

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



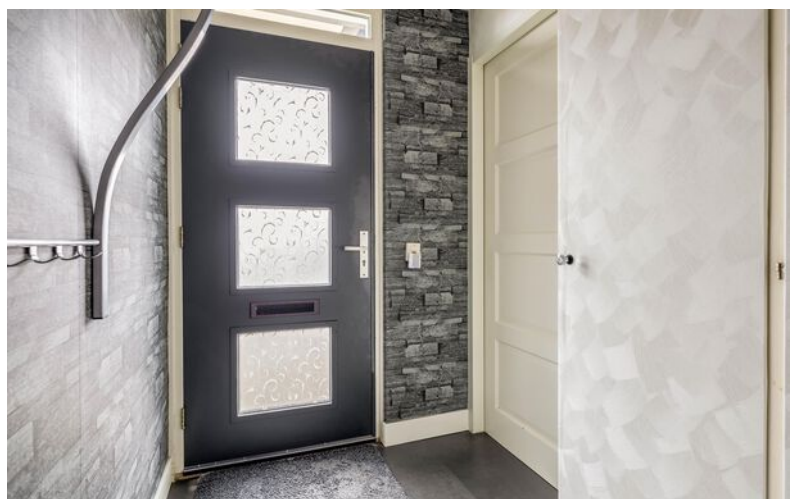
Veghel
Visven 524

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2003
- Perceeloppervlakte: 266 m²
- Inhoud: 615 m³
- Woonoppervlakte: 171 m²
- Zonnepanelen: 16
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Remeha Calenta 2015, gashaard
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

Riante TWEEEKAPPER!

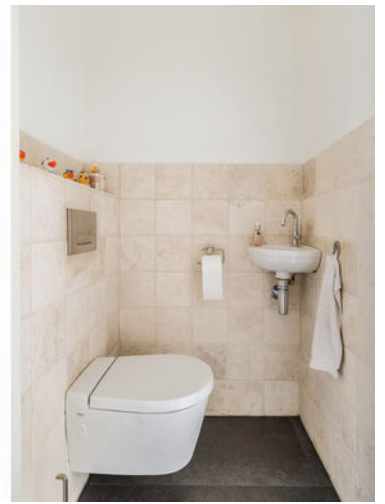
In de populaire woonwijk 't Ven in Veghel staat deze riante tweekapper.

De woning is van alle gemakken voorzien en beschikt over een riante woonkamer, een aparte keuken, een bijkeuken, een nette badkamer, vier slaapkamers en een wasruimte. Als extra pluspunt beschikt deze woning op de begane grond over een praktijkruimte, die bijvoorbeeld ook kan dienen als kantoor aan huis, salon of speelkamer. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en is verzorgd aangelegd met bestrating en kunstgras. Aan de woning is een fraaie overkapping geplaatst. Doordat de overkapping is voorzien van glazen schuifpanelen, kunt u hier vrijwel het hele jaar door comfortabel zitten. Met maar liefst 16 zonnepanelen is deze woning bovendien toekomstbestendig en energiezuinig.



Grote leefruimte

Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met de meterkast en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De hal is afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming en wandbehang. Vanuit de hal heeft u toegang tot de praktijkruimte en de woonkamer. De woonkamer is royaal en sfeervol ingericht en beschikt over een gashaard en mooie openslaande tuindeuren. Er is ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Ook vindt u hier in een portaal de trapopgang en een trapkast.





Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Woonkeuken met veel werk- en bergruimte

Aansluitend aan de woonkamer, bereikt u de aparte woonkeuken met een riant U-vormig keukenmeubel met veel werk- en bergruimte, lades en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een spoelbak met kokendwaterkraan, een vaatwasser, een oven, een combi-oven en een grote koelkast. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok, een extra koelkast en een loopdeur naar de zijkant van het perceel.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





Multifunctioneel

De praktijkruimte is voorzien van water en een airconditioning voor zowel koelen als verwarmen. Deze ruimte is ideaal voor een salon of kantoor aan huis, maar kan ook uitstekend worden gebruikt als speelkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Daarnaast biedt de ruimte mogelijkheden om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren.



1ste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De nette badkamer is afgewerkt met beige vloer- en wandtegels en beschikt over een groot modern badkamermeubel met wastafel, een toilet, een douche, een ligbad en een designradiator. Een te openen raam zorgt voor natuurlijke ventilatie. De slaapkamers zijn allen voorzien van wandbehang en een laminaatvloer. Alle kamers beschikken over rolluiken. Eén slaapkamer heeft een vaste kast en één kamer is momenteel in gebruik als inloopkast.







