

**ADRIAAN**  
VAN DEN  
**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**BUITEN  
STATE**

**BUITENKANSEN  
IN WONEN**



**HOOGSTRAAT 78**  
**SINT-OEDENRODE**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar                     | 1920                 |
| Woonoppervlakte              | 228 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 14 m <sup>2</sup>    |
| Inhoud                       | 1754 m <sup>3</sup>  |
| Perceel                      | 4.805 m <sup>2</sup> |

## Bijzonderheden

- Karakteristieke woonboerderij uit de jaren '20 met Franse kap;
- Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.805 m<sup>2</sup>, omringd door diverse fruitbomen zoals appel-, pruimen- en hazelnootbomen;
- Gelegen op een unieke locatie met een prachtige zichtlijn over de rondom gelegen landerijen;
- Grote grasweide voor het houden van dieren;
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond van het woonhuis;
- Grote aangebouwde schuur met de mogelijkheid om het woonhuis te vergroten, deze schuur beschikt over 30 zonnepanelen;
- Authentieke en elektrische openslaande schuurdeuren;
- Gastenverblijf aanwezig met potentie om te fungeren als mantelzorgwoning;
- Elektrisch te openen toegangshek;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.



**Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.**

Aanvaarding in overleg

HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE

## Algemeen



Deze karakteristieke woonboerderij uit de jaren '20 ligt op een royaal perceel in een schitterende, groene en landelijke omgeving met vrij uitzicht rondom. Dankzij diverse renovaties biedt de woning maar liefst 228 m<sup>2</sup> aan comfortabel woonoppervlak, waarbij authentieke elementen en hedendaags wooncomfort prachtig in balans zijn. De grote aangebouwde en inpandig bereikbare schuur, deels bij de woning betrokken, zorgt voor volop opslag- en gebruiksmogelijkheden. Meerdere bijgebouwen geven het geheel extra charme, met als absolute plus een gastenverblijf dat in de toekomst dienst kan doen als eventuele Bed and Breakfast of mantelzorgwoning. Een uniek object op een uitzonderlijke locatie – dit is landelijk wonen op zijn best!





In de directe omgeving vindt u het Oud Meer en de uitgestrekte Sonse Bossen, waar volop wandel- en fietsmogelijkheden zijn. Dankzij de ligging aan de Hoogstraat is de woning gunstig gesitueerd ten opzichte van de A2 en de A50, waardoor omliggende steden zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de centra van Sint-Oedenrode en Best liggen dichtbij, op slechts circa 5 km afstand en binnen 7 minuten met de auto te bereiken.



**HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE**

Via de Hoogstraat bereikt u het royale perceel, waar meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor meerdere auto's en zelfs grotere voertuigen.

## Indeling woning





## Begane grond

De woonboerderij wordt betreden via de karakteristieke achterom. Deze bevindt zich aan de zijkant van de woning, bij de tweede deur aan de rechterzijde van de aangebouwde schuur. Via deze entree komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot de overige vertrekken van de woning. De hal biedt verder ook plek voor de garderobe en het gastentoilet.





## Woon- en eetkamer

Via de hal betreden we de prettige, lichte en charmante woonkamer. De ruimte is speels ingedeeld en ademt karakter dankzij authentieke elementen zoals het plafond met houten balken en de robuuste plavuizenvloer. De strak gestucte wanden zorgen, in combinatie met de fijne lichtinval, voor een frisse en huiselijke sfeer. De woonkamer is royaal van opzet en biedt volop vrijheid om deze geheel naar eigen wens in te delen. Zo is er ruimte voor meerdere zitgedeeltes, een comfortabele zithoek, een fauteuil en een grote eettafel, aangevuld met diverse kasten of andere meubels. De sfeervolle houthaard vormt het warme middelpunt van de ruimte en maakt het geheel compleet





