

Makelaardij **Ton van Lanen** & Partner



Te Koop

VEGHEL | Bolstweg 4 | Vraagprijs € 650.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1964
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	461 m ³
Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	2640 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	291 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	-



Bolstweg

Omschrijving

Een vrijstaand huis met volop potentie op een heerlijke plek! Deze woning is nog volledig naar eigen wens te moderniseren, zodat je er echt jouw droomhuis van kunt maken. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, ruime keuken, vier slaapkamers, eenvoudige badkamer, een leuk balkon en een groot bijgebouw. Het absolute hoogtepunt is de gigantische groene tuin met veel zon en privacy, waar het elke dag opnieuw genieten is!

Het huis is rustig en landelijk gelegen, maar toch vlakbij alle voorzieningen. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in!

Over de ligging en de buurt:

Deze charmante woning (1965) ligt aan een rustige weg in het kleine dorpje Mariaheide. Het huis heeft vrij uitzicht en staat in een landelijke omgeving. Ondanks de rustige ligging vind je wel veel voorzieningen in de buurt. Voor een groot winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden fiets je binnen 15 minuten naar Veghel of Uden.

De groene omgeving, met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden, maakt wonen hier extra prettig. Ook andere belangrijke voorzieningen, zoals scholen, kinderdagverblijven, sportclubs en bushaltes, zijn vlakbij. Dankzij de ligging nabij de N265 en A50 ben je ook met de auto snel onderweg. Grote steden zoals Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen zijn vlot bereikbaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via het tuinpad aan de zijkant van de tuin bereik je de voordeur van deze bijzondere woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal met de meterkast, een trap met rode trapbekleding en toegang tot de gesloten keuken en de woonkamer.

De ruime woonkamer is voorzien van een houten vloer en strakke wanden. Centraal in de woonkamer bevindt zich een karakteristieke openhaard, die de ruimte extra sfeervol maakt. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen. Aan de achterzijde geeft een openslaande deur toegang tot de achtertuin.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een tapijtvloer. De keuken is verouderd en bestaat uit een keukenblok en een kastenwand. Het geheel heeft een crèmekleurig design. De volgende apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser, gasfornuis en koelkast.

Via de keuken heb je toegang tot meerdere bergkasten en de bijkeuken. In de bijkeuken vind je een wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanaf hier heb je toegang tot een toiletruimte met een staand toilet en de achtertuin.

Eerste verdieping:

Deze verdieping telt vier slaapkamers en een badkamer. Van de vier ruime slaapkamers liggen er twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers beschikken over een tapijtvloer en eigen kastruimte. Dankzij de grote raampartijen is de lichtinval overal prettig. De slaapkamers zijn nog goed naar eigen smaak te moderniseren. Twee slaapkamers bieden toegang tot het balkon. Vanaf het balkon kijk je uit over het groene perceel.

Omschrijving

Bijgebouw:

Bij de woning hoort een royaal bijgebouw. Ideaal voor extra opslag of om je eigen bedrijf te beginnen.

Tuin:

Een geweldige plek voor liefhebbers van het buitenleven! Deze gigantische tuin is netjes aangelegd met zowel groen als tegels. Er is ruimte voor meerdere gezellige zitjes, het plaatsen van speeltoestellen en het houden van dieren.

In deze tuin is het heerlijk toeven. Aan het huis grenst een overkapping, waardoor je ook overdekt kunt loungen. Dankzij de beschutte ligging profiteer je van veel privacy en kun je in alle rust van het lekkere weer genieten. Er is verder nog een grote berging aanwezig met genoeg plek voor (tuin)spullen.

Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Vrijstaande woning met geweldige tuin
- Lichte woonkamer met openhaard
- Ruim opgezette keuken
- Vier slaapkamers
- Nog volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Mogelijkheid om een kleine onderneming te starten
- Ruim perceel met 300 m² schuur erbij
- Landelijke, rustige omgeving
- Diverse voorzieningen in de nabijheid
- Nabij uitvalswegen































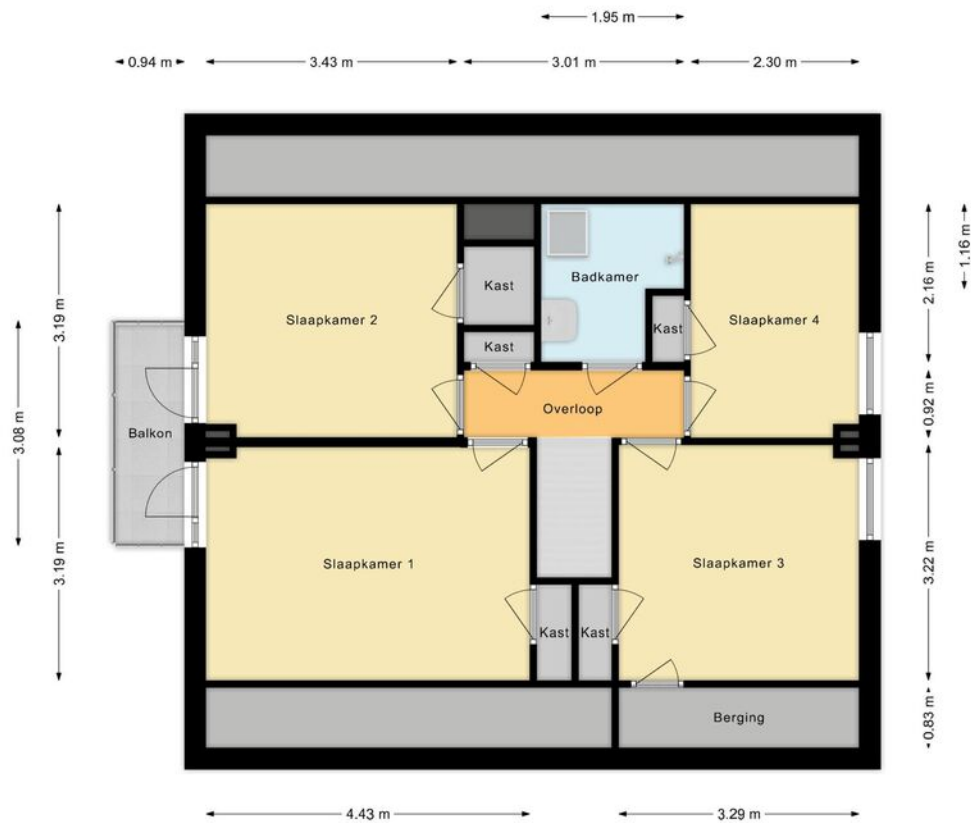




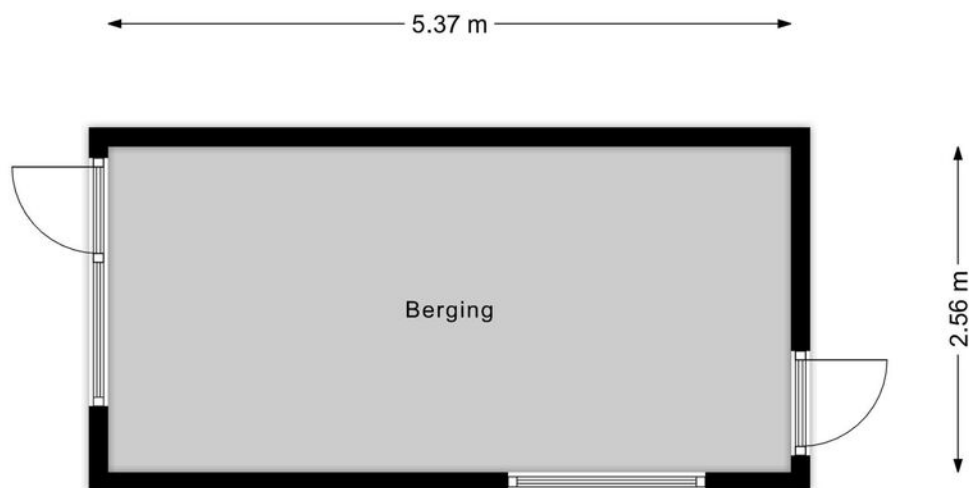
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



