



BEEKGRAAFSTRAT 18 - VEGHEL

Ruime tussenwoning met vrijstaande tuinberging, tuin op het zuidoosten, maar liefst 5 slaapkamers, zonnepanelen en Energielabel A. Gelegen in kindvriendelijke woonwijk nabij basisschool, speeltuinen en op fietsafstand van het centrum, de Noordkade en winkelcentrum "De Boekt".

Indeling en afwerking:

Begane grond: hal met meterkast en tegelvloer, woonkeuken met vaste open trap naar 1^e verdieping, tegelvloer en eenvoudige L-vormige keukeninrichting voorzien van diverse kasten, laden, stenen werkblad met twee stenen spoelbakken en de navolgende inbouwapparatuur: fornuis bestaande uit een 5-pits gaskookplaat en elektrische oven, afzuigschouw, vaatwasmachine (defect) en koel-/vriescombinatie, toiletruimte bestaande uit een voorportaal met provisiekast, toilet, fonteintje en tegelvloer, ruime sfeervolle woonkamer voorzien van tegelvloer en loopdeur naar achtertuin.

Achtertuint: de diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een achterom en vrijstaande tuinberging.

1^e verdieping: overloop met vinyl vloer en vaste dichte trap naar 2^e verdieping, slaapkamer voorzijde met vinyl vloer, badkamer met douche-/ligbadcombinatie, toilet, wastafel,

designradiator en tegelvloer, wasruimte met aansluiting voor was-apparatuur en uitstortgootsteen, tussenportaal met vaste kastruimte en vinyl vloer, slaapkamer rechtsachter met vinyl vloer, slaapkamer linksachter met vinyl vloer.

2^e verdieping: overloop met vinyl vloer, slaapkamer voorzijde met vinyl vloer, berging met Velux dakraam en mogelijkheid voor 2^e badkamer (afvoer aanwezig), cv-ruimte met mechanische ventilatie-unit, cv-combiketel en omvormer, riante slaapkamer achterzijde met Velux dakraam en vinyl vloer.

Voorzieningen:

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmteafgifte middels radiatoren. Bouwjaar Nefit HR cv-combiketel, ca. 2001.
- Warmwatervoorziening geschiedt middels de gecombineerde cv-ketel.
- Isolatie: dubbelglas, muurisolatie en dakisolatie.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas.
- 9 zonnepanelen opdak-constructie op dakvlak woning. Installatiejaar: 2019. Omvormer: in cv-ruimte.
- Mechanische ventilatie aanwezig.
- Diverse vaste horren aanwezig.
- Glasvezel voorbereiding aanwezig in meterkast.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1973, op een betonfundering met kruipruimte, opgetrokken van prefab betonelementen, houten vliesgevelconstructie met trespa-beplating, betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren, houten zadeldakconstructie en gedekt met pannen. De tuinberging is opgetrokken van metselwerk in halfsteens uitvoering, houten platdakconstructie en gedekt met een bitumineuze dakbedekking.

Het woonhuis heeft een bruto inhoud van ca. 523 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 154,80 m² en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte bedraagt ca. 8 m².

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

Milieu:

Gezien het bouwjaar van het woonhuis is het niet uitgesloten dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt op (on)-zichtbare plaatsen. Ingevolge het "Asbest-verwijderingsbesluit" en het "Besluit tot wijziging van het Asbest-verwijderingsbesluit" is verwijdering in de meeste gevallen niet verplicht. In geval van verwijdering geldt een meldingsplicht aan de gemeente waarna een sloopvergunning kan worden verlangd of een mededeling onder voorwaarden wordt afgegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de uitgave van het Ministerie van VROM: "Asbest in en om het Huis".

Energie label:

De woning heeft een Energie label A, geldig t/m 11 november 2035.

Kadaster:

Het appartementsrecht is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie D, nummer 4635, appartementenindex 34.

Bijdrage aan Vereniging van Eigenaars:

De thans aan de vereniging van eigenaar verschuldigde bijdrage voor de servicekosten (verzekering) en voor de bijdrage aan het reserveringsfonds (dak) bedraagt € 119,80 per maand.

