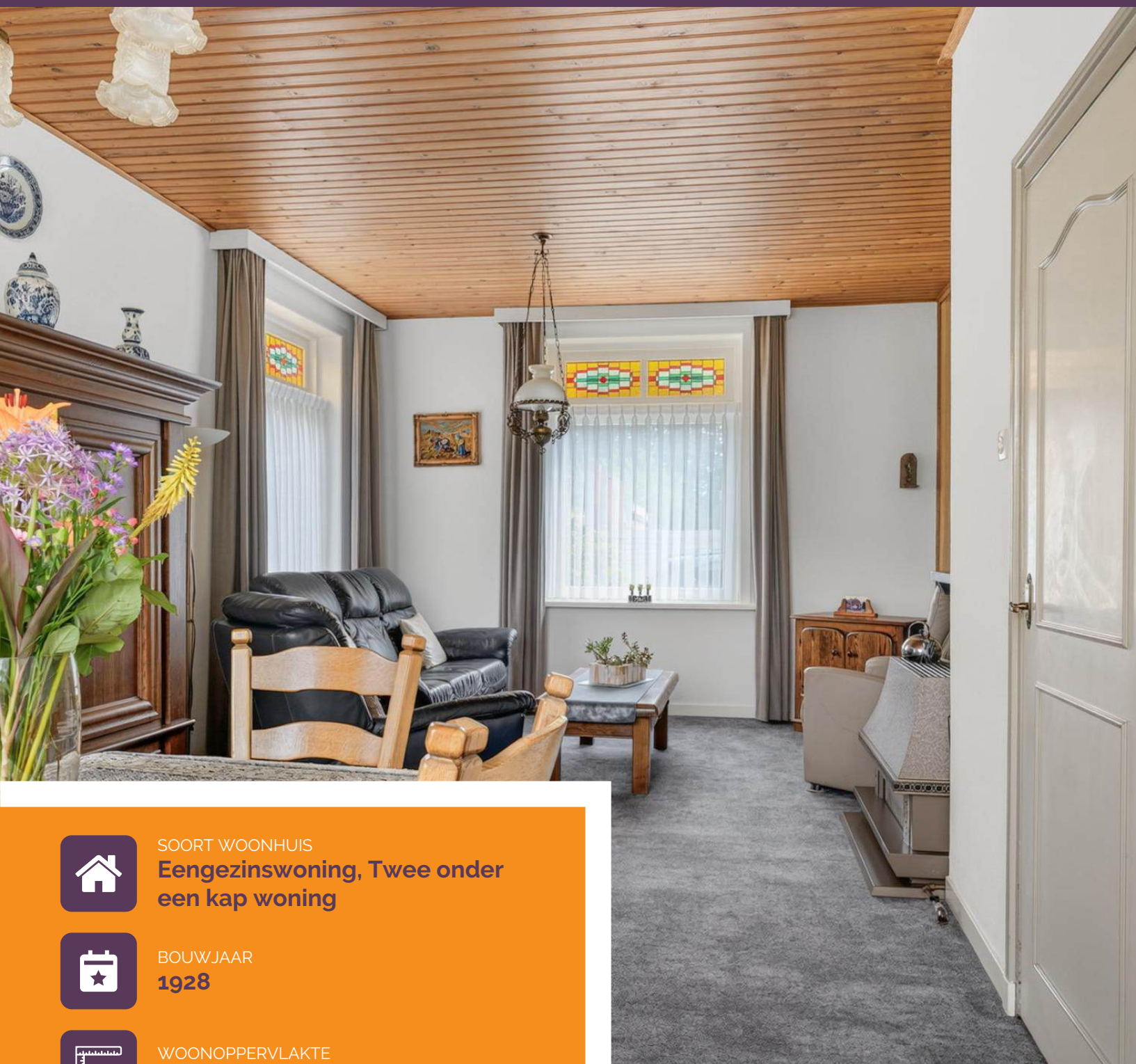




## **TOON BOLSIUSSTRAAT 58**

5482 LD Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.TOONBOLSIUSSTRAAT58.NL](http://WWW.TOONBOLSIUSSTRAAT58.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, Twee onder een kap woning**



