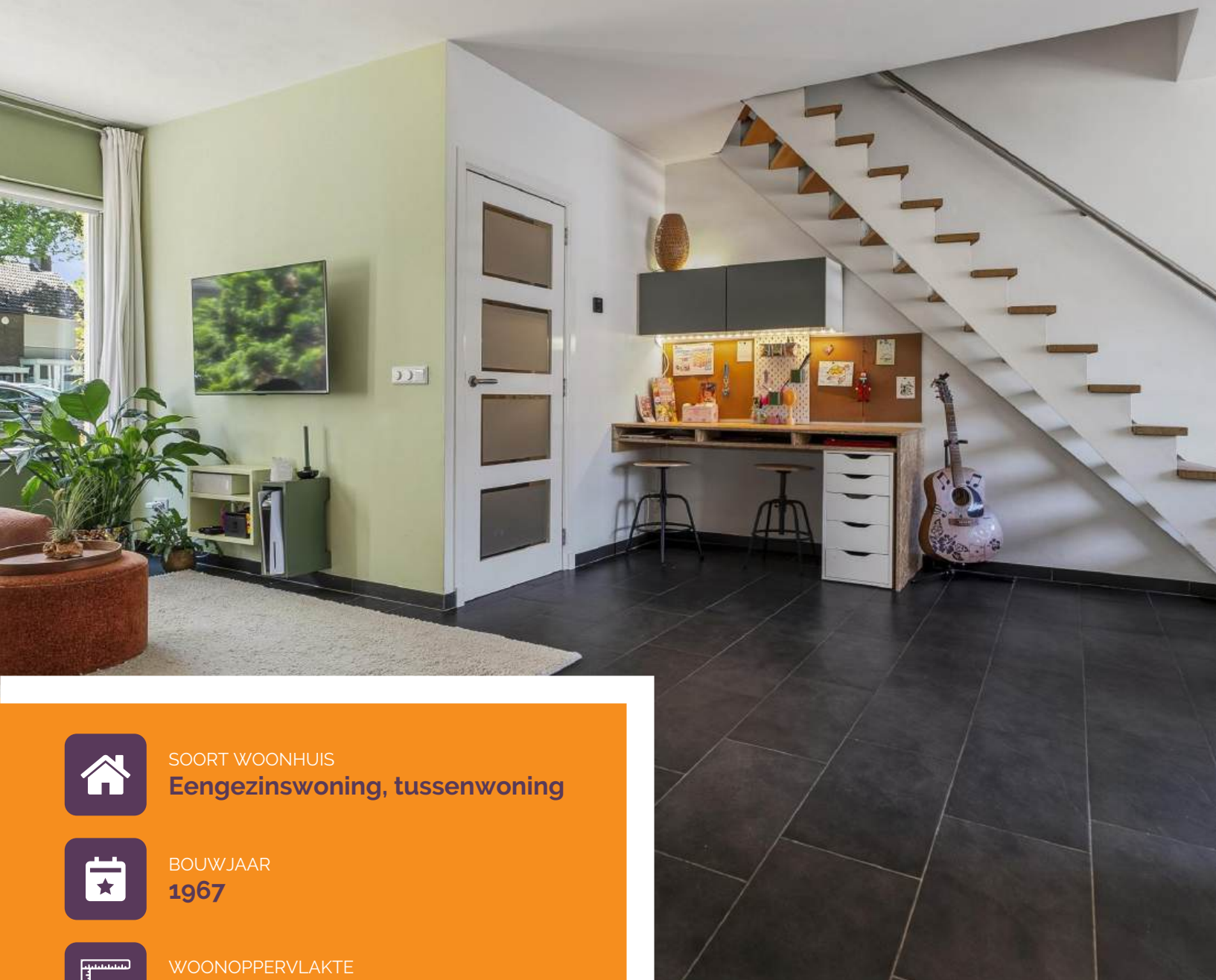




**VAN RIJCKEVORSEL VAN  
KESSELLAAN 11**

5491 GD Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.VANRIJCKEVORSELVANKESSELLAAN11.NL](http://WWW.VANRIJCKEVORSELVANKESSELLAAN11.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, tussenwoning**



BOUWJAAR  
**1967**



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



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



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



AANTAL KAMERS  
**5 (4 slaapkamers)**



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



## Sfeervol gezinshuis met vier slaapkamers, energielabel A en een ideale ligging

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een uitstekende ligging samenkomen? Dan is Van Rijckevorsel van Kessellaan 11 in Sint-Oedenrode absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze sfeervolle tussenwoning biedt verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en diverse duurzame voorzieningen zoals vloerverwarming, 10 zonnepanelen en energielabel A.