Dit bedrag is voor de verzekering en onderhoud en reserveringsfonds van het dak. Overig onderhoud valt niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

Bestuurder van Vereniging van Eigenaars:

- VvE "de Nieuwe Leest"
Jos van den Tillaart

Perceel:

- De ligging van de achtertuin t.o.v. de zon is zuidoost en de diepte bedraagt ca. 12,77 meter.
- De ruime achtertuin is voorzien van bestrating, siergrind, vaste planten, buitenkraan en vrijstaande tuinberging.
- De voortuin is voorzien van bestrating, siergrind en buitenkraan.
- Achterom mogelijk via houten poort en achter de woningen gelegen brandgang.

Aanvaarding:

In overleg met verkoper te bepalen.

Vraagprijs:

€ 359.000,-- kosten koper.

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 (afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten) welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek en de keuze van de geldverstrekker.
- 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.

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.

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning is het aan te bevelen om uw financiële situatie te laten bekijken. Indien u dit nog niet heeft gedaan of u wilt een "second opinion" dan adviseren wij u contact met ons op te nemen:

Tel. 0413-363850

e-mail: info@dragtmakelaars.nl

Nadat u uw financiële mogelijkheden heeft laten bekijken, kunt u met ons contact opnemen voor het uitbrengen van een bieding. Een bieding houdt in dat u een voorstel doet over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarde welke u aan de koop verbindt en de eventueel over te nemen roerende zaken. Wij zullen uw bieding met verkoper bespreken en u zo spoedig mogelijk berichten over de reactie van de verkoper. Nadat met verkoper mondeling overeenstemming is bereikt, zullen wij de afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.

Indien u niet geïnteresseerd bent in deze woning dan stellen wij het toch zeer op prijs zo spoedig mogelijk na de bezichtiging uw reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Een telefoontje lijkt ons een kleine moeite.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANTKOPER

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 enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

OPGEGEVEN MATEN

De opgegeven maten zijn circa maten.

ONDERZOEKSPLICHT 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.

OP ONS KANTOOR LIGT DE VOLGENDE INFORMATIE TER INZAGE:

- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Kadastraal uittreksel

HET DOEN VAN EEN BOD:

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: Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

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.

NIEUWE WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is niet langer geldig.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

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 aan de koper is overhandigd. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De ontbinding van de

koopovereenkomst door de koper geschiedt door een mededeling van de koper aan de verkoper. Het is aan te raden dit bij aangetekende brief te doen.

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

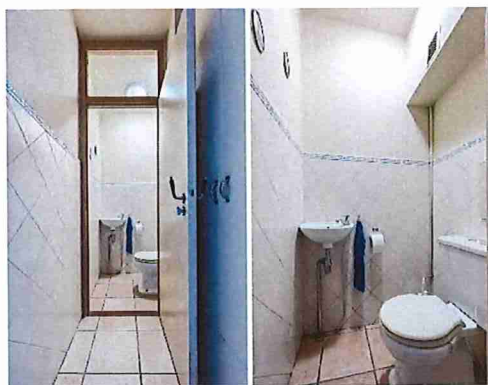
KADASTRALE INSCHRIJVING VAN KOOPOVEREENKOMST

