

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Sint-Oedenrode
Bieslook 14

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1980
- Perceeloppervlakte: 496 m²
- Inhoud: 597 m³
- Woonoppervlakte: 171 m²
- Garage: garage, carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noord
- Ligging: aan rustige weg, in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

D

de woning is
volledig gasloos



Meerijstad Makelaardij presenteert

Rustig vrijstaand wonen!

Aan de Bieslook in Sint-Oedenrode staat deze vrijstaande woning met garage en oprit. De woning ligt aan een rustige, kindvriendelijke woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het centrum, met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden, bevindt zich op slechts 5 fietsminuten. Diverse scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand en om de hoek bevindt zich het Kienehoef Park. De woning beschikt over ruime leefruimtes, waaronder een riante woonkamer, een tuingerichte serre, een woonkeuken, een praktische bijkeuken, vier slaapkamers en een nette badkamer. De achtertuin heeft een brede achterom en is verzorgd aangelegd. Deze fijne gezinswoning heeft u veel te bieden!



Grote leefruimtes

In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast (2023), de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De doorzonwoonkamer is uitgerust met infraroodpanelen en voorzien van een mooie eikenhouten vloer. De aparte keuken is voorzien van een L-vormig keukenmeubel met een granieten werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en boiler. Ook treft u hier een verdiepte trapkast, handig voor het opbergen van proviand.





Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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





Multifunctioneel

De praktische bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger, een loopdeur naar de tuin en een kastenwand.

De tuingerichte serre heeft twee schuifpuien, wordt eveneens verwarmd met infraroodpanelen en beschikt over elektra.





Ruime badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een badkamermeubel met twee wastafels, een inbouwcloset, een inloophdouche en een radiator. Tevens is de badkamer voorzien van een infraroodpaneel, dakraam en mechanische ventilatie.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





3 slaapkamers

De slaapkamers zijn alle afgewerkt met gestucte wanden en een laminaatvloer. Alle kamers beschikken over knieschotten en één van de kamers is voorzien van een Velux-dakraam.





Tweede verdieping

Op de voorzolder staat de elektrische, hybride boiler opgesteld en vindt u de omvormer voor de 14 zonnepanelen. De vierde slaapkamer heeft een Velux-dakraam, knieschotten en een vaste kast met schuifdeuren.





Vrijstaande garage

De vrijstaande garage is ca. 20 m² groot en voorzien van een tegelvloer. Daarnaast beschikt de garage over elektra, water, een vliering en een putje in de vloer. De garage is bereikbaar via een kanteldeur en een loopdeur. Er is voldoende ruimte om uw auto te parkeren, fietsen te stallen en (tuin)gereedschap op te bergen. Daarnaast is de garage voor diverse andere doeleinden te gebruiken, bijvoorbeeld als kantoor of salon aan huis, hobbyruimte of chillruimte voor de kinderen.

Een groene oase!

De voortuin is aangelegd met diverse vaste beplanting en biedt ruimte om vier auto's op eigen terrein te parkeren. De achtertuin is verzorgd aangelegd met diverse terrassen, een gazon, borders en vaste beplanting. De tuin beschikt over een buitenkraan en diverse elektrapunten. Door de omsloten ligging geniet u hier van veel privacy. Verder vindt u in de tuin een berging, ideaal voor bijvoorbeeld uw (tuin)gereedschap en tuinmeubelen. Op het dak van de woning liggen maar liefst 14 zonnepanelen.





