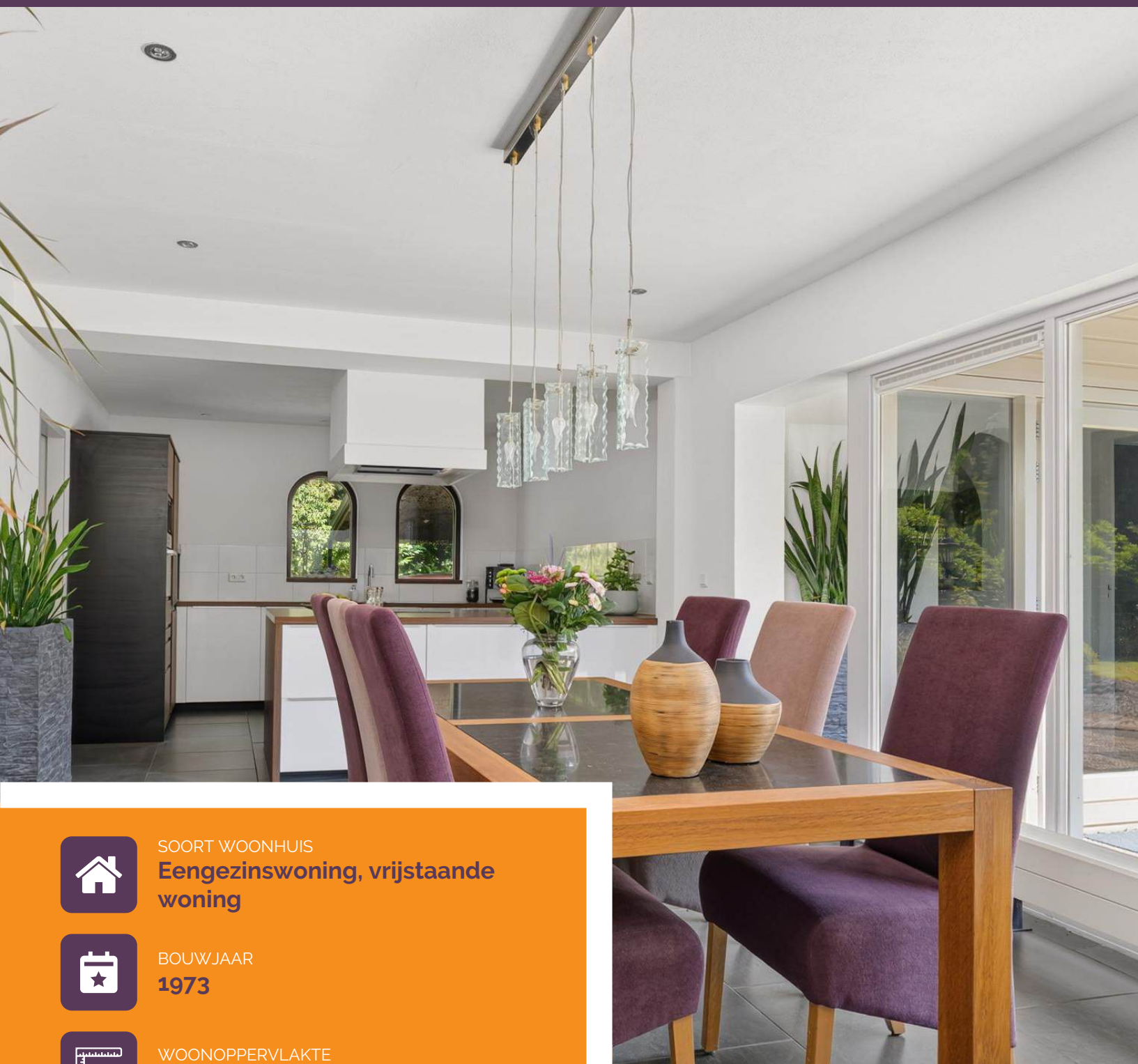




## **LANGSTRAAT 18**

5481 VP Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.LANGSTRAAT18.NL](http://WWW.LANGSTRAAT18.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, vrijstaande woning**



BOUWJAAR  
**1973**



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



PERCEELOPPERVLAKTE  
**5656 m<sup>2</sup>**



INHOUD  
**1498 m<sup>3</sup>**



AANTAL KAMERS  
**9 (3 slaapkamers)**



AANTAL BADKAMERS  
**1 badkamer en 1 apart toilet**



## Een droomplek verscholen in het groen op maar liefst 5.656 m<sup>2</sup>

Sommige woningen zijn bijzonder. Deze woning is ronduit uniek. Aan de Langstraat 18 woon je vrijstaand op een schitterend perceel van maar liefst 5.656 m<sup>2</sup>, volledig omringd door volwassen bomen, kleurrijke borders en verrassende doorkijkjes. Hier ervaar je iedere dag rust, privacy en natuur, terwijl het gezellige centrum van Schijndel en de uitvalswegen zich op slechts enkele minuten afstand bevinden.

