



TARTWIJCK 73

5491 EJ Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.TARTWIJCK73.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1972



WOONOPPERVLAKTE
129 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
163 m²



INHOUD
435 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Instapklaar, energiezuinig en verrassend ruim wonen in Eerschot

Aan een groen plantsoen in de fijne wijk Eerschot staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning waar sfeer, comfort en duurzaamheid samenkomen. Een woning die door de jaren heen met zorg is gemoderniseerd en verduurzaamd met als resultaat een heerlijk compleet familiehuis met energielabel A.

Met een erker aan de voorzijde, een uitbouw aan de achterzijde, twee grote dakkapellen, vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidoosten biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Met 10 zonnepanelen, spouwmuurisolatie (2023), dakisolatie (2023), HR++ glas en vloerverwarming op de volledige begane grond en in de badkamer is deze woning voorbereid op comfortabel en energiezuinig wonen.

In het kort:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 129 m²
- Energietabel A
- Spouwmuurisolatie (2023)
- 10 zonnepanelen (2023)
- HR++ beglazing in de hele woning
- Dakisolatie
- Erker voorzijde (2000) met glas-in-lood
- Uitbouw achterzijde (2012) met lichtstraat en openslaande tuindeuren
- Twee grote dakkapellen (2023)
- Vier slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2022 met vloerverwarming
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming
- Airco op de tweede verdieping (2023)
- Meterkast vernieuwd (2023)
- Elektra tweede verdieping (2023) en badkamer (2022) vernieuwd
- Gedeeltelijk rolluiken
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en berging

Begane grond

Via de hal met toilet, trapopgang en praktische trapkast kom je binnen in de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek in de sfeervolle erker met glas-in-loodramen. Het geeft karakter aan de woning en zorgt voor een prettige lichtinval. Centraal in huis ligt de keuken, uitgerust met een keramische kookplaat, koelkast, vaatwasser en oven. Vanuit hier heb je direct contact met zowel de zithoek als de eethoek.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd (2012), waardoor er een royale leefruimte is ontstaan. De lichtstraat en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. Aansluitend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken met extra bergruimte, een gootsteen, witgoed aansluitingen en een deur naar de tuin. De volledige begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kozijnen, geplaatst in 2018, zijn hier uitgevoerd in kunststof. De badkamer is in 2022 vernieuwd en modern afgewerkt met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de twee grote dakkapellen (2023) aan beide zijden is hier een volwaardige en lichte extra verdieping ontstaan. Op de voorzolder is ruimte voor een werkplek en vind je een aparte wasruimte. Daarnaast is er een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd met een pvc-visgraatvloer die zorgt voor een moderne uitstraling. Elke ruimte is voorzien van nette schuifdeurtjes onder het schuine dak met extra opbergruimte. De airco (2023) maakt deze verdieping extra comfortabel, ook tijdens warme zomerdagen.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier heerlijk van de zon geniet, van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en vaste plantenbakken.

Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met aansluitend een berging. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

