



BUIZERD 41

5492 PJ Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.BUIZERD41.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1996



WOONOPPERVLAKTE
161 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
487 m²



INHOUD
723 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 2 aparte toiletten

Veelzijdig wonen op een unieke groene locatie

Sommige woningen zijn lastig in één categorie te plaatsen. Buizerd 41 is daar een perfect voorbeeld van. Dankzij de royale slaapkamer en complete badkamer op de begane grond is deze vrijstaande woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen. Tegelijkertijd bieden de drie ruime slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping volop ruimte voor een gezin. Die veelzijdigheid, gecombineerd met een royaal perceel van 487 m², een uitstekende staat van onderhoud, energielabel A en een uitzonderlijk groene ligging, maakt dit een woning die jarenlang met je mee kan groeien.

De woning werd onder architectuur ontworpen door architectenbureau De Twee Snoeken uit 's-Hertogenbosch en valt direct op door de speelse vormgeving met de karakteristieke lessenaarsdaken. Ook de tuin is onder architectuur aangelegd en vormt één geheel met de woning. Vanuit vrijwel iedere ruimte geniet je van een prachtig uitzicht op het omliggende groen, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De huidige eigenaar is bovendien de eerste bewoner en heeft de woning sinds de bouw met veel aandacht onderhouden en voortdurend gemoderniseerd. Zo is de woning de afgelopen jaren op tal van punten verduurzaamd en verbeterd. Met onder andere een hybride warmtepomp, 28 zonnepanelen, volledig HR++ glas en energielabel A is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

In het kort

- Vrijstaande woning op een perceel van 487 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 161 m²
- Inhoud: ca. 723 m³
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en complete badkamer op de begane grond
- Ook uitstekend geschikt als gezinswoning met in totaal vier slaapkamers en twee badkamers
- Onder architectuur ontworpen door De Twee Snoeken
- Onder architectuur aangelegde tuin
- Energietabel A
- ATAG hybride warmtepomp (2023), ATAG cv-ketel (2021), 28 zonnepanelen en volledig HR++ glas
- Meterkast voorbereid op een thuisaccu en elektrisch laden
- Keuken voorzien van een granieten werkblad en grotendeels vernieuwde inbouwapparatuur
- Badkamer op de begane grond met elektrische vloerverwarming
- Alarminstallatie, videobewaking, tuinverlichting en sproei-installatie
- Recent uitstekend onderhouden met onder andere schilderwerk (2025/2026), gereinigde gevel en dakpannen en diverse vernieuwde bouwkundige onderdelen
- Multifunctionele garage met volop gebruiksmogelijkheden
- Eigen oprit, veel privacy en vrij uitzicht over groen

Rondleiding

Al bij aankomst valt de bijzondere architectuur direct op. De verzorgde voortuin sluit perfect aan bij het ontwerp van de woning en vormt samen met de royale oprit een fraaie entree.

Via de ruime hal bereik je vrijwel alle vertrekken op de begane grond. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de vele raampartijen heerlijk licht. Vanuit iedere zithoek geniet je van een prachtig uitzicht op de tuin. De ruimte biedt verschillende gezellige plekken om te zitten en is voorzien van een eiken parketvloer. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek met een stijlvolle gesloten gashaard (Leenders). In de erker aan de zijkant is een fijne lees- of koffiehoeke gecreëerd en aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met uitzicht op de groene achtertuin.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is praktisch ingericht in een hoekopstelling. Door de jaren heen is de keuken op diverse punten gemoderniseerd. Zo is deze voorzien van een stijlvol granieten werkblad en diverse vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en afzuigkap. Via de openslaande tuindeuren loop je zo het terras op.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken bereik je de hal. Hier bevindt zich de royale garage. Deze ruimte biedt veel meer mogelijkheden dan alleen het stallen van een auto. De huidige eigenaar heeft hier een sauna gerealiseerd, maar de ruimte leent zich ook uitstekend voor een praktijk aan huis, kantoor, hobbyruimte, fitnessruimte of atelier. Dankzij de openslaande deuren naar de oprit is de garage bovendien eenvoudig toegankelijk.

Aansluitend bevinden zich een separaat toilet en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen en voldoende ruimte voor extra koel- en vriesapparatuur en bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale slaapkamer op de begane grond. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier iedere dag van een prachtig uitzicht op de tuin. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en comfortabele elektrische vloerverwarming. Daarnaast is de badkamer levensloopbestendig ingericht.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie ruime slaapkamers. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gelijkvloers wonen, maar ook perfect geschikt als royaal familiehuus waarbij ieder gezinslid beschikt over een eigen slaapkamer. De tweede badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig. Tot slot beschikt de woning over een praktische bergzolder.

