

TE KOOP

Hoge Dries 10

Veghel



Vraagprijs

€ 929.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	25
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Hoge Dries 10, Veghel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Groot, stijlvol, vrijstaand herenhuis gelegen op een rustige woonlocatie in Mariaheide (Veghel), omgeven door een fraai aangelegde, veel privacy biedende tuin. Bent u op zoek naar een ruime hoogwaardig afgewerkte woning met een unieke indeling? Dan is deze stijlvolle vrijstaande woning aan de Hoge Dries 10 in Mariaheide precies wat u zoekt. Dit is geen standaardhuis – het is een unieke kans voor wie zoekt naar veel ruimte, karakter en veel mogelijkheden.

Een huis met een extra aparte woonruimte (zogenaamde 2de Woonruimte) is ideaal voor:

- Kangoeroewoning (waar b.v. jullie kinderen hun eigen privéplek kunnen hebben),
- Mantelzorg,
- Samengestelde gezinnen,
- Kantoor of Eigen praktijk,
- “Bed & Breakfast”.

Dit huis is geen kluswoning – direct klaar voor dubbele bewoning met de parkeergelegenheid op eigen terrein voor minimaal 5 auto's!



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

LIGGING

In een rustige en kindvriendelijke wijk van Mariaheide staat deze prachtige en ruime vrijstaande woning. Gelegen op een hoek naast een speeltuin met een achtertuin op het westen, geniet je hier gedurende de dag en de avond van de zon.

VOORZIENINGEN

Dit huis is gelegen op 243 m van de bushalte, 7 m van de speeltuin, 105 m van de basisschool, 250 m van outdoor Tennis & Padel Park "De Krekel" (één van de grootste in Nederland), 800 meter van een groenteboer met brood, 823 m van de afrit naar de snelweg, ca. 1 km van een kinderopvang, 2,1 km van een supermarkt, 3,5 km van het centrum van Veghel, 3,5 km van het centrum van Uden, 14,8 km van het treinstation.

Dichtstbijzijnde steden Veghel en Uden bieden alles wat je nodig hebt: de bruisende centra met winkels, horecagelegenheden. Veghel biedt culturele voorzieningen zoals theater De Blauwe Kei aan. Scholen, sportverenigingen, fitnesscentra en gezondheidszorg zijn volop aanwezig in de directe omgeving. Via de nabijgelegen N279 en A50 zijn steden als Eindhoven (top technologieregio van wereldformaat - Brainport), Den Bosch en Nijmegen uitstekend bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld.

Gehele woning = Hoofdwoning + 2de woonruimte
Gehele woning = 12 kamers, waarvan 6 slaapkamers

Hoofdwoning = 10 kamers, waarvan 5 slaapkamers
2de woonruimte = 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer

HOOFDWONING BESCHRIJVING

Aantal kamers: 10 kamers, waarvan 5 slaapkamers

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de hal heb je direct het gevoel dat je je begeeft in een ruimtelijke woning. Met een eiken trap naar de eerste etage waaronder zich een fijne kelder bevindt heb je een praktische opbergmogelijkheid voor voorraad. Tevens de

moderne meterkast met een glasvezelaansluiting. Verder is er een grote hoek voor de garderobe aanwezig. Er ligt een keramische parketvloer die in zijn geheel doorloopt naar de woonkeuken, woonkamer, bijkeuken en het toilet. De wanden zijn gestukt.

Vanuit de hal kom je direct de landelijk ogende woonkeuken binnen. De keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een granieten aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combimagnetron, dubbele spoelbak, afzuigkap en 4-pits gasfornuis. Verschillende ramen zorgen voor een mooie lichtinval. In deze ruimte is vloerverwarming aanwezig.

Via de keuken bereik je de ruime, lichte doorzonwoonkamer met een sfeervolle speeksteen-houtkachel.

