

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel Oliemolen 52

Vraagprijs € 489.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1987
- Perceeloppervlakte: 208 m²
- Inhoud: 398 m³
- Woonoppervlakte: 113 m²
- Berging 17 m²
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Remeha Avanta HR, vloerverwarming gedeeltelijk
- Ligging: aan rustige weg, in woonwijk

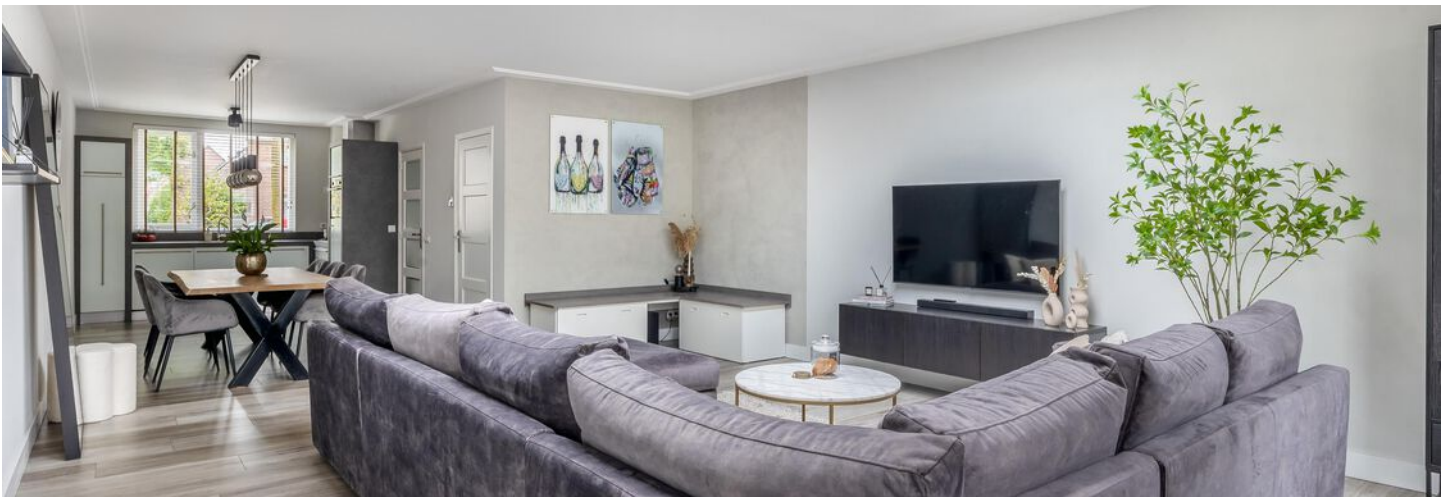
B



Meerijstad Makelaardij presenteert

Ruime tussenwoning

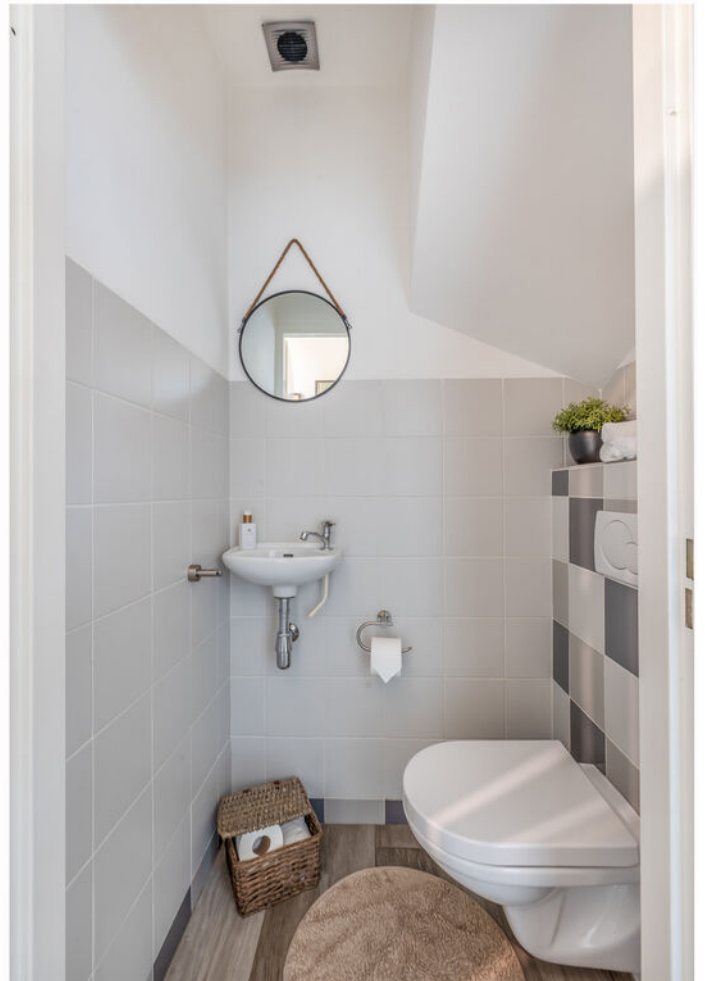
Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met volop leefruimte, een zonnige tuin én een rustige ligging? Dan is deze verzorgde tussenwoning precies wat je zoekt! De woning ligt aan een rustige woonstraat, dichtbij alle dagelijkse voorzieningen en met uitstekende verbindingen richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is een heerlijke, lichte woonkamer ontstaan met een fraaie lichtstraat en openslaande tuindeuren naar de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een open woonkeuken, een complete badkamer en drie ruime slaapkamers, waarbij een vierde slaapkamer eenvoudig te realiseren is. De circa 16 meter diepe achtertuin is verzorgd aangelegd, biedt veel privacy en is gunstig gelegen op het zuidoosten. Hierdoor geniet je vrijwel de hele dag van de zon. Een ideale plek om te





