



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Schermerhornstraat 21, Sint-Oedenrode



# Schermerhornstraat 21, Sint-Oedenrode

Bent u op zoek naar uw droomhuis in de geliefde wijk De Heikant? Zoek niet verder! Aan de Schermerhornstraat 21 staat een indrukwekkende vrijstaande woning voor u klaar om in te trekken.

Deze schitterende woning, gebouwd in 2012 met een knipoog naar de charmante jaren '30, biedt een perfect samenspel van moderne luxe en tijdloze elegantie. Met een energielabel A, is dit huis niet alleen stijlvol maar ook duurzaam. Er is gekozen voor moderne kleurstellingen en luxe materialen van kwalitatief hoog niveau. Met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers verdeeld over twee prachtig afgewerkte verdiepinglagen is dit huis met recht een droomhuis te noemen. Laat u verrassen door het riante woonoppervlak van 250 m<sup>2</sup> en de hoogwaardige afwerking die in elke ruimte terugkomt.

Met diverse uitvalswegen op steenworp afstand en het gezellige centrum van Sint-Oedenrode nabij, is deze locatie perfect voor wie graag alles binnen handbereik heeft. De A50 en A2 zorgen voor snelle en gemakkelijke verbindingen naar omliggende steden.

---

## **ALGEMEEN:**

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>1050 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>410 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2012</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>A</b>

- \* *Een luxe leefkeuken met ruimte voor al uw gasten;*
- \* *De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond, garage en eerste badkamer;*
- \* *5 luxe slaapkamer en 2 badkamers;*
- \* *Door sfeervolle overkapping kunt u tijdens meerdere jaargetijden hier genieten;*
- \* *De woning is gunstig gelegen in een rustige straat in een kindvriendelijke wijk.*



# BEGANE GROND

---

Bij binnenkomst via de elegante entree ervaart u direct de ruimtelijkheid en het licht dat deze woning kenmerkt. De royale hal biedt toegang tot de indrukwekkende woonkamer en de trap naar boven. De meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden zich ook in deze ruimte.

## Woonkamer:

De woonkamer is een prachtige, lichte ruimte. Met strak gestucte wanden, een verwarmde tegelvloer en grote ramen die uitkijken op de tuin, ademt deze ruimte luxe en comfort. Een sfeervolle houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de woonkamer grenst een multifunctionele studie, perfect voor een thuishkantoor of speelkamer. De woonkamer staat in half open verbinding met de leefkeuken.

## Leefkeuken:

De halfopen keuken is een waar paradijs voor kookliefhebbers. Het hart van deze ruimte wordt gevormd door een stijlvol kook- en spoeliland, perfect om heerlijke maaltijden te bereiden en te serveren.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, Quooker en een combi stoomoven, zodat u alle culinaire mogelijkheden binnen handbereik hebt. Dubbele openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en bieden een naadloze overgang naar het zonnige terras. Hier kunt u genieten van een kopje koffie in de ochtendzon of een diner bij zonsondergang.

Vanuit de keuken bereikt u een tussenportaal met een modern toilet. De aangrenzende garage is voorzien van twee lichtkoepels, water, elektra en vloerverwarming, perfect voor uw auto en extra opslagruimte.

