



LANGSTRAAT 10

5481 VP Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.LANGSTRAAT10.NL



SOORT WOONHUIS
**Eengezinswoning, vrijstaande
woning**



BOUWJAAR
2000



WOONOPPERVLAKTE
246 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
2020 m²



INHOUD
1236 m³



AANTAL KAMERS
9 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 3 aparte toiletten

Karaktervol en vrij wonen op 2.020 m² met zwembad en volop privacy

Aan de rand van Schijndel, precies daar waar het dorp overgaat in het buitengebied, ligt een woning die je niet iedere dag tegenkomt. Langstraat 10 is een karakteristieke, rietgedekte vrijstaande woning op een indrukwekkend groen perceel van maar liefst 2.020 m². Een heerlijk familiehuis waar ruimte, sfeer en vrijheid samenkomen en waar je tegelijkertijd binnen enkele minuten midden in Schijndel staat.

De woning is gebouwd in 2000 en heeft dankzij de rieten kap, traditionele materialen en sfeervolle details een geheel eigen uitstraling. Binnen is er verrassend veel leefruimte, met onder andere een royale woonkamer, ruime leefkeuken, multifunctionele kamers op de begane grond, vier slaapkamers en een kelder van circa 90 m². Buiten wordt het minstens zo bijzonder. De volwassen beplanting rondom het perceel zorgt voor uitzonderlijk veel privacy, terwijl de riante tuin op het zuidoosten volop ruimte biedt om van het buitenleven te genieten. Met een zwembad, poolhouse/tuinkamer, garage/schuur en meerdere terrassen voelt iedere zomerdag hier als vakantie in eigen tuin.

Een plek waar kinderen alle ruimte hebben, waar je familie en vrienden uitgebreid kunt ontvangen en waar je aan het einde van de dag vooral één ding ervaart: vrijheid.

In het kort:

- Karakteristieke, rietgedekte vrijstaande woning
- Gebouwd in 2000
- Indrukwekkend perceel van maar liefst 2.020 m²
- Riante, groene tuin op het zuidoosten
- Volop privacy dankzij volwassen beplanting rondom
- Ruime woonkamer met openslaande tuindeuren
- Sfeervolle en royale leefkeuken
- Multifunctionele speel-/werkkamer op de begane grond
- Kantoorruimte met separate spreekkamer
- Vier slaapkamers
- Ruime badkamer met onder andere ligbad en separate douche
- Kelder van circa 90 m² met tal van gebruiksmogelijkheden
- Zwembad van circa 9 x 4,5 meter
- Sfeervol poolhouse/tuinkamer
- Vrijstaande garage/schuur van circa 30 m²
- Grotendeels vloerverwarming onder de tegelvloeren
- Rustig en vrij wonen aan de rand van Schijndel, met het centrum en de uitvalswegen toch dichtbij

Rondleiding

Via de elektrisch bedienbare toegangspoort rijd je het royale perceel op. Het grindpad wordt omgeven door groene plantenborders en biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De volwassen begroeiing geeft direct een voorproefje van de privacy die deze plek zo bijzonder maakt. Binnen word je ontvangen in een ruime hal met een karakteristieke estriken tegelvloer en vloerverwarming. De gekozen materialen sluiten mooi aan bij de landelijke uitstraling van het huis. Vanuit de hal bereik je het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de woonkamer en de trap naar de verrassend ruime kelder.

Royale woonkamer met zicht op de tuin

De woonkamer is ruim van opzet en heeft dankzij de eikenhouten vloer een warme uitstraling. Blickvanger is de fraaie marmeren schouw met haard, die een centrale plek in de ruimte inneemt.

Dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten en geven toegang tot het overdekte terras. Zodra het weer het toelaat, lopen binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar over.

Leefkeuken met karakter

De ruime leefkeuken is precies wat je bij een familiehuis van dit formaat verwacht: een plek waar niet alleen wordt gekookt, maar waar je ook uitgebreid kunt tafelen en samenkomt aan het begin en einde van de dag. De keuken heeft een handgemaakt eikenhouten keukenblok met terrazzo werkblad en betegelde spoelbak. De Boretti met zes gaspitten en dubbele oven vormt samen met de schouw een sfeervolle blickvanger. Verder beschikt de keuken over een vaatwasser en ruime koelkast. De estriken tegelvloer met vloerverwarming sluit mooi aan bij het karakter van de woning.