This detailed floor plan shows a building with the following layout and dimensions:

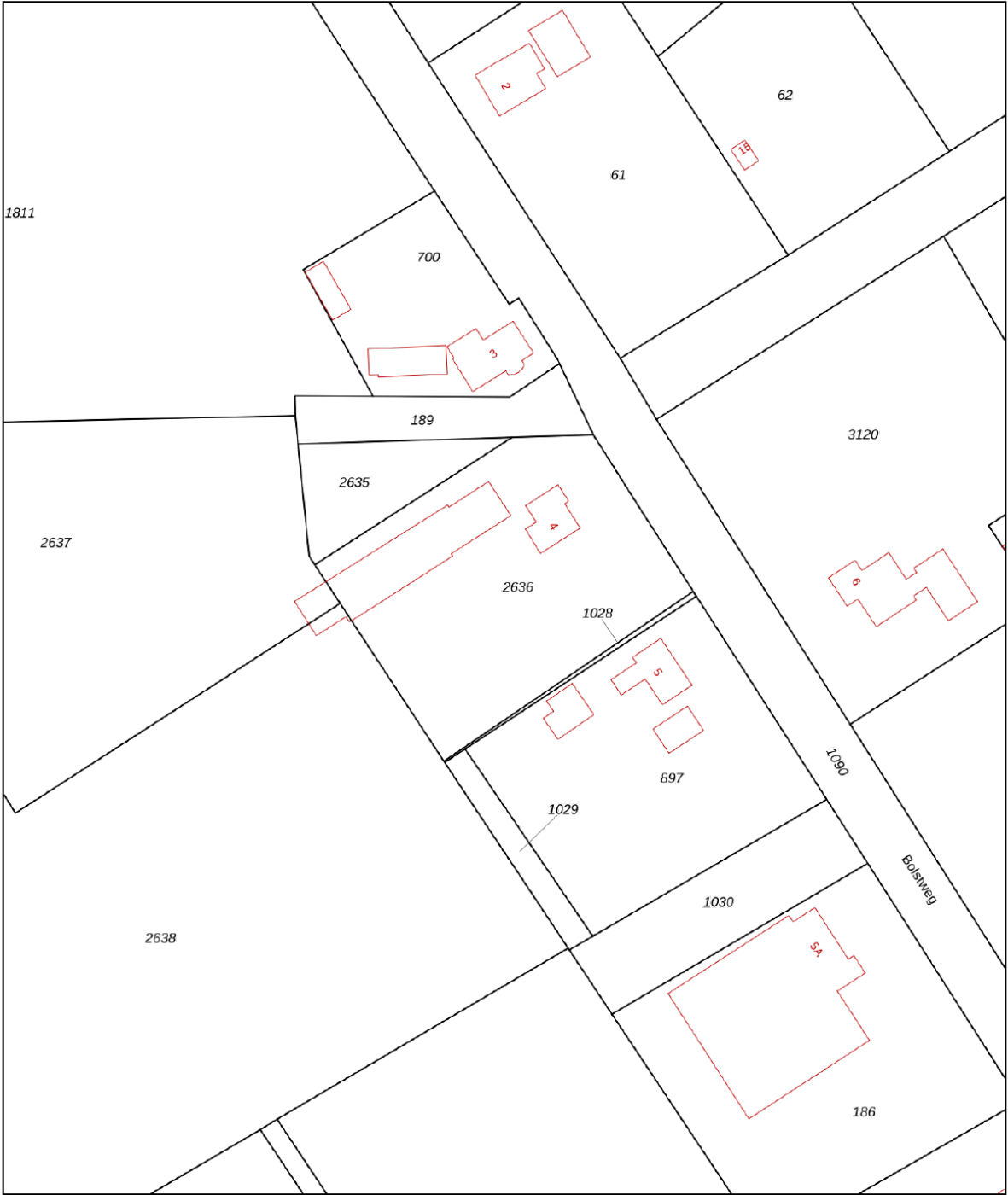
- Overall Dimensions:**
 - Width: 9.05 m
 - Height: 32.7 m
- Rooms and Features:**
 - Overkapping:** A large covered area at the top.
 - Kantoor:** An office space located below the Overkapping.
 - Garage:** A large garage space in the upper middle section.
 - Berging:** Multiple storage or utility rooms (labeled 'Berging') are distributed throughout the plan, including a large one in the middle and several smaller ones at the bottom.
 - ENTree:** An entrance area located in the lower middle section.
 - Toilet:** A toilet located near the ENTree.
- Dimensions (Bottom Section):**
 - Top row: 2.40 m, 5.15 m
 - Second row: 3.74 m, 3.81 m
 - Third row: 2.50 m, 1.21 m
- Vertical Dimensions (Left Side):**
 - Top section: 3.27 m
 - Middle section: 8.21 m
 - Bottom section: 3.54 m
 - Bottom-most section: 1.88 m
- Vertical Dimensions (Right Side):**
 - Top section: 4.21 m
 - Middle section: 12.03 m
 - Bottom section: 6.18 m
 - Bottom-most section: 3.54 m
 - Bottom-most section: 1.80 m
 - Bottom-most section: 2.60 m
 - Bottom-most section: 5.44 m