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE

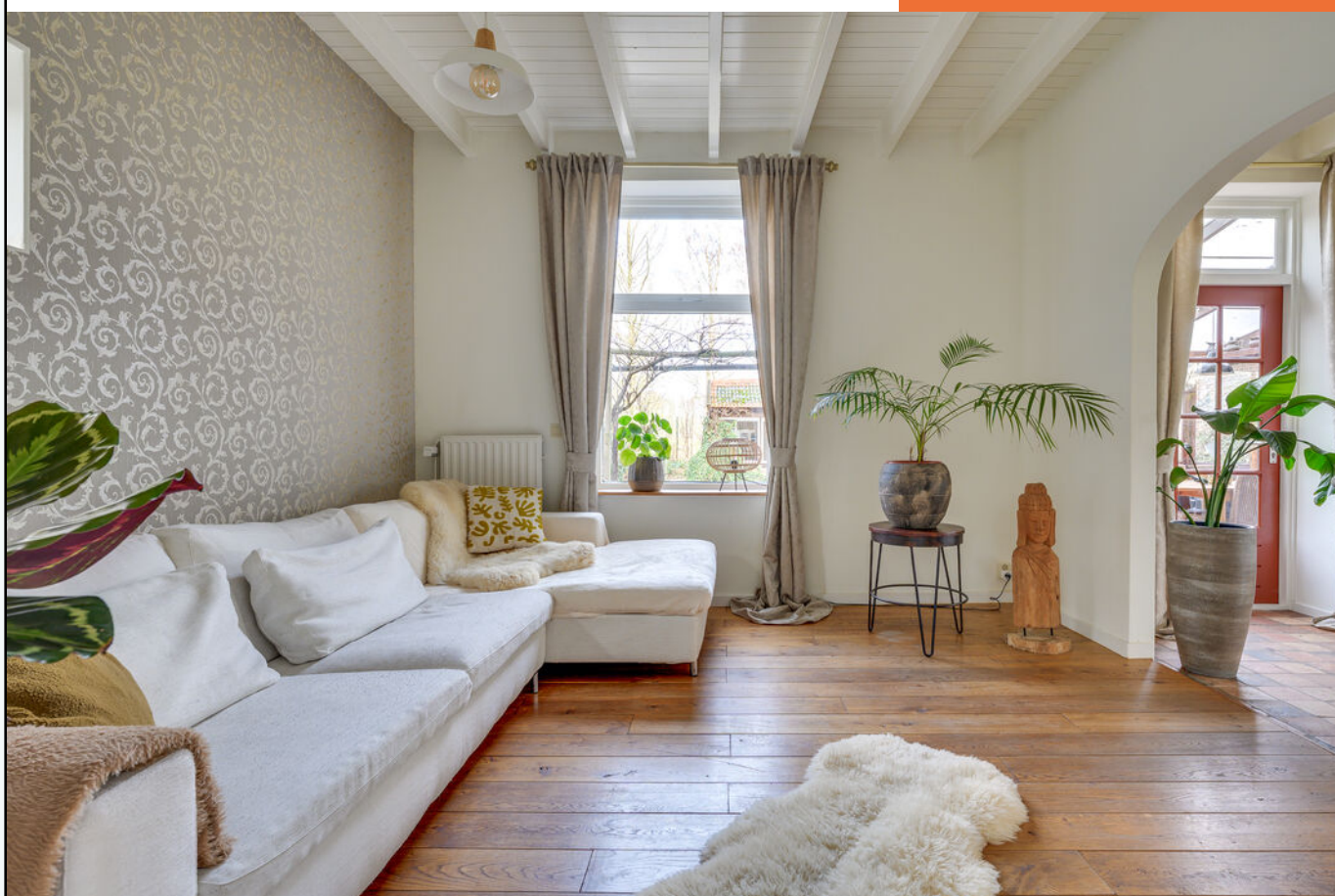


## Zitkamer



Vanuit de woonkamer is er toegang tot een sfeervolle zitkamer, die optisch is gescheiden maar toch in open verbinding staat met de rest van de leefruimte. De doorbraak naar deze kamer is extra charmant dankzij het kleine opstapje en de elegante boogconstructie in het stucwerk. In deze ruimte is bovendien een extra raampje aanwezig met een fraai glas-in-lood detail, wat in combinatie met de houten vloer bijdraagt aan de authentieke uitstraling. De zitkamer is prettig van formaat en biedt volop ruimte voor een grote hoekbank, een tv-meubel en overige elektronica. Of u hier nu wilt ontspannen met een goede film of serie, of juist in alle rust wilt genieten van een boek, dit is een ideale plek.





