

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Stationsstraat 34

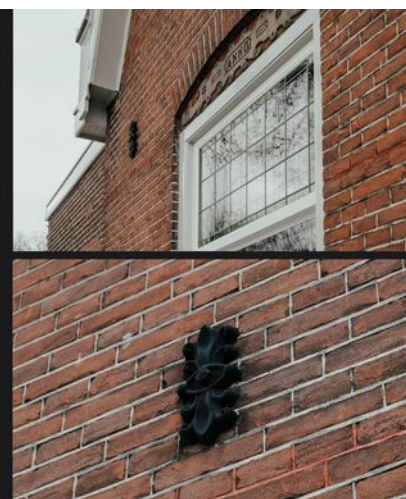
Vraagprijs € 898.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1910
- Perceeloppervlakte: 418 m²
- Inhoud: 716 m³
- Woonoppervlakte: 192 m²
- Garage: vrijstaand steen
- Slaapkamers: 4 (5e mogelijk)
- Achtertuin Ligging: west
- De cv-ketel: Atag HR, 2025 vloerverwarming
- Ligging: in centrum
- Aanvaarding: in overleg

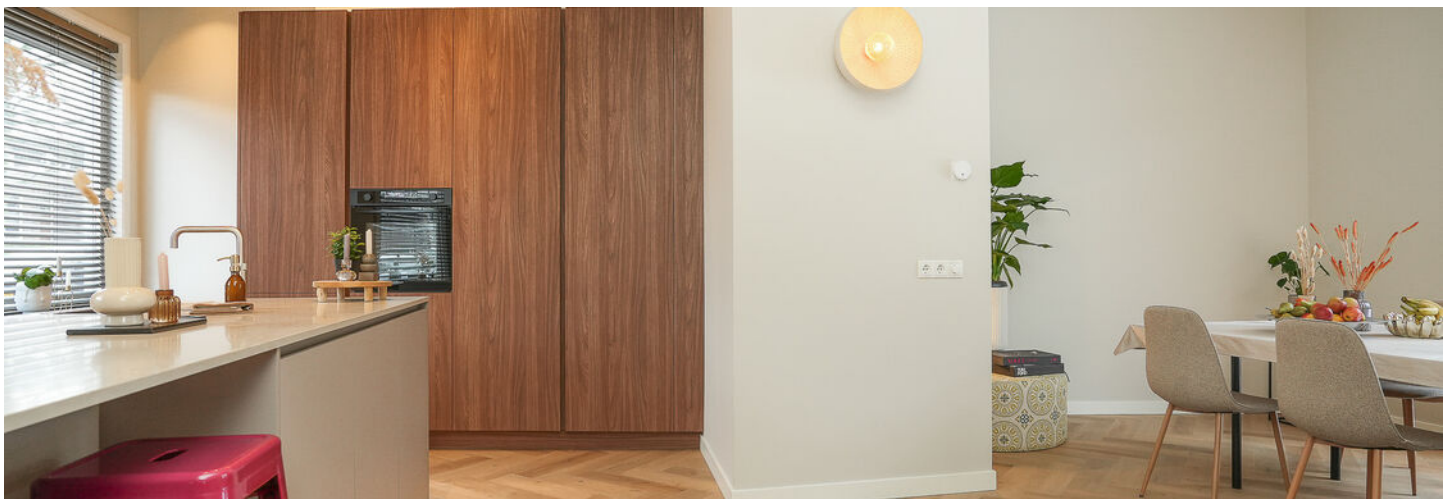
C

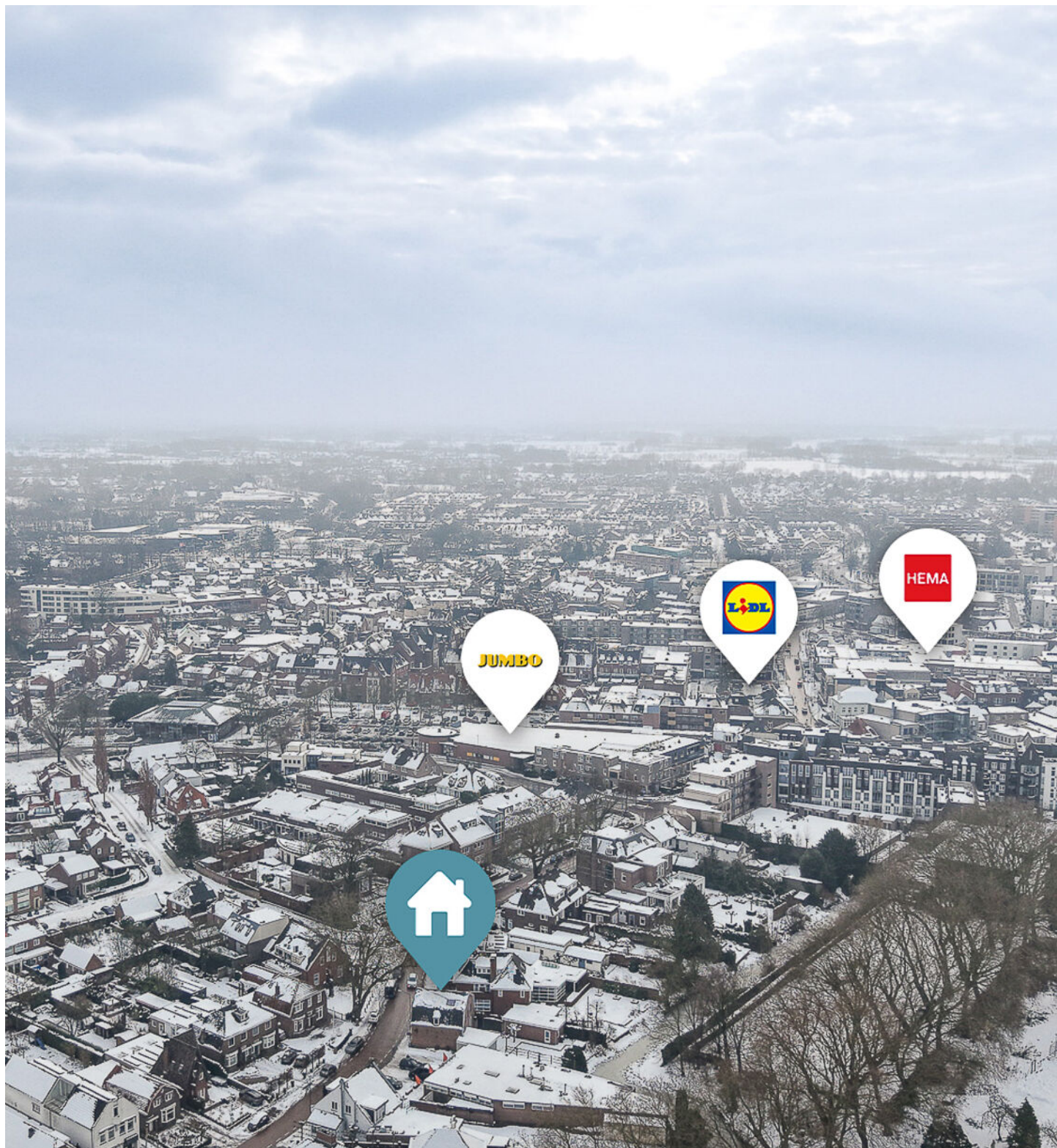


Meerijstad Makelaardij presenteert

RUIM & KARAKTERVOL

Deze charmante vrijstaande woning met garage en eigen oprit biedt volop ruimte en is voorzien van de nodige gemakken waar u van kunt genieten. De woning is in 2025 volledig gemoderniseerd, smaakvol afgewerkt en voorzien van alle gemakken die bijdragen aan een aangename woonbeleving. Op de begane grond bevindt zich onder andere een woonkamer met uitzicht op de tuin, een karaktervolle woonkeuken met luxe inbouwapparatuur, een praktische bijkeuken en een multifunctionele speel- of werkkamer. Op de eerste verdieping zijn drie grote slaapkamers en twee moderne badkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich nog een grote slaapkamer. De tuin is onder architectuur aangelegd, heeft een gunstige zonnige ligging en biedt veel privacy. Binnen enkele minuten staat u in het centrum van Veghel.





Woonlocatie

Deze karaktervolle woning is ideaal gelegen midden in het centrum aan de populaire Stationsstraat, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, diverse horeca, De Noordkade, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A50 en N279.



Stijlvol binnenkomen

Bij binnenkomst valt direct de karakteristieke uitstraling en de uitstekende afwerking van de woning op. De ruime hal geeft toegang tot meerdere vertrekken.





