DE PLAATSELIJKE MAKELAAR

DPMrobvandelaar.nl



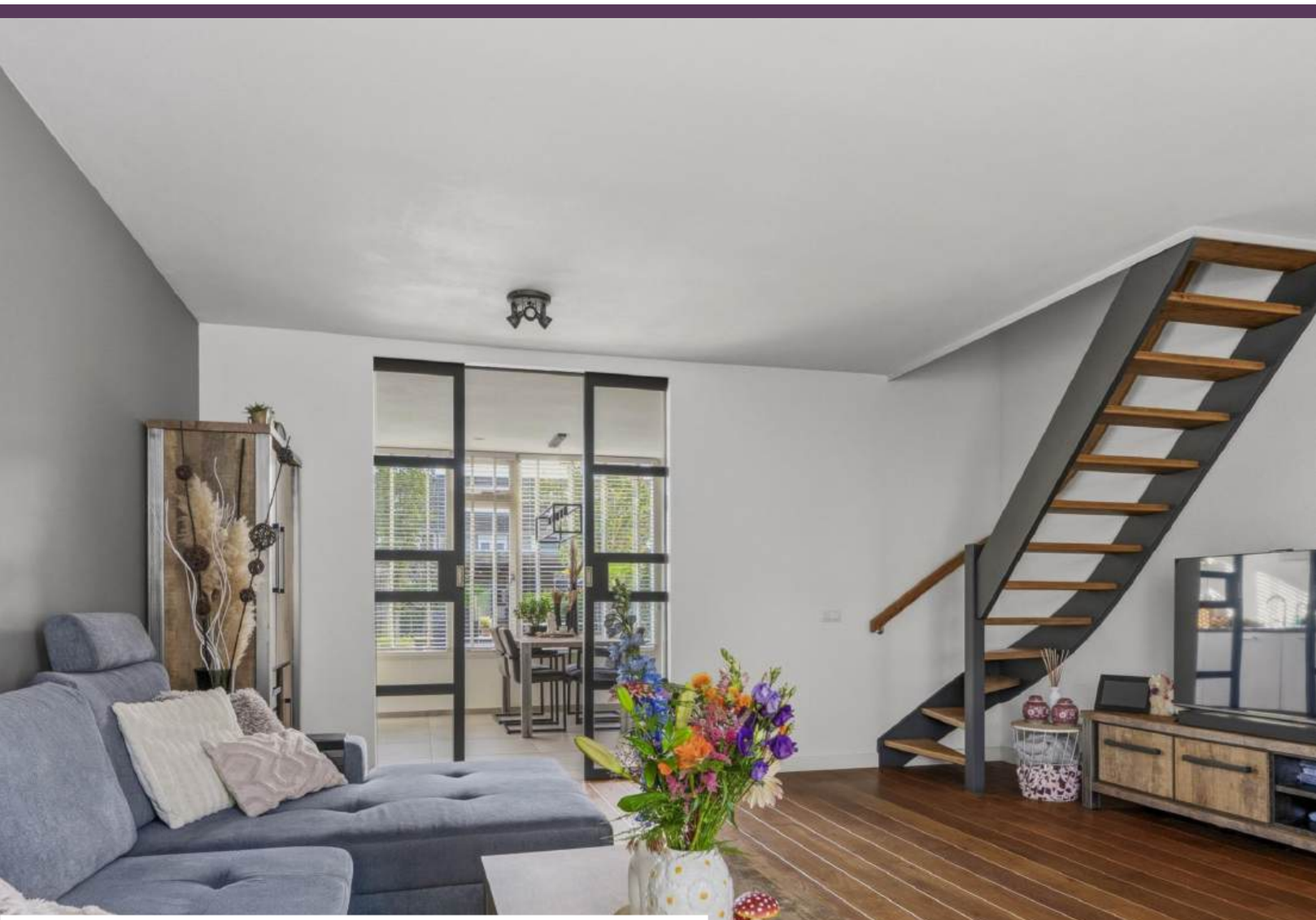
ROESMONTSTRAAT 10

5491 CC Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.ROESMONTSTRAAT10.NL**

NVM

THUIS IN JOUW DROOMHUIS



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning

BOUWJAAR
1973

WOONOPPERVLAKTE
120 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
182 m²

INHOUD
408 m³

AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)

AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet



Sfeervol en verrassend ruim wonen met een heerlijke leefkeuken en diepe, groene achtertuin!

