

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Schijndel**  
**Tiboschlaan 47**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1984
- Perceeloppervlakte: 229 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 395 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>
- Garage: garage en carport
- Slaapkamers: 2 (4 mogelijk)
- Achtertuin Ligging: noord
- De cv-ketel: Nefit Topline HR
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

# **RUIJME**

## **woning met garage!**

Deze ruime hoekwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk op steenworp afstand van natuurspeeltuin De Woeste Weide. De woning beschikt onder andere over een uitgebouwde woonkamer, een dichte keuken, badkamer, twee slaapkamers (4 mogelijk) en een garage. De achterzijde van de woning is geheel vrij gelegen waardoor u in uw achtertuin van veel privacy geniet!





## Royale woonkamer

Via de entree met meterkast komt u in de woonkamer. Door de uitbouw is er een L-vorige woonkamer ontstaan. De woonkamer is zeer royaal te noemen en afgewerkt met een laminaatvloer (2017), wandbehang en spuitwerk plafond. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een hal met de trapgang naar de verdieping en het geheel betegelde toilet met vrij hangend closet en fonteintje.



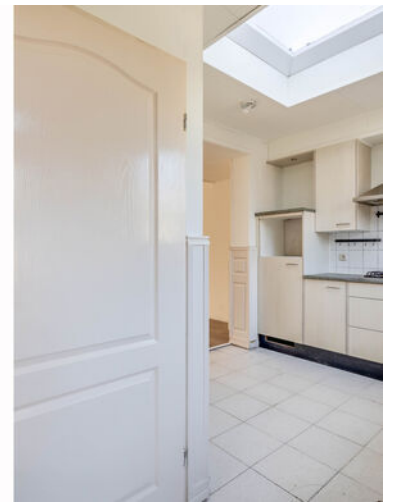
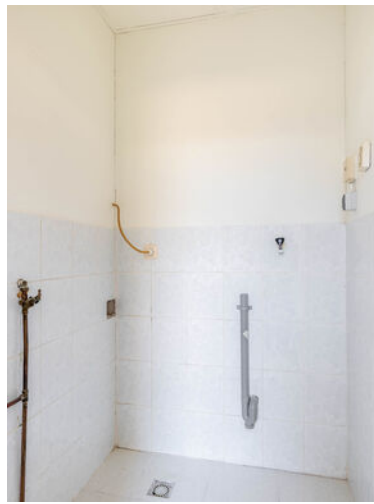
Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

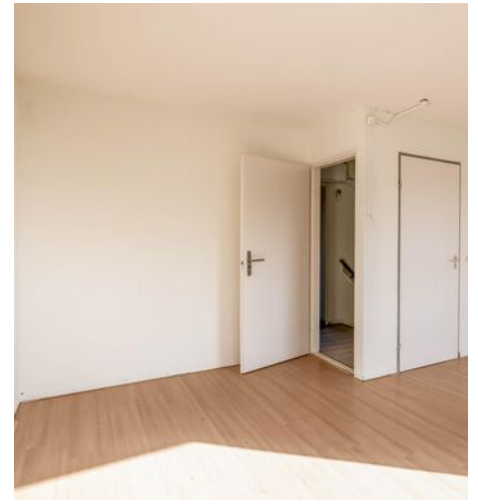
**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**



## Aparte keuken

De gesloten keuken is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een in hoek opgesteld keukenmeubel met diverse boven- en onderkasten, lades, spoelbak en apparatuur: gaskookstel, afzuigkap en een koelkast. In een kast vindt u de aansluitingen voor uw wasmachine. En middels een loopdeur komt u in de tuin.





## Grote slaapkamers

Via een vaste trap komt u op de overloop van de eerste verdieping met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk wanden, spuitwerk plafonds en laminaatvloer. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en bestond voorheen uit twee slaapkamers. Het is mogelijk om dit weer te realiseren. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel.



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Ruime badkamer

De badkamer is grotendeels betegeld met witte vloer- en wandtegels en voorzien van een wastafel, een toilet, een douche en een te openen raam. Op de overloop hangt een airconditioning voor het verkoelen en (bij)verwarmen van de verdieping.





## Tweede verdieping

Een vaste trap geeft u toegang tot de tweede verdieping. Hier treft u de opstelling van de c.v.-ketel en een dakraam. In het trappengat is een airconditioning geplaatst voor het verkoelen en (bij)verwarmen van de eerste en tweede verdieping. Het is mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren.





