

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Sint-Oedenrode
Hildewarelaan 19

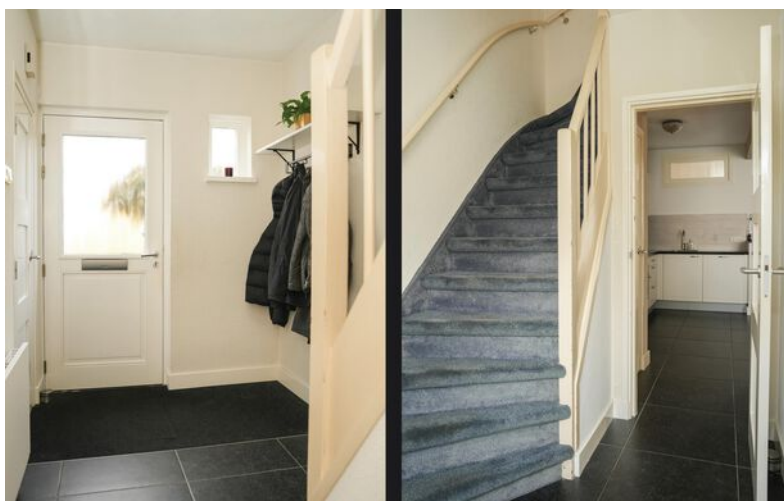
Vraagprijs € 469.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1961
- Perceeloppervlakte: 216 m²
- Inhoud: 401 m³
- Woonoppervlakte: 117 m²
- Garage: vrijstaand steen
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: west
- De cv-ketel: Intergas 2007, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

