

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



LIESHOUTSEDIJK 39
SINT-OEDENRODE

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1971
Woonoppervlakte	113 m ²
Externe bergruimte	250 m ²
Inhoud	418 m ³
Perceel	12550 m ²

Bijzonderheden

- Deze woning biedt volop potentieel op een royaal perceel. Zodoende zou dit object ideaal zijn voor de paardenliefhebber;
- De woning verkeert momenteel in een slechte staat. Dit geeft de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om het geheel volledig naar eigen smaak te renoveren;
- Echter biedt dit object ook een mooie kans om hier een nieuw te bouwen woning te realiseren. Wij adviseren hierbij is om vooraf met de gemeente en architect in gesprek te gaan. De woning en de bijgebouwen hebben de enkelbestemming wonen. De achtergelegen wei heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden.
- Door verkoper wordt een bankgarantie en waarborgsom verlangd.
- 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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.

Bijzonderheden



Gezien de slechte staat van deze woning wordt deze verkocht met de "as is-where is" clause. Dit houdt in dat koper bekend is dat de onroerende zaak meer dan 54 jaar oud is en dat de onroerende zaak grondig gerenoveerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'.



Vrijstaande woning met bijgebouw op royaal perceel van maar liefst 12.550 m² gelegen op prachtige locatie aan de Lieshoutsedijk.

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Locatie



Deze woning ligt volledig vrij in een bosrijk gebied, met het prachtige natuurgebied de Moerkuilen aan de overkant. De Moerkuilen is een uniek natuurgebied met een mix van water, bos en weilanden, ideaal voor wandelingen, fietstochten en het spotten van vogels. Een perfecte plek voor natuurliefhebbers!

Daarnaast ligt het gezellige centrum van Sint-Oedenrode en Nijnsel op korte afstand. Hier vind je alle dagelijkse voorzieningen en diverse horecagelegenheden. De uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar. De A 50 ligt namelijk op korte afstand van de woning.







LIESHOUTSEDIJK 39 **SINT-OEDENRODE**





Begane grond

Entree met meterkast, bergkast, toiletruimte en trapopgang. De hal geeft toegang tot de slaapkamer / werkkamer en de woonkamer.



De huidige slaapkamer op de begane grond is voorzien van 2 inbouwkasten.

Slaapkamer



Keuken

Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar. Deze geeft via een loopdeur toegang tot de tuin.

