



MARIJNENSTRAAT 19

5491 CT Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.MARIJNENSTRAAT19.NL**



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



BOUWJAAR
2005



WOONOPPERVLAKTE
147 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
190 m²



INHOUD
579 m³



AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Ruimte, karakter en verrassend veel mogelijkheden op een toplocatie

De charme van een karakteristieke jaren '30 woning, gecombineerd met de ruimte, duurzaamheid en het comfort van een modern huis. Aan de Marijnenstraat 19 in Sint-Oedenrode komen sfeer en praktisch woonplezier op een unieke manier samen. Deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning uit 2005 is gebouwd met de karakteristieke architectuur van vroeger, maar biedt alle gemakken die je vandaag de dag mag verwachten.

Binnen word je verrast door de royale leefruimtes, de slimme indeling en de hoeveelheid daglicht. Met een woonoppervlakte van maar liefst 147 m², vier ruime slaapkamers en een grote multifunctionele ruimte op de begane grond is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen. Of je nu een gezin hebt, graag vanuit huis werkt, een hobbyruimte zoekt of alvast vooruit wilt denken richting levensloopbestendig wonen: hier kan het allemaal.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De zonnige achtertuin op het westen vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl je aan de voorzijde uitkijkt over een groot speelveld met speeltuin en veel groen. Een ideale plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en je iedere dag geniet van een vrij uitzicht.

Tel daar de duurzame voorzieningen zoals energielabel A, vloerverwarming op de begane grond, een CV-ketel uit 2024 en een WTW-installatie bij op, en je hebt een woning die niet alleen sfeervol is, maar ook helemaal klaar is voor de toekomst. Een compleet familiehuis op een van de meest geliefde locaties van Sint-Oedenrode.

In het kort:

- Karakteristieke jaren '30 stijl met modern wooncomfort
- Bouwjaar 2005
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 147 m²
- Inhoud: ca. 579 m³
- Perceeloppervlakte: 190 m²
- Energielabel A
- CV-ketel uit 2024
- WTW-installatie aanwezig
- Vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van de bergingen en het achterste deel van de multifunctionele ruimte)
- Vier slaapkamers
- Royale multifunctionele ruimte op de begane grond
- Oprit met ruimte voor twee auto's
- Achtertuin op het westen
- Gelegen tegenover een groot speelveld en speeltuin

Rondleiding

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het moderne toilet en de toegang tot de leefruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne hoekkeuken. Deze is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, terwijl het grote raam zorgt voor veel daglicht en een prachtig vrij uitzicht op het groene speelveld en de speeltuin aan de overzijde. Een heerlijke plek waar je tijdens het eten of koken eenvoudig de kinderen buiten ziet spelen.

Tussen de keuken en de woonkamer bevindt zich een praktische provisieruimte, ideaal voor extra voorraad en huishoudelijke spullen.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren. Hierdoor loopt binnen naadloos over in buiten en geniet je het hele jaar door van een fijne verbinding met de tuin. De ruimte biedt volop plaats voor een royale hoekbank.

Achter de woonkamer wacht een aangename verrassing. Via dubbele glazen deuren bereik je de royale multifunctionele ruimte. Ook deze kamer beschikt over openslaande tuindeuren naar de achtertuin, waardoor het een bijzonder lichte en aangename ruimte is. De mogelijkheden zijn eindeloos: een thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis. Ook wanneer je de woning in de toekomst levensloopbestendig wilt maken, biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden. Door de aangrenzende berging om te vormen tot badkamer creëer je eenvoudig een volledig woonprogramma op de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een praktische inpandige berging met een deur naar de oprit. Ideaal voor fietsen, opslag of het stallen van tuingereedschap.

Eerste verdieping

De trapopgang wordt extra ruimtelijk dankzij de grote glaspartij in de zijgevel, die zorgt voor een prachtige lichtinval.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast door de ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide met hoge plafonds waardoor de kamers extra licht en ruim aanvoelen.

Daarnaast vind je op de overloop een berging met o.a. aansluitingen voor witgoed, de opstelling van de CV-ketel (2024), de WTW-installatie en praktische berging. Boven de overloop is bovendien nog een extra bergzolder aanwezig.

Buitenleven

De achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en vaste plantenbakken en biedt veel privacy dankzij de besloten ligging. Achterin de tuin staat bovendien nog een handige berging voor tuingereedschap en tuinmeubilair.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een ruime oprit met plaats voor twee auto's. De entree zorgt voor een prettige ontvangst en via twee afzonderlijke deuren zijn de praktische bergingen bereikbaar.