Heerlijk tafelen

De woonkeuken is zeer royaal te noemen en voorzien van strak stucwerk en een mooie pvc vloer met comfortabele vloerverwarming. De authentieke materialen, hoge plafonds en de glas-in-lood ramen geven de ruimte een stijlvolle uitstraling. De woonkeuken is voorzien van een groot keukenmeubel met eiland en is uitgerust met veel werkruimte, een composiet werkblad, een spoelbak, een Quooker, Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser.

Pure luxe & sfeer

Een deur geeft toegang tot een grote provisiekelder. Aan de achterzijde is plaats om een grote eettafel te plaatsen en middels openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar, wat binnen en buiten perfect met elkaar verbindt. Aansluitend aan de keuken komt u in de woonkamer met een riant raampartij die zorgt voor veel licht in de ruimte.

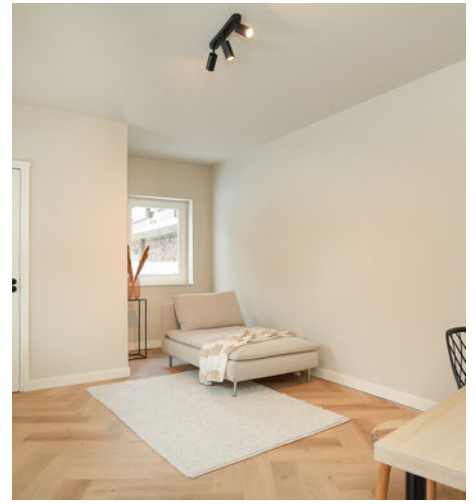




Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

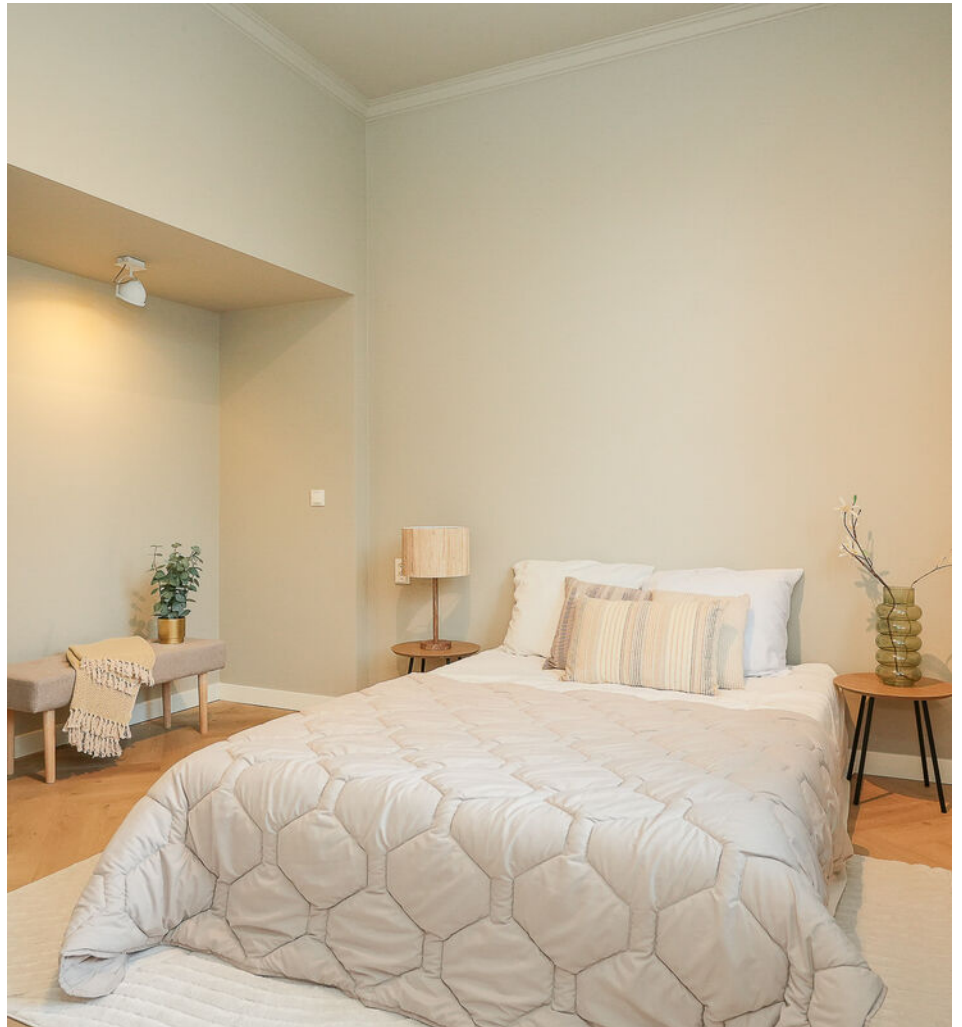
**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Multifunctionele ruimtes

