



BOBBENAGELSEWEG 24

5491 VL Sint-Oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.BOBBENAGELSEWEG24.NL**



SOORT WOONHUIS
Woonboerderij, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1979



WOONOPPERVLAKTE
271 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
4610 m²



INHOUD
1018 m³



AANTAL KAMERS
7 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet

Karaktervolle woonboerderij met een ongekend gevoel van vrijheid

Vrijheid, ruimte en karakter komen op Bobbenagelseweg 24 in Sint-Oedenrode op een bijzondere manier samen. Op een perceel van maar liefst 4.610 m² ligt deze sfeervolle woonboerderij verscholen tussen het groen. Hier geniet je iedere dag van rust, privacy en een uitzicht dat nooit vervelt, terwijl het centrum van Sint-Oedenrode, scholen, winkels en uitvalswegen verrassend dichtbij liggen.

De woonboerderij ademt sfeer. Houten balken, ramen met vakverdeling, een karakteristieke schouw met gaskachel en een gedeeltelijk rieten kap zorgen voor die authentieke boerderijstijl waar liefhebbers direct voor vallen. Tegelijkertijd is het wooncomfort uitstekend op orde met onder andere HR++ beglazing, 18 zonnepanelen, een cv-ketel uit 2025, vloerverwarming op diverse plaatsen en energielabel B.

Ook buiten is dit een plek met ongekend veel mogelijkheden. Een groot multifunctioneel bijgebouw, een sfeervolle overkapping, een eigen weide, ruimte voor dieren, moestuin of fruitbomen en een prachtig aangelegde siertuin maken dit tot een plek waar dromen werkelijkheid kunnen worden.

In het kort:

- Vrijstaande woonboerderij met gedeeltelijk rieten kap
- Perceeloppervlakte: 4.610 m² (Perceeloppervlakte betreft een gedeeltelijk perceel. Door een grenscorrectie wordt nog circa 40 m² overgedragen aan het aangrenzende perceel)
- Bouwjaar: 1979
- Energietabel B
- 18 zonnepanelen
- HR++ beglazing
- Cv-ketel uit 2025
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en gedeeltelijk in de hal
- Volledig woonprogramma op de begane grond
- Vier slaapkamers, een badkamer en een sanitaire ruimte op de begane grond
- Opkamer en kelder aanwezig
- Groot multifunctioneel bijgebouw met entresol
- Carport en extra berging
- Grote omheinde weide
- Prachtig aangelegde tuin met overkapping en beregeningsinstallatie
- Vrij gelegen met veel privacy
- Toch op korte afstand van centrum en uitvalswegen

Begane grond

Via de lange oprijlaan bereik je deze bijzondere woonboerderij. Direct valt op hoe verzorgd het geheel is aangelegd. De woning ligt prachtig op het perceel en wordt omringd door volwassen groen, kleurrijke beplanting en fraaie zichtlijnen.

Binnen word je verwelkomd in een woning waar sfeer centraal staat. De hal met entree geeft toegang tot de slaapvertrekken en de keuken.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het huis. Houten balken, ramen met vakverdeling, een karakteristieke schouw en een gaskachel zorgen voor een warme en authentieke uitstraling. Dankzij de vele ramen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je vanuit vrijwel iedere hoek van uitzicht op het omliggende groen.

Een bijzonder detail is de opkamer, die de woonkamer extra karakter geeft. Onder deze ruimte bevindt zich een praktische kelder.

Aansluitend ligt de woonkeuken. De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en biedt volop werk- en berg ruimte. Er is daarnaast voldoende plaats voor een eettafel, waar je tijdens het eten uitkijkt over de tuin via de karakteristieke ramen met vakverdeling.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed, een toiletruimte en een loopdeur naar buiten.

De woning beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond. Er zijn vier slaapkamers aanwezig, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is.

De hoofdslaapkamer beschikt over vaste kasten en een eigen badkamer ensuite. Deze badkamer is functioneel ingericht met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel met meubel.

De overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden als logeerkamer, kantoor, praktijkruimte of hobbykamer. Op diverse plekken zijn de oorspronkelijke houten balken zichtbaar gebleven, wat opnieuw bijdraagt aan de karaktervolle uitstraling van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich bovendien nog een extra kamer met een sanitaire ruimte. Deze ruimte beschikt momenteel over een wastafel en toilet en biedt de mogelijkheid om eenvoudig een douche te realiseren.

Eerste verdieping

Op de verdieping wacht opnieuw verrassend veel ruimte.

Vanaf de overloop bereik je aan de ene zijde een grote zolderruimte die momenteel dienstdoet als berging. Aan de andere zijde bevindt zich nog een extra kamer die momenteel eveneens voornamelijk als opslagruimte wordt gebruikt.