De voormalige kijk- en wandeltuin maakt dit perceel werkelijk uniek. Kronkelende paden voeren je langs vijvers, kleurrijke bloemperken, sfeervolle Japanse bomen en een boomgaard met volwassen fruitbomen, struiken en planten. Ieder seizoen laat de tuin zich weer van een andere kant zien. Het voelt alsof je iedere dag door een eigen park wandelt.

Ook binnen maakt de woning indruk. Royale leefruimtes, veel glas, prachtig uitzicht op het groen en verrassend veel mogelijkheden zorgen ervoor dat deze woning geschikt is voor vrijwel iedere woonwens. Of je nu zoekt naar een ruim familiehuis, een kantoor of praktijk aan huis, een plek voor mantelzorg of een inwonend kind (uiteraard met toestemming van de gemeente), of misschien zelfs een kleinschalige bed & breakfast; de mogelijkheden zijn hier uitzonderlijk.

### In het kort:

- Vrijstaande woning op een perceel van 5.656 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 342 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 1498 m<sup>3</sup>
- Voormalige kijk- en wandeltuin met vijvers, Japanse bomen en honderden bijzondere planten
- Volledig omringd door groen met optimale privacy
- Zeer royale leefruimtes en multifunctionele indeling
- Mogelijkheden voor mantelzorg, kantoor, praktijk of bed & breakfast (uiteraard met toestemming van de gemeente)
- Moderne keuken uit 2016
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Renovatie pannendak uitgevoerd in 2016
- Dak van de serre vernieuwd in 2020
- Multifunctionele ruimte voorzien van vloerverwarming
- Begane grond grotendeels voorzien van vernieuwde schakelaars en stopcontacten (2017)
- Dubbele garage, carport en meerdere bergingen
- Elektrisch toegangshek en ruime oprit voor meerdere auto's

### Rondleiding

Je komt binnen in een royale ontvangsthall waar direct de indrukwekkende vide de aandacht trekt. Deze zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel zodra je binnenstapt. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

De woonkamer is royaal van formaat en dankzij de vele ramen geniet je vanuit iedere hoek van het uitzicht op de prachtige tuin. Openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met het terras. De woonkamer bestaat uit twee sfeervolle gedeeltes, waardoor je eenvoudig verschillende zithoeken kunt creëren. Denk aan een gezellige televisiehoek en een aparte lees- of zitkamer. Beide ruimtes beschikken bovendien over een eigen haard, wat extra sfeer geeft tijdens de koudere maanden.

Via fraaie glas-in-looddeuren bereik je de woonkeuken. Ook hier staat het uitzicht centraal. De keuken is in 2016 vernieuwd en beschikt over een modern kookeiland met onder andere een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je samen geniet van het uitzicht over de tuin.

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele kamer die momenteel dienstdoet als kantoor. Natuurlijk is deze ruimte ook uitstekend geschikt als speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Daarachter volgt opnieuw een verrassend gedeelte van de woning. Via een tweede hal met garderobe, toilet en eigen entree bereik je de praktische bijkeuken met keukenblok, witgoed aansluitingen en toegang tot een bergzolder. Daarnaast is er een berging aanwezig.

Vervolgens kom je in misschien wel de meest verrassende ruimte van het huis. Een royale multifunctionele leefruimte met karakteristieke ronde vormen, grote raampartijen, vloerverwarming en directe toegang tot de tuin. Deze ruimte is volledig naar eigen wens in te richten. Denk aan een tweede woonkamer, een gastenverblijf, atelier, kantoor of praktijkruimte met een eigen entree. Dankzij de aanwezige aansluitingen in de bijkeuken is het bovendien mogelijk hier een badkamer te realiseren, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor een zelfstandige woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg of een inwonend familielid (uiteraard met toestemming van de gemeente).

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De master bedroom is uitzonderlijk royaal en bestaat momenteel uit twee met elkaar verbonden ruimtes. Hierdoor is het eenvoudig om weer een vierde slaapkamer te creëren indien gewenst. Daarnaast beschikt de hoofdslaapkamer over veel kastruimte en bergingen, een inloopkast achter een kastenwand en een extra ruimte met grote dakramen die momenteel perfect dienst kan doen als atelier, schilderruimte, hobbykamer of vierde slaapkamer. Hier bevindt zich tevens een ruime, moderne en recent (2016) vernieuwde badkamer voorzien van een ligbad en douche.

De overige slaapkamers zijn eveneens ruim opgezet. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt zelfs over openstaande deuren naar een eigen balkon met uitzicht over de voortuin.

