

 HOOGSTRAAT 78
SINT-OEDENRODE





INDELING

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

WELKOM
PAG. 05

DE LOCATIE
PAG. 50

KENMERKEN
PAG. 06

LIJST VAN ZAKEN
PAG. 51

HIGHLIGHTS
PAG. 7

VB&T MAKELAARS
PAG. 55

FOTO REPORTAGE
PAG. 8

BELANGRIJKE INFORMATIE
PAG. 57

PLATTEGRONDEN
PAG. 44





WELKOM IN

Hoogstraat 78, Sint-Oedenrode

Hoogstraat 78: bij uitstek een woonboerderij voor wie niet op zoek is naar standaard, maar naar ruimte, vrijheid en mogelijkheden.

Vrijheid, ruimte en privacy op een royaal perceel, gecombineerd met een verrassend veelzijdige woonboerderij en een indrukwekkende inpandige garage.

Aan de Hoogstraat 78 in Sint-Oedenrode komt dit alles samen.

Deze vrijstaande langgevelwoonboerderij uit circa 1920 ligt op een perceel van maar liefst 4.805 m² en biedt een woonomgeving die zich nauwelijks laat vergelijken met een reguliere woning.

KENMERKEN

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

SOORT BOUW

Woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE

280 m²

ENERGIELABEL

C

KAVELGROOTTE

4805 m²

BOUWJAAR

1920

EXTERNE BERGRUIMTE

63 m²

SOORT DAK

Mansarde dak

INHOUD

1865 m³

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

223 m²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

13 m²

Highlights

- Royaal perceel van 4.805 m² volop vrijheid, groen en privacy
- Inpandige garage van circa 125 m² ruimte voor minimaal vier auto's, hobby's of een werkplaats
- Vrijstaande woonboerderij uit circa 1920 – karaktervol wonen met veel ruimte
- Multifunctioneel bijgebouw voor bijvoorbeeld gastenverblijf, kantoor of praktijk aan huis
- Paardenstal, weiland én kippenren ideaal voor dierenliefhebbers
- Volledig omheind perceel veel privacy en een echt gevoel van vrijheid
- Direct vanuit de achtertuin het buitengebied in via het eigen loophekje richting Boskant
- Tuin met volwassen fruitbomen, natuurvijver en prieel
- Wonen én slapen op de begane grond mogelijk dankzij de kamer en badkamer beneden
- 30 zonnepanelen
- Landelijk wonen, toch centraal Sint-Oedenrode, Best, A2 en A50 zijn goed bereikbaar





Hoogstraat 78, Sint-Oedenrode

Een woning die u ruimte geeft

Hier woont u midden in het groen, met alle ruimte om het leven naar eigen wens in te richten. De woning beschikt over een royale woonkamer, leefkeuken, drie slaapkamers (meer slaapkamers mogelijk), twee badkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Wat de woning zo uniek maakt, is de privacy en vrijheid rondom de woning in combinatie met de verzameling aan ruimtes en bijgebouwen die het geheel bijzonder veelzijdig maken.

De grote, inpandig bereikbare garage van circa 125 m² is daar een uitstekend voorbeeld van. Met plaats voor meerdere auto's, een grote dubbele elektrische poort, een betonnen vloer en een eigen vliering is dit een ideale ruimte voor autoliefhebbers, ondernemers, hobbyisten of simpelweg voor iedereen die behoefte heeft aan uitzonderlijk veel bergruimte. Daarnaast bevinden zich op het perceel een multifunctioneel bijgebouw (bijvoorbeeld gastenverblijf), een vrijstaande berging, een paardenstal, een kippenren en een weiland.

En dan is er de buitenruimte. De tuin biedt volop groen, volwassen fruitbomen, een natuurvijver, een prieel en verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Het volledig omheinde perceel geeft een heerlijk gevoel van vrijheid en privacy. Via een loophekje aan de achterzijde loopt u bovendien zo het aangrenzende buitengebied in richting Boskant.

Tegelijkertijd woont u hier verrassend centraal. Sint-Oedenrode en Best zijn goed bereikbaar en ook de A2 en A50 liggen op korte afstand. Zo combineert deze bijzondere plek het gevoel van buiten wonen met de praktische bereikbaarheid van de omliggende steden.



Begane grond

Karaktervol wonen met ruimte

Via de ruime entree komt u binnen in de karakteristieke hal van de woonboerderij. De authentieke tegelvloer vormt direct een mooie verwijzing naar de oorsprong van het pand, terwijl de indeling tegelijkertijd praktisch aansluit bij het hedendaagse wonen. Vanuit de hal zijn onder meer de woonkamer, multifunctionele ruimte, het toilet en de verbinding richting de garage bereikbaar.