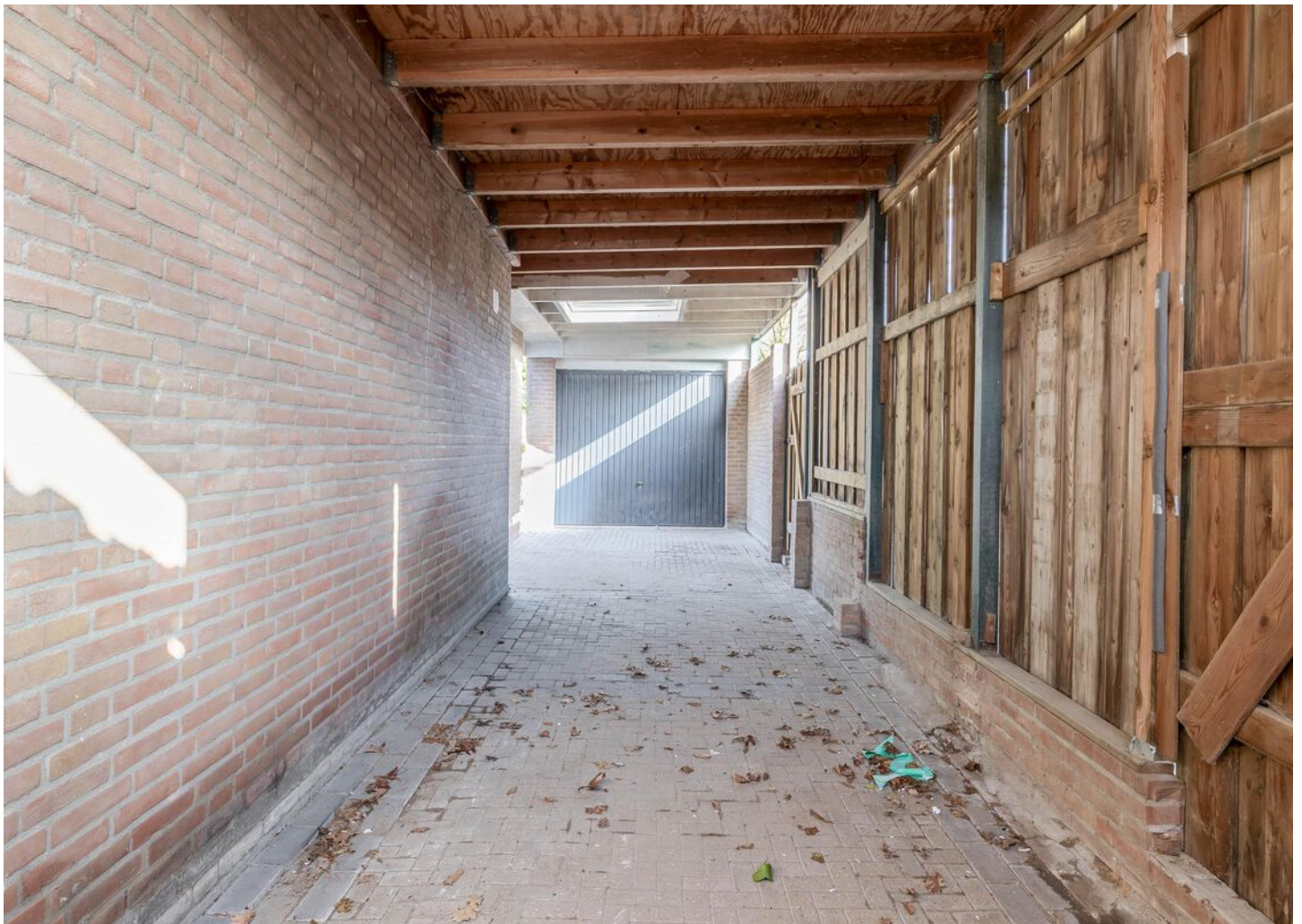
## Vrije ligging!

De achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een eigen achterom en een buitenkraan. De tuin is aangelegd met een stenen terras en diverse vaste beplanting. Door de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier van veel privacy in uw achtertuin.



