



PRIMULASTRAAT 25

5492JG Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.PRIMULASTRAAT25SINTOEDENRODE.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning



BOUWJAAR
1967



WOONOPPERVLAKTE
92 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
235 m²



INHOUD
400 m³



AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Fijne hoekwoning met vier slaapkamers en een verrassend diepe tuin in Nijnsel

Op een rustige locatie in Nijnsel staat deze verzorgde hoekwoning met vier slaapkamers, een ruime bergzolder en een verrassend diepe achtertuin. De woning is altijd netjes onderhouden en biedt een fijne basis voor wie op zoek is naar een comfortabel gezinshuis met volop mogelijkheden. Met een perceel van 235 m², een rustige woonomgeving en voorzieningen dichtbij, is dit een plek waar je met veel plezier kunt wonen.

In het kort:

- Hoekwoning in een rustige woonomgeving
- Perceel van 235 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime bergzolder
- HR++ beglazing op de begane grond
- Houten kozijnen geschilderd in 2025
- Diepe achtertuin met veel mogelijkheden
- Basisschool op loopafstand
- Goede verbinding richting Sint-Oedenrode en de A50

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de verdieping en een praktische verdiepte kelderkast onder de trap. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer is een prettige leefruimte met grote ramen aan de voor- en achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De PVC-vloer zorgt voor een verzorgde uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende woonstijlen. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is opgesteld tegen de wand en voorzien van onder andere een gaskookplaat, koelkast en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Hierdoor is er volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast beschikken meerdere slaapkamers over praktische vaste kasten die zorgen voor extra bergruimte.

Tweede verdieping

Via een luik bereik je de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buiten

Een van de verrassingen van deze woning is de diepe achtertuin op het noordoosten. Direct aan de woning ligt een terras met zonneluifel waar je prettig buiten kunt zitten. Verder bestaat de tuin uit een gazon, diverse beplanting en volop ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten.

Achter in de tuin staat een stenen berging voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de achterom aan de zijkant is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Ligging

De woning ligt in het rustige Nijnsel. Basisschool De Sterjasmijn ligt op korte afstand en ook sportvoorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Voor winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen ben je binnen enkele minuten in het centrum van Sint-Oedenrode. Via de nabijgelegen A50 zijn Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Een fijne hoekwoning met veel leefruimte, een diepe tuin en een rustige ligging op een plek waar je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

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.









