



DE RUIJTERSTRAAT 45 - VEGHEL

Goed onderhouden, grondig verbouwde hoekwoning met garage/berging en bijgebouw. Gezellig en mooi ingerichte achtertuin met buitenkeuken onder tuinoverkapping. Gunstig gelegen in woonwijk 't Zuid.

Zie de foto's van deze prachtige woning en kom kijken!

Sterke punten:

- Energielabel B.
- 15 zonnepanelen.
- Vaste trap naar 2^e verdieping.
- Ruime garage/berging (nu in gebruik als Volière). Volledig geïsoleerd.
- Fraai aangelegde achtertuin met buitenkeuken en verlichtingsplan.
- Airco's aanwezig in de woning.
- Ongeveer 3 jaar geleden dak van de woning vervangen en geïsoleerd.
- Vernieuwde buitengevels van de woning.

Indeling en afwerking:

Begane grond: hal met tegelvloer en vaste dichte trap naar 1^e verdieping, meterkast met

nieuwe groepenkast, toilet met wandcloset, woonkamer met tegelvloer en openslaande deuren naar achtertuin, aangebouwde keuken met keukeninrichting bestaande uit diverse kasten, laden, werkblad met rvs spoelbak en verder voorzien van inbouw gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser, bijkeuken met aansluiting voor wasappartuur.

1^e verdieping: overloop, slaapkamer linksvoor opp. 10 m², badkamer met ligbad, douche en wastafel, slaapkamer rechtsvoor opp. 5 m², slaapkamer achter opp. 12 m².

2^e verdieping: met vaste trap bereikbaar, open ruimte met dakraam en opstelplaats voor cv-combiketel.

Voorzieningen:

- Cv-combiketel bouwjaar 2012 met warmteafgifte middels radiatoren en vloerverwarming in de woonkamer.
- Elektrische vloerverwarming in garage/berging en volledig geïsoleerd.
- Elektra en water in garage/berging en bijgebouw.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1963, opgetrokken van steen in spouwuitvoering, betonnen begane grond en 1^e verdiepingvloer, 2^e verdiepingvloer als houten balklaag, houten zadeldakconstructie en gedekt met pannen.

Het woonhuis een totale bruto inhoud van ca. 358 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 84,4 m², de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte (garage/berging en bijgebouw) bedraagt ca. 45,1 m².

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

Energie label:

Energie label B, geldig tot 28 augustus 2035.

Perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie D, nummer 2660, groot 2 are en 66 centiare (266 m²), 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:

€ 449.000,-- 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.

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.

Het doen van een bod:

Er kan een bod uitgebracht worden via Move.nl of via e-mail.

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 bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering of bouwkundige keuring. U dient dit bij uw bod te bedingen.

Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

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 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.

WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN**Schriftelijkheidsvereiste:**

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan.

Drie dagen bedenktijd voor koper:

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 door de koper is ontvangen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen.

Verkoper:

De verkoper heeft na ondertekening van de koopovereenkomst geen bedenktijd.

Voor het tekenen van de koopovereenkomst is verkoper niet gebonden aan afspraken. De ontbinding van de koopovereenkomst door de koper geschiedt door een mededeling van de koper aan de verkoper.

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:

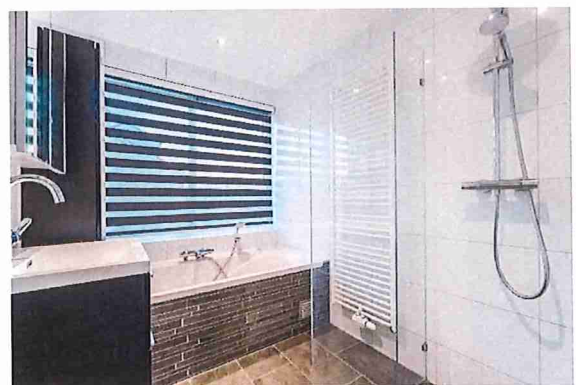
Dag van ontvangst:	Bedenktijd eindigt op:	Aantal kalenderdagen:
Maandag	Donderdag	3
Dinsdag	Vrijdag	3
Woensdag	Maandag	5
Donderdag	Maandag	4
Vrijdag	Dinsdag	4
Zaterdag	Dinsdag	3