Buitenleven

Rondom de woning ervaar je een bijzonder gevoel van rust en vrijheid. Dankzij de hoekligging beschikt het perceel over royale tuinen aan de voor-, zij- en achterkant. De onder architectuur aangelegde tuin is met veel zorg ontworpen en onderhouden en biedt volop privacy. De vernieuwde terrassen aan de achter- en zijkant zorgen ervoor dat er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De tuin is bovendien voorzien van sfeervolle verlichting en een sproei-installatie aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het groen het hele jaar door optimaal onderhouden blijft.

Ligging

De ligging is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de randweg met daarachter een groene omgeving. Recht tegenover de woning wandel je zo natuurgebied Diependaal in, een prachtig gebied waar rust, natuur en een grote rijkdom aan zangvogels samenkomen. De wijk Vogelenzang doet haar naam dan ook meer dan eer aan.

Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Binnen enkele minuten bereik je het gezellige centrum van Sint-Oedenrode met winkels, horeca en alle dagelijkse voorzieningen. Ook het park rondom Kasteel Henkenshage, basisschool Dommelrode en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Een unieke locatie waar natuur, privacy en een uitstekende bereikbaarheid op een bijzondere manier samenkomen.

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.













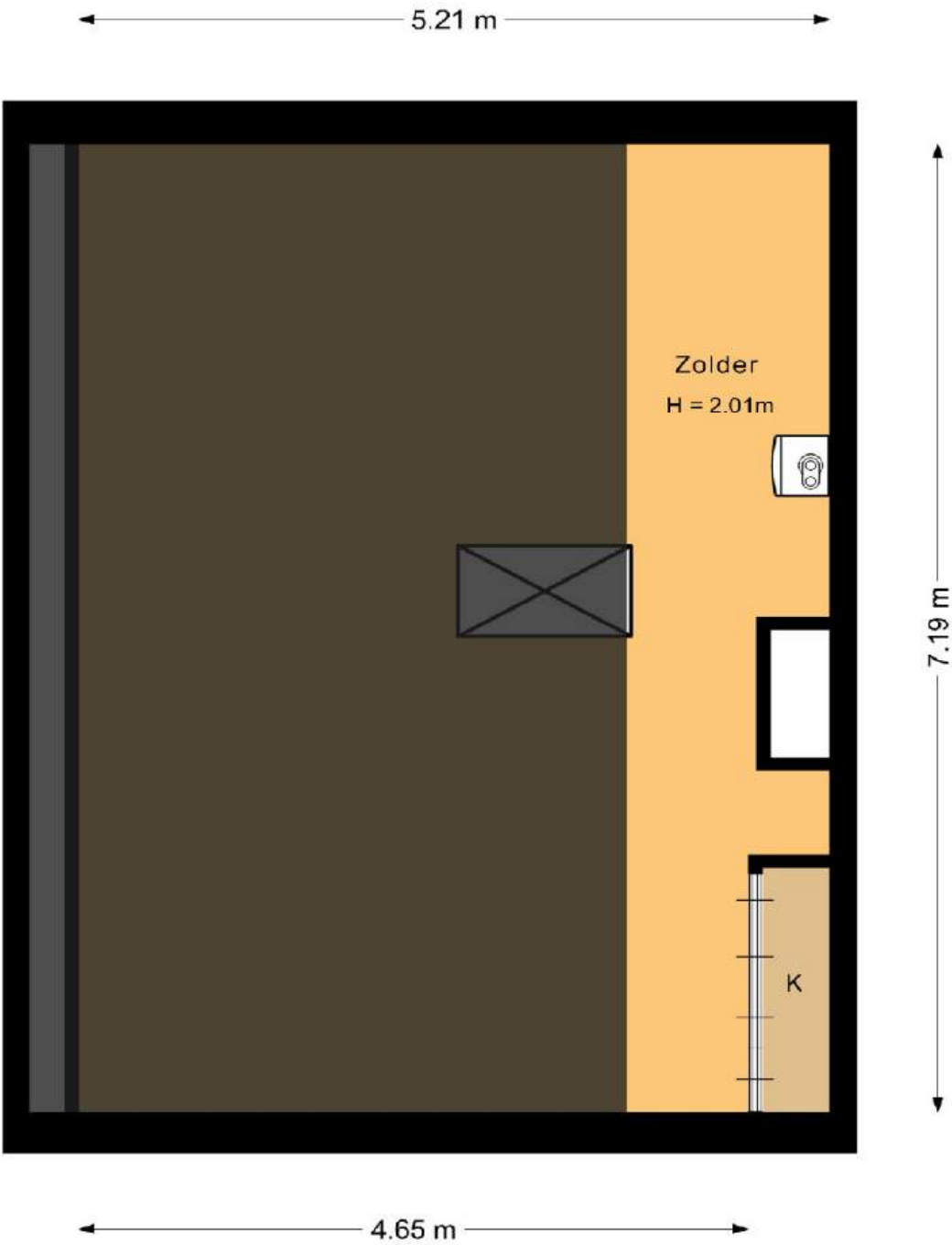
BEGANE GROND



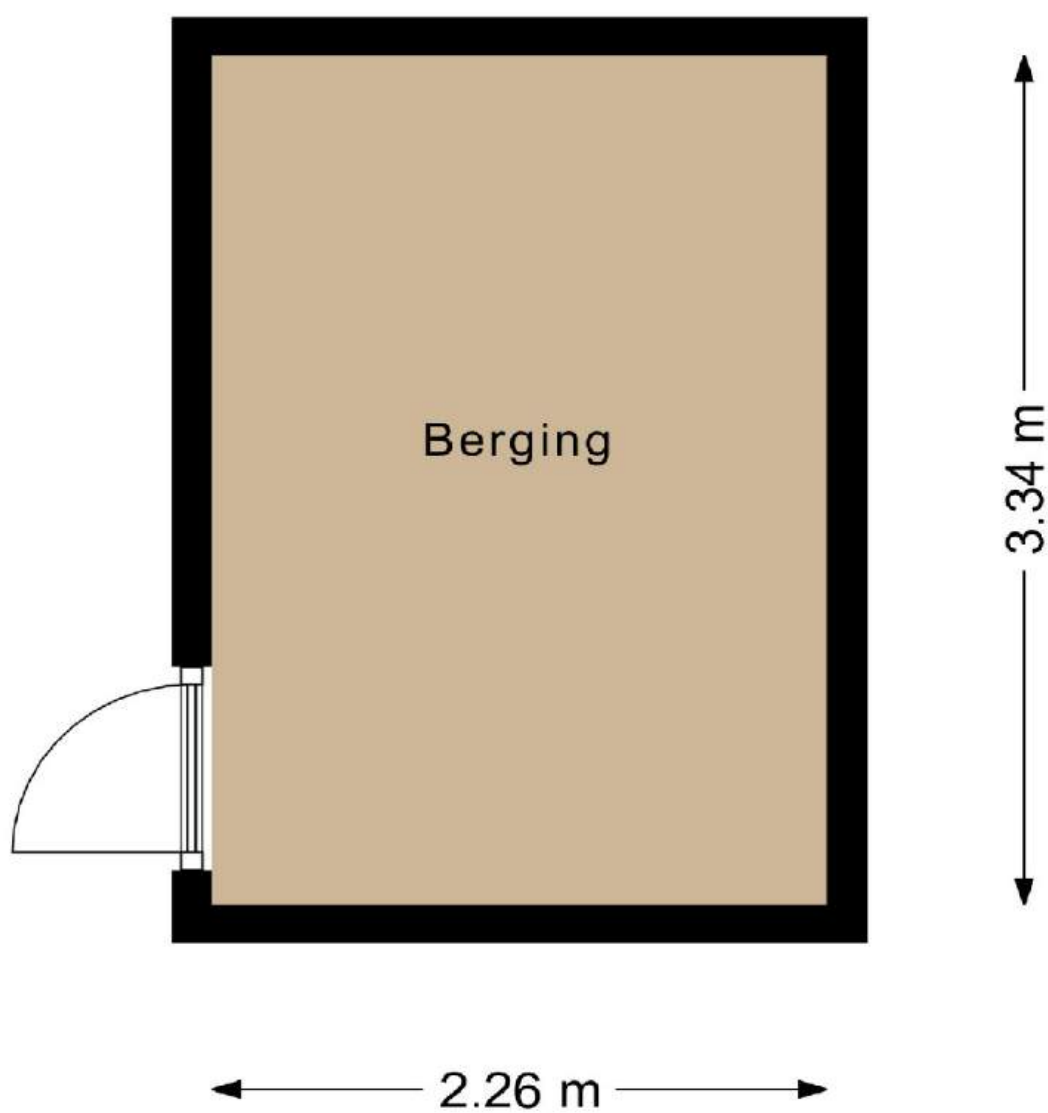
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



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.