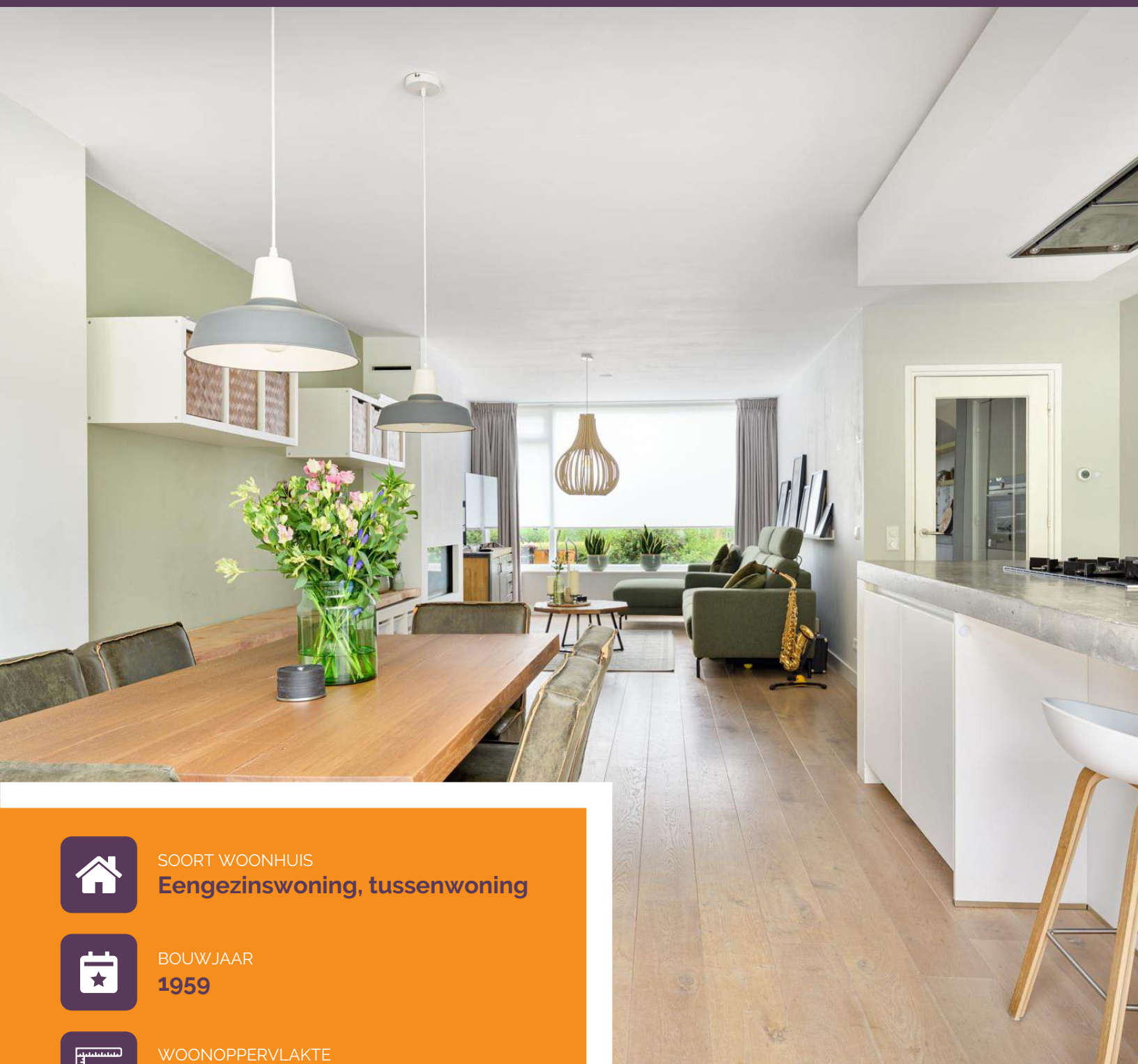




DOMMELRODELAAN 19

5492 GG Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.DOMMELRODELAAN19.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAKTE
148 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
185 m²



INHOUD
492 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 2 aparte toiletten

Sfeervol familiehuis met vier slaapkamers en uniek uitzicht over het historische hart van Sint-Oedenrode

Wonen op een van de mooiste plekken van Sint-Oedenrode, met iedere dag een uitzicht dat nooit verveelt. Aan de voorzijde kijk je uit over het imposante historische gemeentehuis, omringd door een groen plantsoen met hoge bomen en een sfeervolle vijver. Tegelijkertijd woon je op loopafstand van het gezellige centrum, scholen en natuur. Dommelrodelaan 19 combineert deze unieke ligging met een verrassend ruim en stijlvol familiehuis dat vanaf circa 2016 vrijwel volledig is gerenoveerd.