De hal beschikt tevens over de trapopgang naar de eerste verdieping en biedt voldoende ruimte voor een garderobe.

Woonkamer – ruim, sfeervol en verbonden met buiten

De woonkamer is met ruim 55 m² bijzonder royaal en vormt een heerlijke centrale leefruimte. Dankzij de L-vormige indeling kunt u hier verschillende functies samenbrengen: een comfortabele zithoek, een royale eettafel en bijvoorbeeld een afzonderlijke tv- of leeshoek.

De combinatie van de authentieke tegelvloer, het balkenplafond en de vele raampartijen geeft de ruimte een karaktervolle uitstraling. Tegelijkertijd voelt de woonkamer licht en ruimtelijk aan. Vanuit verschillende ramen kijkt u uit over de tuin en het omliggende groen.

Op koudere dagen zorgt de houtkachel voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer is bovendien rechtstreeks de serre bereikbaar, waardoor het binnenleven op een natuurlijke manier aansluit op de tuin.







Leefkeuken

Het hart van het huis

Vanuit de verschillende leefruimtes is de keuken bereikbaar. Deze royale leefkeuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en vormt daarmee een vanzelfsprekende plek voor het dagelijks gezinsleven.

Het L-vormige keukenblok beschikt over een hardstenen werkblad met geïntegreerde spoelbak en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht en brengt het groen van buiten naar binnen.

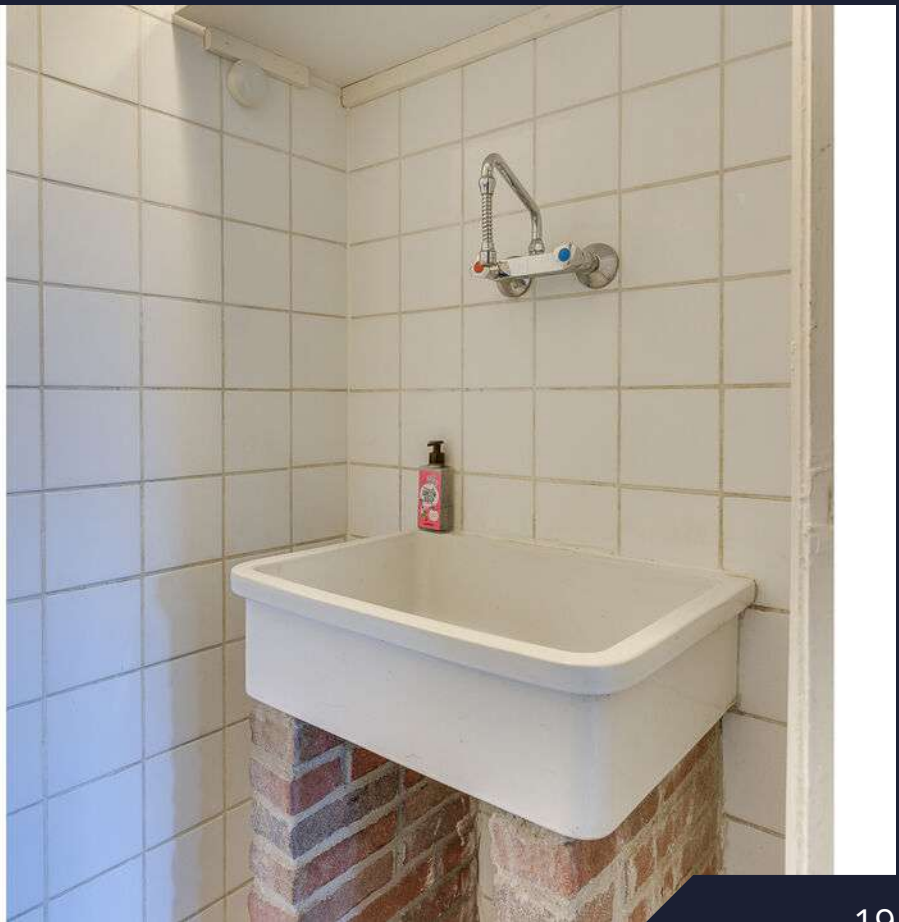
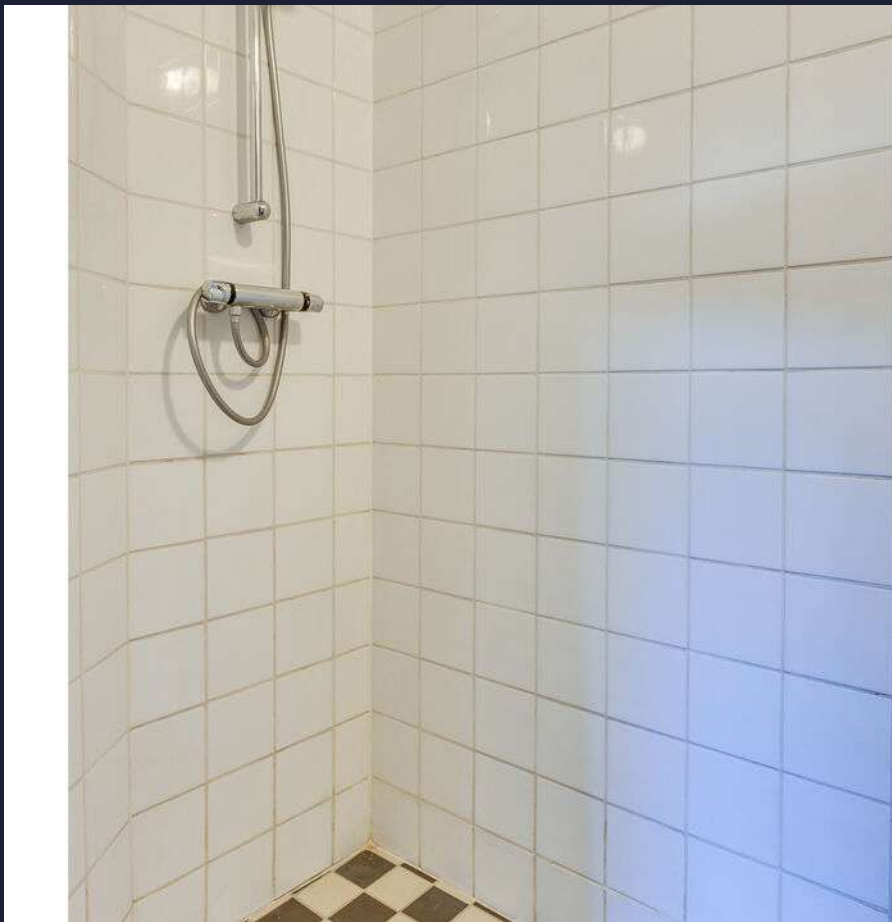


