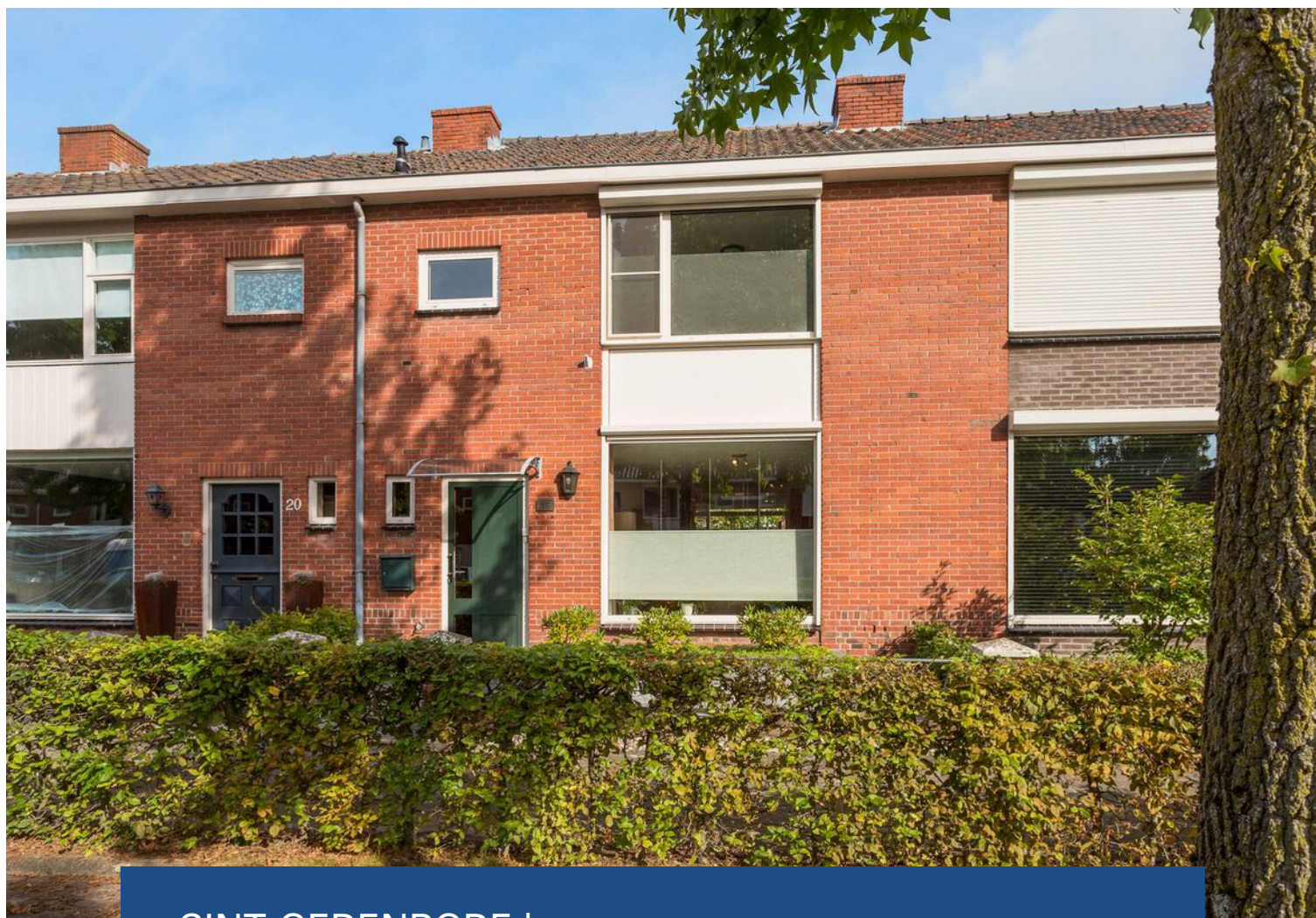


# Heerlijk WONEN!



SINT-OEDENRODE | Graaf Arnulfstraat 18      vraagprijs € 309.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1961
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	375 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	165 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	E

# Omschrijving

Fraaie uitgebouwde en instapklare tussenwoning op een fijne plek in de buurt Armenhoef in Sint-Oedenrode!

Dit fijne huis aan de Graaf Arnulfstraat is op zoek naar nieuwe bewoners en jij kunt de gelukkige zijn. Het huis beschikt over een riante uitbouw aan de achterzijde waardoor een tuin-/werkkamer, riante bijkeuken en een extra badkamer zijn gerealiseerd. Tel daar de flinke dakkapel bij op en je krijgt een goed idee van de ruimte in dit huis. Door de kleine voortuin houden we achter de woning lekker veel tuin over!