Praktische bijkeuken

De bijkeuken fungeert tevens als achteringang en beschikt eveneens over een estriken tegelvloer met vloerverwarming. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, een garderobe, bergkast en een tweede toilet.

Vanuit de bijkeuken zijn zowel de multifunctionele speelkamer als de kantoorruimte bereikbaar.

Een extra kamer voor iedere levensfase

De huidige speelkamer is een waardevolle aanvulling op de begane grond. Dankzij de royale opzet en dubbele openstaande deuren naar de tuin is dit een ruimte die eenvoudig met het gezin meegroeit. Vandaag een speelkamer, maar net zo goed geschikt als werkkamer, hobbyruimte, televisie-/chillkamer of bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond.

Werken aan huis

Ook voor wie vanuit huis werkt, biedt Langstraat 10 uitstekende mogelijkheden. De kantoorruimte beschikt over een separate spreekkamer en heeft een direct toegang vanaf de inrit. Hier bevinden zich daarnaast vaste bergruimte en de opstelling van de cv-installatie. Via een vlizotrap is een ruime bergzolder bereikbaar.

De combinatie van kantoor, spreekkamer en de overige multifunctionele ruimtes maakt de woning interessant voor wie wonen en werken graag onder één dak combineert.

Kelder

En dan is er nog de kelder. Met een oppervlakte van circa 90 m² biedt deze verdieping een enorme hoeveelheid aanvullende ruimte. De kelder is grotendeels vrij in te delen en vormt daarmee een prachtige basis voor bijvoorbeeld een thuisbioscoop, fitnessruimte, speelruimte, wijnkelder, hobbyruimte of extra opslag. Deze ruimte is altijd koel, zelfs tijdens de warme zomer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en beschikken over een dakkapel, waardoor er veel bruikbare ruimte en daglicht aanwezig is.

Ruime badkamer

De badkamer past goed bij het royale karakter van de woning. De ruimte beschikt over vloerverwarming en is ingericht met een duo-ligbad met whirlpoolfunctie, een separate douche, twee wastafels met meubel en een designradiator. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder wordt momenteel gebruikt als praktische bergzolder.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer. Door de ingebouwde bergruimte onder de schuine dakvlakken en de separate inloopkast wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Daarmee is ook deze verdieping volwaardig onderdeel van het familiehuis.

Buitenleven op ruim 2.000 m²

Hoe royaal de woning van binnen ook is, buiten laat Langstraat 10 zich misschien wel van zijn mooiste kant zien.

De tuin is een wereld op zichzelf. Het perceel meet maar liefst 2.020 m² en is door de jaren heen uitgegroeid tot een prachtig groen geheel. Grote bomen, volwassen hagen, gazon en verschillende plantenborders zorgen voor een natuurlijke uitstraling en uitzonderlijk veel privacy. Hier woon je zo vrij als een vogel.

Door de omvang van het perceel is er voor iedereen een eigen plek. Kinderen kunnen eindeloos buiten spelen, er is ruimte voor lange zomeravonden met vrienden en familie en op verschillende plekken in de tuin kun je juist de rust opzoeken.

Zwembad en poolhouse

Achter in de tuin ligt het zwembad van circa 9 x 4,5 meter en circa 1,5 meter diep. Rondom het zwembad ligt een ruim terras met natuurstenen tegels en via de ingebouwde trap over de volle breedte stap je gemakkelijk het water in.

Naast het zwembad bevindt zich het sfeervolle poolhouse/de tuinkamer. Dankzij de glazen schuifwand aan de voorzijde is dit een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Van een barbecue tot een drankje na het zwemmen: juist deze plek maakt het buitenleven compleet. Bovendien is er aanvullende bergruimte aanwezig.

Verder staat in de tuin een vrijstaande garage/schuur van circa 30 m², voorzien van openslaande deuren.

Ligging

Langstraat 10 heeft een ligging die twee werelden bijzonder prettig combineert. De woning ligt aan de rand van Schijndel, tegen het buitengebied aan. Daardoor ervaar je hier de rust, ruimte en groene omgeving van het buitenleven, zonder dat je daarvoor afstand hoeft te doen van de voorzieningen van het dorp.