## Keuken



Vervolgens betreden we de keuken, welke zowel vanuit de zitkamer als de woonkamer toegankelijk is. De keuken is groot van formaat en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel met stoelen, waardoor dit een fijne plek is voor een snel ontbijt in de ochtend of een vlugge maaltijd in de avond. De keuken is volledig uitgevoerd in een landelijke stijl, met houten kastfronten, gemetselde details en een massief werkblad, wat eveneens perfect aansluit bij het karakter van de woonboerderij. Er is volop werk- en opbergruimte aanwezig, mede dankzij een extra kast. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en spoelbak.





## Bijkeuken & badkamer

Vanuit de keuken loopt u door naar de praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt plaats aan zowel een wasmachine als een droger en er is daarnaast voldoende ruimte om eventueel een extra koelkast en vriezer te plaatsen. Wat de bijkeuken extra functioneel maakt, is de directe toegang vanuit de andere zijde van de woonboerderij. Ideaal na een wandeling met de hond of na het verrichten van buitenwerk: vieze schoenen en kleding kunnen hier worden achtergelaten, waardoor de rest van de woning netjes en schoon blijft.

De woning is zelfs levensloopbestendig te noemen, dankzij de aanwezigheid van een badkamer op de begane grond. Dit biedt de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche en een wastafel.





## Multifunctionele ruimte

Tot slot beschikt de begane grond over een multifunctionele ruimte. Momenteel wordt deze benut als praktijkruimte en is volledig afgewerkt met geïsoleerde wanden, een nette vloerafwerking en verwarming. De ruimte is flexibel in te richten en kan uitstekend dienen als royale slaapkamer op de begane grond, een hobbyruimte of een werkruimte aan huis.



## Eerste verdieping



Via de stijlvolle houten trap in de hal bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Deze overloop vormt het centrale punt van de verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

### Slaapkamers

Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de verste zijde van het huis en biedt een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. De kamer is royaal van formaat, met voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens goed van afmetingen en kunnen volledig naar eigen wens worden ingericht. Dankzij meerdere raampartijen valt hier ook volop daglicht binnen en geniet u ook hier van prettig uitzicht over de omgeving.





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE



De badkamer op de verdieping is zeer royaal van opzet en biedt alles wat u nodig heeft. Zo is er een ruime douche, een comfortabel ligbad, twee wastafels en een toilet. De wanden zijn netjes tot het plafond betegeld, gecombineerd met een stijlvolle houtlook laminaatvloer. Voor een aangename temperatuur is de ruimte voorzien van zowel een verwarmingsradiator als heteluchtverwarming, zodat het ten alle tijden comfortabel voelt. Tot slot is er zowel de mogelijkheid om mechanisch te ventileren, als natuurlijk door middel van het raam open te zetten.

## Badkamer





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE



## Schuur

De grote aangebouwde schuur is zowel via de begane grond van het woonhuis als via de grote openslaande deuren aan de voorzijde toegankelijk. De schuur biedt enorm veel ruimte, ideaal voor opslag van spullen en perfect te benutten door hobbyisten of verzamelaars. Uiteraard zijn de mogelijkheden uitgebreider: de ruimte kan volledig naar eigen wens worden gebruikt of worden omgebouwd. De gestorte betonnen vloer maakt het mogelijk om ook zwaardere voertuigen hier veilig te stallen. Via een vlizoluik en houten trap is er bovendien een vide bereikbaar, die extra opslagruimte biedt. Op deze verdieping bevindt zich tevens de CV-installatie van het woonhuis en de omvormer van de zonnepanelen. Tot slot kunt u via deze verdieping doorlopen naar de eerste verdieping van het woonhuis, waardoor de schuur zelfs de mogelijkheid biedt om het woonoppervlak van de woning uit te breiden.