BOUWJAAR  
**1928**



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



PERCELOPPERVLAKTE  
**283 m<sup>2</sup>**



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



AANTAL KAMERS  
**6 (4 slaapkamers)**



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



## Charmant wonen op een steenworp afstand van het centrum

Karaktervolle woningen als deze kom je niet vaak meer tegen. Toon Bolsiusstraat 58 in Schijndel is een sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1928 waar authentieke details, een diepe privacy biedende tuin en een uitstekende ligging samenkomen. De glas-in-loodramen, de karakteristieke gevel en de speelse indeling geven de woning een unieke uitstraling die je tegenwoordig nog maar zelden ziet. Hoewel de afwerking eenvoudig is, vormt dit juist een prachtig canvas voor wie op zoek is naar een woning met karakter die volledig naar eigen smaak gemoderniseerd kan worden. Daarbij woon je op een rustige zijstraat, terwijl het gezellige centrum van Schijndel, winkels, horeca en scholen zich op loopafstand bevinden.

### In het kort

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1928
- Authentieke details, waaronder glas-in-loodramen
- Diep perceel van 283 m<sup>2</sup> met veel privacy
- Vier slaapkamers
- Dak circa vijf jaar geleden vernieuwd
- Gedeeltelijk vernieuwde kozijnen (circa twee jaar geleden)
- Eigen oprit en achterom
- Rustige ligging op korte loopafstand van het centrum
- Uitstekende mogelijkheden om te moderniseren, uit te bouwen en geheel naar eigen wens in te richten

## Rondleiding

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Direct valt de charme van de woning op door het glas-in-lood bovenlicht boven de voordeur. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de keuken.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd met een functionele keukenopstelling, een gasfornuis en voldoende ruimte voor een eettafel. Daarnaast biedt de keuken toegang tot de praktische en diepe kelder.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de ramen aan de voor-, zij- en achterzijde. Verschillende ramen zijn voorzien van fraaie glas-in-lood bovenlichten die de woning extra karakter geven. De gaskachel vormt het centrale punt van de woonkamer en zorgt voor een gezellige sfeer.

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met een deur naar de tuin. Hier vind je tevens de toiletruimte en de toegang tot de berging. In deze berging is de badkamer gerealiseerd met een douche en wastafel. Daarnaast is er volop praktische berging aanwezig. Deze indeling biedt tegelijkertijd interessante mogelijkheden voor een toekomstige herinrichting of uitbreiding van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De speelse indeling past perfect bij het karakter van de woning en geeft iedere kamer een eigen uitstraling. Vanaf de overloop bereik je via een vlizoluik de praktische bergzolder.

## Buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Direct achter de woning bevindt zich een fraaie lichtdoorlatende overkapping waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

De achtertuin is verrassend diep, gesitueerde op het zuidwesten en biedt veel privacy doordat er geen directe achterburen zijn. Een pad leidt naar de achterzijde van het perceel waar zich nog een extra tuinberging bevindt. Verder bestaat de tuin uit een gazon, diverse volwassen beplanting en veel groen. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Via de achterom bereik je eenvoudig de tuin en op de eigen oprit parkeer je je auto op eigen terrein.

## Ligging

De ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Je woont in een rustige straat, terwijl het gezellige centrum van Schijndel letterlijk op enkele minuten lopen ligt. Winkels, supermarkten, horeca, basisscholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich allemaal binnen handbereik. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

## Een woning met toekomst

Toon Bolsiusstraat 58 is geen instapklare woning, maar juist een huis voor liefhebbers van karakter en authenticiteit. De basis is bijzonder sfeervol, met fraaie details die het oorspronkelijke bouwjaar eer aandoen. Dankzij het vernieuwde dak, de gedeeltelijk vernieuwde kozijnen en het royale perceel ligt hier een uitstekende basis om een droomwoning te creëren. Of je nu kiest voor moderniseren, verduurzamen of uitbouwen: de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met een unieke uitstraling, een uitstekende ligging én alle ruimte om je eigen woonwensen werkelijkheid te maken? Dan is Toon Bolsiusstraat 58 absoluut een bezichtiging waard.

