



### **DE SCHEIFELAAR 240 - VEGHEL**

In de exclusieve villawijk "De Scheifelaar" bevindt zich deze royale villa. Niet alleen de ruimte, maar ook de indeling en verhoudingen geven het huis een sfeervol en harmonieus karakter. Dankzij de unieke indeling maakt dit een ideale plek voor het hele gezin. Ook rondom de woning valt er veel te bewonderen. Een groot deel van het perceel van maar liefst 1.387 m<sup>2</sup> is ingericht als tuin, prachtig aangelegd met borders, bomen, een gazon, diverse terrassen en overkappingen. De woning ligt op een fijne en rustige locatie waar u volledig tot rust kunt komen.

**Ligging:** Wonen op De Scheifelaar biedt volop voordelen. De woning ligt aan een rustige straat in een groene omgeving. Op loopafstand bevindt zich een natuurgebied, ideaal voor een wandeling of om even helemaal tot rust te komen. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het bruisende centrum van Veghel of op de trendy Noordkade. Winkels, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar.

#### **Indeling en afwerking:**

**Begane grond:** royale hal/entree, garderobekast met meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje, bijkeuken met keukenblok en spoelbak, vrieskast in wandmeubel, aansluiting voor wasappatuur, woonkamer met marmeren schouw en gashaard, via openslaande deuren naar

terras/tuin, leeskamer met kastenwand, tv kamer met kastenwand, woonkeuken met keukeninrichting voorzien van 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koffieapparaat (defect), koelkast, eetkamer met openslaande deuren aan voorzijde van de woning, trapportaal met opslagruimte onder trapopgang.

**Vrijstaande garage:** met platdak voorzien van stalen kanteldeur naar afsluitbare oprit en openslaande deuren naar tuin. De garage is voorzien van water en elektriciteit.

**Luxe hooiberg:** met rieten kap als tuinoverkapping in achtertuin.

**1<sup>e</sup> verdieping:** royale overloop, toilet met fonteintje, 5 slaapkamers waarvan één in gebruik als werkkamer met vaste bureauopstelling, badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel in wandmeubel.

**2<sup>e</sup> verdieping:** met vaste trap bereikbaar, royale overloop en bergingruimte, slaapkamer 6, afgesloten cv-ruimte.

#### **Voorzieningen:**

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmteafgifte middels radiatoren en vloerverwarming op begane grond en badkamer. Bouwjaar cv-combiketel 2022, merk Remeha.
- Close-in-boiler in keukeninrichting.
- Alarm aanwezig.
- Mechanische ventilatie.

#### **Bouw:**

De woning is gebouwd in 1995. De woning is voorzien van paalfundering en kruipruimte, opgetrokken uit metselwerk in spouwuitvoering, betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren, hellend dak en voorzien betonpannen.

Het woonhuis heeft een bruto inhoud van 1034 m<sup>3</sup>, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 284,6 m<sup>2</sup> en de gebruiksoppervlakte externe bergingruimte bedraagt ca. 23,5 m<sup>2</sup>.

*Voor deze woning is een meetrapport opgemaakt conform branche-brede meetinstructie.*

#### **Energie label:**

De woning heeft een Energie label C, geldig tot 13 september 2029.

#### **Perceel:**

- Kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie M, nummers 1007 en 1452, groot respectievelijk 9 are en 77 centiare en 4 are en 10 centiare (totaal: 1.387 m<sup>2</sup>), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.

**Bijkomende kosten:**

- De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting: percentage kan variëren wij adviseren uw belastingadviseur te raadplegen.
- De kosten welke de notaris rekent voor het opmaken van de akte van levering.
- Financieringskosten (bemiddelingskosten, taxatiekosten, notariskosten) welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek en de keuze van de geldverstrekker/hypotheekadviseur.
- Verrekening van de eigenaarslasten (onroerende zaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten) over het lopende jaar: de hoogte van de kosten is afhankelijk van de datum waarop de notariële overdracht plaatsvindt.

**Aanvaarding:**

In overleg met verkoper te bepalen.

**Vraagprijs:**

€ 1.095.000,-- kosten koper.

**Makelaar van de verkoper:**

DRAGT MAKELAARS O.G.

Poort van Veghel 4931 A

5466 SB VEGHEL

e-mail: [info@dragtmakelaars.nl](mailto:info@dragtmakelaars.nl)

website: [www.dragtmakelaars.nl](http://www.dragtmakelaars.nl) & [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

telefoon:

0413-363850 (Kantoor)

06-53186220 (Marcel van den Hurk)

06-44656210 (Rob Zwartjes)

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop hetgeen betekent dat wij de belangen van de verkoper zullen behartigen. Wilt u ook dat uw belangen bij de aankoop worden behartigd door een "professional" dan adviseren wij u naar een NVM-makelaar te stappen en te informeren wat deze voor u kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning is het aan te bevelen om uw financiële situatie te laten bekijken. Indien u dit nog niet heeft gedaan of u wilt een "second opinion" dan adviseren wij u contact met ons op te nemen:

**Tel. 0413-363850**

**e-mail: [info@dragtmakelaars.nl](mailto:info@dragtmakelaars.nl)**

Nadat u uw financiële mogelijkheden heeft laten bekijken, kunt u met ons contact opnemen voor het uitbrengen van een bieding. Een bieding houdt in dat u een voorstel doet over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarde welke u aan de koop verbindt en de

eventueel over te nemen roerende zaken. Wij zullen uw bieding met verkoper bespreken en u zo spoedig mogelijk berichten over de reactie van de verkoper. Nadat met verkoper mondeling overeenstemming is bereikt, zullen wij de afspraken vastleggen in de koopovereenkomst. Indien u niet geïnteresseerd bent in deze woning dan stellen wij het toch zeer op prijs zo spoedig mogelijk na de bezichtiging uw reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Een telefoontje lijkt ons een kleine moeite.