Op zoek naar een sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning met volop leefruimte? Dan is deze fijne tussenwoning in de wijk Eerschot in Sint-Oedenrode absoluut een bezichtiging waard! De woning beschikt over een lichte woonkamer, een heerlijke leefkeuken met ruimte voor een grote eettafel, vier slaapkamers en een diepe, groene achtertuin met berging en overkapping. Met circa 120 m^2 woonoppervlakte, een praktische indeling en energielabel B is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Bovendien zijn diverse onderdelen van de woning in de afgelopen jaren gemoderniseerd en onderhouden.

In het kort:
• Sfeervolle en goed onderhouden tussenwoning
• Circa 120 m^2 gebruiksoppervlakte wonen
• Perceel van 182 m^2
• Lichte woonkamer met massief eikenhouten vloer
• Ruime leefkeuken met vloerverwarming en plaats voor een grote eettafel
• Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
• Master bedroom met praktische inloopkast
• Nette badkamer
• Diepe, groene achtertuin op het oosten
• Stenen berging met gezellige overkapping
• Diverse schilderwerkzaamheden uitgevoerd in 2024, 2025 en 2026
• Energielabel B
• Gelegen in de wijk Eerschot, nabij het centrum van Sint-Oedenrode

Begane grond
Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is aan de voorzijde uitgebouwd, waardoor er binnen extra ruimte ontstaat zonder dat dit ten koste gaat van de woonkamer. Hier bevindt zich de meterkast en heb je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met een grote raampartij aan de voorzijde. De massief eikenhouten vloer geeft het geheel een warme uitstraling en dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De gestuukte wanden en het plafond zorgen voor een verzorgde afwerking.

Via twee stijlvolle schuifdeuren met glas bereik je de leefkeuken aan de achterzijde. Dit is zonder twijfel een van de fijne plekken in huis! De keuken biedt niet alleen volop werk- en kastruimte, maar ook voldoende plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen, samen te komen met familie en vrienden en ondertussen te genieten van het uitzicht op de groene achtertuin.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, combimagnetron en vaatwasser. De tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Vanuit de keuken is bovendien de toiletruimte met wandcloset en fonteintje bereikbaar.

Eerste verdieping
Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Een afsluitbaar portaal vormt de verbinding met de overloop, waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen.

De slaapkamers zijn prettig van formaat en voorzien van een laminaatvloer. De master bedroom beschikt over een slimme indeling met een wand waarachter een praktische inloopkast is gerealiseerd. Zo heb je volop ruimte om kleding en andere spullen netjes op te bergen.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Hier zitten ook de aansluitingen voor witgoed.

De kozijnen op deze verdieping zijn in 2015 vernieuwd en voorzien van draai-kiepramen. Een van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt daarnaast over een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tweede verdieping
Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Deze verdieping is in 2020 grondig gemoderniseerd en biedt verrassend veel extra ruimte.

Vanaf de overloop zijn de vierde slaapkamer, een separate bergruimte en de stookruimte met cv-installatie en witgoedaansluitingen bereikbaar. De slaapkamer is keurig afgewerkt met gestuukte wanden, een laminaatvloer en een Velux-dakraam met verduisteringsscreen. Dankzij de bergruimte onder de schuine dakvlakken is ook hier slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte.

