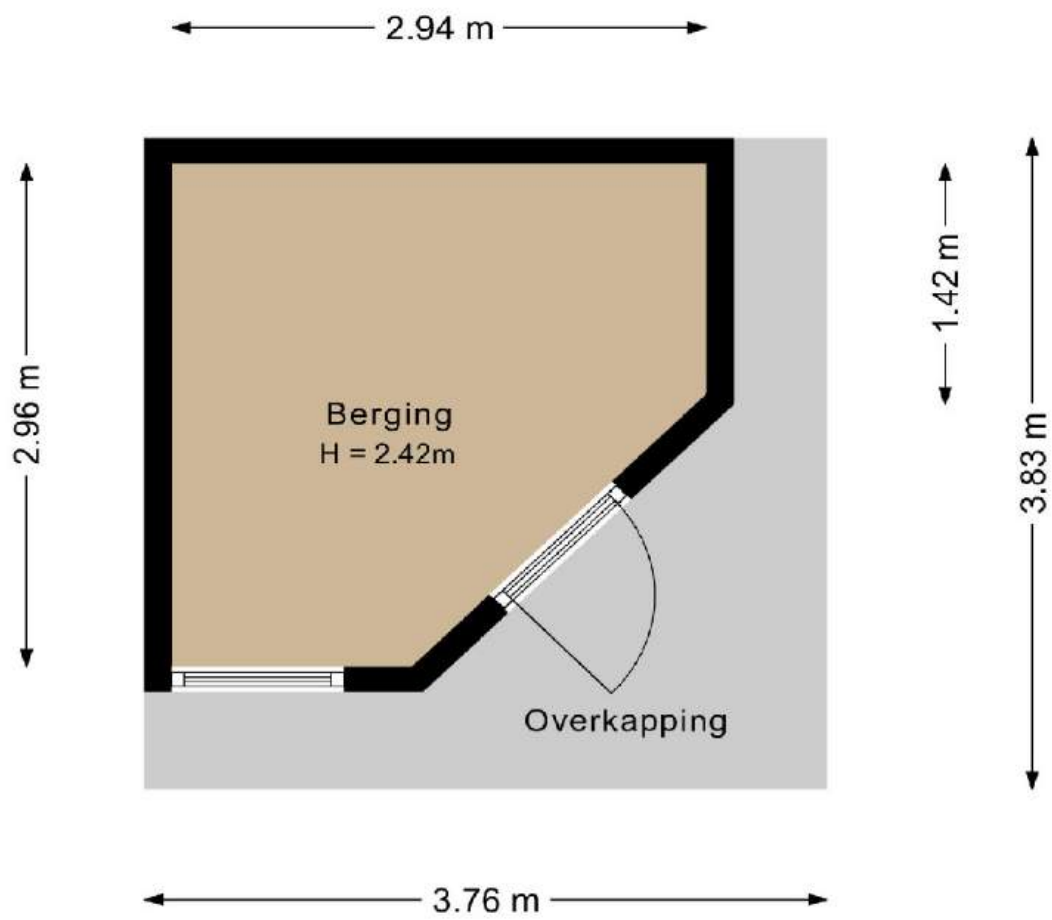
EERSTE VERDIEPING



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


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.