



## **MAURITSSTRAAT 42**

5491 JJ Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE  
TE BEKIJKEN OF GA NAAR [WWW.MAURITSSTRAAT42.NL](http://WWW.MAURITSSTRAAT42.NL)



SOORT WOONHUIS  
**Eengezinswoning, hoekwoning**



BOUWJAAR  
**1977**



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



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



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



AANTAL KAMERS  
**6 (4 slaapkamers)**



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

## Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, grote berging en zonnige tuin in de Kienehoef

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning op een fijne plek waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen? Dan is Mauritsstraat 42 absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze ruime hoekwoning ligt in de geliefde woonwijk De Kienehoef en combineert een rustige ligging met verrassend veel leefruimte, een zonnige achtertuin en een grote vrijstaande berging.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en goed onderhouden. Zo is de tweede verdieping in 2025 volledig geïsoleerd en netjes afgewerkt, is het buitenschilderwerk in hetzelfde jaar uitgevoerd en beschikt de woning over een cv-ketel uit 2022. Ook de keuken is voorzien van diverse recente apparatuur, waaronder een inductiekookplaat uit 2024 en een close-in boiler uit 2026. Hierdoor kun je de woning zonder grote werkzaamheden betrekken.

Binnen geniet je van een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, een moderne halfopen keuken, vier slaapkamers en volop bergruimte. Buiten beschik je over een onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping, achterom en een royale berging van maar liefst 23 m<sup>2</sup>. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en een uitstekende locatie.

### In het kort:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 129 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 444 m<sup>3</sup>
- Perceel: 225 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1977
- Ruime hoekwoning
- Vier slaapkamers
- Woning voorzien van rolluiken en op maat gemaakte jaloezieën
- Tweede verdieping in 2025 volledig geïsoleerd en afgewerkt
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Cv-ketel uit 2022
- Inductiekookplaat uit 2024
- Close-in boiler uit 2026
- Grote vrijstaande berging van 23 m<sup>2</sup>
- Zonnige achtertuin met overkapping en achterom

## Begane grond

Via de hal, met meterkast, toiletruimte en trapopgang, kom je in de woonkamer.

Direct valt de fijne hoeveelheid daglicht op. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde voelt de woonkamer heerlijk ruim aan. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling en via de openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten mooi in elkaar over. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2024), vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en een close-in boiler (2026). Tijdens het koken houd je bovendien gemakkelijk contact met de woonkamer en de tuin.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van laminaat. Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt momenteel over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze bevonden zich oorspronkelijk op de tweede verdieping en zijn daar indien gewenst weer terug te plaatsen.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel. Daarnaast zorgt de vloerverwarming voor extra comfort.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is in 2025 volledig geïsoleerd en netjes afgewerkt, waardoor een volwaardige extra woonlaag is ontstaan.

Hier bevindt zich een zeer ruime vierde slaapkamer met veel lichtinval. Op de voorzolder vind je de cv-opstelling (2022) en achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.

## Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een fijne combinatie van zon, groen en privacy. Direct aan de woning ligt een gezellig terras met een recent vernieuwde overkapping, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten kunt zitten. De blauwe regen zorgt in het seizoen voor extra sfeer. Daarnaast is er een gazon aanwezig en zijn er vaste bakken met diverse kleurrijke beplanting.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van maar liefst 23 m<sup>2</sup>. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of als hobbyruimte. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

## Wonen in De Kienehoef

De Mauritsstraat 42 ligt in de populaire woonwijk De Kienehoef, één van de meest geliefde woonwijken van Sint-Oedenrode. De wijk staat bekend om de ruime opzet, veel openbaar groen, speelvoorzieningen en de kindvriendelijke woonomgeving.

Op loop- en fietsafstand vind je park De Kienehoef, Multifunctionele accommodatie De Groene Long met twee basisscholen, een supermarkt en diverse sportverenigingen. Ook het gezellige centrum van Sint-Oedenrode ligt op korte afstand, terwijl je via de A50 en A2 snel richting Eindhoven, Veghel of 's-Hertogenbosch rijdt.

Een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik; precies wat deze wijk zo geliefd maakt.





