

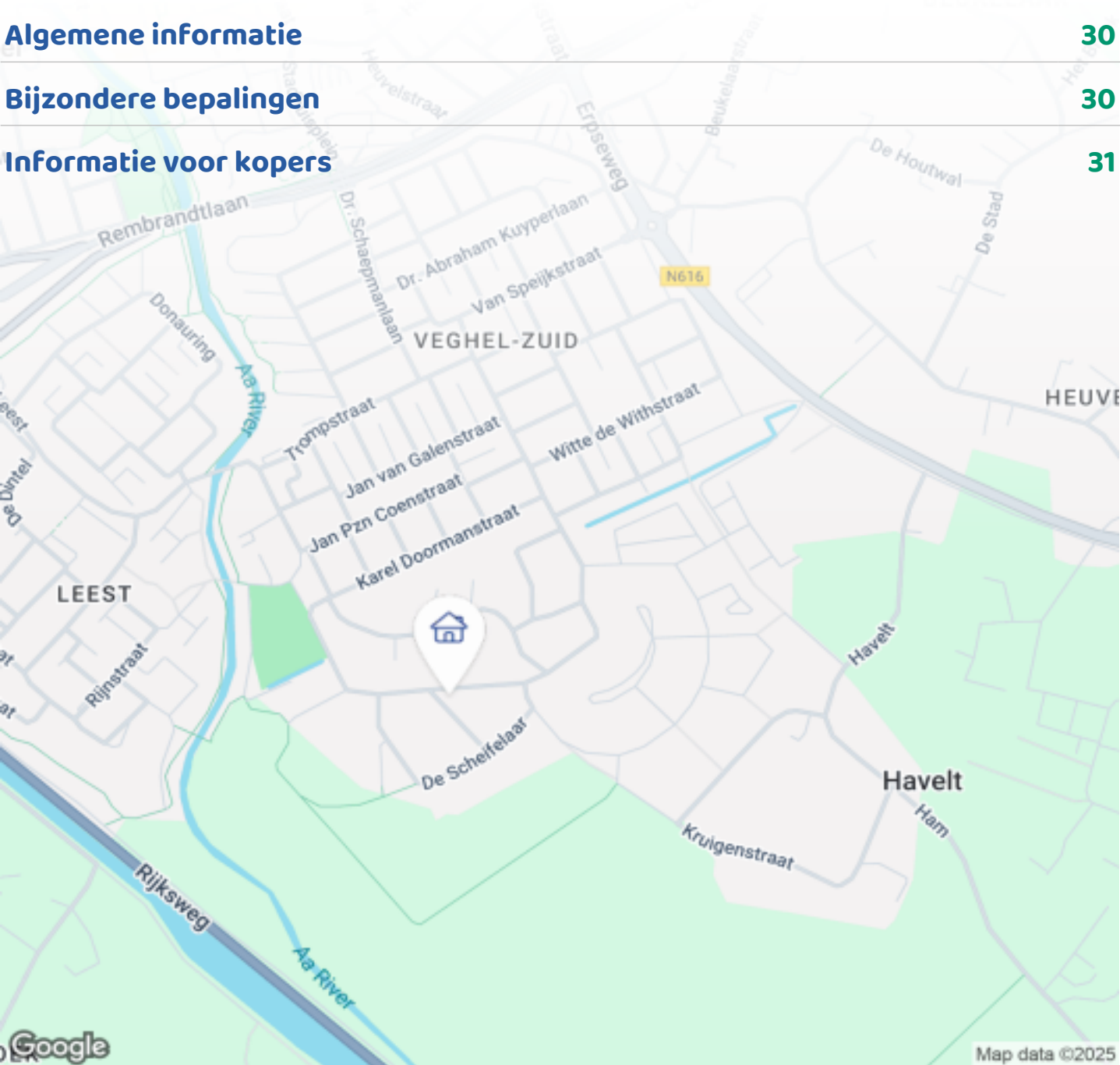
TE KOOP

De Scheifelaar 227



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: De Scheifelaar 227, Veghel

