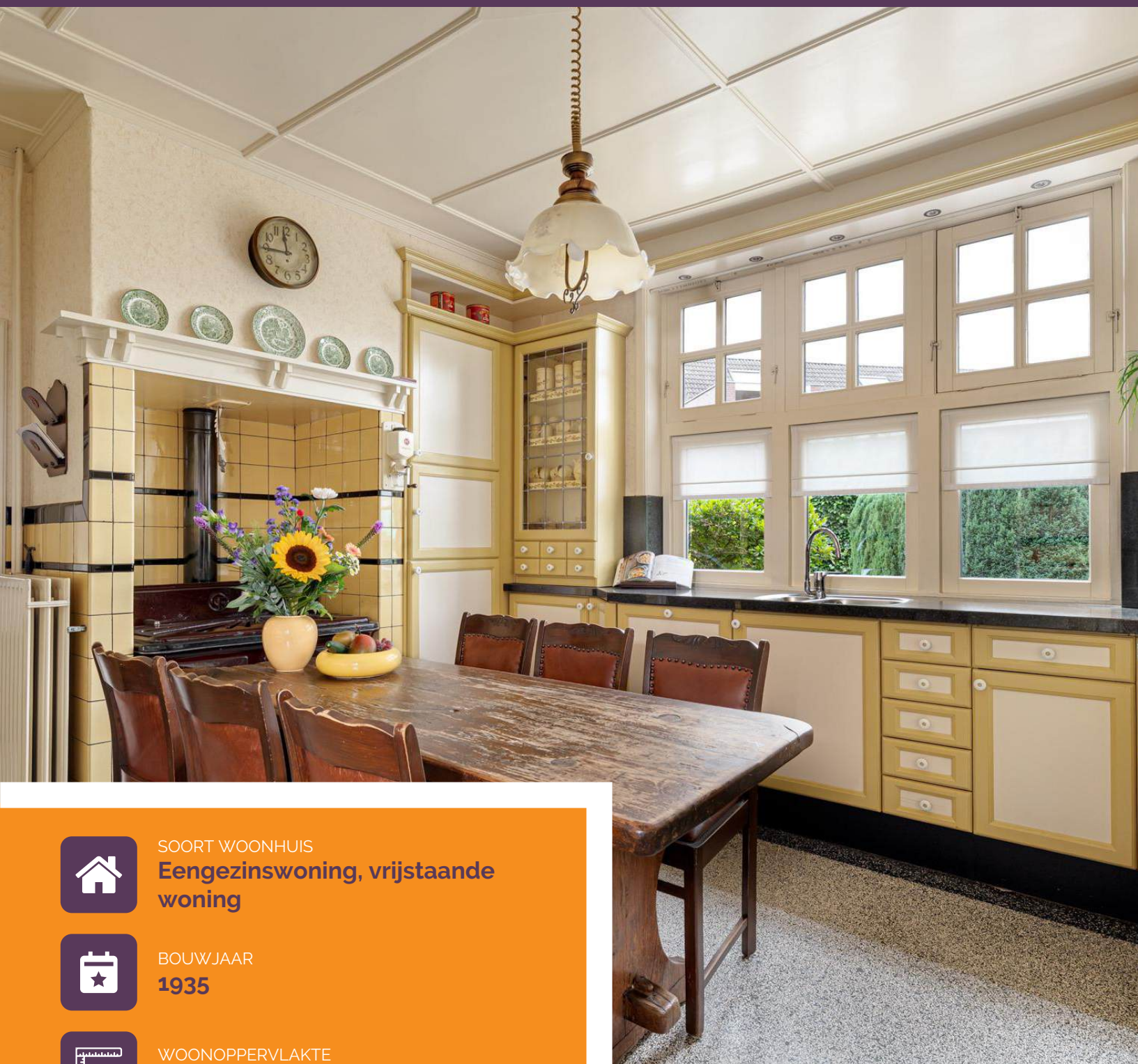




BOSCHWEG 41A

5481 EB Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.BOSCHWEG41A.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1935



