

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Schijndel
Rossinistraat 11

Vraagprijs € 645.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1987
- Perceeloppervlakte: 234 m²
- Inhoud: 552 m³
- Woonoppervlakte: 150 m²
- Oprit: 2 auto's
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Intergas Xtreme 2023
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

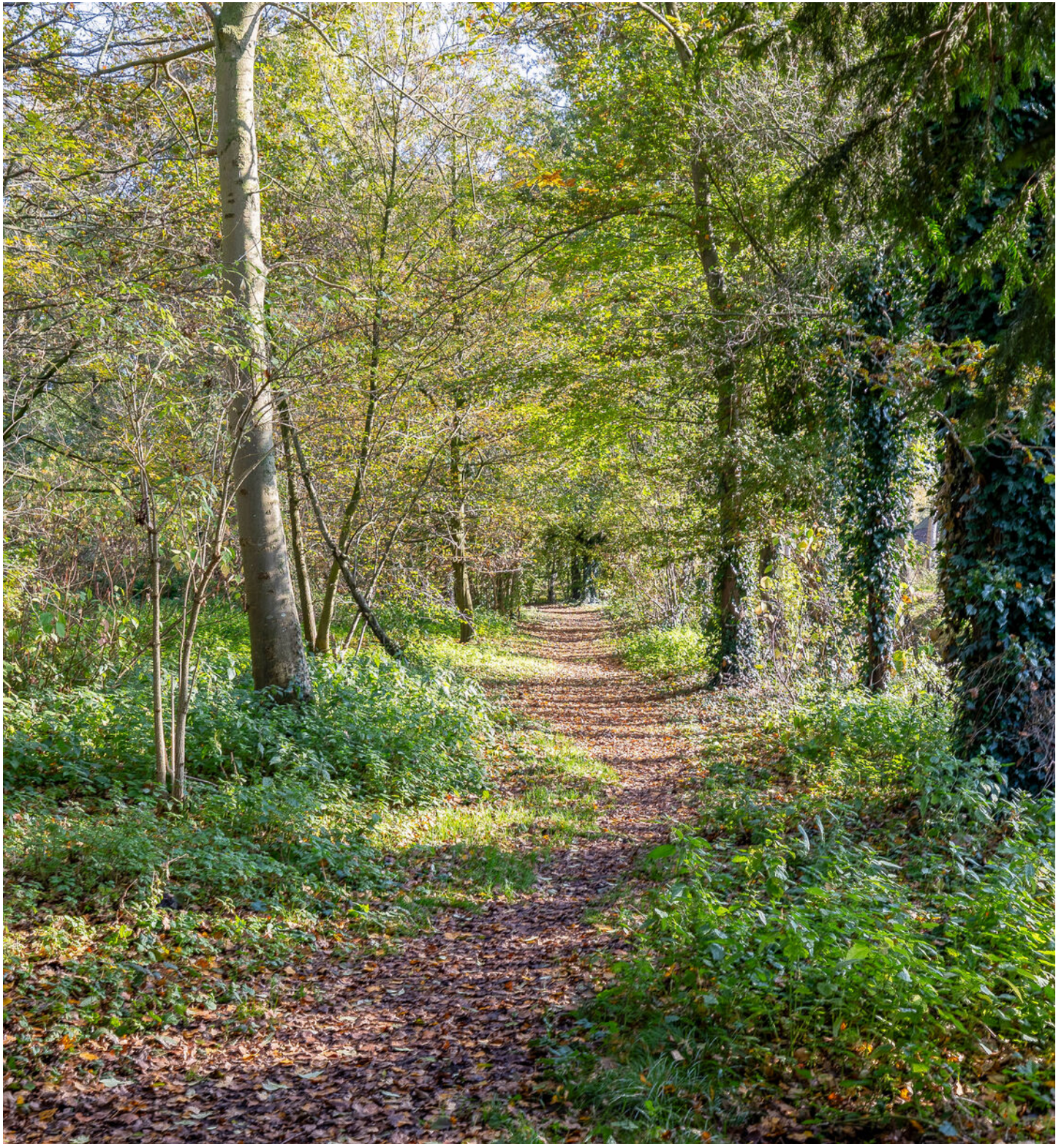


Meerijstad Makelaardij presenteert

HOOG WOONCOMFORT!

In de kindvriendelijke woonwijk Plein vindt u deze leuke twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, berging en multifunctionele ruimte! De woning is keurig afgewerkt en goed onderhouden en beschikt over fijne leefruimtes met onder andere een royale woonkamer, een half open woonkeuken en een speel-/werkkamer. Verder is de woning voorzien van een complete badkamer en maar liefst 4 slaapkamers! De privacybiedende achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor u de gehele dag van het zonnetje kunt genieten. Op korte afstand bevinden zich diverse (sociale) voorzieningen zoals het levendige centrum van Schijndel, scholen, uitgaansgelegenheden, sportaccommodaties en de uitvalswegen naar diverse windstreken.





