



ROESMONTSTRAAT 5

5491 CC Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.ROESMONTSTRAAT5.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1973



WOONOPPERVLAKTE
120 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
165 m²



INHOUD
409 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Modern wonen met veel licht, vier slaapkamers en een verrassend ruime tuinberging

Ben je op zoek naar een woning waar je direct kunt intrekken, zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan is deze verzorgde tussenwoning aan de Roesmontstraat 5 zeker een bezichtiging waard. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. Met een lichte woonkamer, vier slaapkamers, een moderne badkamer, 13 zonnepanelen, airconditioning en een heerlijke achtertuin met overkapping is dit een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont in de geliefde wijk Eerschot, een rustige en kindvriendelijke omgeving met basisschool, speelvoorzieningen en het gezellige centrum van Sint-Oedenrode op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar.

In het kort:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 120 m²
- Inhoud: ca. 423 m³
- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Bouwjaar: ca. 1973
- Energielabel B
- Voorzien van 13 zonnepanelen
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Lichte doorzonwoonkamer met houten vloer
- Moderne open keuken
- Ruime eethoek met uitzicht op de tuin
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche
- Volwaardige vierde slaapkamer op de tweede verdieping met airco
- Verzorgde achtertuin met overkapping
- Royale stenen berging van circa 28 m²
- Gelegen in de rustige woonwijk Eerschot

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast. Vanuit hier loop je de woonkamer binnen, die direct opvalt door de prettige lichtinval. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan. De warme houten vloer en de nette afwerking zorgen voor een sfeervolle basis. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek waar je gezellig met familie of vrienden kunt tafelen.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en beschikt over een praktische opstelling met veel werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en oven. Vanuit het keukenraam kijk je uit over de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich een portaal met de moderne toiletruimte en de deur naar de tuin. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor een wasmachine.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt, voorzien van een laminaatvloer en grotendeels uitgerust met rolluiken. Daarnaast zijn de binnendeuren op deze verdieping recent vernieuwd, wat zorgt voor een frisse en moderne uitstraling.

De badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling met warme houtlook accenten. Hier beschik je over een ligbad, een ruime inloopdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door de grote dakkapel is hier een volwaardige extra woonlaag ontstaan. Momenteel is deze ingericht als ruime vierde slaapkamer en dankzij de aanwezige airconditioning is het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel en diverse praktische berguimtes.

Tuin

De achtertuin biedt een fijne combinatie van bestrating, gazon en groene beplanting. Achter in de tuin staat een overkapping waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over een opvallend ruime stenen berging van circa 28 m² met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of als hobbyruimte. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Woonomgeving

De woning ligt in de fijne woonwijk Eerschot, een rustige en kindvriendelijke wijk aan de rand van het centrum van Sint-Oedenrode. Hier woon je in een prettige omgeving met veel groen, speelvoorzieningen en brede woonstraten. Basisschool Eerschot ligt op loopafstand en ook kinderopvang, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar.

Binnen enkele minuten fietsen sta je in het gezellige centrum van Sint-Oedenrode, waar je terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en terrassen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Het nabijgelegen Dommeldal en de groene omgeving rondom het dorp nodigen uit voor heerlijke wandelingen en fietstochten.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen A50 zijn steden als Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch snel en gemakkelijk te bereiken, waardoor deze locatie ook ideaal is voor forenzen.

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.





