

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Kruigenstraat 33

Vraagprijs € 1.569.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2025
- Perceeloppervlakte: 1125 m²
- Inhoud: 1200 m³
- Woonoppervlakte: 331 m²
- Berging: inpandig
- Slaapkamers: 6
- Achtertuin Ligging: noordwest
- Verwarmingsinstallatie: vloerverwarming, warmtepomp
- Ligging: aan rustige weg
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

Luxe moderne villa!

Probeer het u eens voor te stellen: thuiskomen in deze imposante villa. Hoe het is om hier te wonen? Vooral heel prettig en comfortabel. Het royale volume, de uitstraling en het hoogwaardige afwerkingsniveau maken deze woning luxe en veelzijdig. Niet alleen de ruimte, maar ook de afmetingen en de indeling daarvan geven deze woning een sfeervol karakter. De essentie hiervan ervaart u al meteen bij binnenkomst. Ook rondom de woning raakt u onder de indruk. De achtertuin heeft een royale afmeting van maar liefst 656 m², is verzorgd aangelegd en biedt talloze mogelijkheden om deze naar eigen smaak en wens in te richten. U kunt de hele dag genieten van de zon rondom de woning én binnenshuis. Uiteraard is de woning energiezuinig en beschikt zij over uitstekende isolatie, een warmtepomp, een WTW-installatie en energielabel A++.





De ideale ligging

De Kruigenstraat 33 in Veghel is gelegen aan een rustige straat in een groene omgeving, aan de rand van villawijk De Scheifelaar. Op loopafstand bevindt zich een natuurgebied, ideaal voor een wandeling of om even helemaal tot rust te komen. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het bruisende centrum van Veghel of op de trendy Noordkade. Winkels, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar.

Warm welkom

Bij binnenkomst ervaart u direct de grandeur van deze woning. De royale hal met de statige trap en verfijnde afwerking zet de toon voor de rest van het huis. In de hal treft u een garderobekast, de meterkast met 18 groepen en waterontharder, en de fraaie toiletruimte met wandcloset en compleet wasmeubel. Vanuit de entree is er toegang tot de royale woonkamer.





Pure luxe & sfeer

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt u direct aangenaam verrast door de prettige sfeer en fijne lichtinval. De woonkamer heeft een hoogwaardige afwerking met eikenfineer maatwerkkasten en een ingebouwde elektrische waterdamphaard, afgewerkt met prachtig Grigio Collemantina marmer.

Het ontwerp van de woning maakt dat de ruimtes met elkaar in verbinding staan, waarbij elke woonfunctie wél een eigen ruimte heeft.







Multifunctionele ruimtes

Vanuit de woonkamer heeft u middels dubbele deuren toegang tot een extra kamer. Deze ruimte is uitermate geschikt als speel- of werkkamer. Naast de leefkeuken is er ook een bijkeuken bereikbaar voorzien van een keukenblok en de mogelijkheid om de wasmachine en droger te plaatsen. Aansluitend komt u in de inpandige berging, welke door de afwerking ook uitermate geschikt is om in te richten als kantoor, praktijkruimte aan huis of hobbyruimte. Hier vindt u een vaste kast voorzien van de warmtepomptechniek en de boiler en heeft u toegang tot de voortuin en de hal.



Luxe leefkeuken

De leefkeuken is gesitueerd aan de tuinzijde en heeft een open doorgang naar de woonkamer. Er is gekozen voor een luxe keukeninrichting met een kookeiland van maar liefst 5,60 meter met verhoogd zitgedeelte. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, een ruime koffiebar met verlichting en tevens afgewerkt met prachtig Grigio Collemandina marmer. Door de grote raampartijen en schuifpuien staat de ruimte in verbinding met de tuin.





Stijlvol tafelen

In de eetkamer draait het om gezelligheid en comfort, de taatsdeuren geven de mogelijkheid om de ruimte af te sluiten, met behoud van uitzicht naar de tuin en leefkeuken. De eetkamer bevat een sfeervolle waterdamp doorkijkhaard en biedt ruimte aan een grote eettafel voor een gezellige avond tafelen.





