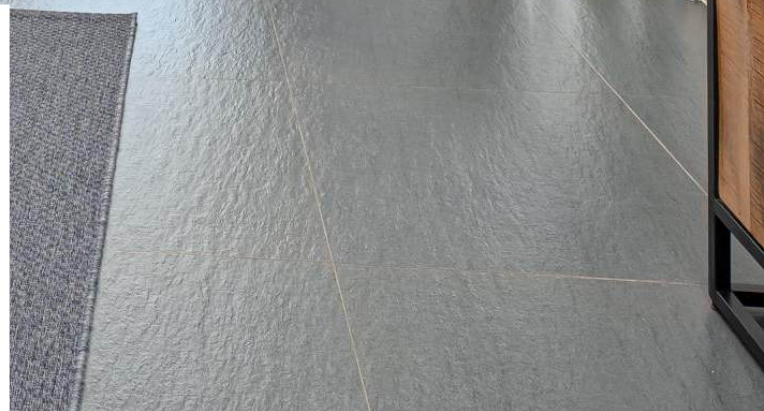




KERKHOEFWEG 1A

5466 PH Veghel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.KERKHOEFWEG1A.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1972



WOONOPPERVLAKTE
136 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
415 m²



INHOUD
539 m³



AANTAL KAMERS
7 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 2 aparte toiletten

Vrijstaand wonen met volop ruimte, comfort en een heerlijke tuin in Eerde!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met een ruime tuin, eigen oprit en garage? Dan is Kerkhoefweg 1 A in Eerde absoluut het bekijken waard! Deze gemoderniseerde woning is gelegen aan een rustige weg in het groene Eerde en biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en een praktische indeling. Met onder andere vier slaapkamers, een extra multifunctionele kamer op de begane grond, een moderne badkamer en een royale achtertuin is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

De woning is door de jaren heen op diverse onderdelen vernieuwd en goed onderhouden. Ook op het gebied van onderhoud en verduurzaming is er de afgelopen jaren het nodige gedaan. Zo zijn de kozijnen van het woonhuis in 2014 vervangen door kunststof exemplaren en zijn in 2021 ook de voor- en achterdeur vernieuwd. Daarnaast is in 2021 het complete dak vernieuwd en voorzien van dakisolatie. Dit alles draagt bij aan het comfortabele karakter van de woning, die beschikt over energielabel A.

In het kort:

- Vrijstaande woning op een perceel van 415 m²
- Gelegen aan een rustige weg in het groene Eerde
- Vier slaapkamers en een extra multifunctionele kamer
- Ruime woonkamer met open haard en uitzicht op de tuin
- Open keuken met kook-/spoeleiland en gezellige zitbar
- Moderne badkamer uit 2022
- Zolder met veel bergruimte en mogelijkheden
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Kunststof kozijnen en vernieuwd dak met dakisolatie
- Energietabel A
- Royale achtertuin met terras, gazon en zonneluifel
- Ruime garage met bergzolder en carport
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Gelegen nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen

Begane grond

Via de eigen oprit en de groene voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer en een multifunctionele kamer. Deze extra kamer is ideaal te gebruiken als kantoor aan huis, speelkamer of slaapkamer en maakt de indeling bijzonder flexibel.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt aan de voorzijde een gezellige zithoek met open haard. Aan de achterzijde bevindt zich een eetgedeelte, waar je dankzij de grote raampartijen prettig uitkijkt over de groene achtertuin. Er is volop ruimte om de woonkamer geheel naar eigen wens in te delen.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2014 vernieuwd. Deze is voorzien van een ruim kook-/spoeleiland met een gezellige zitbar. Een fijne plek om samen te koken of gezellig aan te schuiven. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, oven, magnetron en ingebouwd koffiezetapparaat. Via de schuifpui loop je vanuit de keuken zo de achtertuin in.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, bereikbaar via een schuifdeur. Hier vind je een extra spoelbak, de aansluitingen voor het witgoed op comfortabele werkhoogte en een deur naar de achtertuin. Ook bevindt zich op de begane grond een moderne toiletruimte voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

De begane grond is in 2014 grotendeels gemoderniseerd en voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een moderne badkamer, een separate toiletruimte en een extra berging. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, terwijl de extra berging uitstekend geschikt is als inloopkast, studeerruimte of praktische opslag.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte en is eveneens in 2022 vernieuwd.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze biedt momenteel praktische bergruimte, maar heeft ook mogelijkheden voor de toekomst. Door het plaatsen van een vaste trap en het toevoegen van dakramen of een dakkapel kan hier mogelijk extra bruikbare ruimte worden gecreëerd, bijvoorbeeld voor een werk-, hobby- of slaapkamer. Uiteraard afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en eventueel benodigde vergunningen.