Bijkeuken & badkamer

Praktische ruimte

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Vanuit de bijkeuken is zowel de zijtuin als de badkamer bereikbaar en bovendien vormt deze ruimte een directe verbinding met de garage.

De badkamer op de begane grond is ingericht met een douche en wastafel. In combinatie met de ruime multifunctionele kamer verderop in de woning biedt dit interessante mogelijkheden voor wie wonen en slapen op één verdieping wil combineren.



Multifunctionele ruimte

Werken, slapen of hobbyen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale ruimte van ruim 35 m². Momenteel is deze kamer in gebruik als praktijkruimte, maar de mogelijkheden zijn veel breder.

Een werkplek aan huis, praktijkruimte, hobbykamer, speelruimte of slaapkamer: deze kamer kan eenvoudig worden aangepast aan uw persoonlijke situatie. Juist deze flexibiliteit maakt de woning interessant voor verschillende levensfasen en woonwensen.



Eerste verdieping

Wakker worden met uitzicht

Via de trap vanuit de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Drie ruime slaapkamers

De eerste slaapkamer is circa 12 m² groot en beschikt over een laminaatvloer en dakraam. Deze kamer is geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De tweede slaapkamer is met circa 19 m² royaal van formaat. Naast een dakraam beschikt deze kamer over een gevelraam aan de achterzijde, waardoor u fraai zicht heeft op het omliggende groen.

De derde slaapkamer is circa 15,5 m² groot en beschikt eveneens over een dakraam en gevelraam. Beide grotere slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een volwaardige tweepersoonsinrichting.



Bergzolder

Verrassend veel extra bergruimte

Boven de garage bevindt zich een royale bergzolder van ruim 90 m² met maar liefst vier dakramen. Deze ruimte is via een laddertrap vanuit de garage bereikbaar en middels een loopdeur vanuit de overloop op de eerste verdieping. Hierdoor is dit meer dan alleen een donkere opslagruimte en kan de verdieping op verschillende manieren worden benut.

Hier bevinden zich onder andere de Nefit cv-installatie met eigen boiler en de omvormer van de zonnepanelen.

Daarnaast beschikt het woongedeelte over een afzonderlijke bergzolder, bereikbaar via een manluik.