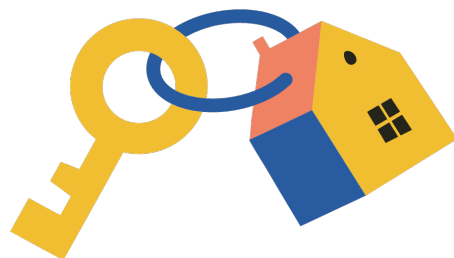
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom bij De Scheifelaar 227 – een uitzonderlijke kans voor wie zoekt naar een karaktervolle woning op een toplocatie met royale leefruimtes en privacy, midden in het hart van een groene woonwijk!

Deze indrukwekkende vrijstaande woning biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 250m² alle ruimte voor een gezin, met thuiswerkplekken en voor hobby's en ontspanning. De royale indeling op elke verdieping zorgt voor een luchtige, lichte sfeer in iedere kamer. Dit familiehuis heeft een inhoud van in totaal 1115m³ met veel daglichttoetreding waardoor u geniet van een gevoel van vrijheid en openheid dat zelden wordt gevonden.

Geniet van een perceel van maar liefst 883m² – een paradijs voor liefhebbers van tuinieren, buitenleven en rust. De aangelegde tuin rondom (met slechts één directe buur) biedt volop privacy, en wordt begrensd door een groenblijvende manshoge haag met daarachter flankerend een aantal volgroeide bomen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De brede oprit met aansluitend nog een flinke carport en garage bieden voldoende parkeerplek voor meerdere voertuigen, fietsen en opslag.

Ligging en omgeving

De Scheifelaar is een geliefde woonbuurt en staat bekend als dé villawijk van Veghel, gekenmerkt door brede lanen, ruime kavels, groenstroken en fraaie architectuur. Op korte afstand vindt u winkels, basisscholen en andere voorzieningen, zoals een speeltuintje en een wandel- en natuurgebied nabij de Aa. Terwijl de snelweg (met prima ontsluiting naar bijvoorbeeld Eindhoven, Den Bosch, en Nijmegen) en het centrum (met o.a. de trendy Noordkade) snel bereikbaar zijn.

De woning is gesitueerd in een rustige en kindvriendelijke buurt, omgeven door vergelijkbare vrijstaande huizen en villa's, en grenzend aan een gemeentelijke groenstrook. De omgeving straalt rust en ruimte uit, met volop mogelijkheden voor een prettig gezinsleven, gezellige buurtborrels en ontspanning.

Indeling en mogelijkheden

Begane grond:

Via de overdekte entree bij de voordeur betreedt u de hal, die toegang biedt tot de woonkeuken en via de hardhouten trap tot de eerste verdieping. De woonkeuken heeft een speelse indeling met o.a. een vaste kastenwand met veel bergruimte en een praktische kleine kelderruimte, een apothekerskast en een semi kookeiland. De hoogglans witte Siematic keuken bevat verder een dubbele spoelbak, een koelkast, oven, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. Er is voldoende ruimte voor een eettafel en via de kamerhoge ramen is er altijd verbinding met het terras en de achtertuin.

Vanuit de keuken komt u in de prachtige, zeer royale en lichte woonkamer van 53m², met voldoende inrichtingsopties naar eigen voorkeur. De woonkamer

heeft aan 3 zijdes grote kamerhoge raampartijen die uitkijken op de voor-, zij- en achtertuin, waardoor u ook binnen altijd verbonden blijft met het buitenleven. Via de schuifpui aan de achterzijde kunt u optimaal genieten van de achtertuin en hebt u een prachtig uitzicht op o.a. het rietgedekte tuinhuis, waar het met name genieten is in de avondzon.

De begane grond is uitgevoerd in een lichte neutrale tegelvloer met grotendeels vloerverwarming, aangevuld met radiatoren met thermostaatkranen en in de woonkamer met 2 convectorputten.

