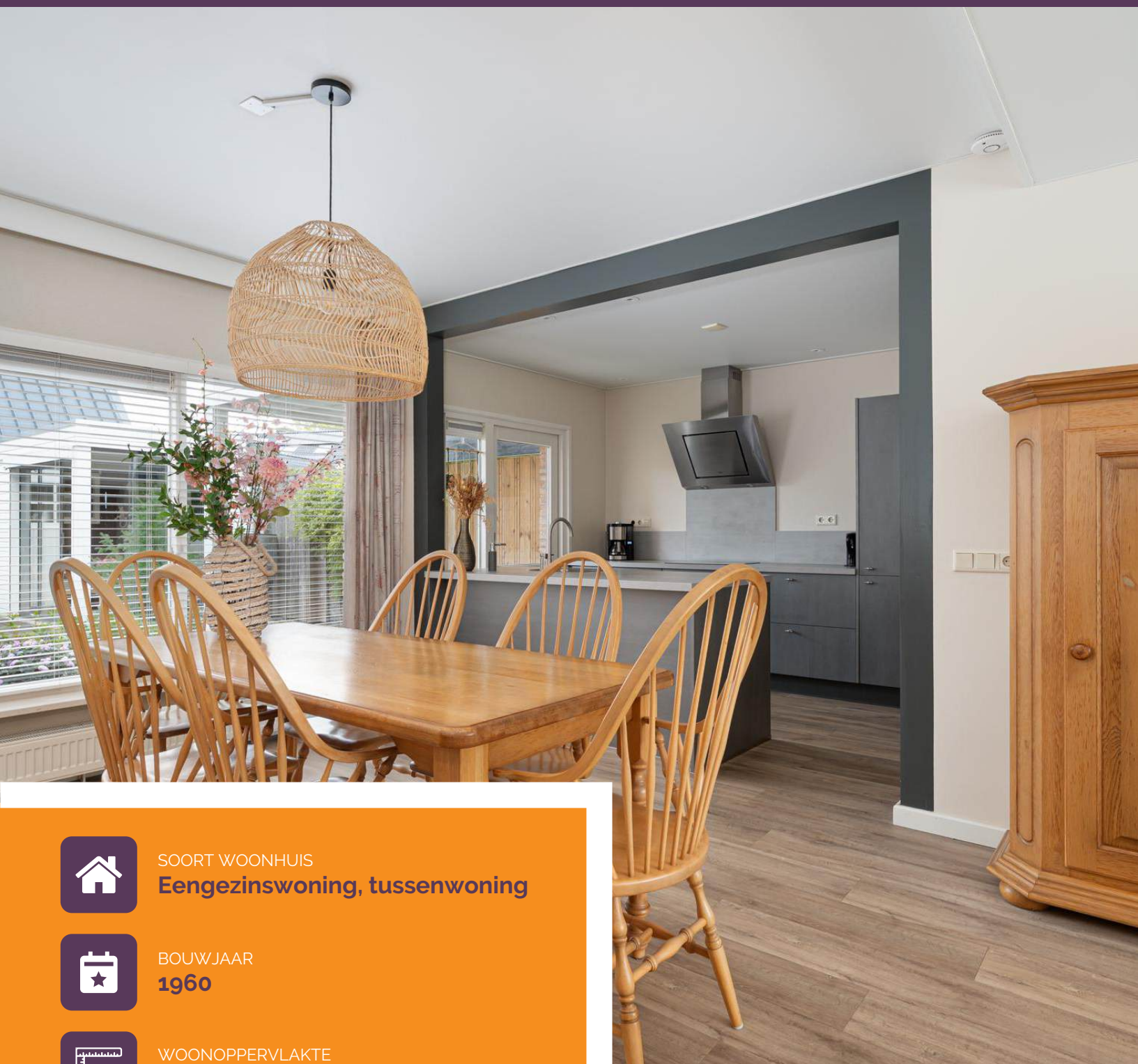




ANJERLAAN 45

5492 JD Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.ANJERLAAN45.NL**



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, tussenwoning



BOUWJAAR
1960



WOONOPPERVLAKTE
133 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
182 m²



INHOUD
438 m³



AANTAL KAMERS
6 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Verrassend ruime tussenwoning met vijf slaapkamers, dakopbouw en sfeervolle tuinkamer!

