



COMPONISTENLAAN 13

5491 LB Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.COMPONISTENLAAN13.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1988



WOONOPPERVLAKTE
123 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
128 m²



INHOUD
420 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 2 aparte toiletten

Verrassend ruime gezinswoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin

Op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met verrassend veel leefruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan voel je je aan de Componistenlaan 13 direct thuis. Deze verzorgde tussenwoning beschikt over maar liefst 123 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten en een praktische indeling die met je meegroeit. Gelegen in de groene woonwijk Kinderbos woon je hier op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen, natuur én het gezellige centrum van Sint-Oedenrode.

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden. Zo zijn de buitenkozijnen in 2025 geschilderd en is het dak van de stenen berging in het voorjaar van 2026 vernieuwd. Met energielabel C vormt dit een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

In het kort:

- Verrassend ruime tussenwoning
- Gebruiksoppervlakte wonen: 123 m²
- Energietabel C
- Vier slaapkamers
- Keuken uit 2011
- Houten vloer op de begane grond
- Buitenschilderwerk kozijnen uitgevoerd in 2025
- Dak stenen berging vernieuwd in voorjaar 2026
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten
- Gelegen in de rustige woonwijk Kinderbos

Begane grond

Via de hal met meterkast kom je binnen in de woonkamer. De leefruimte is prettig ingedeeld, met aan de voorzijde ruimte voor een comfortabele zithoek en aan de achterzijde plaats voor een royale eettafel. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling en vormt een mooi geheel met de rest van de woonruimte.

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Deze is voorzien van een gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken kijk je uit op de achtertuin en is er volop ruimte voor een eettafel.

Aansluitend bevindt zich een praktisch achterportaal dat toegang geeft tot de tuin. Een fijne extra ruimte die zorgt voor een prettige overgang tussen binnen en buiten en extra opbergruimte biedt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en biedt daardoor opvallend veel ruimte. Ook de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn van een goed formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is functioneel ingericht met een ligbad, een aparte douche en een wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte op deze verdieping.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime overloop, een aparte wasruimte met de cv-opstelling en een volwaardige vierde slaapkamer. Hierdoor is deze verdieping ideaal als tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Buiten

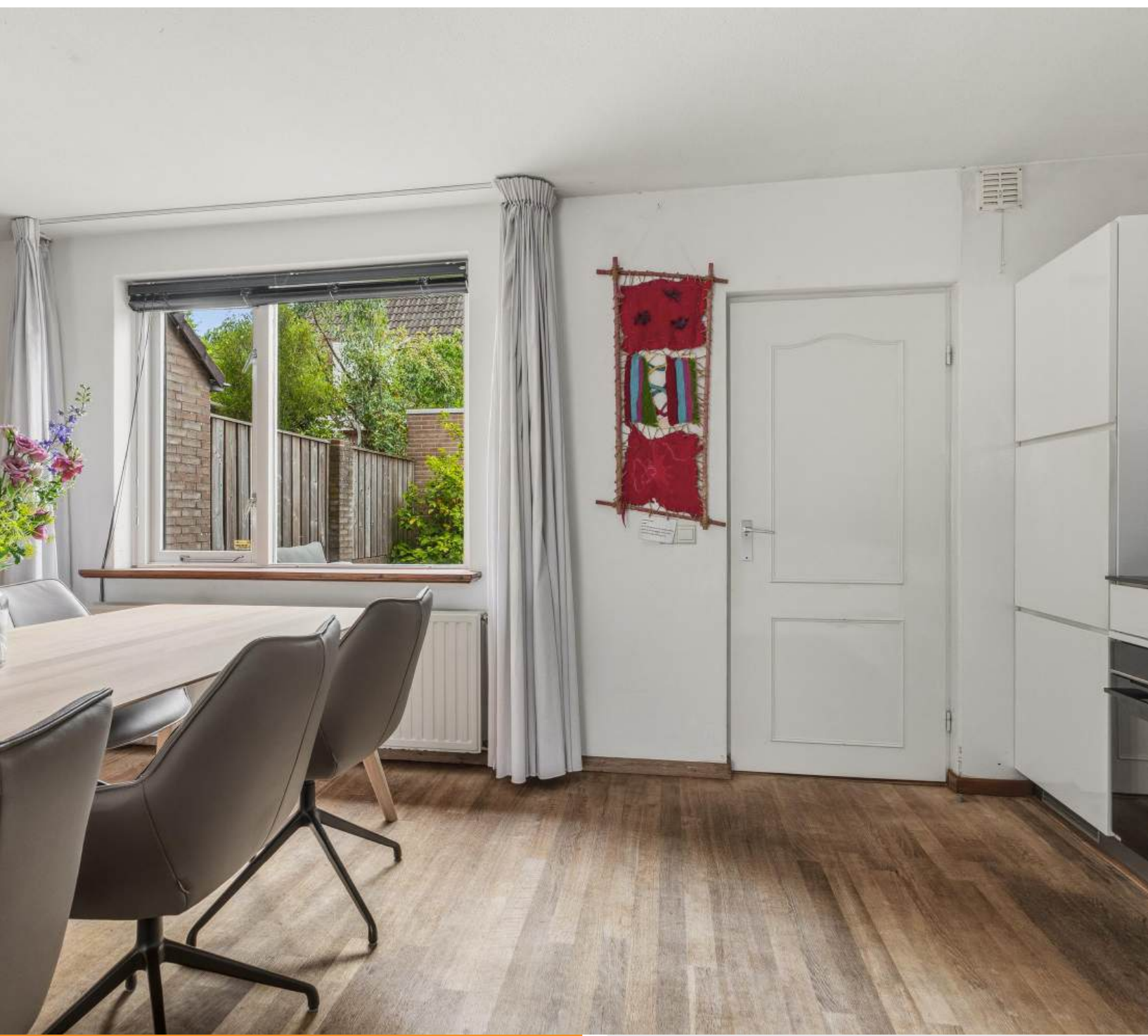
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en groene borders langs de zijkanten. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier al vroeg van de zon en kun je gedurende de dag heerlijk buiten zitten. Achter in de tuin staat een stenen berging voor fietsen en tuingereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Wonen in Kinderbos