Ligging

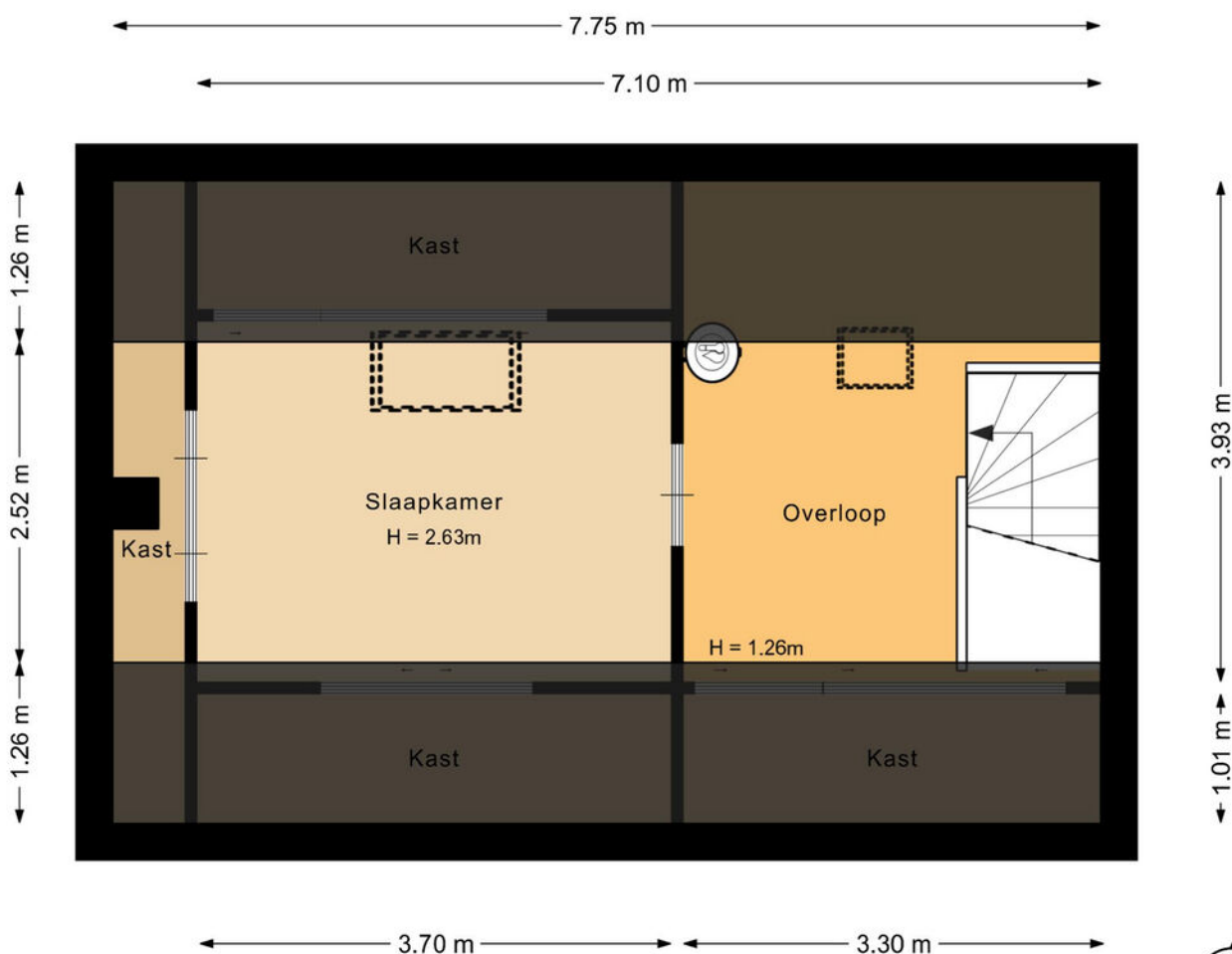
Bieslook 14 ligt in de woonwijk Kienehoef Noord in Sint-Oedenrode, een rustige woonomgeving nabij het centrum. De ligging is gunstig ten opzichte van diverse dagelijkse voorzieningen. Een supermarkt, basisschool en kinderopvang bevinden zich op korte afstand. Zo ligt Jumbo in de buurt en is ook Basisschool Kienehoef dichtbij. Het centrum van Sint-Oedenrode, met diverse winkels en horecagelegenheden, is eveneens goed bereikbaar. Ook het Kienehoef Park ligt om de hoek; een heerlijke omgeving om te wandelen en te genieten van de natuur.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

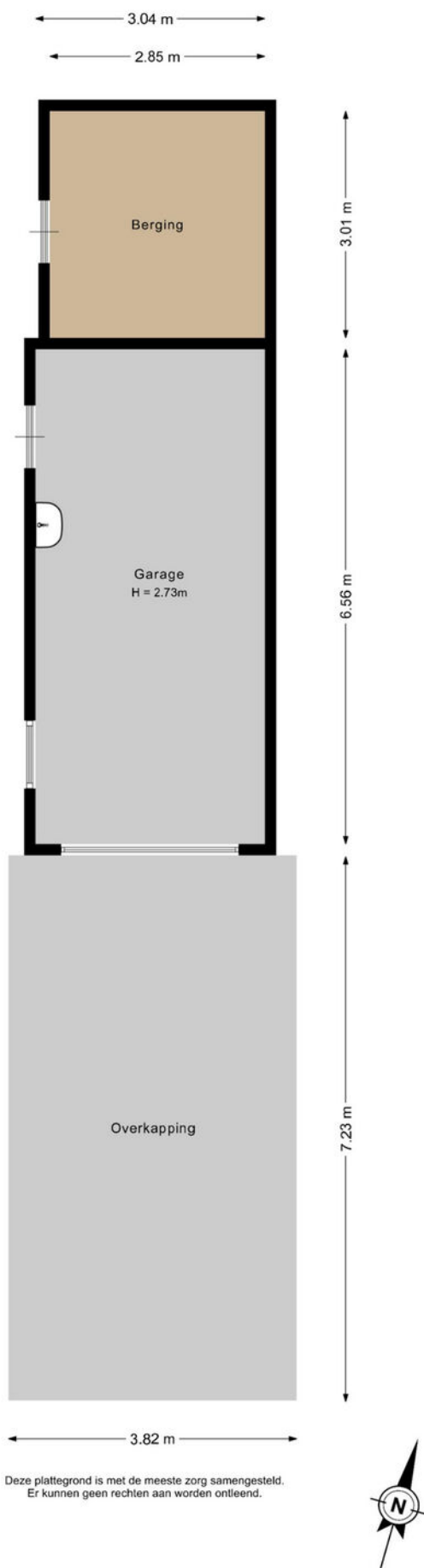






Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.







12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Oedenrode
Sectie I
Perceel 5079

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.

kadaster

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

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in kelder, kast in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuintafel, stoelen, parasol	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



