

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Bergweg 8**

Vraagprijs € NaN,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1995
- Perceeloppervlakte: 435 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 652 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 183 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 5
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Nefit Topline, gashaard
- Ligging: in woonwijk, vrij uitzicht
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Ideale GEZINSWONING!

Bent u op zoek naar een gezinswoning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin én een rustige ligging? Dan is deze charmante woning precies wat u zoekt. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een speel-/werkkamer, een sfeervolle tuinkamer en de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond, biedt dit huis alle comfort voor nu en de toekomst. Gelegen aan een rustige straat met vrij uitzicht, in een kindvriendelijke buurt en met het buitengebied om de hoek. Hier woont u heerlijk rustig met alle voorzieningen binnen handbereik.



## Sfeervol

Bij binnenkomst valt direct de eigentijdse landelijke afwerking op, met strak gestucte wanden en een natuurstenen vloer. In de hal bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de diverse raampartijen en biedt een vrij uitzicht. Een sfeervolle gashaard zorgt voor extra gezelligheid. Via een schuifpui heeft u toegang tot de tuinkamer.





## Woonkeuken

De aangrenzende woonkeuken beschikt over een groot L-vormig keukenmeubel met veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een spoelbak, een 6-pits gaskookstel, afzuigkap, oven, combi-oven/ magnetron, koelkast en vaatwasser. Ook vanuit de keuken bereikt u via een schuifpui de tuinkamer.





## Royale tuinkamer

De tuinkamer is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een grote lichtstraat. De glazen wand is volledig te openen, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een heerlijke plek om te ontspannen of tot laat in de avond buiten te vertoeven!



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

Bel me op  
073 544 21 00  
of maak een  
afspraak.



## Multifunctioneel

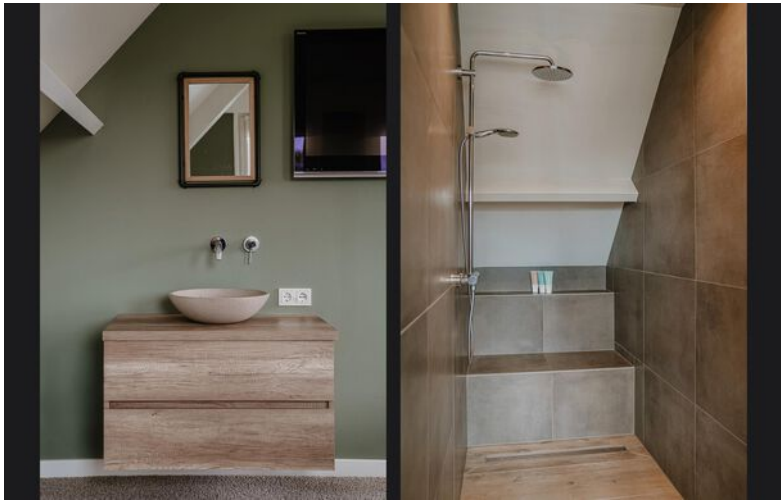
In de bijkeuken vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een wasbak. Hier zijn tevens voorzieningen aanwezig voor het realiseren van een badkamer. De speel-/werkkamer is afgewerkt met een mooie pvc-vloer en ideaal als thuiswerkplek of als slaapkamer op de begane grond, wat de woning levensloopbestendig maakt. Via een tussenportaal bereikt u een kast met de cv-installatie en het toilet met inbouwcloset en fonteintje.





## Veel ruimte op de eerste verdieping

De hoofdslaapkamer is ruim en uitstekend afgewerkt met strak stucwerk en vloerbedekking. Dankzij de dakkapel (2018) met draai-/kiepramen en elektrische rolluiken is een royale kamer ontstaan. De slaapkamer beschikt over een inloopkast, wastafelmeubel en een en-suite badkamer met ruime inloopdouche. Twee slaapkamers zijn voorzien van een zeilvloer, terwijl de andere twee slaapkamers beschikken over een dakkapel, vloerbedekking en een nette afwerking. Vanuit de overloop is de tweede verdieping bereikbaar, die momenteel in gebruik is als een open ruimte met veel bergruimte. Hier is desgewenst eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.



Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**







## Complete badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel met spiegel, inbouwcloset, douche en ligbad. Een te openen raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.