## 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

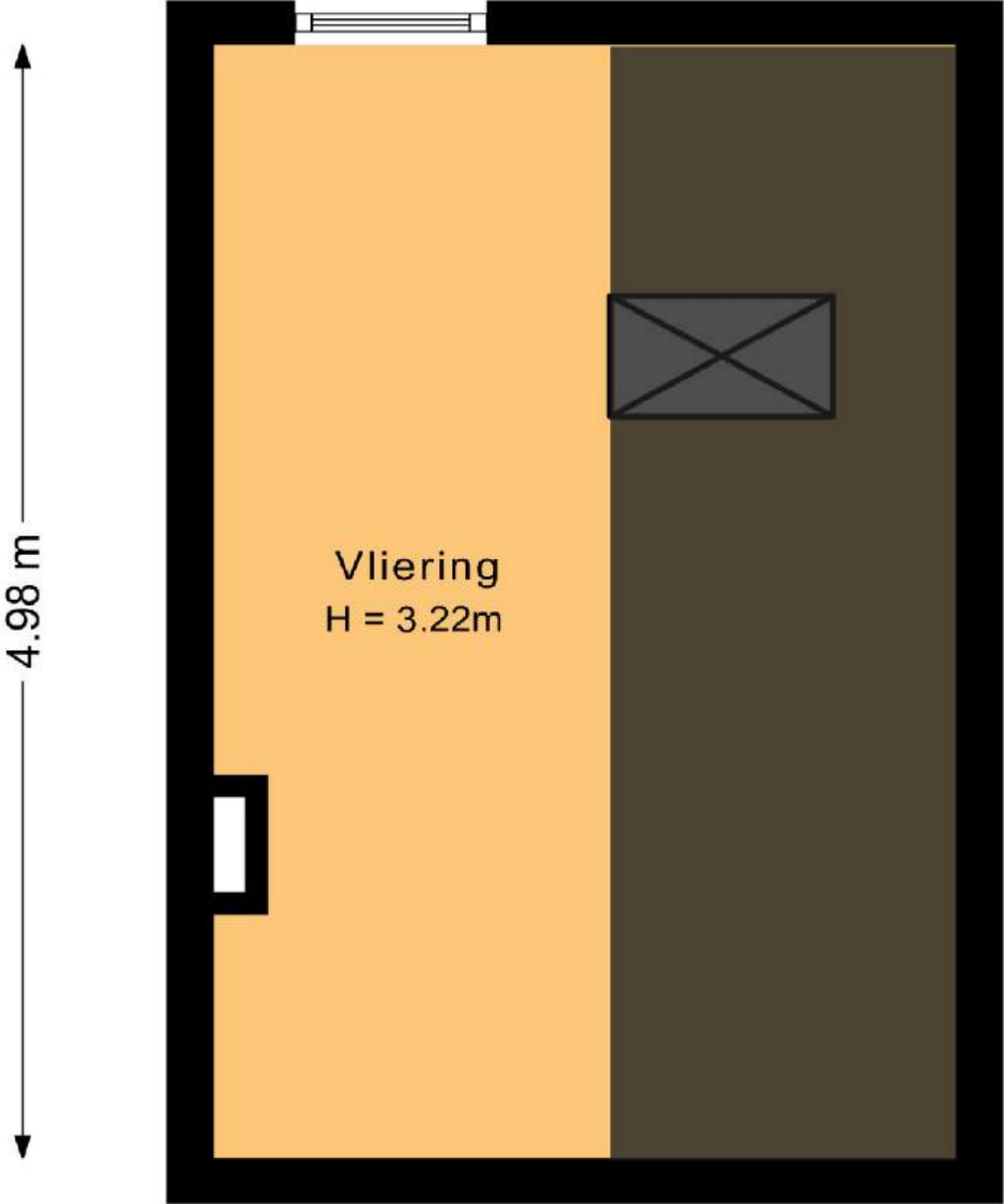


# EERSTE VERDIEPING

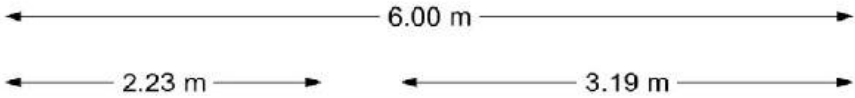