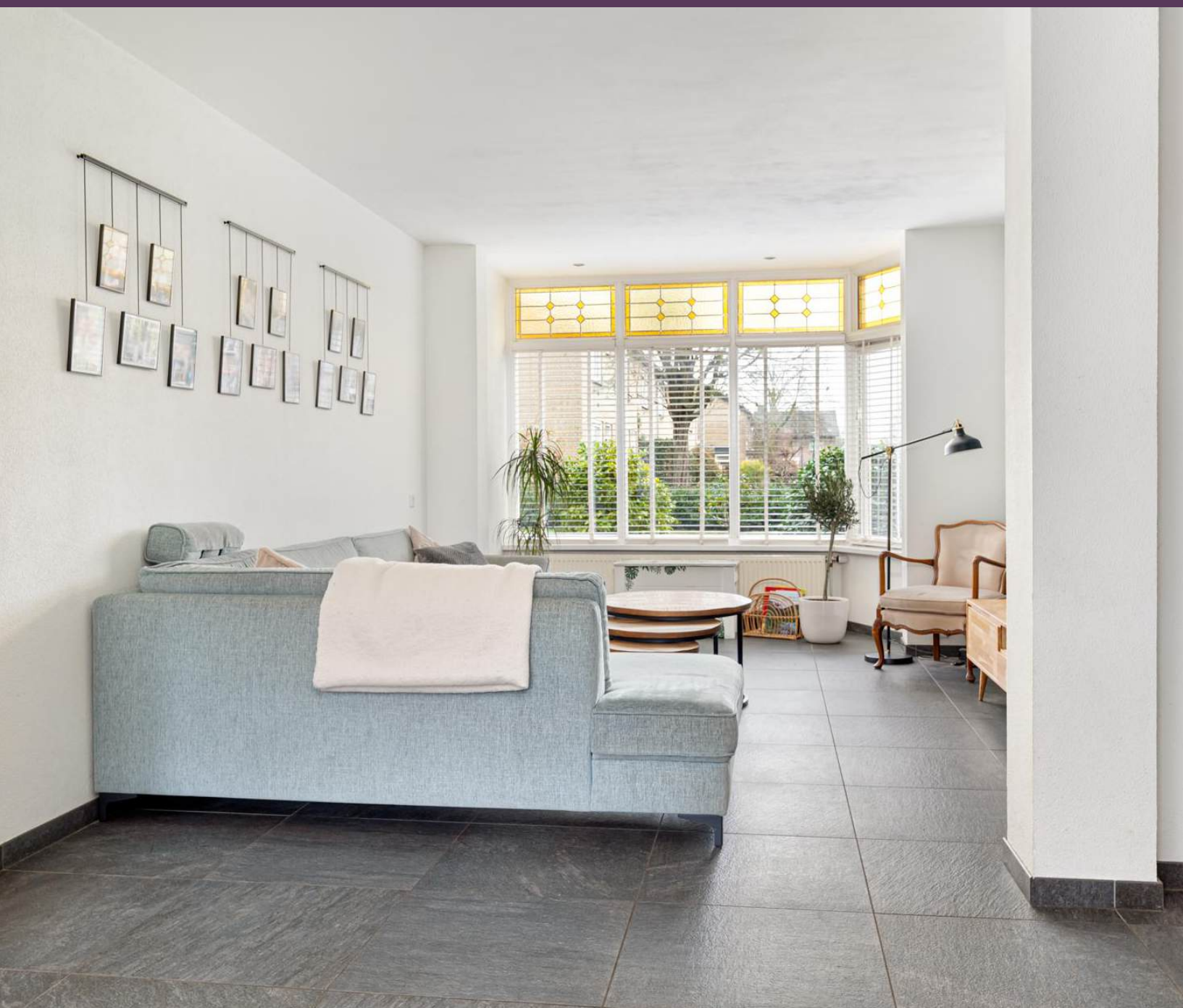
Ligging

De woning ligt aan een groen plantsoen, waardoor er geen auto's direct voor de deur parkeren. Dat geeft een open, rustig en kindvriendelijk gevoel. Praktisch detail: de voordeur is wel bereikbaar met de auto voor het laden en lossen van bijvoorbeeld boodschappen.

Op korte afstand ligt het centrum van Sint-Oedenrode met winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden zijn snel bereikbaar.

