

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Mergelven 42

Vraagprijs € 794.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2010
- Perceeloppervlakte: 442 m²
- Inhoud: 700 m³
- Woonoppervlakte: 172 m²
- Garage: garage en carport
- Slaapkamers: 5
- Tuin: verzorgd aangelegd
- De cv-ketel: Intergas
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

Riante GEZINSWONING!

Op een toplocatie in de populaire en kindvriendelijke woonwijk 't Ven ligt deze ruime, vrijstaande woning met een garage, oprit, carport én een verzorgd aangelegde tuin rondom. Deze sfeervolle woning biedt volop ruimte voor een groot gezin en beschikt onder andere over een royale woonkamer met veel lichtinval, een halfopen keuken, een nette badkamer en maar liefst vijf volwaardige slaapkamers. Dankzij de goede isolatie en de 13 zonnepanelen is de woning bovendien energiezuinig (energielabel A+). Een fijne plek waar comfort, ruimte en duurzaamheid samenkomen!





Ligging

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde woonwijk 't Ven in Veghel. Deze wijk staat bekend om zijn kindvriendelijke karakter en groene omgeving. Op korte afstand vindt u het winkelcentrum De Bunders, diverse basisscholen, speelvoorzieningen en sportclubs. Ook het centrum van Veghel, met een ruim winkelaanbod, horeca en culturele voorzieningen, ligt op slechts 10 minuten fietsen. Dankzij de nabijheid van de A50 en de N279 bent u bovendien snel onderweg richting Eindhoven, Den Bosch of Uden.

Licht en ruimte

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte (v.v. inbouwcloset en fonteintje) en de trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de royale L-vormige woonkamer, die is afgewerkt met een stijlvolle houten vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Grote raampartijen rondom zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettig zicht op de tuin rondom.





Riante woonkeuken

De halfopen keuken is ruim en compleet ingericht met een groot keukenmeubel en diverse inbouwapparatuur, waaronder een losstaand 5-pits fornuis, stoomoven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast én een Quooker. Via de keuken heeft u direct toegang tot de garage. Deze is uitgerust met elektra, een gootsteen (met warm en koud water), een praktische roldeur, een ruime bergvering en een deur naar de tuin.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Vier slaapkamers op de 1ste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, elk netjes afgewerkt met stucwerk wanden, spuitwerk plafonds en een doorlopende houten vloer.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
0413 35 36 11
of maak een
afspraak.





Complete badkamer

De ruime badkamer is ruim uitgevoerd en compleet uitgerust met een ligbad, een douche, een badkamermeubel met dubbele wastafel, een tweede toilet, vloerverwarming én een te openen raam voor extra ventilatie.



Wat een ruimte!

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u in een aparte kamer de opstelling van de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een vijfde slaapkamer aanwezig, die ook uitstekend dienst kan doen als werkkamer, chillruimte of logeerkamer.





