



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 425.000,= K.K.**

**Tijm 9, Sint-Oedenrode**



Aan de Tijn 9 in Sint-Oedenrode, in de gewilde woonwijk De Kienehoef, staat deze gemoderniseerde (2022) instapklare hoekwoning met carport en berging te koop. Deze woning heeft een moderne afwerking. De begane grond heeft een woonkamer, type doorzon, met een open keuken. Op de 1e verdieping bevinden zich drie keurige slaapkamers en een badkamer (2022). Op de 2e verdieping is de voorzolder omgetoverd met een extra badkamer (2022), ook is hier een vierde slaapkamer, perfect voor logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een carport aan de voorgevel van de woning. Daarnaast is er een achterom langs de woning en in de achtertuin is een handige berging voor extra opslag. Deze gezinswoning ligt gelegen op een hele mooie locatie in de woonwijk "De Kienehoef" op loopafstand van de basisscholen en een winkelcentrum. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. Daarnaast bent u zo in wandelpark "De Kienehoef" met grote speeltuin, kinderboerderij en horecagelegenheid. De Markt, het levendige centrum van Sint-Oedenrode met uitgebreide winkelvoorzieningen, cafés en restaurants en de aansluiting op de snelweg, liggen op ca. vijf minuten afstand. Veel sportvoorzieningen bevinden zich aan de rand van de wijk, waaronder tennis- en hockeyvelden, een manege, fitnessruimte en een korfbalveld.

Niet alleen de ligging zal u aanspreken maar ook de woning zelf. Dit is een mooie woning op de ideale plek. Heeft u interesse? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging. Wij laten u graag de woning zien!



# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd, metselwerk
Dak woonhuis	: zadeldak gedekt met pannen
Dak aanbouw	: plat dak gedekt met bitumen
Vloeren	: vloeren uitgevoerd in beton
Wanden	: stucwerk
Plafond	: stucwerk
Buitenkozijnen	: houten kozijnen met dubbele beglazing, bijkeuken en 2e verdieping voorzolder enkel glas

## Kenmerken

Bouwjaar	: 1982
Kadastraal bekend	: Gemeente Sint-Oedenrode - Sectie I - 6265
Perceelsoppervlakte	: 185 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	: 107 m <sup>2</sup>
Begane grond	: 53 m <sup>2</sup>
1e verdieping	: 37 m <sup>2</sup>
2e verdieping	: 17 m <sup>2</sup>
Berging	: 5 m <sup>2</sup>
Carport	: 15 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 398 m <sup>3</sup>
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: ja
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja
Verwarming en warm water	: radiatoren, middels de c.v.-ketel, bouwjaar 2007, merk Nefit
Zonnepanelen	: 10 stuks, 2018
Airco	: 1 stuks, 2024
Energielabel	: C, geldig tot 10-08-2026
Aanvaarding	: in overleg

# Beschrijving

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning ligt een verzorgde onderhoudsvriendelijke aangelegde tuin. De tuin bestaat uit sierbestrating, grind en vaste beplanting. Aan de voorzijde is ook de toegang voor de achterom en een carport voor het stallen van de auto. Onder de carport zit ook een buitenkraan. De entree geeft toegang tot de hal. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken. In de hal bevindt zich ook de garderobe voor het hangen van jassen en het toilet, de afwerking is een droogloopmat met een houtlook pvc-vloer (2022) die over de gehele begane grond is doorgelegd. De toiletruimte (2022) heeft betegelde wanden, een stucwerk plafond en is ingericht met een hangcloset en een fonteintje. Ook is er in het toilet mechanische afzuiging. De woonkamer heeft een modern afwerkingsniveau. De kamer heeft de beschikking over voldoende natuurlijke lichtinval vanwege de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. In de woonkamer is ook een praktische trapkast. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden en een houten wandpaneel en stucwerk op het plafond. De open keuken is ingericht met een inbouwkeuken in hoekopstelling, voorzien van een kunststof aanrechtblad met RVS spoelbak. De keuken heeft inbouwapparatuur onder andere een 4-pits inductie kookplaat (2022), een RVS afzuigkap, een koelkast, een oven (2022) en om het compleet te maken een vaatwasser (2023). Diverse boven- en onderkastjes zorgen voor voldoende bergruimte. De keuken is afgewerkt met een tegels op de achterwand van de keuken, stucwerk op de wand en stucwerk op het plafond. Via een loopdeur is er toegang tot de bijkeuken. Hier is een vaste kastenwand met heel veel bergruimte en aansluitingen voor witgoed. De afwerking is deels betegelde wanden met daarboven stucwerk. Vanuit deze ruimte is er via een loopdeur toegang tot de achtertuin. In de woonkamer zit een schuifdeur naar de trap op de 1e verdieping. In het portaal zit ook de meterkast, (8 groepen en 4 aardlekschakelaars).