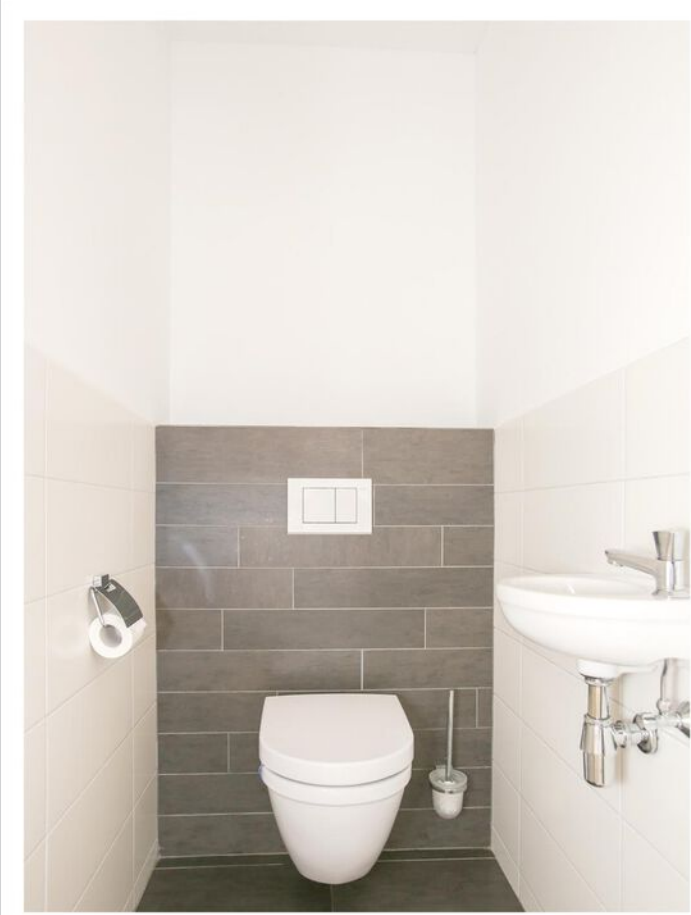












# EERSTE VERDIEPING

---

Op de eerste verdieping komt u via de overloop bij drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer.

## Slaapkamers:

Elke slaapkamer is een serene ruimte, perfect om tot rust te komen. De laminaatvloeren en de strakke afwerking geven de kamers een moderne uitstraling.

De grootste slaapkamer is een ware eyecatcher, compleet met een riante inloopkast waar u al uw kleding en accessoires georganiseerd kunt opbergen.

## Badkamer:

De badkamer is een heerlijke relax ruimte, ontworpen om te ontspannen en te genieten. Deze badkamer biedt alle luxe die je je kunt wensen, met een ruime inloopdouche, een ligbad om heerlijk in weg te dromen en een dubbele wastafel met een elegant meubel.

Het separate toilet zorgt voor extra gemak en privacy.

















# TWEEDE VERDIEPING

---

De tweede verdieping is net zo indrukwekkend als de eerste en biedt nog meer mogelijkheden voor comfort en flexibiliteit. Hier vindt u twee riante slaapkamers en een tweede, eveneens luxe afgewerkte badkamer.

## Slaapkamers:

Deze extra slaapkamers zijn ruim en bieden volop mogelijkheden. Of u nu een groot gezin heeft, een thuiswerkplek nodig hebt, of een gastenkamer wilt inrichten, deze kamers zijn zowel veelzijdig als stijlvol.

## Badkamer:

De tweede badkamer is perfect voor gasten of gezinsleden die hun eigen ruimte willen. Uitgerust met een moderne inloofdouche, een stijlvolle wastafel, een zwevend toilet, biedt deze badkamer hetzelfde niveau van luxe en comfort als de eerste.

Daarnaast is er op deze verdieping een technische ruimte voor uw apparatuur, waardoor alles netjes en georganiseerd blijft.







# EXTERIEUR

---

De woning wordt omringd door een stijlvol aangelegde tuin die de luxe uitstraling van het geheel benadrukt. Aan de voorzijde vindt u een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's welke direct grenst aan de garage. Dit zorgt niet alleen voor gemak, maar ook voor een keurige en uitnodigende entree.

De achtertuin is prachtig aangelegd met bestrating en diverse bloeiende plantenborders, waardoor het een schilderachtig en serene omgeving biedt. Hier kunt u genieten van volop privacy, zonder inkijk van burens. Bovendien is de tuin voorzien van een achterom.