Disclaimer

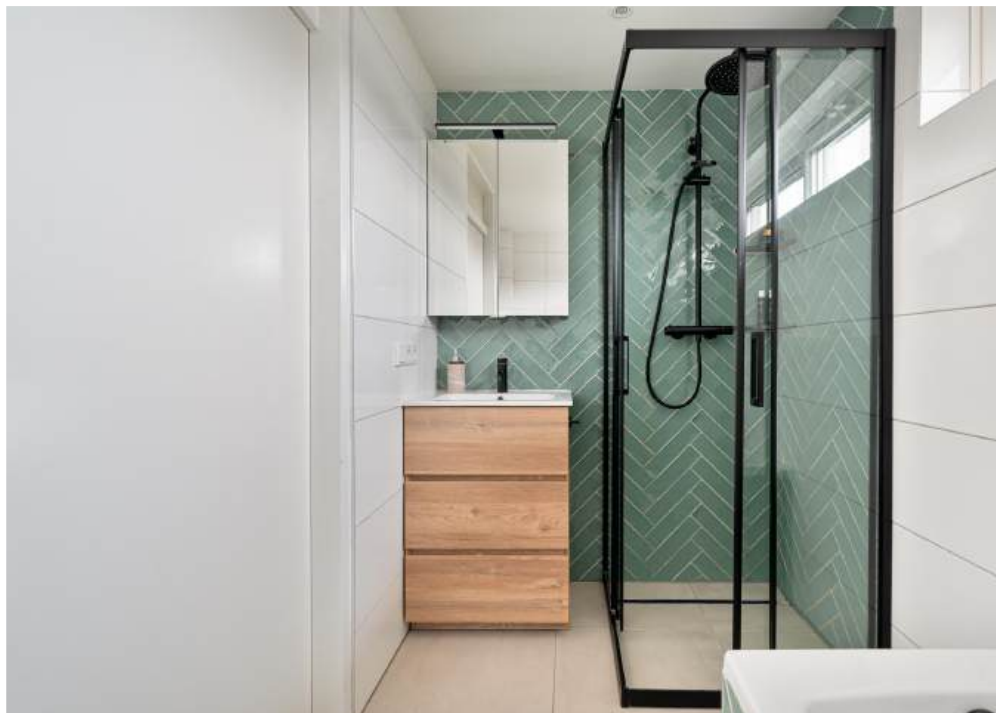
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.