Het centrum van Schijndel met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen is snel bereikbaar. Ook scholen, sportvoorzieningen, een kinderdagverblijf De Vlieger en andere faciliteiten bevinden zich op korte afstand. Via de omliggende wegen zijn onder meer Sint-Oedenrode, Veghel en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar en sluit je vlot aan op de belangrijkste uitvalswegen in de regio.

Dat maakt deze plek ideaal voor wie verlangt naar een groot perceel en maximale privacy, maar niet afgelegen wil wonen.

Langstraat 10 is bovenal een écht familiehuis: karaktervol, royaal en omgeven door groen. Een woning waar binnen en buiten ruimte in overvloed is en waar het iedere dag een beetje voelt alsof je buitenaf woont, terwijl Schijndel gewoon binnen handbereik ligt.

Disclaimer

Gebruiksoppervlakte wonen en inhoud gemeten conform NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan maten/gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoopinformatie vormt geen aanbod en bindt verkoper noch makelaar.









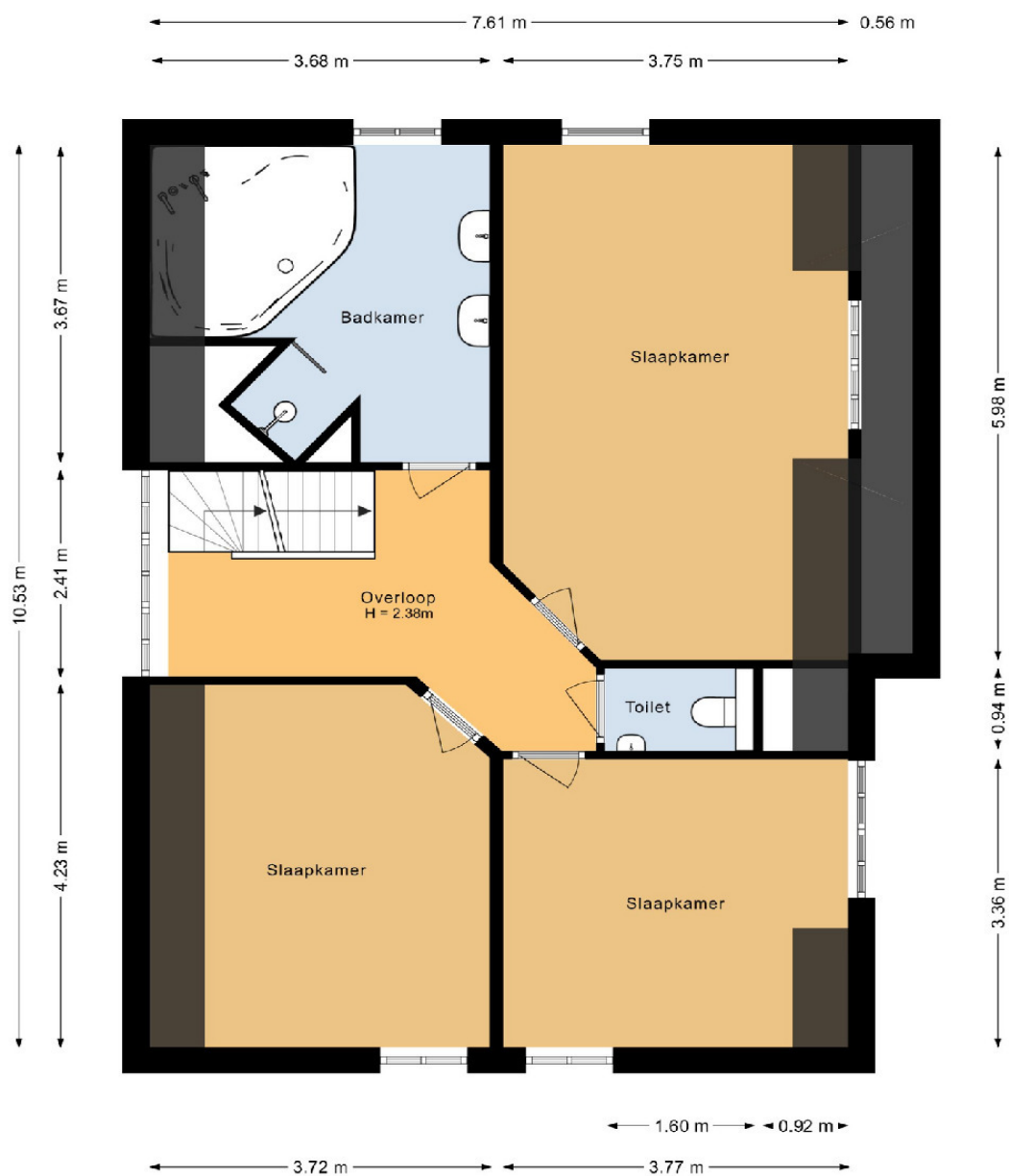




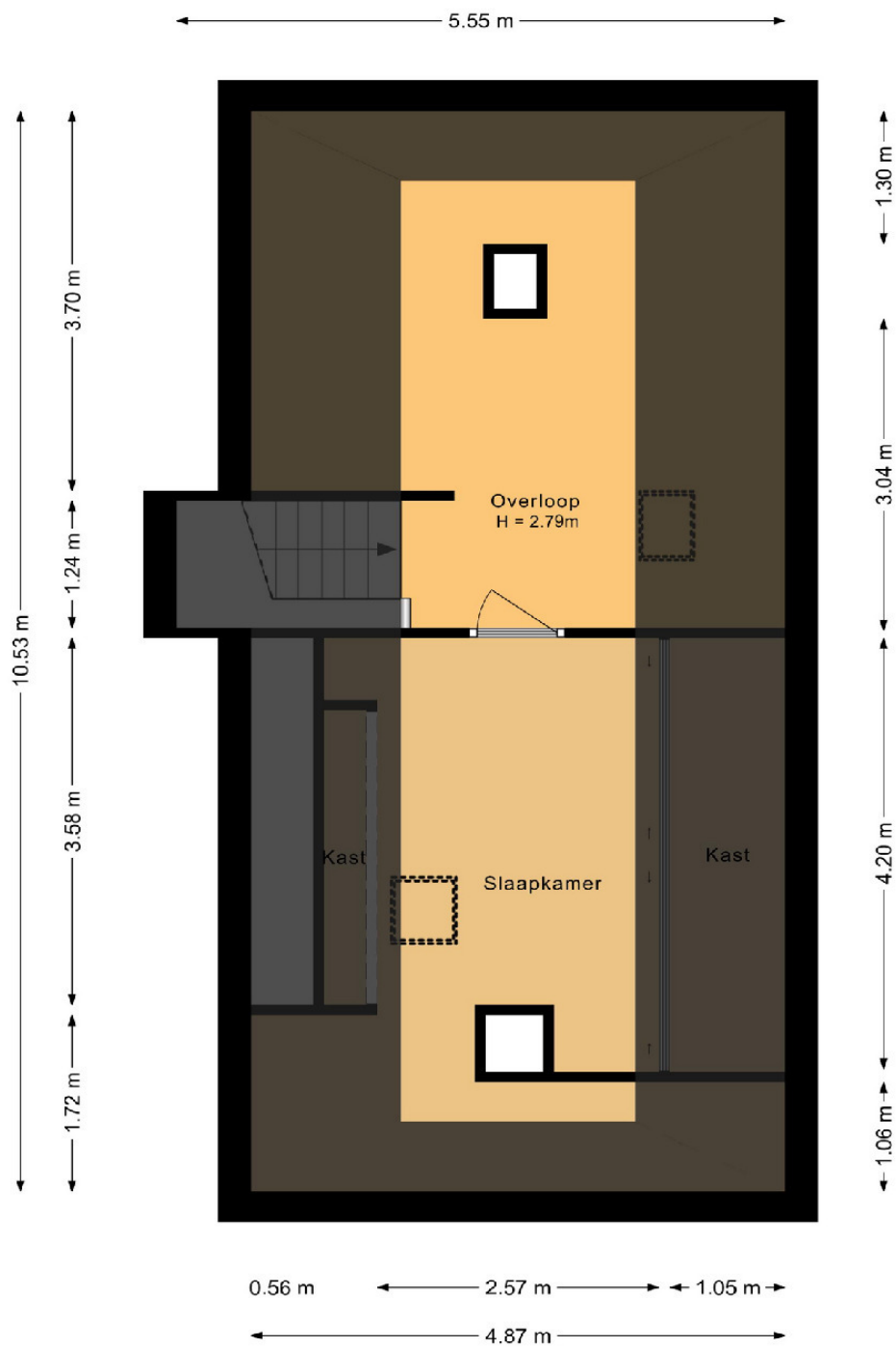
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



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.