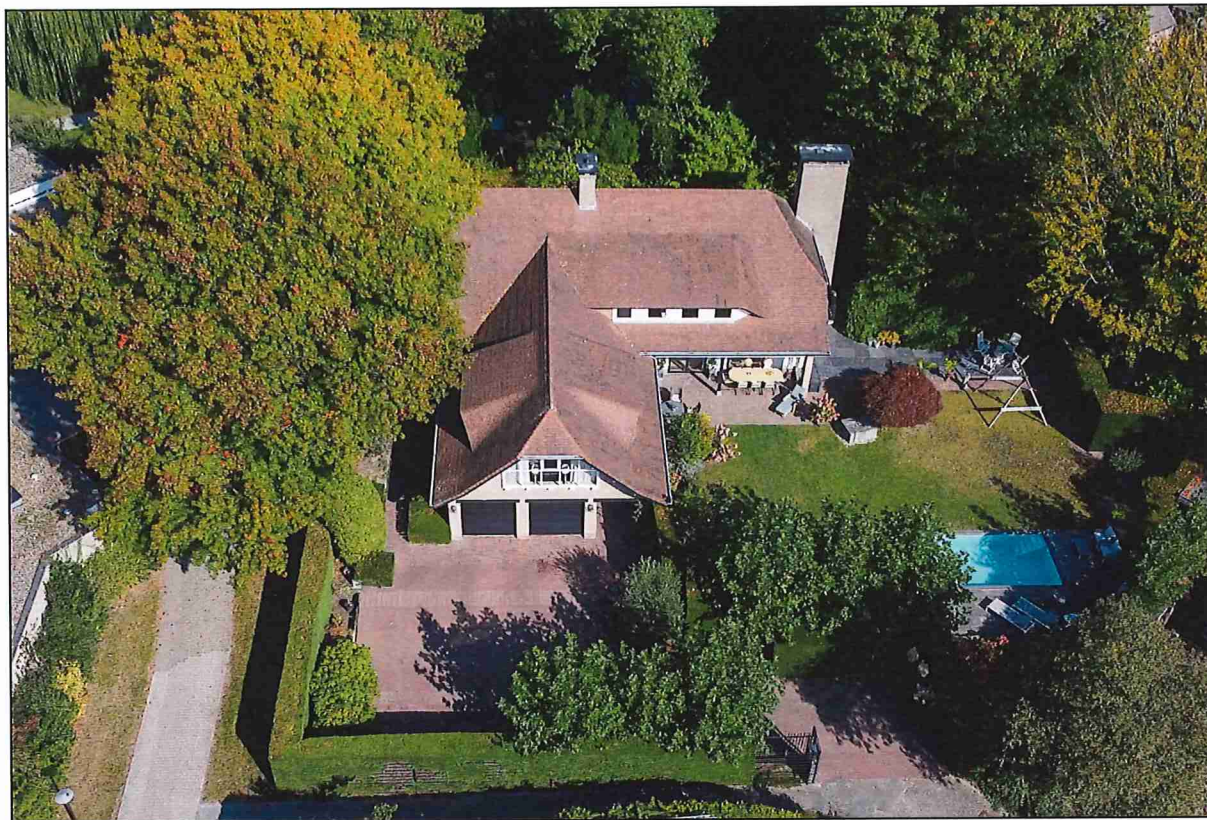




SMIENTDONK 3 - VEGHEL

Verscholen in het groen in een doodlopende straat op een zeer rustige plek vlakbij het centrum gelegen villa met mogelijkheid voor beroep aan huis, dubbele inpandige garage, zwembad, tuin op het zuiden, houten tuinberging, grote kelder, sfeervolle riante woonkamer, grote woonkeuken, werk-/speelkamer, 6 slaapkamers, 2 badkamers en 4 toiletten, maar liefst 386 m² woonoppervlakte en op een perceel van 1.455 m² grenzend aan waterpartij!

Kom kijken en laat u overtuigen van de ruimte, de zeer praktische indeling en van wat deze unieke villa u te bieden heeft!