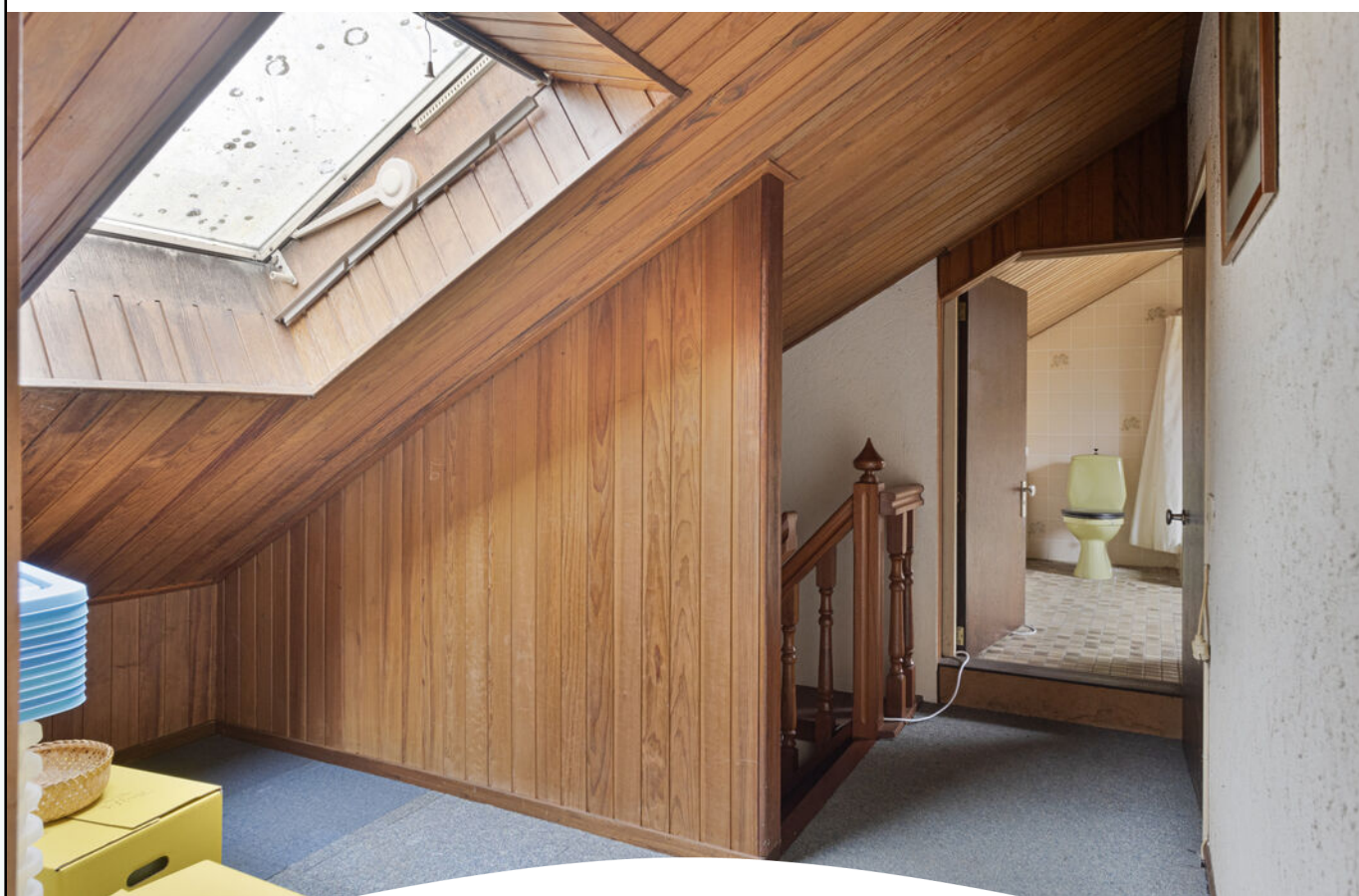




Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en badkamer.

Eerste verdieping





LIESHOUTSEDIJK 39 SINT-OEDENRODE





Bijgebouw

Aan de voorzijde heeft u de beschikking over een carport. Deze geeft toegang tot een berging. Vanuit deze berging heeft u toegang tot 3 paardenstallen en nog een extra schuur. Er is een trap naar de bergzolder.

Aan de rechterzijde van het bijgebouw is er nog bergruimte en aan de achterzijde staat er nog een open schuur. Het perceel is ook te bereiken via de Jekschotseweg. Dit is ideaal om bij de weide en bijgebouw te komen. De wei is ca. 1 hectare groot.





Plattegrond Begane grond



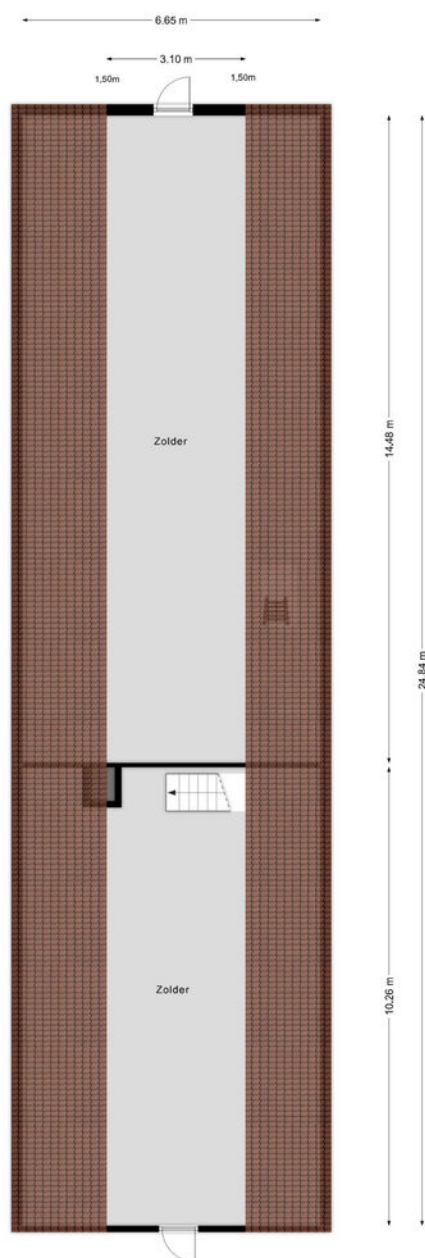
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



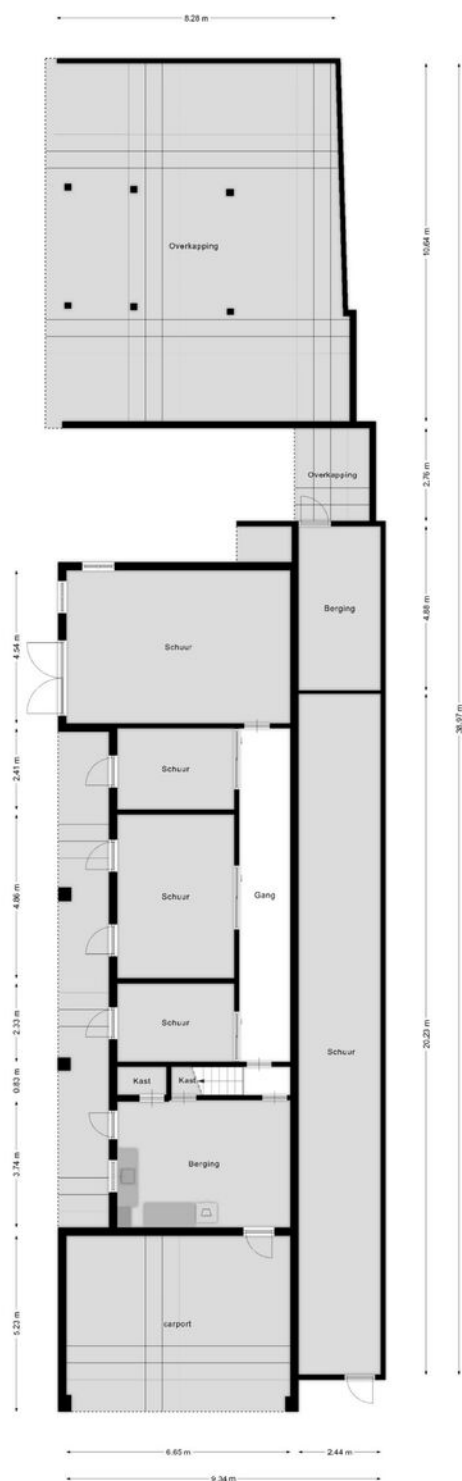
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