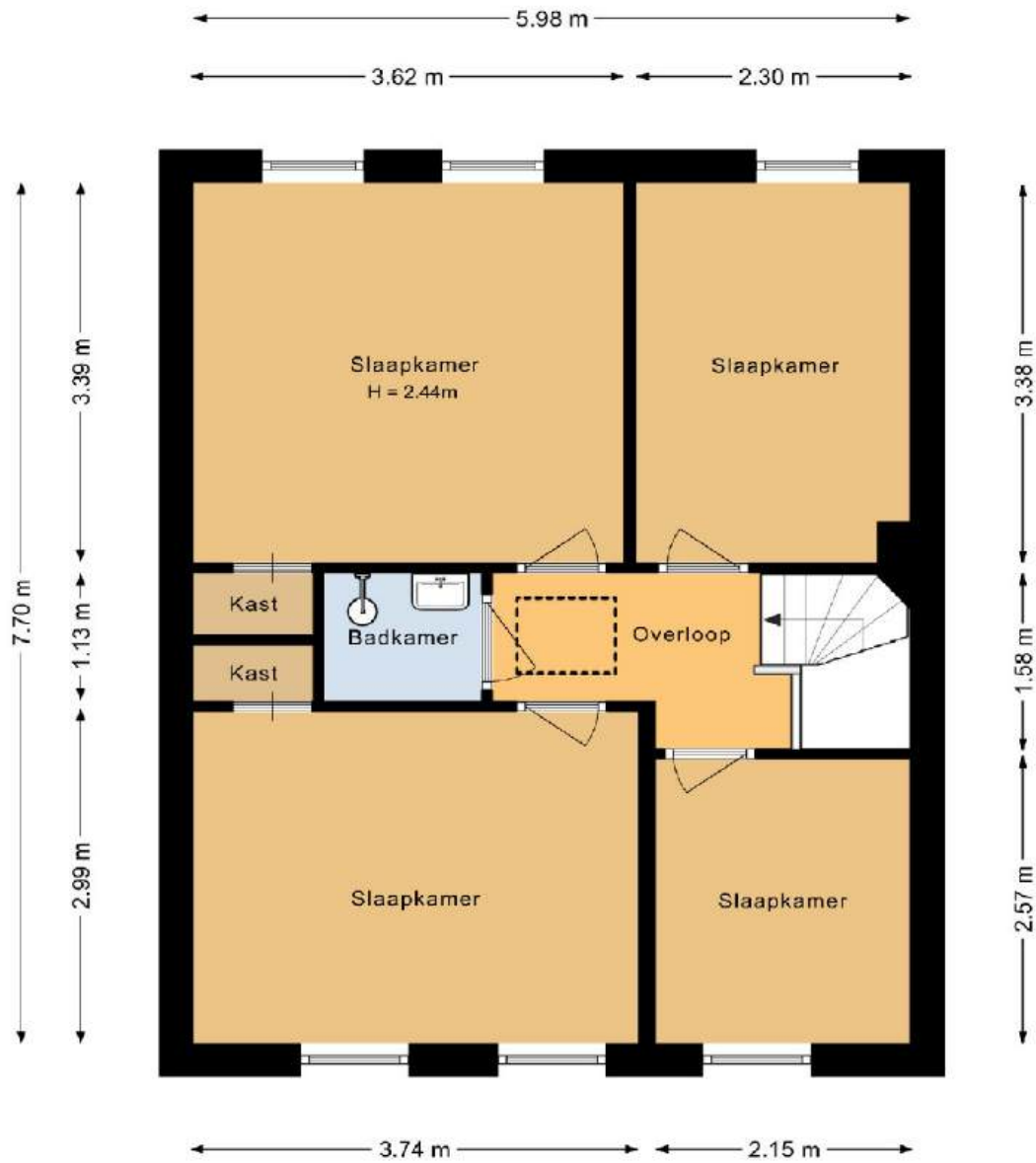




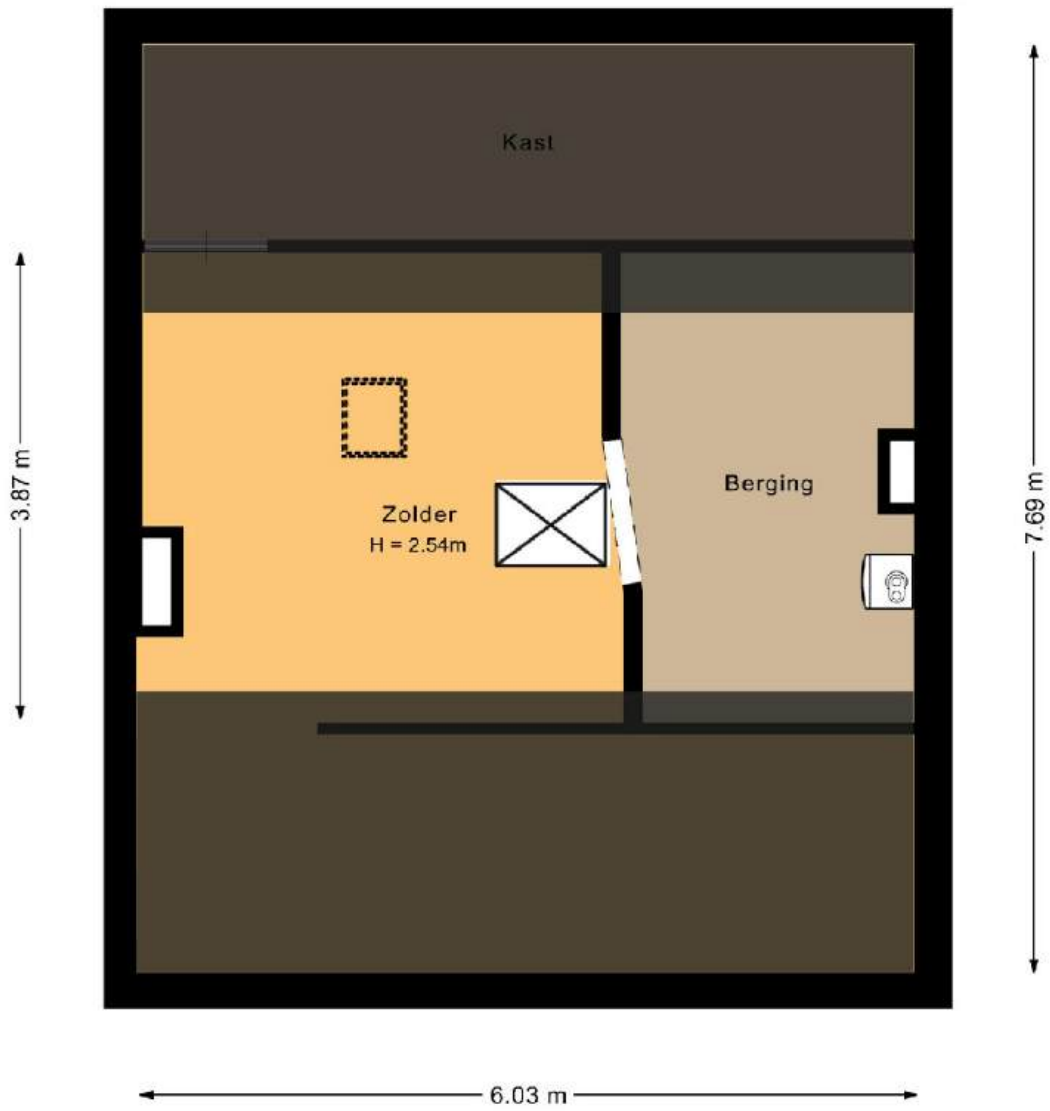
BEGANE GROND