WOONOPPERVLAKTE
273 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
880 m²



INHOUD
1146 m³



AANTAL KAMERS
10 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 2 aparte toiletten



Verrassend karakter, hedendaagse luxe en een exclusieve wellnessbeleving op een perceel van 880 m²

Sommige woningen zijn simpelweg niet in één woord te omschrijven. Boschweg 41A in Schijndel is zo'n woning. Achter de karakteristieke gevel uit 1935 gaat een verrassend ruime vrijstaande woning schuil waar authentieke details, hedendaagse luxe en duurzaamheid op bijzondere wijze samenkomen. Op een volledig omheind perceel van maar liefst 880 m² geniet je hier van optimale privacy, twee sfeervolle woonkamers, een authentieke leefkeuken, een exclusieve wellnessvleugel met binnenzwembad en een uitstekend energielabel A.

De woning is door de jaren heen met veel liefde onderhouden en gemoderniseerd, waarbij de oorspronkelijke sfeer altijd behouden is gebleven. Zo zijn karakteristieke elementen als paneeldeuren, ramen met vakverdeling, de originele terrazzo vloer en authentieke details nog volop aanwezig, terwijl tegelijkertijd volop is geïnvesteerd in comfort. Dankzij de warmtepomp, hybride cv-installatie, 36 zonnepanelen en een in 2014 vernieuwd en geïsoleerd dak beschikt de woning over energielabel A.

De luxe zwembad- en wellnessaanbouw uit 2004 maakt het geheel compleet en biedt bovendien verrassend veel mogelijkheden voor werken aan huis, mantelzorg of een praktijkruimte.

In het kort:

- Vrijstaande karakteristieke woning uit 1935
- Perceel van maar liefst 880 m²
- Energietabel A
- Warmtepomp, hybride cv-installatie en 36 zonnepanelen
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2014
- Luxe zwembad- en wellnessaanbouw (2004)
- Twee royale woonkamers, beide voorzien van een gashaard
- Authentieke leefkeuken met originele betegelde nis
- Vier ruime slaapkamers met vaste kasten
- Binnenzwembad, sauna en wellnessruimte
- Multifunctionele aanbouw met diverse gebruiksmogelijkheden
- Garage, kas, royale oprit en meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Volledig omheind perceel met veel privacy

Rondleiding - Een warm welkom

Via de karakteristieke voordeur stap je binnen in een sfeervolle hal waar direct de charme van deze bijzondere woning voelbaar is. Authentieke details, paneeldeuren en een karakteristieke wand- en plafondafwerking vormen direct een stijlvol welkom.

Wat deze woning direct onderscheidt, is de verrassende indeling. Aan weerszijden van de hal bevindt zich namelijk een royale woonkamer. Beide ruimtes beschikken over veel lichtinval, een sfeervolle gashaard en comfortabele vloerverwarming. Iedere woonkamer heeft een eigen karakter en biedt volop mogelijkheden. Gebruik één ruimte als gezellige zitkamer en de andere als televisiekamer, speelkamer, kantoor aan huis of zelfs slaapkamer op de begane grond. Die flexibiliteit maakt deze woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Authentieke leefkeuken

De leefkeuken vormt het warme hart van de woning. Hier komen sfeer, historie en dagelijks wooncomfort prachtig samen. Direct in het oog springt de originele terrazzo vloer, gecombineerd met een karakteristieke keukenopstelling en een prachtige betegelde nis waarin zich een authentieke houtskooloven bevindt. Deze bijzondere hoek ademt de sfeer van vroeger en vormt een echte blikvanger.

Tegelijkertijd beschikt de keuken over alle hedendaagse gemakken, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Het granieten werkblad sluit perfect aan bij de authentieke uitstraling van de ruimte. Er is volop plaats voor een royale eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen.