### **INFORMATIE VOOR DE KOPER**

De informatie die is opgenomen in deze brochure is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

#### **Aansprakelijkheid**

De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

#### **Opgegeven maten**

De opgegeven maten zijn circa maten.

#### **Onderzoek plicht koper(s)**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

#### **Op ons kantoor ligt de volgende informatie ter inzage:**

- Eigendomsbewijs van de woning
- Kadastraal uittreksels
- Kadastrale situatietekening
- Lijst van zaken
- Vragenlijst voor de verkoop van een woning

#### **Waarborgsom of garantie**

Wij werken standaard met een bankgarantie. Bij het tot stand komen van een overeenkomst wordt koper geacht 10% van de koopsom als waarborg te storten bij de notaris binnen 1 week na onvoorwaardelijke koopovereenkomst. Een en ander wordt hieronder nader toegelicht.

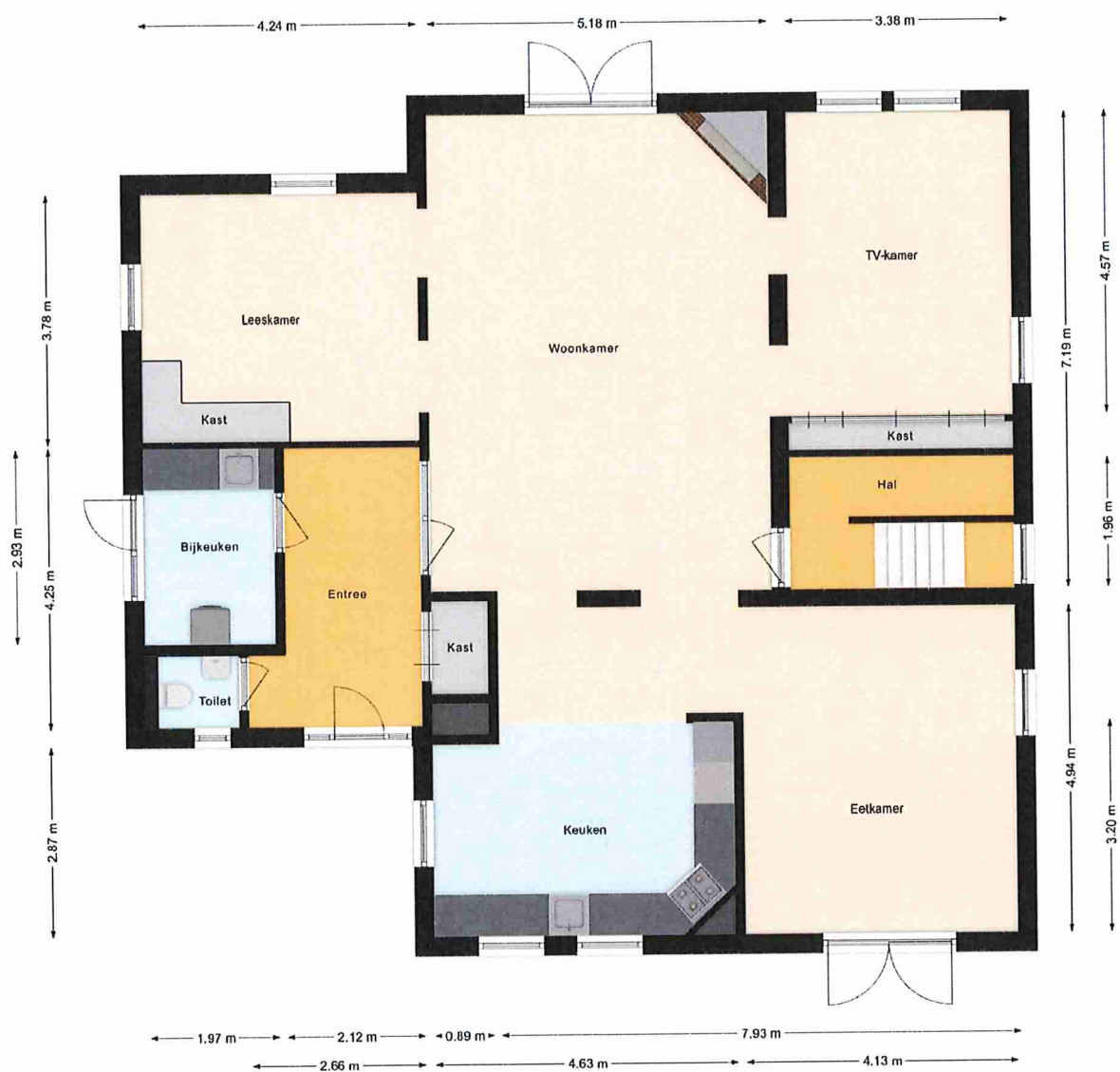
In de koopakte wordt opgenomen dat koper binnen twee weken na het totstandkomen van koopovereenkomst een gedeelte van de koopsom voldoet. Dit bedraagt 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Het is gebruikelijk en verstandig deze waarborgsom te storten bij een derde (bijvoorbeeld de notaris). De waarborgsom kan eventueel worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