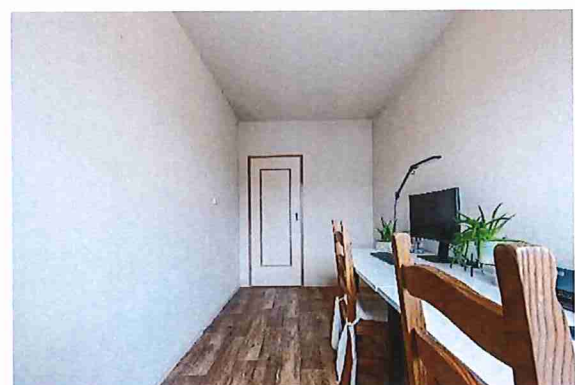
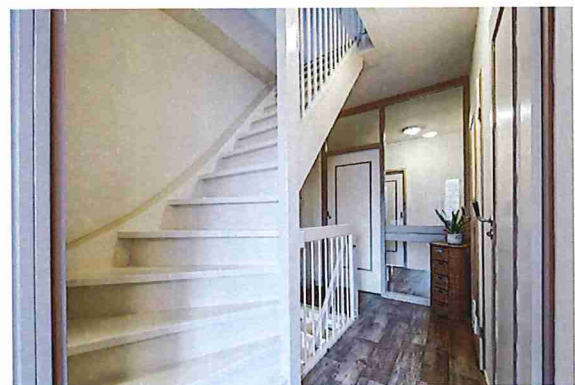
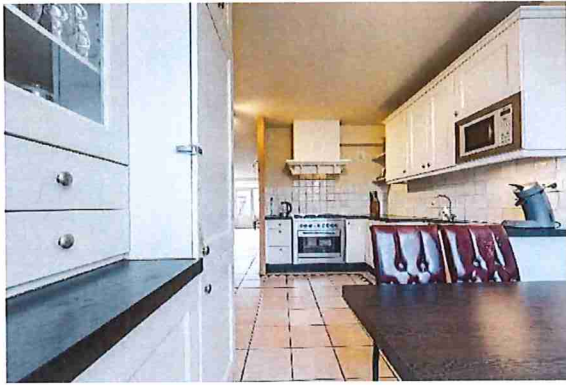
Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten van de kant van de verkoper, zoals levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper, schuldsanering of dreigende beslagen.

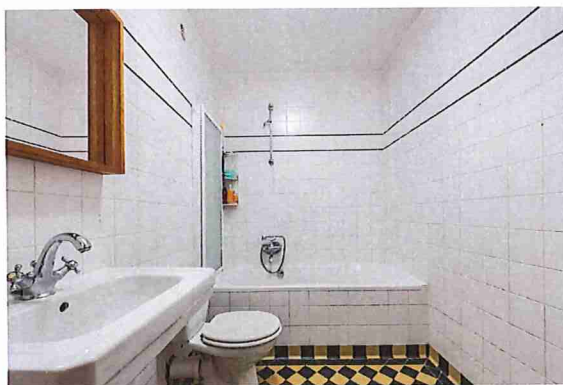
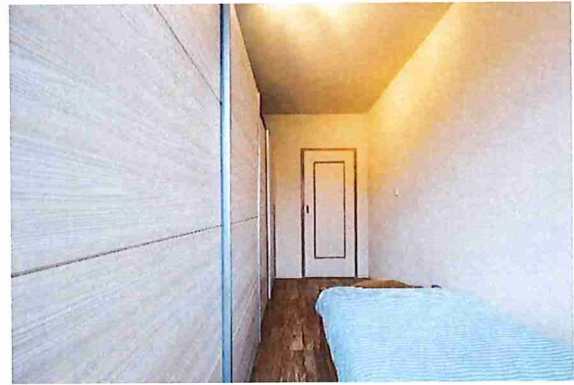
Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen. De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht.

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.



