

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Schijndel**  
**Kluisstraat 24**

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1973
- Perceeloppervlakte: 167 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 523 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup>
- Garage: mogelijk
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noordwest
- De cv-ketel: Vaillant 2017, gashaard
- Ligging: in centrum
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

# HOOG WOONCOMFORT!

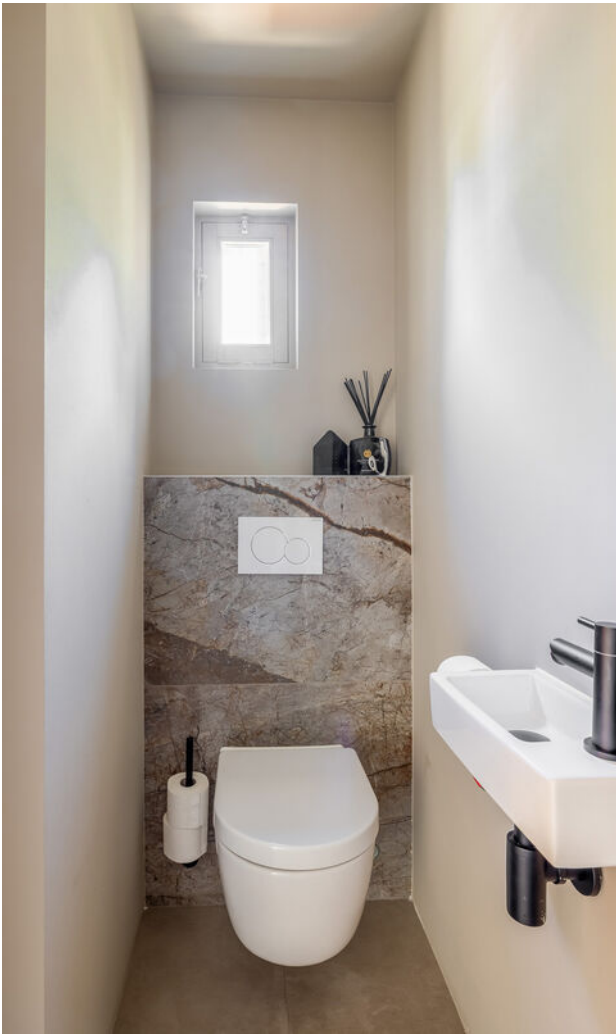
Ben je op zoek naar een instapklare woning met moderne afwerking, veel ruimte en een fijne ligging op steenworp afstand van het centrum? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning precies wat je zoekt. Met een royale woonkamer, luxe woonkeuken, vier slaapkamers, fraaie badkamer en een recent gemoderniseerde tweede verdieping biedt deze woning optimaal wooncomfort voor het hele gezin. De achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een eigen achterom.





## Op steenworpafstand van het centrum

De Kluisstraat is een woonstraat aan de rand van het levendige centrum in het hart van Schijndel. Op loopafstand vind je diverse supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en het gezellige centrum met uiteenlopende winkels en horecagelegenheden. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere sociale voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Via de nabijgelegen Structuurweg zijn de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar.



## Stijlvol binnenkomen

Bij binnenkomst valt direct de moderne afwerking op. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte met inbouwcloset, fonteintje en raam. De begane grond is uitstekend afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een pvc-vloer in visgraatmotief.



## Pure luxe & sfeer

Via een stijlvolle taatsdeur bereik je de woonkamer. Hier is ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Het grote raam aan de voorzijde, voorzien van een elektrisch screen, zorgt voor veel natuurlijk licht in de ruimte. Een gashaard zorgt voor een sfeervol geheel en via de schuifpui aan de achterzijde kom je in de tuin.