De woning is met veel oog voor detail gemoderniseerd en ademt sfeer en kwaliteit. De leefruimte strekt zich uit over drie volwaardige verdiepingen en biedt maar liefst vier slaapkamers, een luxe leefkeuken, een moderne badkamer uit 2023 en een verzorgde achtertuin met overkapping. Dankzij de combinatie van ruimte, hoogwaardige afwerking en een uitstekende ligging is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

In het kort:

- Sfeervol en volledig gemoderniseerd familiehuis
- Uniek vrij uitzicht op het historische gemeentehuis, plantsoen en vijver
- Perceel van 185 m²
- Vier volwaardige slaapkamers
- Luxe leefkeuken met kookeiland (2017)
- Moderne badkamer vernieuwd in 2023
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Drie airco's aanwezig
- Energielabel C
- Verzorgde tuin met stenen berging, overkapping en achterom

Begane grond

Via de hal, met meterkast, trapopgang, modern toilet en praktische trapkast, kom je binnen in de leefruimte. Direct valt de warme uitstraling op dankzij de fraaie houten vloer die over de gehele begane grond is doorgelegd.

De absolute blikvanger van deze woning is de royale leefkeuken. Het grote kookeiland vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het huis. Hier kun je niet alleen uitgebreid koken, maar ook gezellig aanschuiven aan het eiland. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol betonnen werkblad en voorzien van een gasfornuis, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en combi-oven. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit de plek is waar familie en vrienden samenkomen. Dankzij de grote glazen schuifpui loopt de leefruimte naadloos over in de tuin en geniet je van veel daglicht. Ook is hier airconditioning aanwezig voor extra comfort.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Vanuit de zithoek geniet je van het prachtige uitzicht over het groen en het monumentale gemeentehuis. De gashaard zorgt hier voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Ook hier is veel aandacht besteed aan comfort. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning.

De moderne badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en heeft een luxe uitstraling. Je beschikt hier over een ligbad, een ruime inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel met twee waskommen. De vloerverwarming zorgt ook hier voor extra comfort. Daarnaast is op de overloop een separate toiletruimte aanwezig en beschikt de verdieping over een diverse praktische vaste kasten.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die opnieuw verrassend veel ruimte biedt. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal vier volwaardige slaapkamers telt.

De royale slaapkamer aan de voorzijde voelt aan als een echte master bedroom. Vanuit deze kamer stap je zo het balkon op, waar je iedere ochtend kunt genieten van het schitterende uitzicht. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning en bevindt zich achter een stijlvolle scheidingswand een praktische walk-in closet. Verder vind je op deze verdieping een aparte wasruimte.

Buitenleven

Ook de achtertuin is met zorg aangelegd en sluit perfect aan bij de uitstraling van de woning. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar je heerlijk kunt zitten. Een pad leidt je verder door de tuin, met aan weerszijden een verzorgd gazon en diverse vaste beplanting.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met volop bergruimte. Aansluitend vind je een sfeervolle overkapping waar je vrijwel het hele jaar beschut kunt genieten. De druivenstruik zorgt in de zomer voor extra privacy. Via de achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Wonen aan de Dommelrodelaan

De Dommelrodelaan behoort zonder twijfel tot de mooiste woonlocaties van Sint-Oedenrode. Vanuit de woning kijk je uit over het historische gemeentehuis, de karakteristieke vijver en het omliggende groen. Een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is.

Tegelijkertijd woon je op slechts enkele minuten lopen van het gezellige centrum met winkels, restaurants en terrassen. Ook een basisschool, sportvoorzieningen, Kasteel Henkenshage en natuurgebied Diependael liggen op korte afstand. Hier woon je rustig en groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Disclaimer:

Deze informatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de branchebrede meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580. Verschillen in meetuitkomsten zijn mogelijk. Wij adviseren geïnteresseerden de maten zelf te verifiëren indien deze voor de aankoop van belang zijn.





