

TE KOOP

Oude Lieshoutseweg 6 a

Sint-Oedenrode



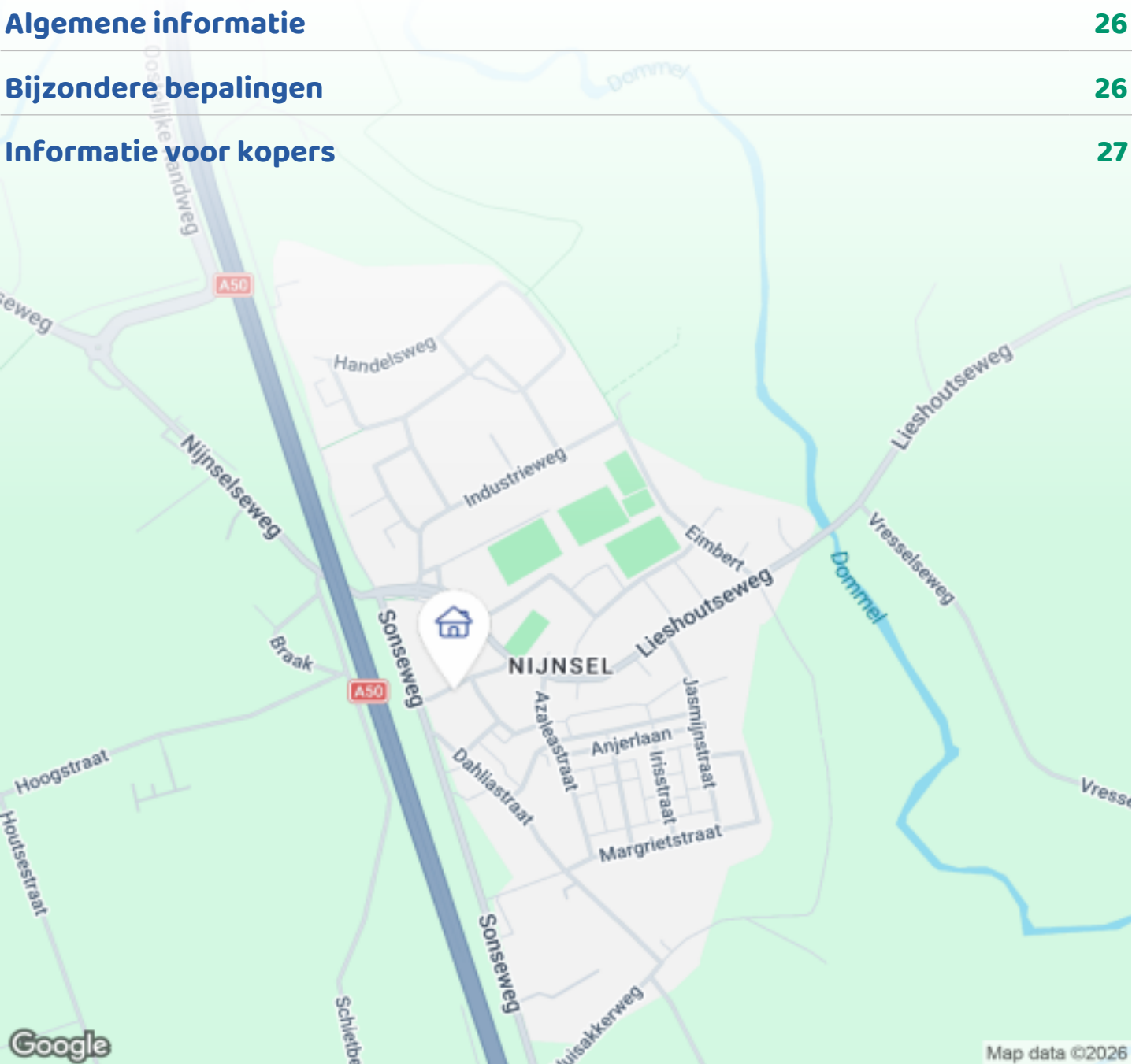
Vraagprijs

€ 775.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Oude Liehouthouseweg 6 a, Sint-Oedenrode

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karaktervolle vrijstaande woning met luxe afwerking en zonnige tuin op het zuiden

Omschrijving:

Welkom aan de Oude Lieshoutseweg: een sfeervolle, instapklare vrijstaande woning waar karakter, comfort en hoogwaardige afwerking samenkomen. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat en biedt alles wat je zoekt: een ruime oprit voor twee auto's, een geïsoleerde nette garage, veel leefruimte én een fraai aangelegde tuin op het zuiden met optimale privacy.

