

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Busstraat 5**

Vraagprijs € 549.500,- k.k.





## Kenmerken

- Bouwjaar: 1974
- Perceeloppervlakte: 300 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 502 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 156 m<sup>2</sup>
- Garage: vrijstaand steen
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noordoost
- De cv-ketel: Nefit HR 2012, vloerverwarming, gashaard
- Aanvaarding: in overleg

C





Meerijstad Makelaardij presenteert

# Ruimte EN COMFORT!

Deze ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage en oprit biedt een perfecte combinatie van rust, ruimte en comfort. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een royale woonkamer is ontstaan. Verder beschikt de woning over een aparte keuken, praktische bijkeuken, ruime badkamer en vier slaapkamers. De fraai aangelegde en verzorgde tuin met achterom en leuke overkapping biedt volop privacy en is ideaal om te ontspannen. De woning is gelegen aan een kindvriendelijke straat in het kerkdorp Eerde, nabij het groene buitengebied. Bovendien zijn uitvalswegen naar steden als Eindhoven, Uden en Nijmegen snel bereikbaar.





## Ligging

De Busstraat ligt in het charmante kerkdorp Eerde (gemeente Meierijstad). Dit levendige dorp bevindt zich tussen Schijndel en Veghel. In de directe omgeving vindt u onder andere een basisschool, een dorpswinkel in de molen, een bakkerij, een friettent en horecagelegenheden. Op steenworp afstand ligt het groene buitengebied, waar natuurliefhebbers heerlijk kunnen wandelen. Binnen enkele autominuten bereikt u de A50 richting onder andere Uden en Eindhoven.



## Hal en keuken

In de hal bevinden zich de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping. De hal is keurig afgewerkt en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken. De aparte keuken beschikt over een L-vormig keukenblok met spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een verdiepte trapkast, handig voor proviand.







## Riante living met veel natuurlijk licht

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een sfeervolle houten vloer, gashaard en eventueel vloerverwarming. Aan de voorzijde is de woning uitgebouwd waardoor er plaats is voor een grote eettafel. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval. In de bijkeuken vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar de tuin.





Monique van Rijbroek  
Meerijstad Makelaar

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





## Praktische bijkeuken

In de bijkeuken vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar de tuin.







## 1ste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met stucwerk wanden, spuitwerk plafonds en een laminaatvloer. Twee kamers beschikken over een vaste kast en rolluiken.



Jochem Kroon  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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







## Ruime badkamer

De ruime badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, inbouwcloset, wastafelmeubel, designradiator, vloerverwarming en een te openen draai-/kiepraam.







## 2de verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar zich een vierde ruime slaapkamer bevindt. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking, wandbehang, een dakraam en extra bergruimte. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie (Nefit HR, 2012).





## Buiten

De voortuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting en sierborders, wat zorgt voor een aantrekkelijk straatbeeld. Aan de linkerkzijde van de woning is ruimte om vier auto's op eigen terrein te parkeren. Via een eigen achterom bereikt u de achtertuin. Deze is aangelegd met twee terrassen, kunstgras en diverse borders. Verder beschikt u over een buitenkraan en een overkapping waar u tot laat in de avond kunt genieten. Achter in de tuin staat een praktische tuinberging, ideaal voor gereedschap.







## Garage

De garage is toegankelijk via een sectionaaldeur vanaf de oprit én via een loopdeur vanuit de tuin. De garage is voorzien van elektra en een vliering met veel bergruimte. U kunt hier een auto parkeren en fietsen stallen.