Verzorgde entree

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, de moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is verzorgd afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.



Open keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open woonkeuken met een praktische L-opstelling. De keuken is uitgevoerd met witte kastfronten, een grijs werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Er is volop ruimte voor een royale eettafel.





Tuingerichte woonkamer

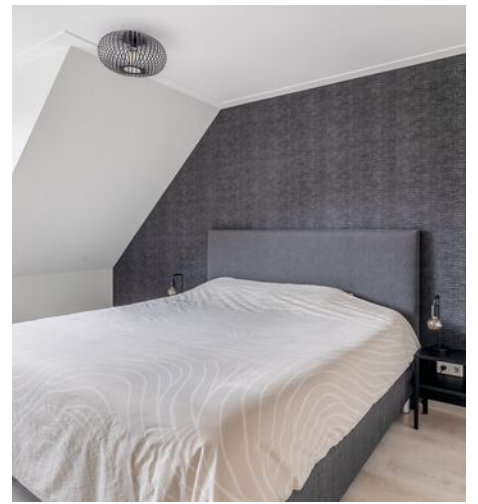
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een bijzonder ruime woonkamer is ontstaan. De grote lichtstraat en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische bergkast voor extra opbergruimte.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Slaapkamers

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is vergroot door middel van een dakkapel. Oorspronkelijk bestond deze verdieping uit drie slaapkamers; indien gewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig weer terug te brengen. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds, decoratief behang en een laminaatvloer.