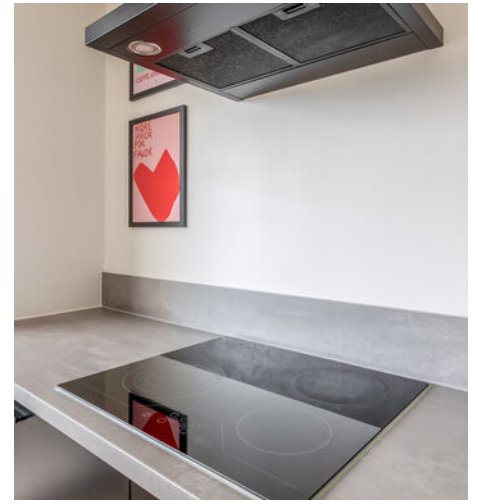




Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

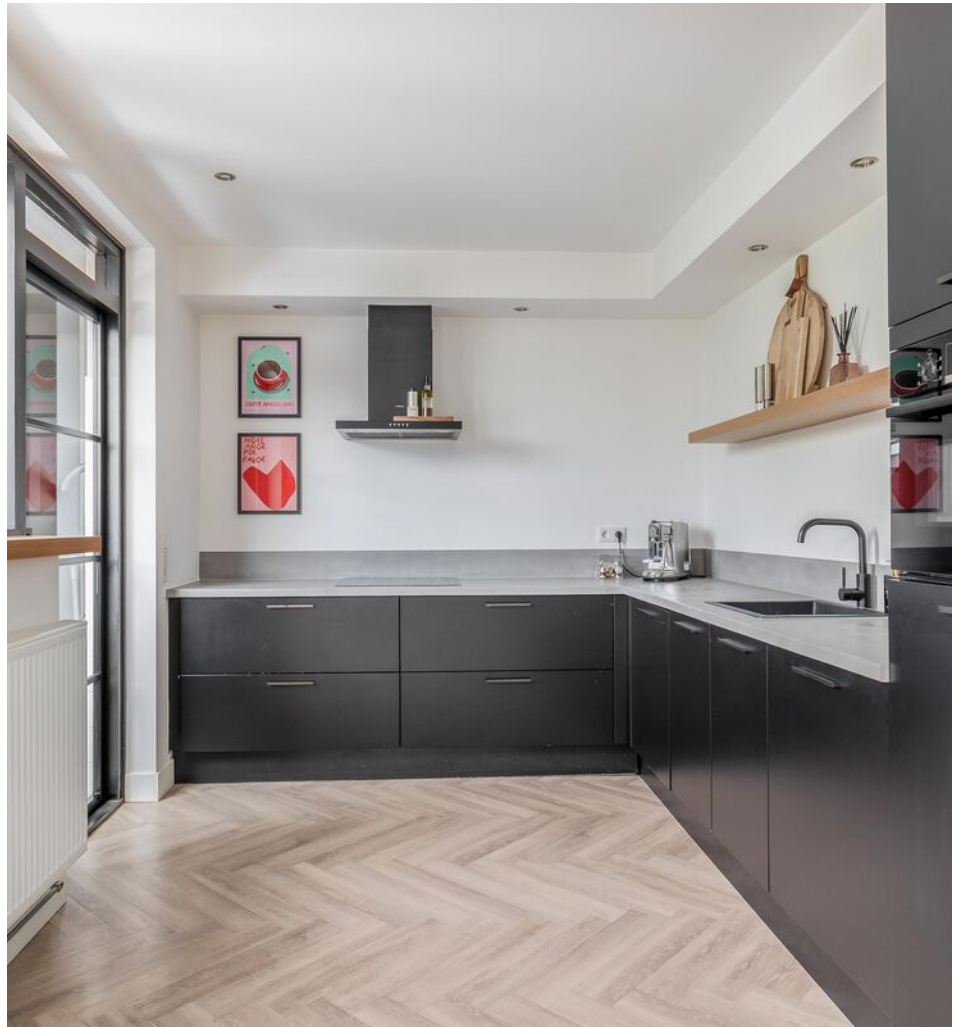
**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**





## Riant keukenmeubel met inbouwapparatuur

De open keuken is uitgerust met een in hoek opgesteld keukenmeubel (2020) met zwarte lades en kasten, een grijs kunststof werkblad, spoelbak en diverse inbouwapparatuur: combi-oven, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een berging met mogelijkheid voor veel bergruimte en het plaatsen van een extra koelkast en vriezer.