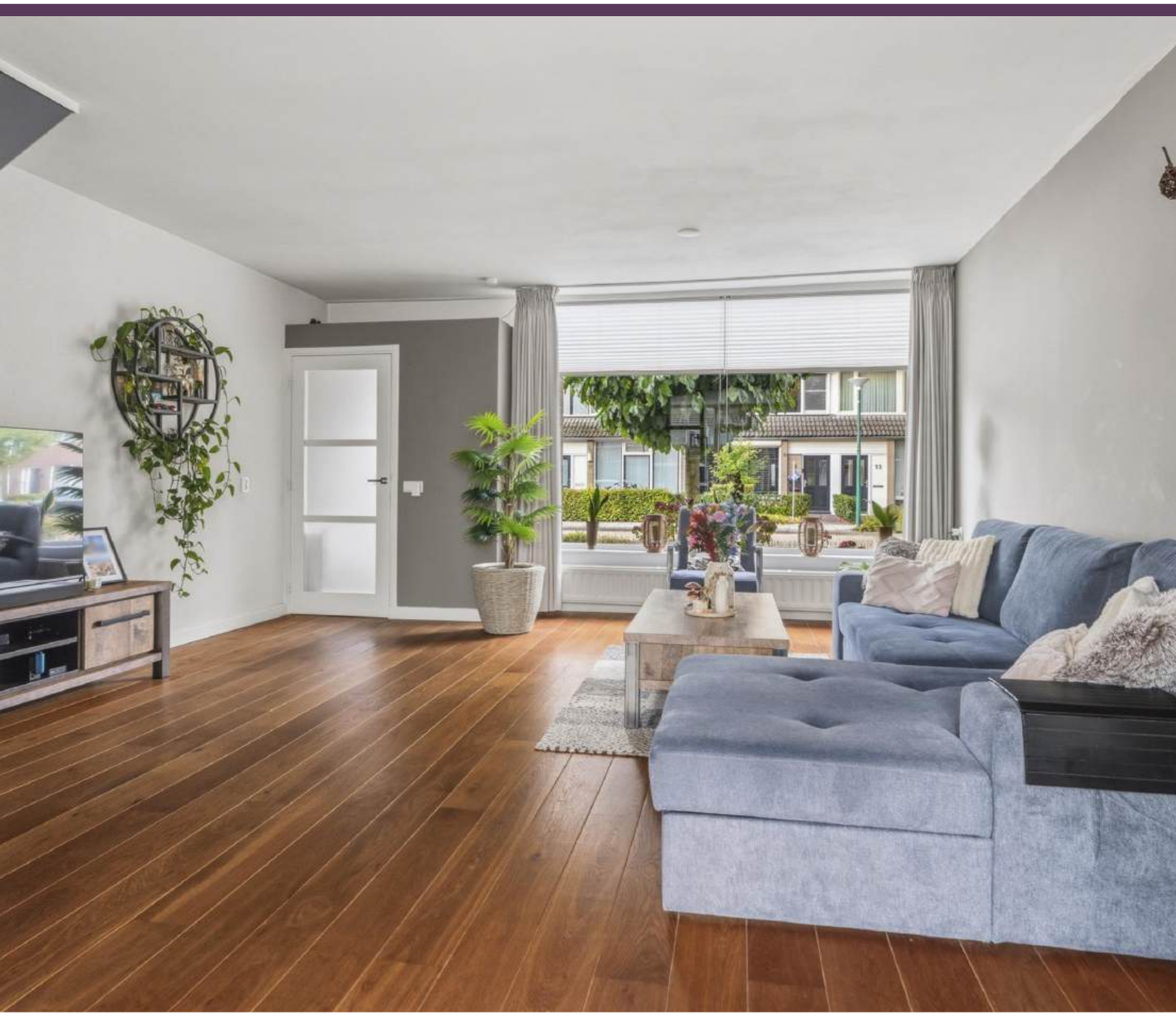
Een volwaardige extra verdieping die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De diepe achtertuin is gelegen op het oosten en heeft een heerlijk groen karakter. Direct achter de woning bevindt zich een terras, met aansluitend een gazon, diverse plantenborders, een vijvertje en een pad richting de achterzijde van het perceel. De combinatie van groen, ruimte en verschillende zitplekken maakt dit een fijne tuin om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Achterin de tuin staat een stenen berging, die in 2026 nog is geschilderd. Voor de berging bevindt zich een brede houten overkapping met een tweede terras. Een heerlijke beschutte plek waar je ook later op de dag nog gezellig buiten kunt zitten. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Ligging
De woning is gelegen in de wijk Eerschot in Sint-Oedenrode, een fijne woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. Een basisschool bevindt zich op loopafstand en ook het gezellige centrum van Sint-Oedenrode is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen rondom de Markt. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de uitvalswegen, waaronder de A50, waardoor ook omliggende steden goed bereikbaar zijn.