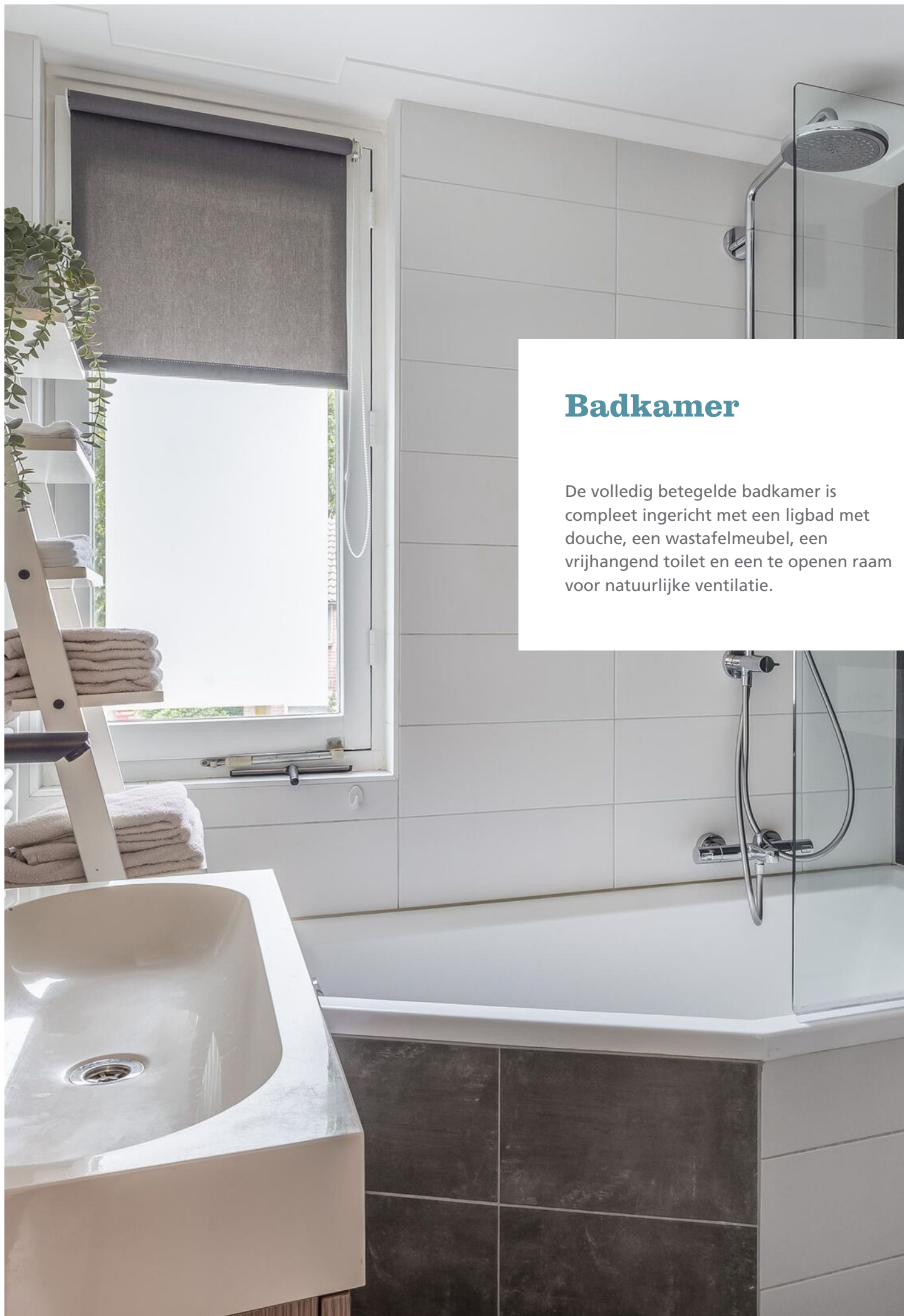


Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.





Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-installatie (Remeha Avanta HR), de aansluitingen voor de wasapparatuur en een ruime slaapkamer. Deze kamer is keurig afgewerkt met een gestuct plafond, wandafwerking en een laminaatvloer. Dankzij het Velux dakraam is er prettig daglicht aanwezig. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte beschikbaar.