Indeling en afwerking:

Begane grond: overdekte entree, royale hal met meterkast, garderobe, travertin vloer en trap met bordes naar 1^e verdieping, toilet met fonteintje en travertin vloer, vanuit hal tevens toegang tot ruime (wijn)kelder met koekoek en tegelvloer, sfeervolle woonkamer met openslaande deuren (2x) naar veranda en tuin, gashaard en travertin vloer, de werk-/speelkamer met open haard is op een zeer aangename plek in de woning gelegen en voorzien van veel lichtinval en travertin vloer, ruime woonkeuken met schuifpui naar terras, travertin vloer en mooie u-vormige keukeninrichting bestaande uit diverse kasten, laden, composiet werkblad met twee rvs spoelbakken en inbouwapparatuur: fornuis met 6-pits gaskookplaat,

oven, combioven/magnetron, koffiemachine en koel-/vriescombinatie, bijkeuken met deur naar tuin, tegelvloer, uitstortgootsteen en vaste 2^e trap naar verdieping boven de garage, 2^e toilet met fonteintje en tegelvloer, riante dubbele garage met sectionaal garagedeuren.

Tuin: zeer veel privacy biedende tuin met meerdere terrassen, volledig omheind met toegangspoort en tweede poortdeur, tuinberging en zwembad met installatieberging.

1^e verdieping: ruime overloop met vide, houten vloer en luik naar bergzolder, ruime "ouder" slaapkamer (2) met walk-in closet en openslaande deuren naar balkon met prachtig uitzicht over de tuin, houten vloer, airconditioning en bergruimte in kapschuimte, vanuit de walk-in closet toegang tot grote badkamer 1 met douchecabine, hoek-bad, dubbele wastafel, vrijhangend toilet, designradiator en tegelvloer met vloerverwarming, slaapkamer (6) met houten vloer, slaapkamer (3) met Frans balkon met uitzicht op groenstrook en waterpartij, houten vloer, wastafel in meubel met inbouwkasten, slaapkamer (5) met houten vloer, slaapkamer (4) met houten vloer, toilet bestaande uit een vrijhangend toilet, fonteintje en tegelvloer, badkamer 2 met douchecabine, wastafel en tegelvloer. Vanuit overloop naar gedeelte boven de garage met royale overloop/was- en strijkruijnte met bergruimte in kapschuimte, wasruimte met spoelvoorziening en aansluiting wasmachine, riante en fraaie slaap-/hobbykamer (1) met veel lichtinval door grote raampartij, bergruimten in kapschuimte en houten vloer.

Bergzolder: met vlizotrap te bereiken zeer grote bergzolder met mechanische ventilatie-unit en cv-combiketel.

Voorzieningen:

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren en convectorputten. Elektrische vloerverwarming in badkamer 1. Installatiedatum Nefit HR cv-combiketel, 2015 (eigendom).
- Warmwatervoorziening door middel van de cv-combiketel.
- Isolatie: muurisolatie (bouwjaar woonhuis), dakisolatie, dubbelglas en HR++ glas in de vernieuwde kozijnen.
- Mechanische ventilatie aanwezig voor badkamer 1.
- Airconditioning in "ouder" slaapkamer. Buitenunit op balkon.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Gasgestookte open haard in woonkamer, open haard in werk-/speelkamer en buitenhaard.
- Dak volledig vervangen in ca. 2006 (nieuwe leipannen, panlatten en dakplaten met isolatie).
- Glasvezelaansluiting in de meterkast.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1979. Betonnen strokenfundering, opgetrokken van gebakken steen in spouwuitvoering, betonnen begane grond en 1^e verdiepingsvloer, houten 2^e verdiepingsvloer, houten dakconstructie en gedekt met leipannen.

De woning heeft een totale bruto inhoud van ca. 1.772 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 386,20 m², de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte bedraagt ca. 102,00 m², de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte bedraagt ca. 23 m² en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte bedraagt ca. 13,5 m².

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

Energie label:

De woning heeft een Energie label C, geldig tot 24 januari 2028.

Perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie K, nummers 2580 en 2579, respectievelijk groot 14 are en 06 centiare en 49 centiare (totaal 1.455 m²), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.
- De ligging van de tuin t.o.v. de zon is zuid. De diepte bedraagt ca. 25 meter en de breedte ca. 30 meter.
- De onder architectuur aangelegde tuin is voorzien van oprit met automatische poort, parkeerplaatsen, overdekte entree, siergrind, sierbestrating, gazon, vaste planten, verlichting, buitenkranen, houten tuinberging, zwembad met installatieberging, meerdere terrassen en buitenhaard.
- Tweede toegang via houten poort in zij-tuin.

Bijkomende kosten:

- De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting: percentage kan variëren, wij adviseren uw belastingadviseur te raadplegen.
- De kosten die de notaris rekent voor het opmaken van de akte van levering.
- Financieringskosten (afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten) zijn afhankelijk 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:

€ 1.245.000,-- 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.

NIEUWE WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN

SCHRIFTELIJKEIDSVEREISTE

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
Zaterdag	Dinsdag	3

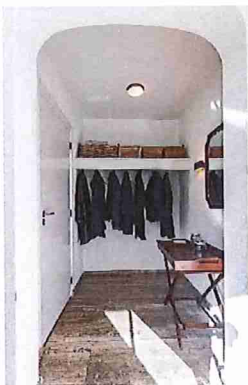
KADASTRALE INSCHRIJVING VAN KOOPOVEREENKOMST

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.

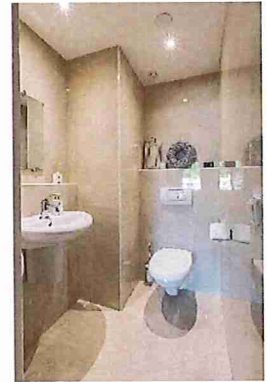
Heeft u na het lezen van deze tekst nog vragen of wilt u een toelichting? Kijk dan eens op de NVM site www.nvm.nl of loop eens binnen op ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

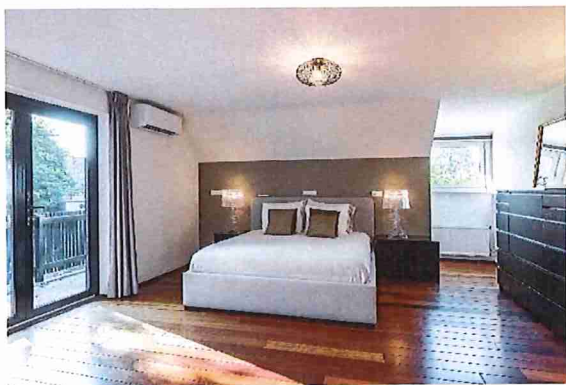
Bij de samenstelling van deze informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijvingen of tekeningen.

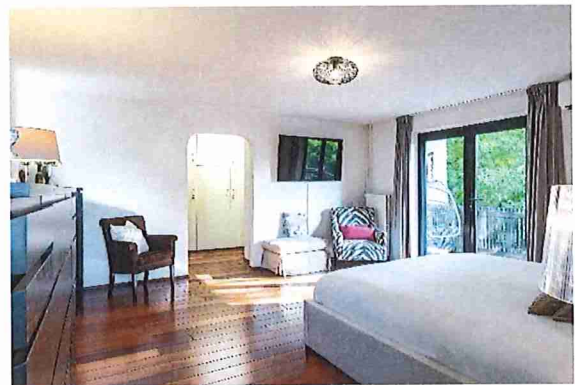
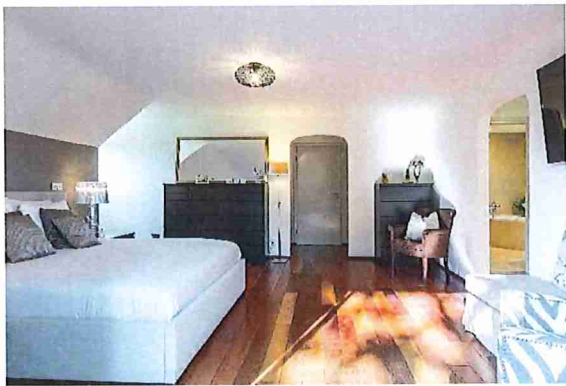




