De woning, gebouwd in 1986, is in de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gemoderniseerd. Denk aan de uitbouw aan de achterzijde, twee luxe dakkapellen en de hoogwaardige afwerking die zorgen voor een huis met stijl en een huis dat instap klaar is.

Ook de ligging is ideaal. Een bushalte, basisschool,



Woningbrochure: Oude Lieshoutseweg 6 a, Sint-Oedenrode

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

speeltuintjes en de uitvalswegen A2 en A50 bevinden zich op korte afstand, waardoor je geniet van de rust van het dorp én de voordelen van een centrale ligging.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1986
- Perceel 308 m²
- Woonoppervlakte ca. 140 m²
- Energie label B
- Airconditioning op de begane grond én eerste verdieping
- 12 zonnepanelen
- Glasvezel- en internetaansluitingen in woonkamer, werkkamer, garage, keuken. (makkelijk te verlengen naar bovenverdieping)
- Alle platte daken recent vernieuwd
- Meterkast 2021 voorzien van krachtstroom
- CV-ketel uit 2024
- Twee badkamers
- Drie toiletten
- Drie volwaardige slaapkamers (4e te creëren beneden)
- Mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond. (zonder dorpels)
- Luxe aluminium lamellenoverkapping
- Luxe aluminium poort
- Carport en oprit voor twee auto's naast elkaar
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden, zonder inkijk van burens

Begane grond:

Via de carport bereik je de overdekte entree van de woning. Hier bevinden zich tevens de twee garagedeuren die toegang geven tot de ruime, volledig geïsoleerde garage.

De hal vormt het centrale hart van de woning en geeft toegang tot de trapopgang, de badkamer met vloerverwarming, de werkkamer en de woonkamer. De werkkamer is afsluitbaar met een stijlvolle aluminium taatsdeur en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte, slaapkamer of speelkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en voelt licht dankzij de

grote glazen pui aan de achterzijde. Vanuit de zithoek, eetkamer én keuken kijk je uit op de groene sfeervolle tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De vloer is voorzien van hoogwaardige PVC die in alle kamers door is gelegd zonder dorpels.

De moderne antracietkleurige keuken is voorzien van een strak vormgegeven bar in houtlook. De raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ingebouwde wasapparatuur en een tweede toilet. De luxe afwerking met Panel Stone-wandbekleding sluit perfect aan op de stijl van de badkamer. Vanuit de bijkeuken bereik je de geïsoleerde garage die dankzij de openslaande garagedeuren en het dakraam ook zorgen voor veel lichtinval.

Eerste verdieping:

Ook de eerste verdieping ademt dezelfde rustige en hoogwaardige afwerking. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer.

De complete verdieping is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer in warme eikenlook. De twee royale dakkapellen zorgen samen met de karakteristieke raampartijen voor een verrassend ruimtelijk gevoel en veel daglicht. Op maat gemaakte antracietkleurige shutters geven de slaapkamers extra sfeer en karakter wat een hotel-chique gevoel geeft.

Alle slaapkamers beschikken over hoge plafonds en praktische maatwerk inbouwkasten met lades, schuifgedeelten en slimme opbergnissen. Daarnaast is op de overloop extra bergruimte te maken achter de knieschotten. De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Buitenruimte:

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde tuin op het zuiden met jacuzzi en automatisch bedienbare lamellendak met ledverlichting laat je van 's ochtens tot 's avonds genieten. De volwassen bomen en leilinden zorgen voor een groene, sfeervolle omgeving én volledige privacy. De kunststof erf afscheidingen, het

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

geplaveid terras en het kunstgras maken de tuin af en ook verrassend onderhoudsvriendelijk.