Badkamer

Ruim en compleet

De badkamer op de verdieping is ruim en compleet ingericht met een douche, ligbad, staand toilet en twee wastafels. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Hiermee beschikt de woning over twee badkamers, waarvan één op de begane grond, wat niet alleen praktisch is voor een gezin maar ook mogelijkheden biedt voor levensloopbestendig wonen.



Serre

Genieten van het buitenleven

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de tuinkamer/serre. De grote raampartijen en schuifdeuren zorgen voor een sterke verbinding met de tuin. Zet de deuren open op een zomerse dag en de tuin wordt als het ware een verlengstuk van de leefruimte. Op koelere dagen zorgt de houtkachel voor een behaaglijke sfeer.

Het is een heerlijke plek voor een rustig ontbijt, een kop koffie met uitzicht op het groen of een lange avond met vrienden.







Garage

Uitzonderlijk formaat

Garage – een garage van dit formaat is uitzonderlijk.

De grote inpandige garage heeft een oppervlakte van circa 125 m² en is L-vormig uitgevoerd. De ruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar, maar kan ook via de brede oprit worden betreden door de dubbele elektrisch bedienbare deuren.

Binnen is ruimte voor minimaal vier auto's, maar de mogelijkheden houden daar zeker niet op. De royale maatvoering en de praktische indeling maken de garage bijzonder geschikt als werkplaats, opslagruimte, hobbyruimte, atelier of voor het stallen van voertuigen en materialen.

Een loopdeur geeft toegang tot de zijtuin en via een laddertrap bereikt u de bovenliggende vloering. Voor wie veel ruimte nodig heeft, is dit zonder twijfel een van de grootste pluspunten van de woning.



Multifunctioneel bijgebouw

Mogelijkheden te over

Op het perceel staat een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw dat in twee gedeelten is verdeeld. De huidige indeling leent zich uitstekend voor een combinatie van bijvoorbeeld een woonkamer met keuken en een afzonderlijke slaapkamer.

Er zijn aansluitingen aanwezig voor een badkamer en keuken en tevens is een gasaansluiting aanwezig. Hierdoor biedt het gebouw interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gastenverblijf, kantoor, praktijkruimte of hobbyruimte.

De uiteindelijke gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard afhankelijk van de gewenste invulling en de daarvoor geldende regelgeving, maar de aanwezige voorzieningen geven het gebouw alvast een zeer veelzijdige basis.



Vrijstaande berging & paardenstal

Extra opslagruimte

Verder op het perceel bevindt zich een vrijstaande berging met een kolenkachel. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingericht als tuinkamer of hobbyruimte en beschikt daarnaast over extra opslagruimte.

Aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de weide, bevindt zich een vrijstaande paardenstal met aanvullende bergruimte. Het geheel is daarmee uitstekend geschikt voor liefhebbers van het buitenleven en het houden van dieren.

Ook een kippenren is aanwezig.



Buitenruimte

Een eigen wereld van rust en vrijheid

Het perceel van 4.805 m² maakt deze woning bijzonder. De ruimte rondom het huis zorgt voor een gevoel van vrijheid dat op veel andere woonlocaties simpelweg niet te vinden is.

Via de grote, afsluitbare oprit met elektrisch bedienbare poort bereikt u het erf. Rondom de woning bevindt zich een groene tuin met gazon, volwassen fruitbomen, diverse beplanting en een sfeervolle natuurvijver met vlonder.

Het prieel met terras vormt een fijne plek om buiten te zitten. Dankzij de oostelijke ligging van de hoofdtuin zijn er bovendien verschillende momenten op de dag waarop u van het buitenleven kunt genieten. Een grondwaterput en beregeningsvoorziening zijn aanwezig.

Maar vooral de privacy maakt indruk. Het ruime perceel, de groene inrichting en het omliggende landschap zorgen ervoor dat u hier nauwelijks het gevoel heeft dat u onderdeel bent van een woonomgeving. Hier ervaart u daadwerkelijk ruimte om u heen.

Aan de achterzijde van het perceel ligt bij de paardenstal en kippenren een ruime weide. Het volledige terrein is omheind, waardoor hier op een prettige manier dieren aan huis kunnen worden gehouden.

De ligging van de weide versterkt bovendien het landelijke karakter van de woning. Vanaf de woning en de tuin kijkt u uit over het groen en de omliggende landerijen.

Een bijzonder detail is het loophekje aan de achterzijde. Vanuit uw eigen perceel wandelt u via het aangrenzende pad zo het buitengebied in. Een wandeling richting Boskant begint hier letterlijk vanuit de achtertuin.









Ligging

Vrij wonen, zonder afgelegen te zijn

Een van de aantrekkelijke kenmerken van Hoogstraat 78 is de balans tussen rust en bereikbaarheid.