## Verzorgde tuin

De voortuin is fraai aangelegd met kiezelstenen, een plantenbak met sierboom en vaste beplanting. Op de oprit is ruimte voor maar liefst drie auto's. De achtertuin is bereikbaar via een looppoort vanaf de oprit en vanuit de woning.



## Veel privacy!

De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuiden, zodat u de hele dag van de zon kunt genieten. Achterin de tuin staat een tuinhuis, ideaal voor het opbergen van (tuin)gereedschap en tuinmeubelen. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim terras en een groot gazon. Op het dak van de woning liggen 20 zonnepanelen (2024), wat bijdraagt aan een energiezuinig en duurzaam wooncomfort.





## Woonlocatie

Deze woning is gelegen aan een fraaie, rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk in Eerde. Tegenover de woning bevindt zich een groenvoorziening met een speeltuin voor kinderen. Op korte afstand ligt het prachtige buitengebied, ideaal voor wandelingen. Het bruisende centrum van Schijndel en Veghel, met een breed aanbod aan winkels, horecagelegenheden en supermarkten, is goed bereikbaar. In Eerde vindt u onder andere een basisschool, bakker, groenteboer, dorpswinkel, natuurtuin de Eerdse Bergen en camping Het Goeie Leven. Voor wie wat verder weg wil, zijn steden als Uden en Eindhoven snel te bereiken via de nabijgelegen A50.



## BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## EERSTE VERDIEPING



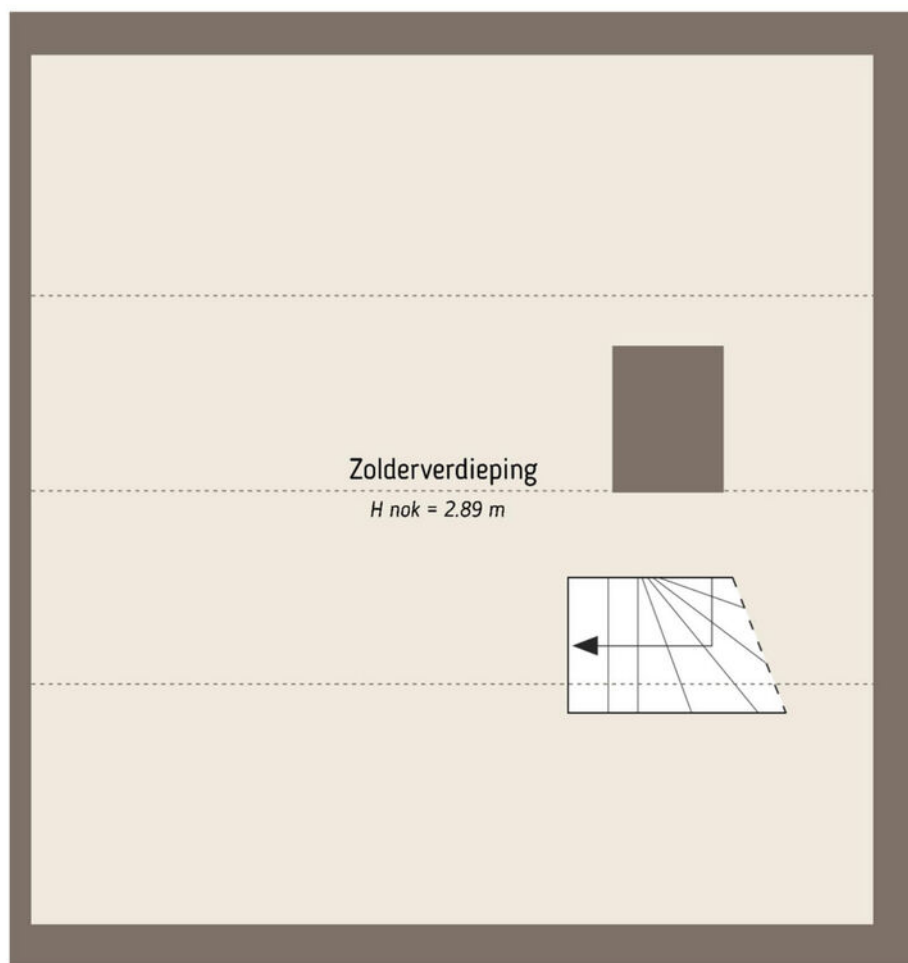
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## TWEEDE VERDIEPING