Je boodschappen, naar school of de sportvereniging gaan, doe je vanaf hier makkelijk te voet. Ook wandel je naar het dorp en maak je dagelijks een fijne wandeling door de prachtige groene omgeving van plan Dotterbloem en de Dommel. Met snelweg A50 op slechts enkele minuten is ook de verbinding met Eindhoven en 's-Hertogenbosch zeer goed.

## Indeling

### Begane grond:

Via de aan de voorzijde gelegen entree betreden we de ruime hal met trapopgang, meterkast en handige bergkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de keuken.

Deze nette keuken bestaat voornamelijk uit een rechte opstelling met een prettige hoeveelheid berg- en werkruimte. De uitrusting van de keuken bestaat uit een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, inbouwkoelkast en vaatwasser. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft ook toegang tot de bijkeuken.

Een grote raampartij aan de voorzijde (met screen) zorgt voor een lekker lichte woonkamer. De woonkamer is bovendien strak afgewerkt met een korreltapijt vloer (kan dienen als ondervloer) en strak gestucte wanden en plafond. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een fijne zithoek aan de voorzijde en eethoek in het hart van de woning.

De tuinkamer is heerlijk licht door de aanwezigheid van bovenlichten en grote raampartijen. Wat is er nu fijner dan zo'n extra multifunctionele kamer op de begane grond? Dit is de plek voor bijvoorbeeld een chillroom voor de kids of een werk-/hobbykamer! 's Zomers gaat de schuifpui open en genieten we van de tuin!

De handige bijkeuken met vaste kastenwand (en geiser) is een mooie plek voor het opbergen van je wat grotere spullen en voorraad en doet tegelijkertijd dienst als wasruimte. De bijkeuken geeft toegang tot de badkamer c.q. toiletruimte. De aanwezigheid van deze badkamer op de begane grond en de uitbouw maken het, met enkele aanpassingen, ook mogelijk om hier gelijkvloers te gaan wonen.

### Eerste verdieping:

Een vaste trap brengt ons op de overloop van verdieping één. Hier vinden we een drietal slaapkamers en nóg een badkamer.

De nette slaapkamers, waarvan twee lekker ruim, zijn netjes afgewerkt met laminaat, vloerbedekking of linoleum en strak gestucte wanden en plafonds. De kamers beschikken over onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De grootste slaapkamers zijn tevens voorzien van een elektrische rolluik.

De nette badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze beschikt over een douche, toilet en wastafel met fraai meubel. De badkamer is afgewerkt met gestucte wanden en plafond en een fraaie donkere tegelvloer.

Tweede verdieping:

Een tweede vaste trap brengt ons op de overloop van verdieping twee. En hier vinden we, door de aanwezigheid van een flinke dakopbouw, nog eens ontzettend veel ruimte. De overloop met ketelopstelling geeft namelijk toegang tot een lekker ruime vierde slaapkamer. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een linoleum vloer. Onder de schuine kanten bevindt zich nog een enorme hoeveelheid handige bergruimte.

Tuin:

Achter het huis vinden we ook nog eens een super fijne tuin! De riante tuin is gelegen op het noorden, maar heeft door zijn afmetingen en verschillende afmetingen altijd wel een plekje in de zon. De tuin is aangelegd met een fraai slingerpad die de terrassen met elkaar verbindt, flinke borders met allerlei soorten vaste beplanting, boompjes, struiken, beregening en een klein gazonnetje. Achter op het perceel vinden we nog een riante houten tuinberging en de achterom.

Word jij de gelukkige bewoner van dit ruime en fijne huis op deze super plek?

Je bent welkom!

















