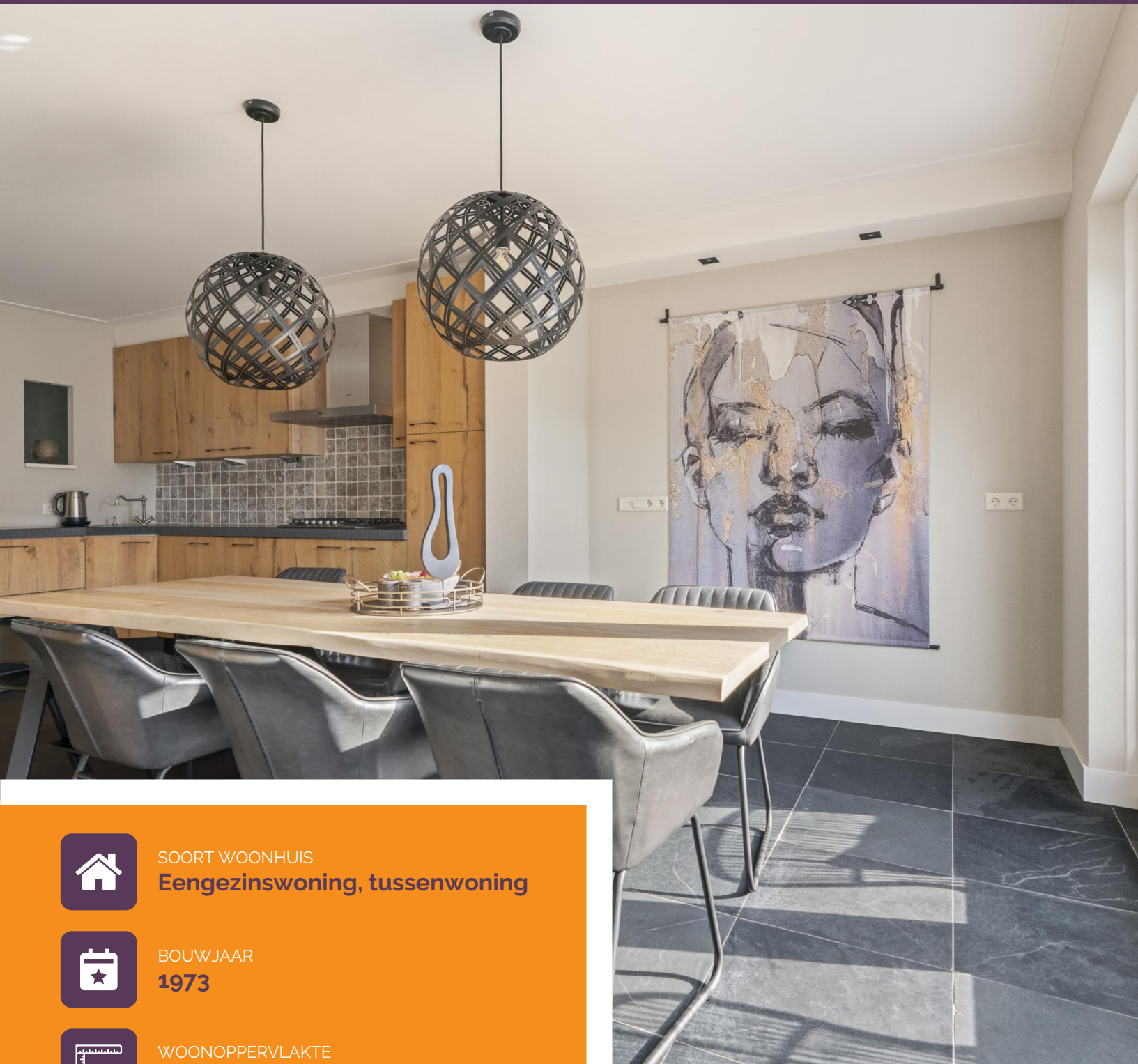




ROESMONTSTRAAT 11

5491 CC Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.ROESMONTSTRAAT11.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1973



WOONOPPERVLAKTE
136 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
199 m²



INHOUD
470 m³



AANTAL KAMERS
5 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Instapklaar en verrassend ruim wonen met vier slaapkamers, berging en garage

Uitgebouwd, modern en instapklaar, met vier slaapkamers en een achtertuin waar de ruimte nog lang niet ophoudt. Roesmontstraat 11 in Sint-Oedenrode is zo'n tussenwoning die je van buiten gemakkelijk onderschat. Binnen wacht een ruime leefruimte met vloerverwarming en een flinke uitbouw met keuken, terwijl je achter in de tuin beschikt over een royale berging met bergzolder, een sfeervolle overkapping en een garage.

