DE PLAATSELIJKE MAKELAAR

DPMrobvandelaar.nl



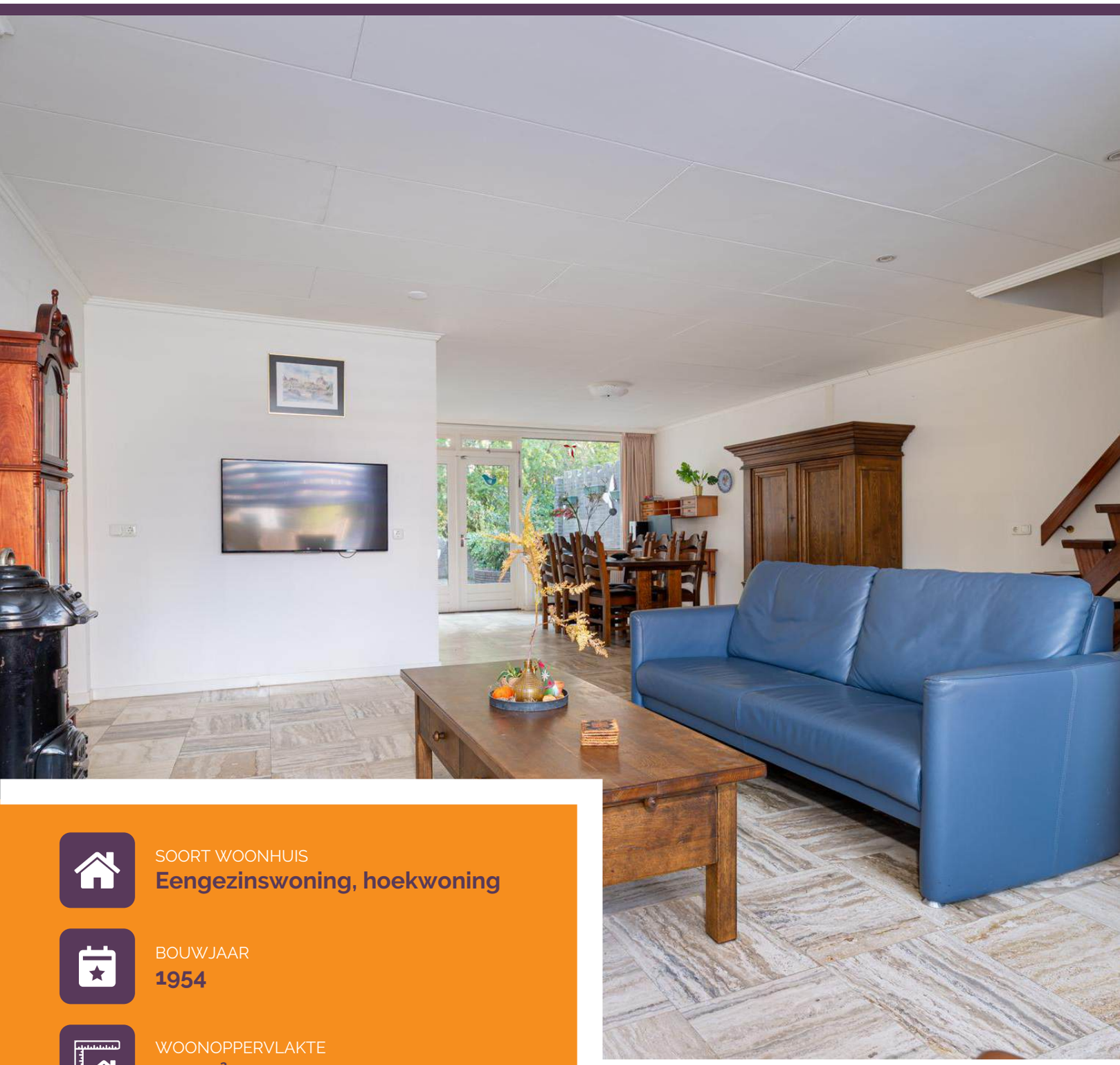
COEVERINGSLAAN 52

5492 CN Sint-oedenrode

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR **WWW.COEVERINGSLAAN52.NL**

