



BOSKANTSEWEG 19

5492 BT Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.BOSKANTSEWEG19.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR
1948



WOONOPPERVLAKTE
130 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
448 m²



INHOUD
648 m³



AANTAL KAMERS
7 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Karakter, ruimte en een toplocatie komen hier prachtig samen

Aan de karakteristieke parallelweg van de Boskantseweg staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1948 met authentieke rieten kap. Een woning die direct opvalt door zijn charmante uitstraling, royale perceel van 448 m² en de prachtige groene ligging aan een straat met volwassen bomen. Hier woon je op loopafstand van het centrum, de supermarkt en de basisschool, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en volop privacy.

De woning is in de loop der jaren uitgebouwd en biedt verrassend veel leefruimte. Binnen tref je een sfeervolle basis met vier ruime slaapkamers, een royale woonkamer, nette keuken, een praktische bijkeuken en een garage van bijna 11 meter lang. Buiten wacht een zonnige achtertuin op het zuiden met volop groen, meerdere terrassen en veel privacy. Een heerlijk gezinshuis met karakter en alle mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak verder te moderniseren.

In het kort:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met rieten kap
- Bouwjaar 1948
- Perceel van 448 m²
- Royale uitgebouwde woonkamer
- Vier ruime slaapkamers
- Garage van ca. 11 meter lang
- Grote eigen oprit met plaats voor meerdere auto's
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Fantastische ligging nabij centrum, basisschool en supermarkt

Rondleiding

Dankzij de groene voortuin ligt de woning prettig van de straat af, wat zorgt voor extra privacy. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer is royaal van formaat en ademt direct sfeer. De houten vloer, het grote raam aan de voorzijde en het vrije uitzicht over de groene straat zorgen voor een prettige leefruimte. Aan de achterzijde vormen de fraaie glas-in-lood schuifdeuren een mooie verbinding met de aanbouw. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel of eventueel het realiseren van een royale woonkeuken, geheel passend bij de wensen van deze tijd.

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en kijkt uit over de oprit. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken bereik je de praktische kelder, ideaal voor provisie en extra opslag.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar zowel de oprit als de garage.

De garage is een absoluut pluspunt van deze woning. Met een lengte van bijna 11 meter biedt deze ruimte veel meer dan alleen plaats voor een auto. Denk aan een hobbyruimte, werkplaats, praktijk of kantoor aan huis. Ook biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden om, uiteraard afhankelijk van jouw wensen en eventuele benodigde vergunningen, een levensloopbestendig woonprogramma te realiseren. De garage beschikt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde over dubbele deuren, waardoor ook een aanhanger of ander materieel eenvoudig de achtertuin kan bereiken.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier verrassend ruime slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken daarnaast over een eigen wastafel. Op de verdieping zijn diverse vaste kasten aanwezig die zorgen voor extra bergruimte. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafel.

Via een luik is de praktische bergzolder bereikbaar.

Buitenleven

Direct achter de woning ligt een zonnig terras met zonneluifel. Verderop ontvouwt zich een fraaie achtertuin op het zuiden met een groot gazon, kleurrijke borders, volwassen beplanting en volop privacy. Achterin de tuin bevindt zich een tweede terras waar je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt.

De lange oprit biedt ruimte aan meerdere auto's en vormt samen met de royale garage een ideaal geheel voor gezinnen of hobbyisten.

Ligging

De Boskantseweg behoort tot één van de meeste geliefde woonlocaties van Sint-Oedenrode. Deze karakteristieke woning ligt aan de rustige parallelweg van de Boskantseweg, waar de twee-onder-een-kapwoningen met rieten kap het straatbeeld bepalen. De brede groenstrook met volwassen bomen zorgt voor een sfeervolle en rustige woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Zo loop je binnen enkele minuten naar de supermarkt, het gezellige centrum van Sint-Oedenrode en de basisschool. Ook sportvoorzieningen en uitvalswegen richting onder andere Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

Tot slot

Boskantseweg 19 is zo'n woning waar karakter, ruimte en ligging elkaar perfect aanvullen. Een sfeervol familiehuis met een prachtige basis, verrassend veel leefruimte en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens verder te moderniseren. Een unieke kans op een van de mooiste locaties van Sint-Oedenrode.

Disclaimer

De gebruiksovername 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.