Wonen in de geliefde wijk De Heikant

Marijnenstraat 19 ligt in de populaire en kindvriendelijke woonwijk De Heikant. Een rustige woonomgeving waar gezinnen zich direct thuis voelen. Recht tegenover de woning ligt een groot speelveld met speeltuin, waardoor kinderen veilig buiten kunnen spelen en je altijd een vrij en groen uitzicht hebt.

Daarnaast bevinden basisscholen, sportverenigingen, winkels en het gezellige centrum van Sint-Oedenrode zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

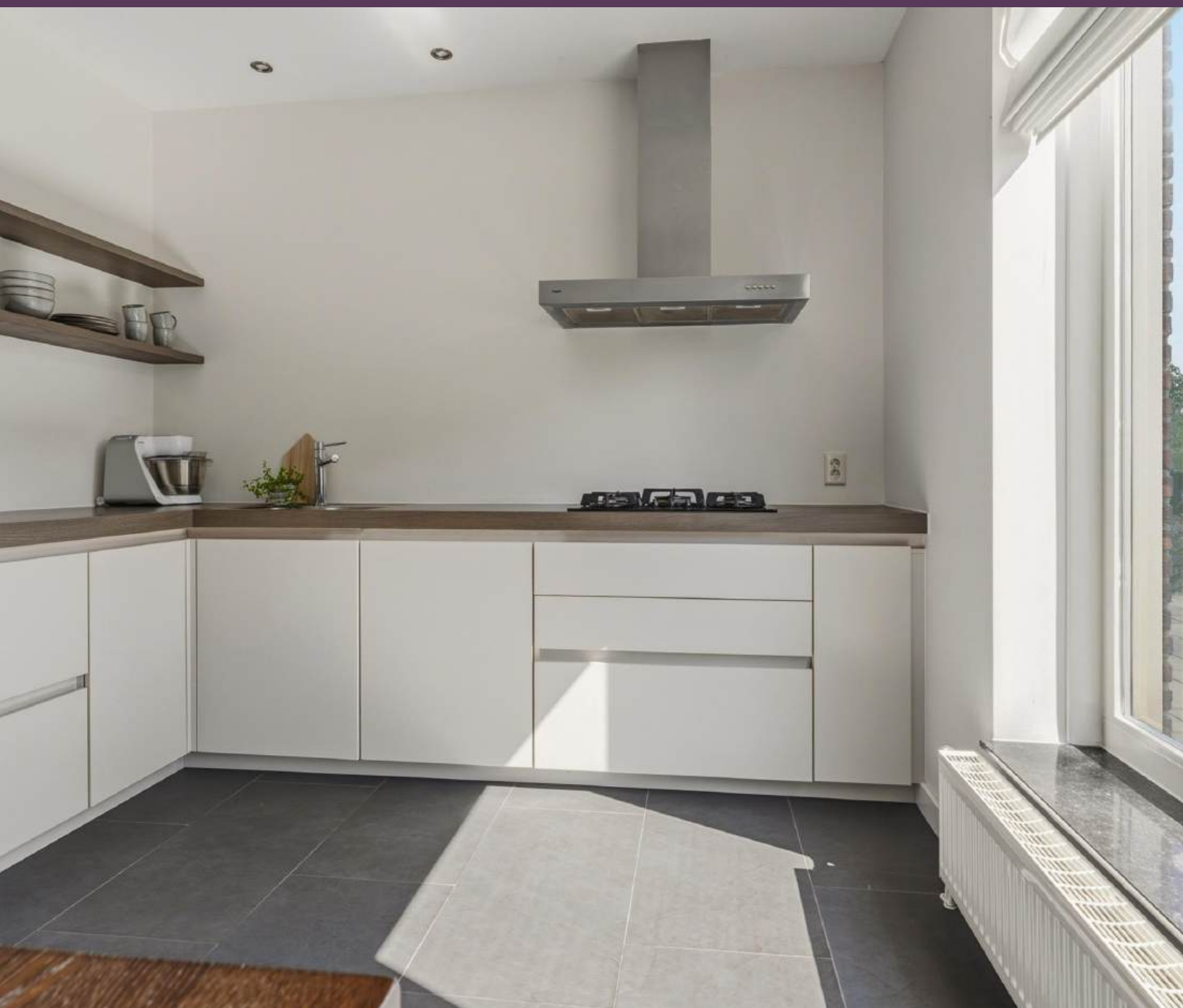
Tot slot

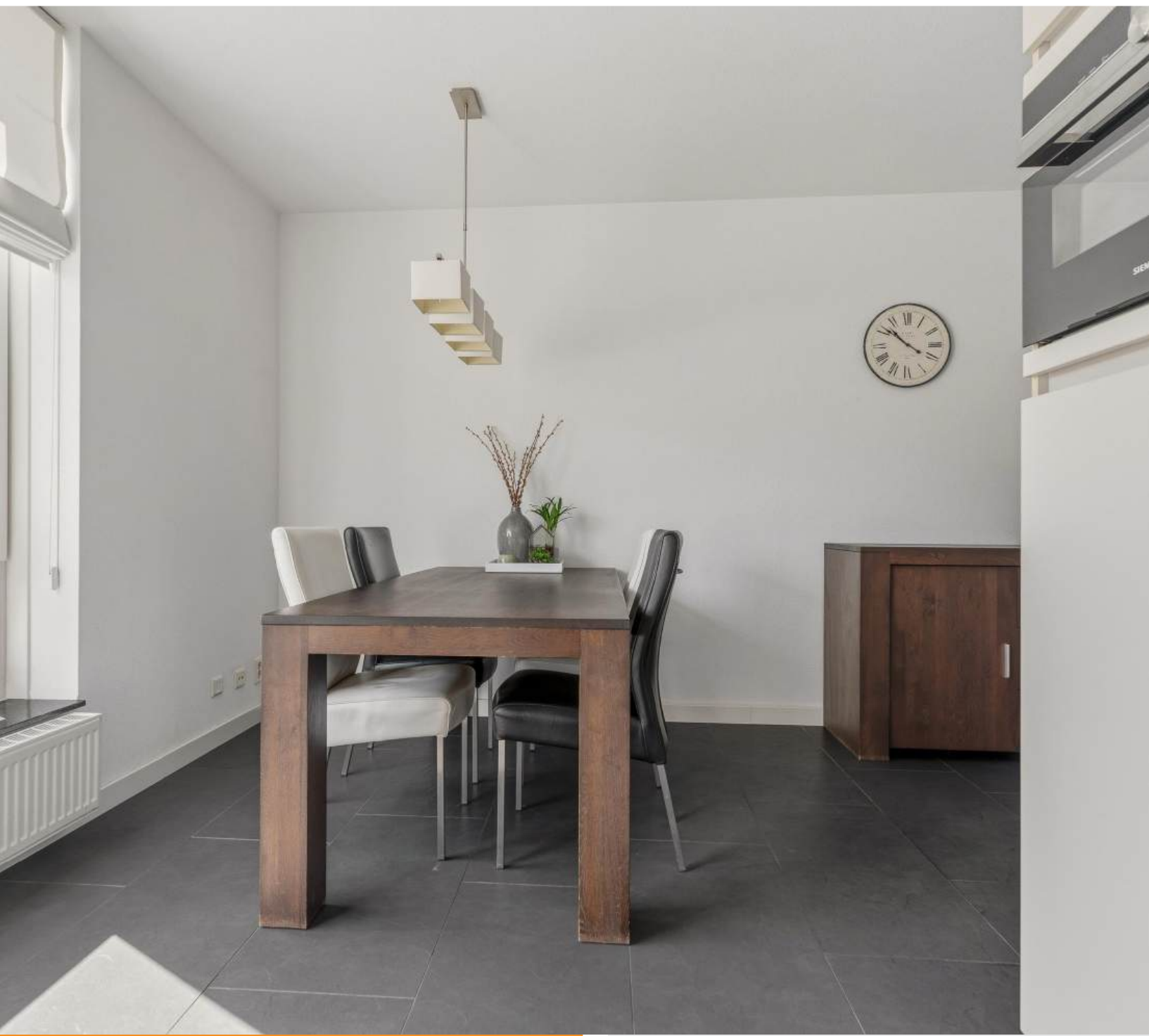
Marijnenstraat 19 combineert de sfeervolle uitstraling van een jaren '30 woning met alle gemakken van nu. Dankzij de royale leefruimtes, vier slaapkamers, de multifunctionele extra kamer, de duurzame voorzieningen en de fantastische ligging tegenover een speelveld is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan iedere levensfase.

Ben jij op zoek naar een instapklare woning waar ruimte, comfort en mogelijkheden samenkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom om zelf de sfeer en mogelijkheden van deze bijzondere woning te ervaren.