Tot slot
Een sfeervolle gezinswoning waar ruimte, comfort en een heerlijke groene tuin samenkomen. De ruime leefkeuken, vier slaapkamers en de gezellige overkapping maken dit een woning waar je zowel binnen als buiten volop kunt genieten. Benieuwd naar de mogelijkheden? We laten je deze fijne woning graag tijdens een bezichtiging zien!







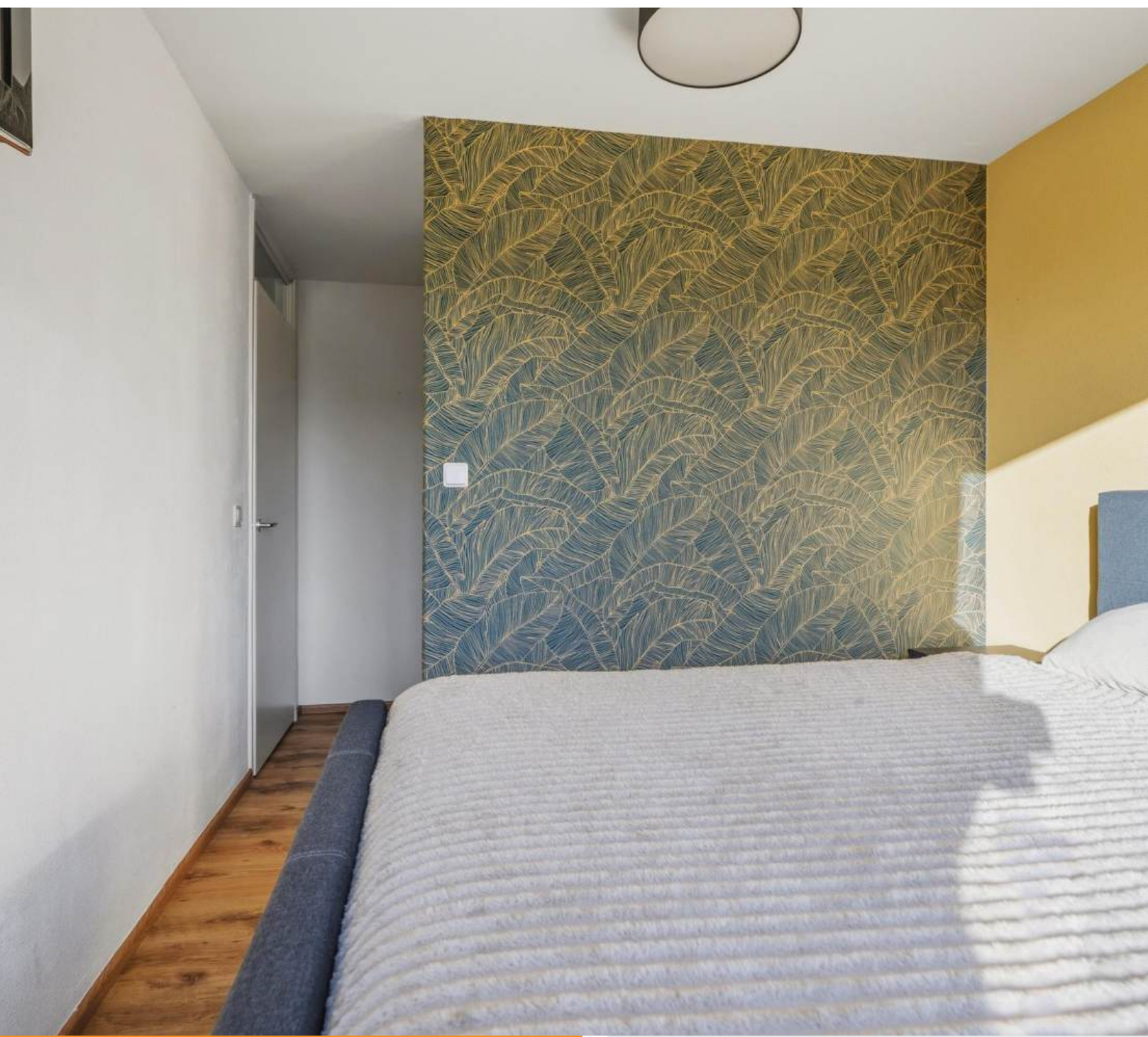


