5.83 m

6.02 m

6.02 m



Zolderverdieping

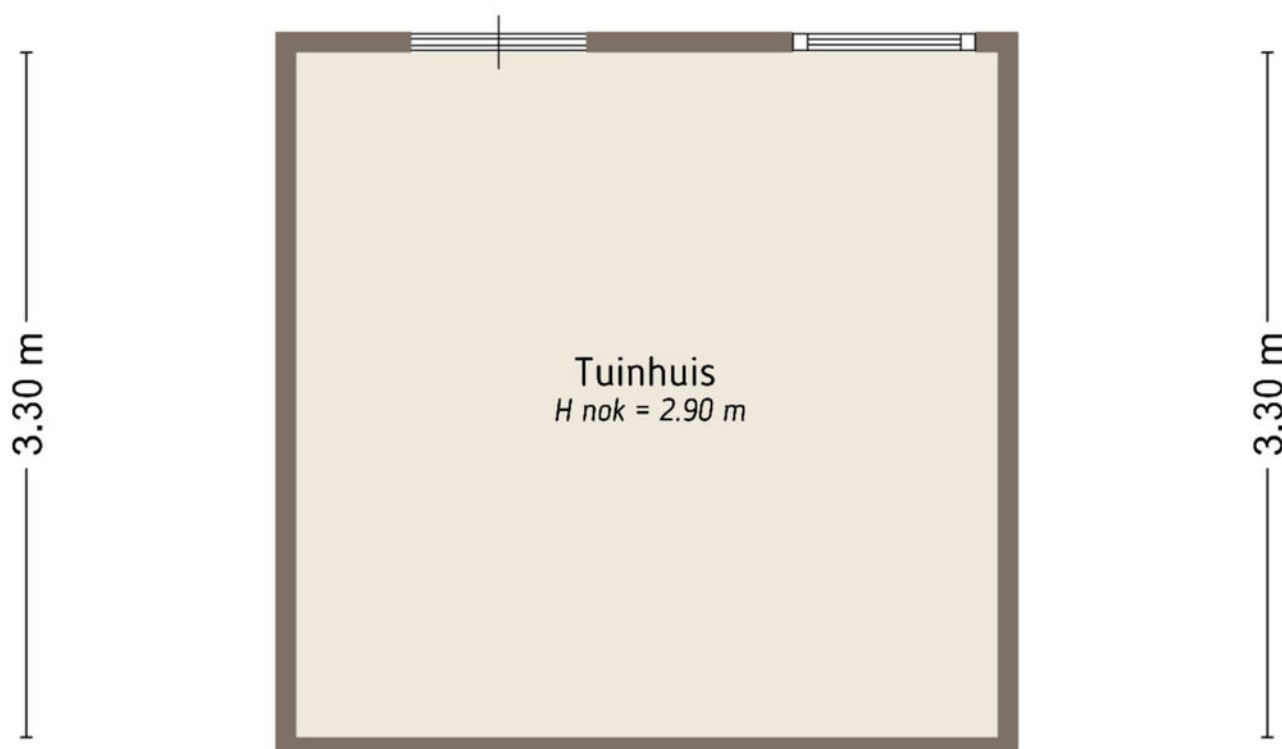
H nok = 2.89 m

5.83 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## TUINHUIS

3.38 m



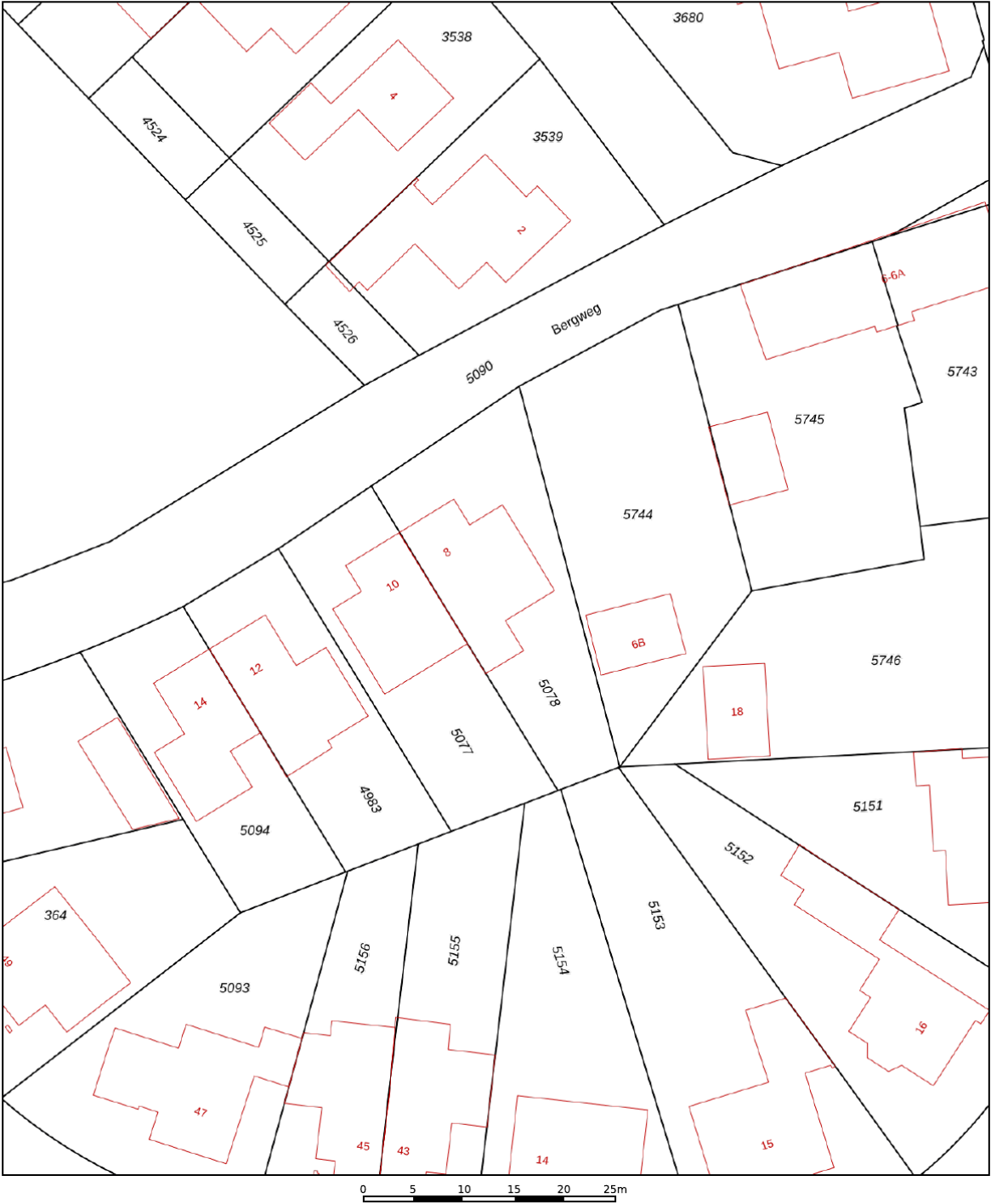
3.38 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Veghel

F

5078

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2022

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.

# Wat vind jij belangrijk in je leven?

## Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [demakelaarvanhier.nl](http://demakelaarvanhier.nl)

**Monique van Rijbroek**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| - Wandlampen                             |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - Vinyl                                  | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Gashaard                               | X             |          |              |
| - U-bank woonkamer                       |               |          | X            |
| - Ronde tafel keuken                     |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |

# Lijst van roerende zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser                                                        | X             |          |              |
| - Oven + gaskookplaat                                               | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - Alles wat vast zit                                                | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - Alles wat vast zit                                                | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Airconditioning                                                     | X             |          |              |
| Rolluiken                                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | X             |          |              |
| Elektrische heater tuinkamer                                        | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |

# Lijst van roerende zaken

|                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging         | X             |          |              |
| Infrarood verwarming tuinkamer |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>           |               |          |              |
| Overige tuin, te weten         |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)          | X             |          |              |
| - Trampoline                   |               |          | X            |
|                                |               |          |              |

# Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?** Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?** Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?** Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?** Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

**Jochem Kroon**  
Meierijstad Makelaar

**MeiërijStad**  
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00  
[info@demakelaarvanhier.nl](mailto:info@demakelaarvanhier.nl)



