



MARIJNENSTRAAT 28

5491 CT Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.MARIJNENSTRAAT28.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
2006



WOONOPPERVLAKTE
129 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
150 m²



INHOUD
462 m³



AANTAL KAMERS
4 (3 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Instapklaar, sfeervol en verrassend ruim wonen in de Heikant

Een warme uitstraling, een uitgebouwde leefruimte en volop mogelijkheden op de verdiepingen. Marijnenstraat 28 in Sint-Oedenrode is zo'n woning waar je je snel thuis voelt. De woning is gebouwd in 2006 in sfeervolle jaren '30-stijl, beschikt over energielabel A en ligt op een fijne plek in de populaire woonwijk Heikant.

Binnen zorgt de houten vloer direct voor sfeer en dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er beneden lekker veel leefruimte ontstaan. Boven vind je momenteel twee ruime slaapkamers, waarbij de royale slaapkamer aan de voorzijde dankzij het formaat uitstekend kan worden opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers. Op de tweede verdieping wacht daarnaast een grote open ruimte die perfect als extra slaapkamer kan dienen, maar ook volop mogelijkheden biedt voor een andere indeling. Extra praktisch is de ruime vliering, waardoor er ook aan opbergruimte geen gebrek is.

Ook de ligging is ideaal voor gezinnen. Om de hoek ligt een groot speelveld met speeltuin, terwijl scholen, het centrum van Sint-Oedenrode en de uitvalswegen allemaal snel bereikbaar zijn.

In het kort:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 129 m²
- Inhoud: ca. 462 m³
- Instapklare tussenwoning in de populaire wijk Heikant
- Gebouwd in 2006 in sfeervolle jaren '30-stijl
- Energietabel A
- Uitgebouwd aan de achterzijde
- Warme houten vloer op de begane grond
- Grote lichtstraat in de uitbouw
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Zeer royale slaapkamer aan de voorzijde met mogelijkheid om deze te splitsen
- Grote open tweede verdieping, ideaal als derde slaapkamer en met mogelijkheden voor het creëren van extra kamers
- Complete badkamer met bad en inloopdouche
- Overkapping direct achter de woning, met automatische sunscreen
- Praktische berging en achterom
- Schilderwerk buitenzijde kozijnen begane grond uitgevoerd in 2024
- Kindvriendelijke woonomgeving met groot speelveld en speeltuin om de hoek
- Centrum, scholen en uitvalswegen op korte afstand

Rondleiding

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en toegang tot de woonkamer. Zodra je doorloopt, valt meteen de warme uitstraling van de begane grond op. De houten vloer vormt een sfeervolle basis en loopt mooi door in de leefruimte.

Aan de voorzijde is volop plek voor een gezellige zithoek. De trap bevindt zich praktisch achter een deur in de woonkamer en onder de trap is bovendien een vaste kast aanwezig voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde laat de woning zien hoeveel verschil een goede uitbouw kan maken. Hier is de leefruimte flink vergroot en zorgt een grote lichtstraat voor een prettige hoeveelheid daglicht. Er is ruim plaats voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om met familie of vrienden samen te komen.

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en voorzien van onder andere een gasfornuis, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Door de open verbinding met het eetgedeelte blijft alles mooi met elkaar in contact.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee opvallend ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder royaal en beschikt over een Frans balkon. Dankzij het formaat is hier zelfs de mogelijkheid om de ruimte op te delen en zo een extra slaapkamer te creëren. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en prettig van formaat.

De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Momenteel is dit één grote open ruimte en juist daardoor kun je hier nog alle kanten mee op. Gebruik de verdieping als royale derde slaapkamer, werk- of hobbyruimte of pas de indeling aan om meerdere kamers te creëren.

Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie en de WTW-unit. Via een luik is daarnaast nog een ruime zolder bereikbaar: handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

Direct tegen de woning is een fijne overkapping gerealiseerd. Het lichtdoorlatende dak houdt het geheel aangenaam licht en dankzij het zonnescherm eronder kun je op zonnige dagen juist eenvoudig wat extra schaduw creëren.

De rest van de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en beplanting. Achterin staat een praktische berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Uiteraard is de tuin ook via een achterom bereikbaar.

Wonen in de Heikant

De Heikant is een fijne, kindvriendelijke woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. Extra leuk is het grote speelveld met speeltuin praktisch om de hoek: ideaal voor kinderen om lekker buiten te spelen.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Scholen en het gezellige centrum van Sint-Oedenrode zijn snel bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen rijd je gemakkelijk richting onder andere Eindhoven, Veghel en 's-Hertogenbosch.

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.







