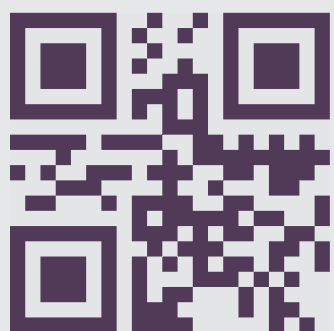




HULST 11

5492 SB Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.HULST11.NL**



SOORT WOONHUIS

Woonboerderij, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR

1984



WOONOPPERVLAKTE

199 m²



PERCEELOPPERVLAKTE

2282 m²



INHOUD

749 m³



AANTAL KAMERS

8 (6 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS

2 badkamers en 2 aparte toiletten

Wonen in een duurzame droomboerderij – comfort, karakter en ruimte komen hier samen!

Ben je op zoek naar een ruime, sfeervolle woning met moderne voorzieningen én een zee aan ruimte? Deze verrassend ruime halfvrijstaande woonboerderij combineert het beste van twee werelden: authentieke charme en hedendaags wooncomfort. Dankzij een volledige verduurzaming en slimme indelingskeuzes is dit nu een instapklare gezinswoning met energielabel A+++, een nieuwe leefkeuken, vijf slaapkamers, een luxe begane grond-slaap- en badkamer én dit alles gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.282 m².

De woning is voorzien van een warmtepomp, HR++ glas, isolatie, vloerverwarming, én 40 zonnepanelen, wat zorgt voor uitzonderlijk lage energiekosten. Binnen geniet je van een stijlvolle afwerking en veel licht. Buiten biedt de tuin volledige privacy en volop ruimte voor ontspanning of ondernemen. En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt het perceel over meerdere grote bijgebouwen zoals een garage, werkplaats en opslagloods – ideaal voor hobby, opslag of werken aan huis. Lees snel verder om alle voordelen te ontdekken.

In het kort – dit mag je niet missen:

- Energietabel A+++
- Warmtepomp en maar liefst 40 zonnepanelen
- Volledig vernieuwd sanitair met luxe afwerking
- Moderne leefkeuken met veel licht en ruimte
- Slaap- én badkamer op de begane grond – ideaal voor gelijkvloers wonen
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een doorloopkamer met twee kantoorruimtes
- Nieuwe vloer met vloerverwarming op de begane grond
- HR++ beglazing
- Riant perceel van 2.282 m² met veel privacy
- Meerdere grote multifunctionele bijgebouwen: garage, werkplaats en loods
- Twee op/inritten, een aan de Hulst en een aan de Huygensweg
- Vanuit de poort op de Huygensweg sta je binnen 500 meter in natuurgebied de Scheeken
- Vrije ligging in het buitengebied, met goede bereikbaarheid van voorzieningen

Rondleiding door de woning

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer, die dankzij grote raampartijen en een gezellige houtkachel een warme en uitnodigende sfeer heeft. Vanuit de woonkamer loop je door richting de nieuwe leefkeuken. Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een grote kelder.

De ruime en moderne woonkeuken is uitgerust met luxe inbouwapparatuur, veel werkruimte en een fijn uitzicht op de binnentuin. De keuken beschikt over een groot spoeliland met bar waarin je kunt zitten.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de grote slaapkamer op de begane grond, compleet met een moderne en-suite badkamer. Deze is volledig vernieuwd en voorzien van een inloofdouché, ligbad, en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafels. Vanuit de badkamer bereik je een praktische berging. Dankzij deze indeling is gelijkvloers wonen hier absoluut mogelijk. Het toilet bevindt zich in de hal.

De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe geïsoleerde vloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop die toegang biedt tot vier goed afgewerkte slaapkamers. Eén daarvan is ingericht als doorloopkamer met twee kantoorruimtes, ideaal voor thuiswerken. De kamers zijn allemaal licht, praktisch ingedeeld en goed onderhouden. Een moderne badkamer en een aparte toiletruimte maken deze verdieping compleet. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel met meubel. Op de overloop is eveneens veel ruimte voor het creëren van een extra zitje of als opbergruimte. Daarnaast biedt de zolder extra opbergruimte.

Buitenruimte & Bijgebouwen

Het perceel van maar liefst 2.282 m² biedt een heerlijke tuin, met gazon, sierbestrating, plantenborders en volop privacy. Er is genoeg plek voor een moestuin, speeltoestellen of om simpelweg van het buitenleven te genieten.