Vanuit de keuken bereik je de verrassend ruime provisiekelder, ideaal voor voorraad of wijnopslag. Tevens geeft de keuken toegang tot de karakteristieke opkamer/slaapkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Praktische bijkeuken

Grenzend aan de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken. Hier vind je de achterom, deur naar de tuin, een toiletruimte, praktische bergruimte en een vaste kast waarin de wasmachine en droger op comfortabele werkhoogte zijn geplaatst. Vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks door naar misschien wel de meest indrukwekkende ruimte van deze woning.

Een eigen wellness aan huis

De in 2004 gerealiseerde aanbouw is zonder twijfel de grote verrassing van Boschweg 41A. Hier beschik je over een royaal verwarmd binnenzwembad dat dankzij maar liefst zes openslaande deuren prachtig in verbinding staat met de tuin. Op warme dagen lopen binnen en buiten hierdoor moeiteloos in elkaar over. Direct naast het zwembad bevindt zich een complete badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet, waardoor deze vleugel volledig zelfstandig te gebruiken is.

Boven het zwembad bevindt zich op de entresol een sfeervolle wellnessruimte met een luxe sauna die zowel als traditionele sauna als infraroodsauna gebruikt kan worden. Vanaf deze verdieping kijk je uit over het zwembad. Het sterrenplafond en de bijzondere muurschildering zorgen daarbij voor een unieke wellnessbeleving. Wat deze aanbouw extra bijzonder maakt, is de multifunctionaliteit. Het zwembad kan namelijk worden afgedekt met een speciaal vloersysteem, waardoor een grote multifunctionele ruimte ontstaat. Ideaal als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, hobbyruimte, mantelzorgvoorziening of zelfstandige leefruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van praktische vaste kasten. De kamers zijn ruim opgezet en behouden de karakteristieke sfeer die je overal in de woning terugziet. De complete badkamer beschikt over een ligbad, douche en een wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte.

Aansluitend bereik je een royale multifunctionele ruimte waar zich onder andere de warmtepomp en hybride cv-installatie bevinden. Momenteel is deze ruimte ingericht als gym, maar uiteraard zijn ook andere invullingen denkbaar. Vanuit deze ruimte loop je rechtstreeks door naar de wellness-entresol boven het zwembad.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Momenteel wordt deze gebruikt als bergzolder, maar dankzij de royale afmetingen zijn hier volop mogelijkheden om extra slaapkamers, een hobbyruimte of een comfortabele thuiswerkplek te realiseren.

Buitenleven met optimale privacy

Ook buiten blijft deze woning verrassen. Direct naast de woning ligt een sfeervolle siertuin met gazon, kleurrijke beplanting en een zonnig terras. De zes openslaande deuren vanuit het zwembad geven deze tuin een bijna vakantieachtige uitstraling. Dankzij de volwassen bomen en groene erfafscheidingen geniet je hier van uitzonderlijk veel privacy. Via een pad achter de woning bereik je het tweede gedeelte van het perceel. Hier vind je een ruime kas, volop ruimte voor een moestuin, een vrijstaande garage met elektrische sectionaaldeur en een royale oprit met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein. Het volledige perceel is omheind met een degelijk hekwerk en afsluitbaar, waardoor rust, privacy en veiligheid optimaal zijn gewaarborgd.

Centrale ligging, verrassend veel rust

De woning ligt op de hoek van de Boschweg en de Floralaan, hierdoor ervaar je op het perceel opvallend veel rust en privacy. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Schijndel bevinden zich op korte afstand. Ook uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Veghel zijn uitstekend bereikbaar. Boschweg 41A is een woning die je eigenlijk zelf moet beleven. Een woning waar de sfeer van vroeger met veel respect is behouden, terwijl tegelijkertijd alle comfort van nu aanwezig is. De combinatie van karakter, ruimte, duurzaamheid, luxe wellness en de verrassend groene en privacyvolle ligging maakt dit een woning die je zelden tegenkomt.

Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en gebaseerd op een meetrapport conform de NEN 2580. Kopers worden in de gelegenheid gesteld de maatvoering desgewenst zelf te (laten) controleren.