# Beschrijving

## Eerste verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Trap is opnieuw bekleed (2022). Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer, die u kunt bereiken via de overloop. De vloer is afgewerkt met een laminaatvloer (2022), de wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. De drie slaapkamers hebben nagenoeg hetzelfde afwerkingsniveau, namelijk een laminaatvloer (2022), stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Eén van deze kamers is de ouderslaapkamer en deze heeft als extra een airco (2024) en een houten panelen sierwand. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer. Hier ligt ook de geheel betegelde badkamer (2022). Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, een hangend closet en een wastafel in een mooi meubel. De spiegel boven de wastafel is voorzien van verlichting en verwarming. In deze badkamer is mechanische ventilatie aanwezig. Een designradiator en zorgt voor de benodigde warmte en een raam zorgt voor de natuurlijke lichtinval en ventilatie.

# Beschrijving

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap, opnieuw bekleed in 2022. Hier bevinden zich een ruime voorzolder met de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, Excelent, 2007) en een 2e badkamer. De voorzolder is voorzien van deels een laminaatvloer en deels een tegelvloer. De tweede badkamer bestaat uit een ligbad met handdouche. Via de voorzolder is er toegang tot de vierde slaapkamer met een kunststof dakraam. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een houten panelen plafond. In de schuinde van het dak, aan de voor- en achterzijde zijn schuifkasten gemaakt. Ideaal voor het bergen van spullen.

Op het perceel staat ook nog een berging. Deze berging is opgetrokken uit steen en is voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. In de berging is een tegelvloer aanwezig. Tevens is deze berging aangesloten op de elektravoorziening.

De tuin is geheel omsloten, voorzien van een vrije achterom en is georiënteerd op het noordwesten. De tuin is aangelegd en bestaat uit tegelbestrating, gazon en borders met vaste beplanting. Aan de zijkant van het huis is een looppoortje om in de achtertuin te komen.

# Beschrijving

## Bijzonderheden:

- Tuin ligt op de noordwesten
- In 2022 alle binnendeuren vernieuwd
- Nagenoeg de hele woning voorzien van dubbel glas, met uitzondering van het raam in de bijkeuken en het uitzetraampje in de 2e badkamer.
- Buitenschilderwerk: woning beneden (2024), schuur en poort (2024), deuren (2020)
- Schilderwerk binnen is van 2022
- Zonnepanelen, 10 stuks, gelegd in 2018
- Snelweg A50 ligt op enkele autominuten van de woning
- Fijne woonomgeving in de woonwijk De Kienehoef
- Sint-Oedenrode heeft een zeer compleet winkelaanbod, supermarkt is op loopafstand
- C.V.-ketel is van 2007
- Het elektrische schakelmateriaal in de woning is in 2022 merendeel vervangen
- Unit mechanische afzuiging vernieuwd in 2022
- De woning wordt middels radiatoren verwarmd
- In de woning is een airco aanwezig, 2024
- Aanvaarding in overleg

Dit is een prachtige woning op een mooie plek in Sint-Oedenrode. Interesse? Plan een bezichtiging via Funda. Wij laten u graag de woning zien!