De woning ligt bovendien op een fantastische locatie. Schuin tegenover de Odaschool, met een speeltuintje direct achter de woning en het centrum van Sint-Oedenrode op korte loopafstand. Een ideale plek voor gezinnen die comfortabel willen wonen op een rustige, kindvriendelijke locatie.

### In het kort:

- Sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning
- Energietabel A
- Vier slaapkamers
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- 10 zonnepanelen (2024)
- Toilet vernieuwd in 2025
- HR++ glas aan de voorgevel, voordeur en toiletraam (2024)
- Kunststof dakkapel op de tweede verdieping (2012)
- Platte dak van de berging vernieuwd in 2024
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Basisschool schuin tegenover de woning
- Speeltuintje direct achter de woning

## Rondleiding

Je komt binnen in de hal, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, het in 2025 vernieuwde toilet, een praktische garderobenis die ook ideaal is voor het plaatsen van een kinderwagen en de deur met glas naar de woonkamer.

De woonkamer is sfeervol en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De open trap vormt een fraaie blikvanger en onder de trap is slim gebruikgemaakt van de ruimte met een fijne werkplek of speelhoek voor de kinderen.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met een prettig uitzicht over de tuin. Dankzij de halfopen verbinding met de keuken blijven beide ruimtes mooi met elkaar verbonden. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een gaskookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een plintboiler uit 2018 voor snel warm water.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer beschikt over een vaste schuifkastenwand. Ook de overige slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, wastafel en tweede toilet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de kunststof dakkapel is hier een royale vierde slaapkamer gerealiseerd. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen en volop praktische bergruimte. Ook achter de slaapkamer is extra bergruimte aanwezig.

## Buiten

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is verzorgd aangelegd. Direct aan de woning ligt een ruim terras met zonneluifel waar je heerlijk kunt zitten. Verder beschikt de tuin over een tweede terras, een gazon, diverse beplanting en voldoende ruimte voor spelende kinderen.

Achter in de tuin staat een stenen berging met een in 2024 vernieuwd plat dak. Uiteraard beschikt de tuin ook over een handige achterom.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en groen, wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling.

## Locatie

De ligging aan de Van Rijckevorsel van Kessellaan is zonder meer een groot pluspunt. Je woont hier op een rustige en kindvriendelijke locatie, schuin tegenover een basisschool en met een speeltuintje direct achter de woning. Ook het levendige centrum van Sint-Oedenrode ligt op loopafstand, waardoor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn.

Daarnaast wandel je binnen enkele minuten naar de Dommel en de groene omgeving van plan Dotterbloem, waar je heerlijk kunt wandelen of ontspannen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn ook steden als Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