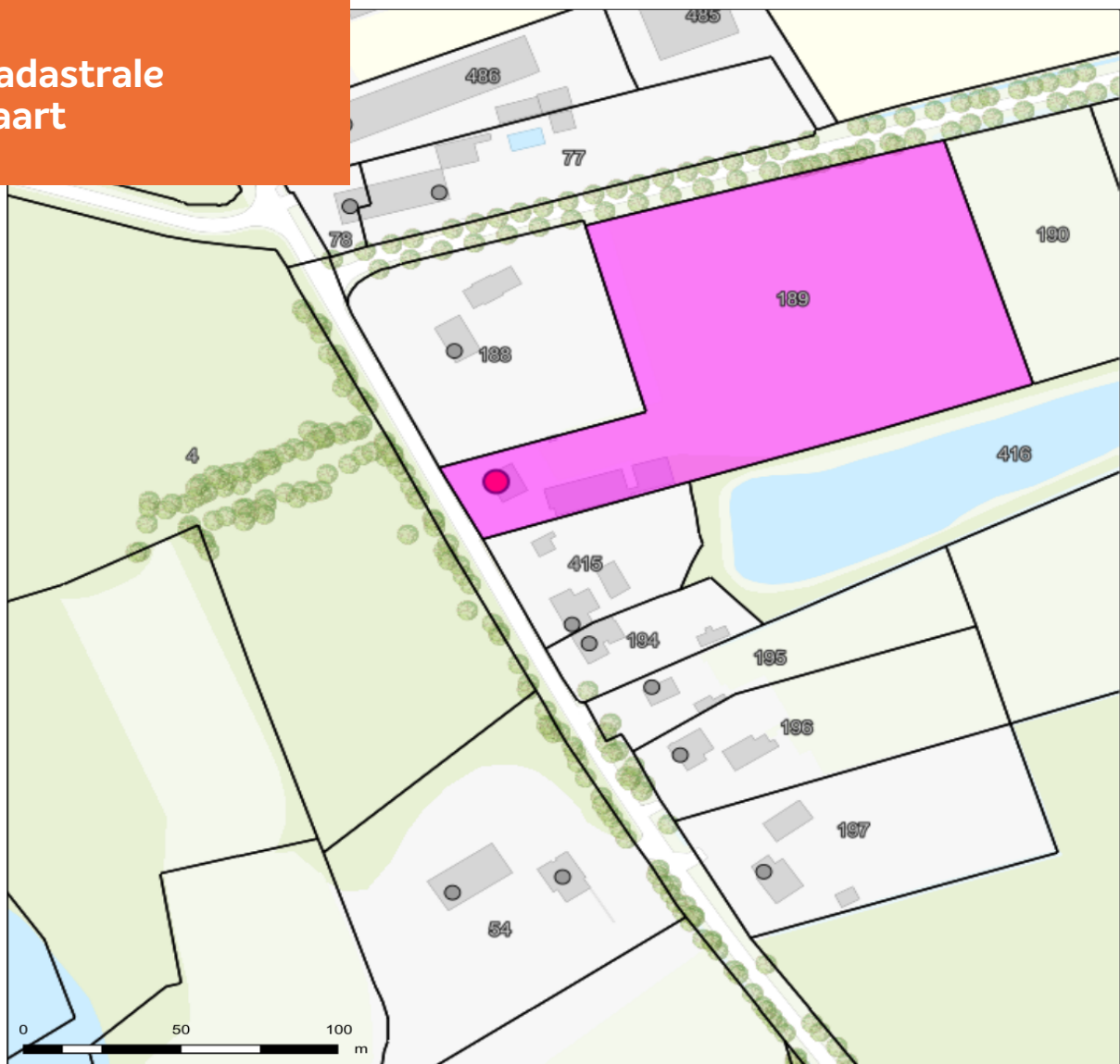
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Schoor



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.zeiler.nl

Kadastrale kaart



Lieshoutsedijk 39 - Sint Oedenrode

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 7-3-2025

Schaal: 1: 1839



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

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. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!