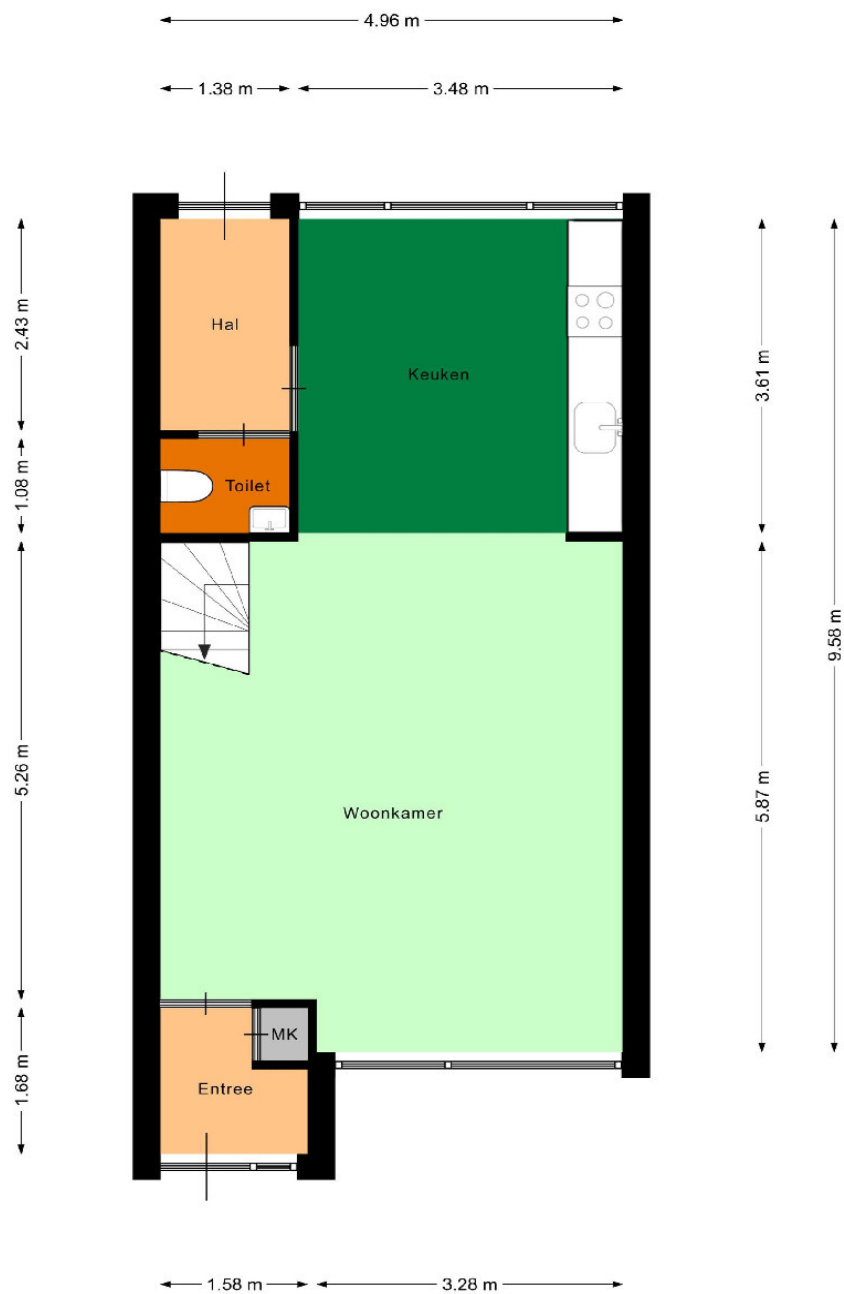








BEGANE GROND



Begane Grond

EERSTE VERDIEPING



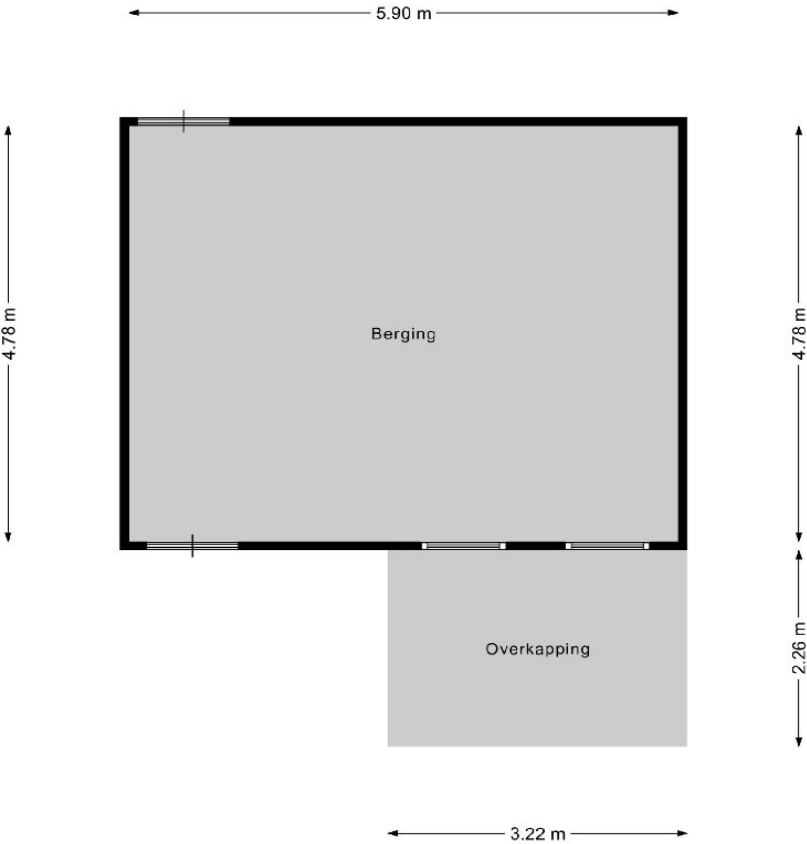
Verdieping

TWEEDE VERDIEPING



2e Verdieping

BERGING



Berging

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.