DE PLAATSELIJKE MAKELAAR

DPMrobvandelaar.nl



HOOL 64

5469 KC Erp

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.HOOL64.NL**

NVM

THUIS IN JOUW DROOMHUIS



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning

BOUWJAAR
1950

WOONOPPERVLAKTE
217 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
6840 m²

INHOUD
766 m³

AANTAL KAMERS
6 (5 slaapkamers)

AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet



Vrijstaand landhuis op een fantastisch perceel van 6.840 m² met volop privacy, ruimte en mogelijkheden!

Aan Hool 64 in Erp staat dit sfeervolle vrijstaande landhuis op een werkelijk schitterend perceel van maar liefst 6.840 m². Hier woon je midden in het groen, met een fantastisch vrij uitzicht over de omliggende landerijen en een heerlijk gevoel van rust, ruimte en privacy. De woning biedt met circa 217 m² woonoppervlakte volop leefruimte en beschikt onder andere over een royale woonkamer, vier slaapkamers op de eerste verdieping en een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Maar ook buiten is het een waar paradijs! Van een sfeervolle siertuin met royale overkapping en meerdere terrassen tot uitgestrekte gazons, een zandpaddock en verschillende omheinde weilanden. Daarnaast biedt het grote vrijstaande bijgebouw met drie paardenboxen volop mogelijkheden, ook voor wie geen paarden houdt. Een heerlijk familiehuis waar iedereen zijn eigen plek heeft en waar wonen, werken, hobby's en het buitenleven op een bijzondere manier samenkomen!

In het kort:
• Vrijstaand en sfeervol landhuis met bijzonder veel leefruimte
• Oorspronkelijk gebouwd in 1950 en grotendeels herbouwd in 2006
• Circa 217 m² gebruiksoppervlakte wonen - Circa 766 m³ inhoud
• Royale L-vormige woonkamer met sfeervolle gashaard
• Rieten kap in 2025 gekamd en in 2026 gespoten
• Landelijke keuken met onder andere een Smeg fornuis
• Slaapkamer en badkamer op de begane grond
• Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping
• Moderne badkamer op de eerste verdieping met vrijstaand ligbad en inloopdouche
• Voorzien van 28 zonnepanelen
• Fantastisch vrijgelegen perceel van maar liefst 6.840 m²
• Unieke landelijke ligging met volop rust, privacy en vrij uitzicht
• Fraaie siertuin met grote overkapping en meerdere gezellige zitplekken
• Uitgestrekt gazon met volop ruimte voor spelende kinderen
• Kippenren en diverse omheinde weilanden
• Aanwezige zandpaddock met mogelijkheden voor uitbreiding tot een grotere rijbak, onder voorbehoud van de geldende regelgeving en eventuele vergunningen.
• Vrijstaand bijgebouw met garage, drie paardenboxen, poetsplaats en opslagruimte
• Veelzijdig bijgebouw met mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bedrijf aan huis, B&B of mantelzorg, onder voorbehoud van benodigde toestemmingen
• Lange oprit met toegang tot het bijgebouw en volop parkeergelegenheid

Begane grond - Via de royale oprit bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst valt direct de landelijke uitstraling op, met onder andere de karakteristieke tegelvloer. De hal biedt toegang tot de meterkast, trapopgang en keuken. De landelijke keuken vormt een fijne plek in huis en is ingericht met een L-vormige keukenopstelling met granieten werkblad. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een Smeg fornuis met inductiekookplaat en oven uit 2018, afzuigkap met schouw, vaatwasser en koelkast. Een praktische apothekerskast zorgt voor extra bergruimte. De tegelvloer en verzorgde afwerking sluiten mooi aan bij de landelijke sfeer van de woning. Vanuit de keuken loop je door naar de royale L-vormige woonkamer. Een heerlijke leefruimte waar het hele gezin samenkomt en waar dankzij de royale afmetingen volop mogelijkheden zijn voor verschillende zit- en eethoeken. De eikenhouten vloer, sfeervolle gashaard met natuurstenen schouw en fraaie plafondafwerking met sierlijsten zorgen voor een warme en uitnodigende uitstraling. De grote raampartijen laten veel natuurlijk licht binnen en bieden tegelijkertijd een prachtig zicht op de groene omgeving. Via de openslaande tuindeuren stap je zo de tuin in. Juist deze verbinding met buiten maakt het wonen hier zo bijzonder. Vanuit je eigen woonkamer kijk je uit over het groen en ervaar je iedere dag de rust en vrijheid van deze unieke plek.

Comfortabel wonen met alle voorzieningen op de begane grond - Een groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze ruimte is momenteel ingericht als kantoor, maar heeft dus uitgebreide mogelijkheden. Hierdoor is de woning niet alleen bijzonder geschikt voor een groot gezin, maar biedt deze ook volop mogelijkheden om gelijkvloers te wonen of wonen en werken te combineren. De multifunctionele slaapkamer biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een praktische berging/bijkeuken met witgoedaansluitingen en een aanrecht met spoelbak.