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE

## Gastenverblijf

Op het perceel bevindt zich een sfeervol gastenverblijf, dat in de toekomst uitstekend kan worden gebruikt als Bed & Breakfast of mantelzorgwoning. Het verblijf beschikt over een woonkamer en een slaapkamer en heeft een prettig formaat van circa 45 m<sup>2</sup>. Het is volledig geïsoleerd en voorzien van een eigen meterkast, naast de eigen meterkast beschikt het over een wateraansluiting en aansluiting op het riool. De karakteristieke houten balken in het interieur sluiten perfect aan bij de stijl van de overige opstallen op het perceel, waardoor het geheel een harmonieuze en authentieke uitstraling heeft.





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE



## Buitenruimte binnenplaats



Het royale perceel van deze woonboerderij is werkelijk een plaatje en biedt een zee aan ruimte, met een totale oppervlakte van maar liefst 4.805 m<sup>2</sup>. Het perceel is verdeeld in een gedeelte met de bebouwing en een uitgestrekte weide, ideaal voor het houden van dieren. Het bebouwde gedeelte heeft de beschikking over gras, beplanting en authentieke kinderkoppen, wat zorgt voor een sfeervolle binnenplaats waar u heerlijk kunt vertoeven. Voor beschutte momenten of wanneer het weer minder meewerkt, is er een houten veranda aangebouwd aan de woning. Deze is volledig af te sluiten en kan zelfs worden verwarmd met een houtkacheltje, waardoor u hier het hele jaar door kunt genieten.



HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE





HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE



## Zij- en voortuin

Naast de binnenplaats beschikt het bebouwde gedeelte van het perceel over een zij- en voortuin, rijk aan groen met meerdere bomen en diverse beplanting. Dit geeft het geheel een ruimtelijk en uitgestrekt gevoel, waarbij aan de rechterzijde geen directe burens aanwezig zijn en u een prachtig uitzicht heeft over de naastgelegen weides. Het vrijstaande houten tuinpaviljoen naast de woning, is een ideale plek om in de warmere maanden onder te zitten en te genieten van de buitenlucht. Daarnaast is er een charmante vijver aanwezig, compleet met vlonder.





Via de afsluitbare looppoort aan de achterzijde van het perceel wandelt u zo, zonder een verharde weg te hoeven passeren, door de landerijen richting Boskant, waar het in de zomer heerlijk vertoeven is op het zonnige terras.