## 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.





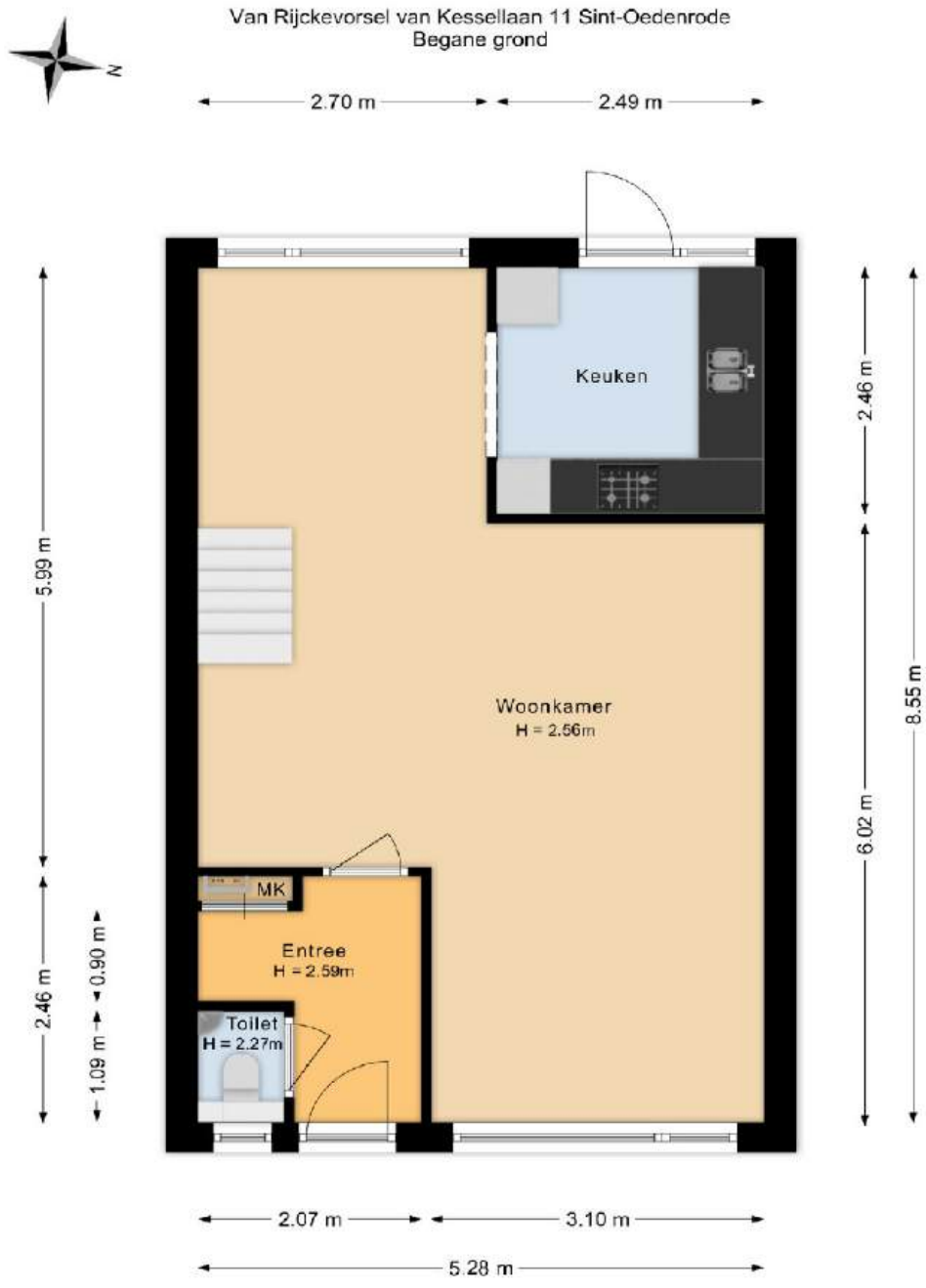








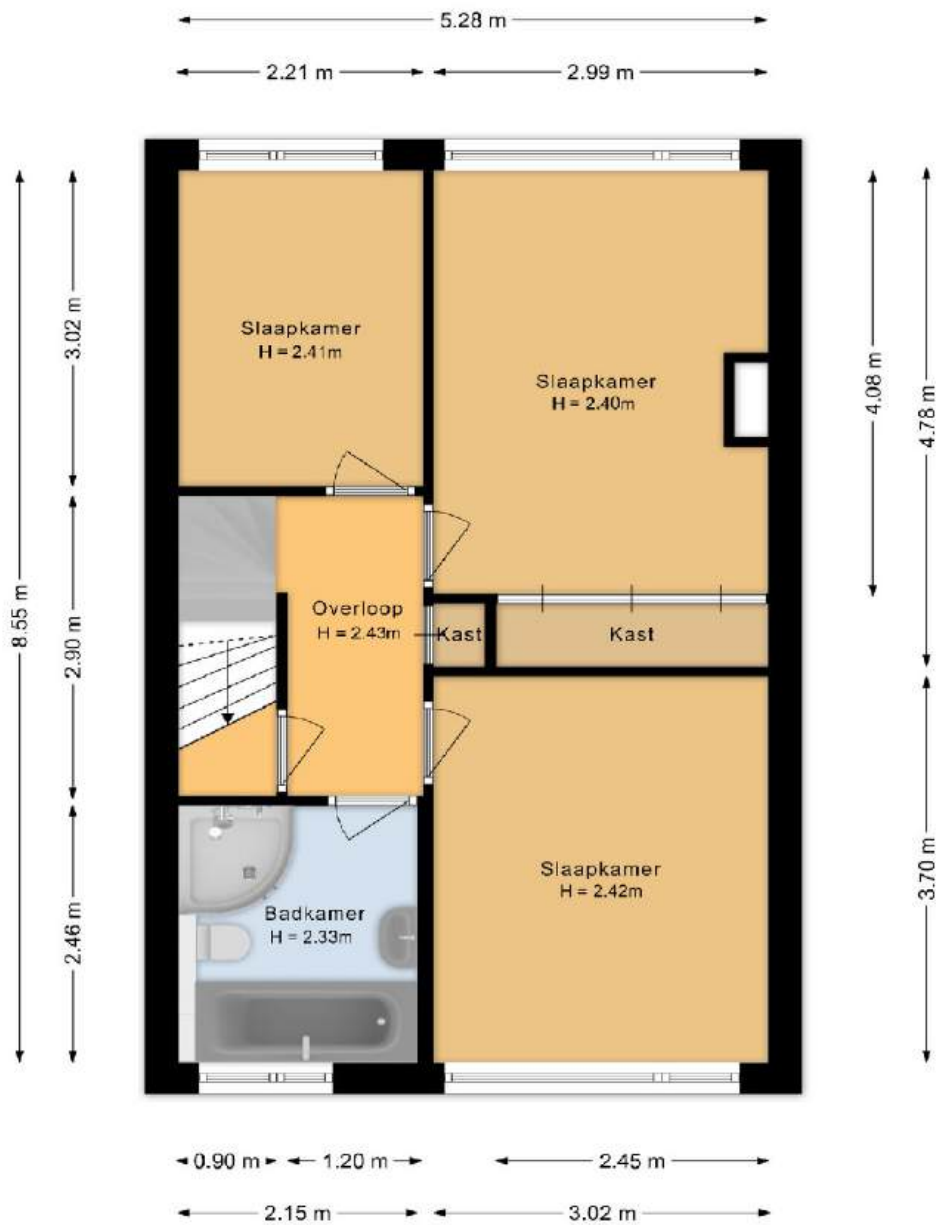