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

Bel me op  
073 544 21 00  
of maak een  
afspraak.



## Ruimte & Relax

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de complete badkamer. De badkamer is in 2022 volledig gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk, stijlvolle inbouwspots en een marmeren wandtegel. De ruimte is voorzien van een elegant badkamermeubel met dubbele wastafel, een ruime inloofdouche, een inbouwcloset en een comfortabel ligbad.





## Royale kamers

De slaapkamers zijn allen uitstekend afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een laminaatvloer. De kamers beschikken over vaste kasten en de hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning (2022).



## 2de verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is in 2024 volledig aangepakt. Op de voorzolder staat de cv-installatie opgesteld en vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vierde slaapkamer is zeer ruim en voorzien van inbouwspots en een Velux-dakraam.

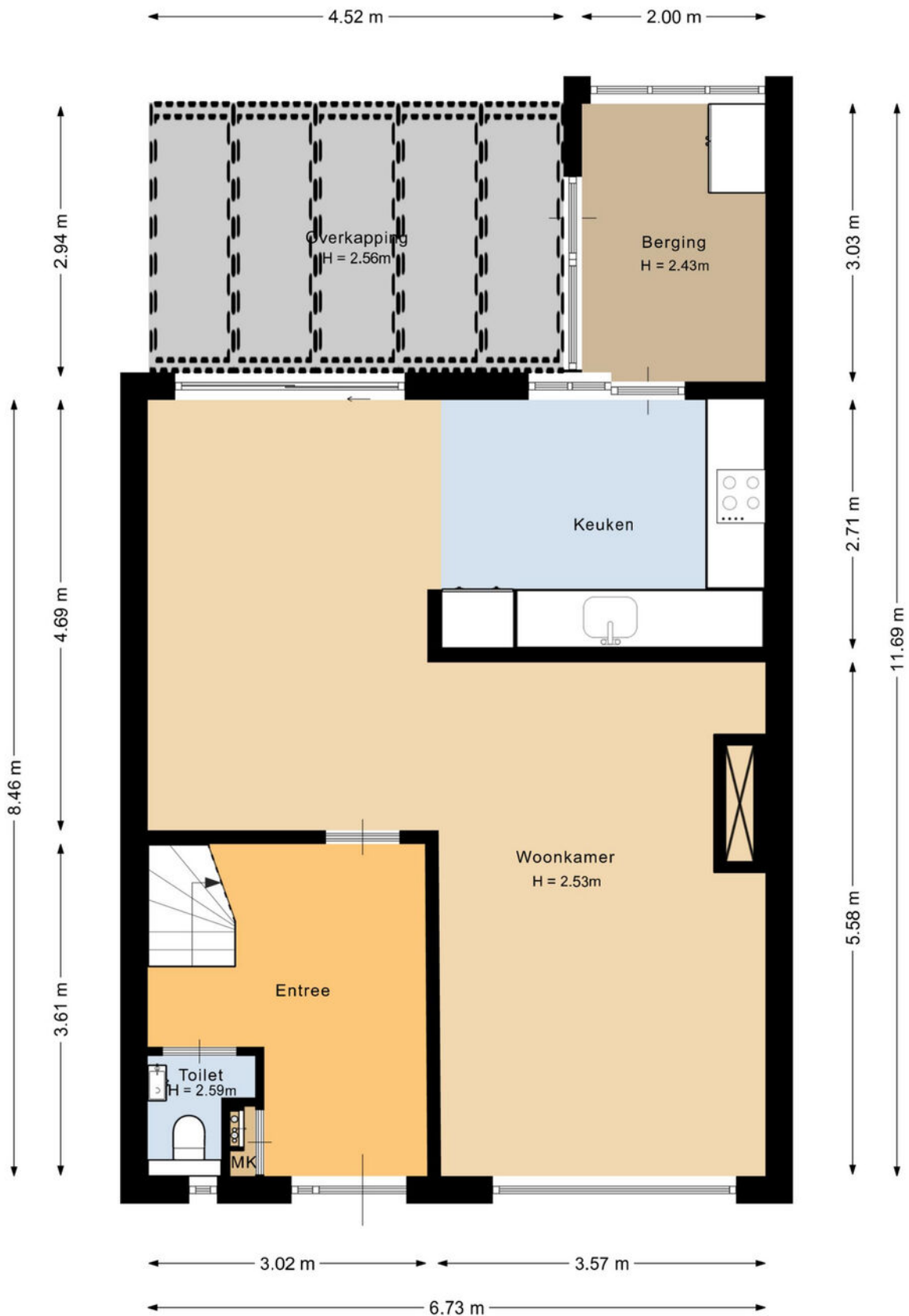




## Heerlijk buiten genieten!

De achtertuin is zowel via de woning als via een praktische achterom bereikbaar. De tuin is verzorgd aangelegd met kunstgras, sierkiezel en vaste beplanting, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte. Direct aan