Ruimte voor het hele gezin, een fijne tuin en een rustige ligging met volop groen voor de deur! Aan de Anjerlaan 45 in Nijnsel staat deze verrassend ruime tussenwoning met maar liefst 133 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een royale dakopbouw. De woning beschikt over een moderne open keuken, een lichte woonkamer en een verzorgde achtertuin met een sfeervolle tuinkamer en ruime berging. Dankzij de dakopbouw is er op de tweede verdieping bijzonder veel extra leefruimte ontstaan. Een heerlijk gezinshuis waar iedereen zijn eigen plekje heeft!

In het kort

- Verrassend ruime tussenwoning met maar liefst 133 m² woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte van 182 m² en een inhoud van circa 438 m³;
- Royale dakopbouw met twee extra slaapkamers;
- In totaal vijf slaapkamers, ideaal voor een groter gezin;
- Moderne open keuken uit 2017 met schiereiland;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning;
- Separate wasruimte op de eerste verdieping;
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- Sfeervolle tuinkamer met glazen schuifdeuren;
- Ruime berging met bergzolder en extra overdekte stallingsruimte;
- Rustige, kindvriendelijke ligging met groenstrook en speelmogelijkheden voor de deur;
- Basisschool, natuurgebieden en de A50 op korte afstand.

Een rondleiding door de woning

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met diverse beplanting en een verhard toegangspad bereik je de voordeur. Je komt binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je, langs de praktische trapkast, door naar de moderne open keuken uit 2017. Deze is uitgevoerd in een eigentijdse opstelling met een schiereiland voorzien van spoelgedeelte. Verder beschikt de keuken over een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Een fijne plek waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan!

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, die dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde heerlijk licht is. Aan de voorzijde is ruimte voor een gezellige zithoek, terwijl je aan de achterzijde een ruime eethoek kunt creëren met zicht op de tuin en de keuken. De houtlook pvc-vloer loopt mooi door over de begane grond en zorgt voor een warme, rustige uitstraling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, stuk voor stuk praktisch in te delen. De hoofdslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Op deze verdieping ligt een doorlopende laminaatvloer.

De badkamer is ingericht met een douche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet en voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er een separate wasruimte aanwezig, waardoor de wasmachine en droger een eigen plek hebben en de badkamer vrij blijft van wasapparatuur.

Tweede verdieping

En dan de grote verrassing van deze woning: de royale dakopbouw! Waar je bij veel tussenwoningen op de tweede verdieping slechts een beperkte zolderruimte vindt, is hier een volwaardige extra verdieping ontstaan. Dankzij de dakopbouw zijn er nog eens twee slaapkamers gerealiseerd, aangevuld met een praktische berging.

Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden. Ideaal voor een groter gezin waarin iedereen een eigen slaapkamer heeft, maar natuurlijk ook perfect wanneer je een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer wenst.

Buitenleven

Ook buiten is het volop genieten! De achtertuin is netjes aangelegd en onderhoudsvriendelijk ingericht, waardoor je hier vooral tijd hebt om lekker buiten te zitten. Direct aan de achtergevel bevindt zich een overdekt gedeelte, zodat je vanuit de woning beschut naar buiten stapt.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging met een praktische bergzolder. Aansluitend is een sfeervolle tuinkamer gerealiseerd, voorzien van glazen schuifdeuren. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen, gezellig met vrienden te zitten of gewoon even tot rust te komen. Met de schuifdeuren open vormt deze ruimte een fijne verbinding met de tuin, terwijl je bij minder mooi weer juist heerlijk beschut zit.

Naast de berging is bovendien nog een extra overdekte ruimte aanwezig, ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld een brommer, motor, fietsen of de afvalcontainers. Aan praktische bergruimte is hier dus zeker geen gebrek!

Rustig wonen in Nijnsel

De woning ligt aan een rustige woonstraat in het kerkdorp Nijnsel, met een brede groenstrook en speelmogelijkheden direct voor de deur. Een fijne woonomgeving voor gezinnen, waar kinderen dichtbij huis kunnen spelen. Ook basisschool De Sterjasmijn bevindt zich op zeer korte loopafstand.

Nijnsel heeft een prettig dorps karakter met plaatselijke voorzieningen en diverse (sport)verenigingen. Het centrum van Sint-Oedenrode ligt op slechts circa twee kilometer afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden.