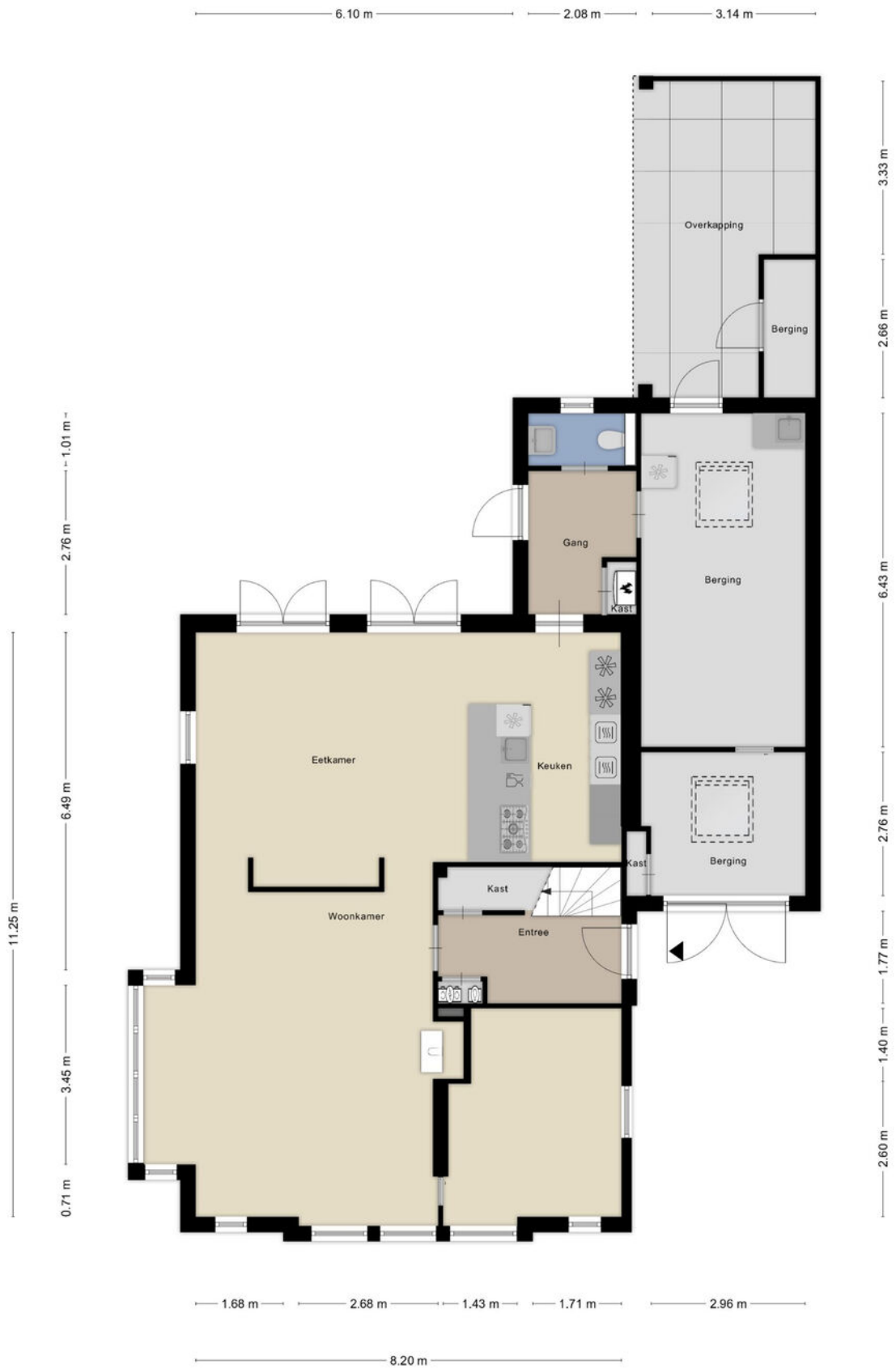
De overkapping met berging is de ideale plek om te ontspannen en te genieten van de lange zomerdagen en -avonden. Hier kunt u tot in de late uurtjes buiten zitten, omringd door de rust en het groen van uw eigen tuin. Of u nu een barbecue organiseert, een boek leest, of gewoon geniet van de zonsondergang, deze overdekte ruimte biedt alles wat u nodig heeft voor ultiem buitenplezier.











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

1.98 m



2.56 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: schermerhornstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Oedenrode	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1079	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024  
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 zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				■
Allesbrander				■
Houtkachel	■			
(Gas)kachels				■
Designradiator(en)	■			
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	■			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■			
- losse (hang)lampen		■		
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten gaan mee inbouwkasten blijven		■		
-				■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen	■			
- overgordijnen	■			
- vitrages	■			
- rolgordijnen	■			
- lamellen				■
- jaloezieën	■			
- (losse) horren/rolhorren				■
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				■
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)				■
- laminaat	■			
- plavuizen	■			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)				■
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
-				■
-				■
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				■
Brievenbus				■
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	■			
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat		■		
Zonnepanelen				■
Oplaadpunt elektrische auto				■
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
Beregeningsinstallati	■			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				■
- vlaggenmast(houder)				■
-				■
-				■
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



### **Voorbehouden**

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

### **Vraagprijs**

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

### **Bod**

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **Tegenbod**

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

### **De koop**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



### **Kosten koper (K.K.)**

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

### **De onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

### **De meldingsplicht**

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

### **Waarborgsom**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

### **Bankgarantie**

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



## Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | [office@vollenbroekbv.com](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

