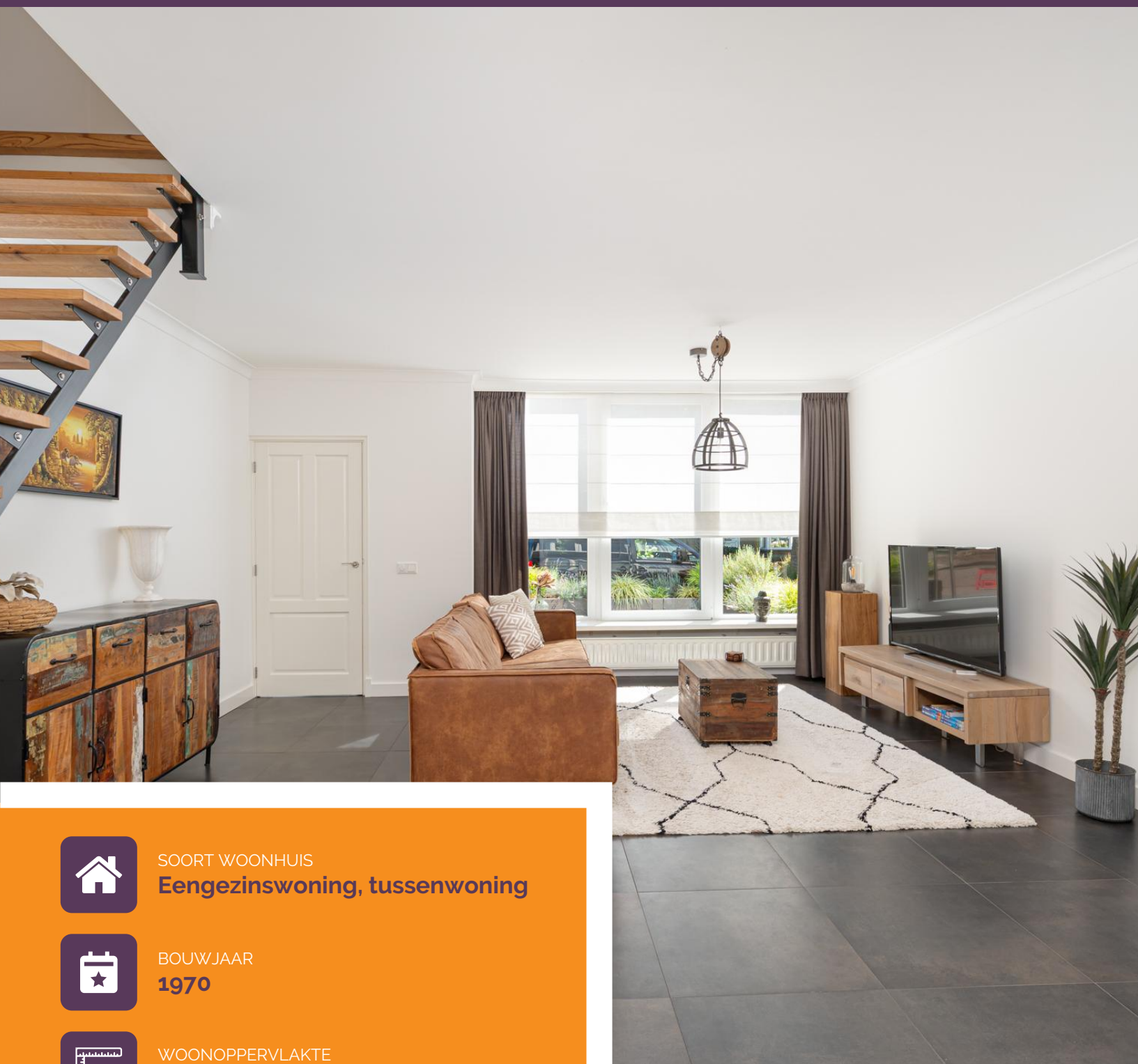




VERWESTRAAT 33

5491 BX Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.VERWESTRAAT33.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1970



WOONOPPERVLAKTE
120 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
204 m²



INHOUD
415 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Instapklare gezinswoning met energielabel A+, garage en een fantastische tuinkamer