Ook liefhebbers van natuur en buitenactiviteiten zitten hier goed. Het nabijgelegen Dommeldal biedt prachtige fiets- en wandelmogelijkheden en ook de Vresselse Bossen met de Hazenputten liggen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A50 zijn bovendien omliggende steden en dorpen goed bereikbaar.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De vermelde oppervlakten en inhoud zijn bepaald conform de NVM-meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om op een eenduidige manier te meten, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Alle maten en gegevens zijn indicatief. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze presentatie is vrijblijvend en vormt geen aanbod.







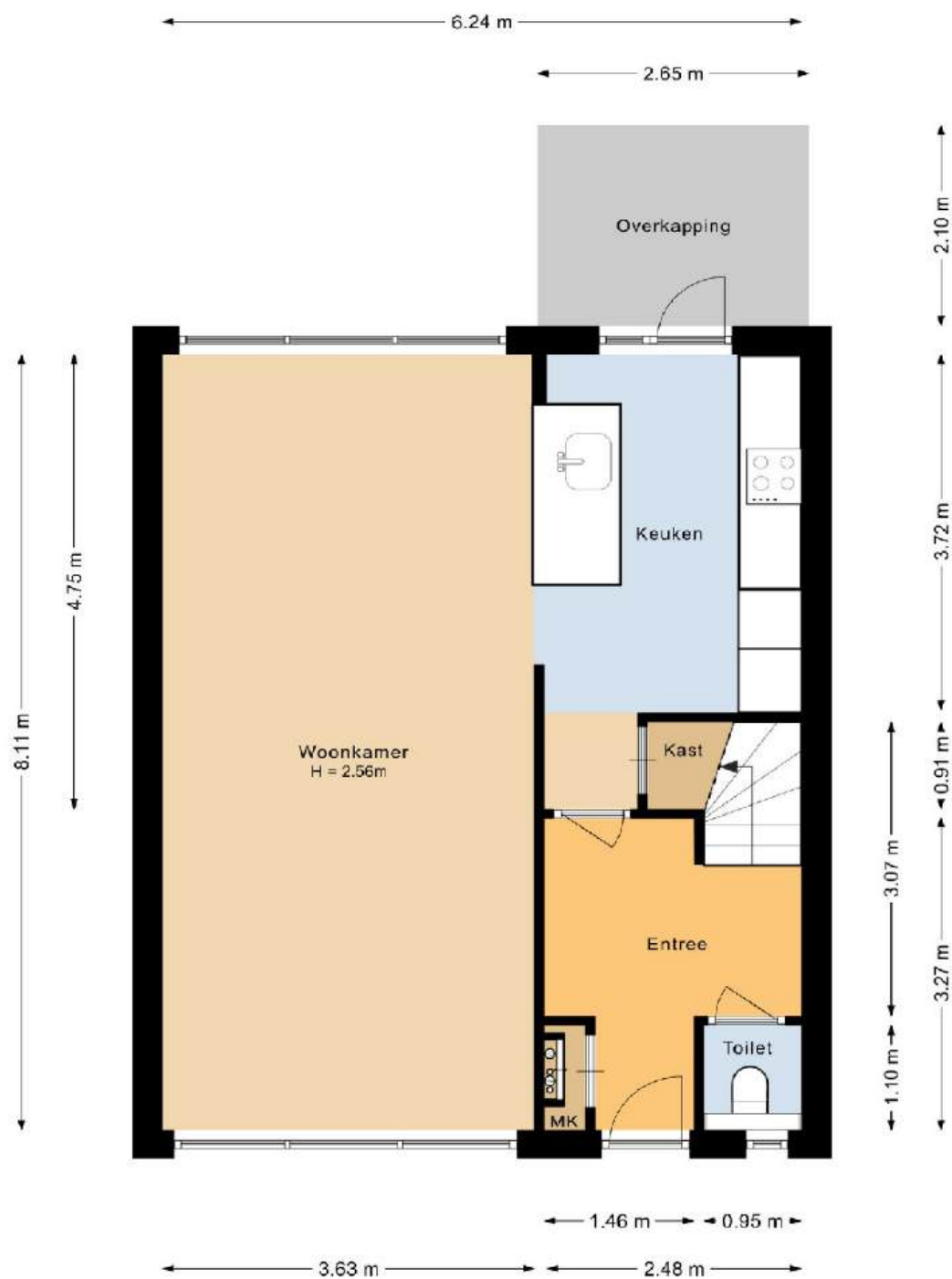








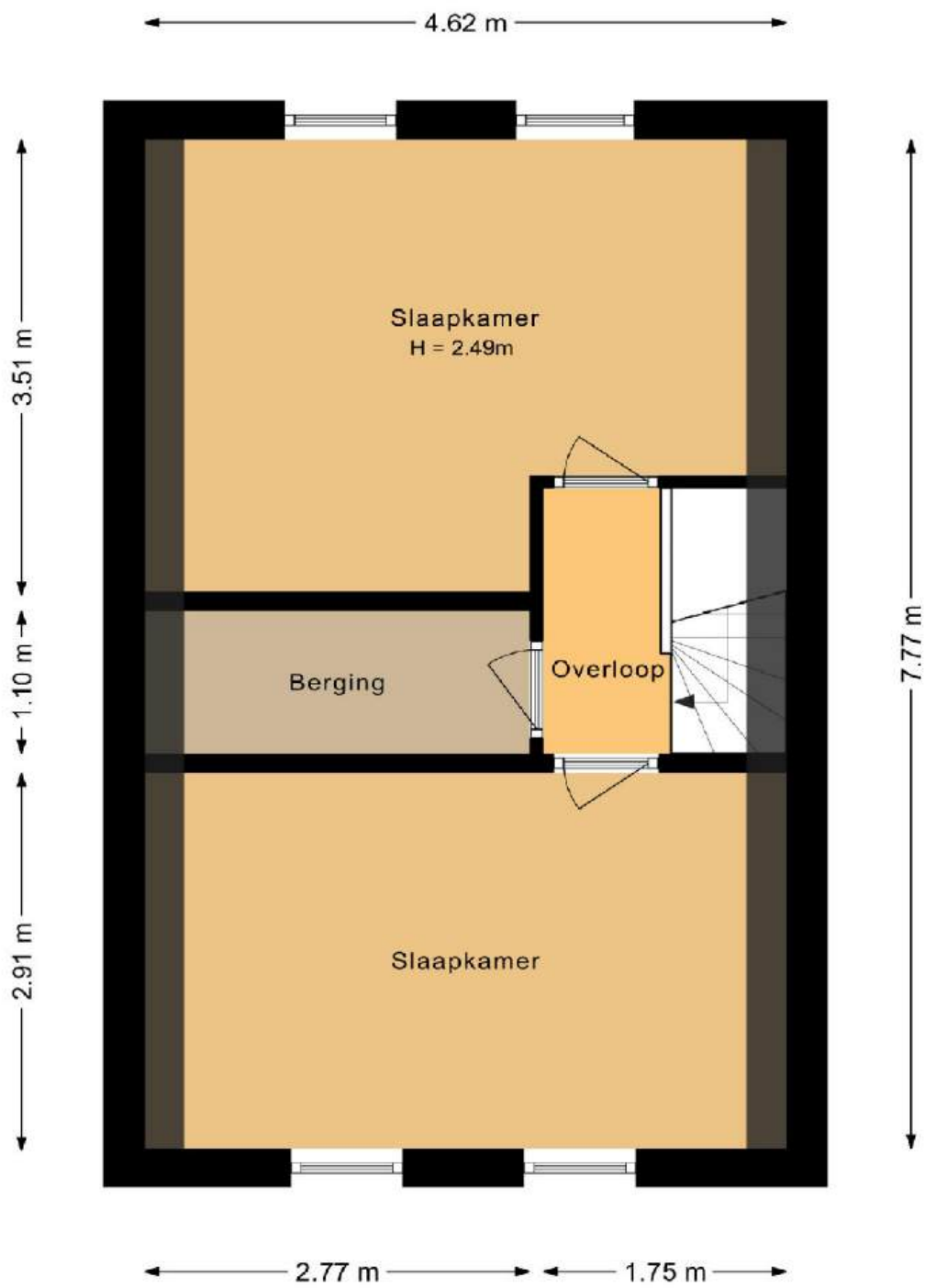
BEGANE GROND



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 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.