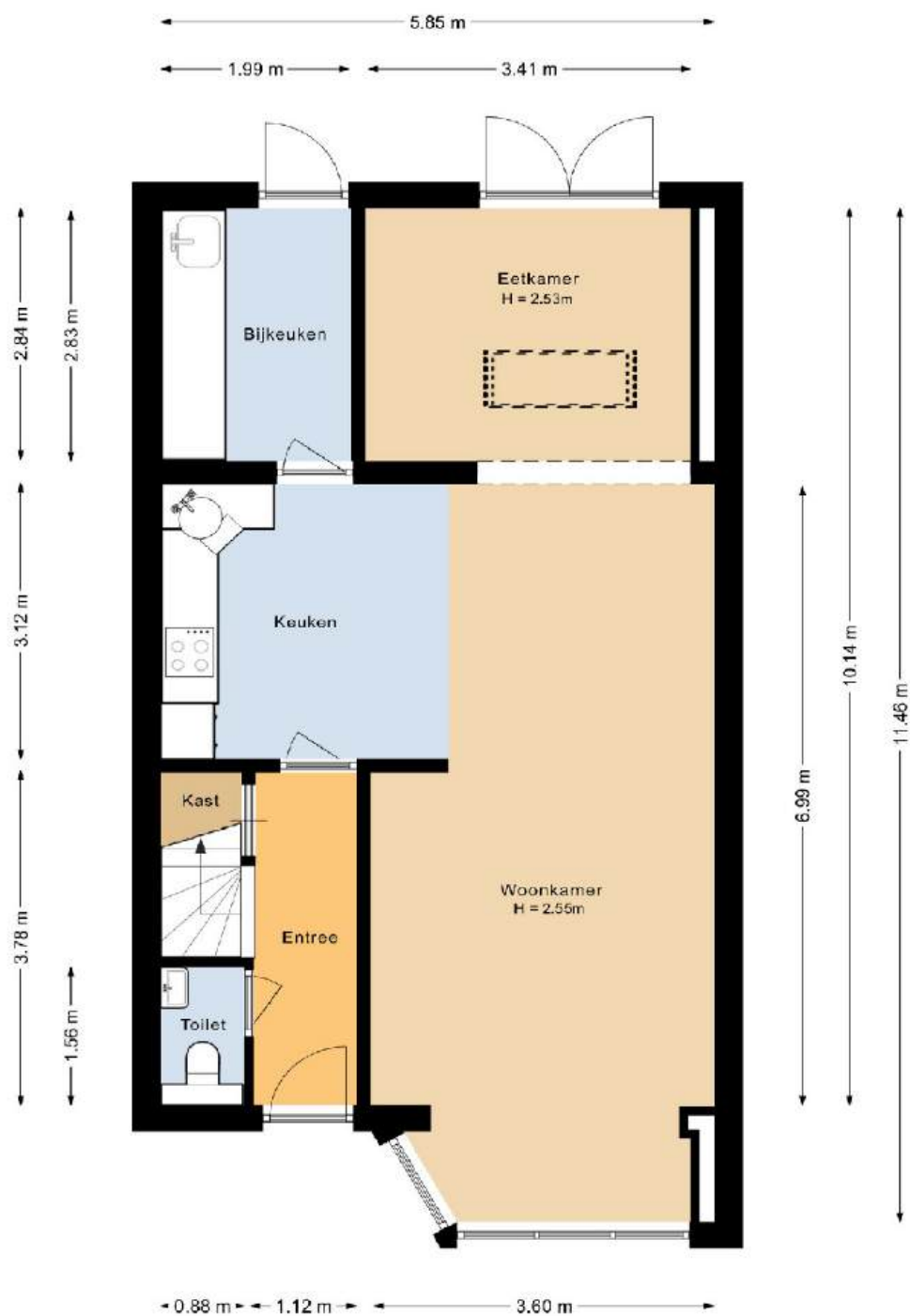




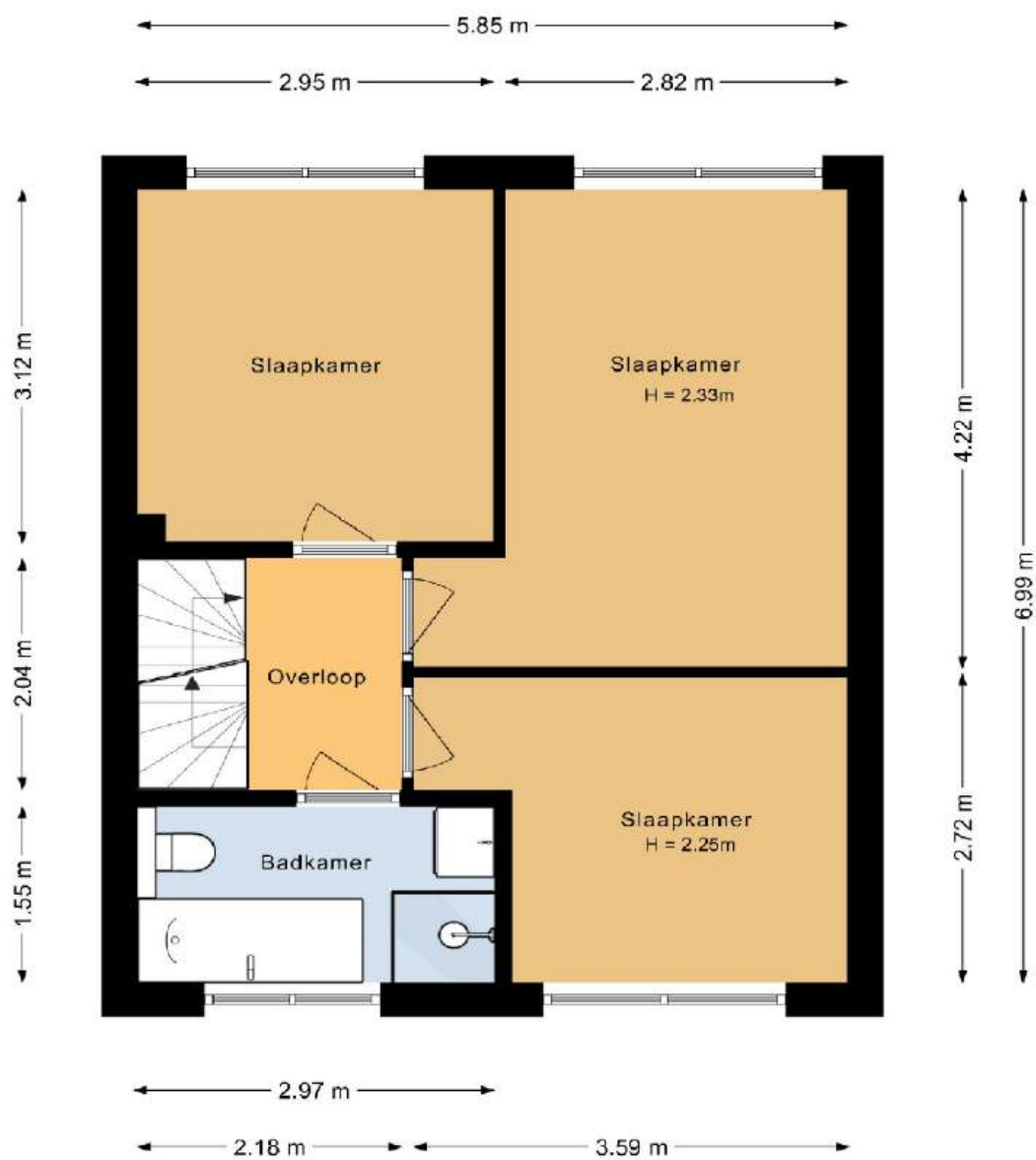