## Weide

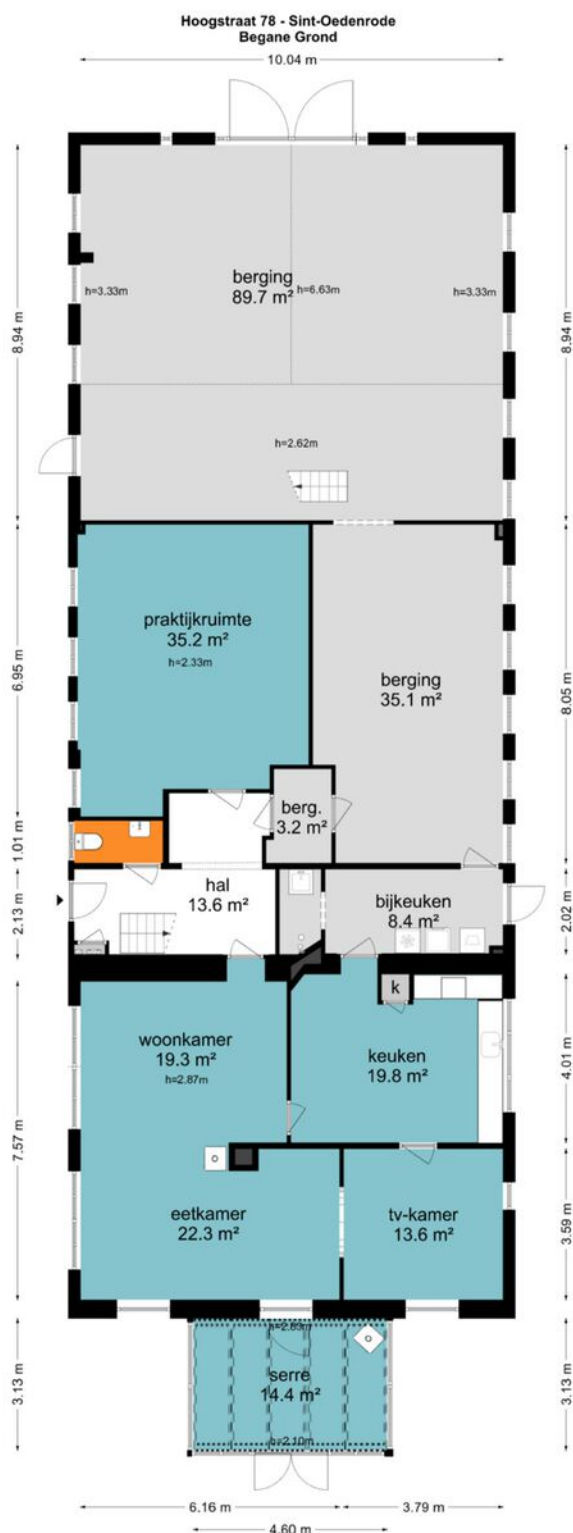


Zoals eerder genoemd beschikt de woonboerderij over een royaal perceel, met aan de achterzijde een brede weide. Deze biedt de mogelijkheid om dieren aan huis te houden en ze hier heerlijk te laten grazen. Het perceel is volledig afgesloten en voorzien van houten palen met gespannen draad. De houten bebouwing op dit deel van het perceel leent zich perfect als stalletje of als opslag voor stookhout. Het uitzicht over de achterliggende landerijen is werkelijk een plaatje en de unieke zichtlijn vanaf de woonboerderij maakt dit een bijzonder charmante plek. In de warmere maanden staat de bomenrij achter het perceel volledig in bloei, wat niet alleen een lust voor het oog is, maar ook bijdraagt aan een aangenaam klimaat rondom de woning.