NVM

THUIS IN JOUW DROOMHUIS



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, hoekwoning

BOUWJAAR
1954

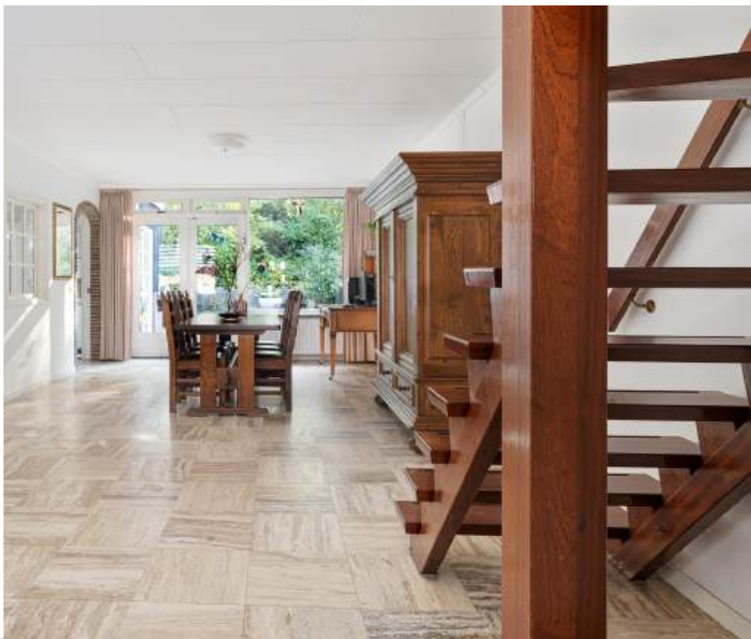
WOONOPPERVLAKTE
153 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
272 m²

INHOUD
644 m³

AANTAL KAMERS
6 (4 slaapkamers)

AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet



Verrassend veel ruimte, levensloopbestendig wonen en een toplocatie nabij het centrum!

Een ruime hoekwoning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, volop mogelijkheden en een heerlijke tuin met veel privacy. Aan de Coeveringslaan 52 in Sint-Oedenrode komt het allemaal samen! Deze verrassend ruime woning biedt dankzij de gelijkvloerse voorzieningen alle mogelijkheden om levensloopbestendig te wonen, maar is met vier slaapkamers, twee badkamers en diverse extra ruimtes ook bijzonder geschikt voor gezinnen. Bovendien biedt de voormalige werkplaats volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, kantoor aan huis of extra woonruimte.

En dan de ligging! Je woont hier op loopafstand van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode, terwijl je ook binnen enkele minuten midden in de groene omgeving rondom de Dommel staat. De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten maakt het plaatje compleet. Dankzij de omliggende beplanting geniet je hier van bijzonder veel privacy en een heerlijk vrij gevoel. Een woning met ruimte voor nu, mogelijkheden voor later en een locatie waar je jarenlang met plezier kunt wonen!

In het kort:
• Ruime hoekwoning met verrassend veel leefruimte en mogelijkheden;
• Levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
• In totaal vier slaapkamers, verdeeld over drie woonlagen;
• Twee badkamers, waarvan één op de begane grond;
• Ruime woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren;
• Royale werkplaats met dubbele deuren naar de tuin en diverse gebruiksmogelijkheden;
• Extra kamer op de tweede verdieping, ideaal als compacte thuiswerkplek;
• Mogelijkheid om de grote slaapkamer op de eerste verdieping op te splitsen;
• Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten met veel privacy, een achterom en een zonneluifel;
• Op loopafstand van het centrum van Sint-Oedenrode;
• Nabij de Dommel, groene wandelroutes en basisschool De Odaschool.

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met de toiletruimte en toegang tot de woonkamer met de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige inrichting, met aan de voorzijde een comfortabele zithoek rondom de houtkachel. Een sfeervolle plek om tijdens de koudere maanden heerlijk te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, waar je dankzij de openslaande tuindeuren geniet van een fijne verbinding met buiten. Op mooie dagen zet je de deuren open en betrek je de tuin eenvoudig bij het dagelijkse leven.

Naast de woonkamer bevindt zich de keuken, ingericht met een U-vormige keukenopstelling. Deze is voorzien van een gasfornuis, koelkast en combi-oven. Aansluitend bereik je de praktische bijkeuken, die tevens toegang biedt tot de achtertuin.

Gelijkvloers wonen
Wat deze woning extra interessant maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze ruimtes zijn gerealiseerd in de voormalige garage en zijn rechtstreeks vanuit de woonkamer en vanuit de bijkeuken bereikbaar. Hierdoor zijn alle belangrijke woonvoorzieningen op één verdieping aanwezig en is de woning uitstekend geschikt voor wie nu of in de toekomst gelijkvloers wil wonen.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt bovendien over een compacte inloopkast. De aangrenzende badkamer is ingericht met een douche, wastafel en toilet.