Voor wie behoefte heeft aan meer woonruimte bieden deze ruimtes volop mogelijkheden om aanvullende slaapkamers, hobbyruimtes of werkplekken te realiseren.

Boven de eerste verdieping is nog extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven op zijn best

Het perceel rondom de woning is minstens zo indrukwekkend als de woning zelf.

Direct naast de woning bevindt zich een grote overkapping die volledig in stijl is gebouwd met een combinatie van riet, pannen en een fraaie houten constructie. Een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten en te genieten van de rust en het uitzicht.

De tuin is met veel zorg aangelegd en bestaat uit sierbestrating, volwassen bomen, kleurrijke borders en een groot gazon. Overal ontdek je nieuwe doorkijkjes en sfeervolle plekjes. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.

Achter op het perceel is volop ruimte aanwezig voor een moestuin, fruitbomen of het houden van kleinvee. Daarnaast beschikt het perceel over een grote omheinde weide die uitstekend geschikt is voor dierenliefhebbers, het houden van paarden of als uitbreiding van de tuin.

Een absolute meerwaarde vormt het grote multifunctionele bijgebouw. Deze royale ruimte biedt talloze gebruiksmogelijkheden; van werkplaats tot opslagruimte, hobbyruimte of een toekomstige invulling geheel naar eigen wens. Dankzij de aanwezige zolder met vaste trap beschik je bovendien over extra opslagruimte. Deze is voorzien van een gasgestookte heater als verwarming. Daarnaast zijn er aansluitingen voor water, elektra, gas, internet en riolering. Verder zijn er nog een berging en een carport aanwezig.

De lange oprijlaan, het toegangshek naar de wei, de strakke hagen en de volwassen beplanting zorgen ervoor dat je hier optimaal geniet van privacy en vrijheid.

Ligging

De Bobbenagelseweg behoort tot de mooiste landelijke locaties rondom Sint-Oedenrode. Hier woon je midden in het groen, omringd door natuur, weilanden en rust.

Toch ligt het centrum van Sint-Oedenrode op korte afstand, waardoor winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch bevinden zich binnen handbereik.

Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt dat je buiten woont, zonder afstand te doen van comfort en bereikbaarheid.

Bobbenagelseweg 24 is meer dan een woonboerderij. Het is een eigen buitenplaats waar ruimte, vrijheid, natuur en karakter samenkomen. Een plek om te wonen, te genieten en tot rust te komen.

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.