The floor plan shows a complex of buildings on a green site. The main building is a long, narrow structure with a central corridor and several rooms on either side. The rooms are labeled with their functions, such as 'Classroom', 'Library', 'Cafeteria', and 'Office'. The plan is color-coded: orange for the main hall, light blue for classrooms, and light green for other rooms. The building is surrounded by a green lawn, and there are trees and shrubs indicated by small green symbols.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie N

Perceel 2636

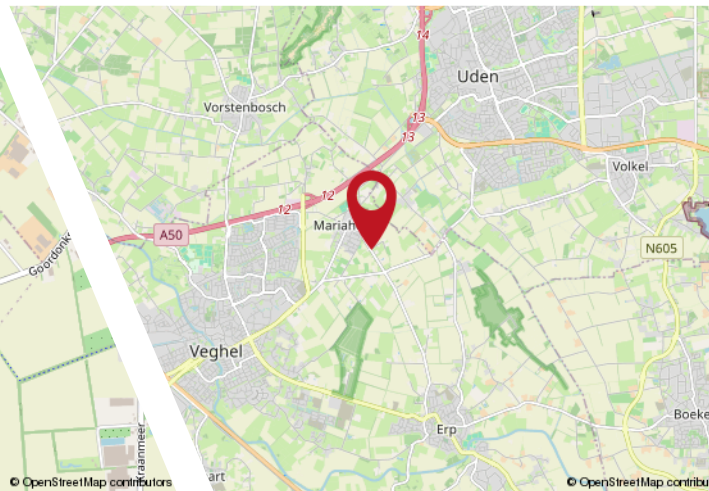
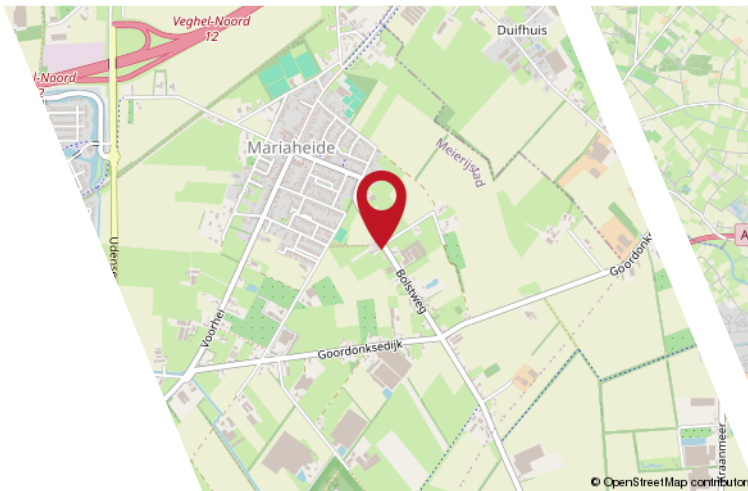
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Bolstweg 4
5464 TC Veghel



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uit-brengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.



5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De 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

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd



