



ROEKDONK 12 - VEGHEL

Op een goede locatie, een zeer goed onderhouden moderne vrijstaande woning met een ruime oprit aan de achterzijde, garage/berging (ideaal voor beroep of hobby aan huis), houten tuinberging, veel privacy biedende achtertuin op het zuidoosten, sfeervolle woonkamer met hoogteverschillen, 4 slaapkamers op de verdieping, keurig sanitair en strakke keukeninrichting. Verder gelegen nabij diverse scholen, huisarts, speeltuinen en winkelcentrum "De Bunders". Het centrum van Veghel ligt op fietsafstand.

Indeling en afwerking:

Begane grond: royale hal met gietvloer, vaste kapstok met ingebouwde led-verlichting, meterkast en vaste open trap naar 1^e verdieping, toilet bestaande uit een vrijhangend toilet, fonteintje en gietvloer, via stijlvolle taatsdeur naar sfeervolle woonkamer met zitkamer, sfeervolle hoogteverschillen (vloerverwarming in het lagere gedeelte), gashaard, diverse inbouwkasten en -laden, gietvloer en openslaande deuren naar tuin, halfopen keuken met gietvloer en keurige L-vormige keukeninrichting bestaande uit diverse kasten, laden, kastenwand, composiet werkblad met rvs spoelbak en de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine, combi-oven-/magnetron, koffiemachine, bijkeuken met luik naar bergzolder, uitstortgootsteen, inbouwkast en gietvloer, bergzolder met cv-combiketel, ruime aangebouwde garage (tevens geschikt voor beroep of hobby aan huis) met vloerbedekking tegels en pvc vloer, insteekzolder, openslaande deuren naar oprit, omvormer en aansluiting voor wasmachine.

Achtertuintuin: onder architectuur aangelegde achtertuin (2010) met vijverpartij, zonneterrassen, houten tuinberging, achterom en ruime oprit voor meerdere auto's.

1^e verdieping: overloop met vloerbedekking, slaapkamer rechtsvoor met vloerbedekking, wastafel in meubel en insteekzolder/hoogslaper, slaap-/werkkamer middenvoor met vloerbedekking, slaapkamer linksvoor met vloerbedekking, keurige badkamer met ruime inloophdouche voorzien van regendouche en handdouche, twee wastafels, vrijhangend toilet en tegelvloer, doorloopkamer in gebruik als inloopkast met vloerbedekking naar royale "ouder" slaapkamer voorzien van vloerbedekking en led-inbouwspots.

Voorzieningen:

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmteafgifte middels radiatoren, vloerverwarming in verlaagde gedeelte woonkamer en elektrische vloerverwarming in de badkamer. Bouwjaar Remeha HR cv-combiketel, 2022 (eigendom).
- Warmwatervoorziening geschiedt middels de cv-combiketel.
- Isolatie: dubbelglas (1^e verdieping) en triple glas (grotendeels begane grond), vloerisolatie in verlaagde gedeelte woonkamer (2010), spouwmuurisolatie (bouwjaar) en dakisolatie (bouwjaar) en dakisolatie garage (2019).
- 15 zonnepanelen op dak woning, installatiejaar 2019. Omvormer in garage.
- Nagenoeg gehele begane grond voorzien van spanplafond met ingebouwde hoogwaardige led-spots en geïntegreerde schilderijrails langs de wanden.
- Diverse vaste horren aanwezig.
- Het glas van nagenoeg de gehele begane grond vervangen naar triple glas, november 2023.
- Schilderwerk buitenzijde (kozijnen en gevels), 2024.
- Nieuwe dakpannen, panlatten en isolatiefolie, 2024.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1979, betonnen fundering, opgetrokken uit steen in spouwuitvoering, betonnen begane grond en 1^e verdiepingvloer, houten dakconstructie en gedekt met pannen. In 2010 is de woning verbouwd: volledige herinrichting begane grond, uitbouw achterzijde en "ouder" slaapkamer op de 1^e verdieping.

De woning heeft een totale inhoud van ca. 703 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 173,40 m², de overige inpandige ruimte bedraagt ca. 23,10 m² en de externe bergruimte bedraagt ca. 8½ m².

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

Energielabel:

De woning heeft een Energielabel B, geldig tot 26 november 2030.

Perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie K, nummer 1379, groot 4 are en 90 centiare (490 m²), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.
- De ligging van de achtertuin t.o.v. de zon is zuidoost en de diepte bedraagt ca. 12 meter.
- De zij- en achtertuin is voorzien van een oprit voor meerdere auto's, houten tuinberging, sierbestrating, siergrind, zonneterrassen, gazon, vaste planten, vijver, verlichting, elektra aansluitingen, buitenkranen en sproei-installatie.
- De onder architectuur aangelegde voortuin is voorzien van sierbestrating, siergrind, vaste planten, overdekte entree, verlichting, elektra aansluitingen en sproei-installatie.
- Achterom mogelijk via poort in de achtertuin en oprit.