# BEGANE GROND



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

# EERSTE VERDIEPING

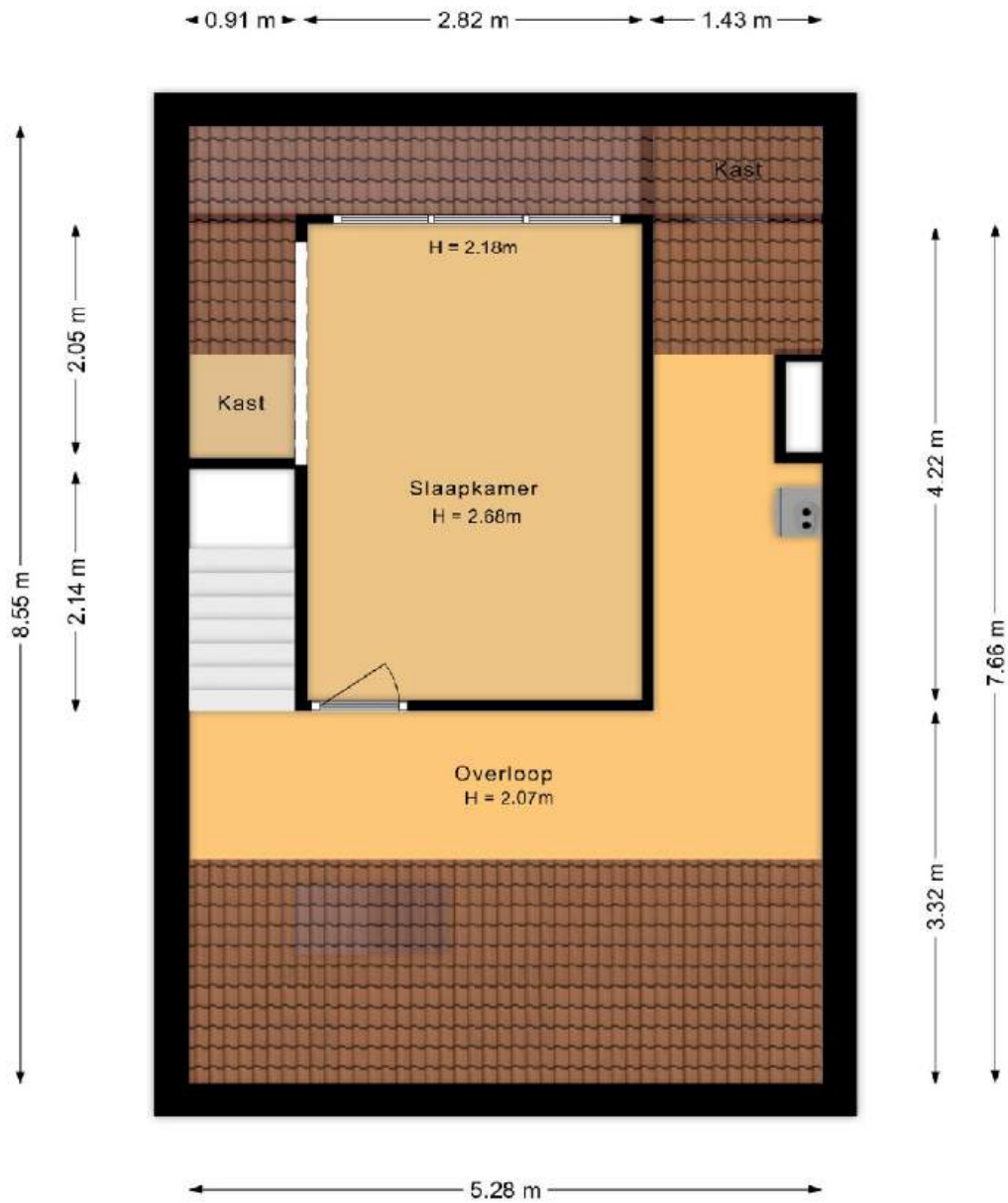
Van Rijkevorsel van Kessellaan 11 Sint-Oedenrode  
Eerste verdieping