Via de keuken heeft u tevens toegang tot de bijkeuken, met momenteel de wasmachine, droger en vaatwasser. Ook via de bijkeuken betreedt u via de achterdeur het (deels overkapte) terras. Aan de achterzijde van de bijkeuken bevindt zich het toilet met fonteintje en natuurlijke ventilatie, alsook de toegang tot de garage.

De inpandige garage (29m²) herbergt de CV-ketel en is voorzien van eigen achterdeur, 3 ramen en verwarming. Aansluitend is de (inpandige) carport (25m²). Deze ruimtes zijn eventueel ook relatief eenvoudig om te vormen tot extra woonoppervlakte. De ligging op het perceel biedt overigens ook nog genoeg ruimte voor een eventuele aanbouw.

1e verdieping:

Deze etage biedt via de overloop, toegang tot 4 ruime slaapkamers en een royale badkamer. De "master-bedroom" heeft maar liefst een oppervlakte van 33m², met aansluitend een loggia van waaruit u een prachtig uitzicht heeft op de achtertuin. De overige 3 slaapkamers kennen ook ruime afmetingen (17, 17 en 10m²). De badkamer is met ruim 16m² riant te noemen, en is bijzonder speels ingedeeld door de diagonale indeling en niveauverschillen. De badkamer bevat een ruime douche, een groot ligbad, 2 wastafels met grote spiegel boven een gemetseld planchet, en een toilet. De badkamer is voorzien van trendy mintgroen/grijze tegels gecombineerd met wit sanitair en een fraaie designradiator, als aanvulling op de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aanwezige vloerverwarming.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u tot slot de zolderetage waar ook nog een verrassende zee aan ruimte is. Zowel links als rechts van de overloop zijn er nog mogelijkheden voor extra woonfuncties. Met een nokhoogte van 3,10 meter en een totale oppervlakte van nog eens 53 m² zijn de mogelijkheden immers legio.

Kenmerken op een rij:

- Woonoppervlakte: 250 m²
- Perceeloppervlak: 883 m²
- Inhoud: 1115 m³
- Vrijstaande woning met veel privacy
- Royale tuin rondom
- Perfekte ligging in groene en rustige woonwijk
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Volop potentieel en mogelijkheden voor eigen invulling
- De buitenkant van de woning is in 2024 gerenoveerd en volledig geschilderd
- Het Energielabel C is eventueel gemakkelijk te upgraden naar B of A.

Maak van deze kans uw nieuwe thuis!

De Scheifelaar 227 biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en privacy, op een fantastische locatie. Deze villa wacht op u om een nieuw hoofdstuk te beginnen. Plan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf het luxe wonen in deze bijzondere woning aan De Scheifelaar!