De woning is netjes onderhouden en biedt een fijne combinatie van sfeer, comfort en praktische ruimte. Met energielabel B, vier slaapkamers en volop mogelijkheden in de bijgebouwen is dit een huis waar je direct goed zit.

In het kort:

- Verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime keuken in de uitbouw aan de achterzijde
- Vloerverwarming over de gehele begane grond
- Energietabel B
- Keuken uit 2016, deels vernieuwd en uitgebreid in 2018
- Grotendeels voorzien van rolluiken en screens
- Schilderwerk kozijnen uitgevoerd in september 2024
- Strak aangelegde achtertuin met terras en zonneluifel
- Sfeervolle overkapping achter in de tuin
- Royale berging met bergzolder en keukenblok
- Garage met elektrische garagedeur, bereikbaar vanaf de Pastoor Hackenstraat
- Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Eerschot

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevindt zich de meterkast en direct valt de natuurstenen tegelvloer op. Deze vloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer biedt aan de voorzijde alle ruimte voor een gezellige zithoek. Door de royale opzet is er daarnaast voldoende plek voor bijvoorbeeld een speelplek voor de kinderen, een bureau of een fijne leeshoek. Aan de achterzijde bevindt zich de trapopgang, met daaronder een praktische vaste kast.

De keuken is ondergebracht in de flinke uitbouw aan de tuinzijde en vormt daarmee een volwaardig onderdeel van de leefruimte. De houten keukenopstelling is uitgevoerd in een hoek en wordt aangevuld met een aparte kastenwand aan de overzijde. De keuken dateert uit 2016; in 2018 zijn de fronten vernieuwd en is de kastenwand met onder andere de vriezer en oven geplaatst. Verder beschik je over een gasfornuis, koelkast, vaatwasser en combi-oven.

Dankzij de openslaande tuindeuren staat de keuken prettig in verbinding met buiten. Daarnaast is er een aparte loopdeur naar de tuin. Vanuit de keuken bereik je een tussenhal met toegang tot het toilet en een compacte berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en bieden een keurige basis.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel met meubel en toilet.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op de overloop heb je toegang tot extra bergruimte en een aparte wasruimte, waar ook de cv-installatie is opgesteld. Er is op de overloop een airco aanwezig die beide verdiepingen kan koelen.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer. Dankzij het grote dakraam komt er prettig veel daglicht binnen en de houten vloer geeft de kamer een warme uitstraling. Een volwaardige extra verdieping dus, ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin, berging en garage

Ook buiten blijft deze woning verrassen. De achtertuin is strak en verzorgd aangelegd en begint direct aan de woning met een fijn terras. Door de zuidwestelijke ligging geniet je van veel zon in je tuin. Dankzij de zonneluifel creëer je hier op warme dagen eenvoudig een beschutte zitplek. Het gazon, de beplanting en het pad naar achteren zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling.

Achter in de tuin komt de extra ruimte pas echt goed tot zijn recht. Hier vind je een sfeervolle overkapping, stijlvol afgewerkt met houten balken en donkere accenten. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en het buitenseizoen te verlengen.

Aansluitend bevindt zich de royale berging. Deze is voorzien van een klein keukenblok en beschikt bovendien over een bergzolder, die in 2008 is gerealiseerd. Daarmee is er volop ruimte voor fietsen, gereedschap, voorraad en andere spullen.

En dan is er ook nog de garage. Deze is bereikbaar vanuit de tussenhal tussen de berging en garage en vanaf de Pastoor Hackenstraat en beschikt over een elektrische garagedeur. Natuurlijk ideaal voor de auto, motor of extra opslag, maar de ruimte biedt ook mogelijkheden voor een andere invulling. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor, salon, hobbyruimte of mancave, afhankelijk van je wensen en eventuele benodigde toestemming.

Fijn wonen in Eerschot

Roesmontstraat 11 ligt in de kindvriendelijke woonwijk Eerschot in Sint-Oedenrode. Een prettige woonomgeving met speelgelegenheid en scholen in de buurt. Ook het gezellige centrum van Sint-Oedenrode is goed bereikbaar, net als diverse dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting omliggende plaatsen.

Een tussenwoning die van buiten misschien bescheiden oogt, maar achter de voordeur en achter in de tuin veel meer te bieden heeft dan je verwacht. Kom kijken en ontdek zelf hoeveel ruimte hier schuilgaat!