De woning ligt in een groene, landelijke omgeving waar ruimte en privacy centraal staan. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen van Sint-Oedenrode en Best goed bereikbaar. Best beschikt over een treinstation. Ook de A2 en A50 liggen op korte afstand, waardoor steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar zijn met de auto, maar ook de fietsverbindingen zijn erg goed.

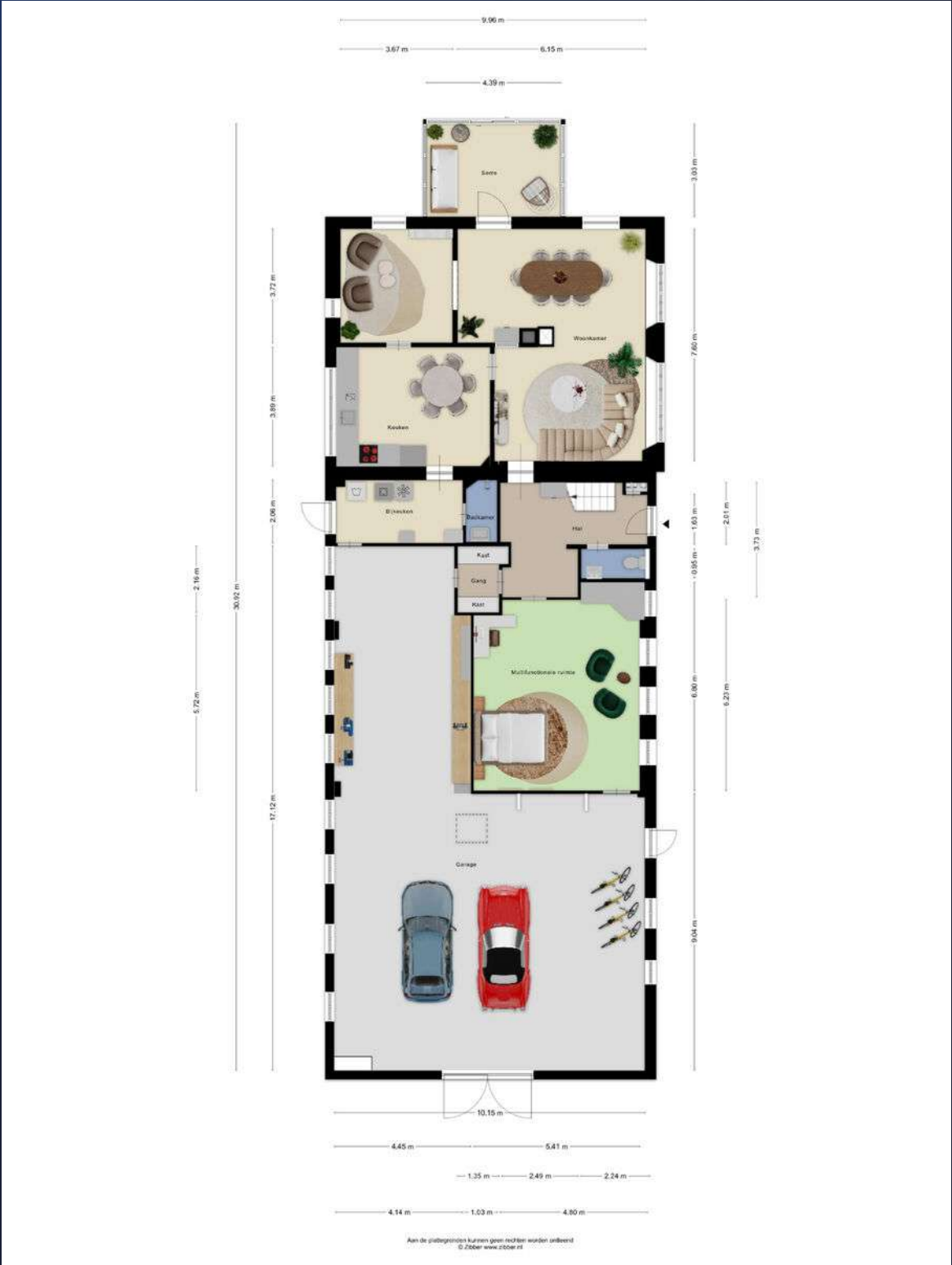
U hoeft hier dus niet te kiezen tussen landelijk wonen en een goede verbinding met de rest van de regio. Beide komen op deze locatie samen.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande lang gevel woonboerderij uit circa 1920;
- Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.805 m²;
- Veel vrijheid en privacy;
- Grote inpandige garage van circa 125 m²;
- Mogelijkheid om wonen en slapen op de begane grond te combineren;
- Zeer geschikt voor werk-/hobby aan huis;
- Volledig omheind perceel;
- Tuin met fruitbomen, gazon, natuurvijver en prieel;
- 30 zonnepanelen, geplaatst in 2019;
- Energielabel C, geldig tot 19 december 2035;
- Nefit Trendline cv-ketel uit 2021;
- Houten en kunststof kozijnen met dubbel glas;