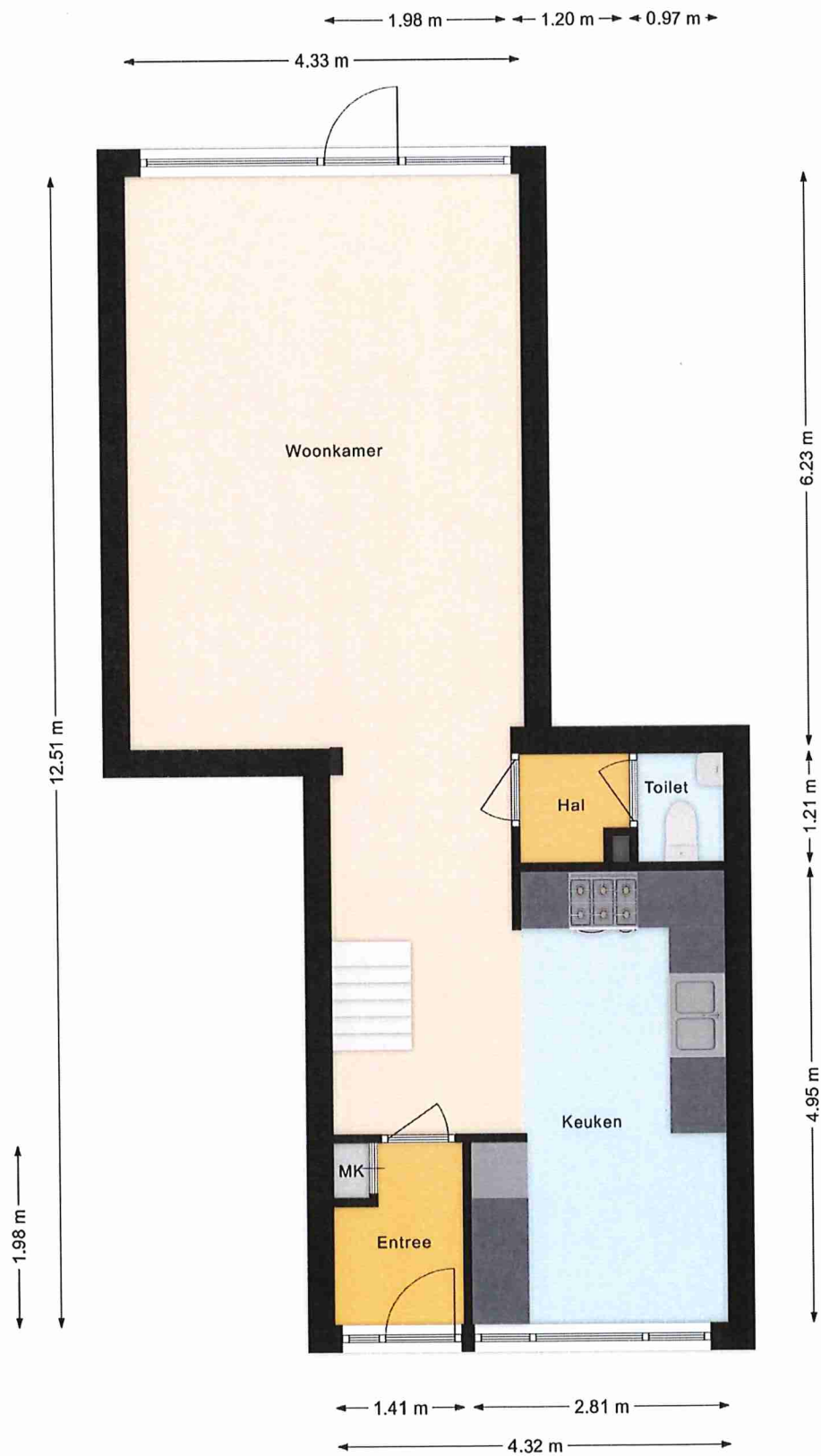




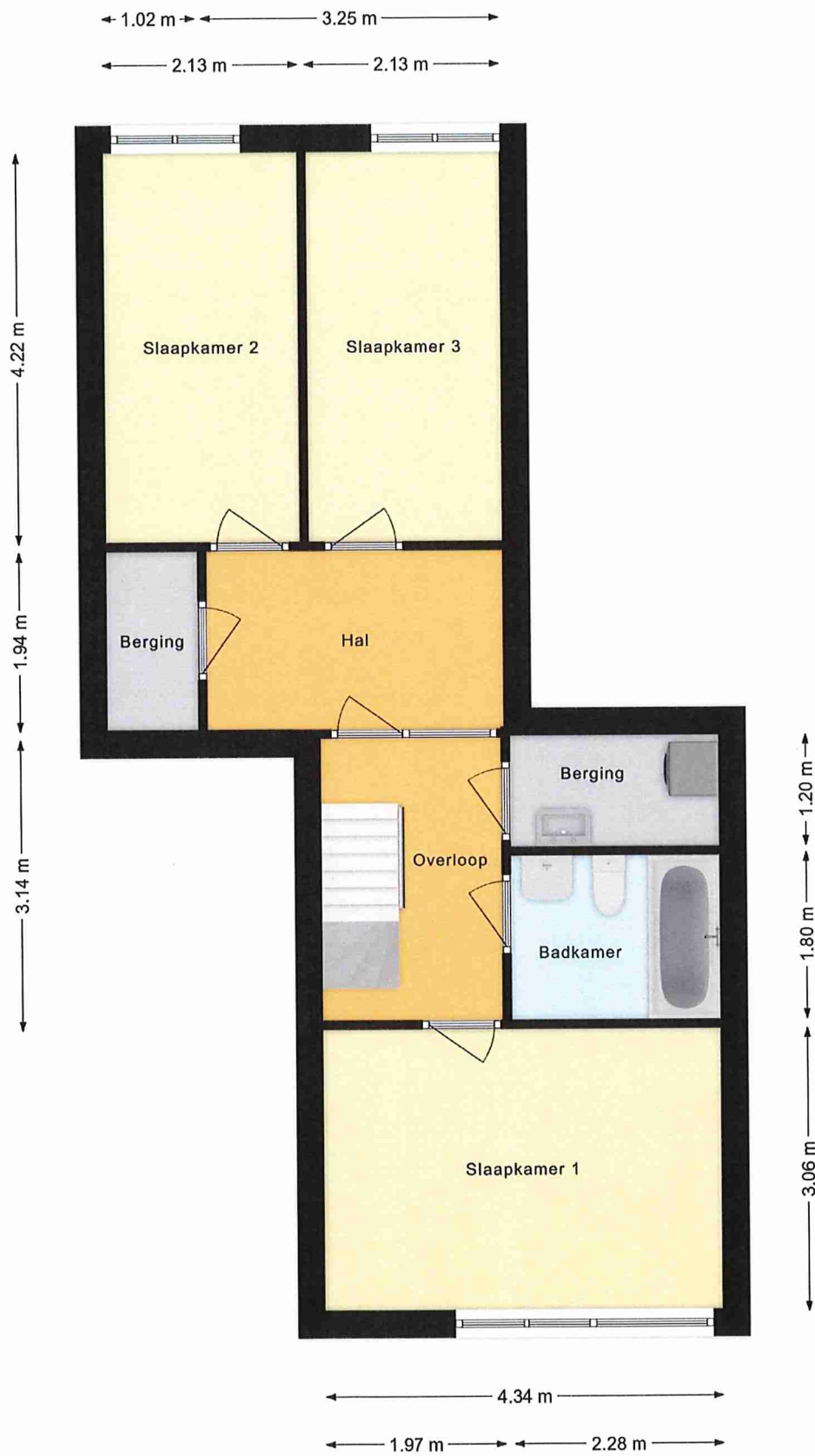




Begane grond



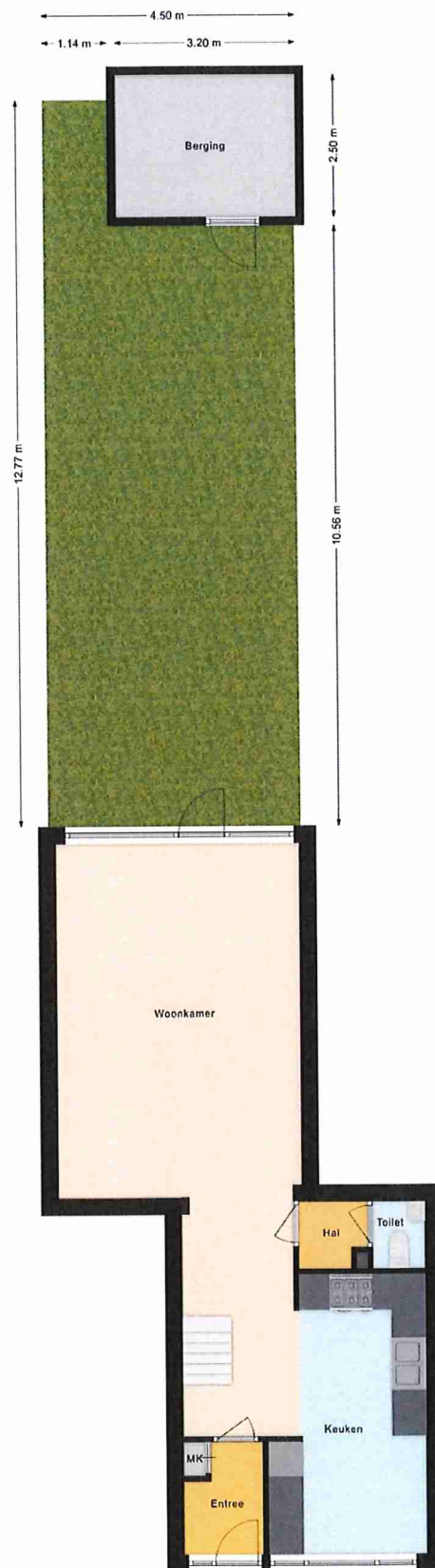