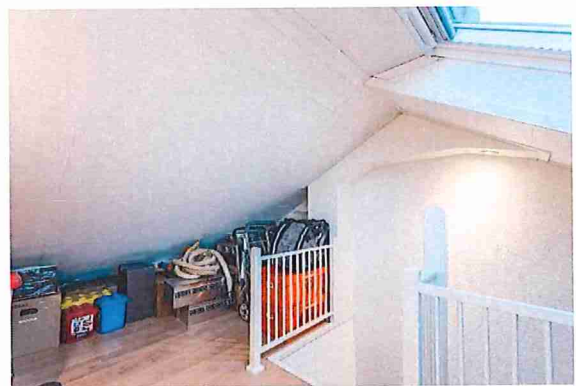
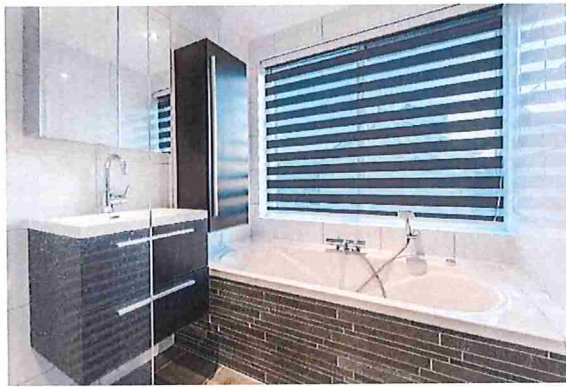
Heeft u na het lezen van deze tekst nog vragen of wilt u een toelichting? Kijk dan eens op de NVM site www.nvm.nl of loop eens binnen op ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

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.

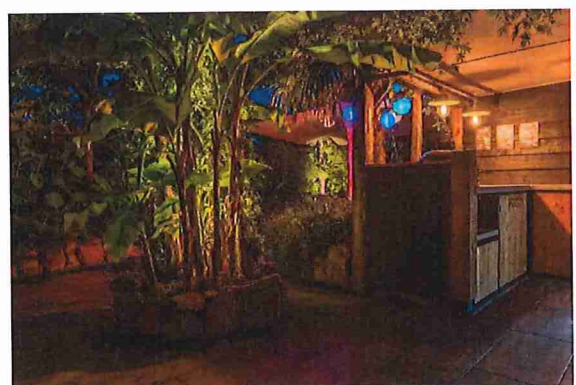
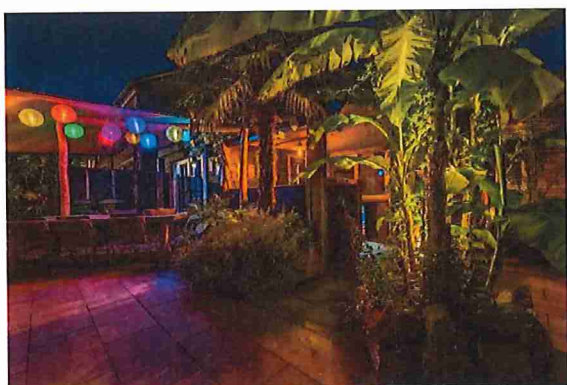
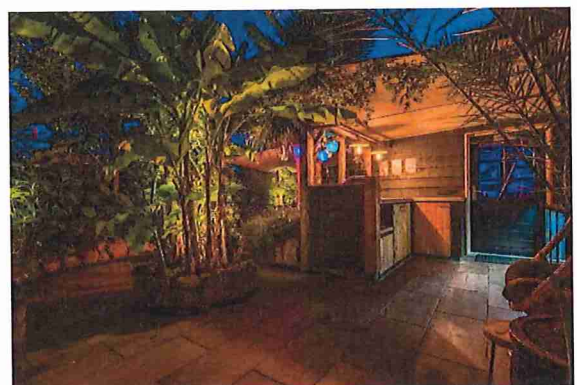