2de verdieping

Op de voorzolder vindt u veel bergruimte en een airconditioning die zowel de eerste als de tweede verdieping kan koelen en (bij)verwarmen. In de separate wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie. De vierde beschikt over een eigen inloopkast.



Verzorgde tuin

Aan de voorzijde beschikt de woning over een fraai aangelegde tuin met vaste borders, een boompje en siergrind. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin heeft een gunstige ligging op het zonnige zuidoosten en is verzorgd aangelegd met een terras, kunstgras, vaste beplanting, leibomen en een vijver met benodigdheden. Daarnaast vindt u hier een houten berging voor het opbergen van bijvoorbeeld uw (tuin)gereedschap.





Buiten genieten

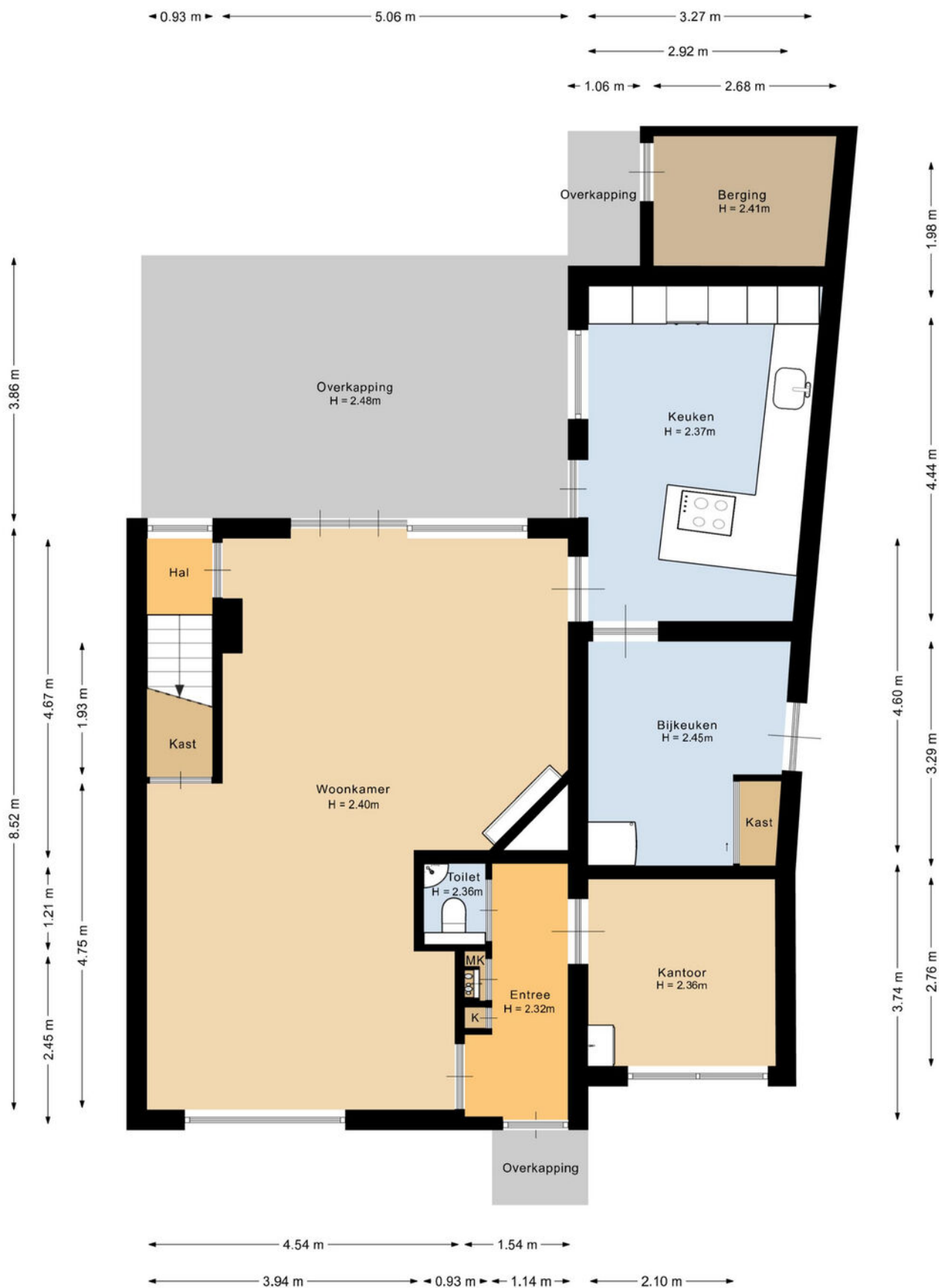
Aan de woning is een fraaie overkapping geplaatst waar u tot in de late uurtjes kunt genieten. Deze overkapping is voorzien van een grote lichtstraat, inbouwspots en glazen schuifpanelen, waardoor het aanvoelt als een extra leefruimte.