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 (afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten) welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek en de keuze van de geldverstrekker.
- 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:

€ 695.000,-- kosten koper.

Makelaar van de verkoper:

DRAGT MAKELAARS O.G.

Poort van Veghel 4931 A

5466 SB VEGHEL

e-mail: info@dragtmakelaars.nl

website: www.dragtmakelaars.nl & 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

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 ASPIRANTKOPER

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 enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

OPGEGEVEN MATEN

De opgegeven maten zijn circa maten.

ONDERZOEKSP LICHT 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
- Lijst van roerende zaken
- Kadastraal uittreksel

HET DOEN VAN EEN BOD:

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden. NB: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

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 de afgesproken termijn. 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.

NIUWE WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is niet langer geldig.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een getekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De ontbinding van de koopovereenkomst door de koper geschiedt door een mededeling van de koper aan de verkoper. Het is aan te raden dit bij aangetekende brief te doen.

Op de termijn van drie dagen is de Algemene termijnenwet van toepassing, waardoor de termijn wordt verlengd als twee of meer van de dagen een zaterdag, zondag of feestdag zijn. De feestdagen buiten beschouwing gelaten werkt dit als volgt:

Dag van ontvangst:	Bedenktijd eindigt op:	Aantal kalenderdagen:
Maandag	Donderdag	3
Dinsdag	Vrijdag	3
Woensdag	Maandag	5
Donderdag	Maandag	4
Vrijdag	Dinsdag	4

KADASTRALE INSCHRIJVING VAN KOOPOVEREENKOMST

Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten van de kant van de verkoper, zoals levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper, schuldsanering of dreigende beslagen.

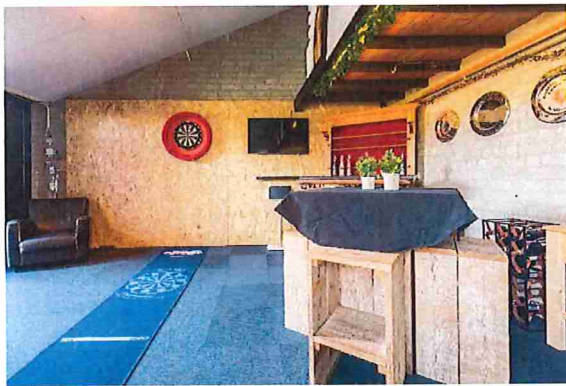
Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen. De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht.

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 of loop eens binnen op ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

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.