Vanuit de woonkamer komt u in een multifunctionele ruimte, die naar eigen wens ingericht kan worden als kantoor of speelkamer. Hier vindt u ook de tweede toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje en een loopdeur naar de tuin. Aan de voorzijde van de woning is nog een multifunctionele kamer gelegen, die ook ideaal is als kantoor, speelkamer of extra slaapkamer.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
0413 35 36 11
of maak een
afspraak.



Baden en slapen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie riante slaapkamers die stuk voor stuk uitstekend zijn afgewerkt met strak stucwerk en een pvc vloer. De hoofdslaapkamer heeft een badkamer en-suite met een ligbad en een meubel met twee waskommen. De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een badkamermeubel met twee wastafels, een inbouwcloset, een inloopdouche en vloerverwarming. Ook deze verdieping is volledig gemoderniseerd in 2025.

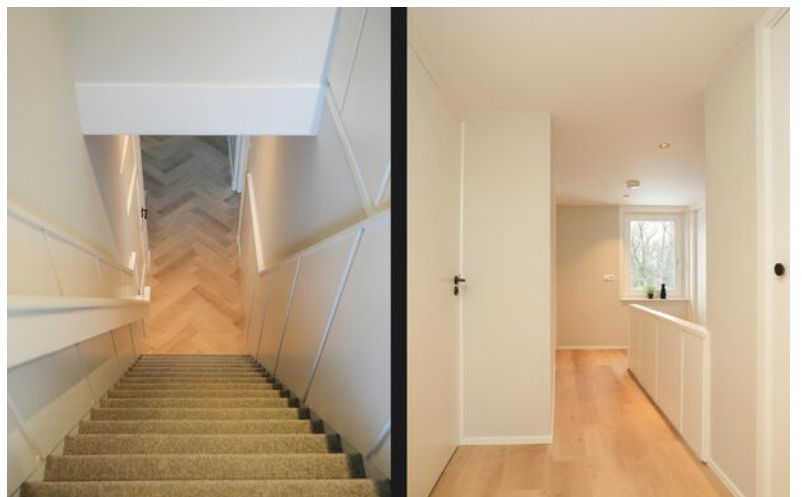






Wat een ruimte!

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met veel praktische opbergruimte, de opstelling van de cv-installatie en de vierde slaapkamer. Ook deze slaapkamer is uitstekend afgewerkt met stukwerk en een pvc vloer en beschikt over twee dakramen.



Grote garage

Aan de linkerkzijde van de woning vindt u een lange oprit met plaats voor twee auto's op eigen terrein. Een elektrische sectionaaldeur van uit de oprit en een loopdeur vanuit de tuin geven toegang tot de garage. U kunt hier bijvoorbeeld uw auto parkeren, uw fietsen plaatsen en extra spullen opbergen. Vanuit de garage heeft u ook toegang tot de berging.





Buiten genieten

De achtertuin is fraai aangelegd met volwassen bomen, gazon, borders met vaste beplanting en een terras, waar u in alle rust en volledige privacy van het buitenleven kunt genieten. Door de gunstige ligging op het westen is de tuin voorzien van veel zon. In de tuin vindt u een berging, handig voor het opbergen van tuingereedschap.







BEGANE GROND



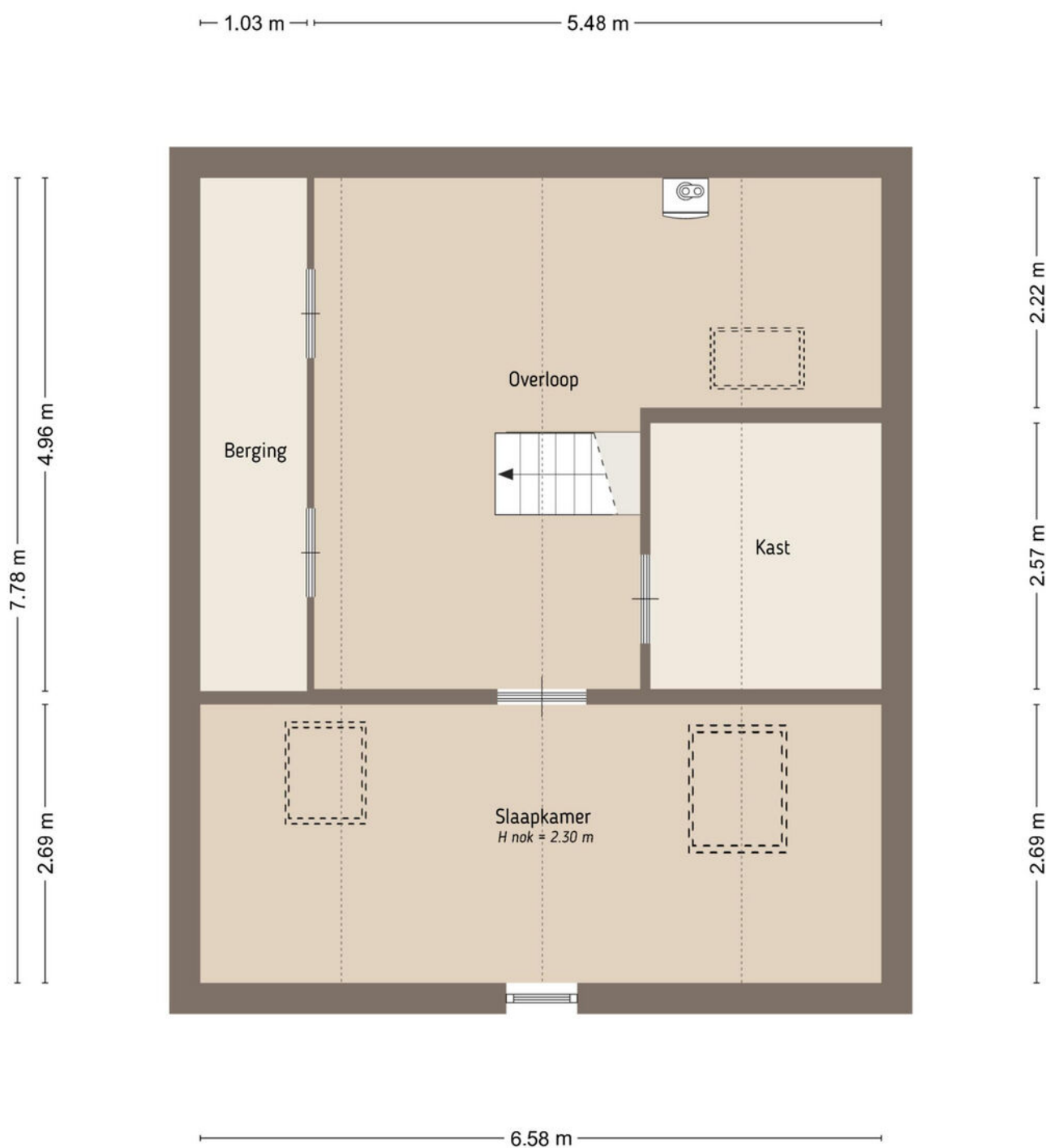
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING