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

# TWEEDE VERDIEPING

Van Rijckevorsel van Kessellaan 11 Sint-Oedenrode  
Tweede verdieping

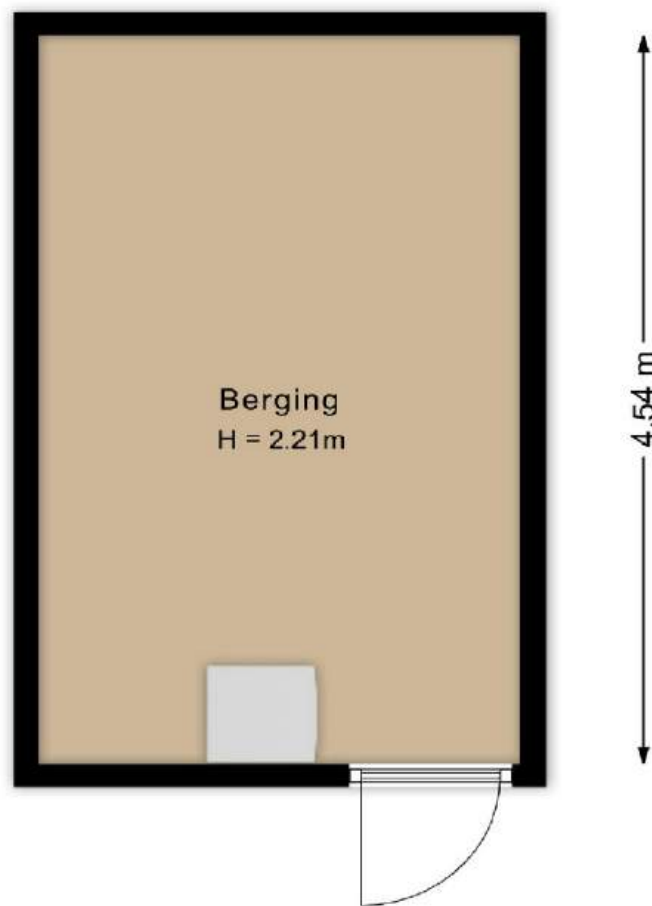


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING

Van Rijckevorsel van Kessellaan 11 Sint-Oedenrode  
Berging

← 2.80 m →



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](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.