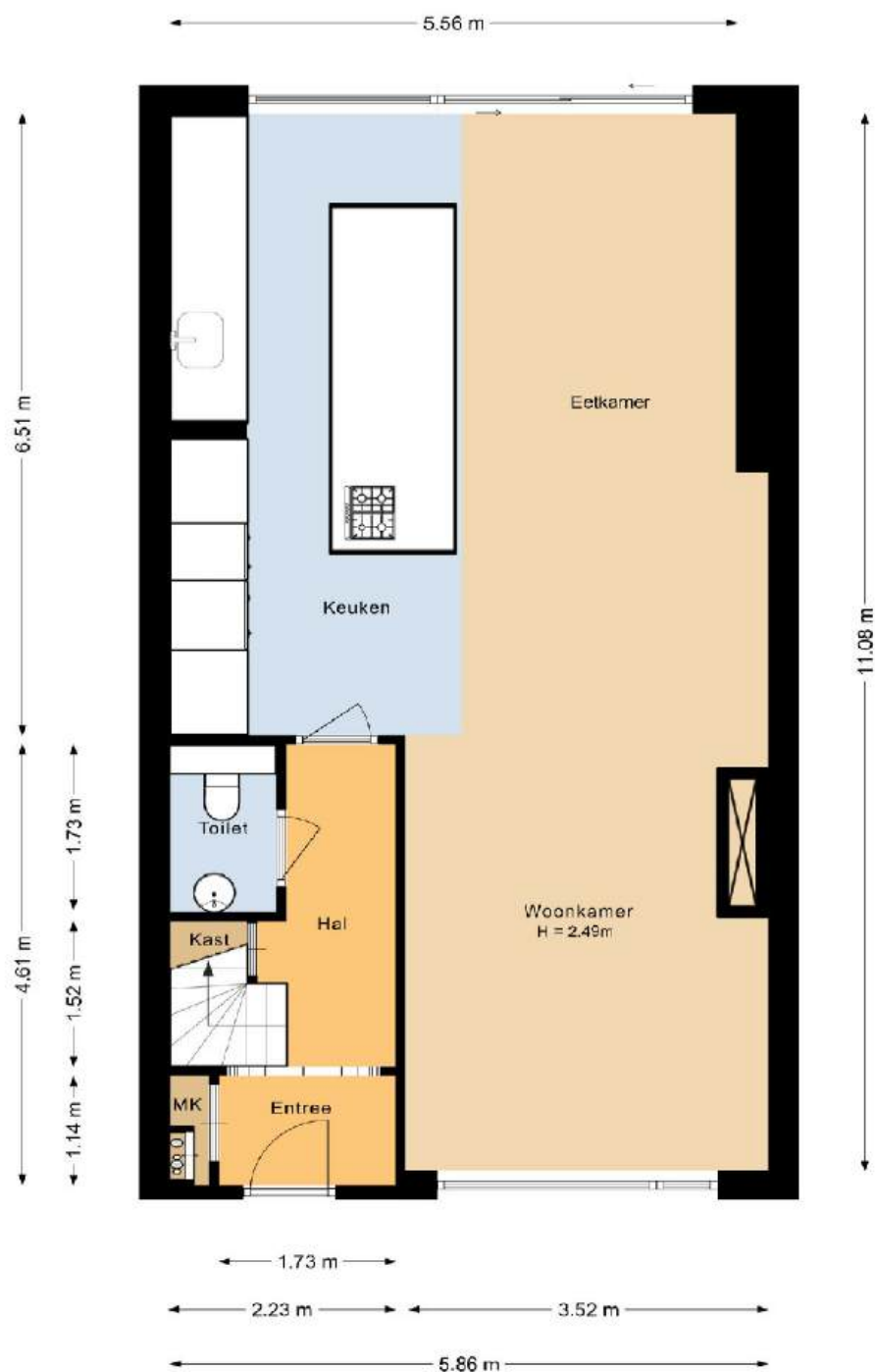




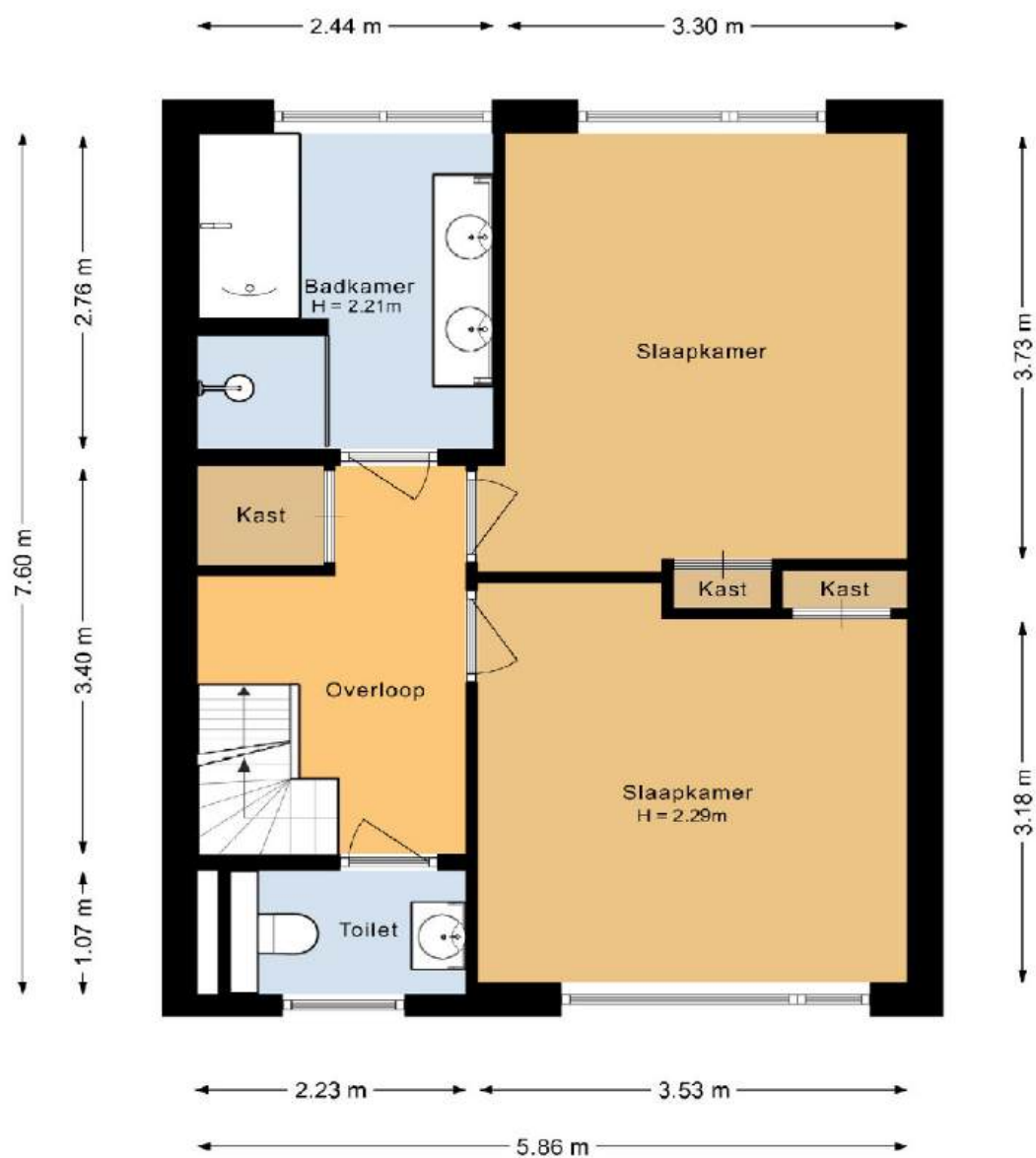