De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prettige verbinding met de achtertuin. Er is direct achter de schuifpui een overdekt terras. Alle wanden zijn voorzien van stukwerk en afgewerkt met een hoge plint. In deze ruimte is vloerverwarming aanwezig.

Er is vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken waar de toiletruimte en de doorgang naar de 2de Woonruimte zijn. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet. In de bijkeuken is vloerverwarming aanwezig.

De TV-kamer is toegankelijk door de schuifdeur in de keuken. Deze is afgewerkt met een tegelvloer en biedt ook prima plek om uit te rusten.

De Kantoorroimte is toegankelijk door de deur in de TV-kamer. Deze is afgewerkt met een tegelvloer, heeft een eigen raam.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een moderne inloopkast, een ruime moderne badkamer (incl. douche en ligbad), een apart toilet en een kleine opbergruimte gelegen.

3 slaapkamers en de overloop zijn allen afgewerkt met een houten vloer, die doorloopt naar alle kamers zonder drempels. De wanden in 2 slaapkamers zijn keurig glad gestukt afgewerkt. De wanden in de derde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slaapkamer zijn afgewerkt met behang. De 'master' slaapkamer beschikt over een balkon en een airco-unit (die ook gebruikt kan worden om te verwarmen). Tevens is er in deze slaapkamer een op maat gemaakte inbouwkast met zitplaats en make-up tafel aanwezig. De overloop heeft een airco-unit (welke kan koelen en verwarmen) die zorgt om perfecte temperatuur op de hele verdieping inclusief slaapkamers. De stijlvolle inloopkast met op maat gemaakte kasten geeft veel ruimte voor de kleding, tassen en schoenen. De wasmachine, de droger en Cv-ketel zijn buiten zicht geplaatst in de ontworpen kasten. In deze ruimte is vloerverwarming aanwezig.

De vloer in de badkamer is betegeld met 2 Italiaanse slaps, zodat de hele vloer alleen maar 1 naad heeft! De douchevloer en wanden zijn met slaps betegeld. De wanden in de overige ruimte van de badkamer zijn glad gestukt. Er is een exclusief vrijstaand ligbad aanwezig. In deze badkamer is vloerverwarming aanwezig. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping (zolderruimte) zijn de vierde en de vijfde slaapkamer met dakramen aanwezig. Verder is er tussen de slaapkamers een grote vaste kast ingebouwd, waar veel spullen/kleding opgeborgen kunnen worden.

DE TUIN

De tuin is zonnig gelegen op het westen met een achterom (waar ook de fietsenstalling is en de afvalcontainers staan) bereikbaar. Er is een overdekt terras in de tuin en er is veel privacy. Er is een speciaal betegelde ruimte voor stoelen en een ingebouwde parasolvoet aanwezig – een heerlijke BBQ-plek. De schutting is van echt bamboe gemaakt en geeft een ongelooflijk warme sfeer. Achterin de tuin is er nog een extra ruimte die kan prima dienstdoen als de houtopslag en/of als gereedschap-berging.

2de WOONRUIMTE BESCHRIJVING

(mogelijkheden voor kangoeroewoning, mantelzorg, samengestelde gezinneneigen, kantoor/eigen praktijk of "Bed & Breakfast")

Aantal kamers: 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer

BEGANE GROND

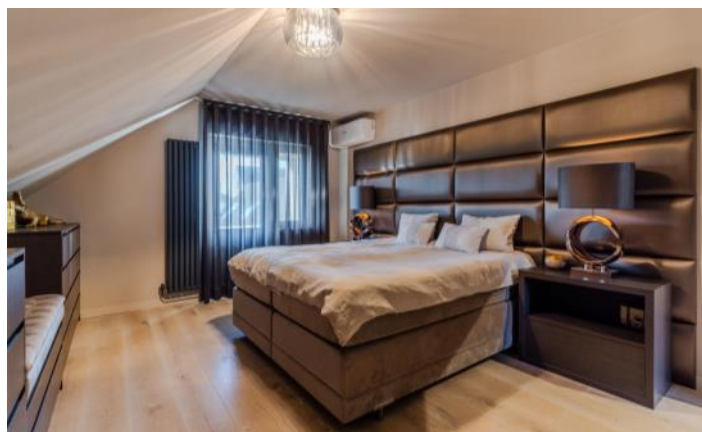
De 2de Woonruimte heeft een eigen entree via de achtertuin. Bij binnenkomst in het halletje heb je direct links een kapstokwand.