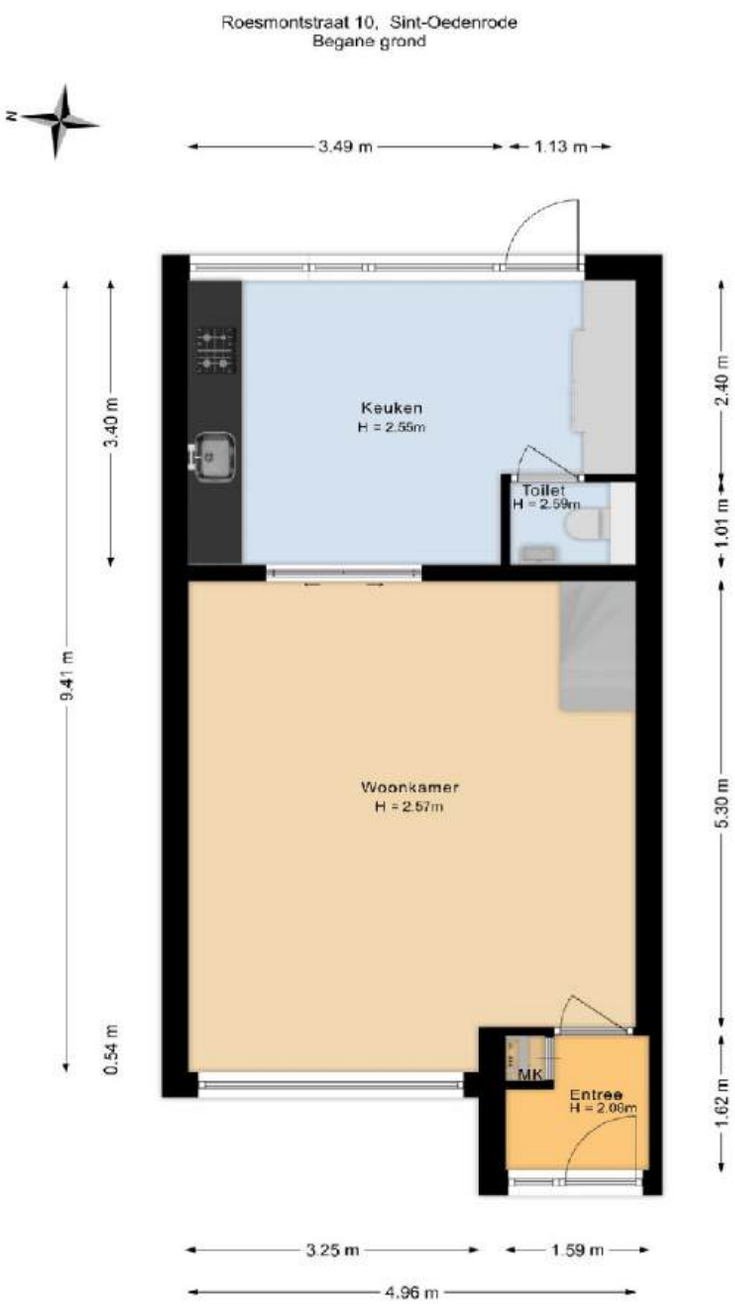






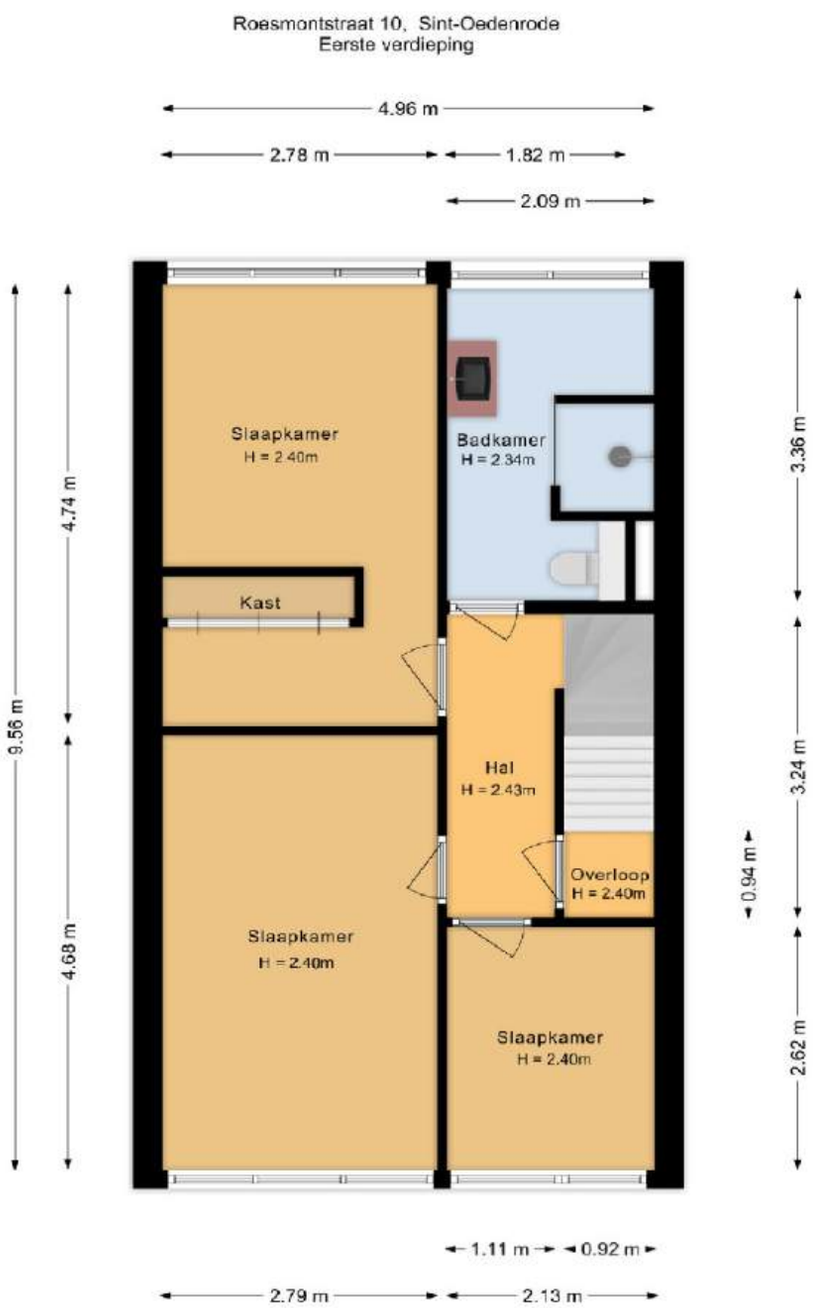


BEGANE GROND



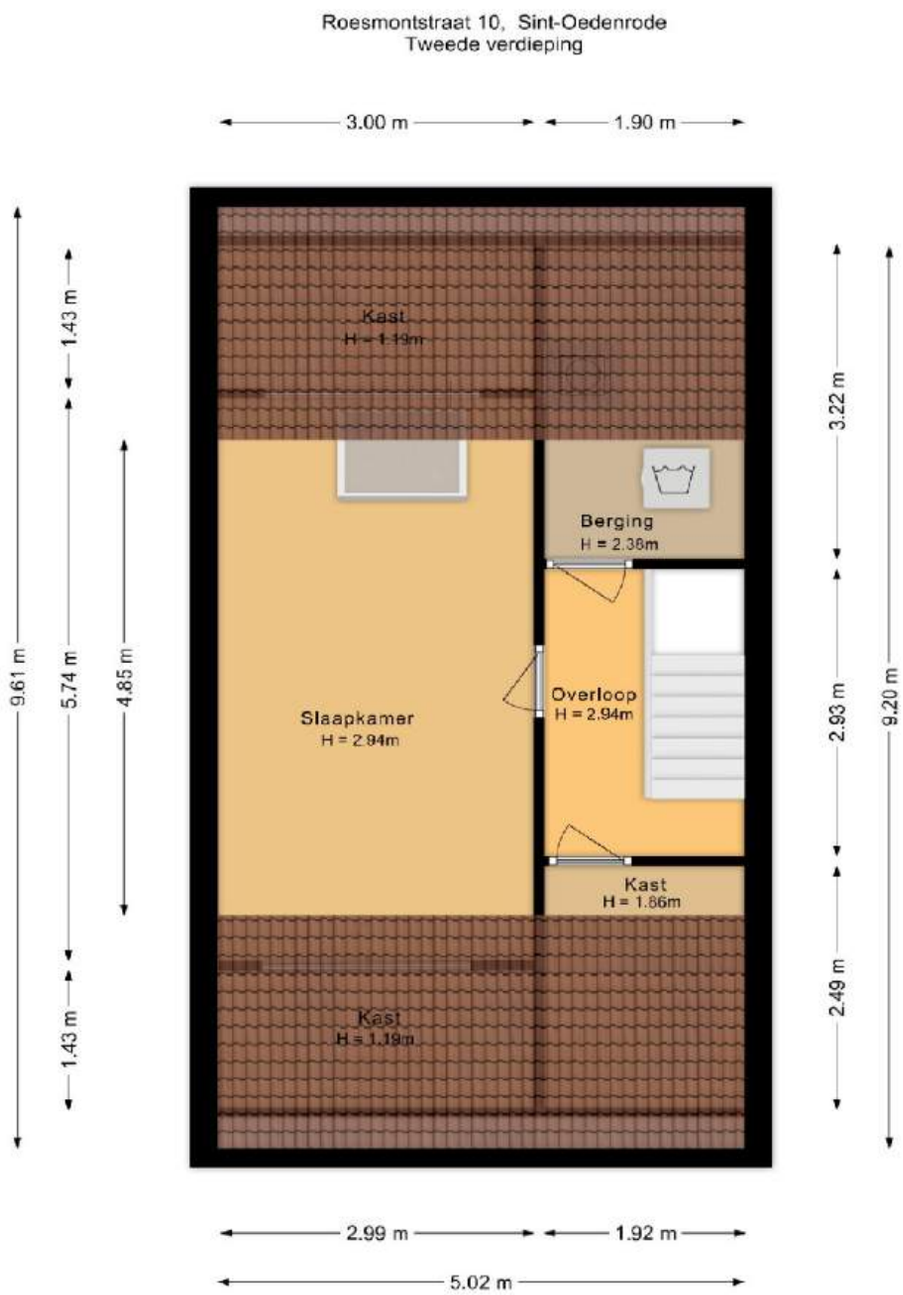
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

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

DE PLAATSELIJKE MAKELAAR
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.