Eerste verdieping - Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, een inloopkast en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt met laminaatvloeren. Dankzij de ramen genieten de kamers van een prettige lichtinval. De master bedroom is een opvallende verschijning dankzij de afmetingen, hoogte en inloopkast. Daarnaast is hier veel vaste bergruimte aanwezig. De moderne badkamer is in 2022 gerealiseerd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Deze is compleet ingericht met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en comfortabele vloerverwarming.

Buitenleven op zijn best! Wat Hool 64 echt bijzonder maakt, is het fantastische perceel van maar liefst 6.840 m^2. Een plek waar je volop rust, vrijheid en privacy ervaart en waar werkelijk iedereen zijn eigen favoriete plekje kan vinden. Het perceel is verrassend veelzijdig ingericht, met verschillende tuingedeelten, uitgestrekte gazons, een zandpaddock en meerdere weilanden. Alles is zorgvuldig omheind en omgeven door groen, waardoor je hier in alle vrijheid kunt genieten van het buitenleven. Direct rondom de woning bevindt zich een sfeervolle siertuin met groene borders, fraaie beplanting en verschillende gezellige zitplekken. De grote overkapping vormt een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Dankzij de verschillende terrassen is er altijd wel een fijn plekje te vinden om van de zon, het uitzicht of juist de schaduw te genieten. Achter de siertuin opent het perceel zich naar een groot gazon. Een fantastische ruimte waar kinderen eindeloos kunnen spelen, waar plaats is voor speeltoestellen of waar je simpelweg geniet van het prachtige groene uitzicht. Ook bevindt zich hier een kippenren, passend bij het landelijke karakter van deze bijzondere plek. Verder naar achteren ligt de omheinde zandpaddock. Daarachter strekt zich nog een groot groen weiland uit, eveneens volledig omheind. Ook aan de zijkant van het perceel bevindt zich een afzonderlijk omheind weiland. Deze indeling maakt het geheel bijzonder geschikt voor het houden van paarden of andere dieren aan huis. De verschillende delen van het perceel zorgen voor een prachtige afwisseling tussen een verzorgde tuin, ruimte voor ontspanning en spelen en het echte landelijke buitenleven. Of je nu met het gezin wilt genieten, paarden wilt houden of gewoon droomt van veel eigen grond: hier kan het allemaal! Ook de voorzijde van het perceel is fraai ingericht. De voortuin wordt omgeven door groene hagen en beschikt over een verzorgd gazon. De lange oprit leidt vanaf de weg langs de woning naar het royale bijgebouw achter op het perceel. Hierdoor is het bijgebouw uitstekend bereikbaar en is er volop ruimte voor het parkeren van meerdere auto's, een paardentrailer of andere voertuigen.

Een droomplek voor paardenliefhebbers! Ook voor paardenliefhebbers heeft Hool 64 bijzonder veel te bieden. Op het perceel bevindt zich een royaal vrijstaand bijgebouw van circa 107 m^2, waarin onder andere drie paardenboxen, een poetsplaats en diverse opslagmogelijkheden zijn gerealiseerd. Het bijgebouw is deels in steen en deels met houten potdekselwerk uitgevoerd en beschikt over geïsoleerde dakplaten, stalen spanten en openslaande houten deuren. In combinatie met de aanwezige zandpaddock, de omheinde weilanden en het royale perceel biedt dit een fantastische mogelijkheid om paarden aan huis te houden. Bovendien zijn er mogelijkheden om de bestaande zandpaddock uit te breiden tot een grotere rijbak, uiteraard onder voorbehoud van de geldende regelgeving en eventuele vergunningen. Ook de nabijgelegen ruitersportvereniging Zijtaart biedt volop mogelijkheden voor de actieve paardenliefhebber. Maar ook wanneer je geen paarden hebt, biedt het bijgebouw bijzonder veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een werkplaats, atelier, kantoor of bedrijfsruimte aan huis. Ook een bed & breakfast, gastenverblijf of een vorm van mantelzorgwonen behoort wellicht tot de mogelijkheden, uiteraard afhankelijk van de geldende regels en benodigde vergunningen. Juist die veelzijdigheid maakt deze locatie zo aantrekkelijk. Of je nu droomt van paarden aan huis, ruimte zoekt voor je hobby of plannen hebt voor de toekomst: hier vind je de vrijheid en mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken!