Achter dit gedeelte bevindt zich nog een verrassend ruime berging, die dienstdeed als werkplaats. Deze ruimte is voorzien van dubbele deuren naar de achtertuin en naar het pad naast het huis, waardoor je gemakkelijk met bijvoorbeeld fietsen of grotere spullen naar binnen en buiten kunt. De ruimte is momenteel uitstekend geschikt voor opslag, maar biedt daarnaast interessante mogelijkheden. Met de benodigde aanpassingen zou je hier bijvoorbeeld een kantoor aan huis, hobbyruimte of extra woonruimte kunnen realiseren, uiteraard afhankelijk van de bouwkundige en vergunningsmogelijkheden. Een waardevolle extra ruimte die je helemaal naar eigen behoefte kunt benutten!

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een tweede badkamer. Beide slaapkamers bieden volop ruimte voor een comfortabele inrichting. De slaapkamer aan de achterzijde is bovendien dusdanig ruim dat deze eventueel opgesplitst kan worden in twee afzonderlijke kamers. Ideaal wanneer je behoefte hebt aan een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, ligbad, wastafel en toilet. Daarmee beschikt de woning over twee complete badkamers, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je wordt verrast door nog meer ruimte. Hier kom je op de voorzolder met praktische bergruimte en toegang tot de vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel beschikt deze slaapkamer over extra ruimte en daglicht.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een afzonderlijke, compacte kamer. Een ideale plek om bijvoorbeeld een kleine thuiswerkplek of hobbyruimte te creëren. Zo biedt ook de bovenste verdieping volop mogelijkheden om de beschikbare ruimte naar eigen wens in te richten.

Buitenleven
Ook buiten is het heerlijk genieten! De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Direct aan de achtergevel bevindt zich een zonneluifel, waarmee je op zonnige dagen eenvoudig een beschutte zitplek creëert. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer loop je bovendien zo de tuin in.

Wat deze tuin extra aantrekkelijk maakt, is de grote mate van privacy. Door de vele groene beplanting aan de achterzijde geniet je hier van een heerlijk vrij en beschut gevoel, zonder directe inkijk vanuit de achtergelegen woningen. Een fijne plek om rustig een kop koffie te drinken, uitgebreid buiten te eten of gewoon lekker van de zon te genieten.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en is ook de voormalige werkplaats via de dubbele deuren rechtstreeks vanuit de tuin toegankelijk.

Locatie
De Coeveringslaan 52 ligt op een bijzonder fijne locatie in Sint-Oedenrode, waar het gemak van het centrum en de rust van de natuur mooi samenkomen.

Het gezellige centrum van Sint-Oedenrode bevindt zich op loopafstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en gezellige terrassen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn dus binnen handbereik.

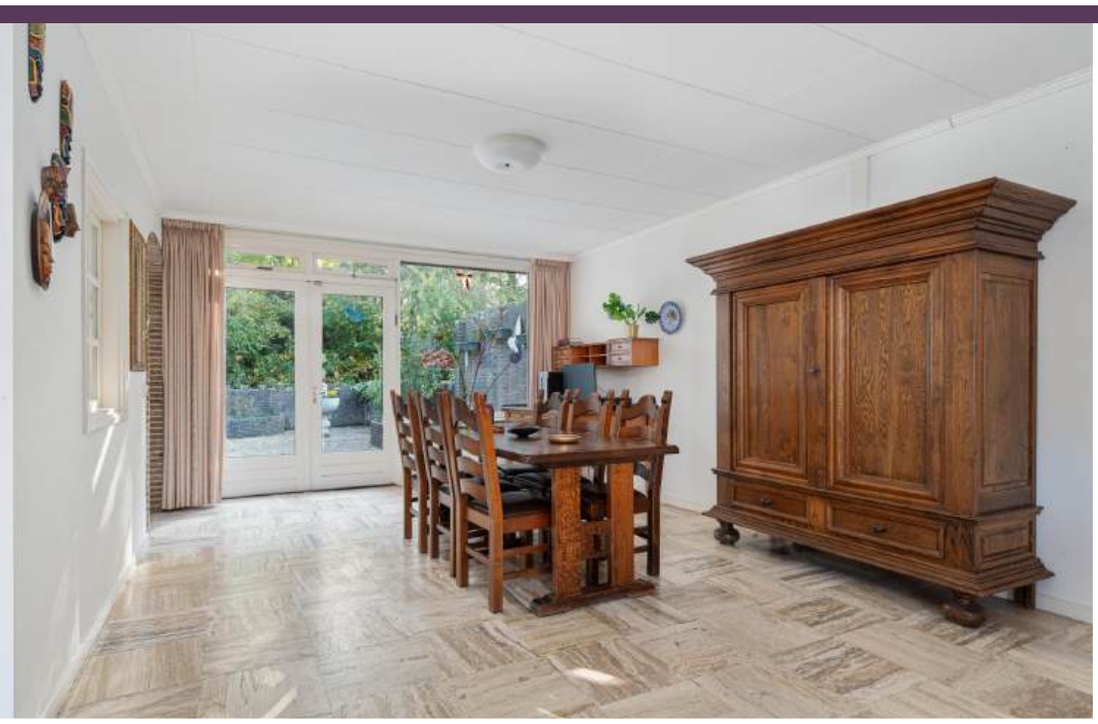
Ook voor liefhebbers van wandelen en natuur is dit een heerlijke woonomgeving. Op korte afstand stroomt de Dommel, omgeven door groen en mooie wandelroutes. Je loopt vanuit huis zo richting het water voor een ontspannen wandeling door de natuur. Bovendien bevindt basisschool De Odaschool zich aan de andere kant van de Dommel, waardoor ook voor gezinnen met kinderen de ligging bijzonder aantrekkelijk is.