Ligging:

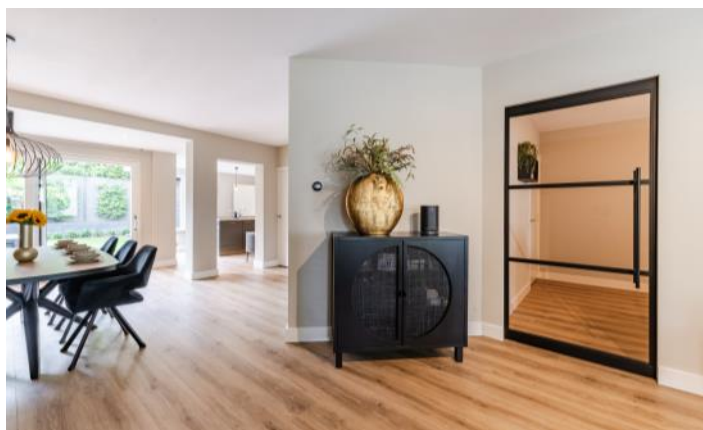
De woning ligt aan een rustige en groene straat in het gemoedelijke kerkdorp Nijnsel, onderdeel van de gemeente Meierijstad.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Denk aan basisscholen, sportverenigingen, speeltuinen, winkels en een actief verenigingsleven. Bovendien zijn de A2 en A50 binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn.

Voor natuurliefhebbers is de ligging extra bijzonder. De Vresselse Bossen en natuurgebied De Dommel liggen praktisch in de achtertuin. Een prachtige omgeving om te wandelen, hardlopen, mountainbiken of simpelweg van de rust te genieten.

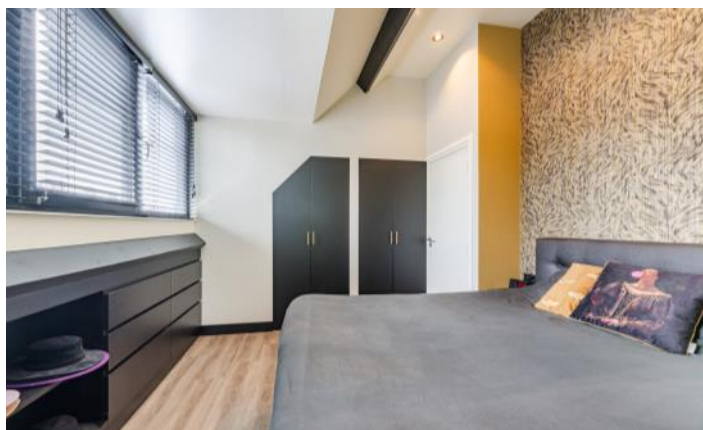
Ben je op zoek naar een karakteristieke, instapklare vrijstaande woning waar stijl, kwaliteit en een fijne woonomgeving samenkomen? Dan laten wij je deze woning graag ervaren tijdens een uitgebreide bezichtiging. De koffie staat klaar.









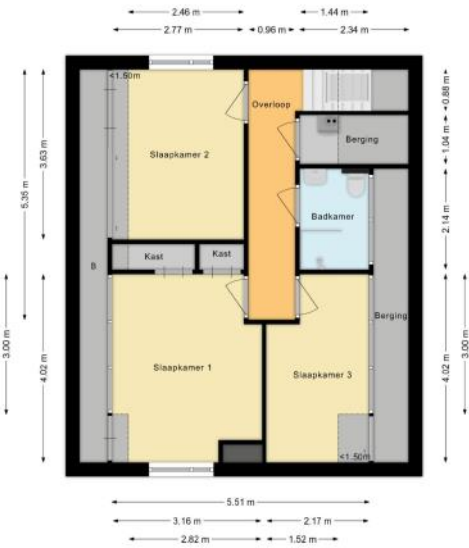












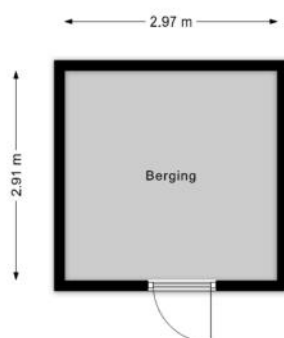
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	308 m ²
Inhoud	515 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas Kompakt HRE 36/30A
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	105 m ² (9,6m diep en 10,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Garage mogelijk
Voorzieningen	Verwarming, Water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Aangebouwd
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Sint Oedenrode E 4645

Oppervlakte	308 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Parket	●		
(Klok)thermostaat			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Overige zaken die mee gaan:

- de 2 palmbomen in de tuin
- de kapsalon inventaris
- de basketbalpaal
- het barretje/bureau in de werkkamer
- het Ring deurbel/alarm systeem

Overige zaken ter overnamen:
- de jacuzzi



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende
zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of
welke ter overname zijn.*

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Oedenrode

Sectie E

Perceel 4645

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.