Zonnige tuin

De verzorgde achtertuin is circa 16 meter diep, ligt op het zonnige zuidoosten en biedt volop privacy. Dankzij de gunstige zonligging is het hier vrijwel de hele dag heerlijk vertoeven. Achter in de tuin staat een ruime berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of als praktische hobbyruimte.

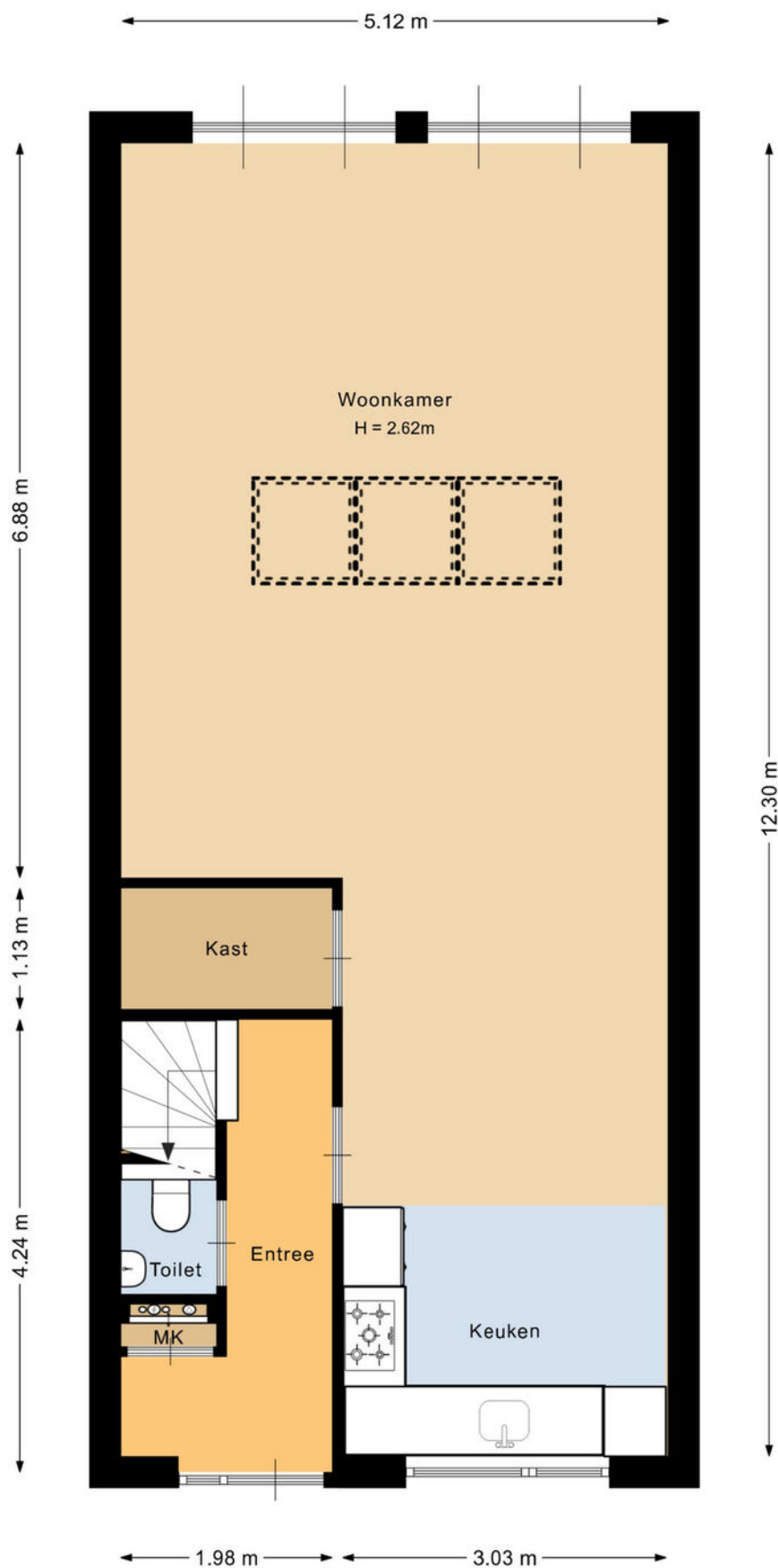