Buitenleven met ruimte en privacy

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is royaal opgezet en beschikt over een ruim terras direct achter de woning, waar je dankzij de zonneluifel ook op warme dagen prettig kunt zitten. Het gazon en de groene inrichting zorgen voor een fijne combinatie van ontspanning en ruimte voor bijvoorbeeld spelende kinderen. Bijzonder aan de ligging is dat achter de woning De Brink ligt, de culturele en sportieve ontmoetingsplek van Eerde. Hierdoor geniet je in de achtertuin van een prettig gevoel van vrijheid en privacy.

De ruime garage is zowel vanuit de achtertuin als vanaf de oprit bereikbaar. Dankzij de bergzolder is hier bovendien volop extra opslagruimte aanwezig. Aan de voorzijde beschikt de garage over een roldeur die uitkomt onder de carport. De ruime oprit biedt daarnaast parkeergelegenheid voor zeker twee auto's op eigen terrein. Ook aan de buitenzijde is de woning goed onderhouden. Zo zijn de buitengevels in 2023 gekeimd en zijn de schoorstenen en zijgevel in datzelfde jaar opnieuw gevoegd. Samen met de groene voortuin zorgt dit voor een verzorgde uitstraling.

Wonen in het groene Eerde

Eerde is een sfeervol en gemoedelijk dorp binnen de gemeente Meierijstad. Het dorp staat bekend om zijn sterke gemeenschapszin, groene omgeving en fijne voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan de karakteristieke molen, gemeenschapshuis De Brink en natuurgebied De Vlagheide met prachtige wandelmogelijkheden. Ook het bekende wielercafé Village Départ en camping/bistro Het Goeie Leven geven het dorp extra karakter. De ligging is bovendien bijzonder centraal. Via de nabijgelegen A50 zijn steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Ook omliggende plaatsen zoals Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel liggen op korte afstand. Hier woon je rustig en dorps, met alle dagelijkse voorzieningen en de dynamiek van de stad binnen handbereik.













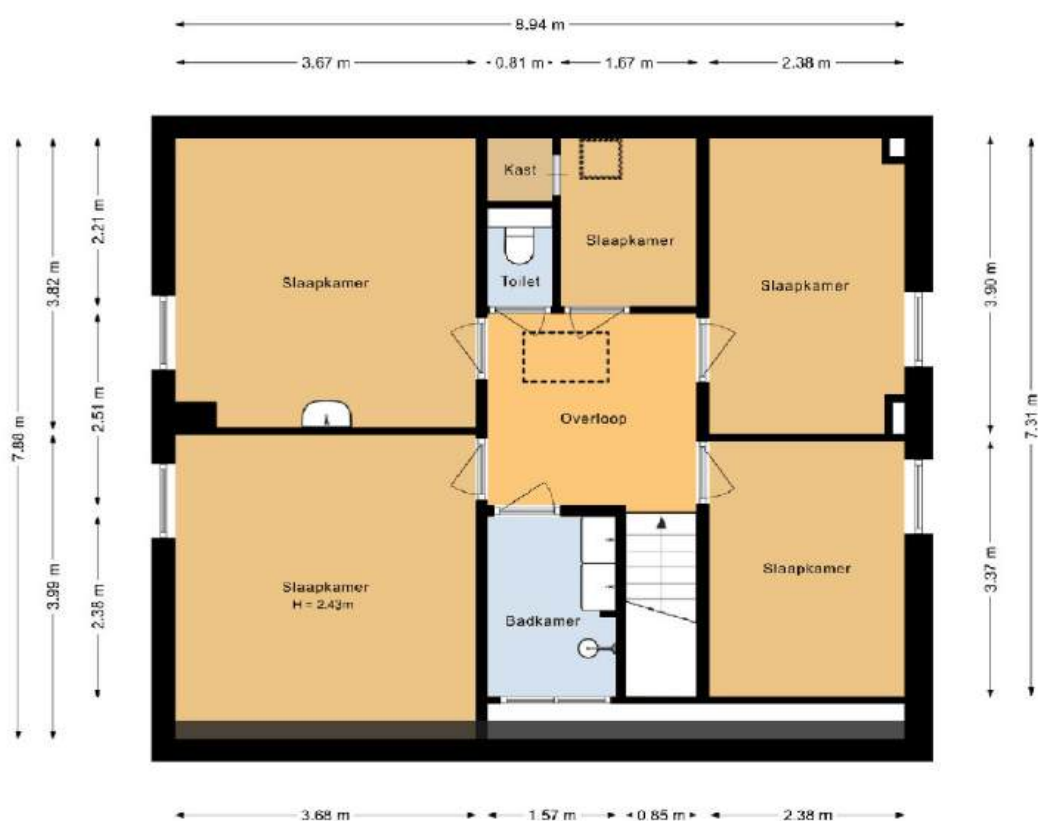




BEGANE GROND



EERSTE 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 en het team nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden. En laten we Baco, onze trouwe kantoorhond, niet vergeten! Baco is altijd aanwezig in ons kantoor en zorgt voor een gezellige sfeer. Hij is dol op het verwelkomen van klanten en zorgt ervoor dat iedereen zich direct thuis voelt.

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.