### **Buitenleven**

De tuin vormt zonder twijfel het absolute hoogtepunt van deze woning.

Ooit aangelegd als officiële kijk- en wandeltuin en dat zie je direct terug in de bijzondere opzet. Slingerende wandelpaden leiden je langs kleurrijke borders, volwassen bomen, rustgevende vijvers en verschillende thematuinen. In het voorjaar zorgen bloeiende rozen, rododendrons en azalea's voor een kleurrijk geheel. Verderop ontdek je sfeervolle Japanse bomen en struiken, een grote verscheidenheid aan bijzondere vaste planten en een boomgaard met volwassen fruitbomen. Overall hoor je vogels fluiten en geniet je van rust, ruimte en volledige privacy.

Direct achter de woning ligt een verhoogd terras met een overdekt gedeelte waar je vrijwel het hele jaar door buiten kunt zitten. Daarnaast bevindt zich hier nog een sfeervolle multifunctionele tuinkamer die perfect gebruikt kan worden als zomerse woonkamer, hobbyruimte of ontspanningsruimte.

Ook aan praktische voorzieningen ontbreekt niets. Het elektrisch toegangshek, een brede oprit voor meerdere auto's, een carport, meerdere bergingen en een royale dubbele garage met twee elektrische garagedeuren zorgen voor optimaal gebruiksgemak.

### **Ligging**

Ondanks de enorme rust en privacy woon je verrassend centraal. Het centrum van Schijndel met winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen ligt op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar. Hierdoor combineert deze woning het gevoel van volledig vrij wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

### **Een woning die je moet beleven**

Langstraat 18 is veel meer dan alleen een vrijstaande woning. Het is een plek waar wonen, natuur en vrijheid volledig samenkomen. Een woning die zich moeiteloos aanpast aan iedere levensfase en waarin de mogelijkheden vrijwel eindeloos zijn. Van royaal familiehuis tot werken aan huis, van mantelzorgwoning tot bed & breakfast; hier kan het allemaal.