Daarnaast zijn er diverse grote bijgebouwen aanwezig:

- Garage (ca. 35 m²) – voor auto of opslag
- Werkplaats (ca. 135 m²) – met o.a. keukenblok, zolder, perfect als hobby- of klusruimte
- Opslagloods (ca. 115 m²) – multifunctioneel in te richten

Deze bijgebouwen bieden eindeloze mogelijkheden: van opslag en werkruimte tot atelier of zelfs een bedrijf aan huis.

De locatie – landelijk en toch centraal

Deze prachtige woonboerderij ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, een sfeervol en groen dorp in de gemeente Meierijstad. Hier woon je in alle rust, met volop ruimte om je heen en toch met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en via de A50 of A2 ben je zó in Eindhoven, 's-Hertogenbosch of Veghel.

De omgeving kenmerkt zich door het landelijke karakter met mooie wandel- en fietsroutes, maar biedt tegelijkertijd alle comfort die je van een moderne woonomgeving mag verwachten. Sint-Oedenrode, met zijn historische kern en het riviertje de Dommel, is een geliefde woonplek voor jong én oud.

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige en sfeervolle woning met talloze mogelijkheden? Dan is deze woonboerderij absoluut een bezoek waard. Neem gerust contact op voor een vrijblijvende bezichtiging – je bent van harte welkom!















BEGANE GROND

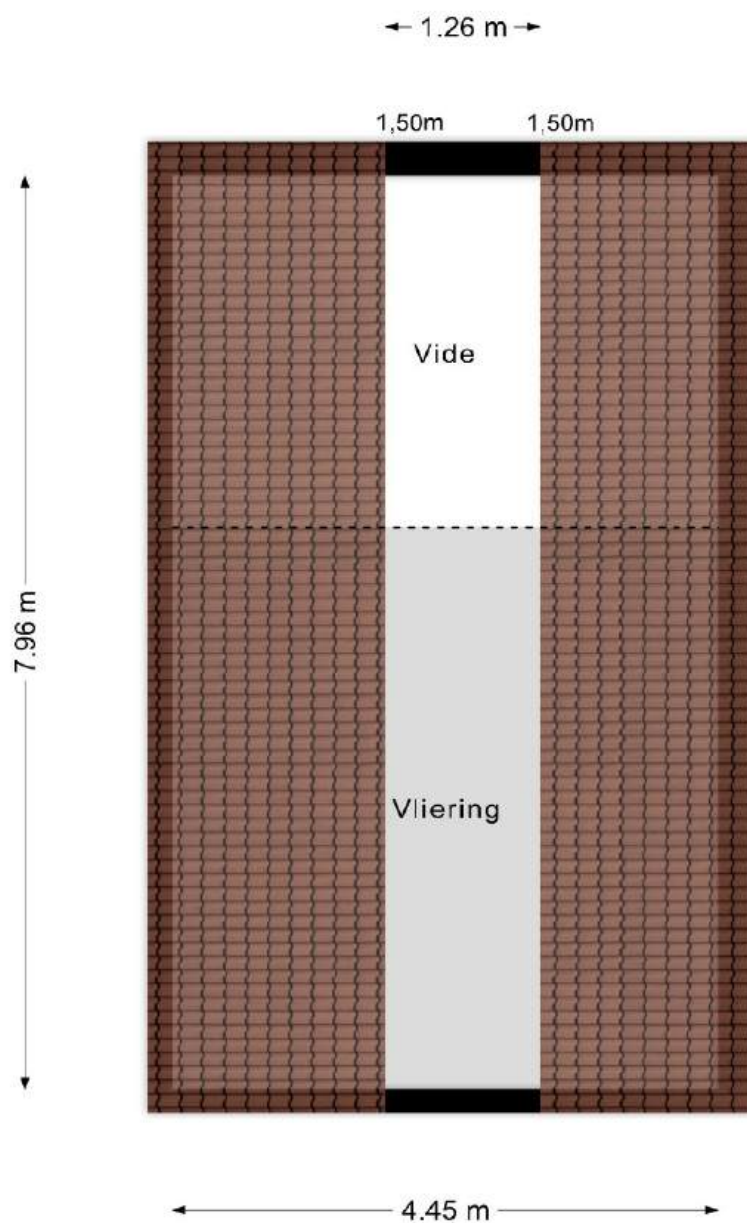


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



VLIERING EN VIDE



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

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.