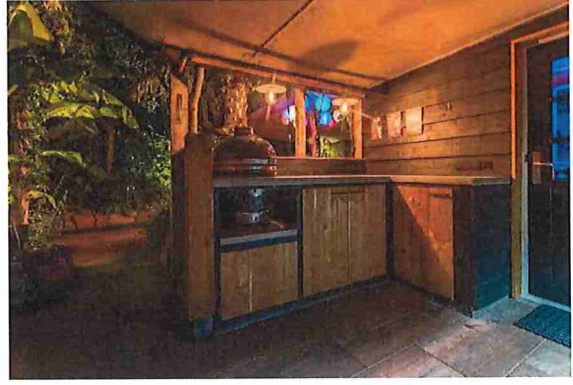
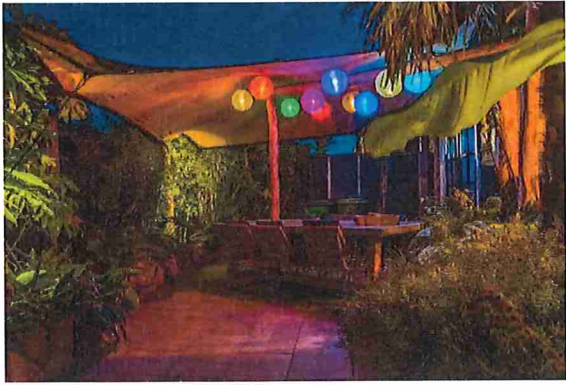




