

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Schijndel**  
**Gemondseweg 19**

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1986
- Perceeloppervlakte: 435 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 651 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 180 m<sup>2</sup>
- Parkeren: 3 auto's
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: noord
- De cv-ketel: Intergas 2020, vloerverwarming
- Ligging: aan rustige weg
- Aanvaarding: in overleg

**B**



Meerijstad Makelaardij presenteert

# SFEER

## & hoog wooncomfort!

Op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Deze verrassend ruime en goed onderhouden vrijstaande woning is in 2019/2020 volledig gemoderniseerd. De uitgebouwde begane grond, luxe woonkeuken, stijlvolle badkamer en fraai aangelegde tuin met royale overkapping maken dit een heerlijke gezinswoning waar comfort en sfeer perfect samenkomen. Bovendien woon je hier op een rustige locatie, op korte afstand van zowel het levendige centrum als het fraaie buitengebied.





## De ideale woonlocatie!

Deze ruime vrijstaande woning is rustig gelegen in een woonstraat op korte afstand van zowel het centrum als het fraaie buitengebied van Schijndel. Hier kun je genieten van het echte buitenleven. Je kunt van hieruit prachtige wandelingen en fietstochten maken. Te voet ben je binnen 5 tot 10 minuten in het centrum met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook basisschool 't Talent, basisschool De Heijcant en voortgezet onderwijs 't Elde College en diverse kinderdagverblijven bereik je binnen enkele minuten.



## Binnenkomst

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal, voorzien van een moderne gietvloer en strak stucwerk, heb je toegang tot de meterkast, het luxe toilet met wandcloset en fonteintje, de trapopgang en de woonkamer.



## Sfeervol geheel

De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. Dankzij de lichtstraat en de grote dubbele schuifpui valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. De sfeervolle pelletkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de voorzijde is de woonkamer afgewerkt met een fraaie parketvloer, strak gestucte wanden en plafonds.





Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**





## Heerlijk koken

De open woonkeuken vormt het hart van de woning. Het royale eiland met composiet werkblad en de stijlvolle apparatenwand bieden alles wat een kookliefhebber zich kan wensen. De keuken is uitgerust met onder andere een BORA-inductiekookplaat, Quooker, combi-oven, stoomoven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De gietvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige garage/berging met elektra en openslaande deuren.





## Ruimte & Relax

De overloop, afgewerkt met een stijlvolle PVC-visgraatvloer en strak stucwerk, geeft toegang tot drie slaapkamers, twee praktische vaste kasten en de luxe badkamer. Eén van de vaste kasten is ingericht als wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de andere kast bevindt zich de cv-installatie. De moderne badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche voorzien van een Sunshower, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

Bel me op  
073 544 21 00  
of maak een  
afspraak.



## Slaap in comfort

De royale hoofdslaapkamer beschikt over een hoge nok, een rolluik, toegang tot het balkon en een nette afwerking met PVC-visgraatvloer. Ook de tweede en derde slaapkamer zijn voorzien van een PVC-visgraatvloer en strak stucwerk.





## Buiten genieten!

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Onder de sfeervolle overkapping met twee daklichten, inbouwspots en glazen schuifpanelen kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Verder is de tuin verzorgd aangelegd met een gazon, vlonderterras, border met beplanting en sierkiezel. De tuin beschikt over een eigen achterom en sfeervolle buitenverlichting.



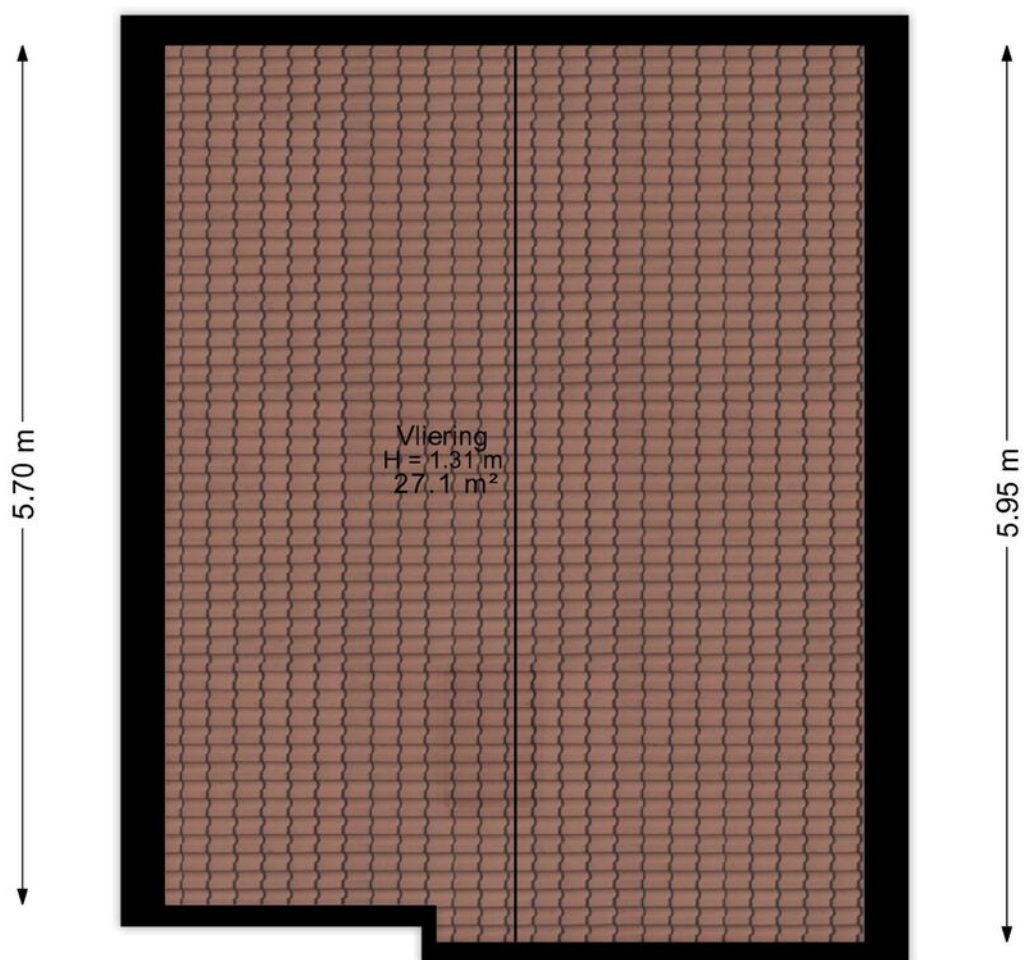




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schijndel

Sectie H

Perceel 3235

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Wat vind jij belangrijk in je leven?

## Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [demakelaarvanhier.nl](http://demakelaarvanhier.nl)

**Monique van Rijbroek**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - PVC + laminaat                         | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Pelletkachel                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - Combi- stoomoven 2x                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Jacuzzi                                  |               | X        |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - Alles wat vast zit                     | X             |          |              |

# Lijst van roerende zaken

|                                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                          |               |          |              |
| - Alles wat vast zit                                         | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie              | X             |          |              |
| Rookmelders                                                  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                            | X             |          |              |
| Airconditioning                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                 | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                               |               |          |              |
| - CV-installatie                                             | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                        | X             |          |              |
| Beplanting                                                   | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                            | X             |          |              |

# Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?** Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?** Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?** Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?** Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

**Jochem Kroon**  
Meierijstad Makelaar

**MeiërijStad**  
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00  
[info@demakelaarvanhier.nl](mailto:info@demakelaarvanhier.nl)