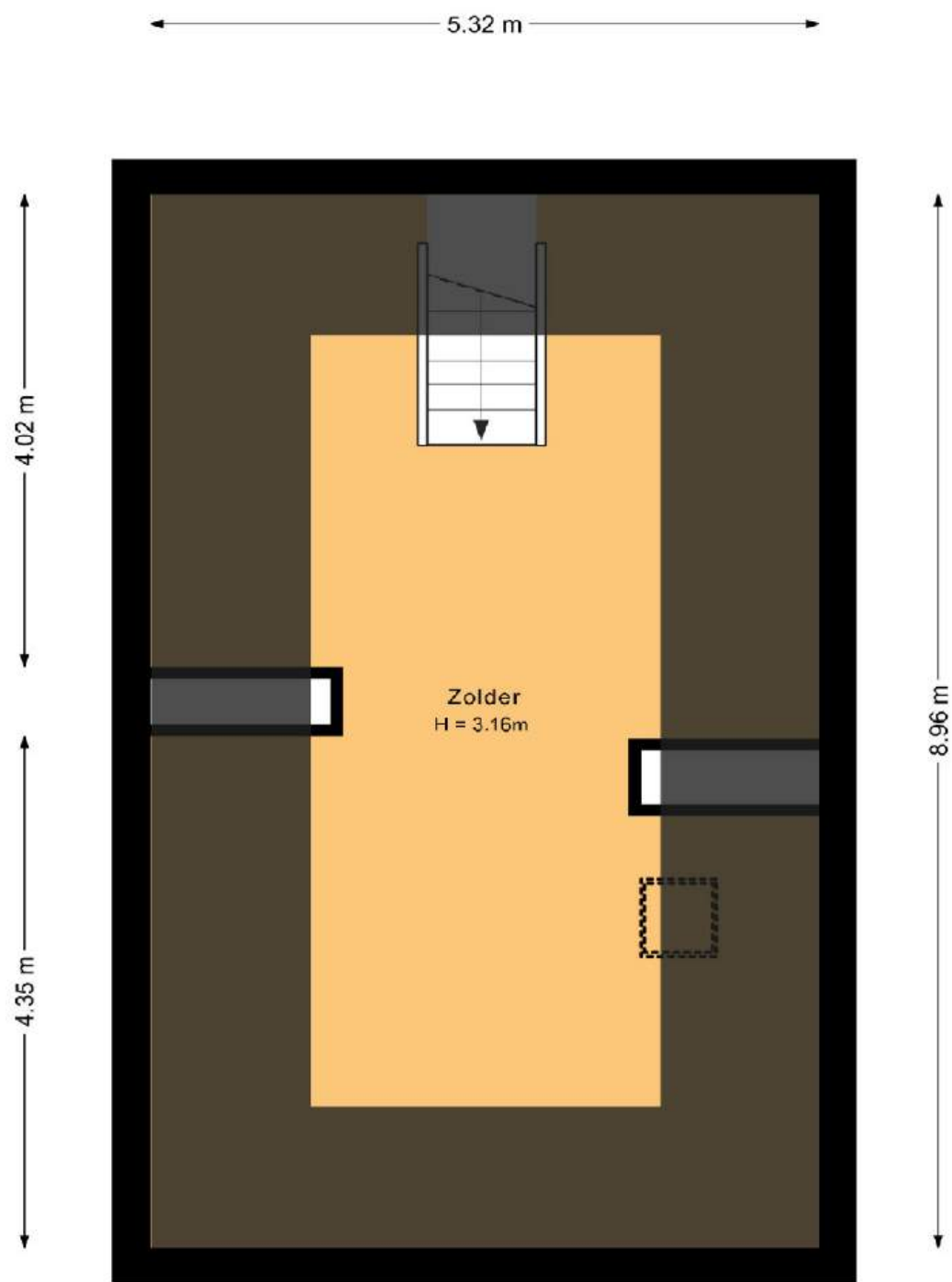
BEGANE GROND



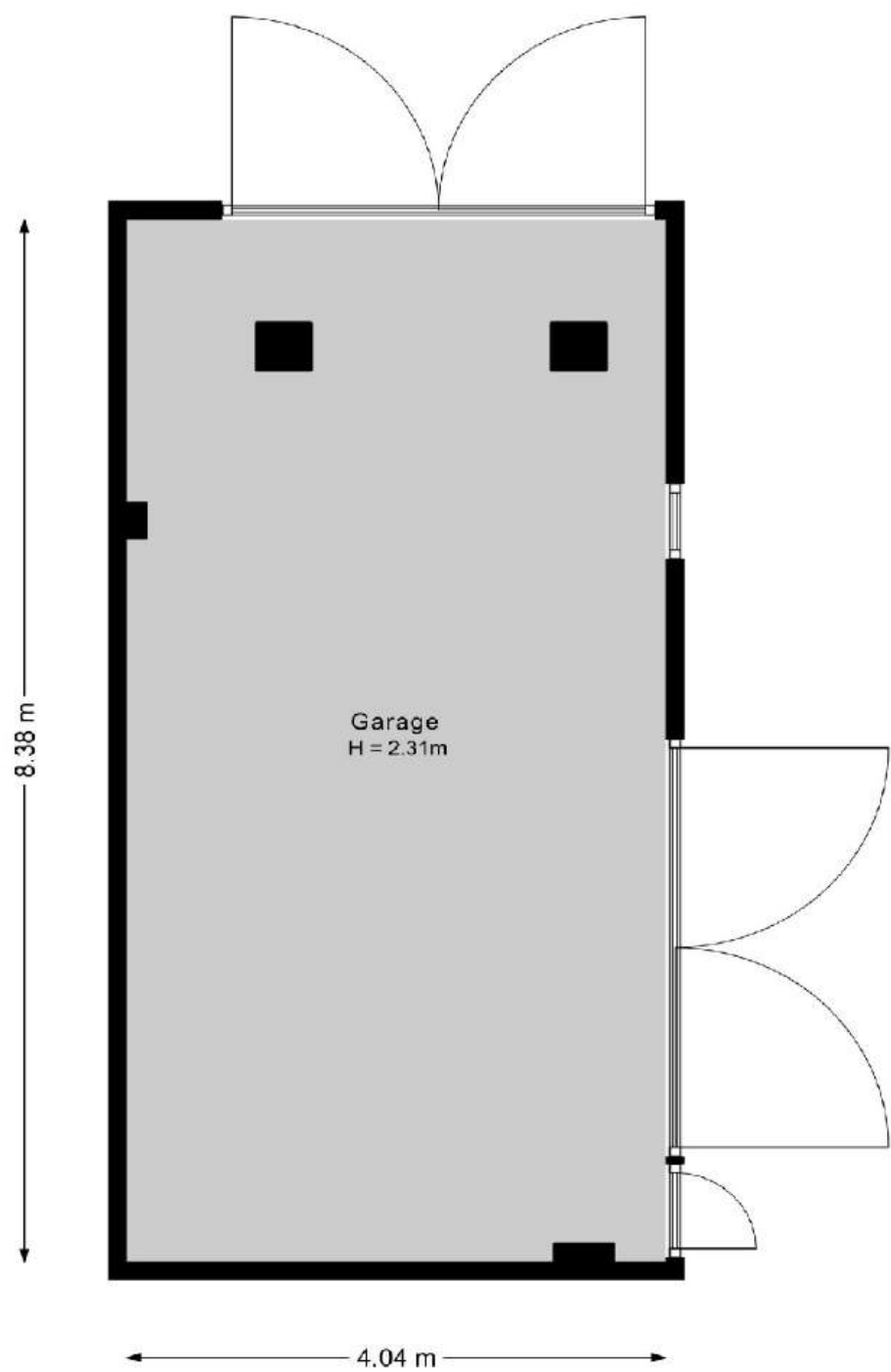
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



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.