Een unieke plek waar ruimte, vrijheid en wooncomfort samenkomen! Ben je op zoek naar een royaal familiehuis op een werkelijk fantastisch perceel? Een plek waar kinderen alle ruimte hebben om buiten te spelen, je paarden aan huis kunt houden, je eigen bedrijf kunt combineren met wonen of simpelweg iedere dag wilt genieten van rust, privacy en het prachtige buitenleven? Dan is Hool 64 in Erp absoluut een bezichtiging waard! De combinatie van het sfeervolle landhuis, de royale leefruimtes, de voorzieningen op de begane grond, het veelzijdige bijgebouw en het schitterend ingerichte perceel maakt dit een bijzonder compleet geheel. Hier woon je niet zomaar buitenaf, maar geniet je van een plek waar vrijheid, ruimte en mogelijkheden centraal staan. Een bijzonder familiehuis op een unieke plek. Kom de ruimte, rust en vrijheid zelf ervaren. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. De vermelde oppervlakten en inhoud zijn indicatief en gebaseerd op de beschikbare gegevens. De gebruiksoppervlakten worden vastgesteld conform de branchebrede meetinstructie, gebaseerd op NEN 2580. Deze informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.







































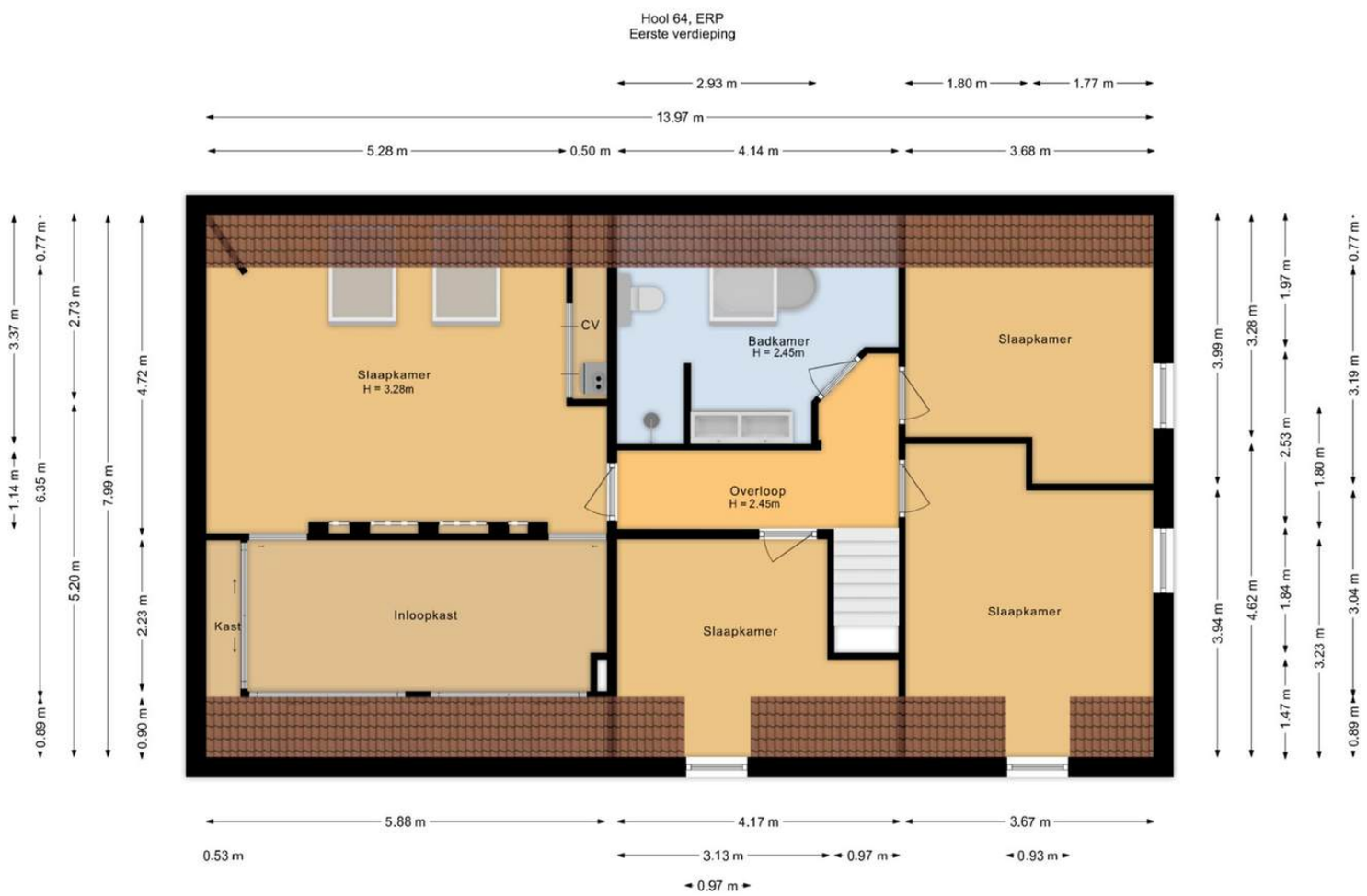


BEGANE GROND



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

GARAGE



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.