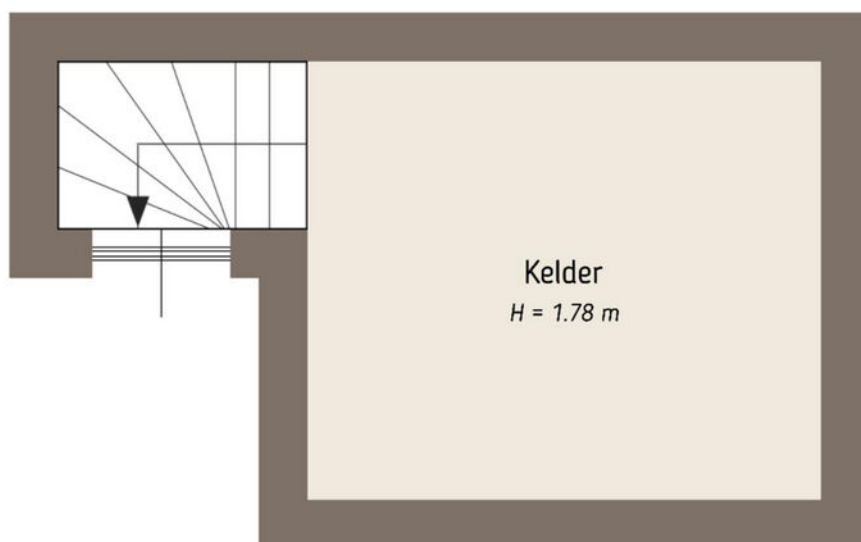


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KELDER

4.68 m

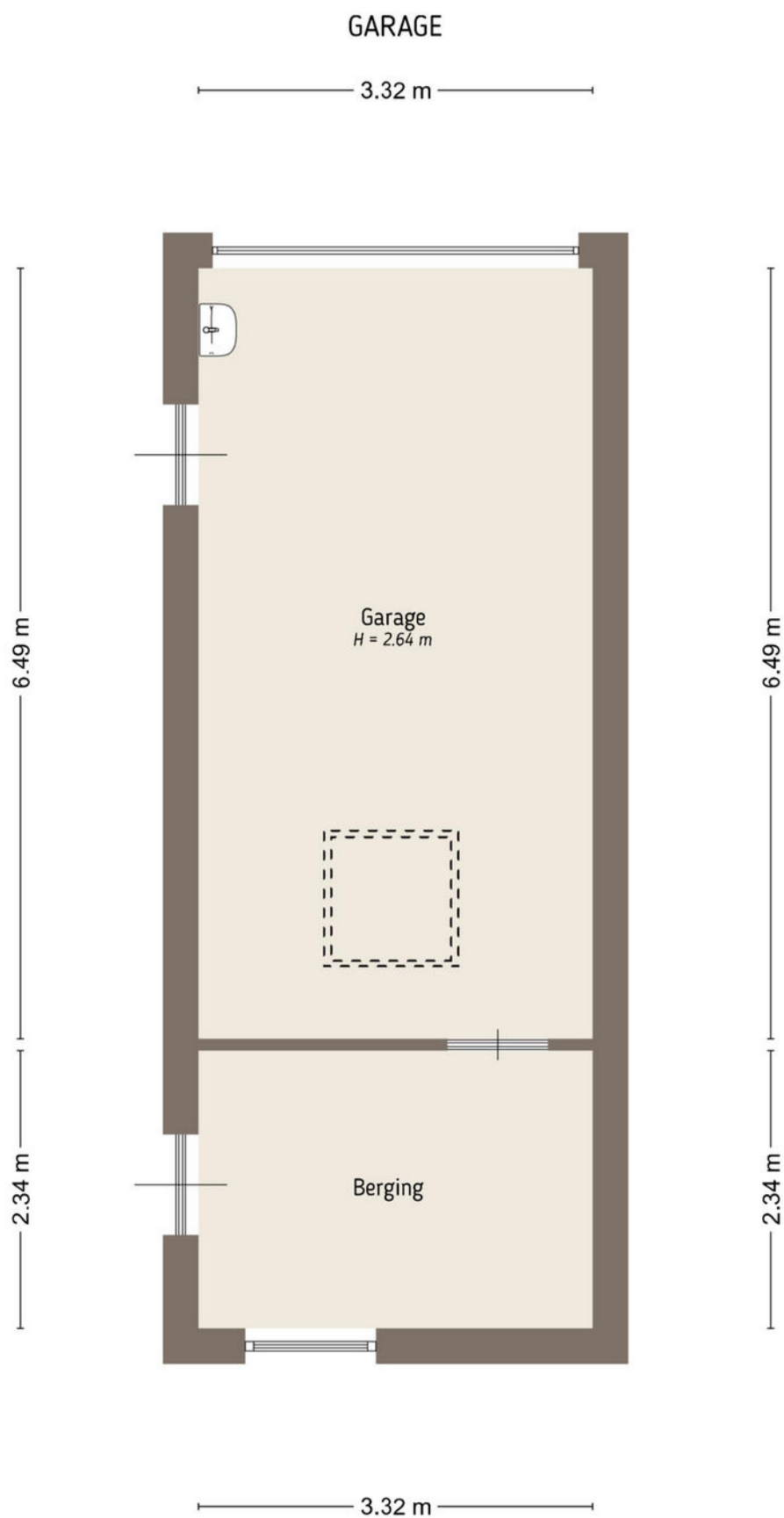
1.66 m
1.03 m



2.69 m

1.53 m 3.15 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veghel
	Huisnummer	Sectie		G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3212
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 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.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, 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.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11
info@demakelaarvanhier.nl