1^e verdieping

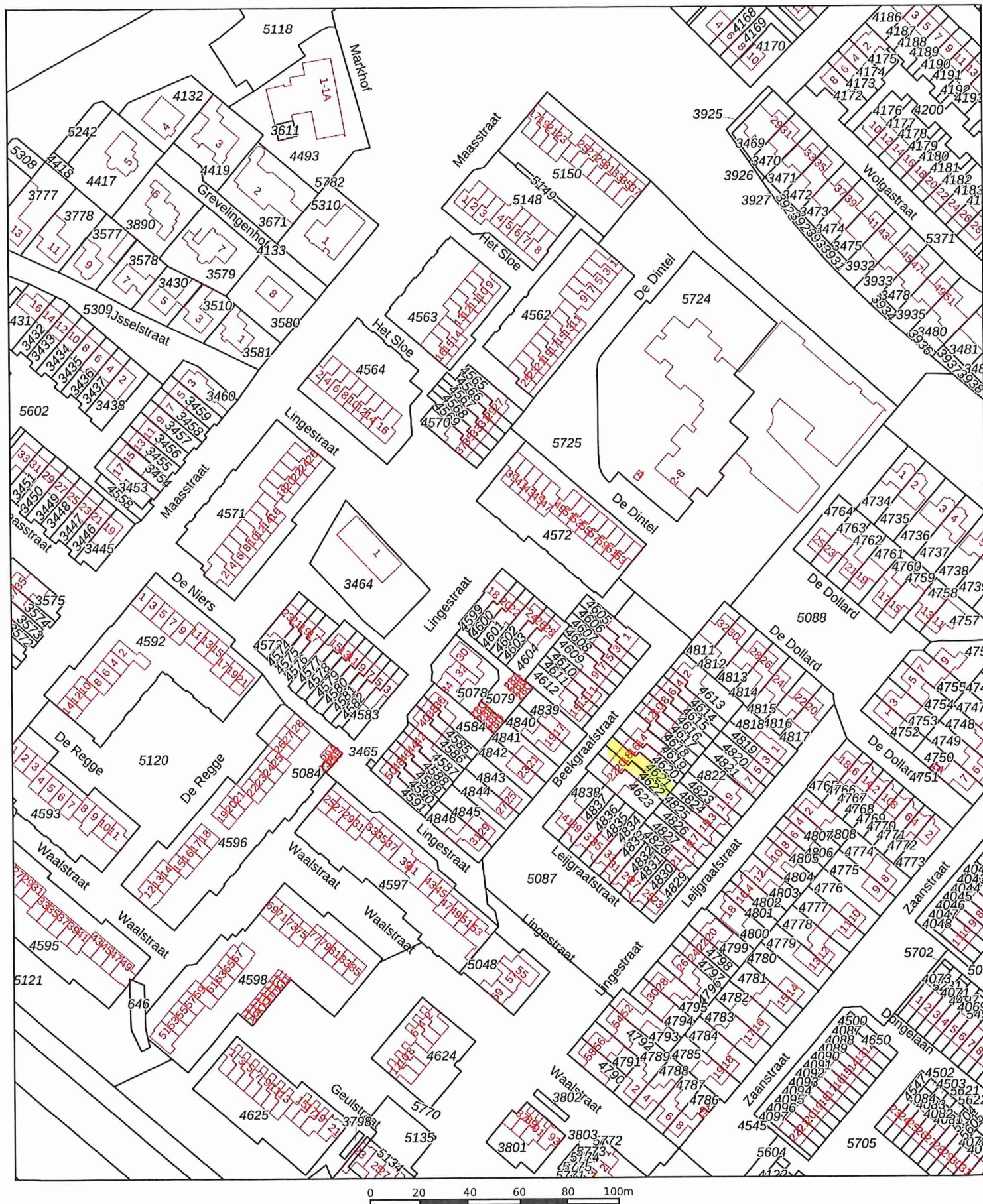


2^e verdieping



Situatie





0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie D

Perceel 4599

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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