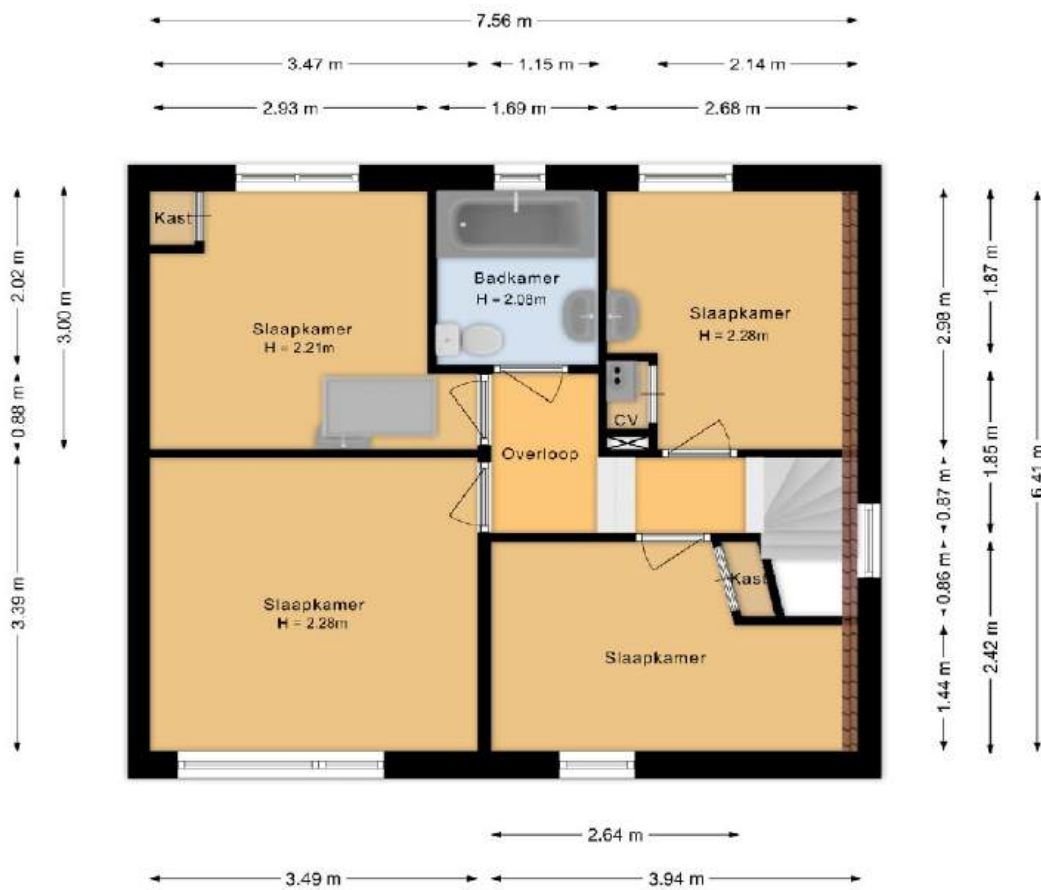






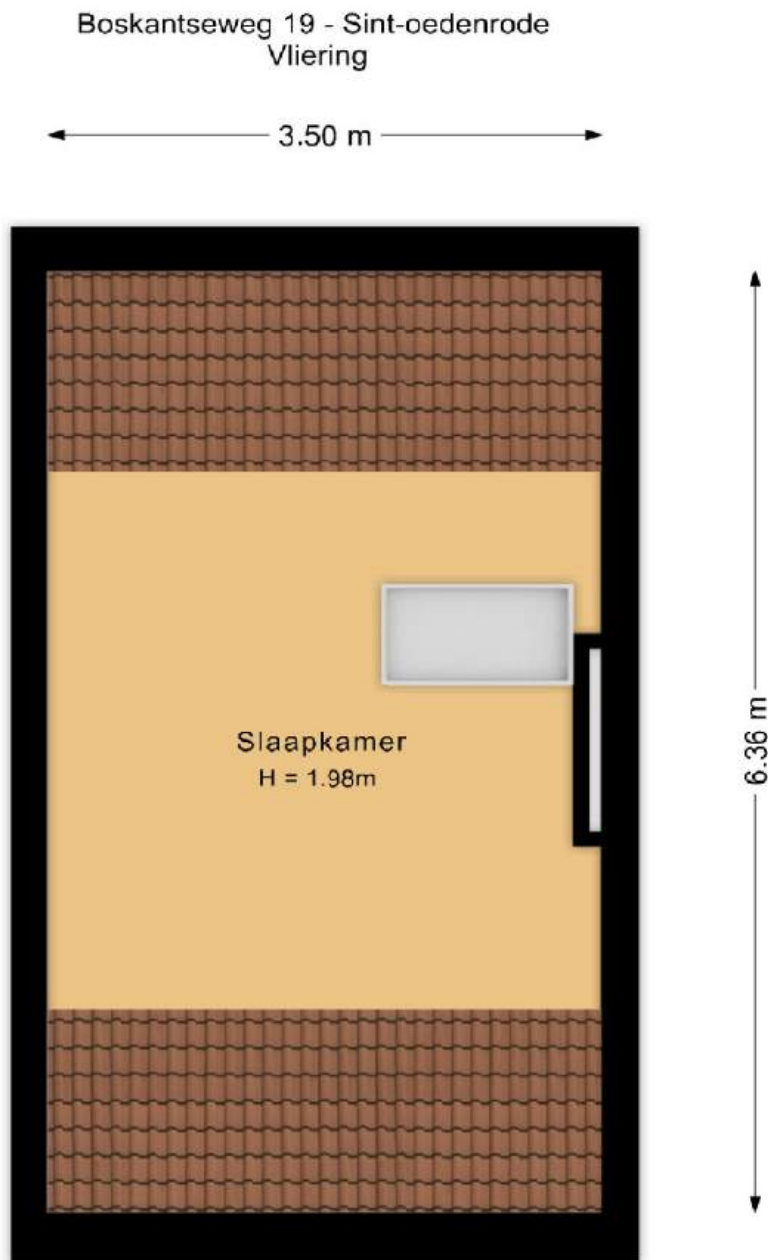
EERSTE VERDIEPING

Boskantseweg 19 - Sint-cedenrode
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


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.