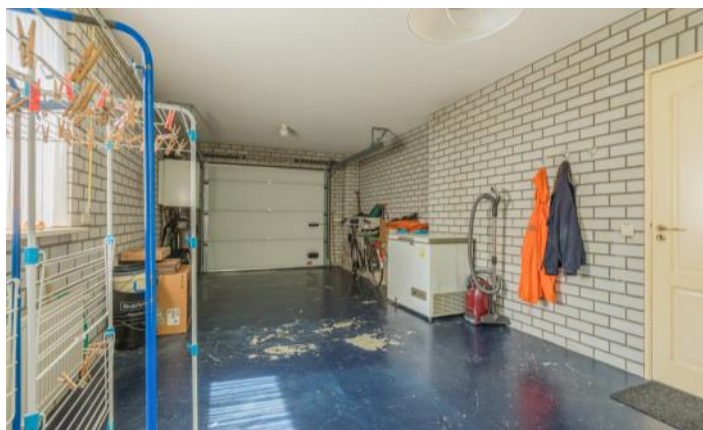




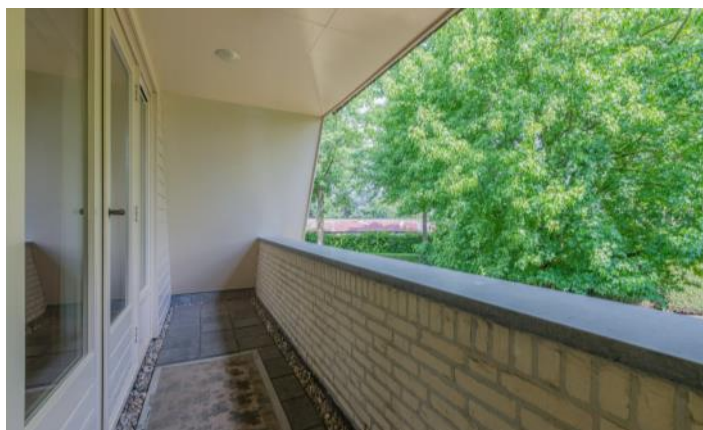






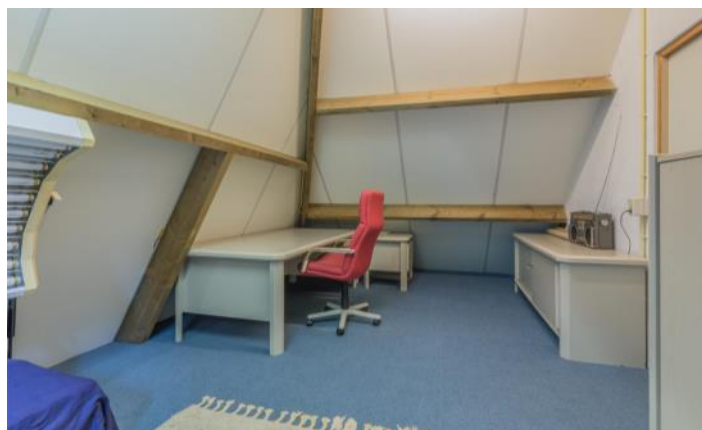














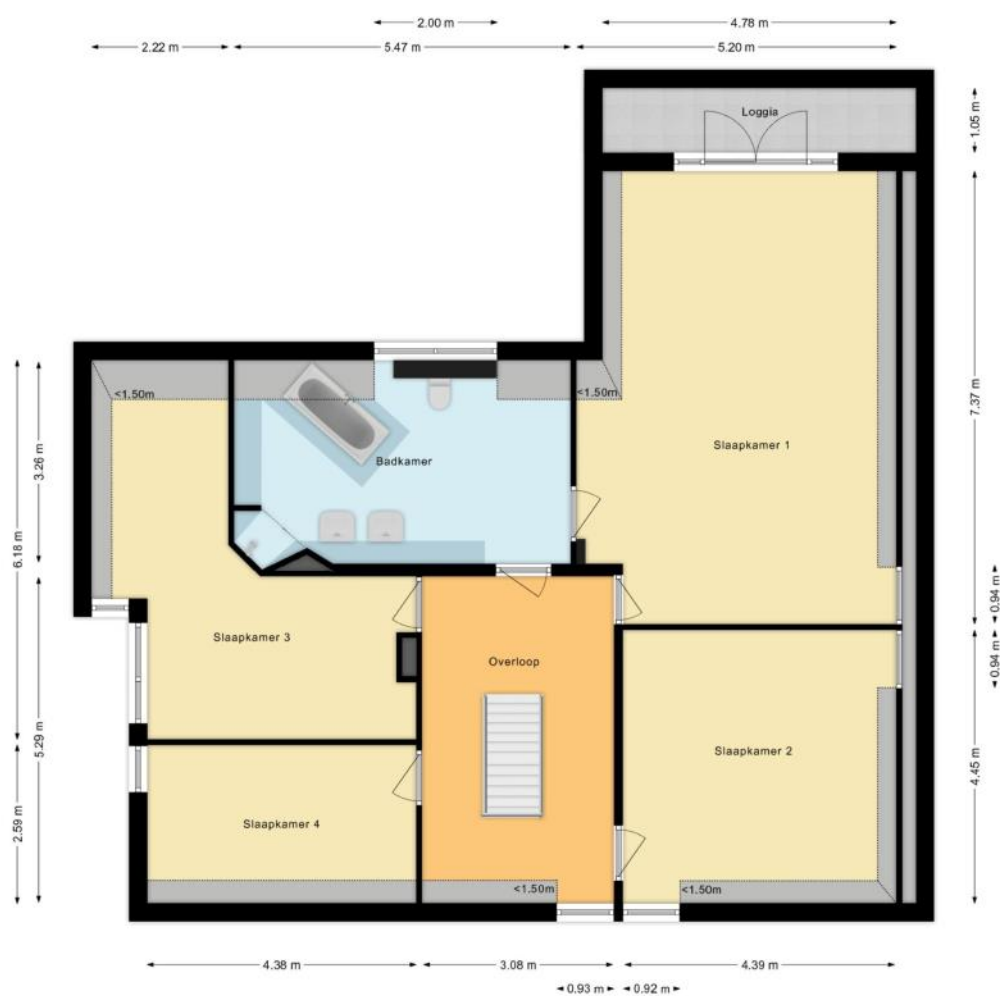




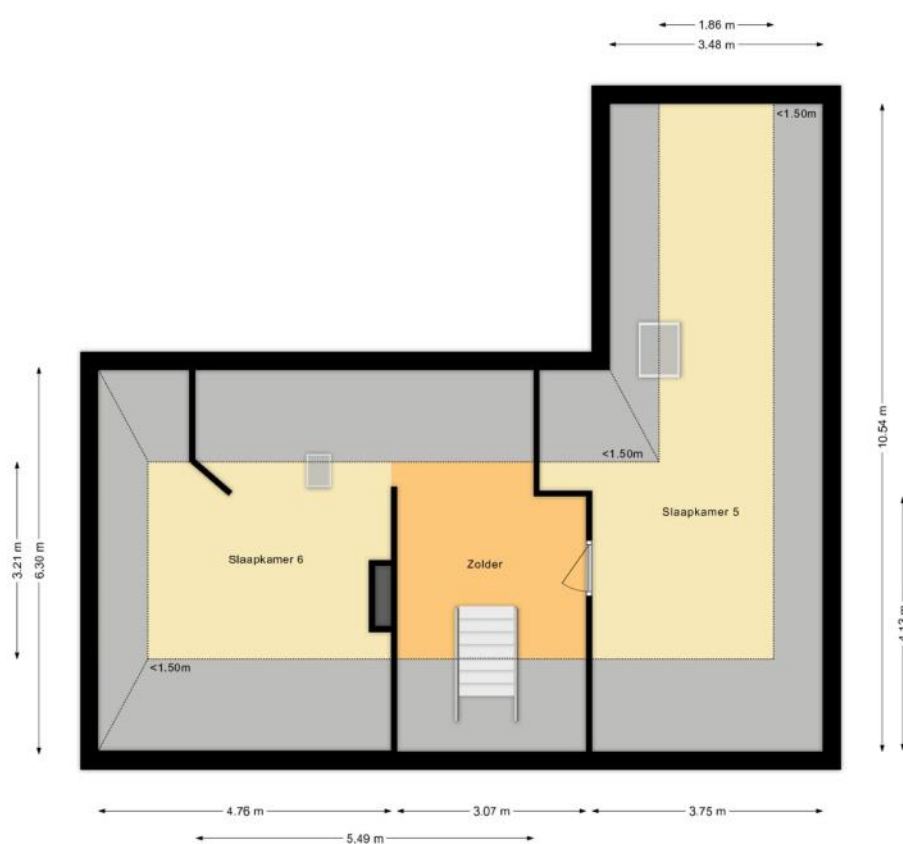
PLATTEGROND



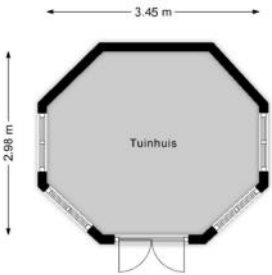
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	883 m ²
Inhoud	1115 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	250 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	9 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	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2006
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Garage

Soort	Inpandige garage, Carport
-------	---------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Veghel N 1011