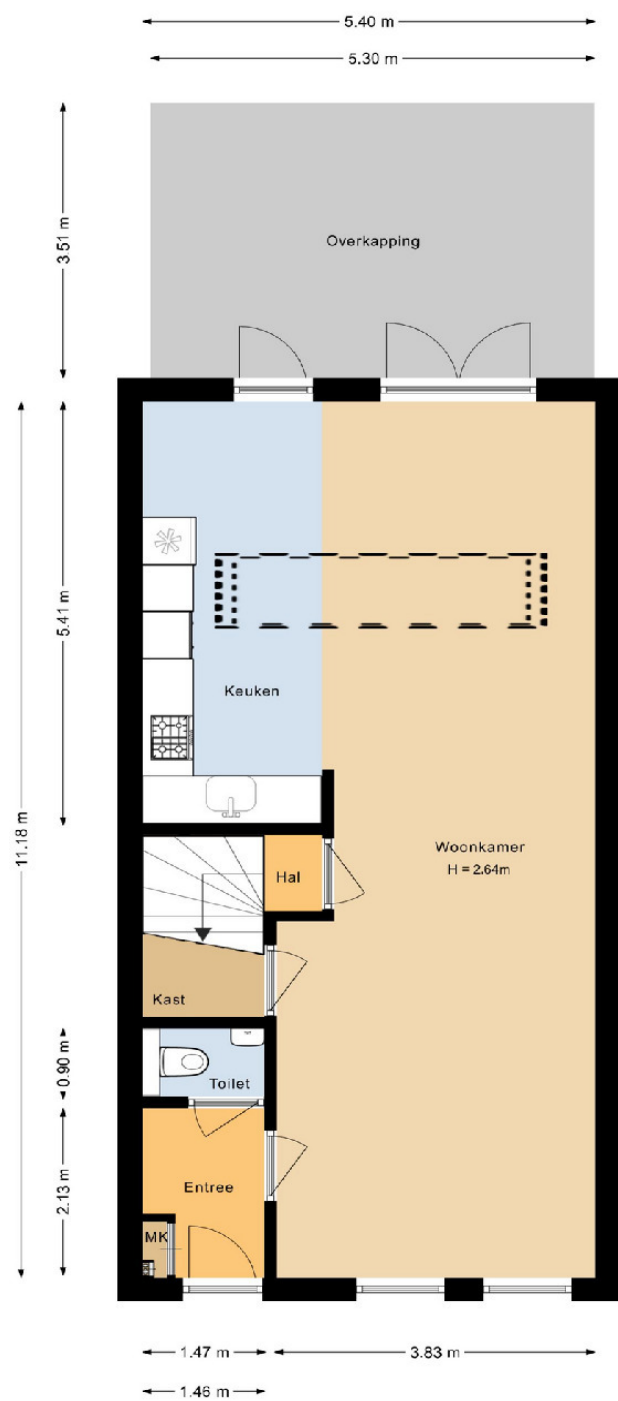




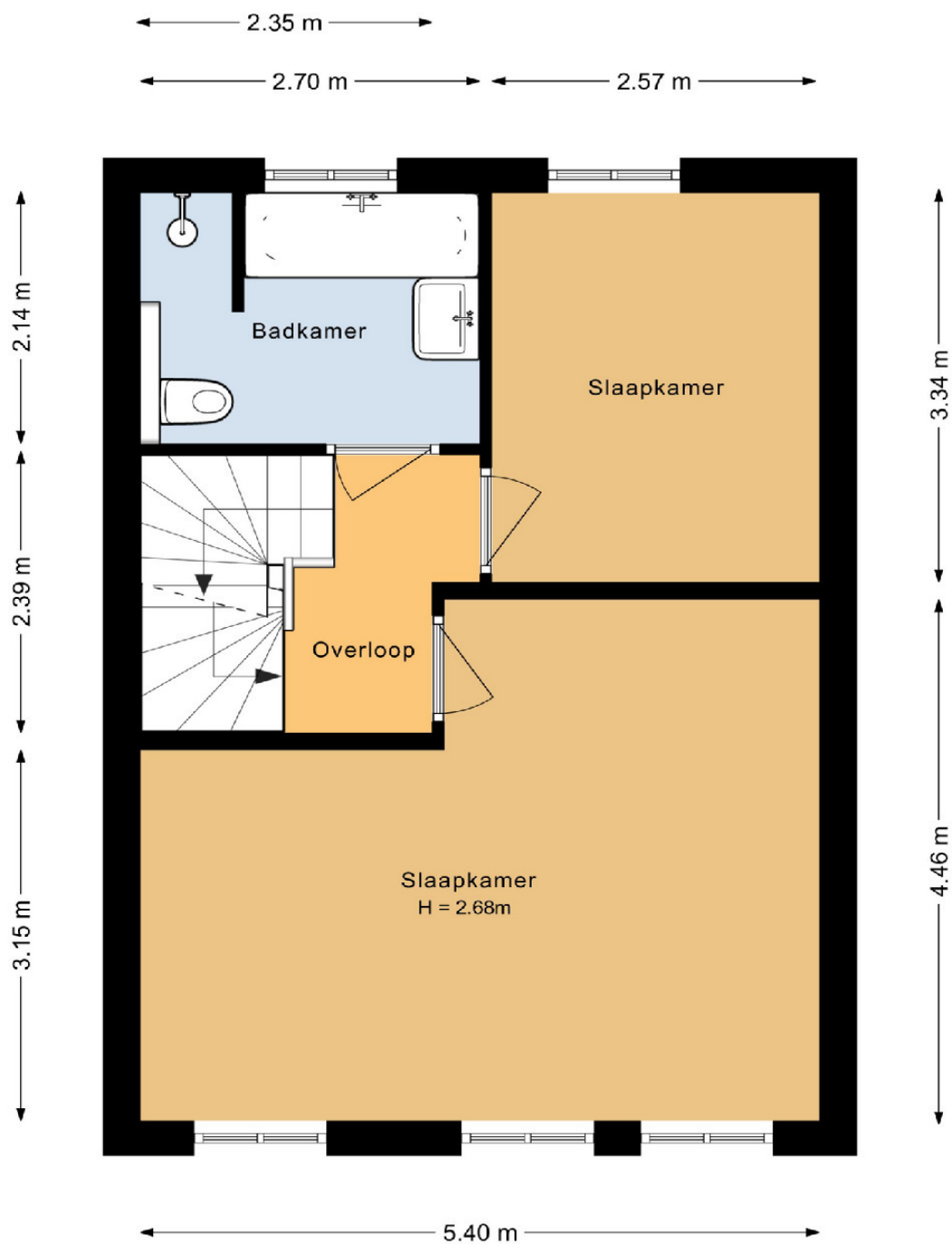




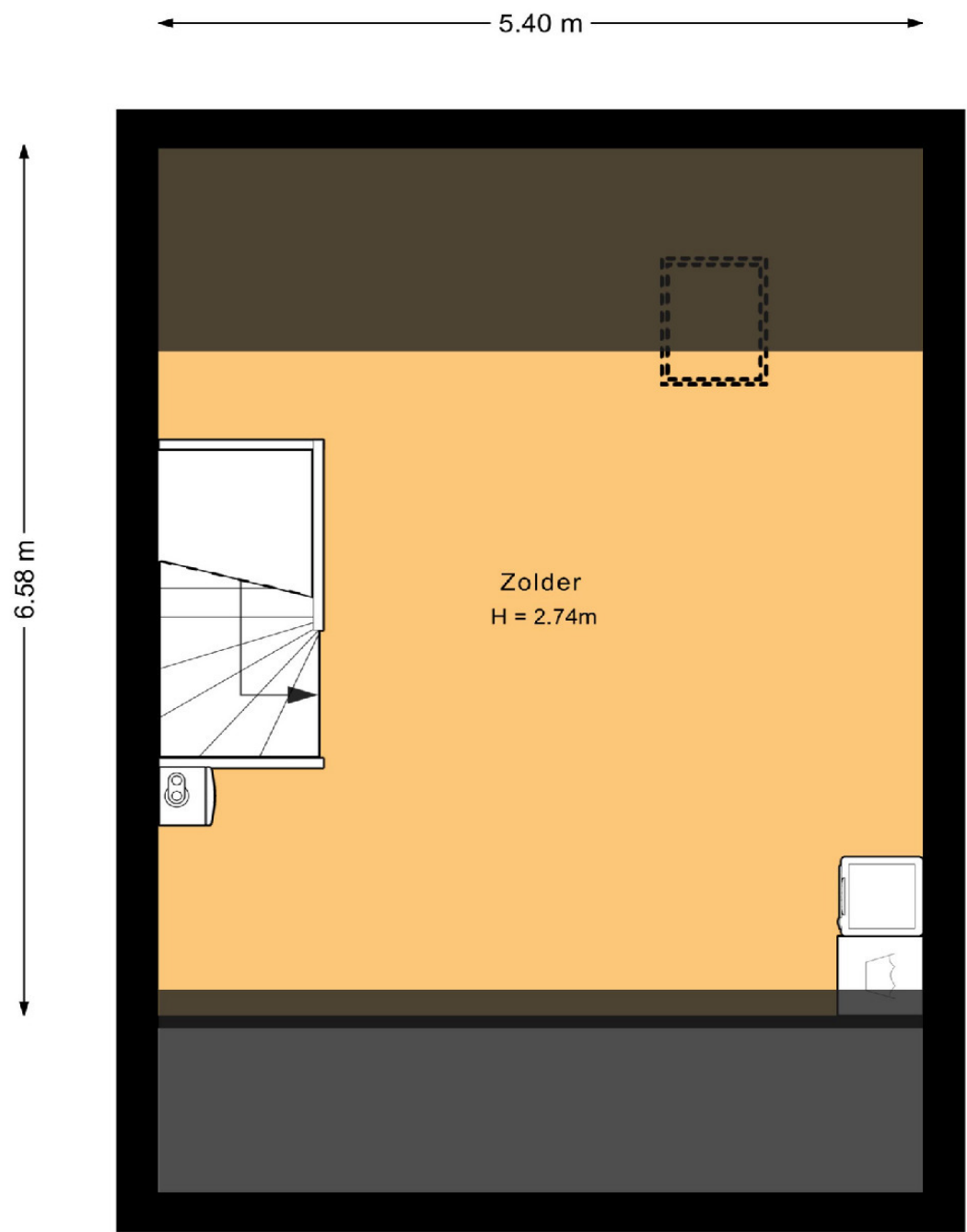
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



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.