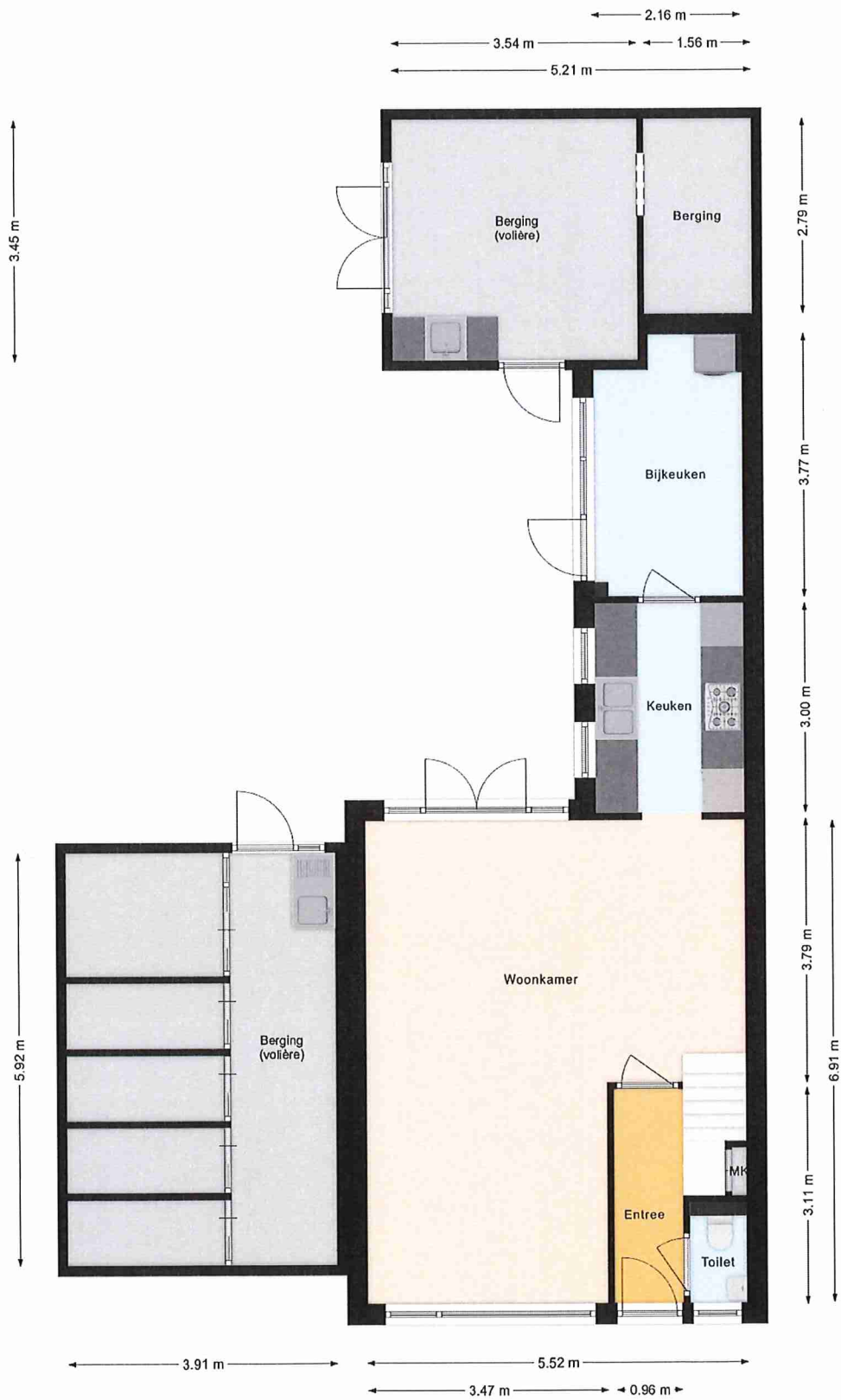




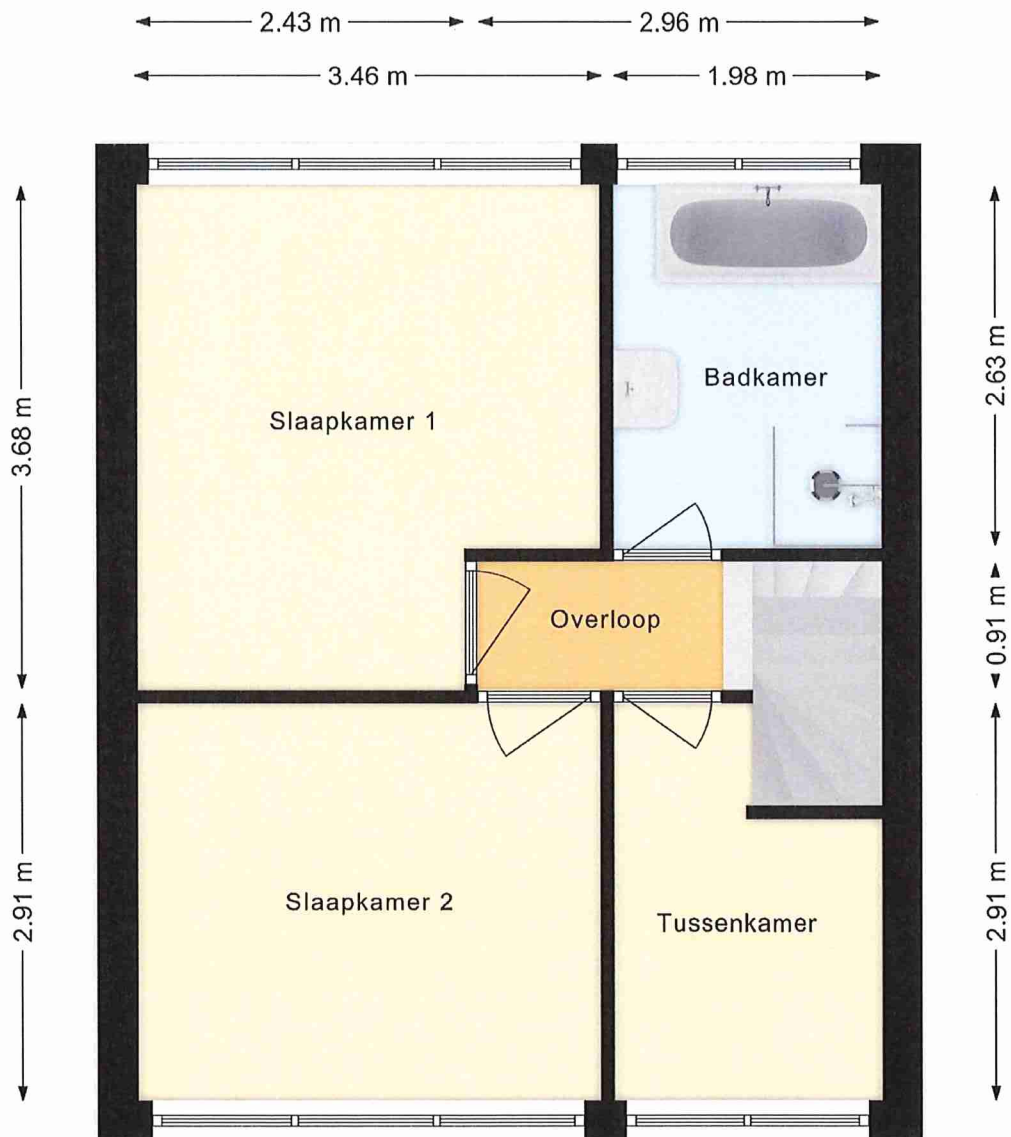




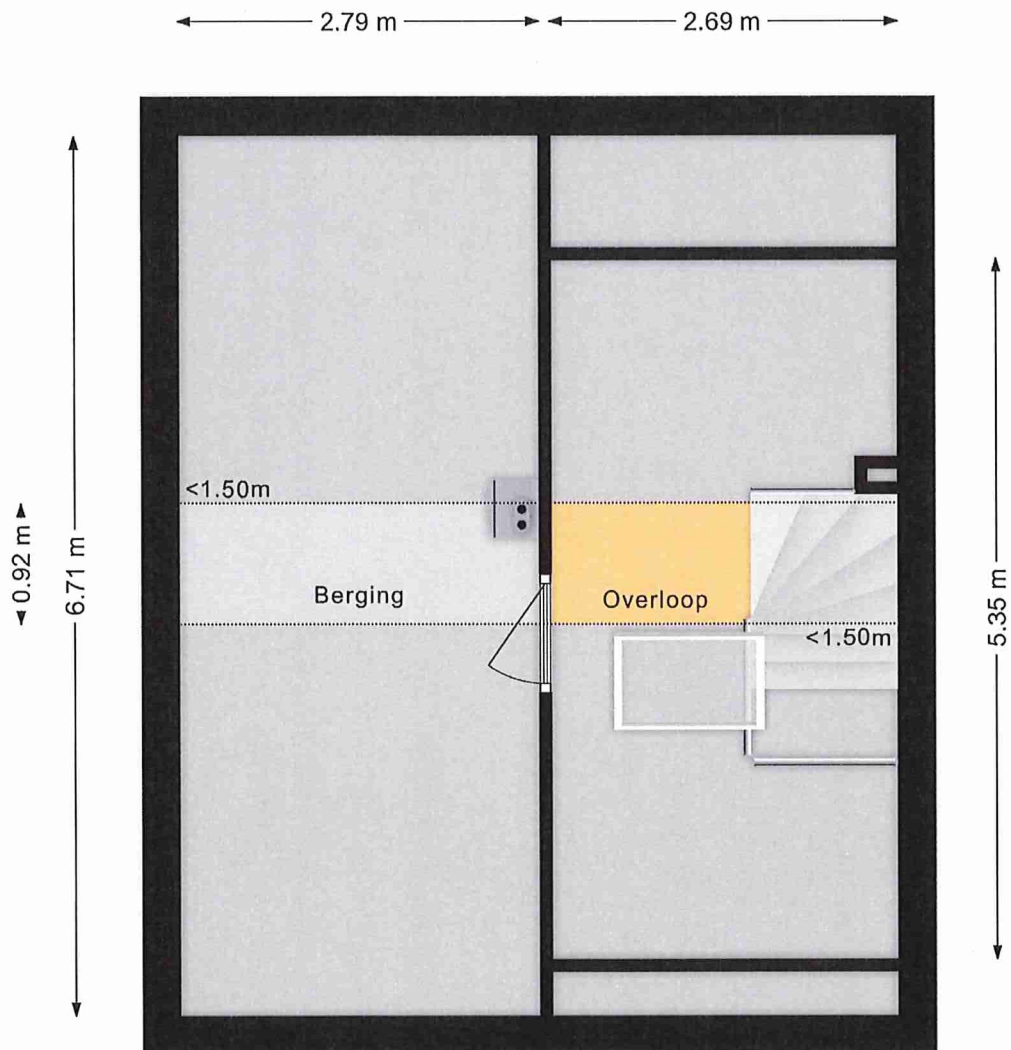
Begane grond