Disclaimer
De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.


















November
MA 2
DI 3
WO 4
DO 5
VR 6
ZA 7
ZO 8
2026























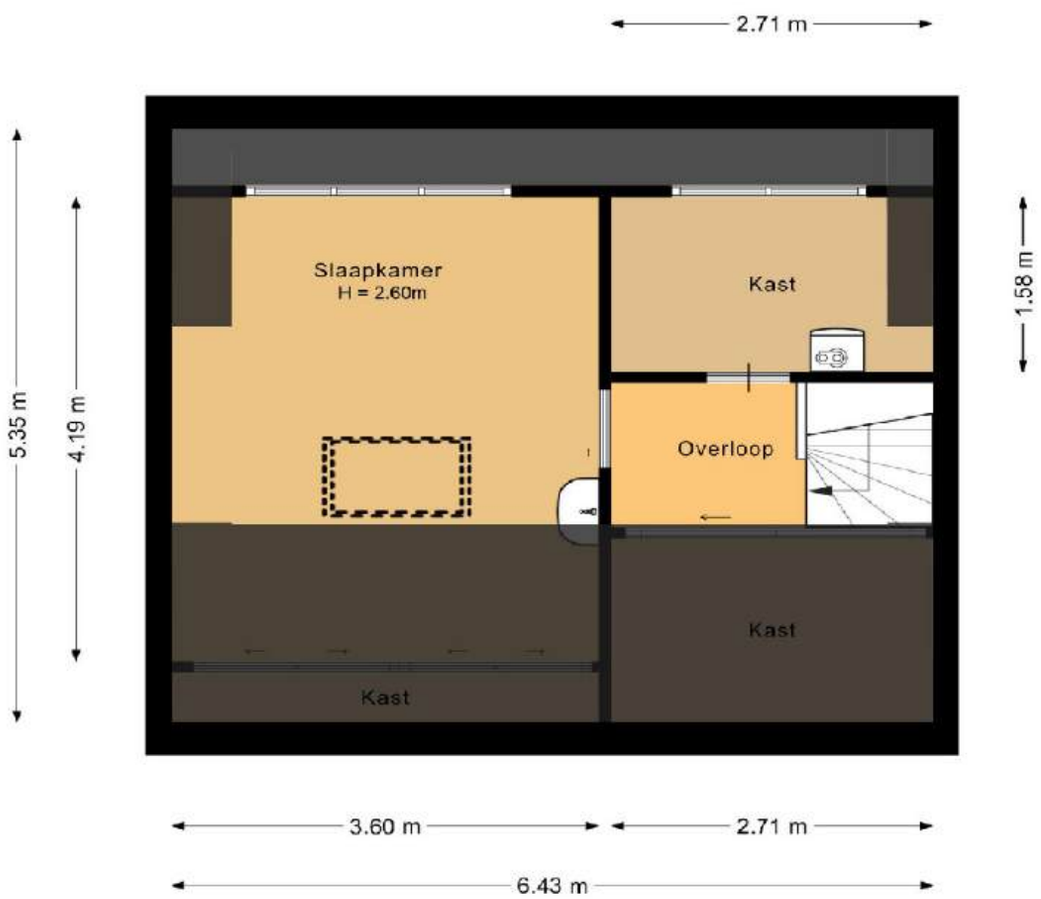
BEGANE GROND



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

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.