de woning bevindt zich een aluminium overkapping, waar je het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy. Achter in de tuin is bovendien een gezellig zitgedeelte gerealiseerd en vind je een berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

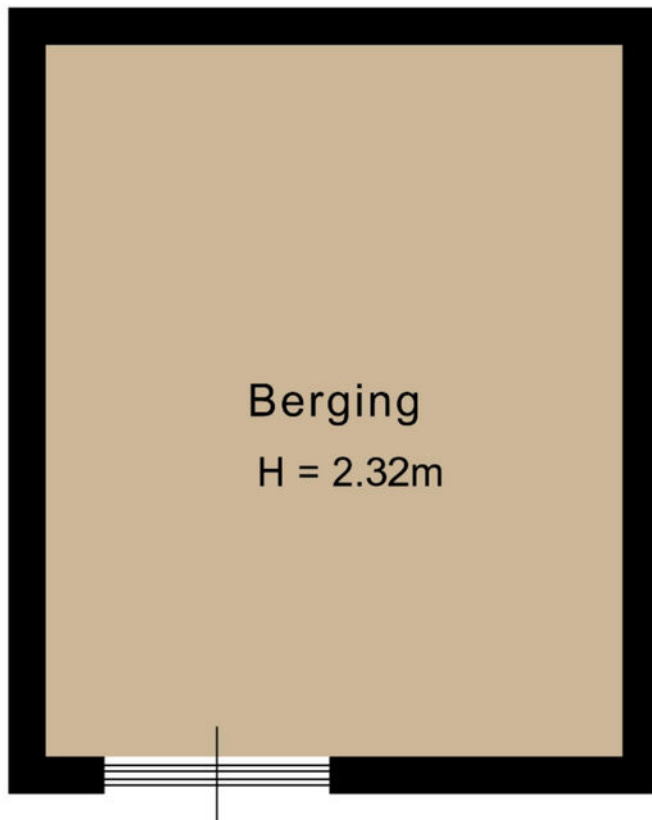




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



← 2.31 m →




↑ 2.85 m ↓

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schijndel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1484</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Kadastrale kaart

# Wat vind jij belangrijk in je leven?

## Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [demakelaarvanhier.nl](http://demakelaarvanhier.nl)

**Monique van Rijbroek**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc	X		
Overig, te weten			
- Wasmeubel op hoogte	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?** Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?** Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?** Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?** Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

**Jochem Kroon**  
Meerijstad Makelaar

**Meerijstad**  
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00  
info@demakelaarvanhier.nl





**‘De streek,  
de mensen,  
het karakter’**