B

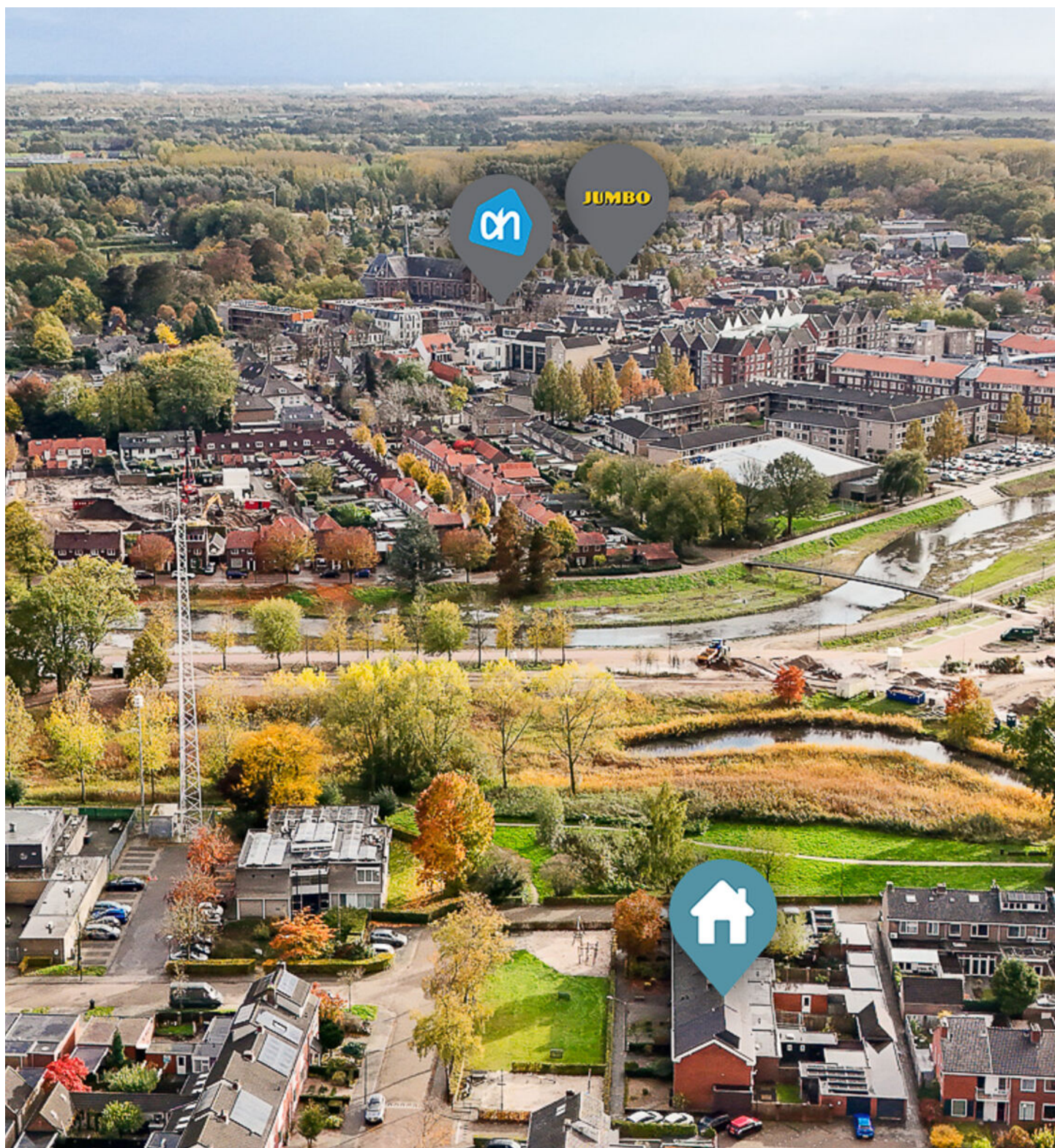


Meerijstad Makelaardij presenteert

RUIJME GEZINSWONING!

Aan de Hildewarelaan 19 staat deze leuke tussenwoning met verrassend veel ruimte. De woning beschikt onder andere over een royale woonkamer, open woonkeuken, handige bijkeuken, badkamer en vier slaapkamers. Verder heeft de woning een onderhoudsvriendelijke tuin en staat er achter op het perceel een riante, dubbele garage van 36 m². De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk, tegenover een speeltuin en vlak bij scholen, natuur en uitvalswegen. Dit is de ideale gezinswoning met volop comfort en privacy!





Kindvriendelijke woonlocatie

De woning is gelegen tegenover een groenvoorziening met speeltuin, in een rustige wijk en een gezellige buurt met veel jonge gezinnen. In de directe omgeving vind je meerdere speeltuinen, scholen, sportverenigingen en prachtige natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Dankzij de centrale ligging zijn uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Grote leefruimte

Je komt binnen in de hal met de meterkast en de trapopgang. De hal is afgewerkt met stucwerk op de wanden en het plafond en heeft een tegelvloer die doorloopt in de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. Middels een schuifpui bereik je de tuin. De woonkamer beschikt over vloerverwarming, een rolluik, een solartube en een handige bergkast.





Open woonkeuken

De open keuken is uitgerust met een in hoek opgesteld keukenmeubel in lichte kleurstelling en een donker granieten werkblad. Het keukenmeubel is voorzien van een spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en vaatwasser.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