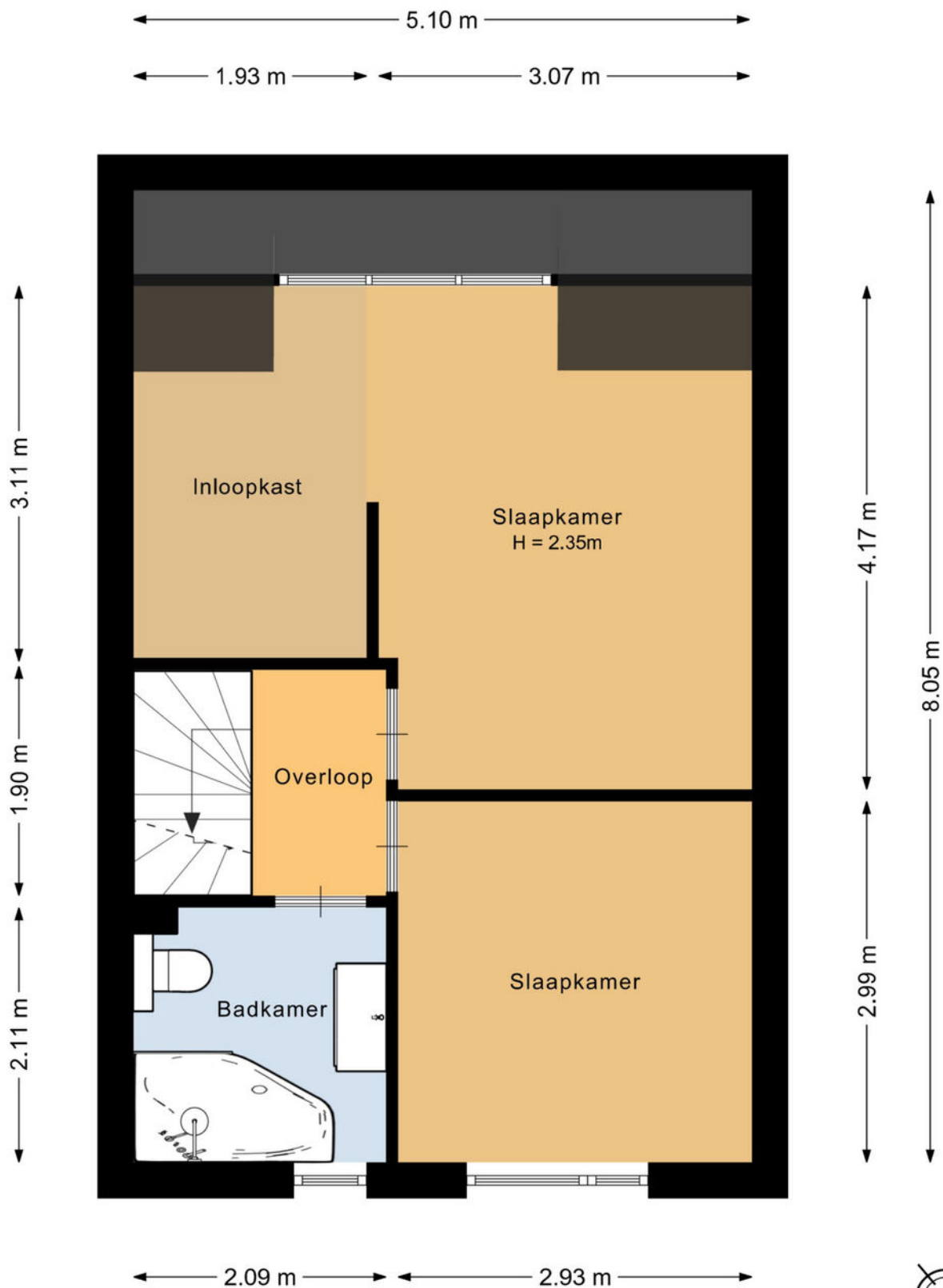
Rustige woonstraat

De woning is gelegen aan de Oliemolen, een rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonwijk. Op korte afstand bevinden zich een kinderdagverblijf, basisschool en diverse speelvoorzieningen. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: winkels en supermarkten liggen in de directe omgeving. Het gezellige