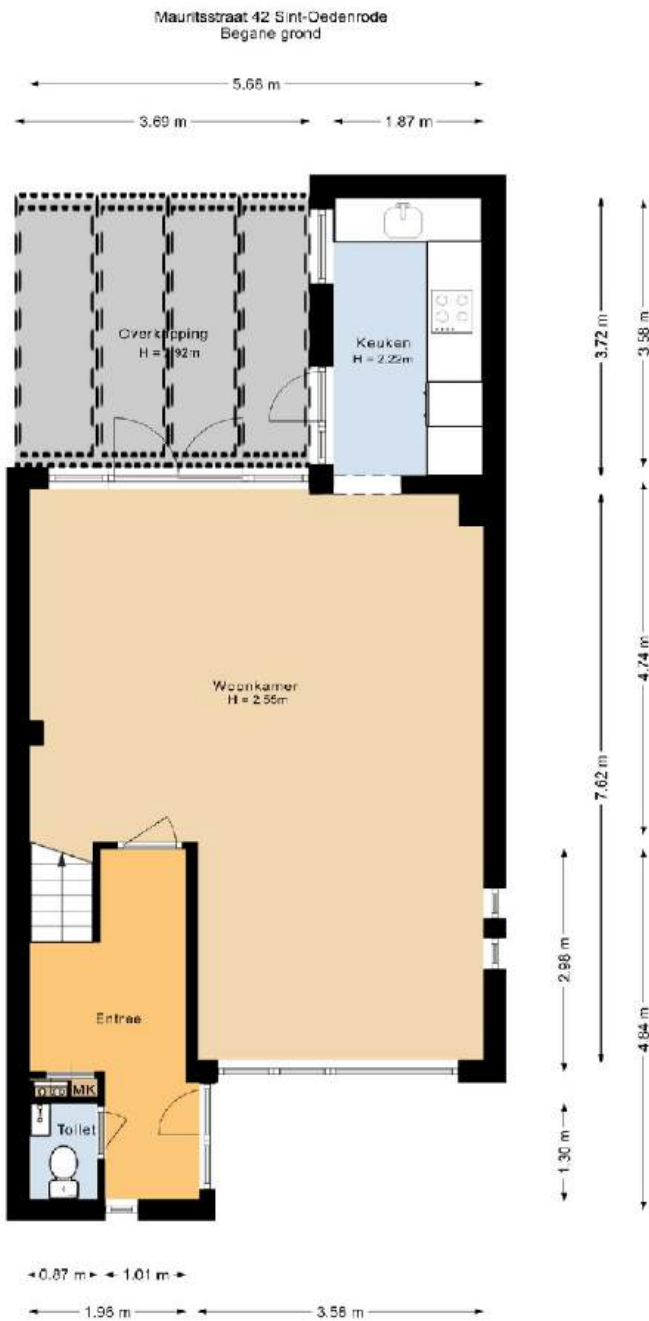






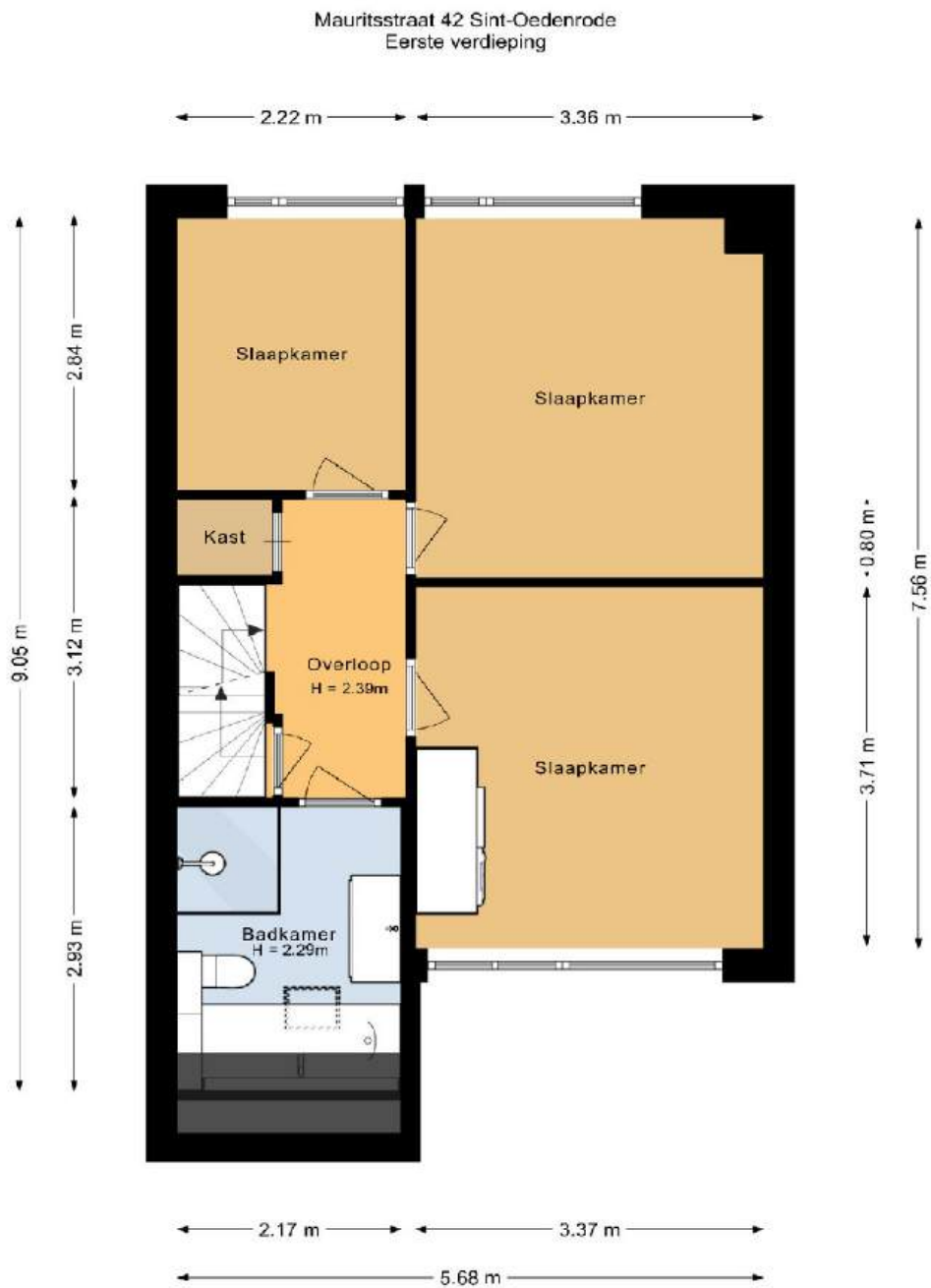


# BEGANE GROND



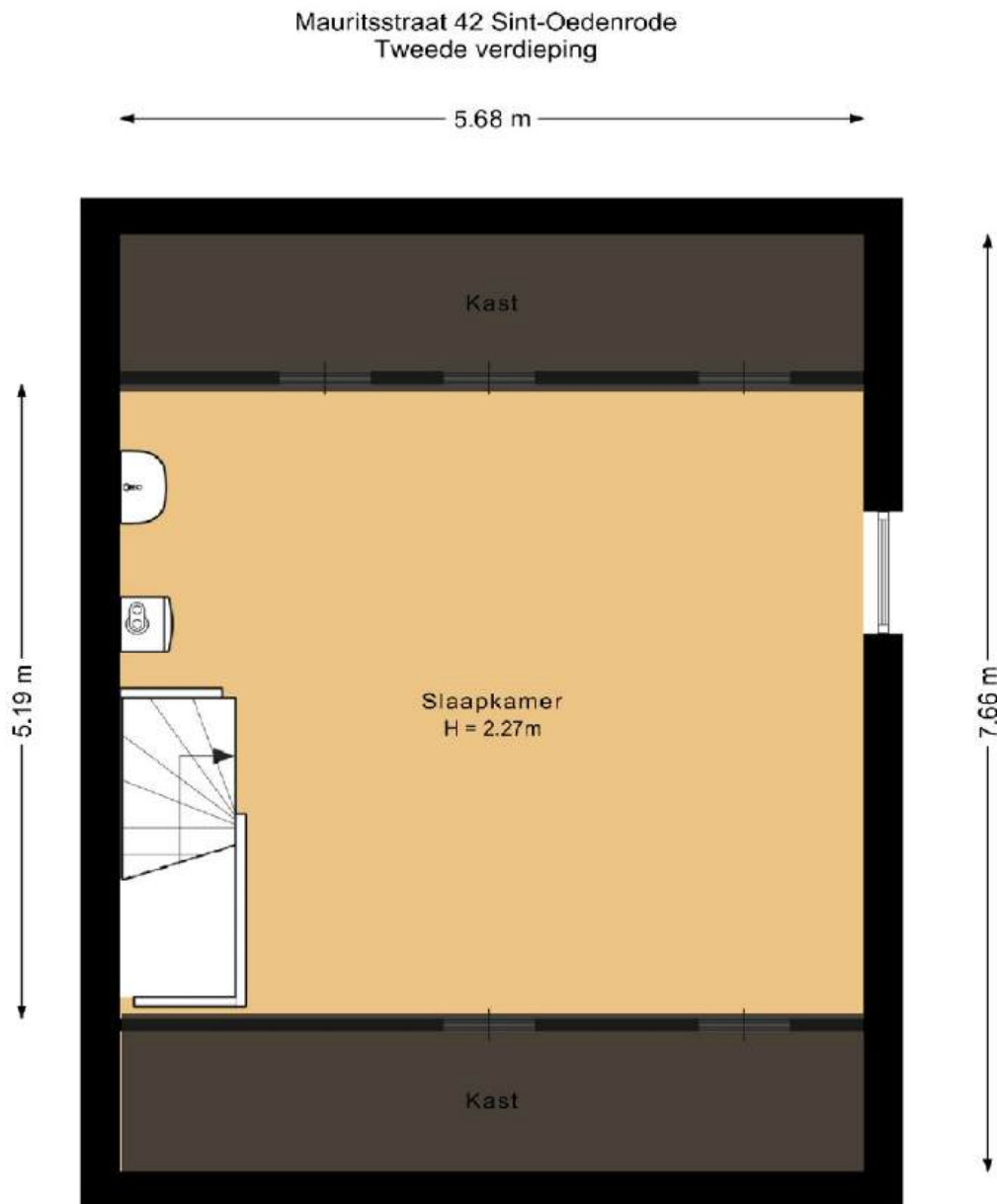
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# EERSTE