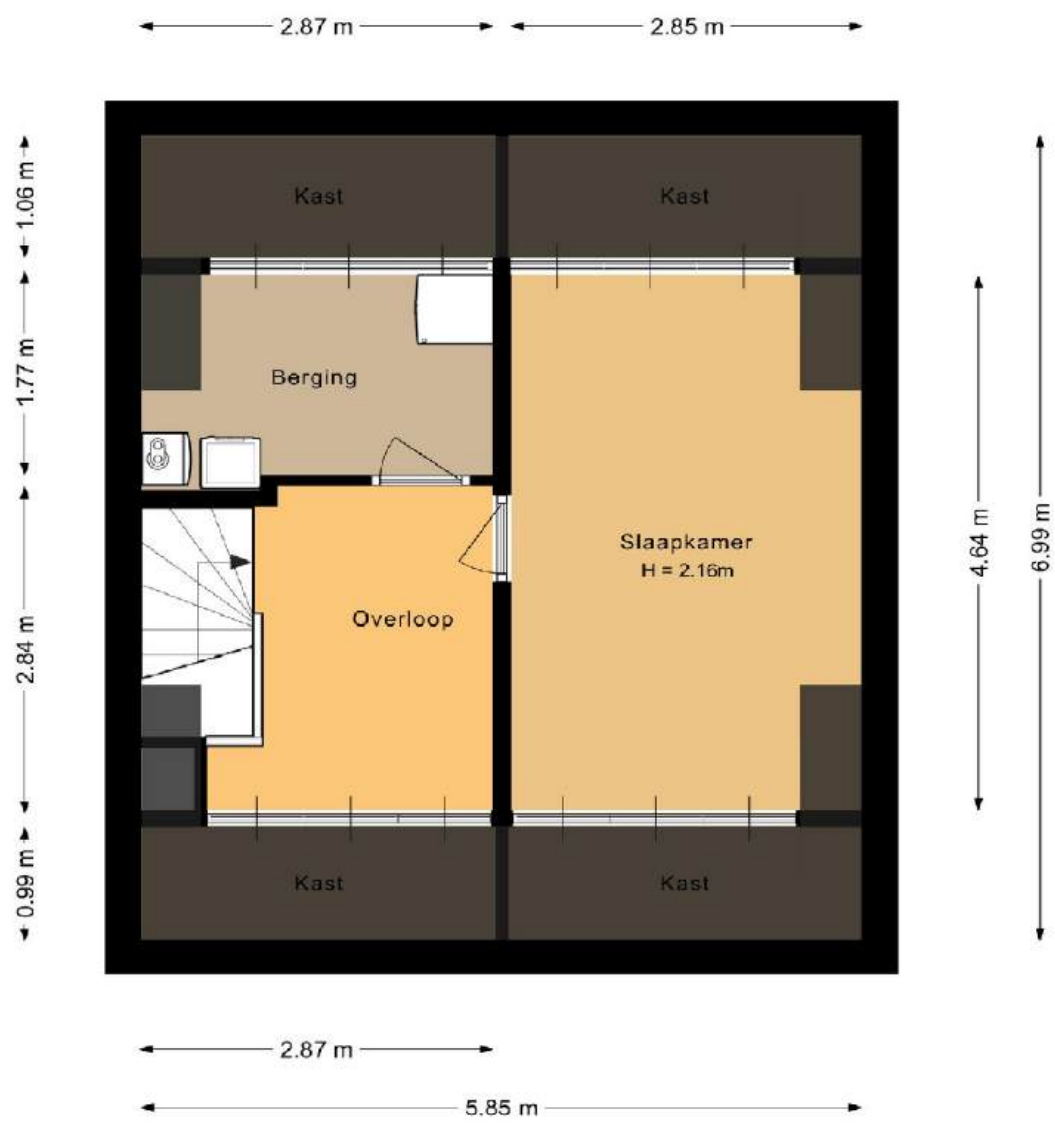
BEGANE GROND



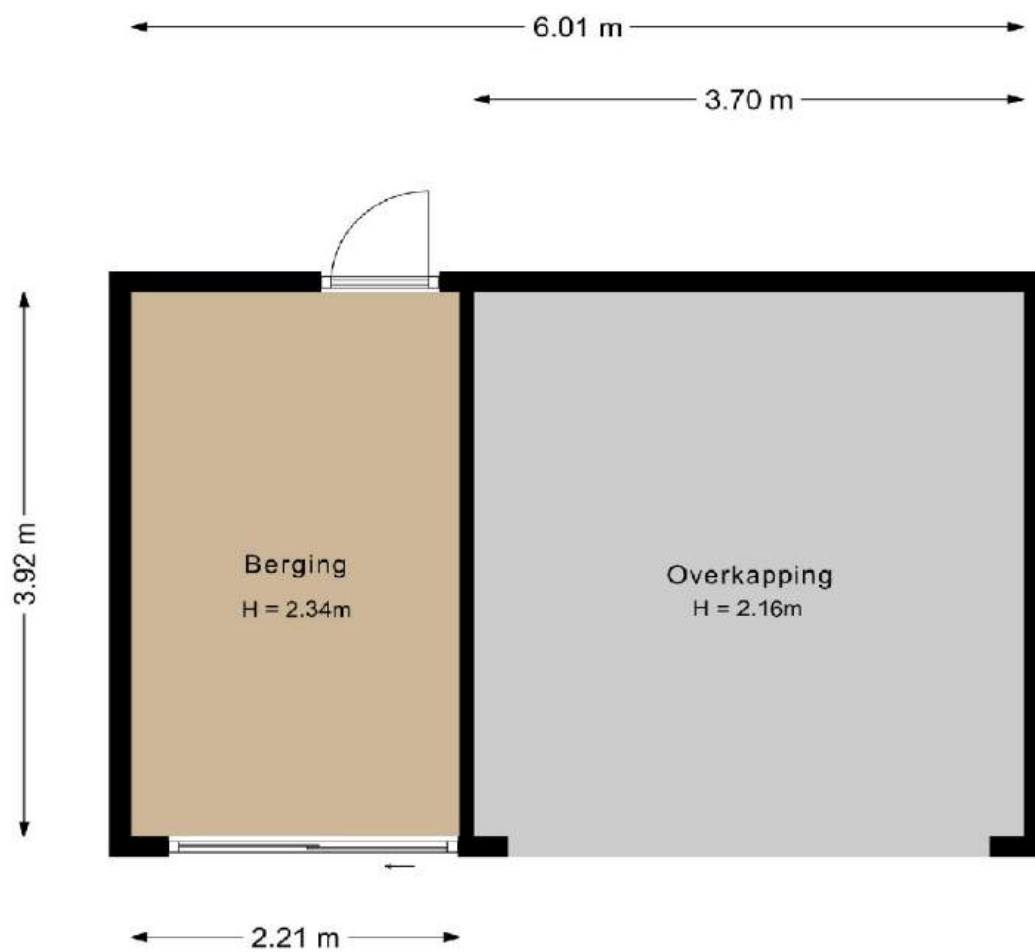
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BERGING + OVERKAPPING



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.