Achter de kapstok is er een open ruimte met de toegang naar een ruimte (die als sportruimte of rustruimte of eetkamer kan gebruikt worden). Er is een meterkast met wasmachine en wasdroger aansluiting. De moderne keuken met een prachtige mozaïekwand, koffiehoeke. De badkamer met ruime douche, toilet en wastafelmeubel met verlichte spiegel. De woonkamer waar een zitbank geplaatst kan worden met een televisiewand. De gehele begane grond heeft vloerverwarming inclusief de badkamer.

Met de trap naar de eerste etage waaronder zich een fijne kelderkast bevindt, heb je een praktische opbergmogelijkheid voor de voorraad. Rechts van de trap is er ook een aparte ruimte aanwezig waar b.v. een losse vriezer kan staan en waar veel spullen op de planken gezet kunnen worden. Begane grond is afgewerkt met een visgraat-PVC-vloer. Vanuit de woonkamer kan men door de grote schuifpui de tuin in.

EERSTE VERDIEPING

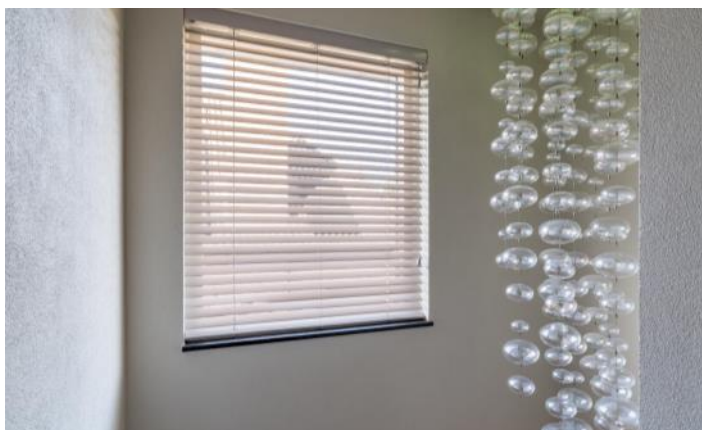
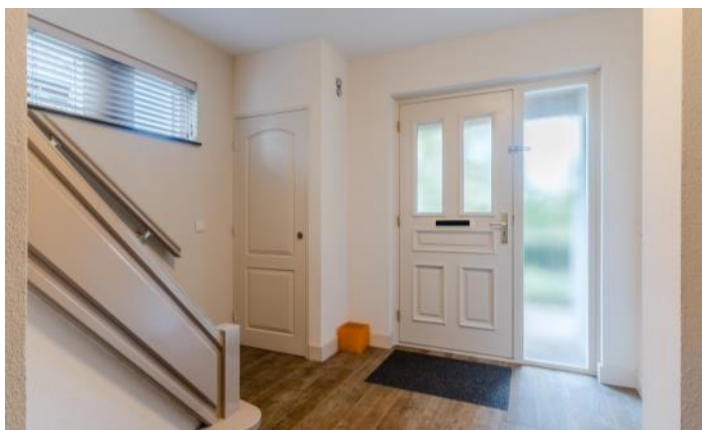
Op de eerste verdieping (zolder) is een slaapkamer die met een moderne kledingkast uitgerust is. Er is ook een ruime gesloten berging aanwezig. De vloer op de eerste verdieping is afgewerkt met een luxe tapijt.