Een oase van exclusiviteit en pure luxe

Bij bovenkomen bevindt zich rechts het privédomein van de bewoners, de masterbedroom met en-suite badkamer. Met prachtige grote ramen, een maatwerk hoofdbord en een ruime inloopkast met kastverlichting, is dit de ideale plek om u terug te trekken en geheel tot rust te komen. De en-suite badkamer heeft een luxe uitstraling met sfeervolle verlichting en is onder andere voorzien van een dubbele inloofdouche, een vrijstaand ligbad, een badkamermeubel met twee waskommen, een wandcloset en een complete kaptafel om u in alle rust klaar te maken.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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







Luxe voor het hele gezin

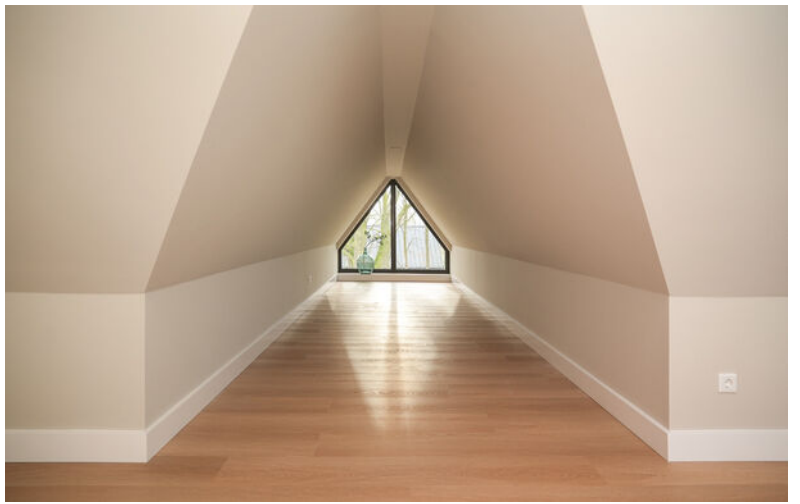
Naast de master bedroom bevinden zich drie royale slaapkamers, waarvan één momenteel dienstdoet als wasruimte, een separaat toilet en een tweede badkamer die pure luxe uitstraalt. Deze prachtige badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een royaal ligbad, een elegant dubbel wastafelmeubel met twee designkommen en een verlichte spiegel.





Wat een ruimte!

De tweede verdieping is bereikbaar met een vaste trap en beschikt over een ruime open zolder, twee lichte slaapkamers en een berging met de warmte terugwin installatie. De zolderverdieping heeft een uitstekende afwerking met stucwerkwallen en -plafonds en is voorzien van een hoogwaardige pvc vloer.



Meerijstad Makelaardij presenteert

Buiten GENIETEN!

Deze fantastische villa is gelegen op een perceel van 1.125m², en heeft volop ruimte. Aan de voorzijde kunt u meerdere auto's parkeren en vindt u de achterom. Grenzend aan de achterzijde van de woning bevindt zich een heerlijk terras met riante overkapping. Ideaal om op zowel mindere als zonnige dagen van uw tuin te kunnen genieten. De royale achtertuin biedt eindeloze mogelijkheden om helemaal naar eigen smaak in te richten.