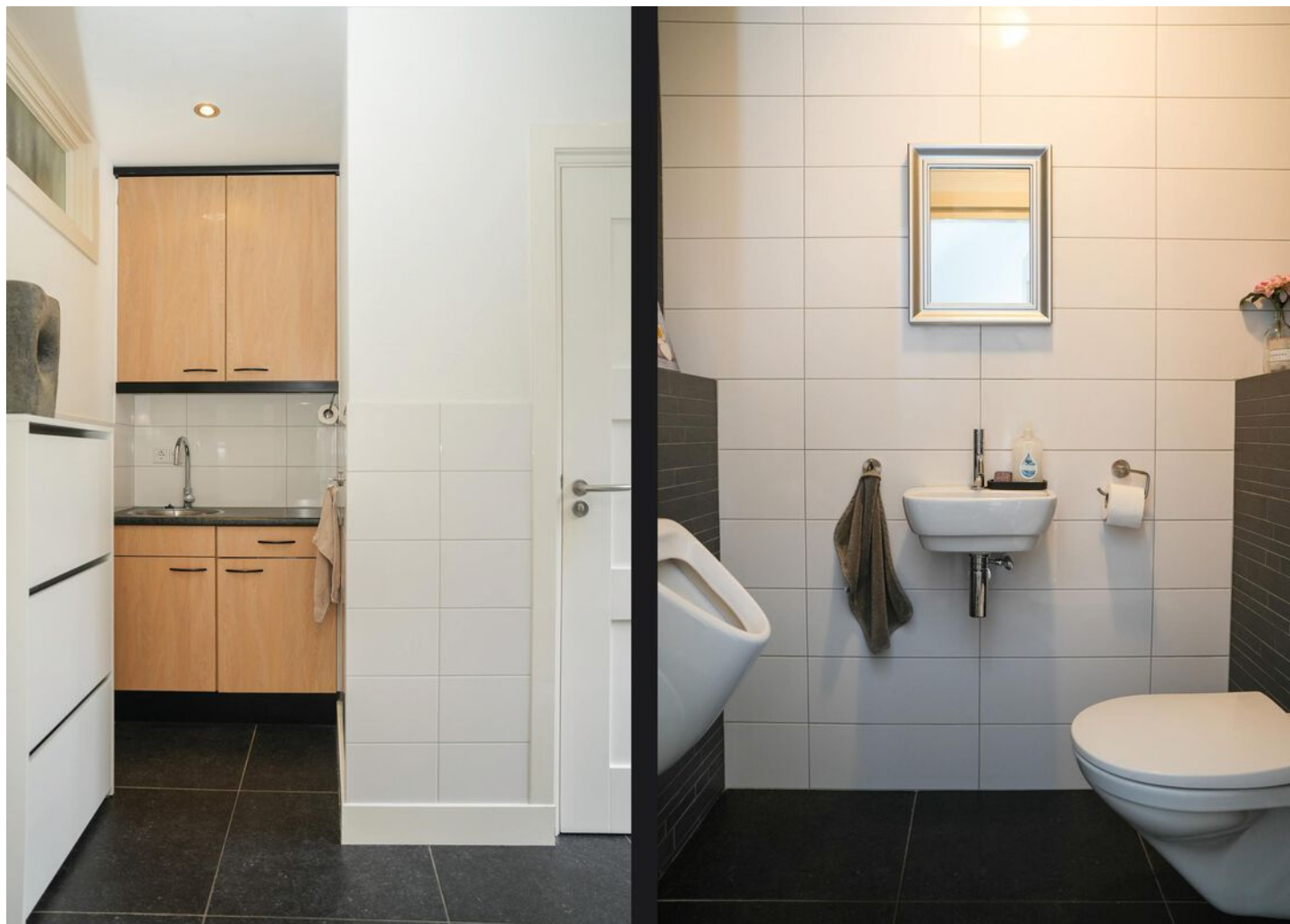
**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**

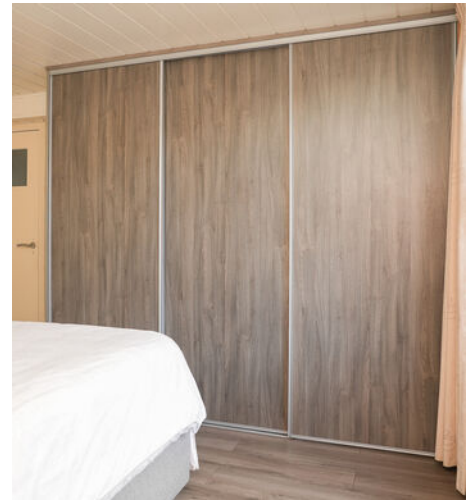




Praktische bijkeuken

Vanuit het zitgedeelte is de bijkeuken bereikbaar, voorzien van een gootsteen en een fraaie toiletruimte met inbouwcloset, urinoir en fonteintje. Via een loopdeur kom je in de tuin.





Drie slaapkamers en een complete badkamer

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van gestucte wanden en een laminaatvloer. Alle slaapkamers beschikken over draai-/kiepramen met dubbele beglazing, de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een elektrisch rolluik en de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische screens. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douchecombinatie en scherm, en een vrijhangend toilet. 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.







Tweede verdieping

Door een nokverhoging is een ruime tweede verdieping gerealiseerd. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie (Intergas, 2007) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de voorzolder heb je toegang tot de vierde slaapkamer, voorzien van een groot dakkapel met elektrische screens en knieschotten. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.



Achtertuin

De tuin is gesitueerd op het westen en onderhoudsvriendelijk aangelegd, volledig bestraat. Achter in de tuin is een overkapping geplaatst voorzien van een heater en verandazeil, ideaal om lange zomeravonden door te brengen. Doordat de tuin zeer besloten is, geniet je hier van veel privacy. Via een looppoort bereik je een brandgang die achter het perceel doorloopt. Verder vind je in de tuin een tuinschuurtje, handig voor het opbergen van (tuin)gereedschap.