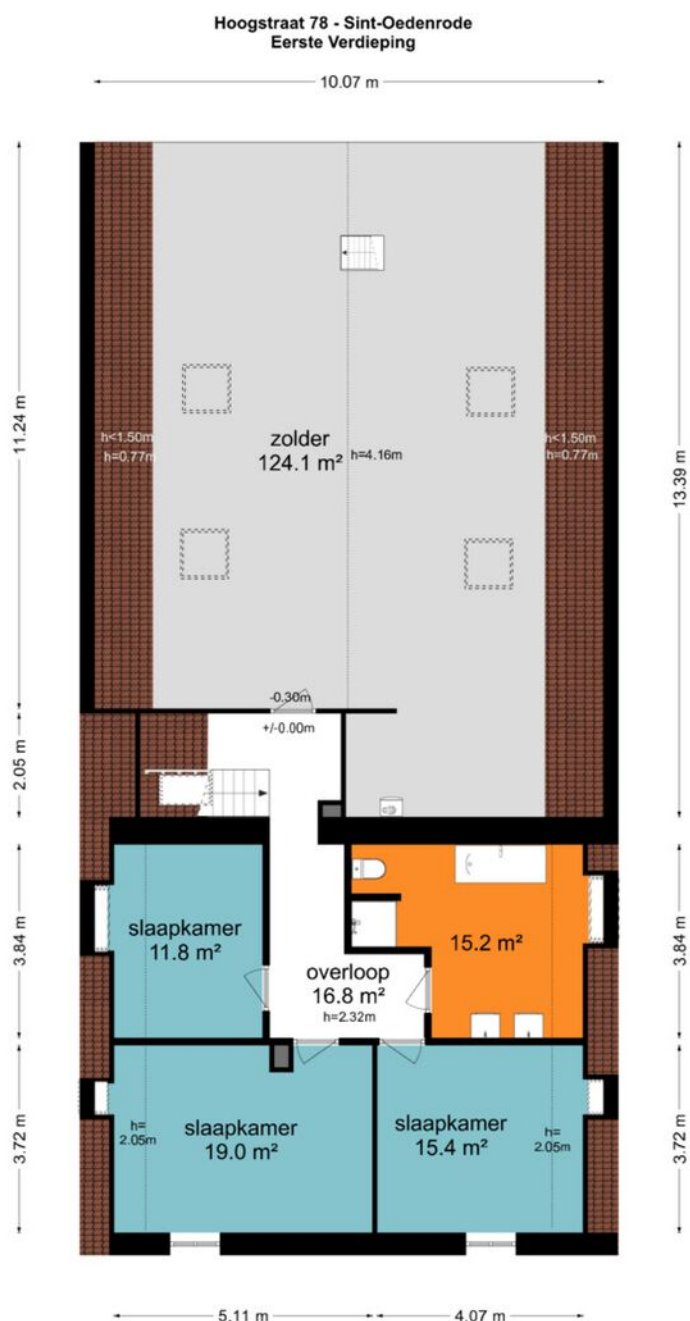




## Plattegrond begane grond

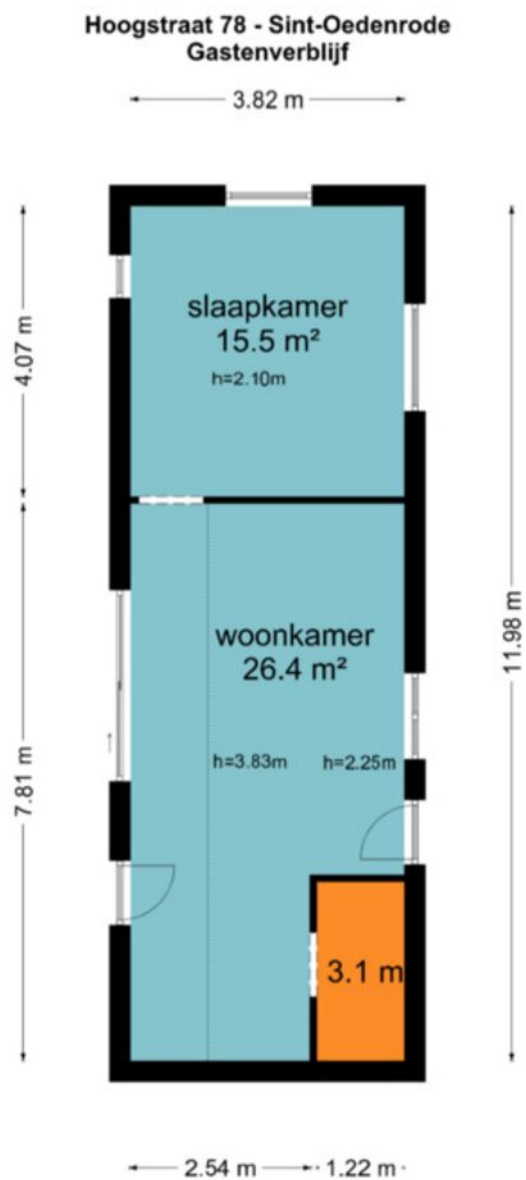


## Plattegrond eerste verdieping



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

## Plattegrond gastenverblijf



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

## Kadastrale kaart



### Hoogstraat 78, Sint-Oedenrode

Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 22-1-2026

Schaal: 1: 1837



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 dat 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

**HOOGSTRAAT 78 SINT-OEDENRODE**

# 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



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

# BUITEN STATE

## BUITENKANSEN IN WONEN



**Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!**

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

### KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

#### Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

#### Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

#### Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

#### En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.



## 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!**