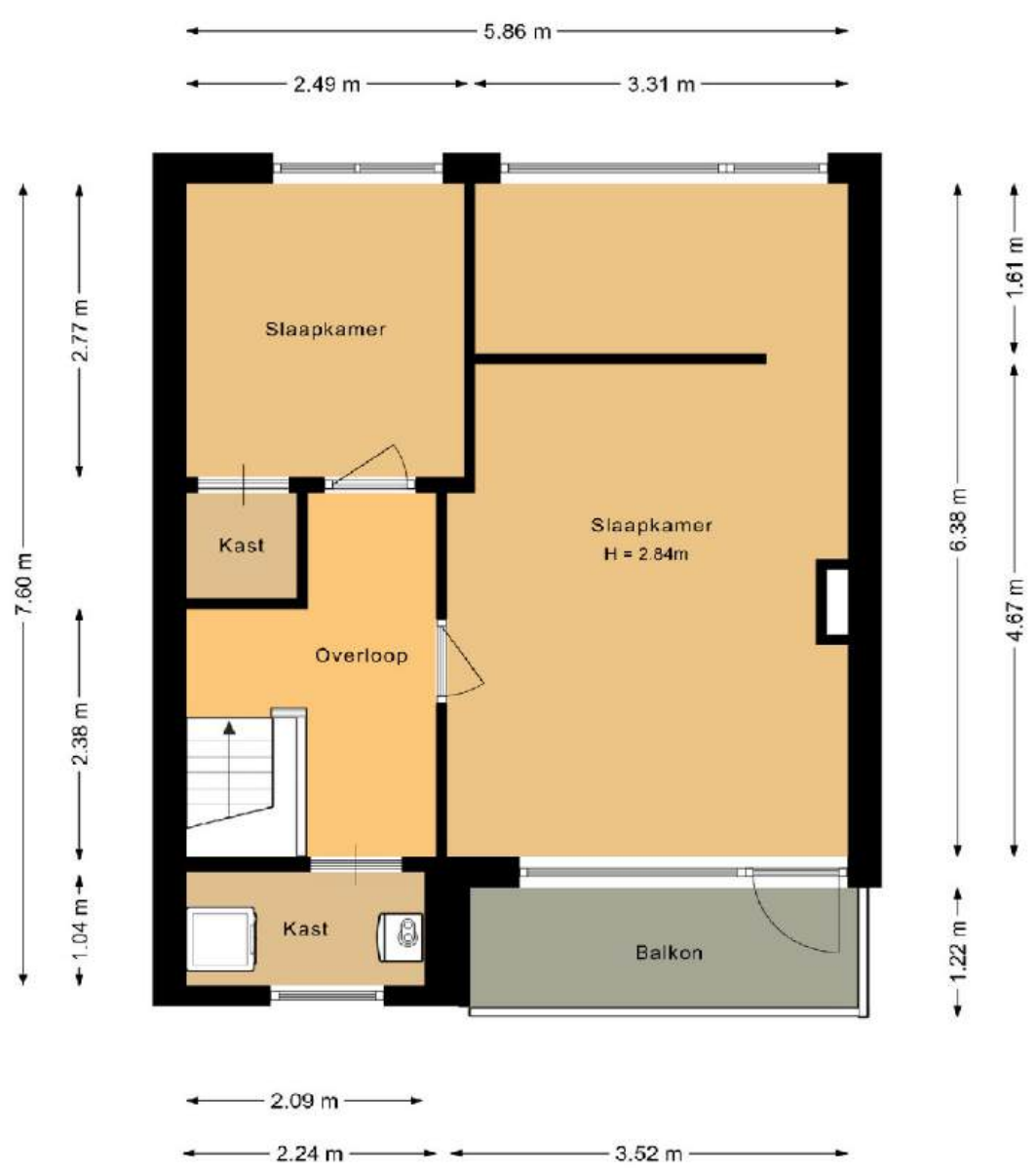
BEGANE GROND



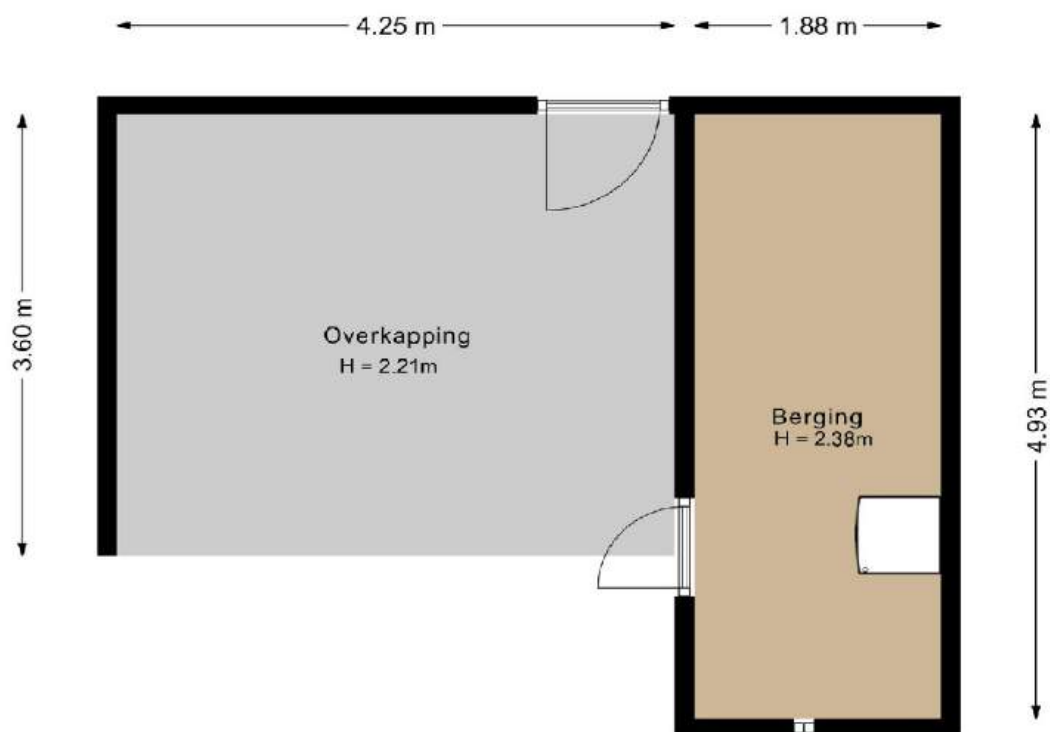
EERSTE VERDIEPING



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



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.