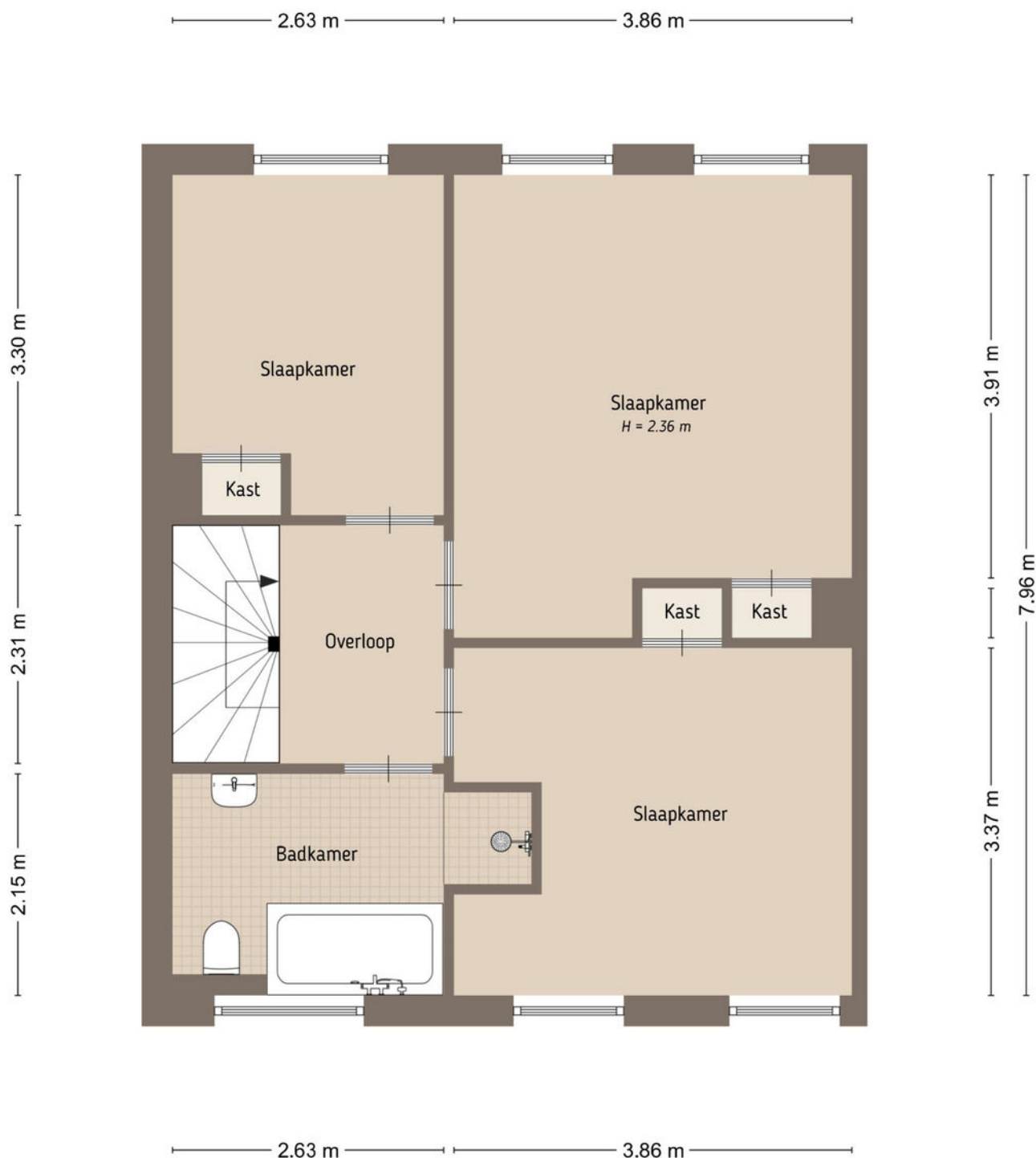
## BEGANE GROND



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



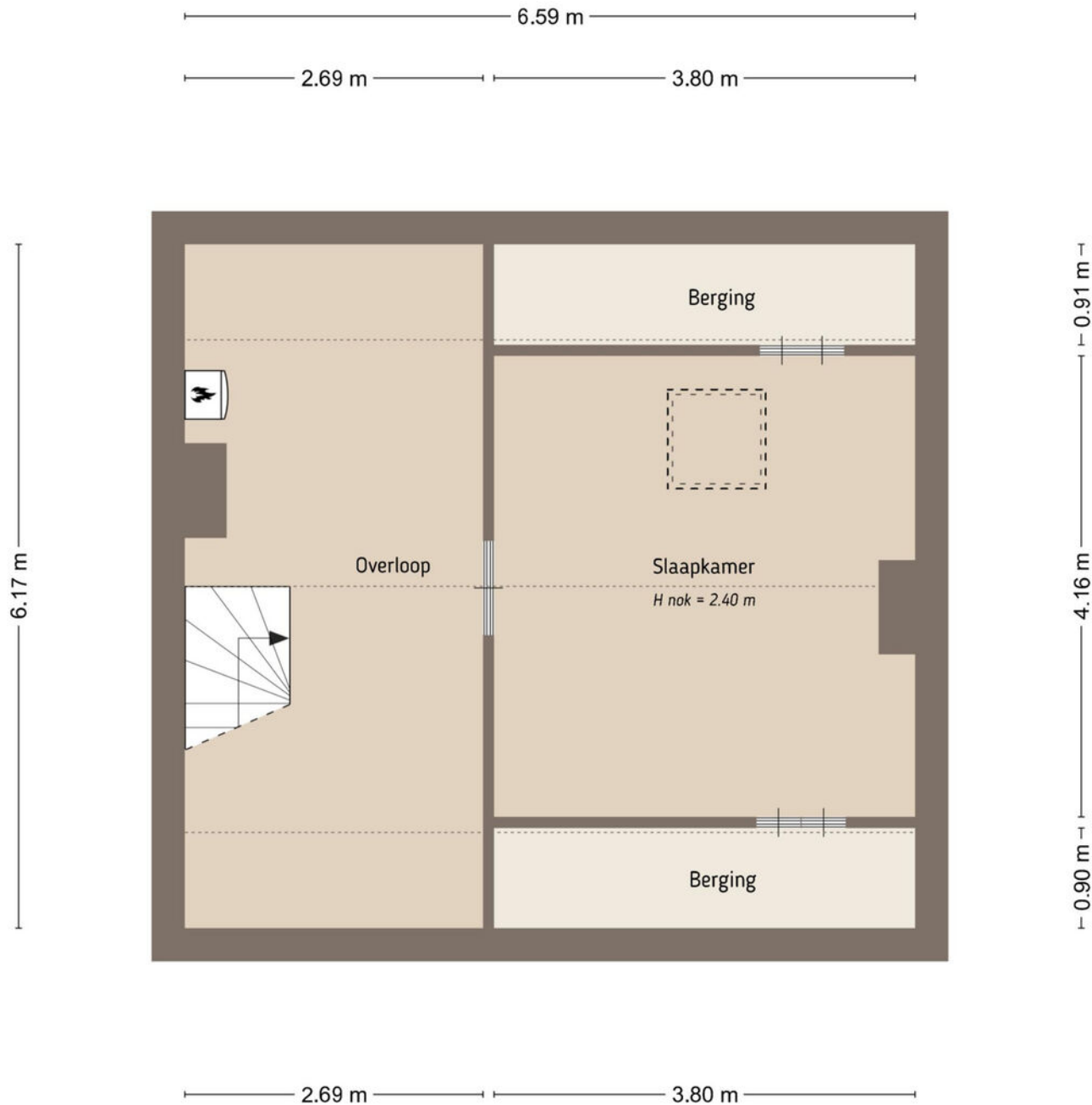
## EERSTE VERDIEPING



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



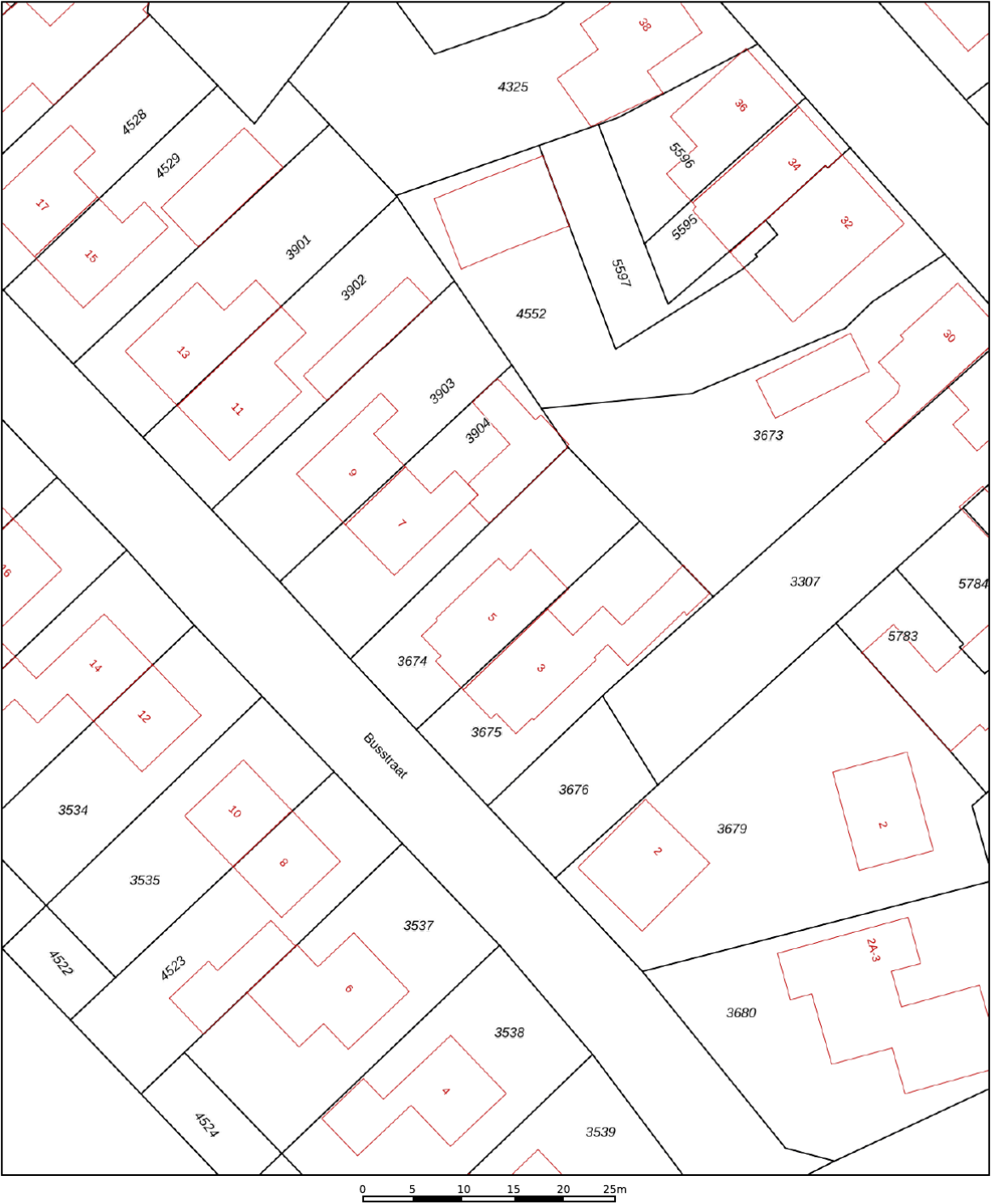
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



## 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

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel  
Sectie F  
Perceel 3674

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



# 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>                 |               |          |              |
| (Gas)kachels                              | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                     |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                     | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                      |               | X        |              |
|                                           |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten       |               |          |              |
| - Kledingkast slaapkamer met schuifdeuren |               |          | X            |
|                                           |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |               |          |              |
| - gordijnrails                            | X             |          |              |
| - jaloezieën                              | X             |          |              |
| - Gordijnen, overgordijnen                |               |          | X            |
| - Vitrages, rolgordijnen                  |               |          | X            |
|                                           |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                  |               |          |              |
| - Alle vloerdelen                         | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                    |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten       |               |          |              |
| - kookplaat                               | X             |          |              |
| - afzuigkap                               | X             |          |              |
| - koelkast                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                              | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>            |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren         |               |          |              |
| - Alles wat vast zit                      | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |



# Lijst van roerende zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| 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             |          |              |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Screens, rolluiken                                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating, beplanting                                   | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | X             |          |              |
| Kast in garage                                                      |               |          | X            |
| Werkbank in garage                                                  | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                              |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                               | 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)