1^e verdieping

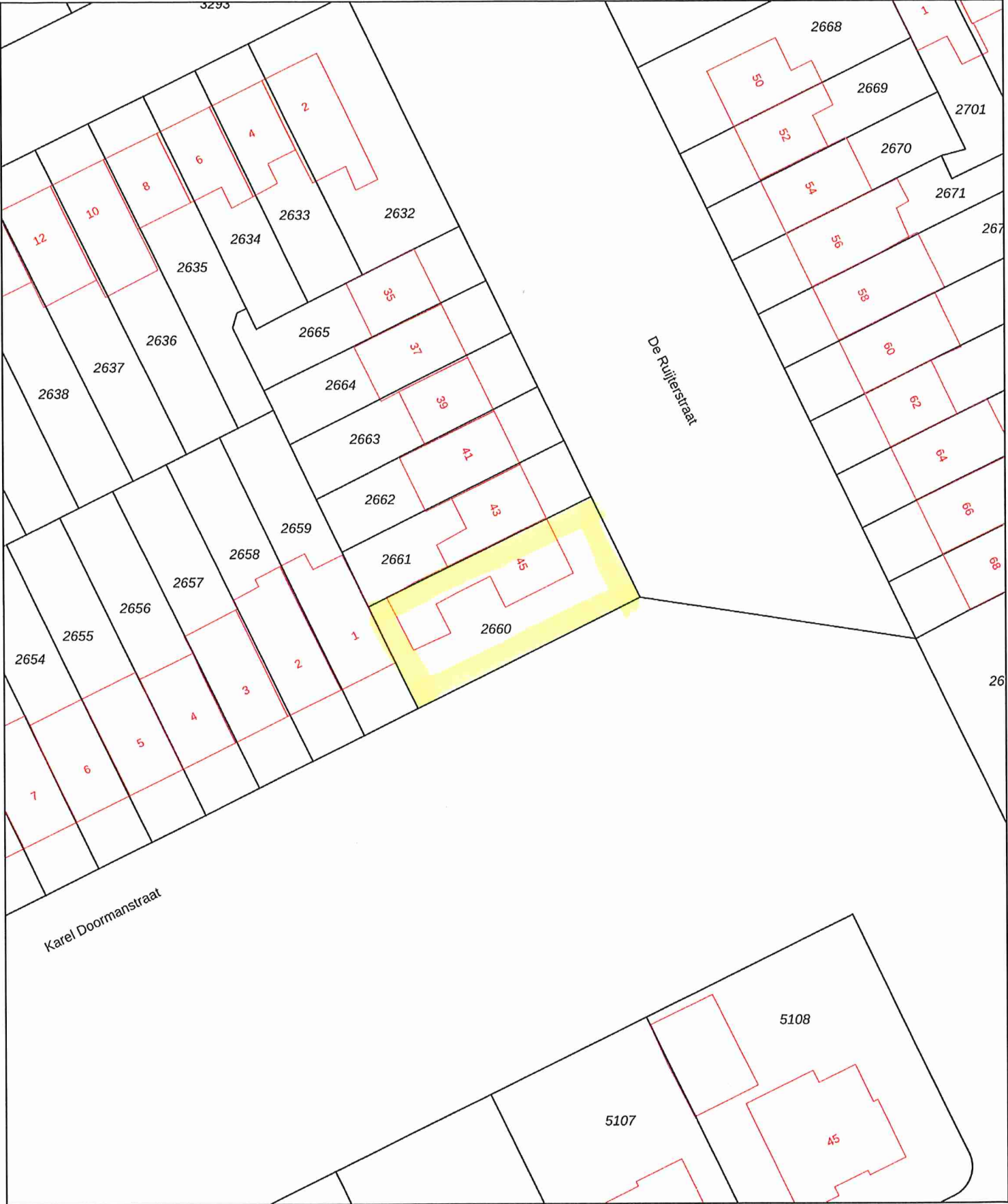


2^e verdieping



Situatie





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie D

Perceel 2660

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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.