Disclaimer

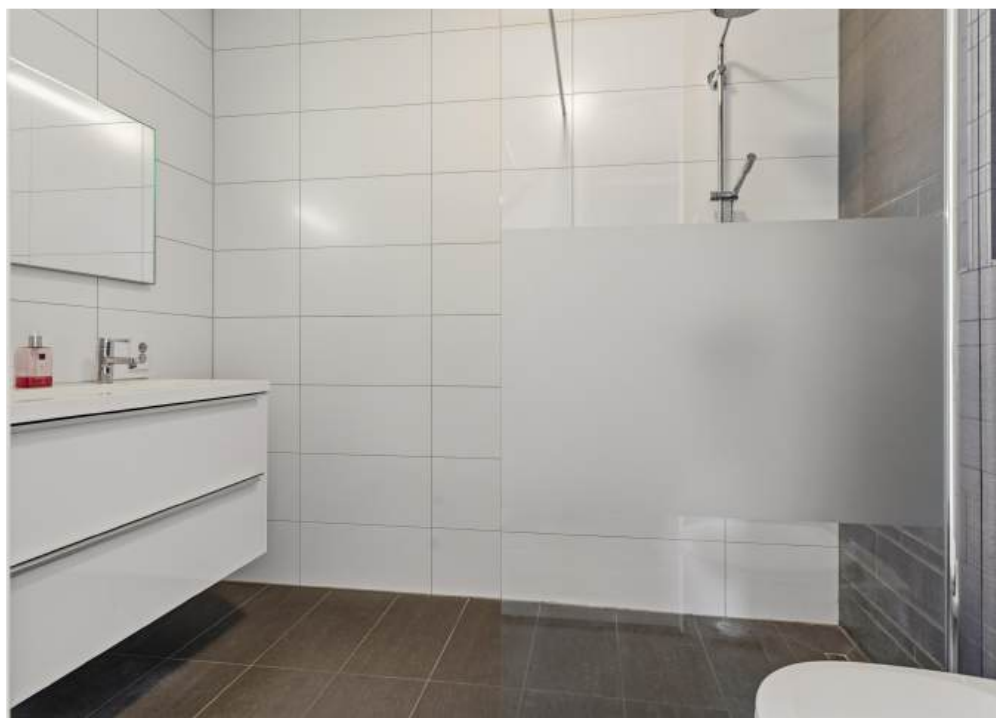
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.