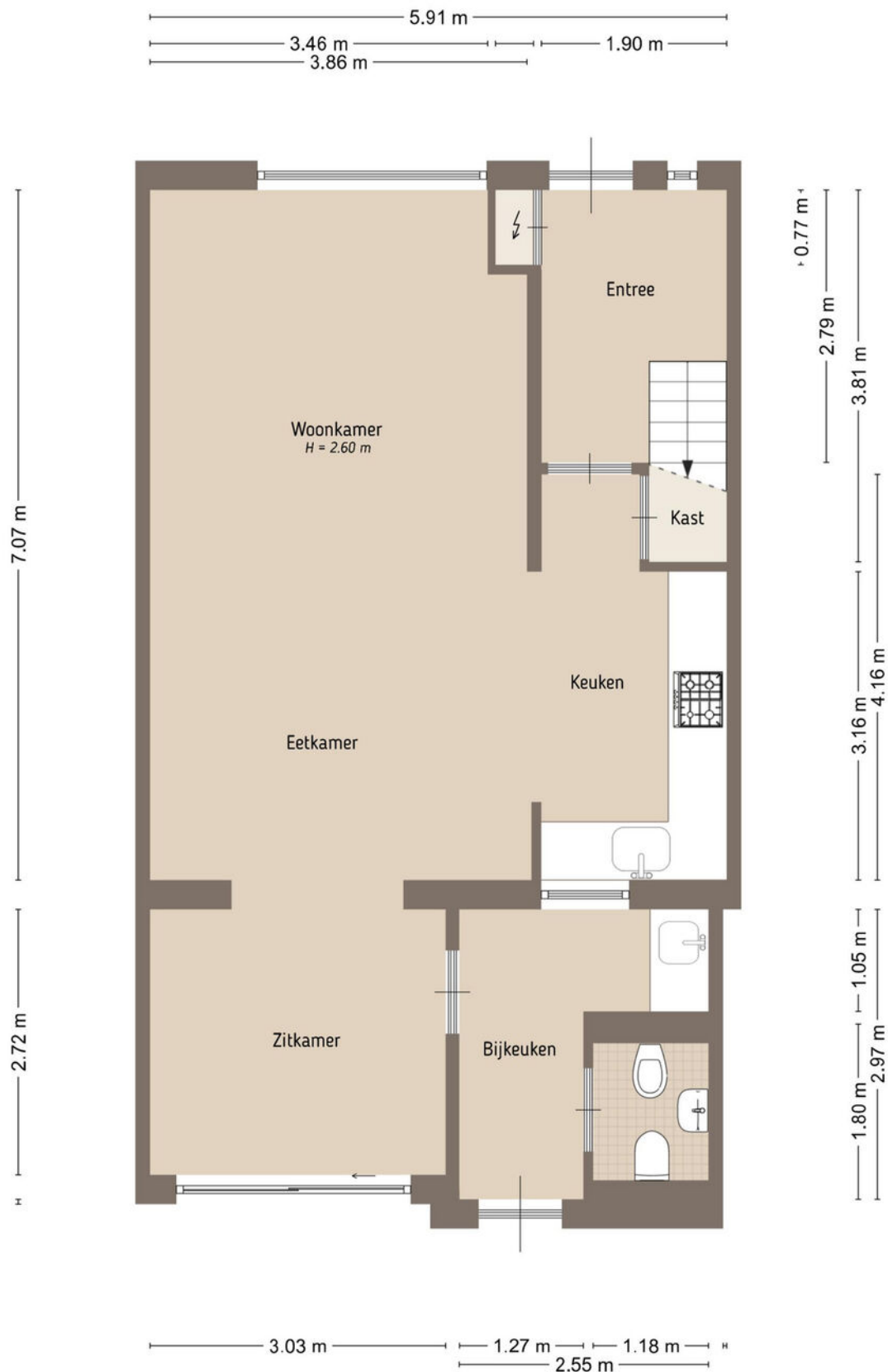




Riante dubbele garage

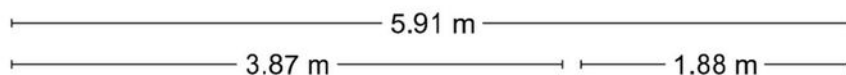
Achter op het perceel bevindt zich een riante dubbele garage van 36 m², voorzien van elektra, een betonvloer en een nieuwe sectiedeur. Deze is zowel vanuit de tuin als vanaf de Taxandriastraat toegankelijk. Dankzij de ruime opzet is de garage voor meerdere doeleinden geschikt. Je kunt hier je auto parkeren, fietsen stallen, tuinmeubelen opbergen, kliko's plaatsen, een hobby uitoefenen of zelfs een kantoor of salon aan huis realiseren.