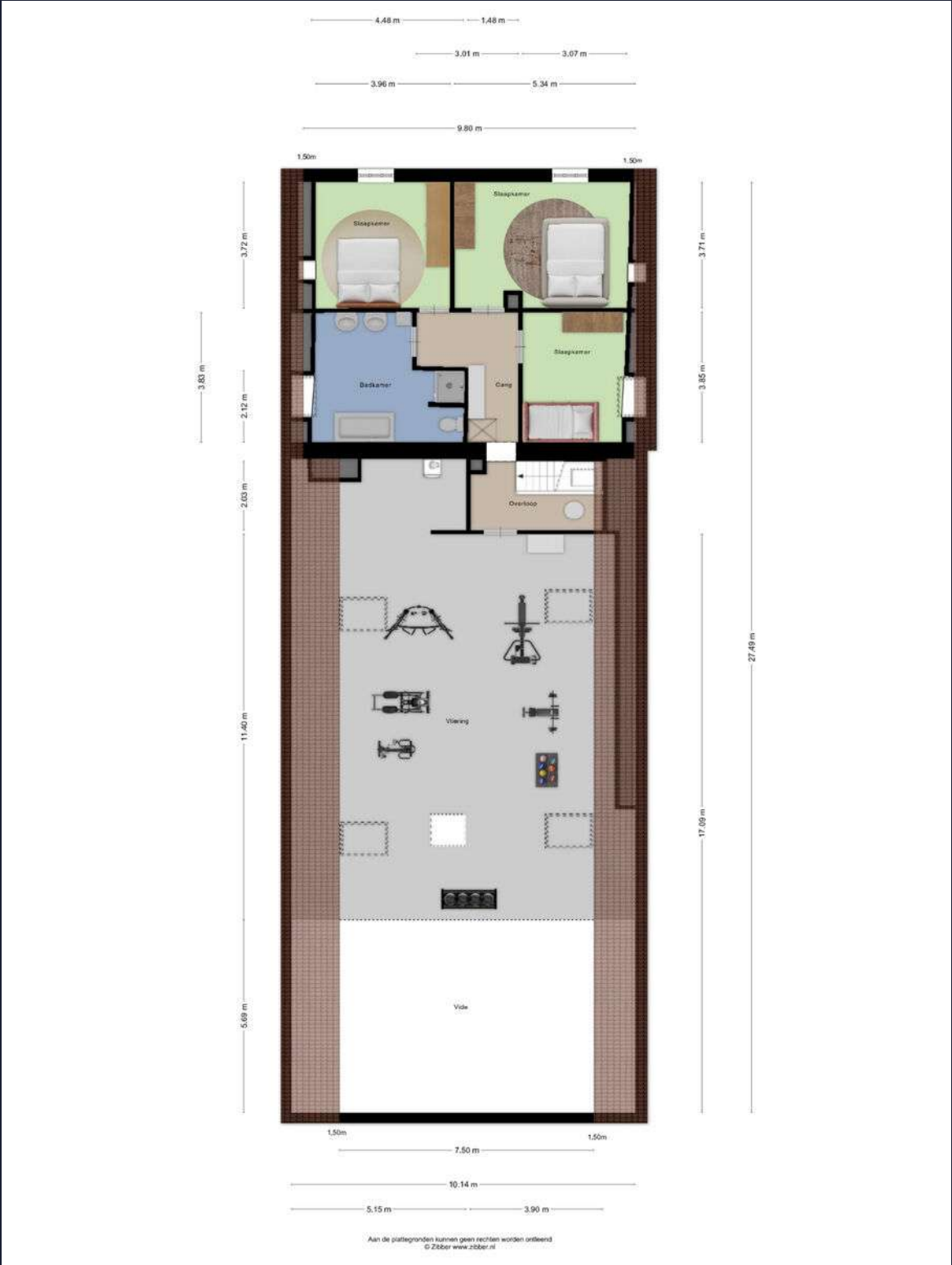
Begane grond

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode



Eerste verdieping

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode



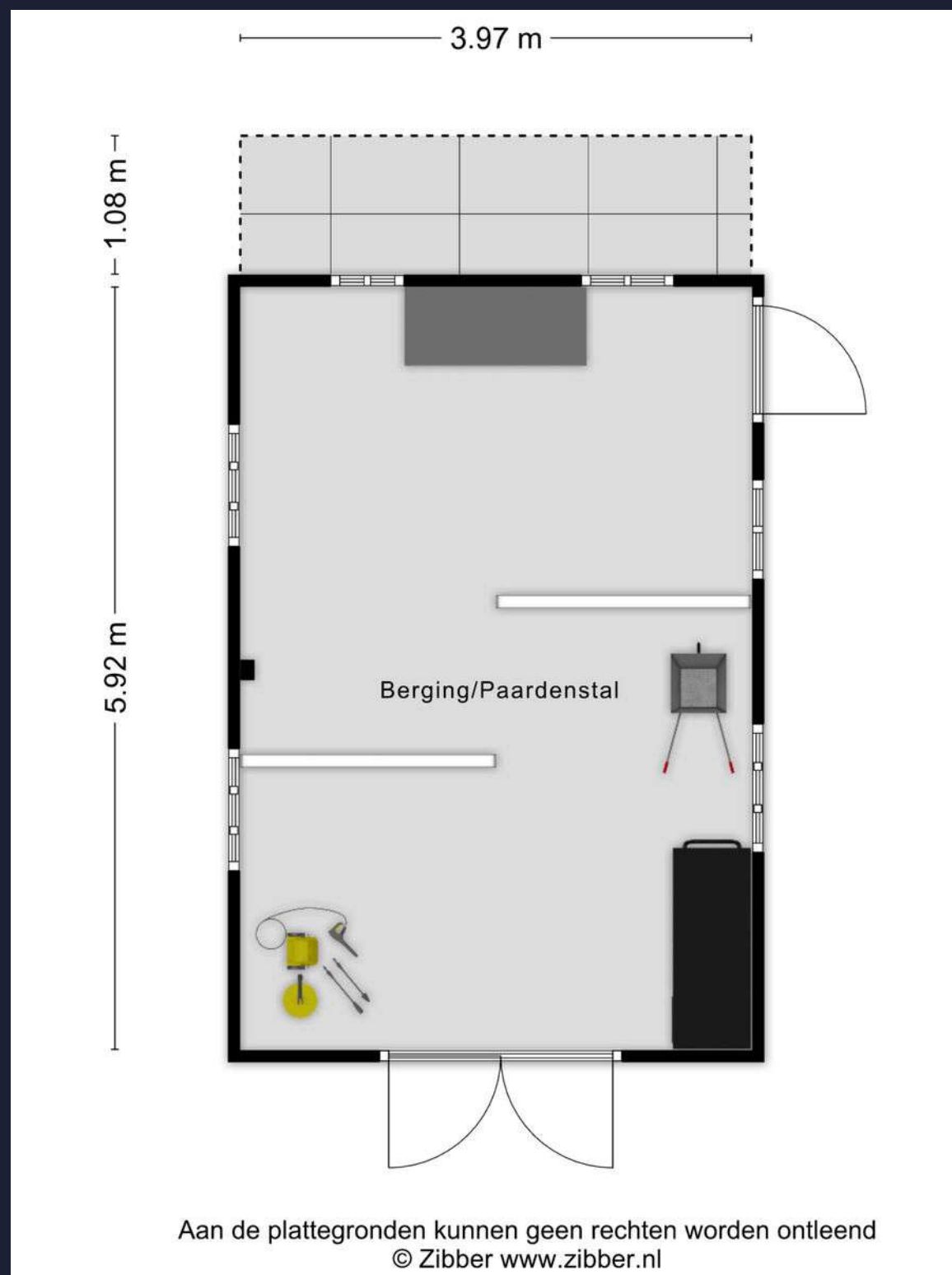
Berging

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode



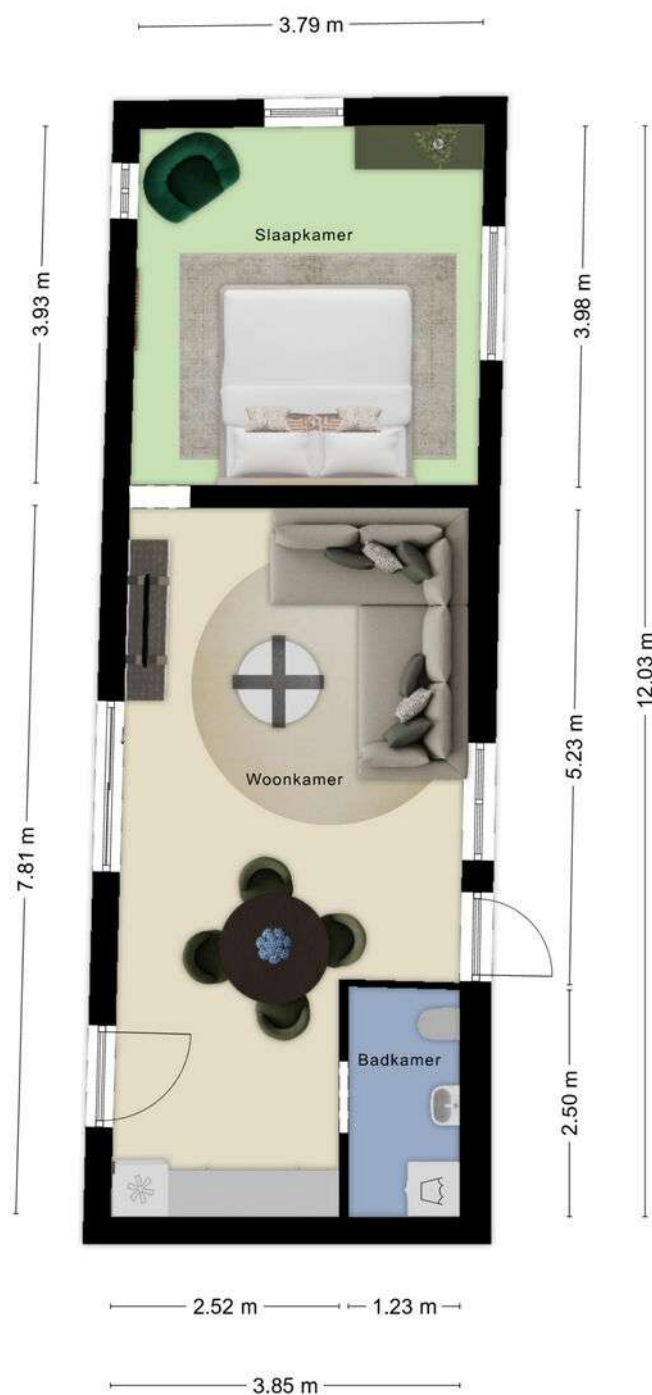
Berging & paardenstal

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode



Bijgebouw

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode





LIJST VAN ZAKEN

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
-in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking/parketvloer	X		
- laminaat/tegels/houten vloer	X		
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel in woonkamer en tuinkamer/serre			X
Radiatorafwerking			

LIJST VAN ZAKEN

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:			
- koelkast, vaatwasser, oven, magnetron,	X		
- afzuigkap, inductiekookplaat	X		
Toilet met de volgende toebehoren:			
- toiletrolhouder/toiletborstel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletrolhouder/toiletborstel	X		