## Garage, carport

De oprit biedt ruimte voor het parkeren van uw auto. Achter een schutting met looppoort loopt de oprit door naar de carport, waar u nog twee auto's kunt parkeren. Via een kanteldeur of een loopdeur heeft u toegang tot de garage. De garage beschikt over elektra en verwarming en is momenteel gesplitst in twee delen.

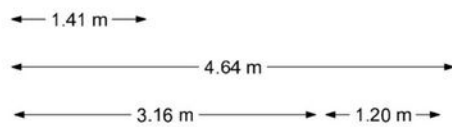




## Ligging

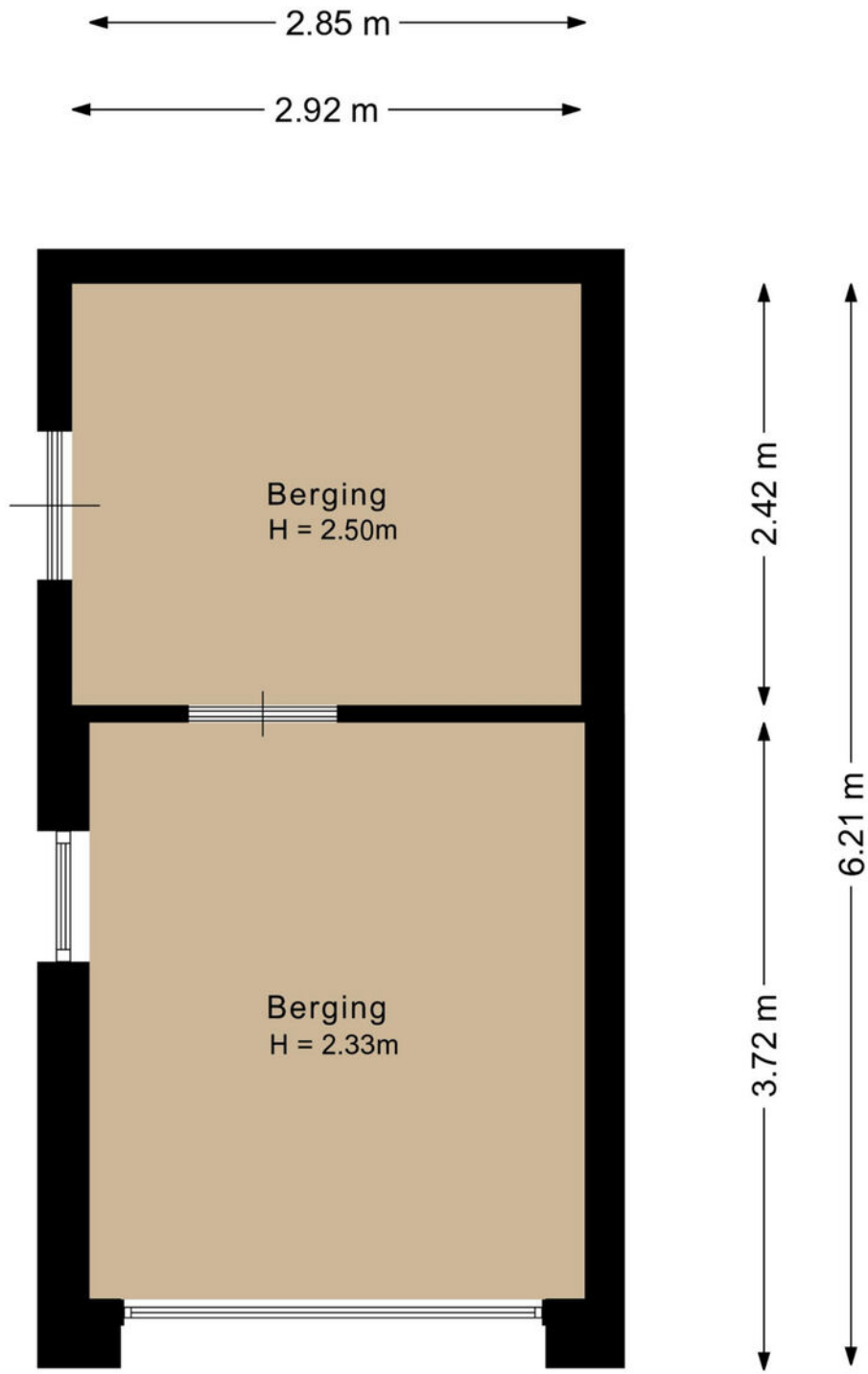
De Tiboschlaan is een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer in de wijk Grevekeur. Door de centrale ligging zijn alle voorzieningen vanaf deze fraaie locatie prima te bereiken. Op slechts vijf autominuten afstand is het gezellige centrum van Schijndel gelegen waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Kinderdagverblijven en basisscholen zijn ruimschoots aanwezig en dus altijd in de nabije omgeving van de woning gelegen. Ook sportvoorzieningen en uitvalswegen naar alle windstreken zijn prima te bereiken. Direct om de hoek ligt het fraaie buitengebied van Schijndel met o.a. een groenzone met het ommetje Weidonk waar u mooie wandelingen kunt maken.