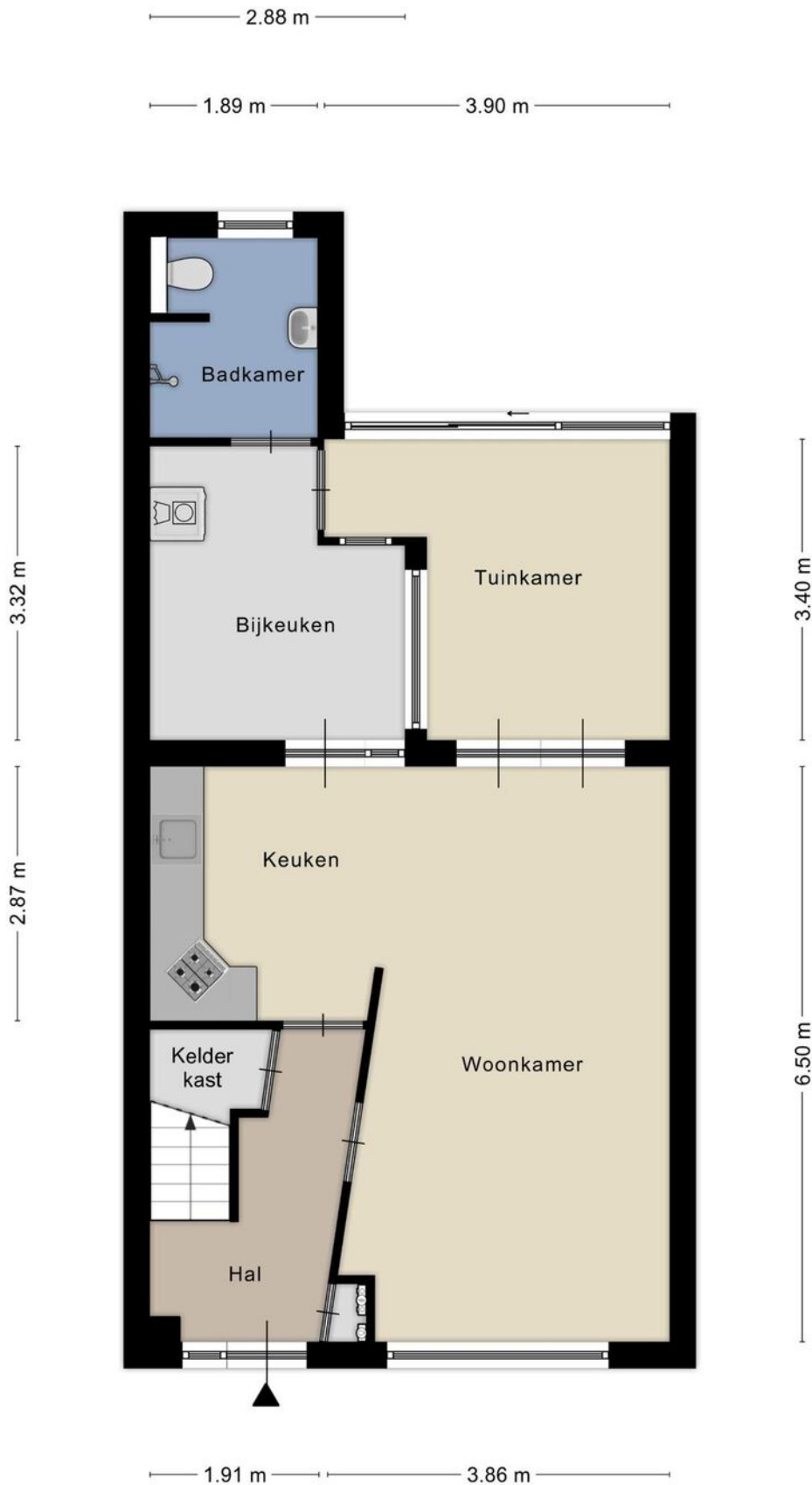




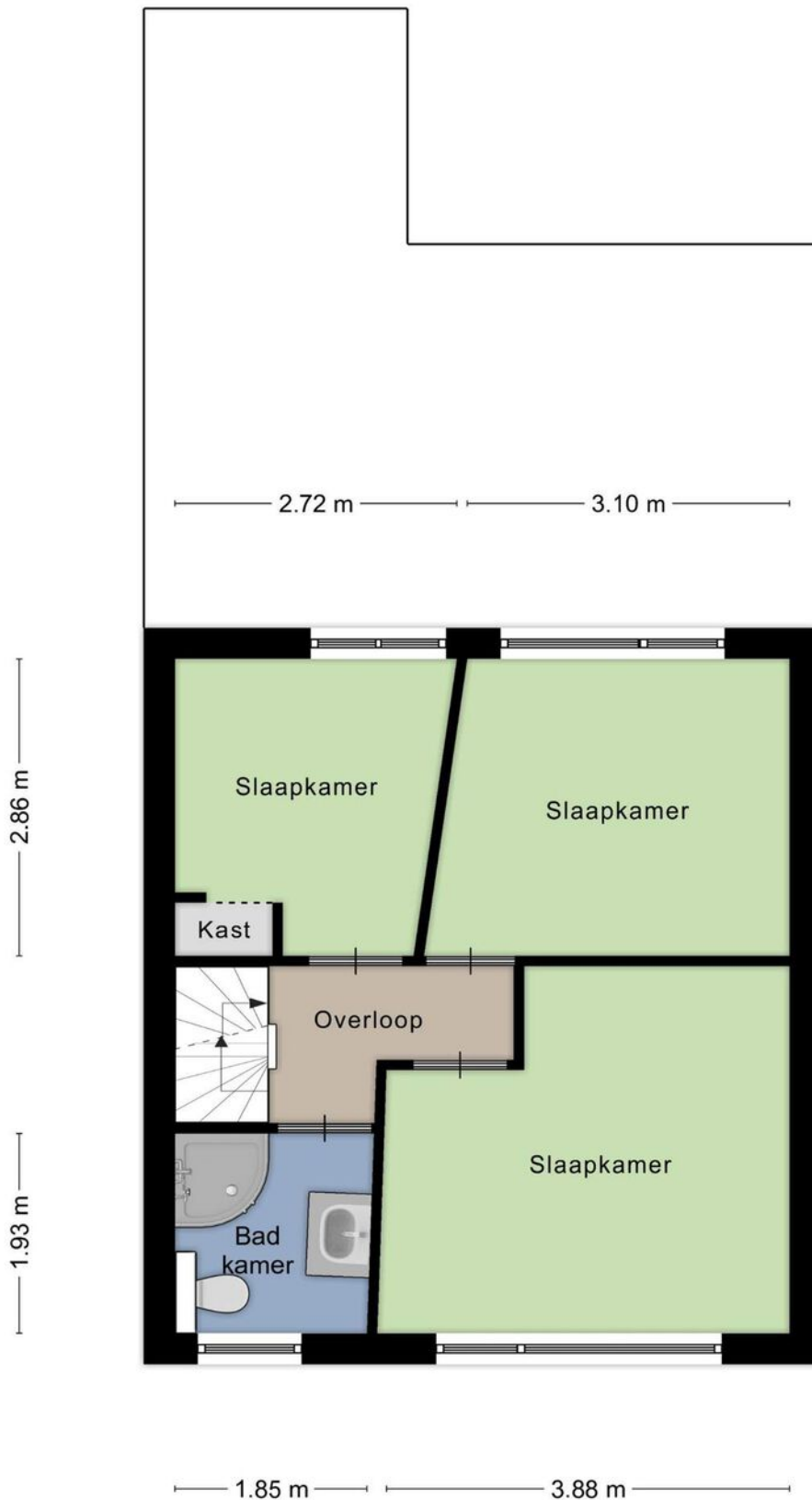




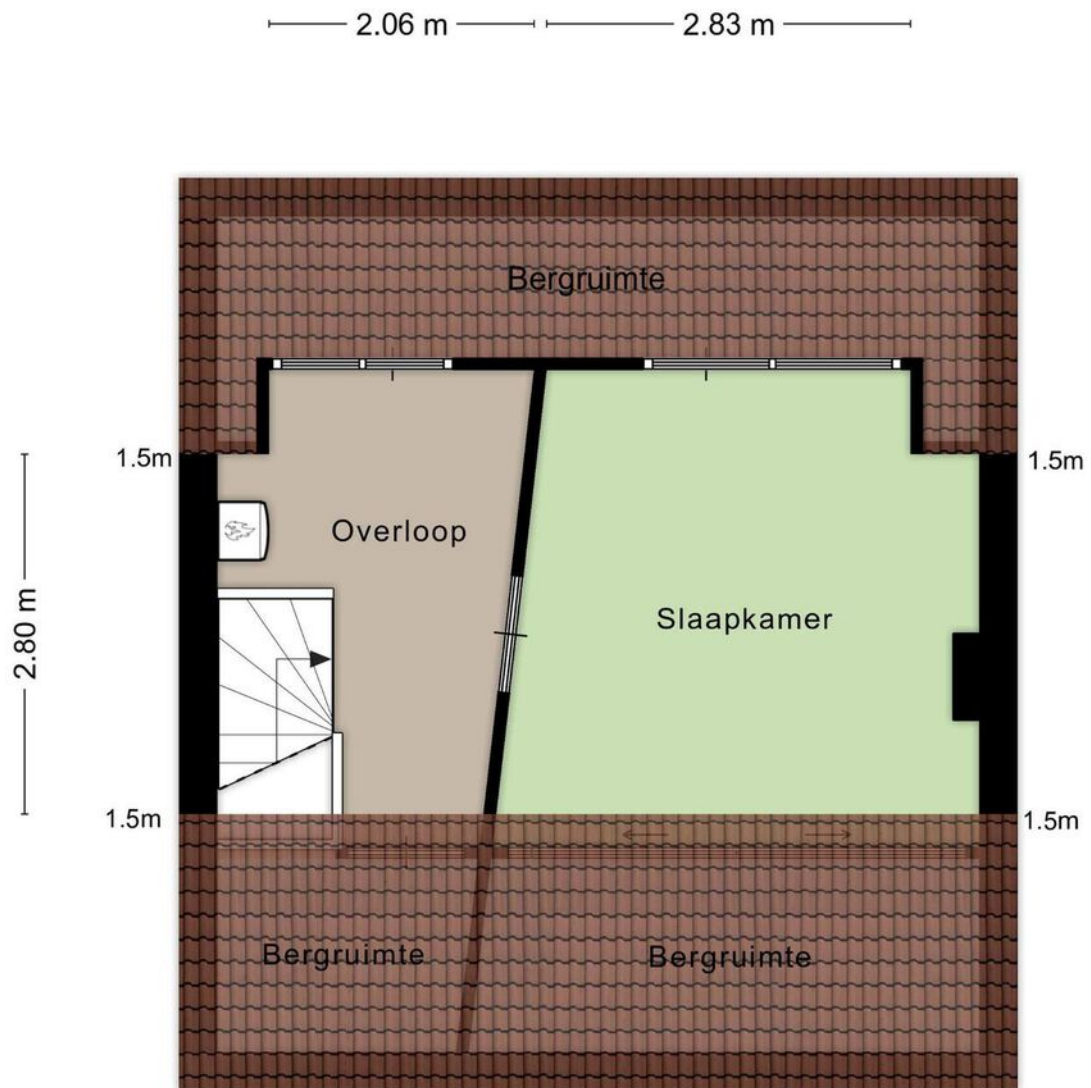
# Plattegrond



# Plattegrond

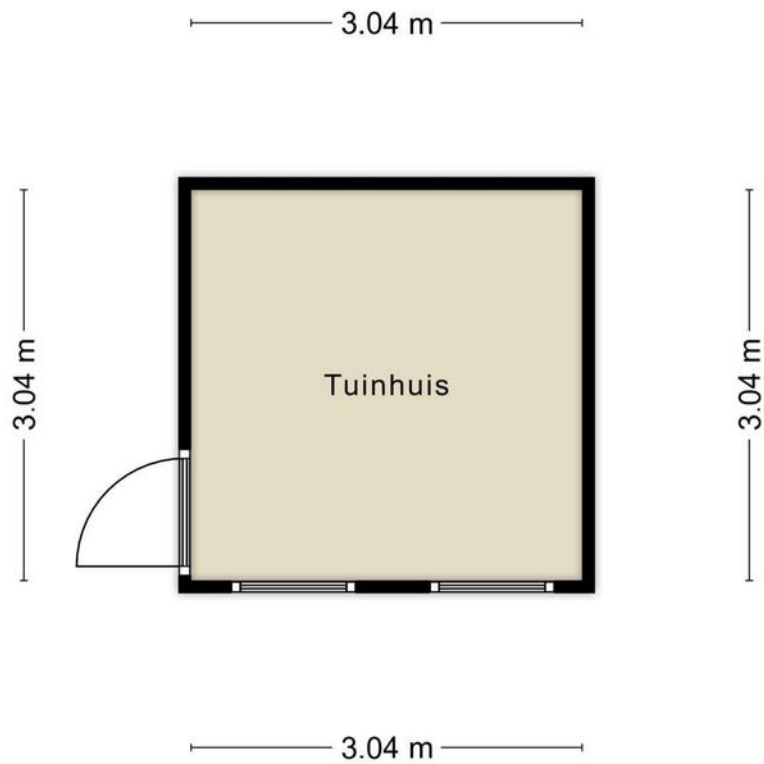


# Plattegrond



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)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plissé gordijn in woonkamer nog twijfel: gaat mee of kan worden overgenomen.				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			



# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

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

# Bekijk deze woning online!

[www.graafarnulfstraat18.nl](http://www.graafarnulfstraat18.nl)



Graaf Arnulfstraat 18, Sint-Oedenrode



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Je bent welkom!



Borchgrave 43 (t.o. Jumbo Centrum)  
5492 AT Sint Oedenrode

0413-472118 | [info@vdlaar.nl](mailto:info@vdlaar.nl)  
[www.vdlaar.nl](http://www.vdlaar.nl)