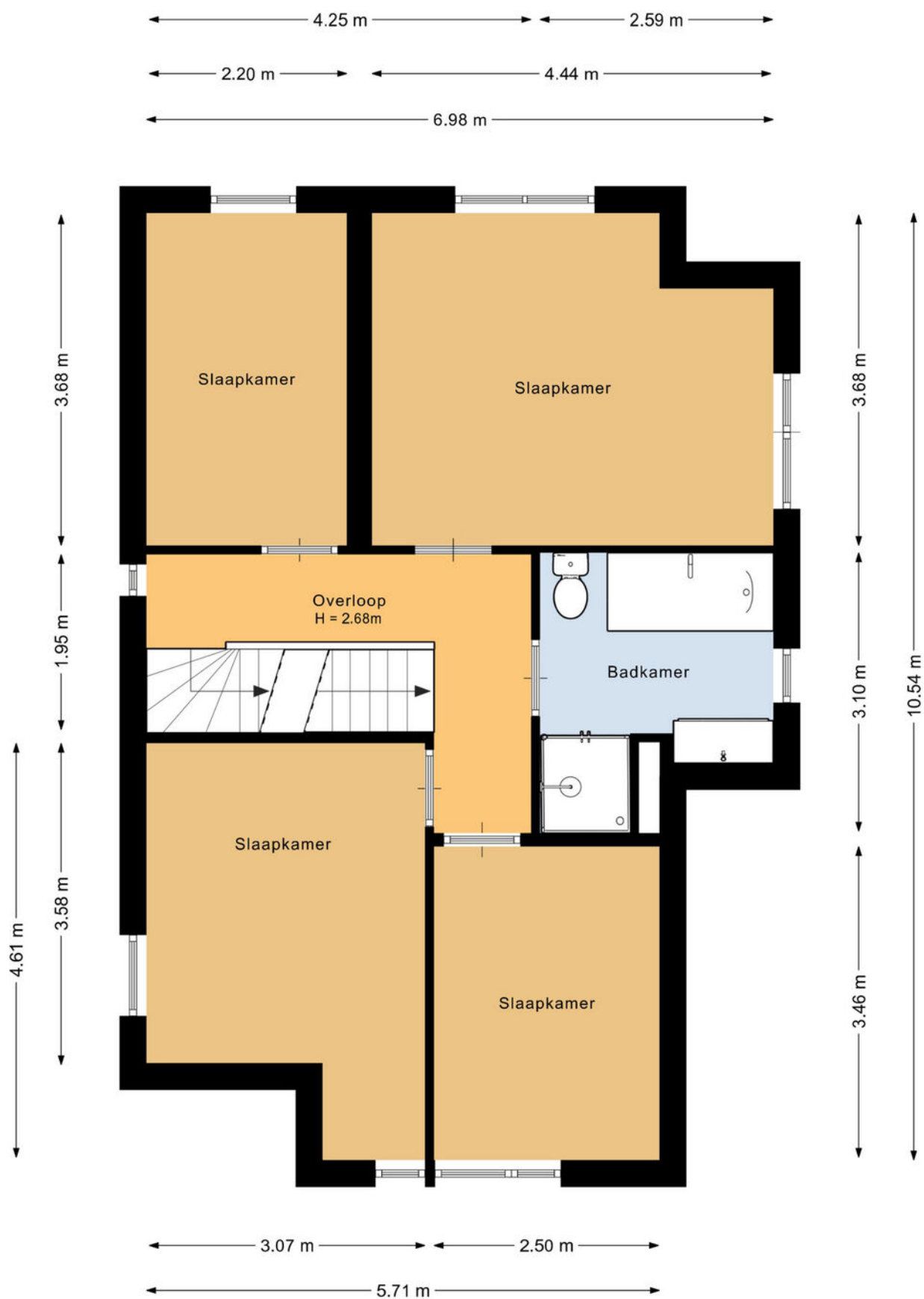
Buiten genieten

De tuin rondom de woning is met zorg en aandacht aangelegd. De voortuin biedt een fraai groen aanzicht met vaste beplanting en bomen. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de oprit met carport, waar ruimte is voor twee auto's op eigen terrein. De verzorgde achtertuin is bereikbaar via een achterom en biedt volop privacy. U vindt hier sierbestrating, een gazon, diverse borders, een praktische fietsenberging én een sfeervolle overkapping waar u tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten. Verder vindt u in de tuin drie aansluitpunten om de tuin te besproeien, wat het onderhoud extra gemakkelijk maakt.