Oppervlakte	883 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Alarminstallatie	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser		●	
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

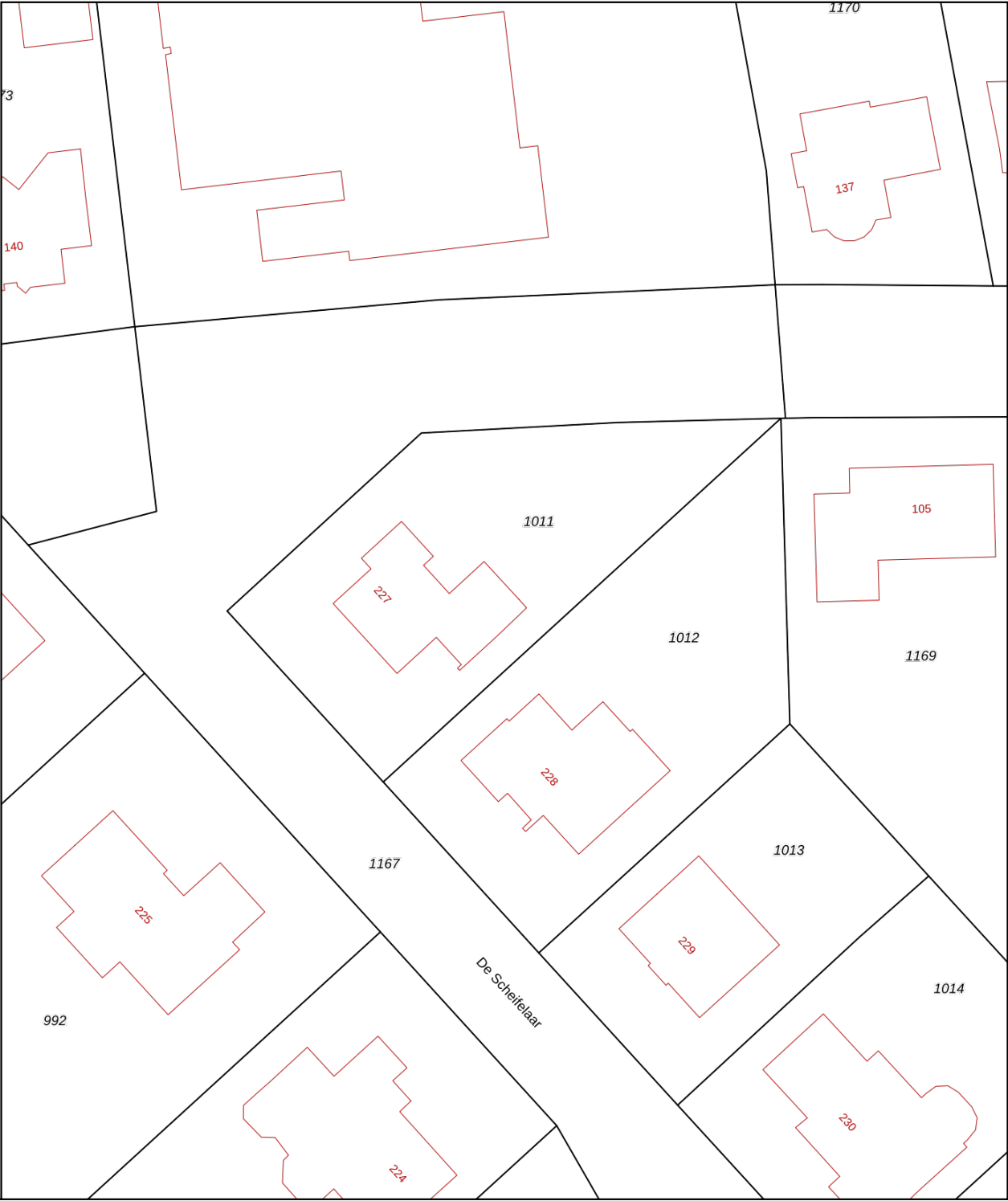


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veghel

N

1011

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

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.