centrum van Schijndel met een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen is binnen enkele minuten per fiets of auto bereikbaar. Via de nabijgelegen Structuurweg zijn bovendien de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel en eenvoudig te bereiken.



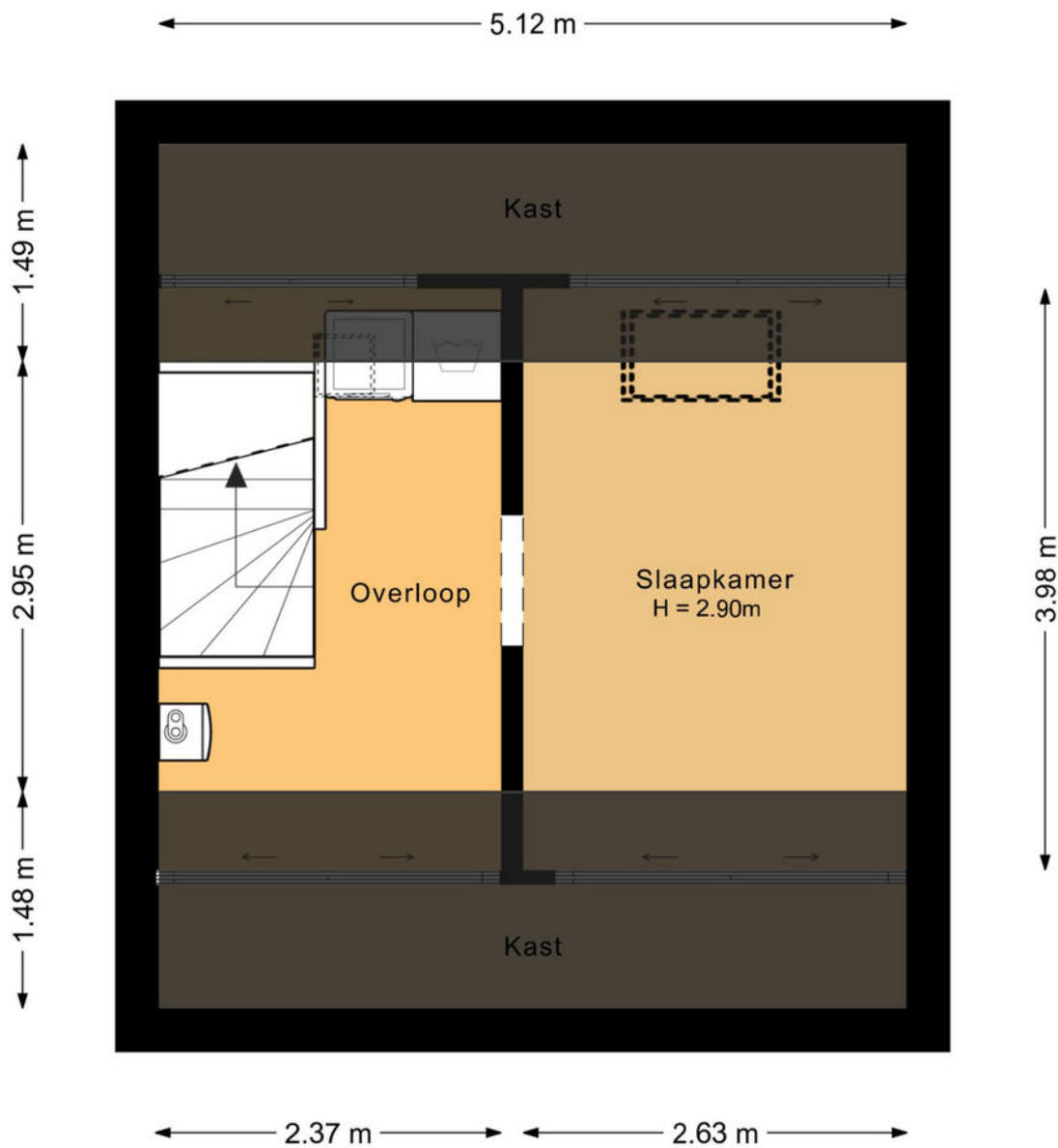
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