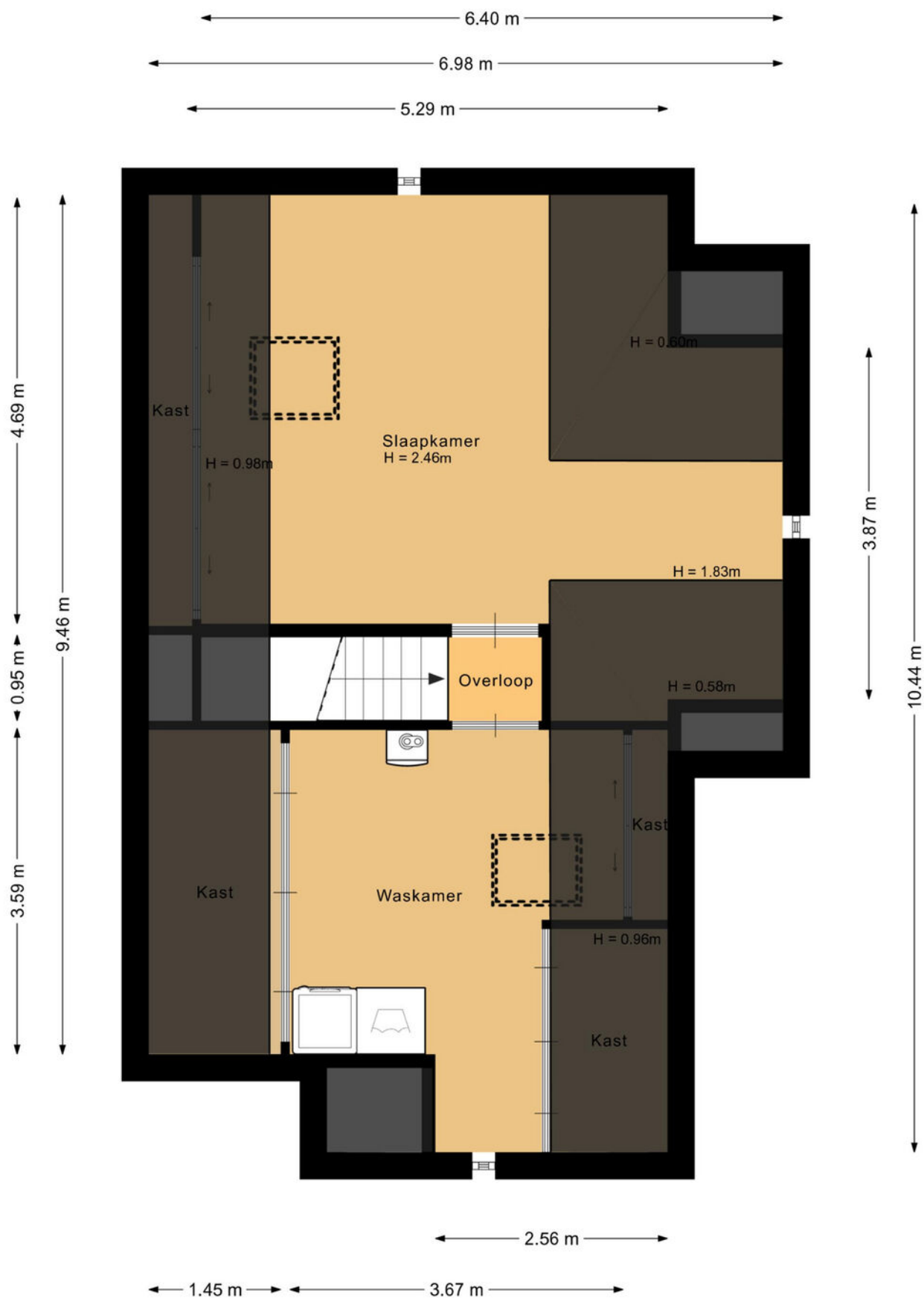




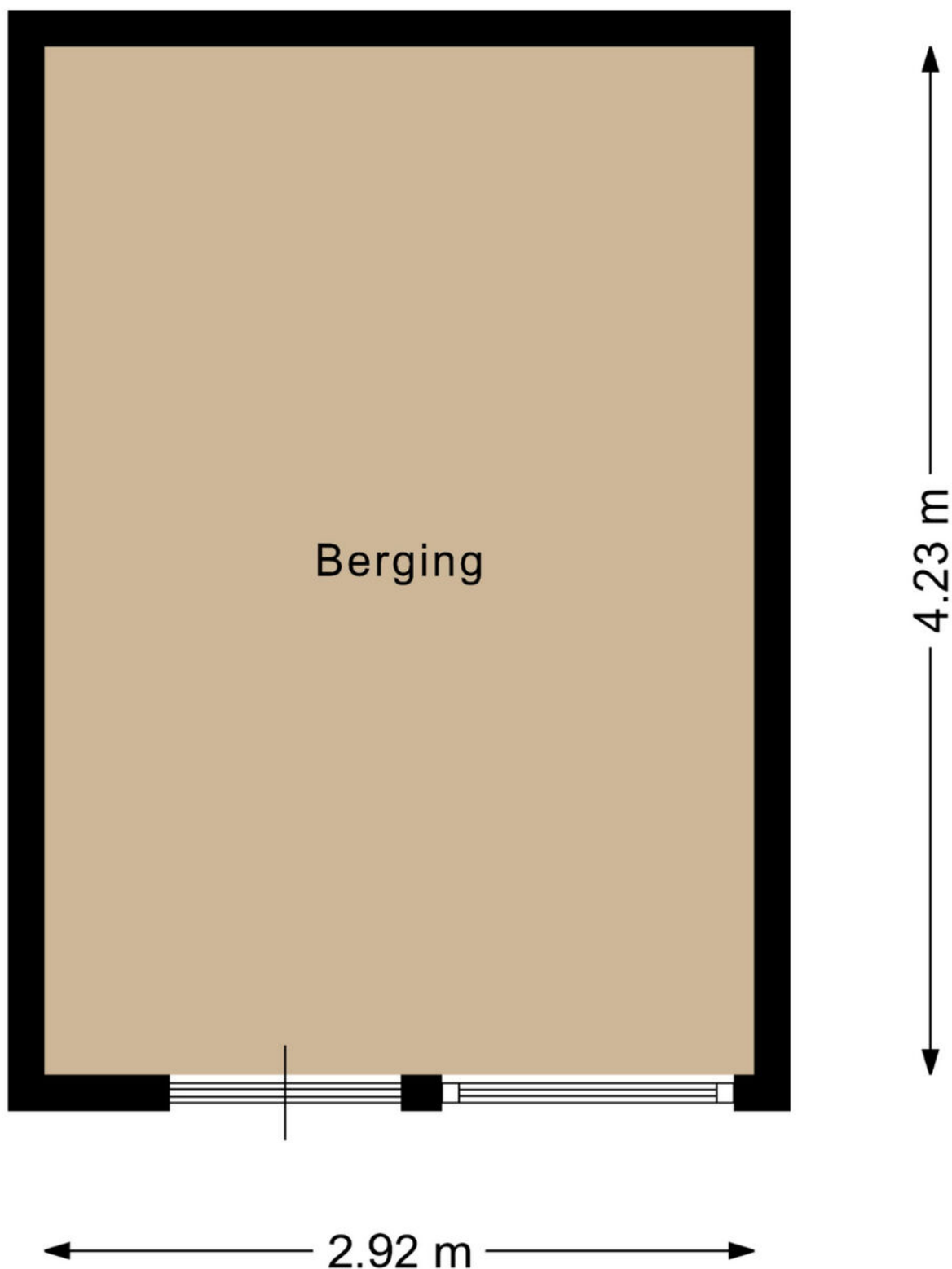
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