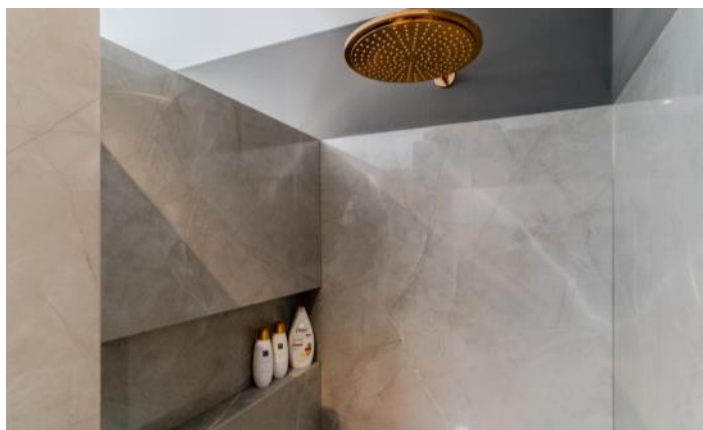


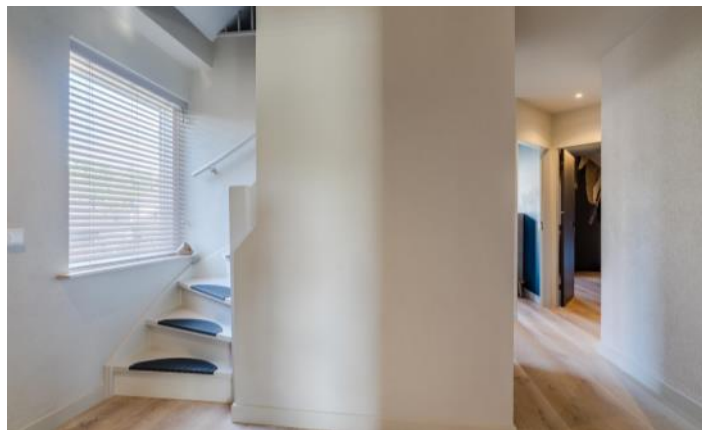




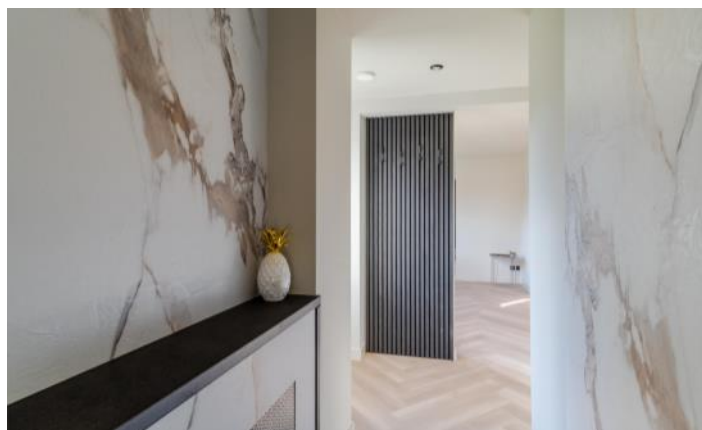




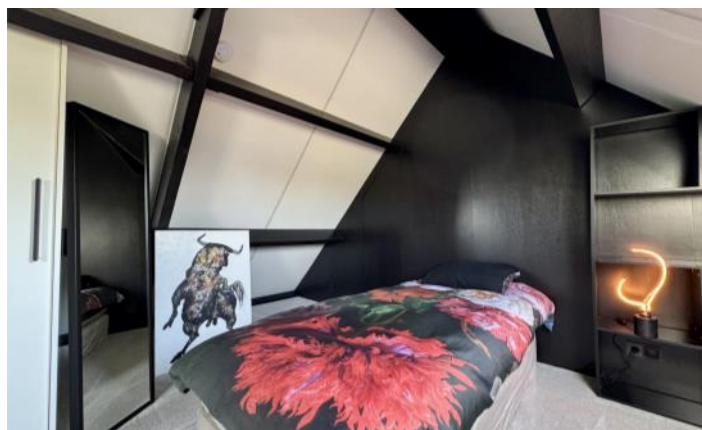
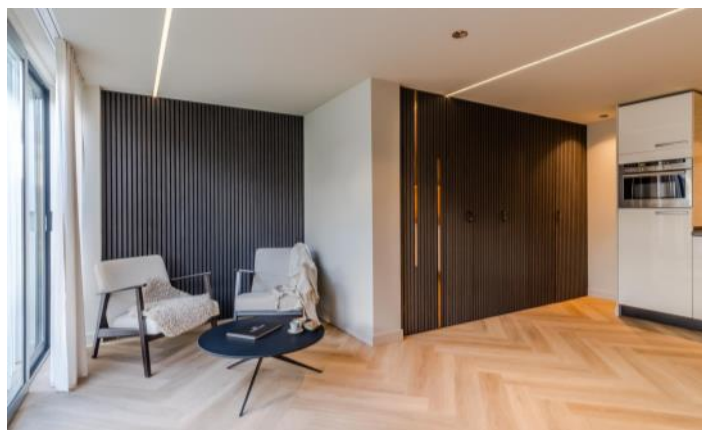




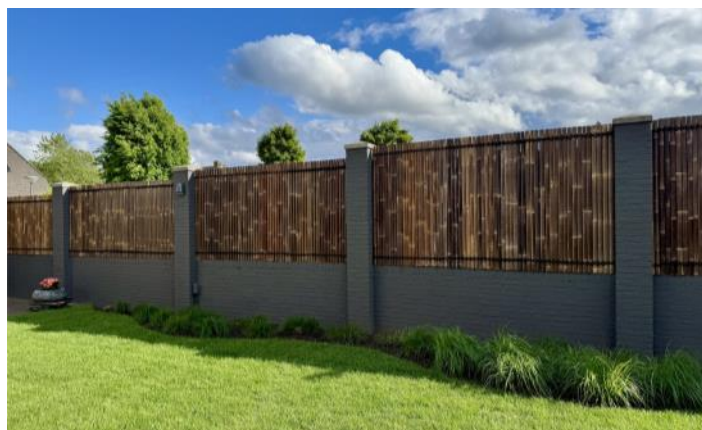


















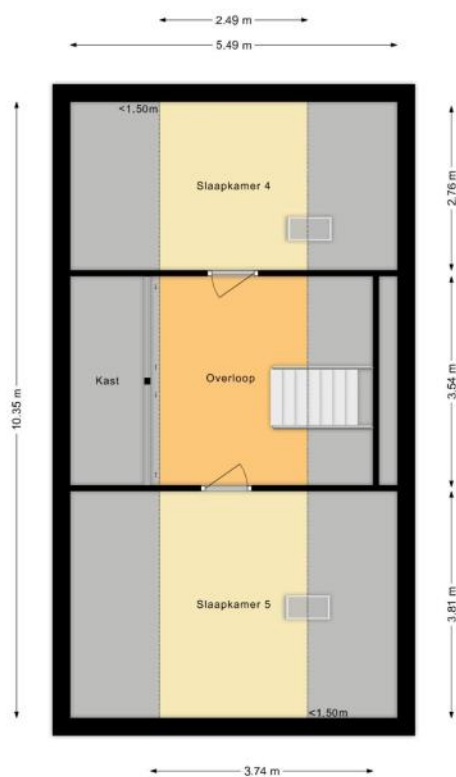
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Specifiek	Gestoffeerd, Dubbele bewoning mogelijk, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	450 m ²
Inhoud	1046 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	277 m ²
Overige in pandige ruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	12 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit combitype
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	130 m ² (16,0m diep en 8,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Kadastrale gegevens

Veghel M 360

Oppervlakte	450 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

ALLE niet ingebouwde meubels zijn ter overname!