VERDIEPING



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

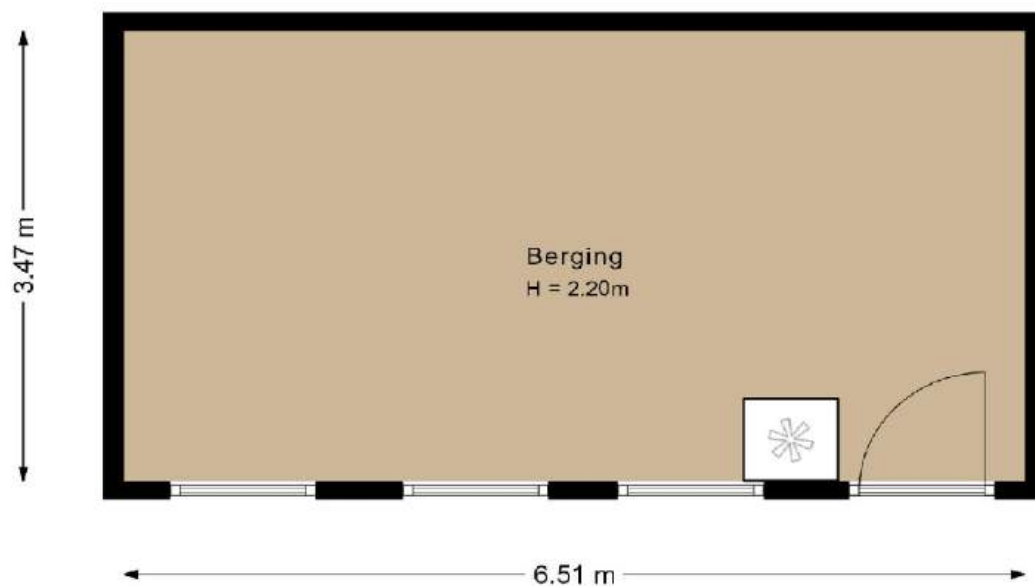
# TWEEDE VERDIEPING



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

# BERGING

Mauritsstraat 42 Sint-Oedenrode  
Berging



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)



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.