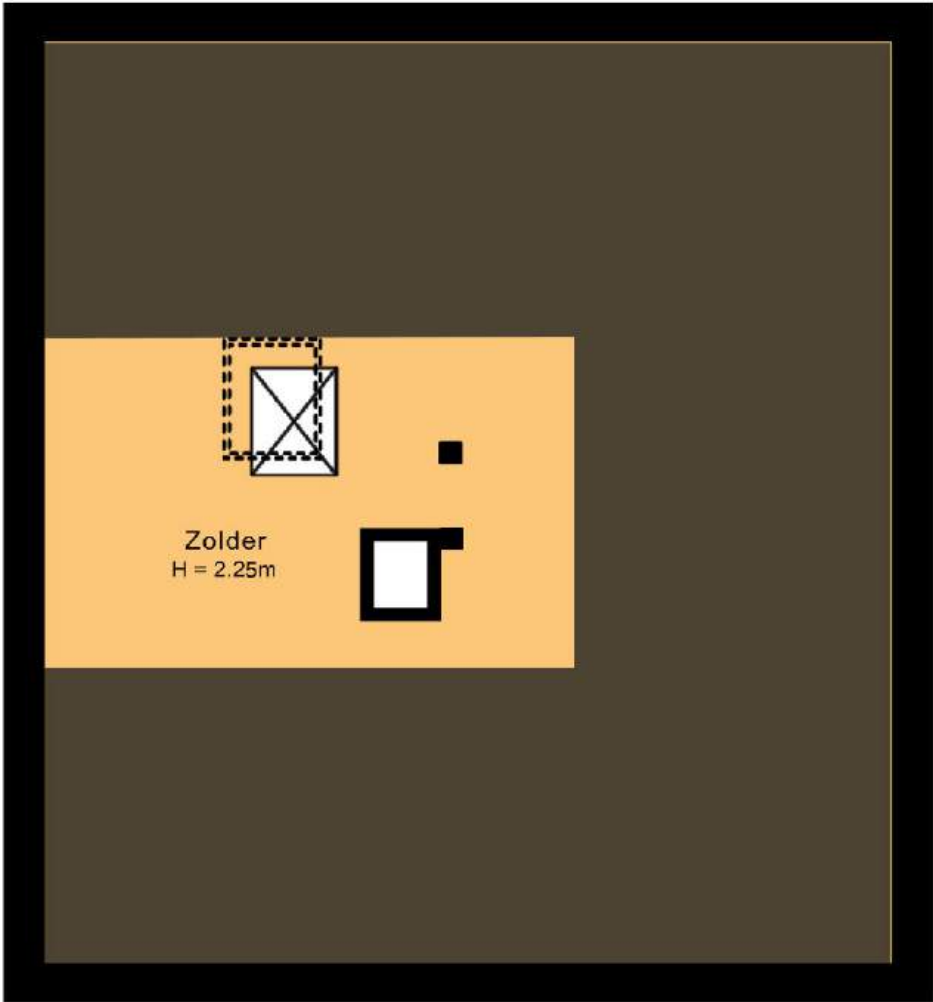


# VLIERING

3.10 m



# ZOLDER



## 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.