BEGANE GROND



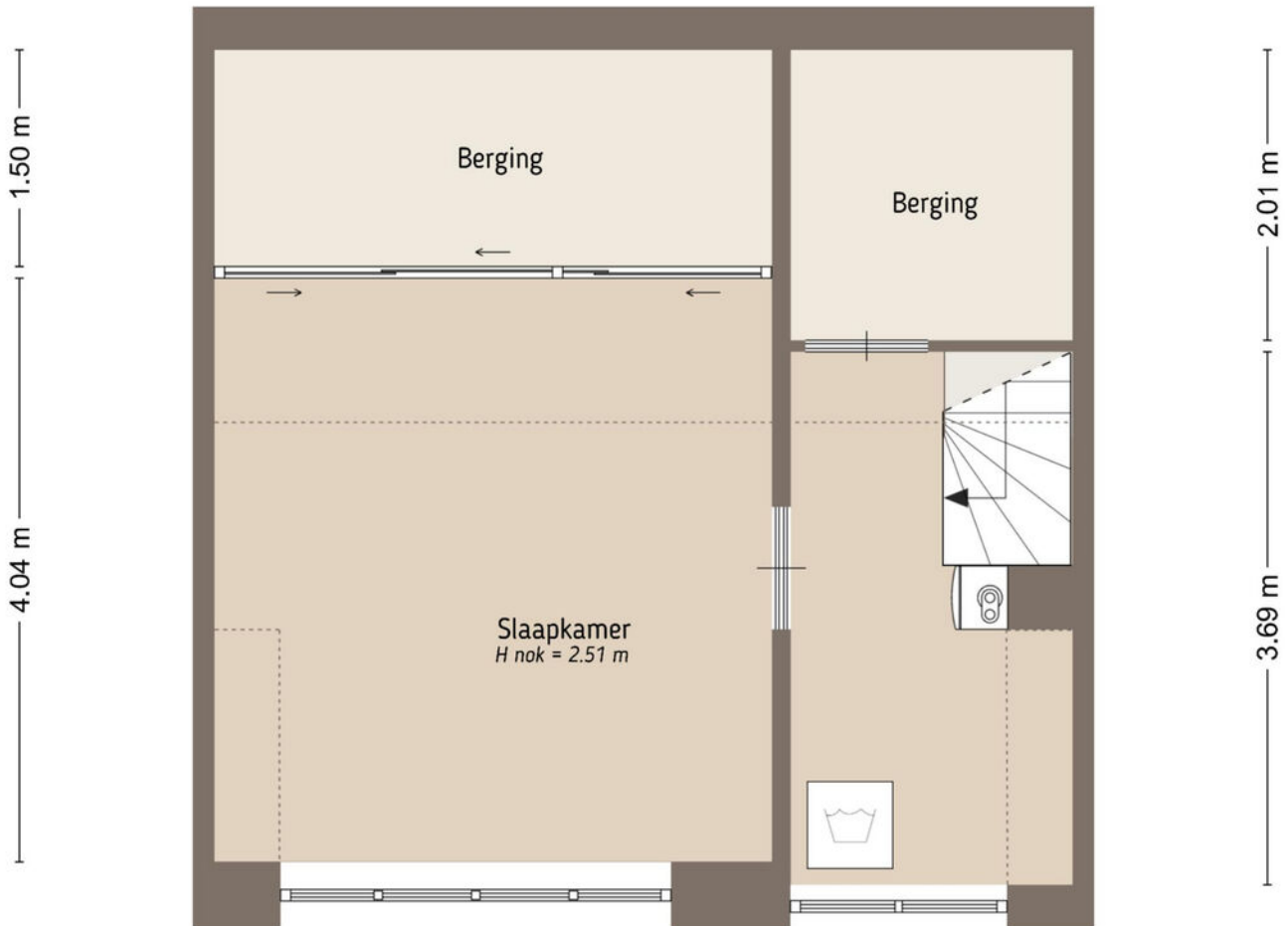
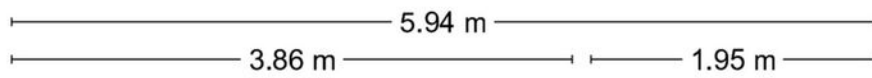
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING