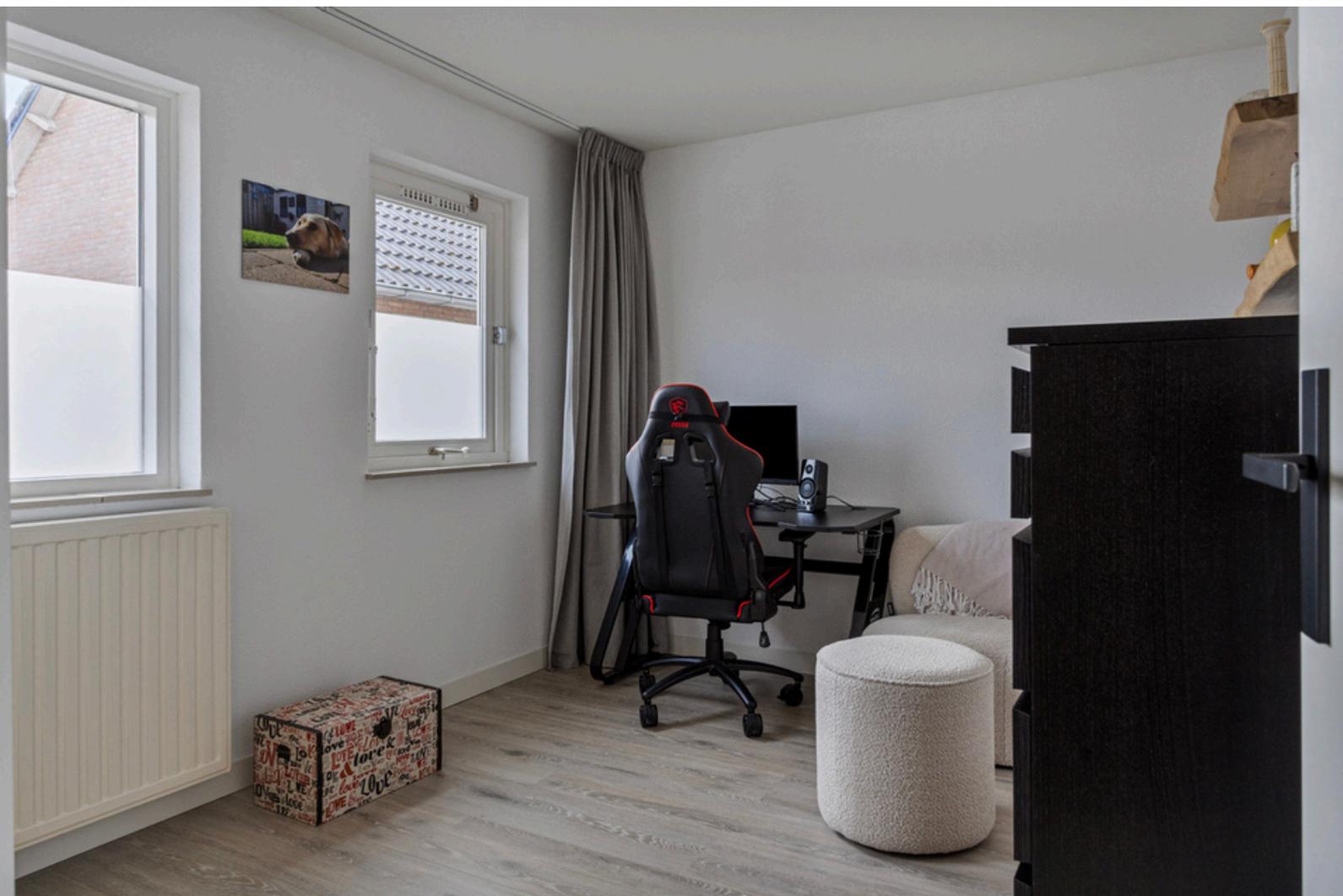


























# Plattegrond

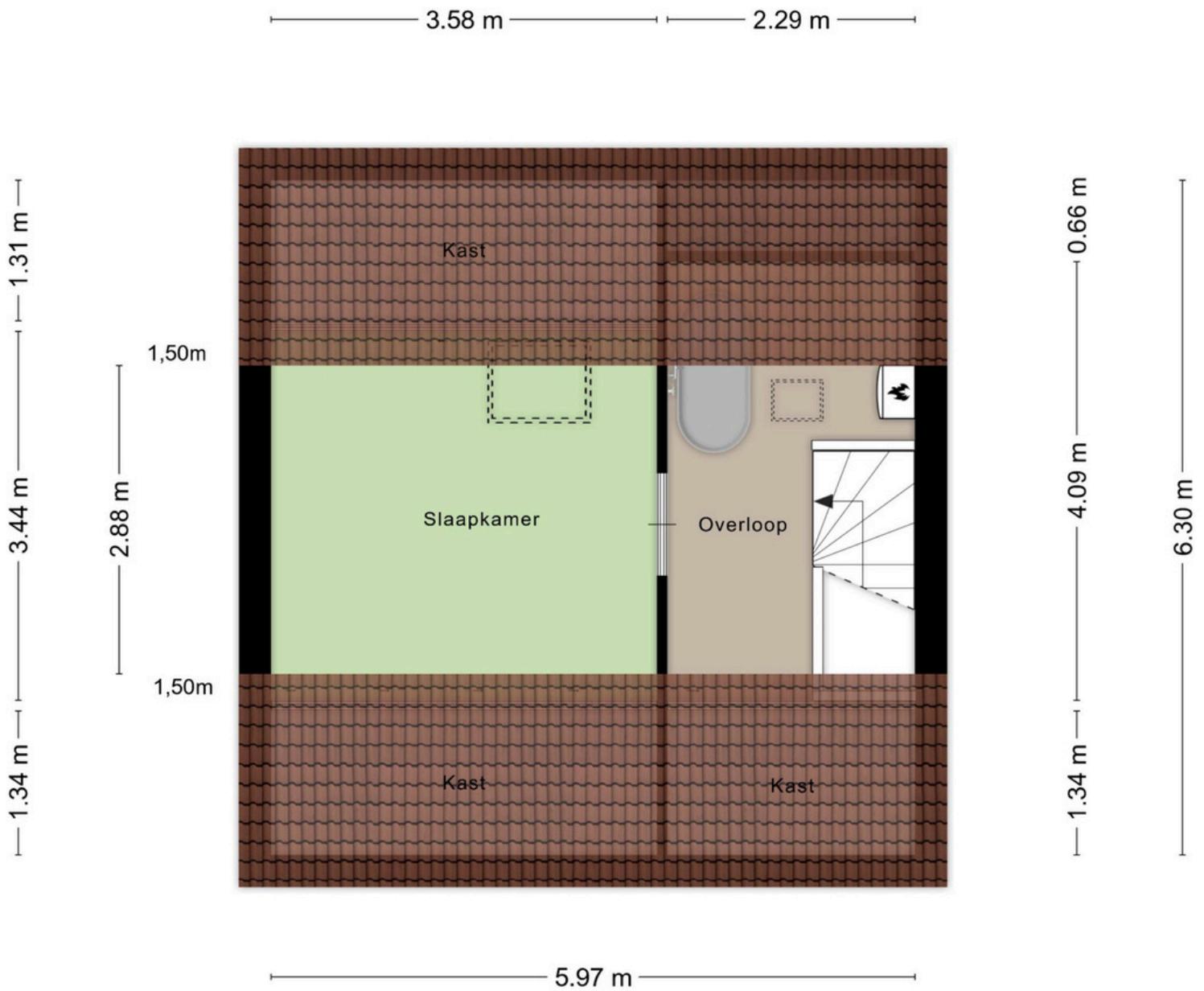


# Plattegrond



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

# Plattegrond

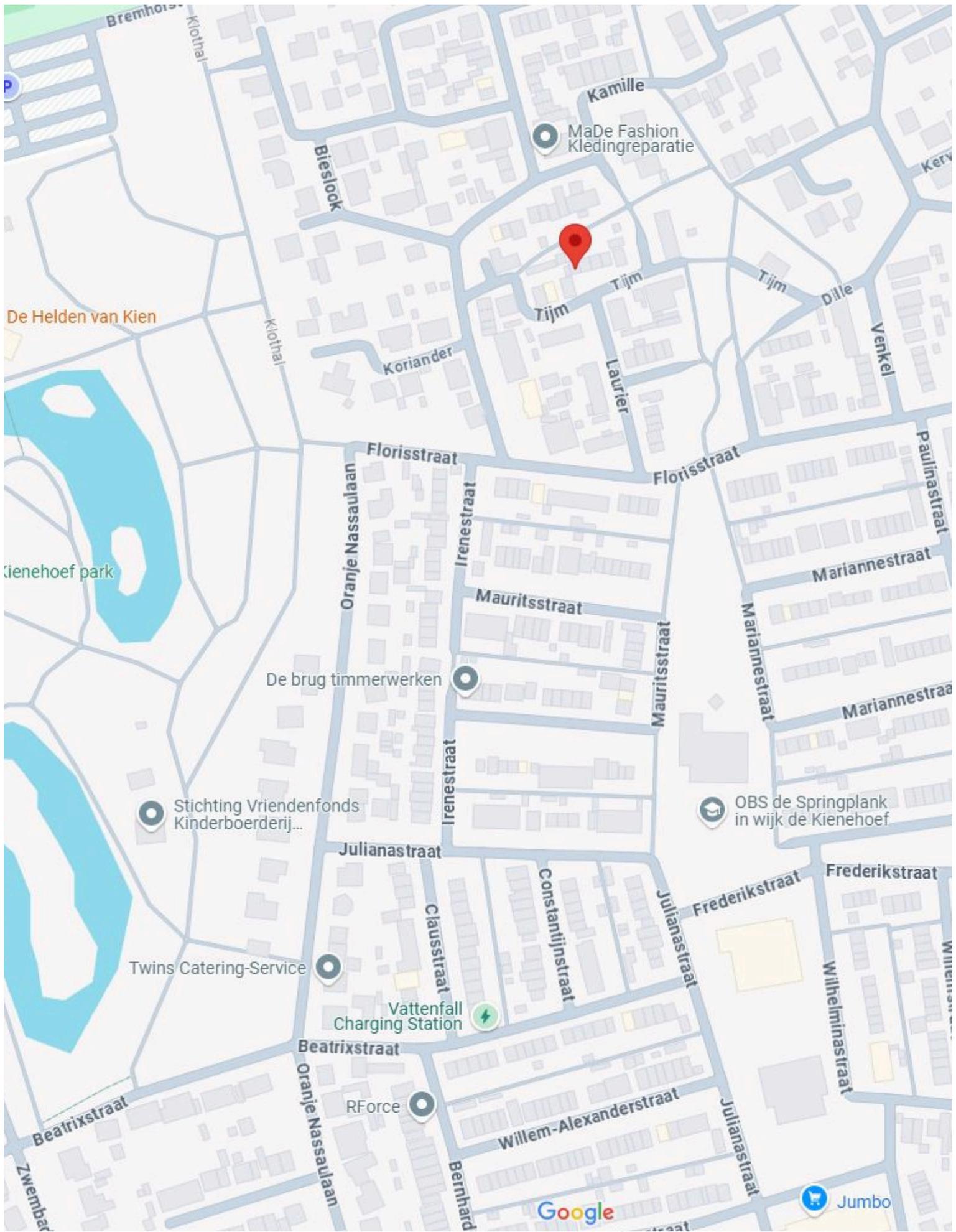


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# Plattegrond



## Verkoopprocedure

Alle door Kronenburg Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

## Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

Geboden koopsom

Datum sleuteloverdracht

Eventuele overname roerende zaken

Eventuele ontbindende voorwaarden, bv. financiering en/of bouwtechnische keuring

## Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Kronenburg Makelaardij de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## Onderzoek plicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

## Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoop-documentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

## Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

## Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt.



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Broekstraat 13, 5684 LW Best**

**T: 06-53961078**

**E: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)**

**[www.kronenburgmakelaardij.nl](http://www.kronenburgmakelaardij.nl)**

vastgoedpro 

*Bank: NL76 RABO 0120428261 | KVK 17189393 | BTW-ID NL001685236B63*



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Broekstraat 13, 5684 LW Best**

**T: 06-53961078**

**E: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)**

**[www.kronenburgmakelaardij.nl](http://www.kronenburgmakelaardij.nl)**

vastgoedpro 

Bank: NL76 RABO 0120428261 | KVK 17189393 | BTW-ID NL001685236B63