Ligging

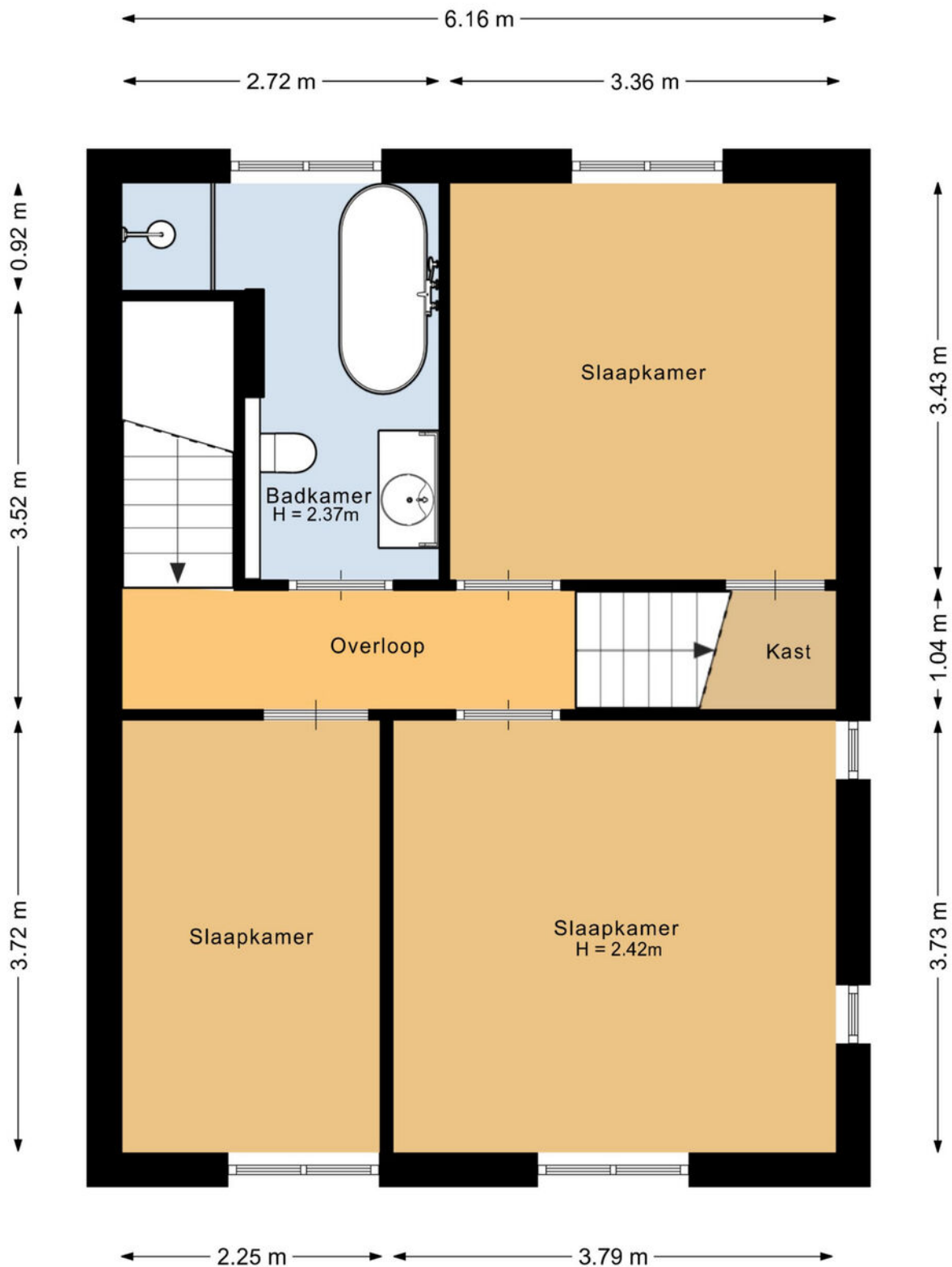
De woning is gelegen in de gewilde woonwijk 't Ven in Veghel. Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en het vele groen. Op korte afstand bevinden zich onder andere twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een sportpark en diverse winkelvoorzieningen. Het bruisende centrum van Veghel, met een breed aanbod aan winkels, horeca en culturele activiteiten, is binnen circa 10 minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de A50 en N279 uitstekend bereikbaar, waardoor steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Uden goed toegankelijk zijn.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