Ligging

Deze woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Plein. Op steenworpafstand van de woning bevindt zich een aantal pleintjes met speelvoorzieningen voor kinderen. Er wonen veel jonge gezinnen in de straat. Op korte afstand treft u alle sociale voorzieningen. Het gezellige centrum van Schijndel met diverse winkels en verschillende horecagelegenheden is op loopafstand van de woning gelegen. Als u iets verder weg wilt, bijvoorbeeld naar 's-Hertogenbosch of Eindhoven dan kunt u de uitvalswegen eenvoudig bereiken via de nabijgelegen Structuurweg.

Licht en ruimte

U komt binnen in de hal, afgewerkt met stucwerk op de wanden en het plafond en een mooie houten vloer. In de hal bevindt zich de meterkast, de trapopgang naar de verdieping, een handige trapkast en de toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje. De afwerking van de hal loopt door in de woonkamer. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor de woonkamer extra ruim is. De raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en een fraai beeld op de straat.





Halfopen woonkeuken

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een L-vormig keukenmeubel met een gaskookstel, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

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





Tussenportaal

Aansluitend komt u in een tussenportaal met toegang tot de tuin, de hal en de voormalige garage.



Multifunctioneel

De garage is nu in gebruik als salon en afgewerkt met een stucwerk plafond, behangwanden en een pvc vloer. U beschikt hier over een keukenblok met spoelbak, airconditioning en een deur naar de tuin. Via een tussenportaal is de oprit bereikbaar, waardoor deze ruimte over een eigen ingang beschikt. De ruimte is tevens geschikt als speelkamer voor de kinderen of als kantoor aan huis.





Slaapkamers

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping. De slaapkamers zijn alle drie netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.





Verzorgde badkamer met alle comfort

De badkamer is uitgerust met een donkere tegelvloer, witte tegelwanden, een strak gestuct plafond met inbouwspots en beige mozaïektegels. U beschikt hier over een badkamermeubel met twee wastafels, een spiegel met verlichting, een inbouwcloset, een inloopdouche met deur, regen- en handdouche, een hoekligbad en een radiator. Tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



Wat een ruimte!

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met op de voorzolder de opstelling van de cv-installatie (Intergas xtreme, 2023), de witgoedaansluitingen, een wastafel en een dakraam. De vierde slaapkamer is voorzien van stucwerkwallen, een gestuct plafond en een laminaatvloer en beschikt over twee dakramen. Middels een vlizotrap komt u op een vliering waar u spullen kunt opbergen.



Meerijstad Makelaardij presenteert

BUITEN GENIETEN!