Op zoek naar een instapklare gezinswoning waar je direct kunt genieten van ruimte, comfort en een heerlijke tuin? Dan is Verwestraat 33 in Sint-Oedenrode absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze verzorgde tussenwoning beschikt over vier slaapkamers, energielabel A+, een verrassend diepe achtertuin op het zuidwesten en een geweldige tuinkamer. Tel daar de garage, stenen berging, 19 zonnepanelen en de fijne ligging aan de rand van de kindvriendelijke wijk Eerschot bij op en je hebt een compleet familiehuis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

In het kort:

- Instapklare tussenwoning
- Energietabel A+
- Vier slaapkamers
- Verrassend diepe achtertuin op het westen
- Sfeervolle tuinkamer/overkapping (2020)
- Garage en stenen berging
- 19 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen op de begane grond
- Volledig voorzien van HR+++ beglazing en HR++ beglazing
- Eerste verdieping voorzien van rolluiken (2020)
- Basisschool aan het einde van de straat
- Slechts enkele minuten van de A50

Rondleiding

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met garderobe, meterkast en toegang tot de woonkamer. Direct valt de nette afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een praktische tegelvloer en dankzij het grote raam aan de voorzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, opgesteld in een praktische hoekopstelling. Hier beschik je over onder andere een gasfornuis, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Vanuit het keukenraam kijk je prettig uit over de achtertuin. Achter de keuken ligt een portaal met toegang tot het toilet en de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers. Alle kamers zijn afgewerkt met een mooie laminaatvloer en radiatorbekleding met eiken vensterbanken. Ook de badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, wandcloset en een wastafel met meubel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelling van de cv-ketel, de witgoed aansluitingen en extra bergruimte. De ruime vierde slaapkamer is een volwaardige kamer met veel daglicht dankzij de dubbele dakramen. Ook hier zorgen de laminaatvloer en de strak afgewerkte wanden voor een verzorgde uitstraling.

Buiten wordt pas echt duidelijk hoe compleet deze woning is. De verrassend diepe achtertuin is keurig aangelegd met een terras direct aan de woning, een gazon en een pad naar achteren. Achterin bevindt zich de sfeervolle tuinkamer uit 2020. Deze is fraai afgewerkt met Douglas betimmering en een glazen schuifwand, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door heerlijk kunt zitten. Daarnaast beschik je over een stenen berging (deels net Douglas betimmerd) én een garage, die bereikbaar is vanuit de Pastoor Hackenstraat. De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

Ligging

De woning ligt aan de rand van de populaire en kindvriendelijke woonwijk Eerschot. Aan het einde van de straat bevindt zich een basisschool en in de wijk zijn volop speelvoorzieningen en groen aanwezig. Het gezellige centrum van Sint-Oedenrode ligt op korte fietsafstand, waardoor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten rijd je de A50 op richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch of Veghel. Zo woon je heerlijk rustig, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

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.