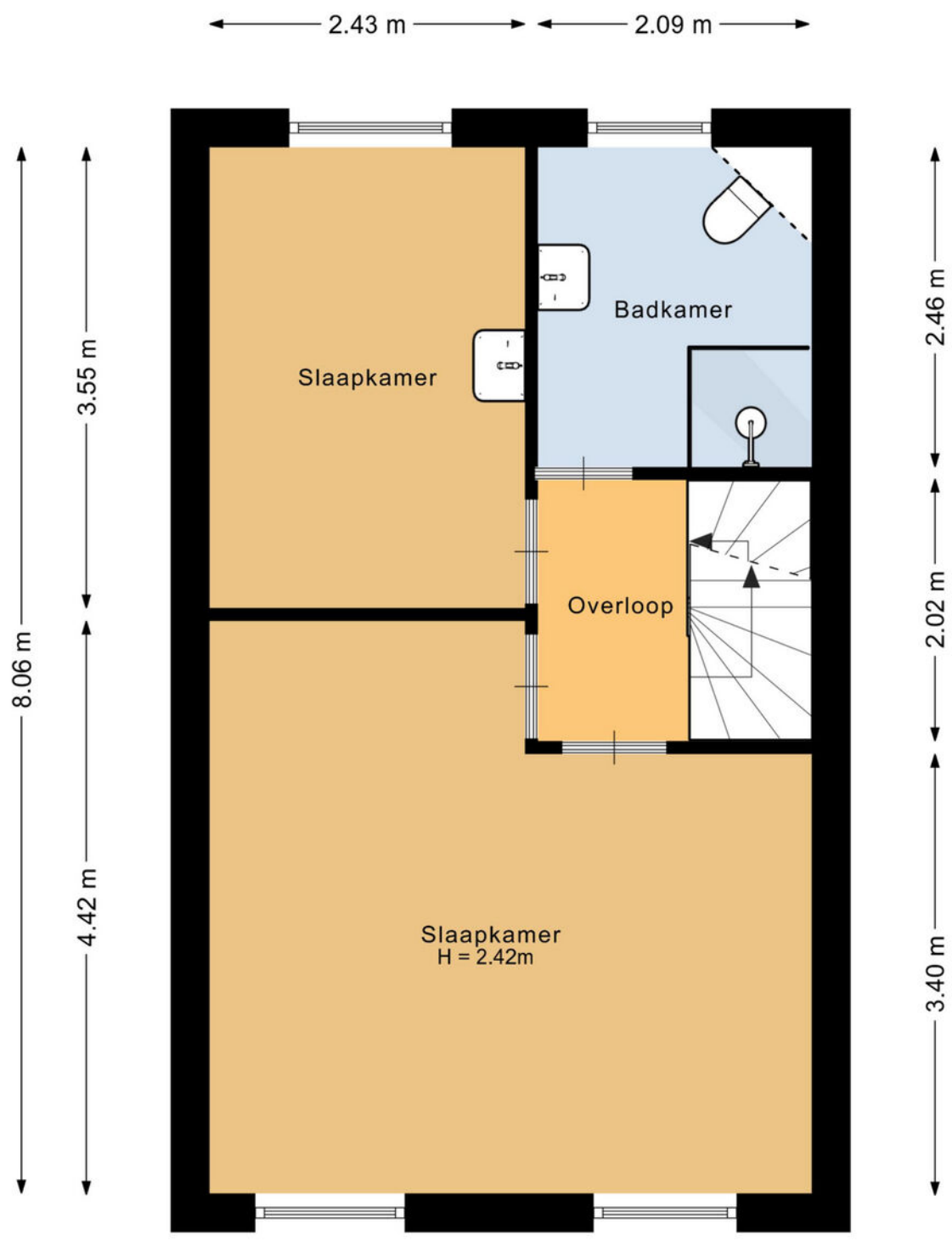
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegronden



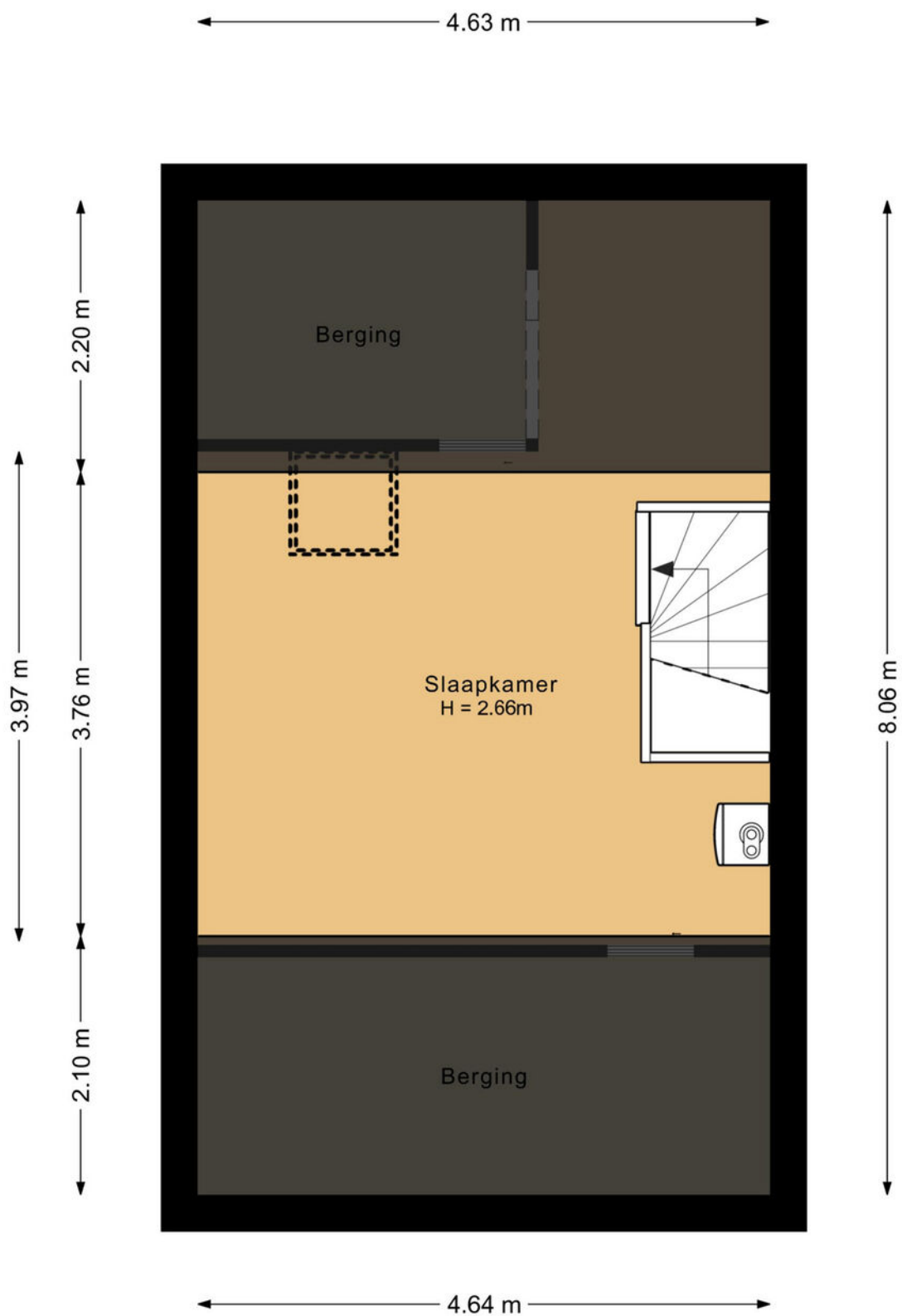
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





4.64 m

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





# 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- Magnetron (los)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
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		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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’**