- Sauna met toebehoren			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Schotel/antenne			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken			
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- boiler/close-in boiler/geiser	X		
Airconditioning met toebehoren			
Isolatievoorzieningen, te weten:			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Hoogstraat 78 Sint-Oedenrode

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggemast			
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig tuin			
-1 vasteplant, en alle losse planten gaan mee		X	
Overig			
-			
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)			
CV/geiser/boiler			
Stadsverwarming			
Zonnepanelen			

JOUW HUIS (VER)KOPEN MET

vb&t makelaars

De makelaars van vb&t Makelaars kunnen jou optimaal ondersteunen bij de verkoop of aankoop van jouw huis of appartement. Door de jarenlange ervaring van onze makelaars in de provincie Noord-Brabant, weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt. Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je een advies over de presentatie van jouw huis of appartement.

Wil je concretere informatie over de huizenmarkt in Eindhoven, Helmond of Den Bosch of kennis maken met onze makelaars? Onze makelaars staan je graag te woord tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek. Dit kan op een van onze kantoren, of bij jou thuis. In onderling overleg, zijn er ook buiten de reguliere openingstijden mogelijkheden voor een afspraak. De tevredenheid van onze klanten hangt af van het voldoen aan de verwachtingen. Wij zullen in de beginfase dan ook alle verwachtingen vanuit jou als opdrachtgever en vanuit ons kenbaar maken om zo tot een prachtig resultaat te komen voor beide partijen. Onze klantbeoordelingen bevestigen dit!



NOTITIES

Belangrijke informatie - Extra

Funderingsrisico

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren.

De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering.

Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

vb&t

Steenweg 18a, Helmond | 0492 50 55 10 | helmond@vbtmakelaars.nl
vbtmakelaars.nl