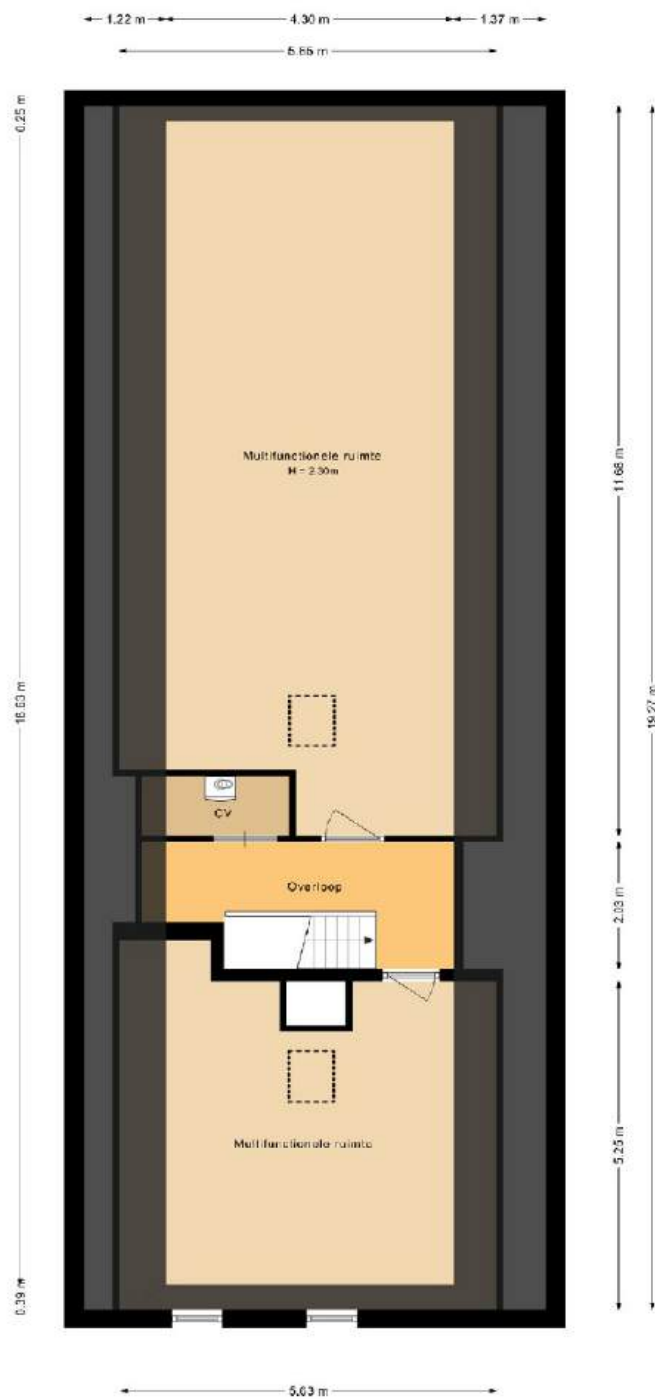




BEGANE GROND



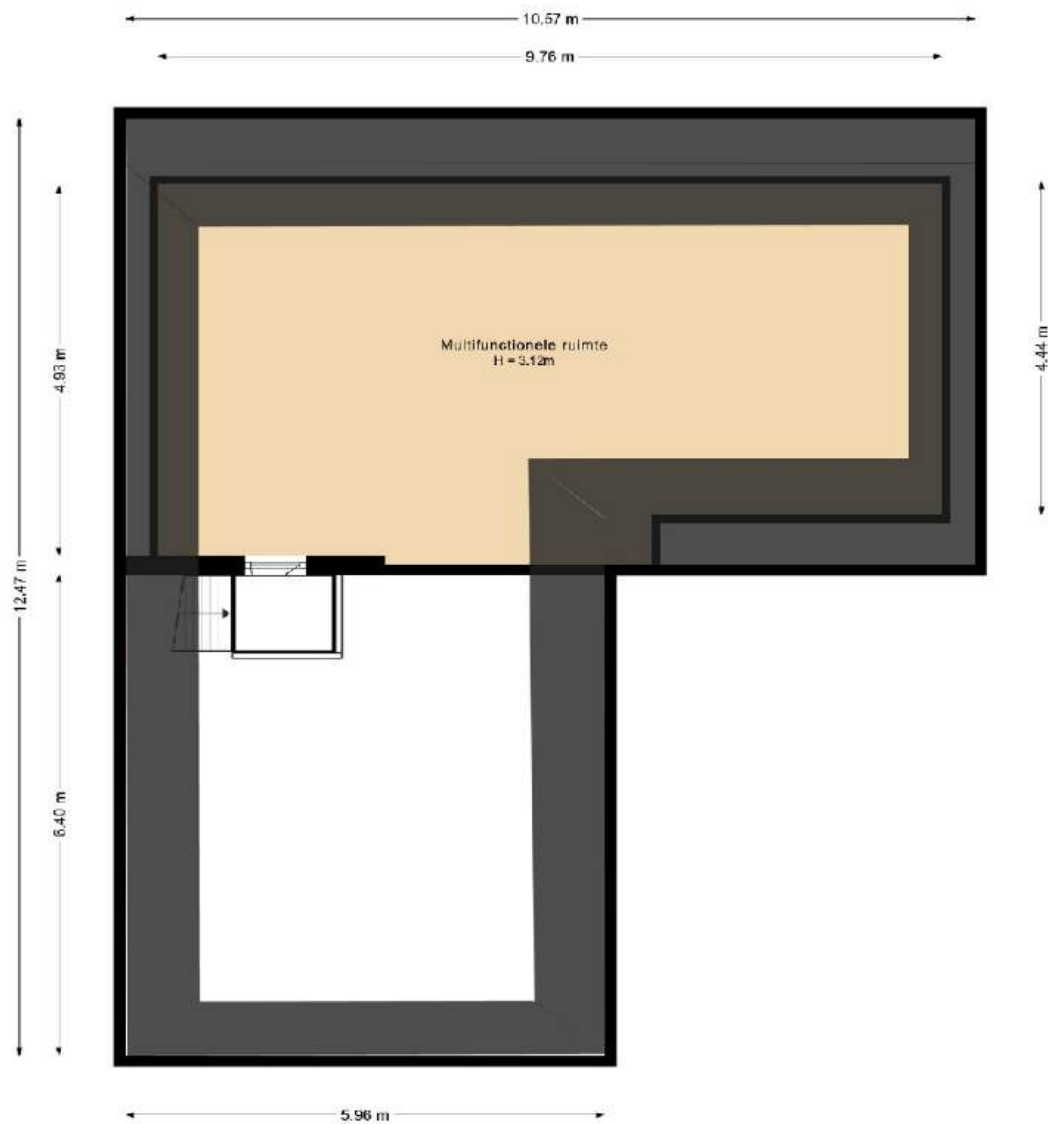
EERSTE VERDIEPING



GARAGE



EERSTE VERDIEPING GARAGE



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.