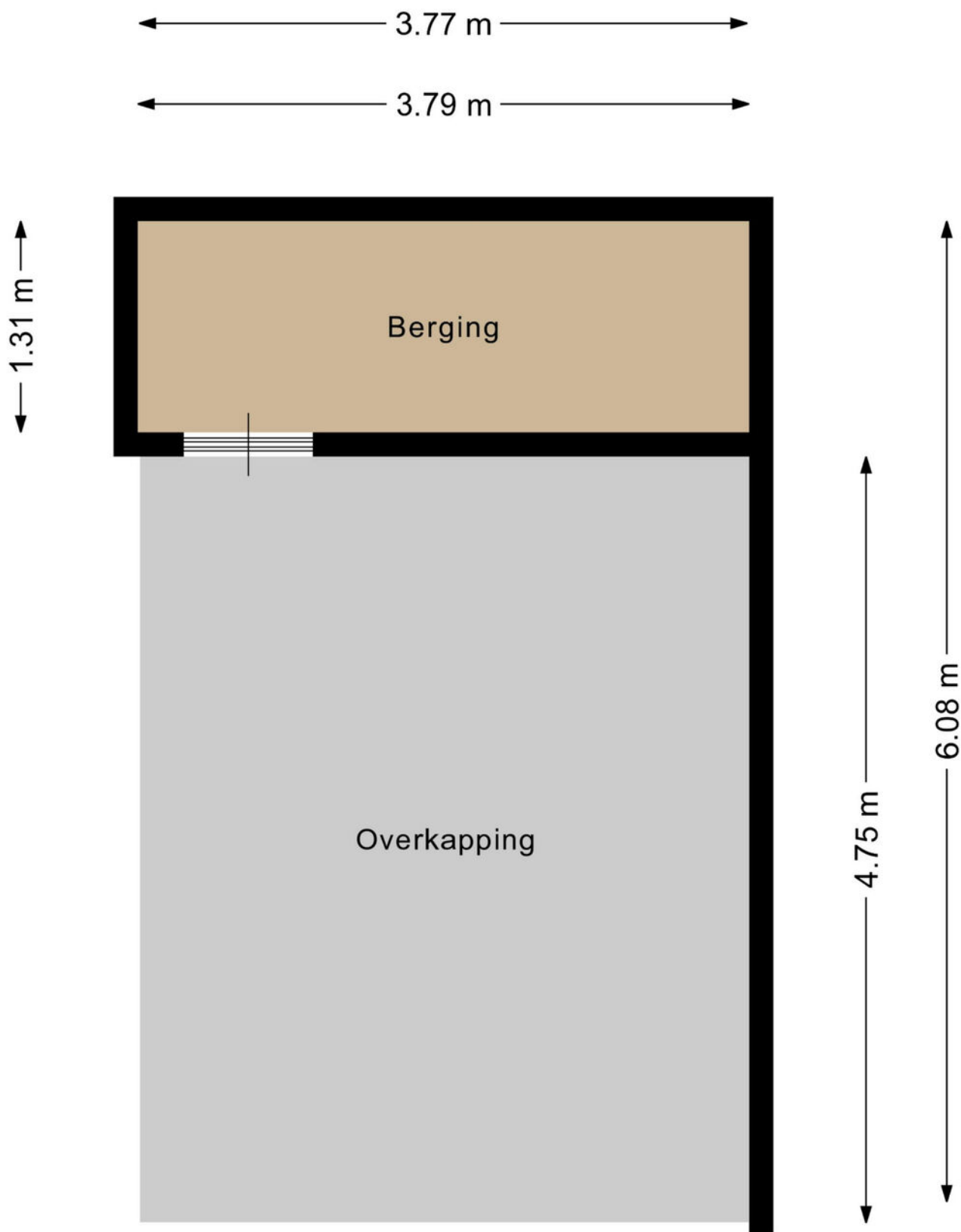
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