Componistenlaan 13 ligt in de groene en rustige woonwijk Kinderbos, een geliefde woonomgeving voor jong en oud. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, sportvoorzieningen, speelgelegenheden en Park De Kienehoef. Ook het gezellige centrum van Sint-Oedenrode ligt op korte afstand, net als de omliggende natuur waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Een fijne plek waar rust, groen en voorzieningen op een mooie manier samenkomen.

Disclaimer: Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief en opgesteld conform de NEN 2580-meetinstructie. Geïnteresseerden worden uitgenodigd de woning zelf te beoordelen op alle voor hen van belang zijnde zaken.





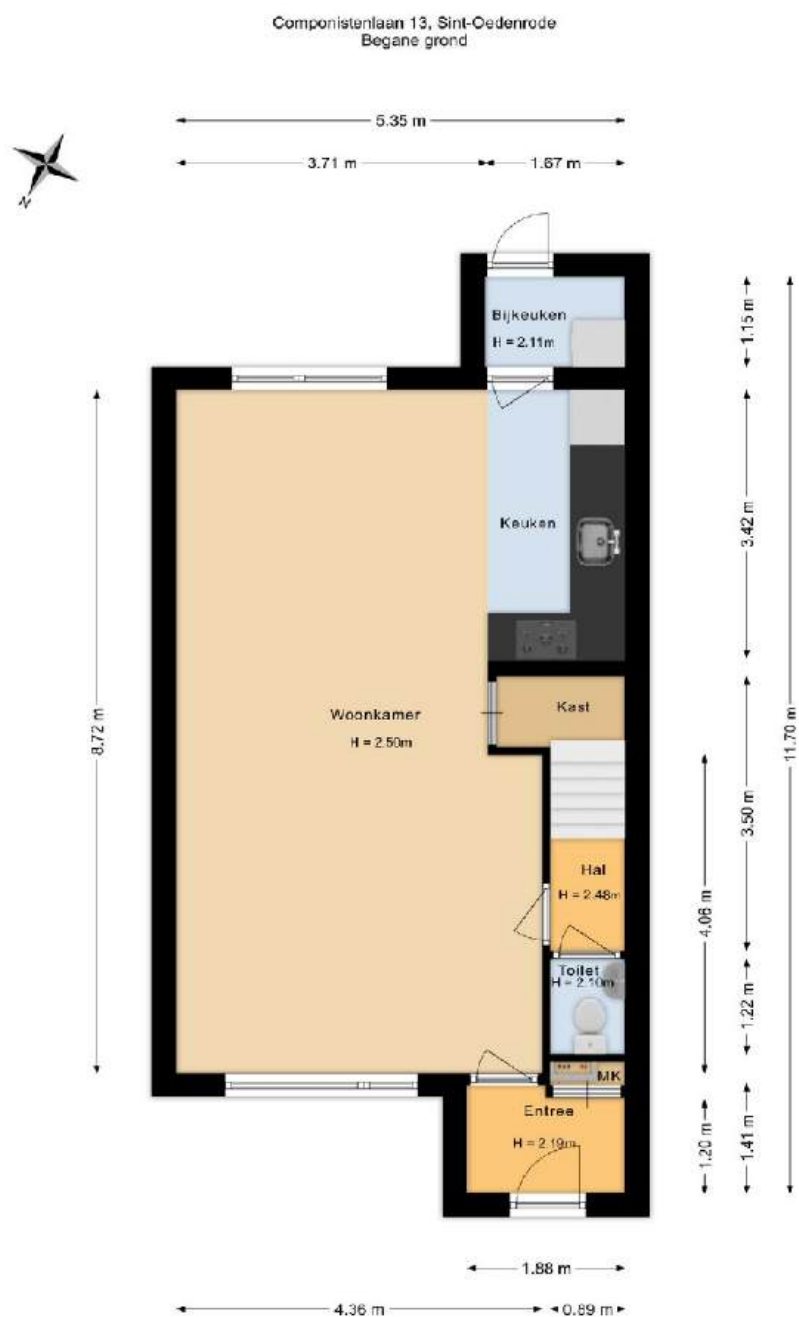








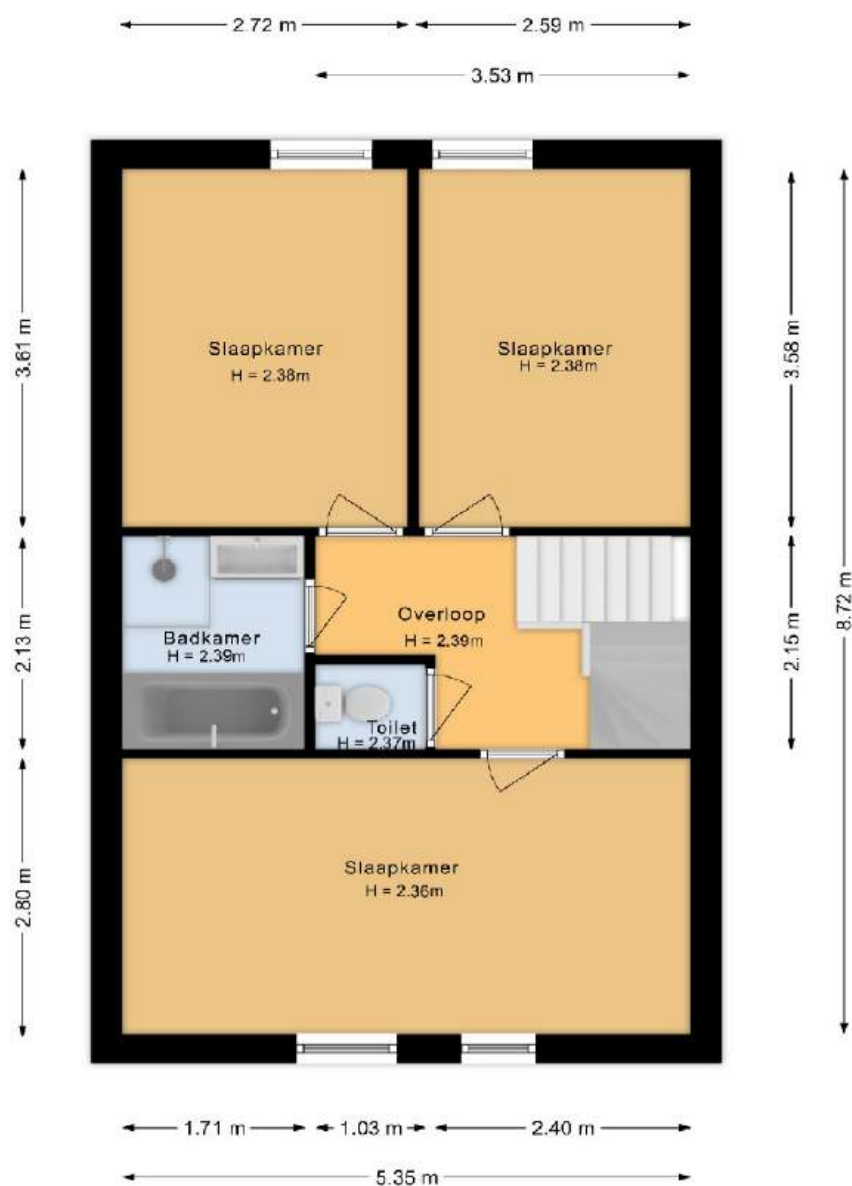
BEGANE GROND



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