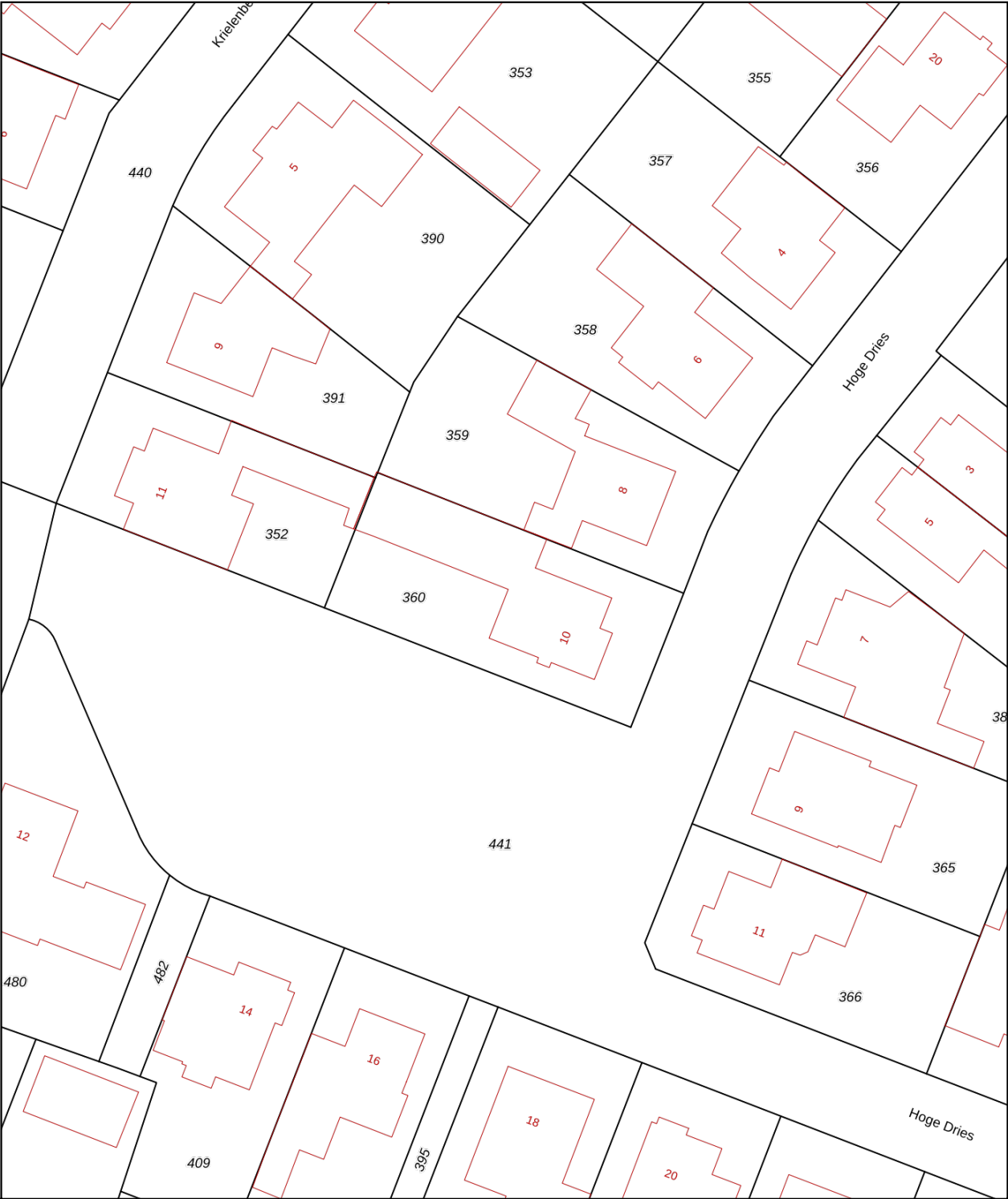


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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

M

360

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.