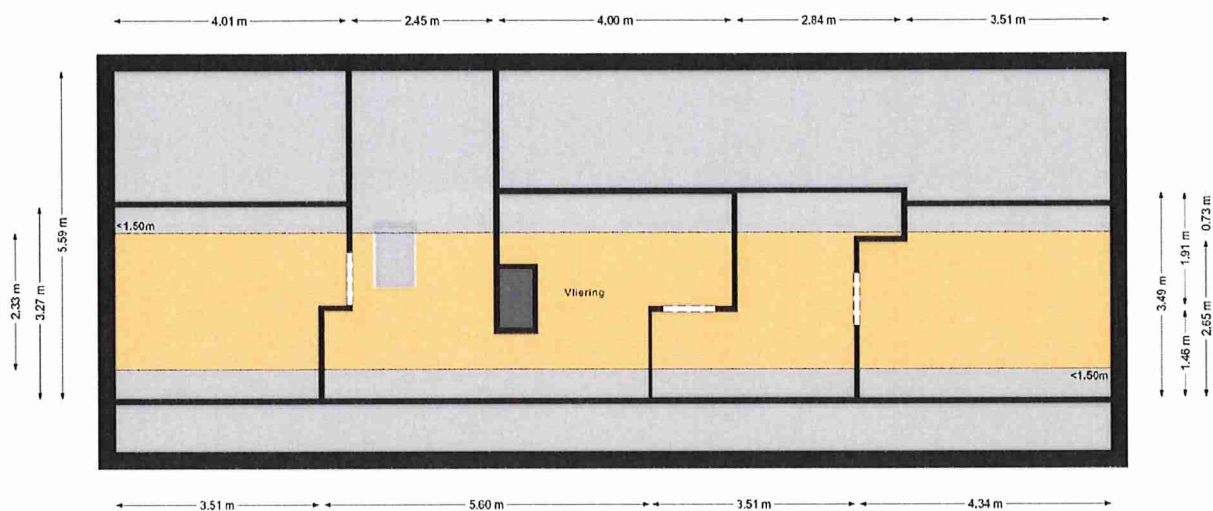
Begane grond



1^e verdieping

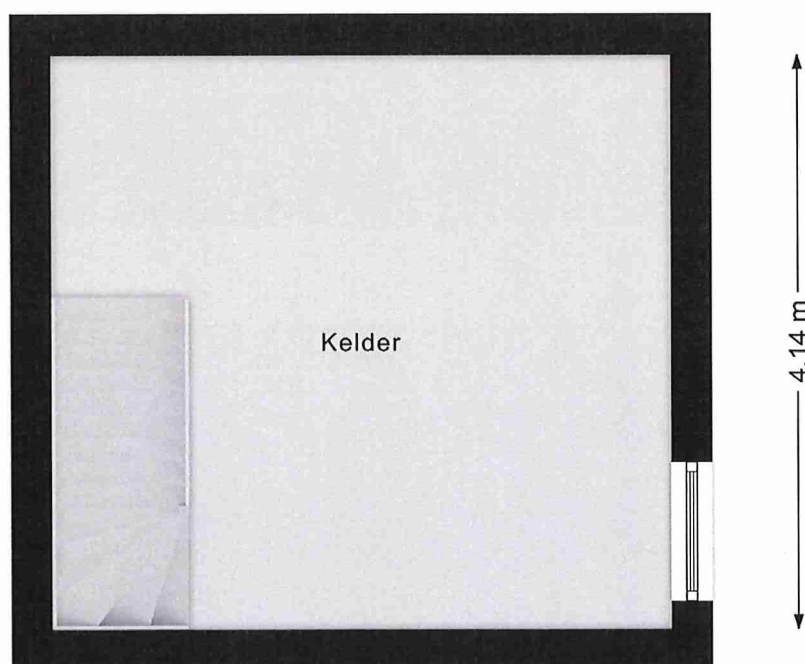


2^e verdieping



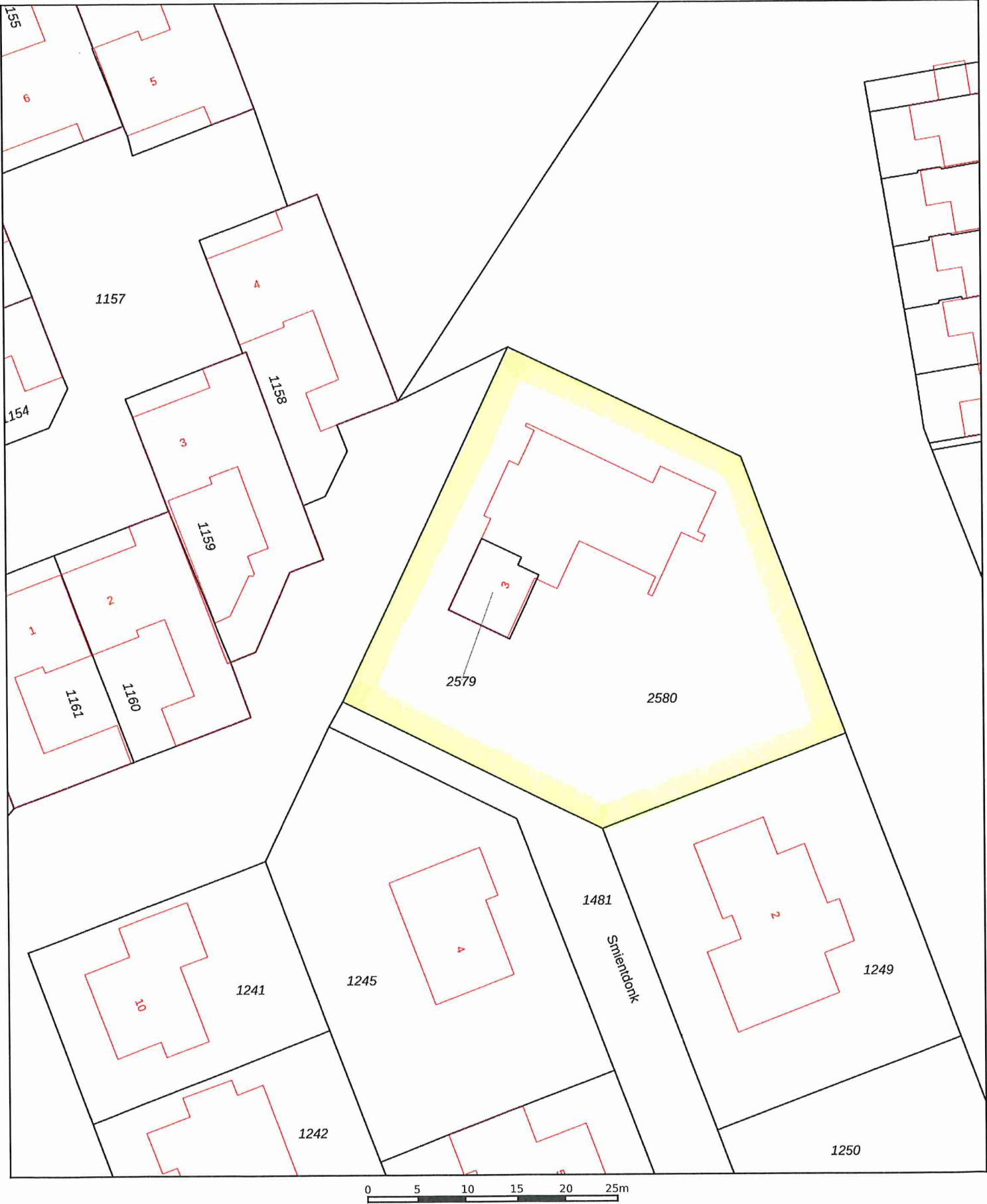
Kelder

4.51 m



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

2579

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 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.