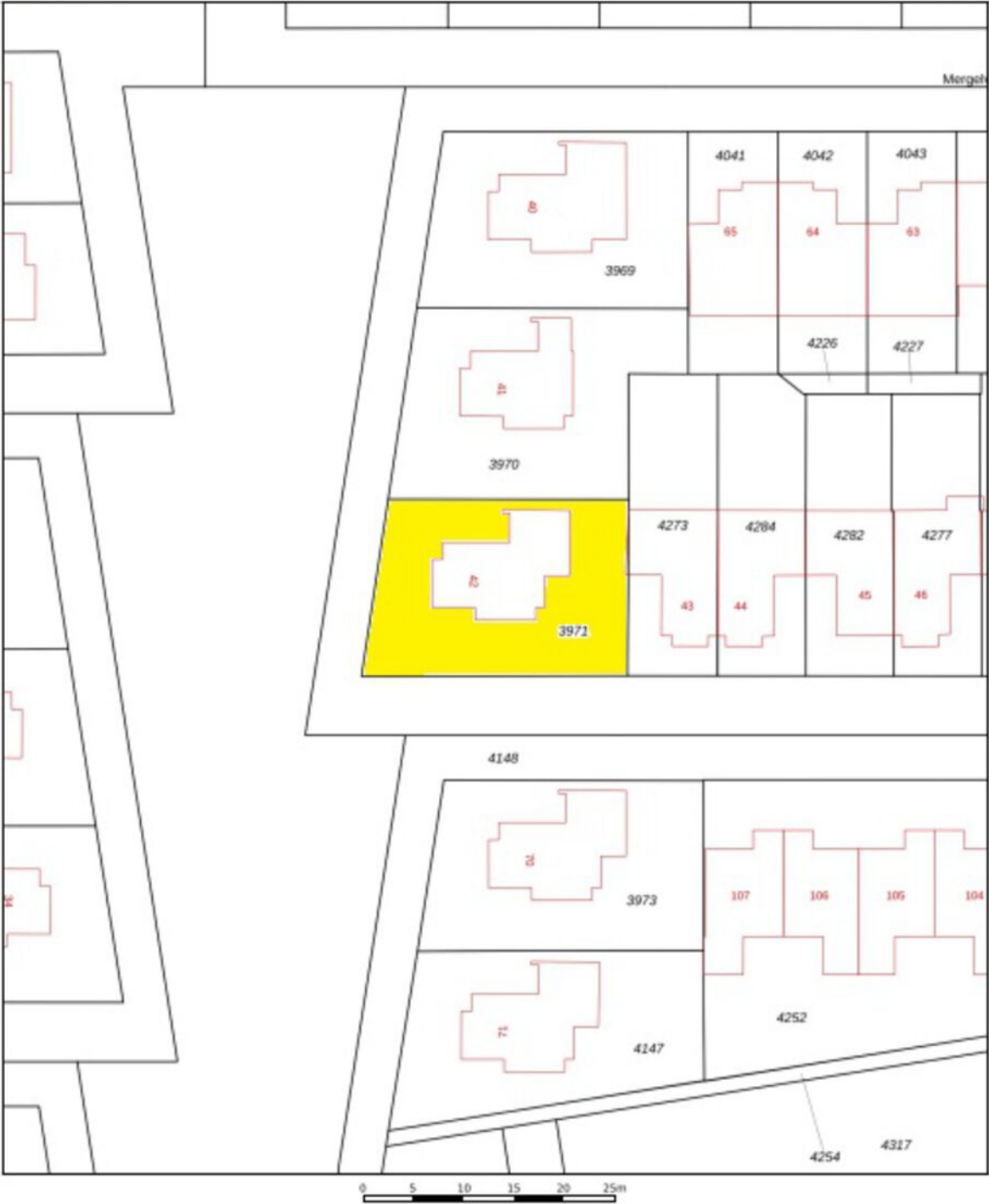
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veghel
	Huisnummer	Sectie		L
		Perceel		3971
	Vorstgestelde kadastrale grens	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 databankrecht.		
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing	Voor een eenduidend uittreksel, geldend op 16 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		

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.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenmagneet		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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!

Hein van den Heuvel
Meierijstad Makelaar

MeierijStad
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11
info@demakelaarvanhier.nl