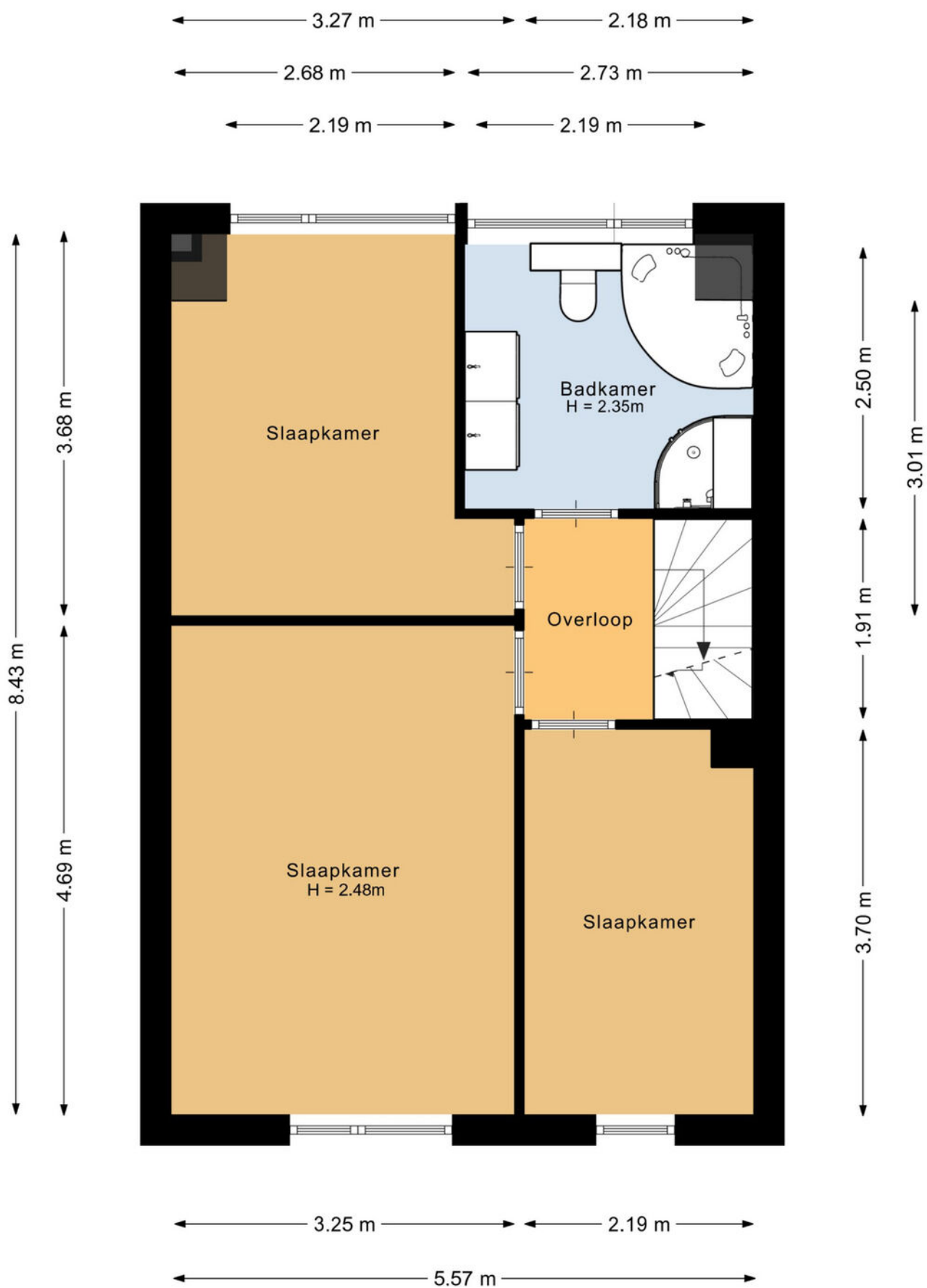
De voortuin is aangelegd met hagen en vaste beplanting en biedt voldoende ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en fraai aangelegd met kunstgras, een terras, leibomen en diverse plantenborders. Door de gunstige ligging kunt u de hele dag van de zon genieten. Aan de woning bevindt zich een elektrische zonneluifel voor de nodige schaduw. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde ervaart u in de tuin veel rust en privacy. Verder beschikken zowel de voor- als de achtertuin over een buitenkraan.







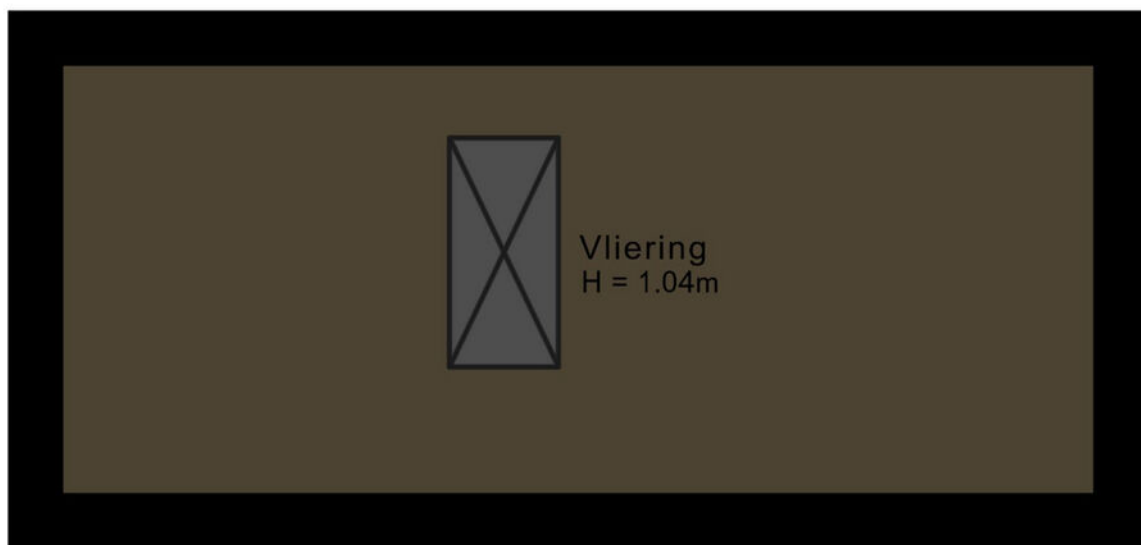
Plattegronden



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

5.57 m

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



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schijndel
Sectie G
Perceel 2971

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2025
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.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	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
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Alle vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zti	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat vast zti	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonneluifel buiten (met beperking)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating, beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schommelpaal	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
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

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