### **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.













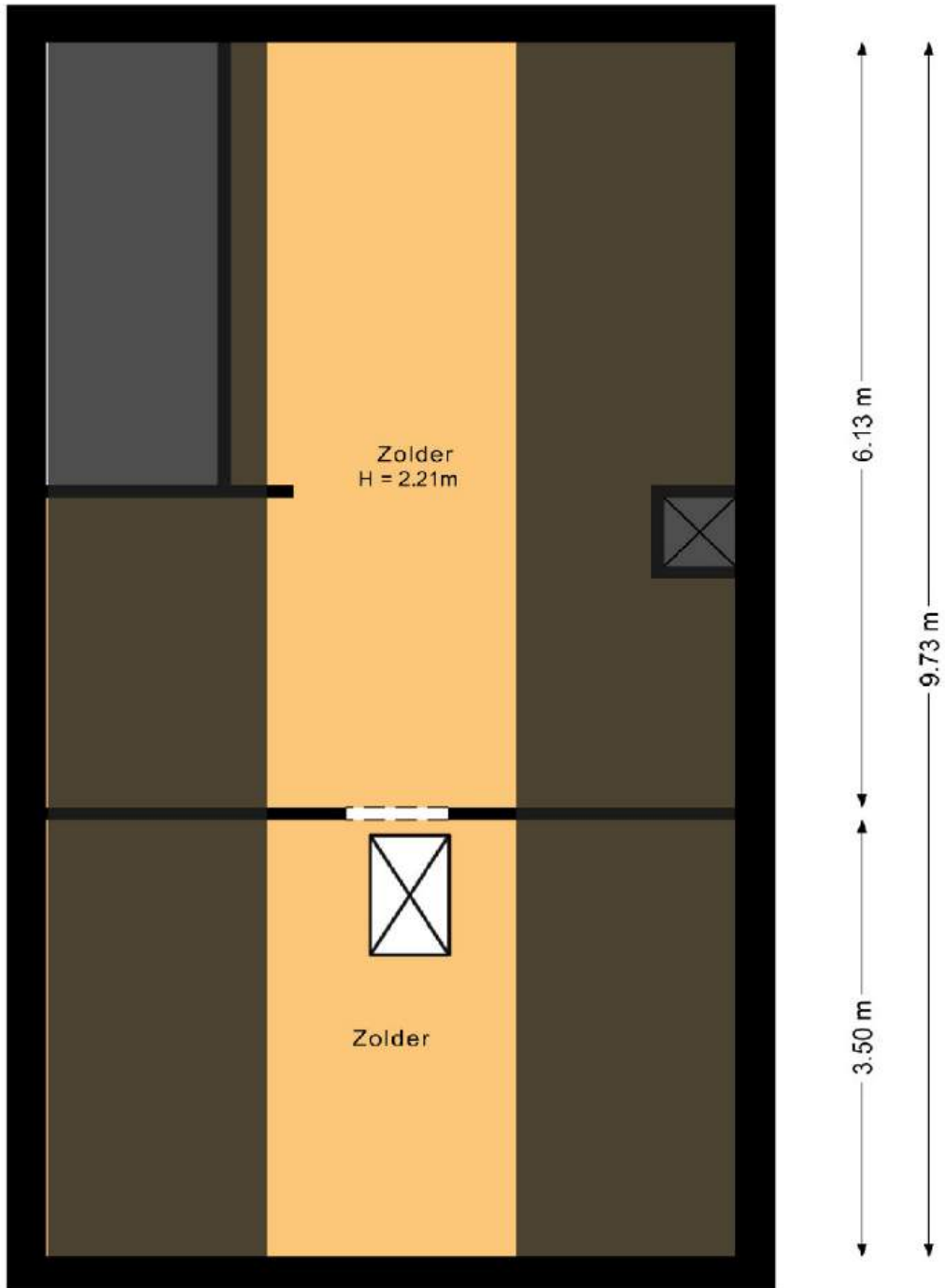
# BEGANE GROND



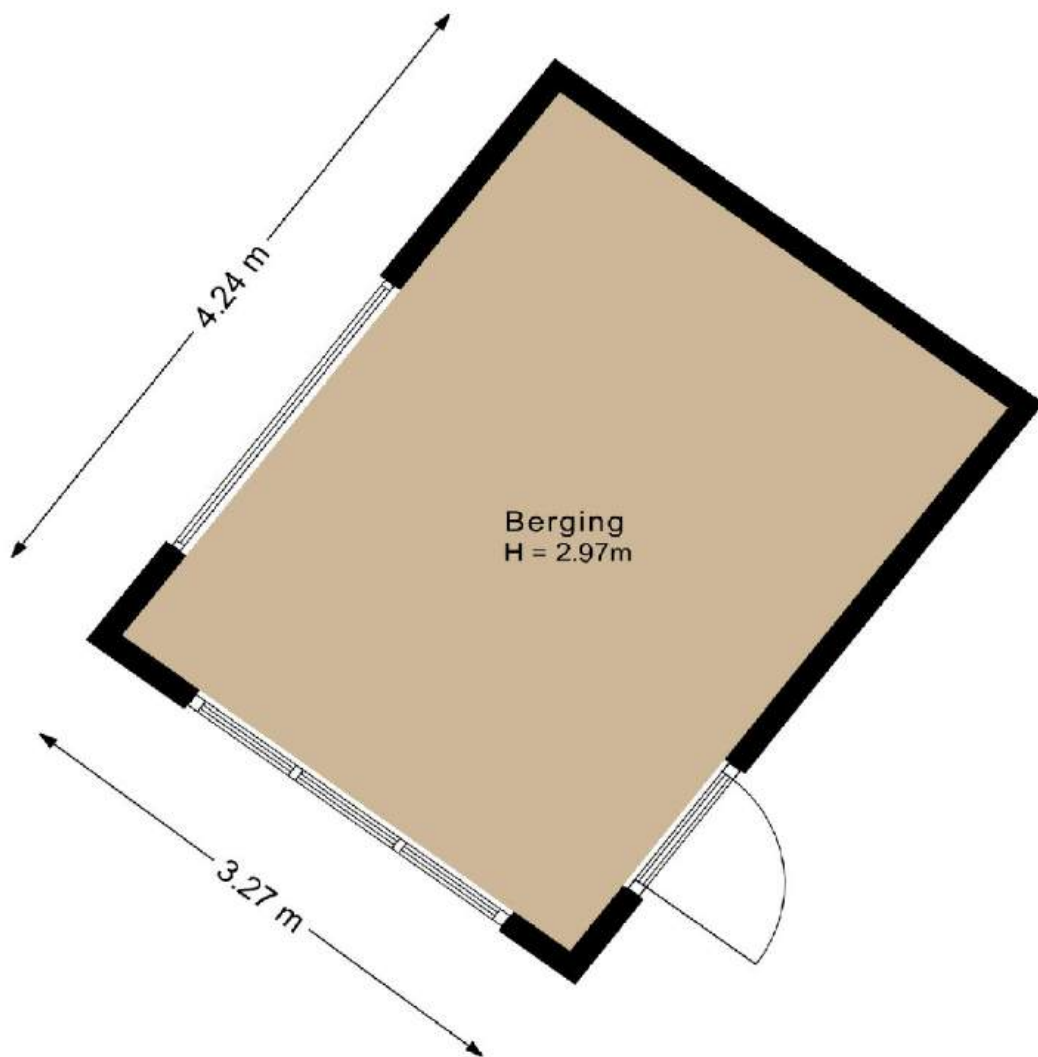
# EERSTE VERDIEPING



# 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](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.