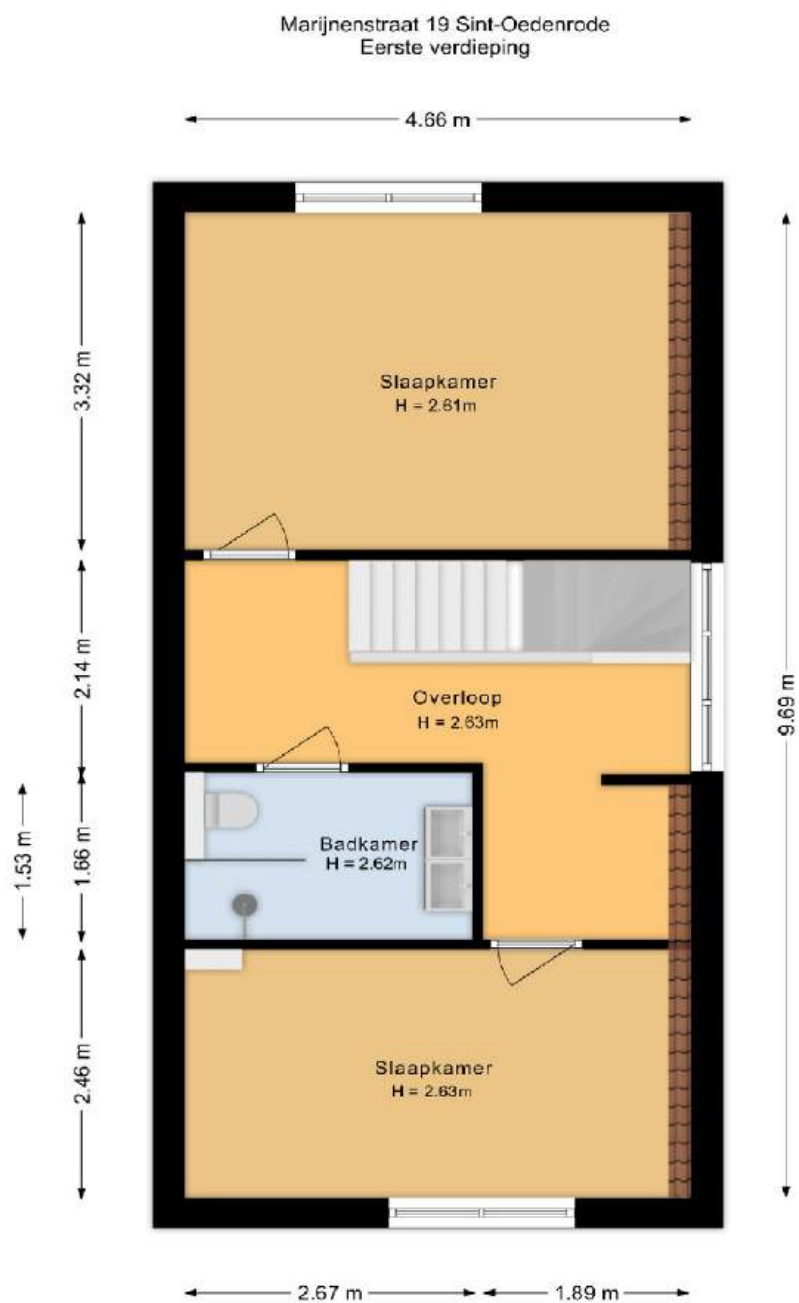


BEGANE GROND



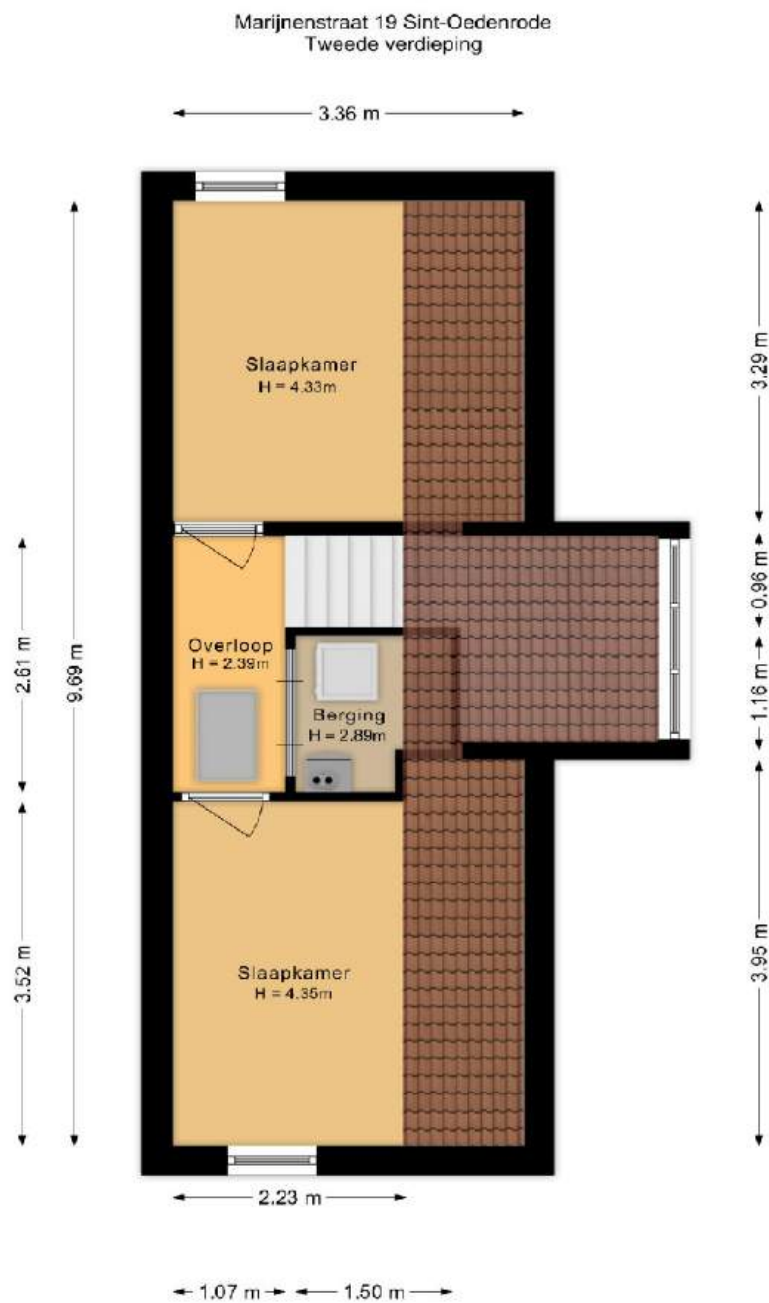
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING



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



www.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.