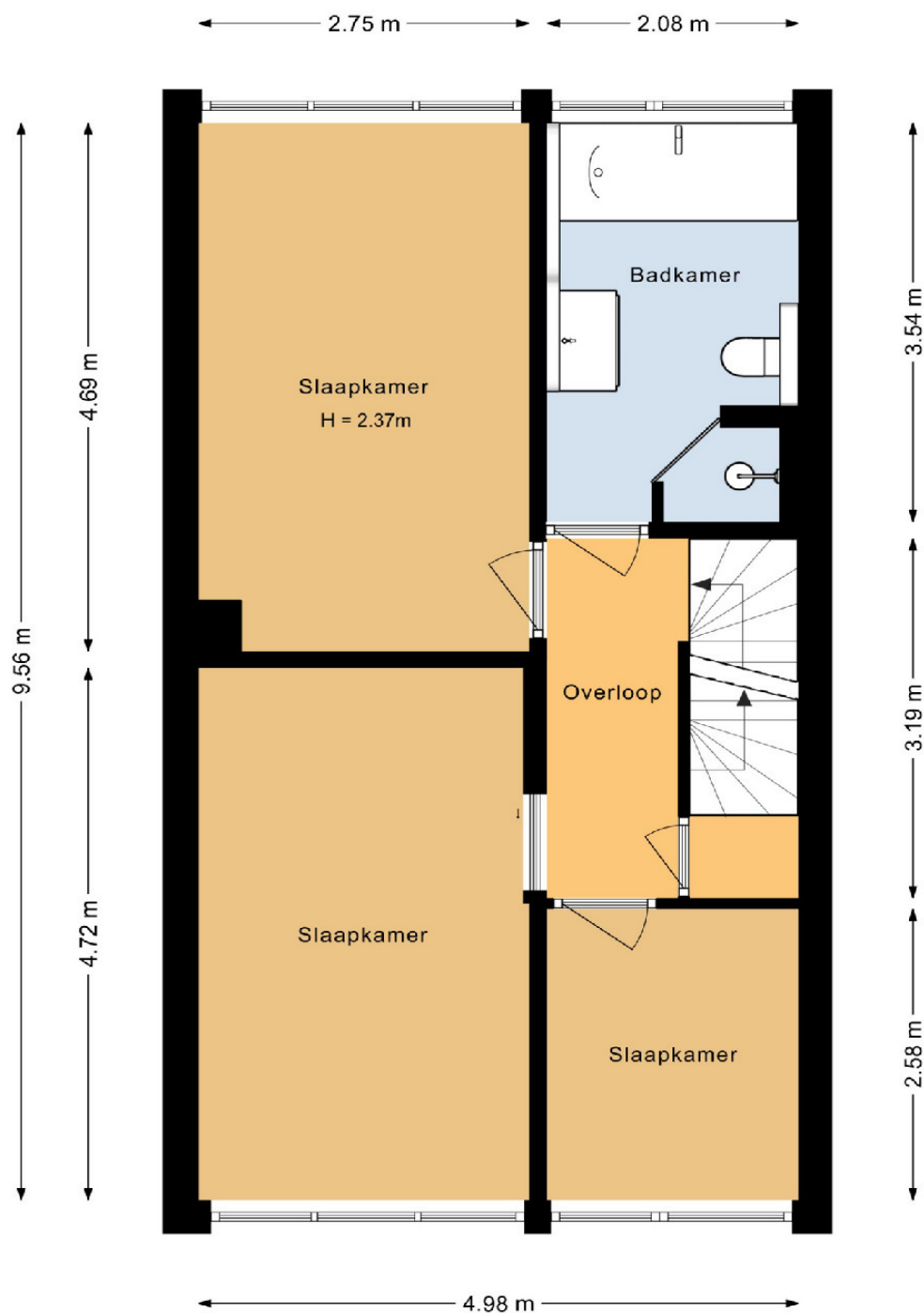




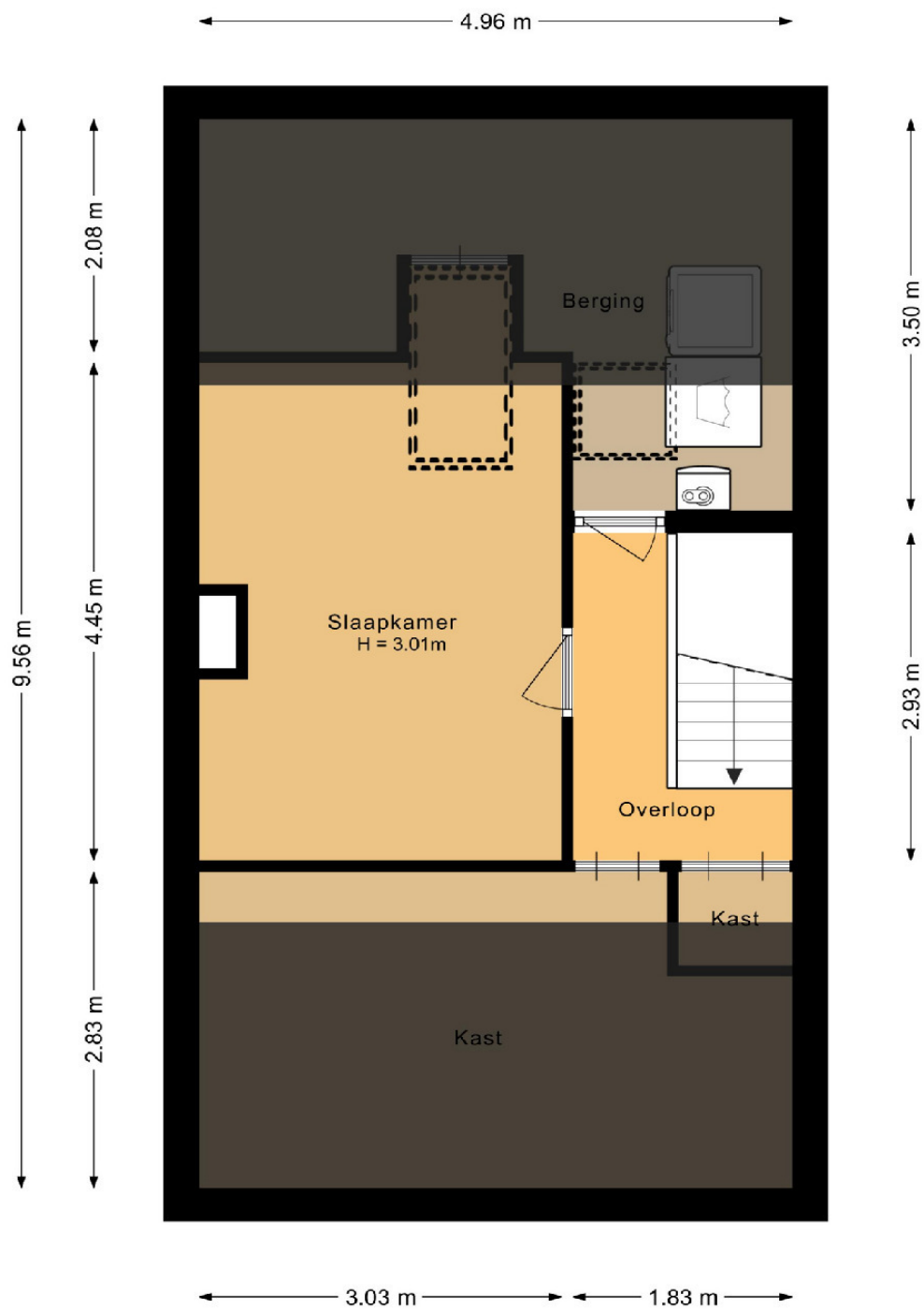
BEGANE GROND



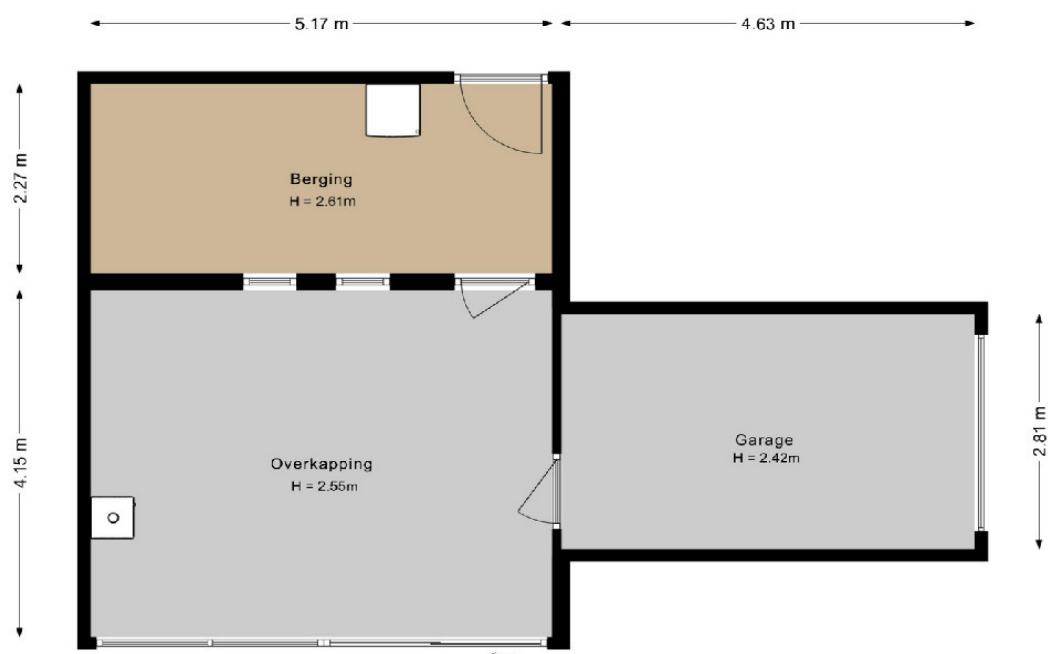
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BERGING, GARAGE EN 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.