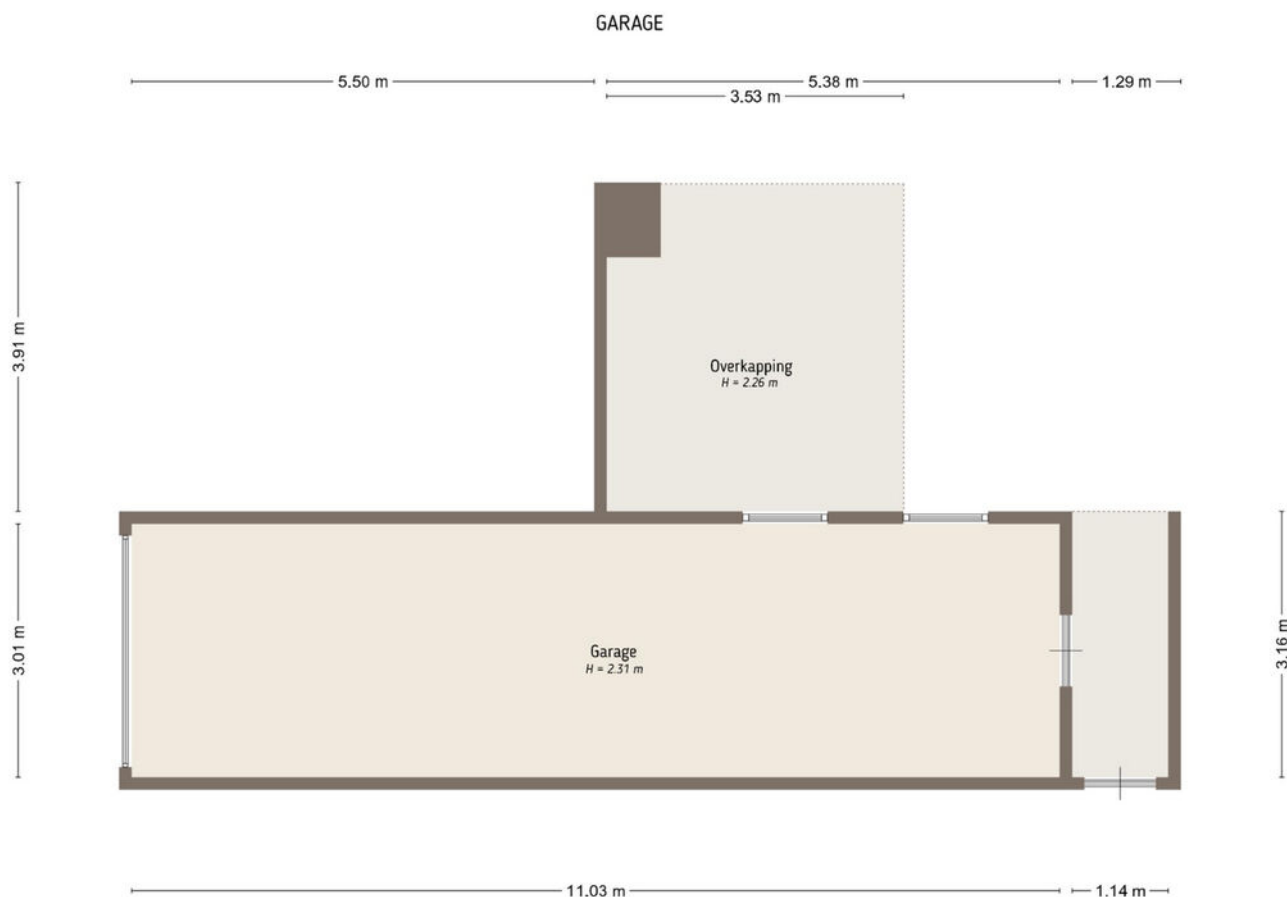


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SITUATIE



De plattegronden zijn door Mulpot geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatschappij kunnen geen rechten worden ontleend.
© Mulpot.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Oedenrode

Sectie I

Perceel 4640

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.

kadaster

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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



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