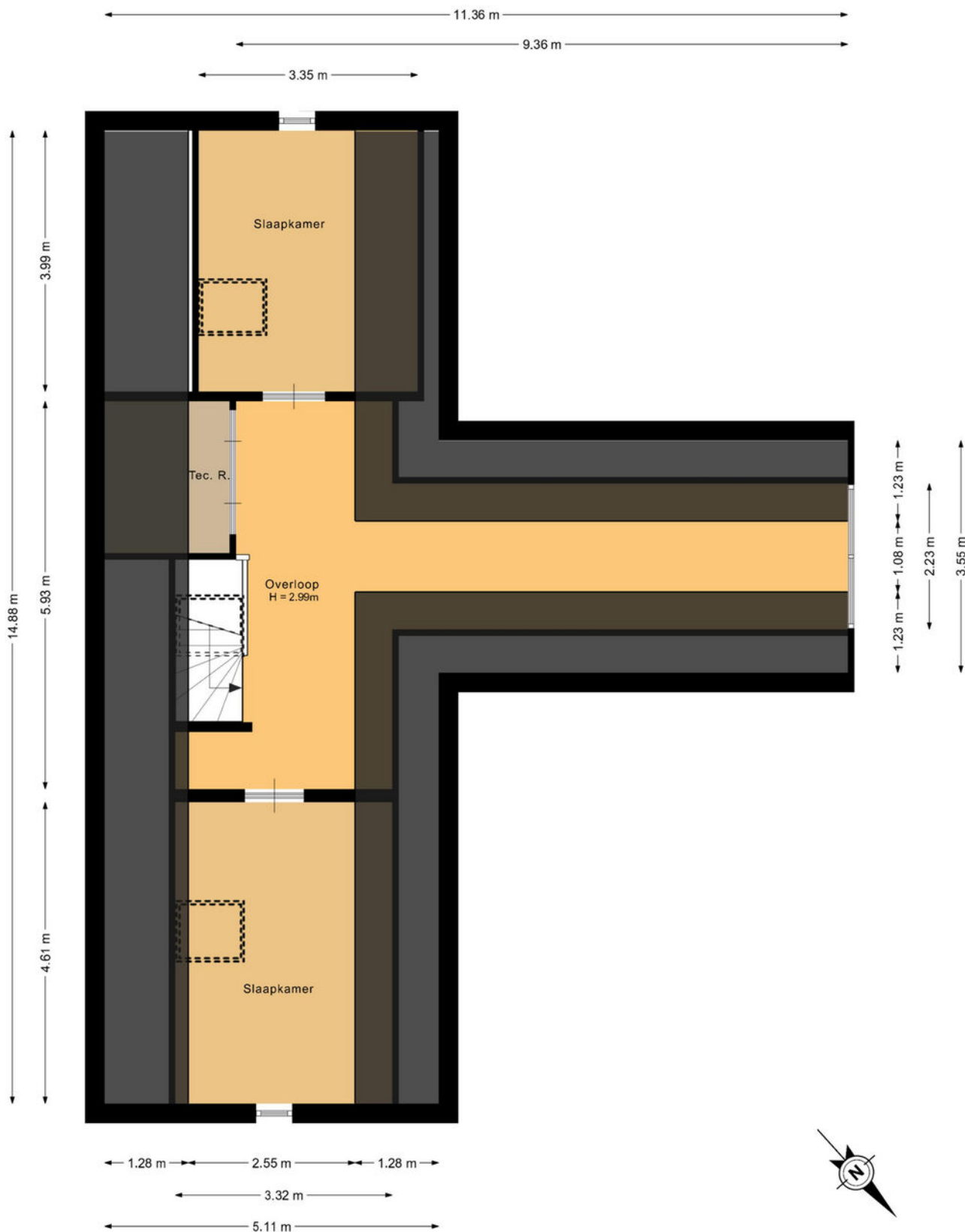


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



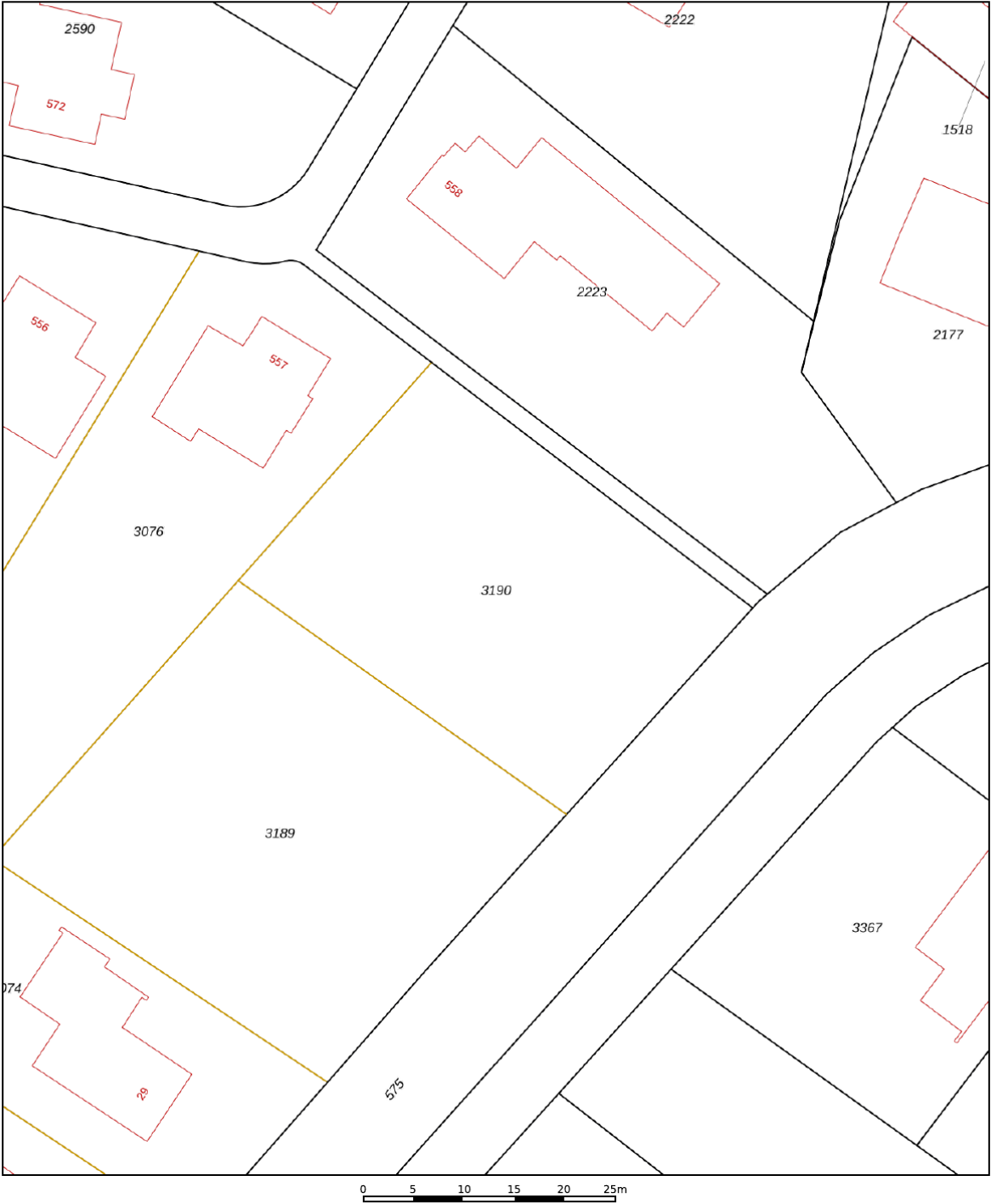


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veghel
	Huisnummer	Sectie		N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3190
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 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.

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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerkkasten (incl. waskamer meubel) gehele woning	X		
- Legplanken nissen woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Meubels begane grond (bank, vloerkleden, salontafel, lounge chair, barkrukken 6 stuks, eetkamertafel, eetkamerstoelen 4 stuks, eetkamerbank)			X
- Meubels verdieping (boxspring excl. matras, vloerkleed, nachtkastjes, kaptafel zitje)			X
- Interieur accessoires			X
- Samsung TV The Frame Pro 2025			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Kaptafel incl. spiegel en wandverlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Robotmaaier			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