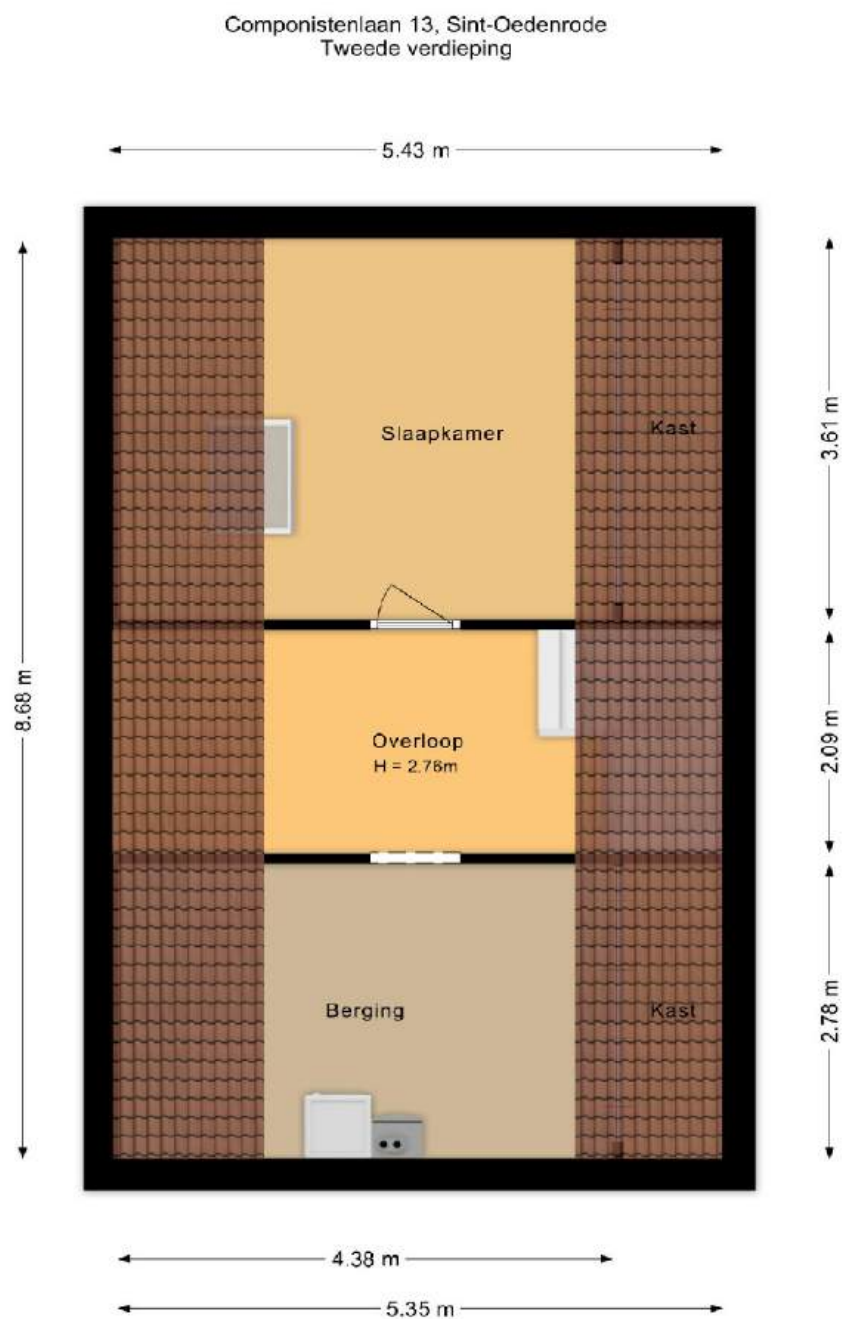
EERSTE VERDIEPING

Componistenlaan 13, Sint-Oedenrode
Eerste verdieping



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

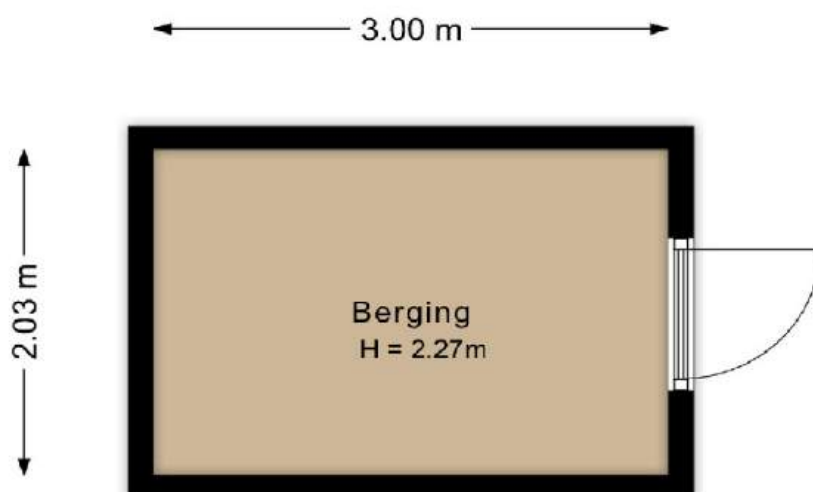
TWEEDE VERDIEPING



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

BERGING

Componistenlaan 13, 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



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.