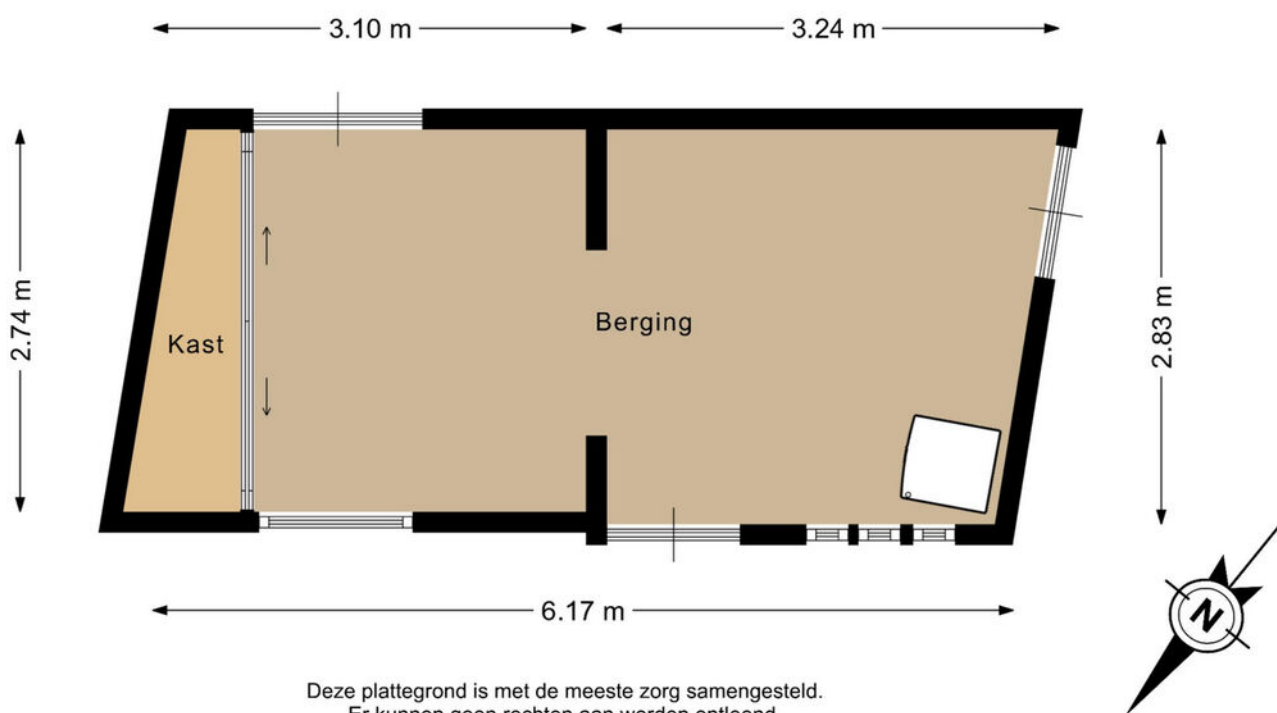
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

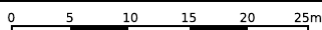




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.







12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Schijndel Sectie H Perceel 4639	kadaster 
--	---	---

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl