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.









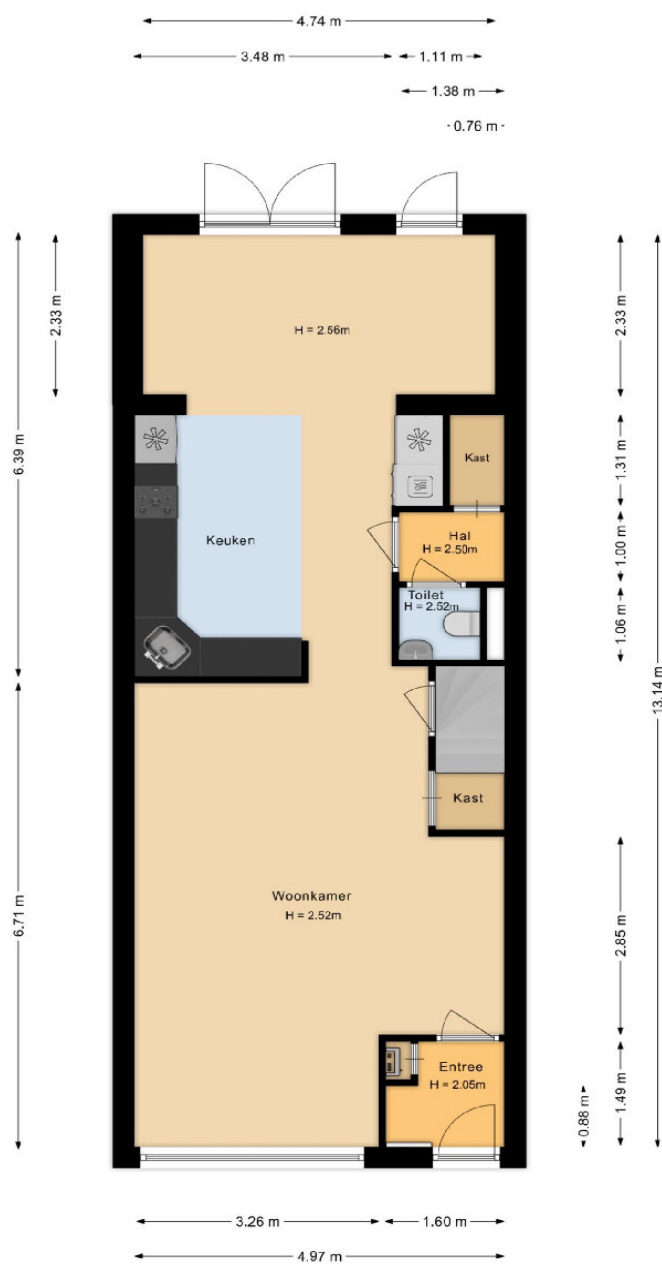




BEGANE GROND

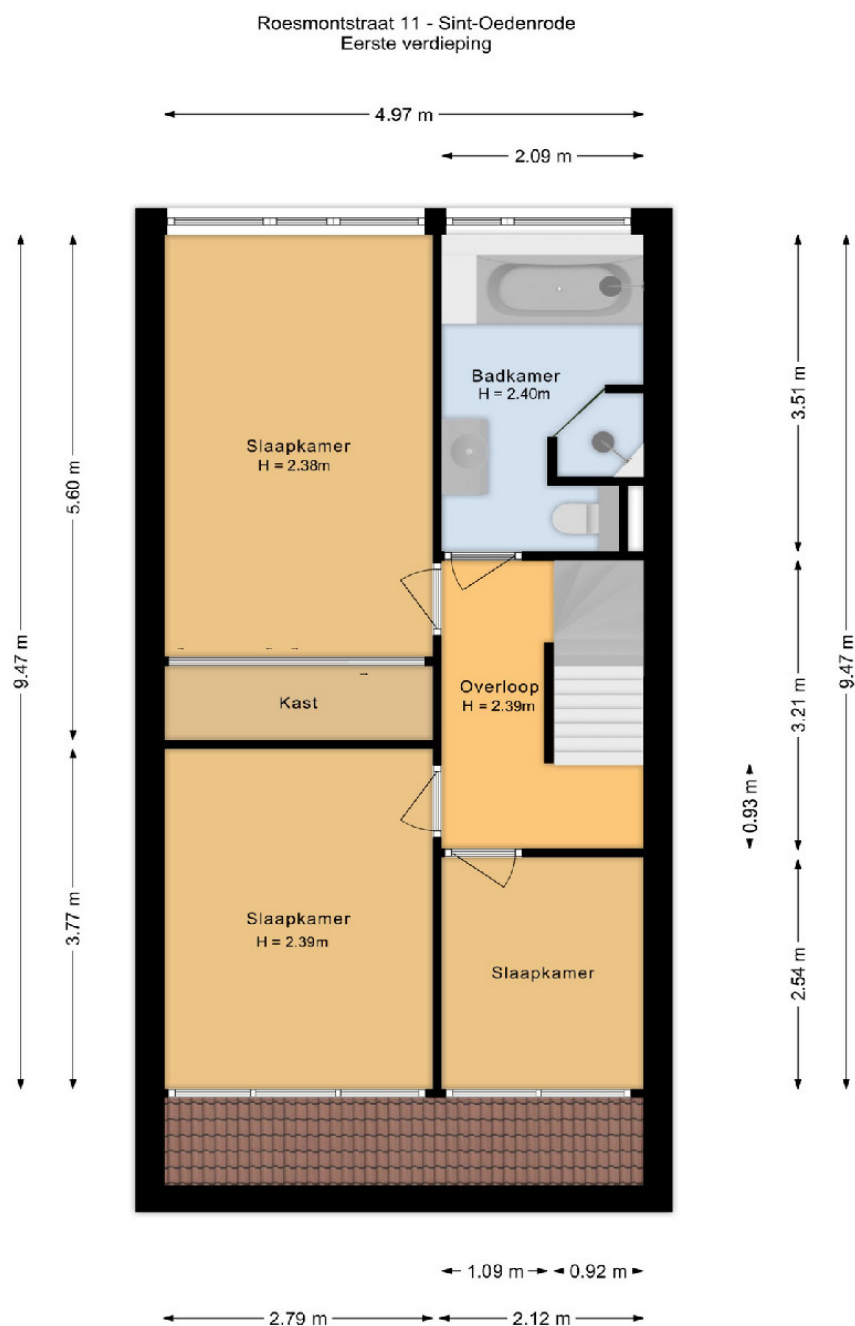


Roesmontstraat 11 - Sint-Oedenrode
Begane grond



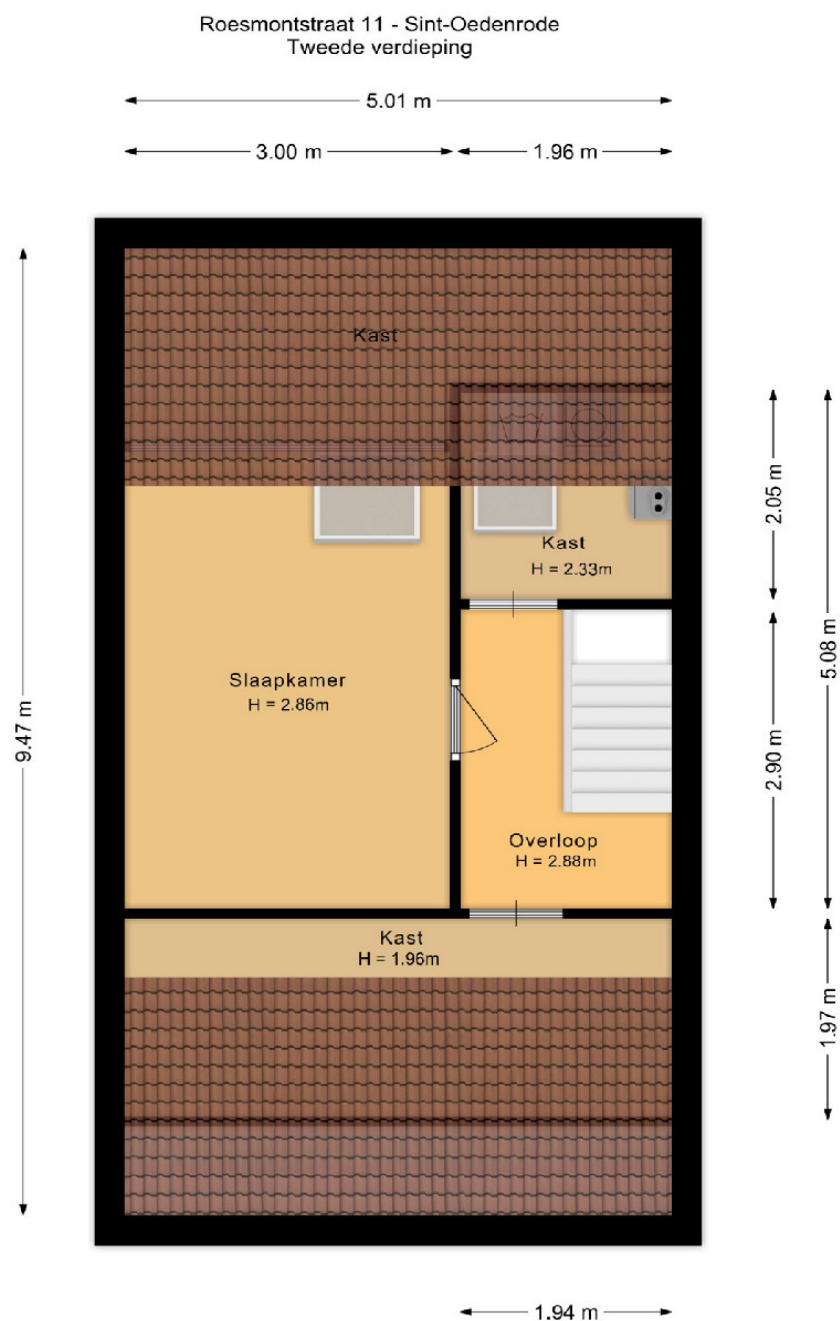
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