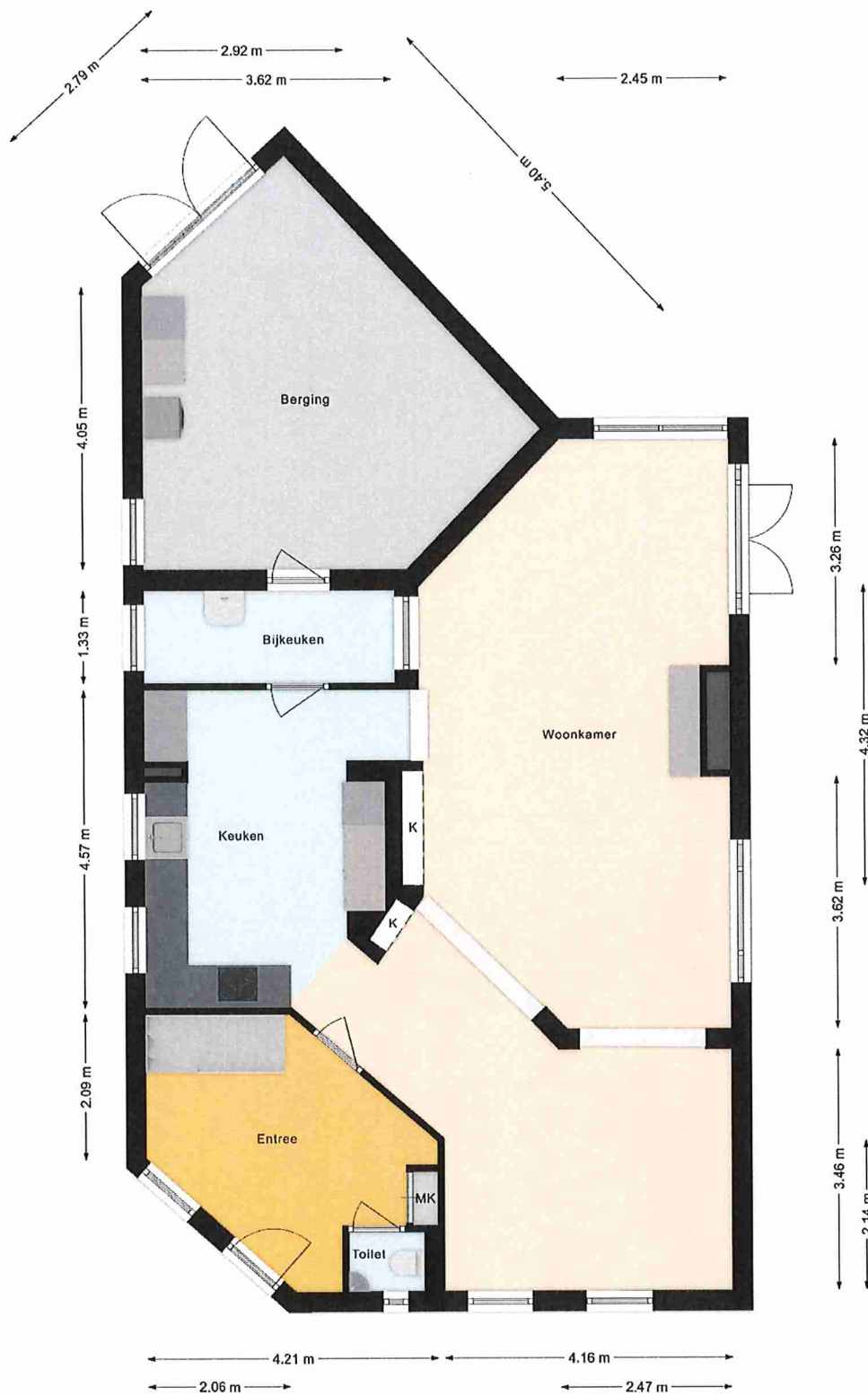




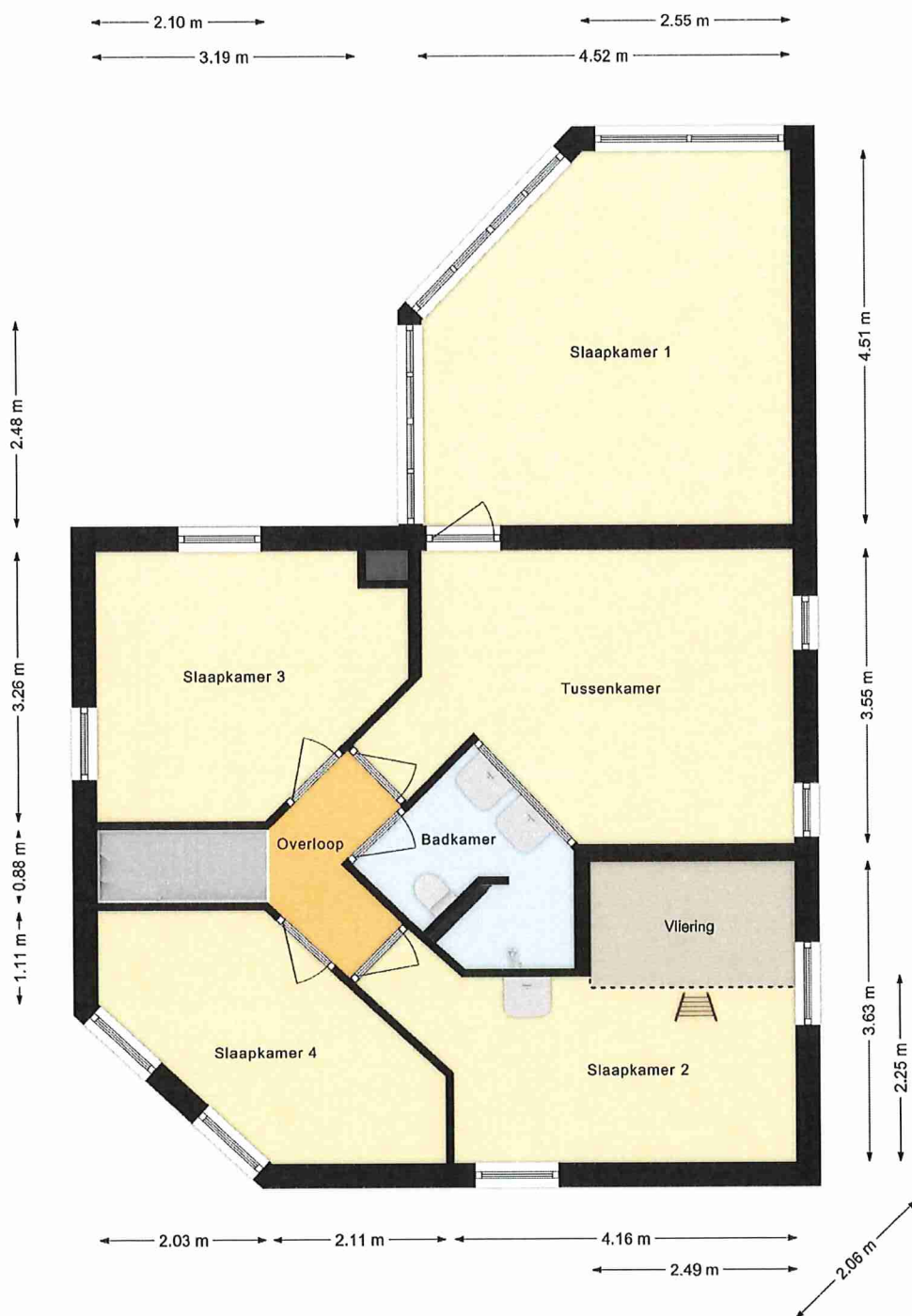




Begane grond

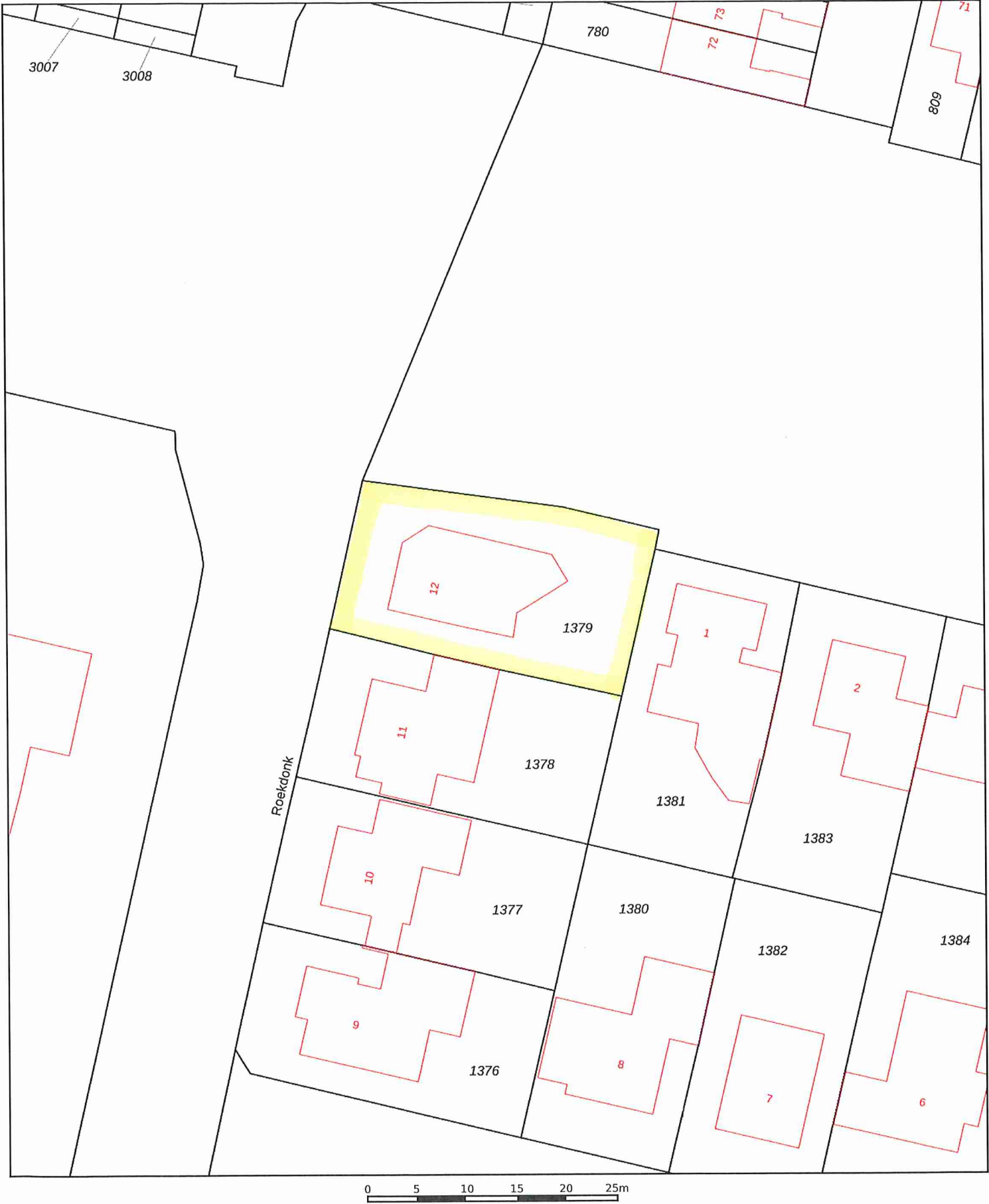


1^e verdieping



Situatie





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

K

1379

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025

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.

kadaster