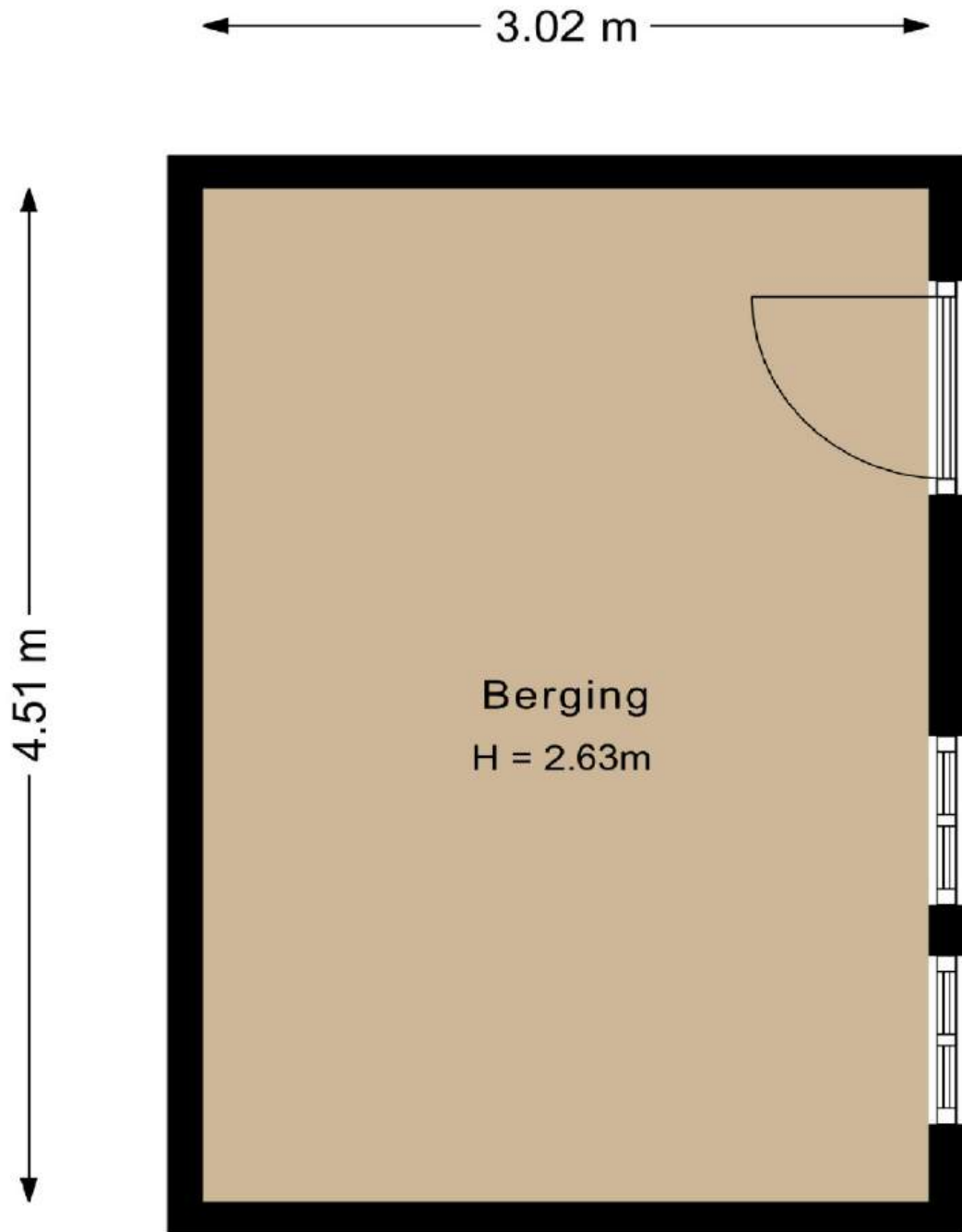
EERSTE VERDIEPING



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.