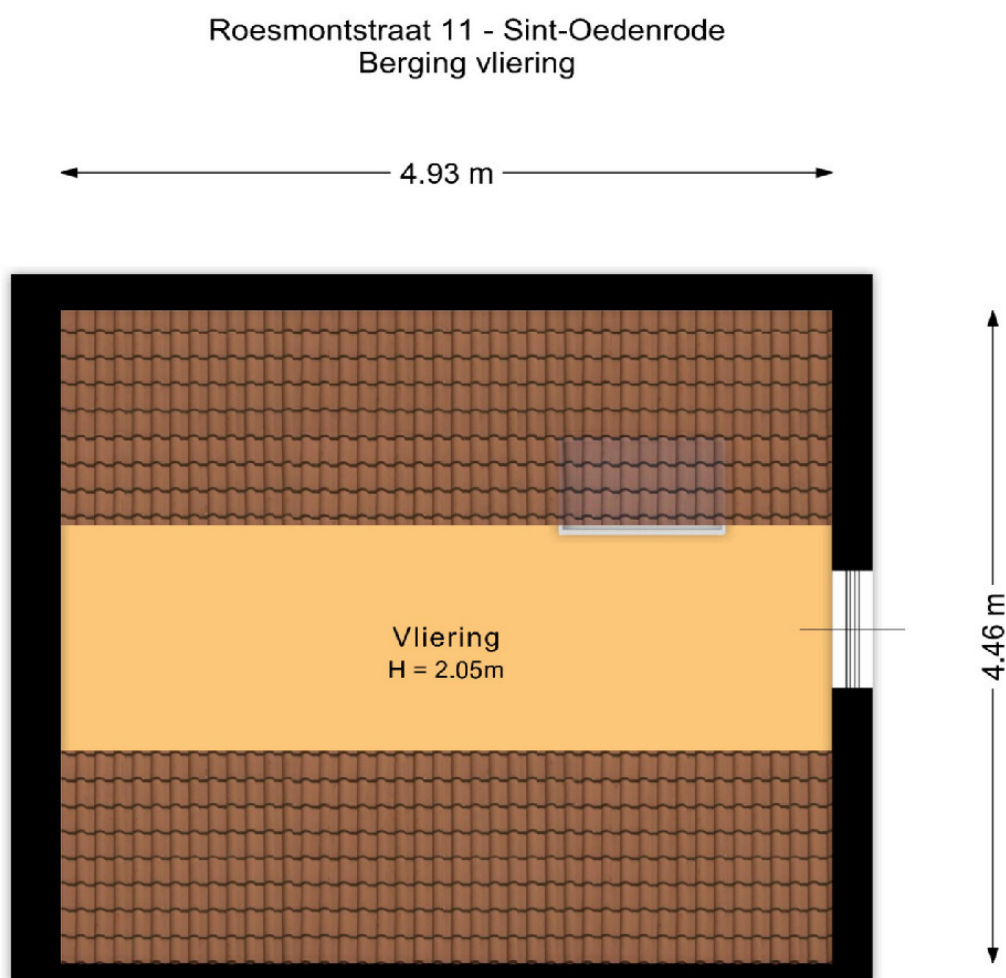
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

VLIERING



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.