De bank geeft dan een garantieverklaring af, die binnen de termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Heeft u na het lezen van deze tekst nog vragen of wilt u een toelichting? Kijk dan eens op de NVM site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of neem contact met ons op.

*Bij de samenstelling van deze informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijvingen of tekeningen.*

# Begane grond

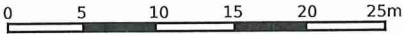
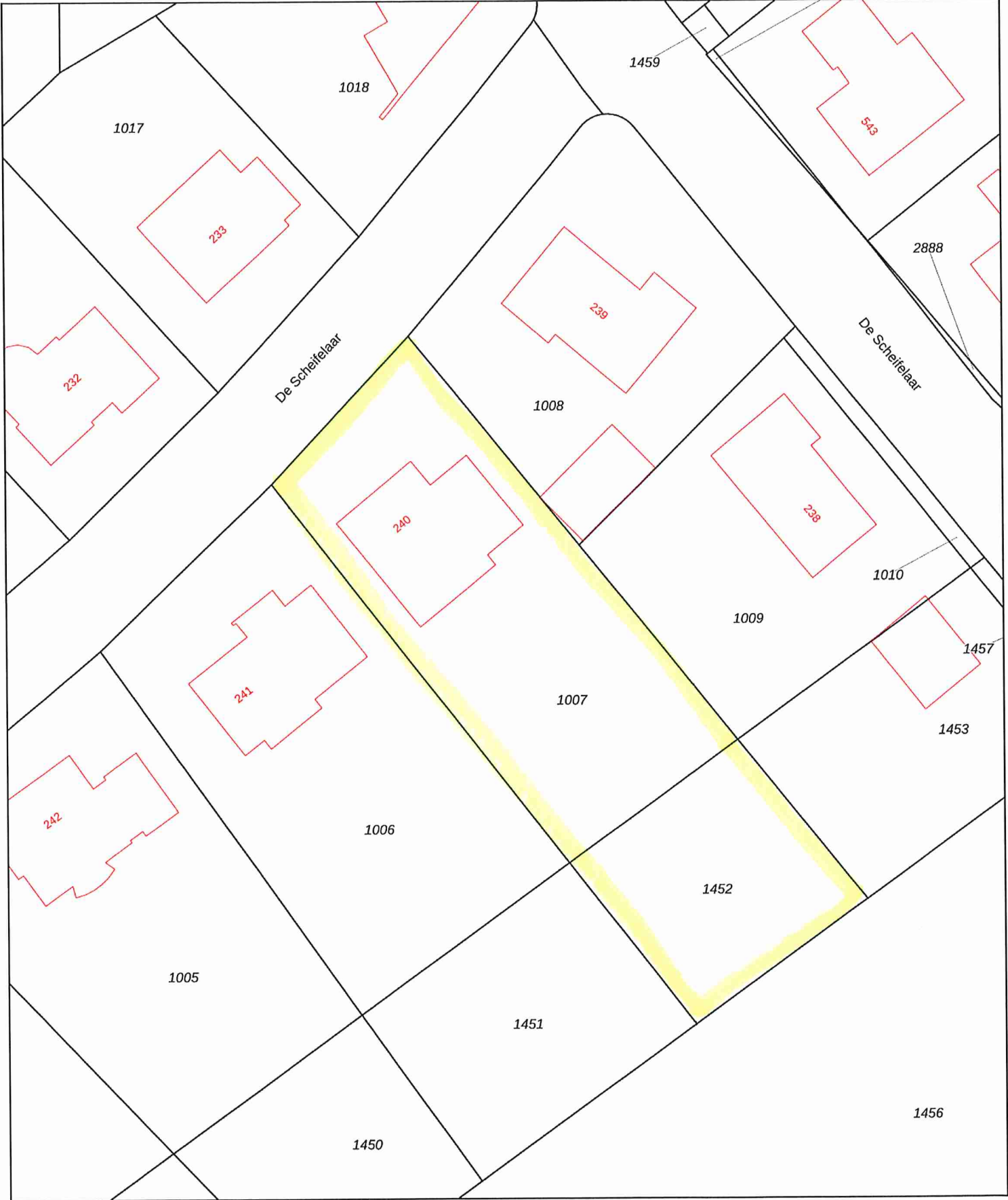


# 1<sup>e</sup> verdieping



## 2<sup>e</sup> verdieping





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veghel

N

1007

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.

kadaster