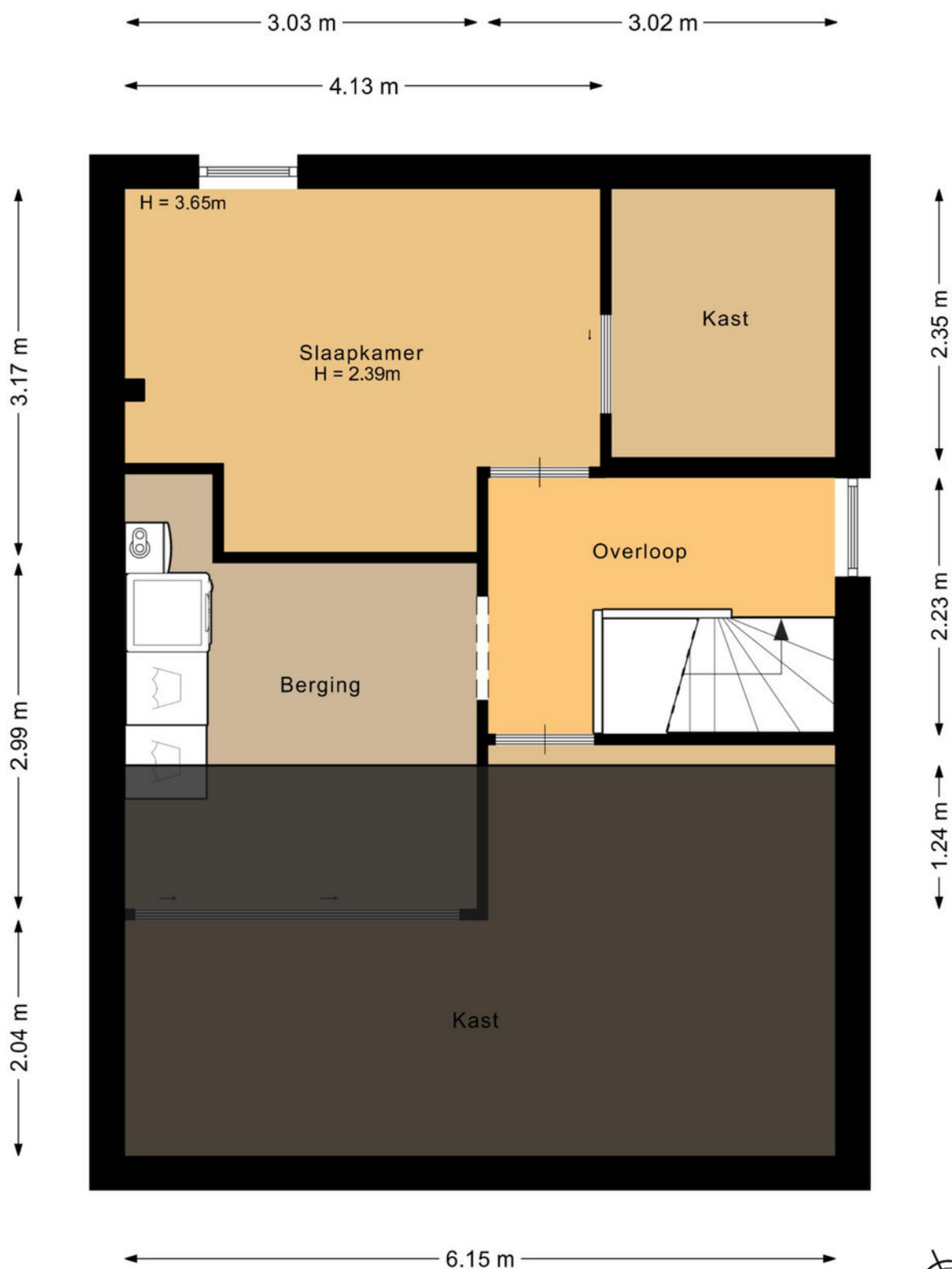


Plattegronden



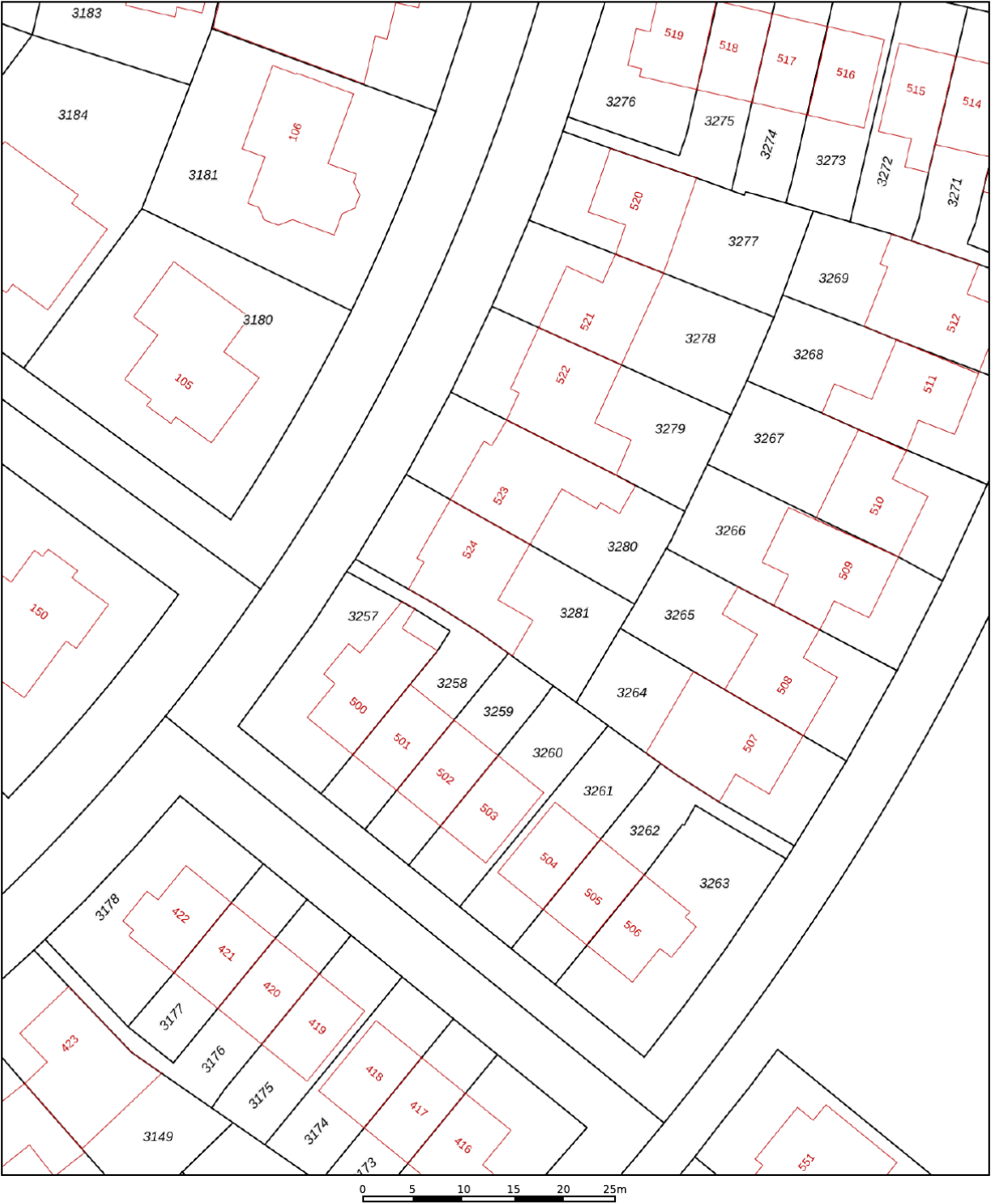
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel
Sectie L
Perceel 3281

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026
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.

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meerijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast schuifdeur slaapkamer			X
- Kastenwand bijkeuken incl koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Airco werkkamer beneden	X		
- Airco zoldertrapgat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Opbergkast langs expansievat	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			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton	X		
- Vijver met behoeftigheden	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
Meierijstad Makelaar

MeierijStad
MAKELAARDIJ

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



