



**Ketelven 39  
5464 PS VEGHEL**

**Kijk hier naar de virtuele tour:  
LINK VOLGT NOG**



## Omschrijving

Luxe afgewerkte en instapklare 2-onder-1-kapwoning met garage, airco en zonnige tuin op het zuiden.

In de geliefde, groene en kindvriendelijke woonwijk 't Ven staat deze uitstekend onderhouden en recent gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit en garage. Een royale gezinswoning met ca. 137 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 4 (mogelijke) slaapkamers, vloerverwarming, airco én een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier woon je comfortabel, energiezuinig met energielabel A en volledig instapklaar.

### Kenmerken

#### Algemeen

- Bouwjaar: 2009
- Woonoppervlakte: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 206 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 540 m<sup>3</sup>
- Type: instapklare 2-onder-1-kapwoning
- Eigen oprit en garage

#### Indeling

- Royale woonkamer ca. 47 m<sup>2</sup> met uitbouw
- 3 slaapkamers + ruime 2e verdieping (4e slaapkamer mogelijk op zolder)
- Luxe badkamer met whirlpool, douche en vrijhangend toilet
- Open keuken, in 2025 vernieuwd met nieuw keukenblad en randapparatuur
- Vaste trap naar zolder met dakkapel

#### Comfort

- Vloerverwarming begane grond en 1e verdieping
- Airconditioning (2024)
- Waterontharder (2023)
- Garage met elektrische roldeur
- Frans balkon aan voorzijde

#### Duurzaamheid & onderhoud

- Zonnepanelen geplaatst in 2016 en uitgebreid in 2021 (totaal 16 zonnepanelen)
- Plat dak vernieuwd (2025)
- Meterkast vernieuwd en uitgebreid naar 3-fase (2024)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd (2024)
- Volledig geïsoleerd met energielabel A
- Aansluiting voor laadpaal en eventueel laadpaal ter overname



### Buitenruimte

- Achtertuin op het zuiden
- Achtertuin vernieuwd in 2022
- Onderhoudsvriendelijke aanleg
- Zonnescreens achterzijde
- Voor en achter een buitenkraan
- Internetkabel aanwezig in de achtertuin

### Wonen

De ruime woonkamer van ca. 45 m<sup>2</sup> is heerlijk licht dankzij de uitbouw met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De natuurstenen vloer met vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling en optimaal comfort.

De open keuken is in 2025 vernieuwd en voorzien van een nieuw keukenblad, nieuwe randapparatuur, afzuigkap en spattegels. Je beschikt onder andere over een 5-pits inductieplaat, stoomoven, vaatwasser en Quooker. Dankzij de praktische indeling en directe verbinding met de woonkamer is dit een fijne plek voor zowel dagelijks gebruik als gezellige avonden met familie en vrienden.

### Tuin & buitenruimte

De achtertuin is in 2022 volledig opnieuw aangelegd en ligt gunstig op het zuiden. Hierdoor geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk, sfeervol ingericht en biedt meerdere zitplekken. De ramen en deuren aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische zonnescreens. Aan de voor- en achterzijde zijn buitenkranen aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich een moderne voortuin met eigen oprit. De garage beschikt over een elektrische roldeur, werkruimte, is ruim verlicht en ideaal voor hobby, opslag of het stallen van fietsen.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer met whirlpool, ruime douche, badkamermeubel en vrijhangend toilet. De hoofdslaapkamer beschikt over openslaande deuren met een Frans balkon. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming met per kamer regelbare thermostaten.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping met dakkapel. Deze ruimte is perfect geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie (gereviseerd in 2018), de mechanische ventilatie en de omvormers voor de zonnepanelen.



### Duurzaam & toekomstbestendig

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten vernieuwd en verbeterd:

- 8 zonnepanelen (2016) + 8 extra zonnepanelen geplaatst in 2021
- Plat dak vernieuwd in 2025
- Meterkast vernieuwd in 2024 (voorzien van 3-fase)
- Waterontharder geplaatst in 2023
- Airconditioning geïnstalleerd in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024

Dit betekent: lagere energielasten, meer comfort en voorlopig geen grote investeringen meer nodig.

### Ligging

Gelegen in de populaire wijk 't Ven in Veghel: rustig, groen en kindvriendelijk.

Scholen, speelvoorzieningen en winkelcentrum De Bunders liggen op korte afstand.

Ook de uitvalswegen A50 en N279 zijn snel bereikbaar. Het centrum van Veghel bevindt zich op circa 10 minuten fietsen.

### OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda. Bezichtiging in het weekend is mogelijk.

Meer informatie over biedingen vind je in de digitale brochure.

De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	539 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	206 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2009
Ligging	In woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint
Afmeting hoofdtuin	650 x 850 cm
Garage	Aangebouwd steen
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk d.d. 2009
Isolatie	Volledig geïsoleerd

### Kadastrale gegevens

Ketelven 39  
5464 PS VEGHEL

Gemeente	Veghel
Sectie	L
Perceelnummer	3984
Grootte	206 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom







Aan de plattegronden kunnen geen leidingen worden ontleend.  
© Zolder www.zolder.nl















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

























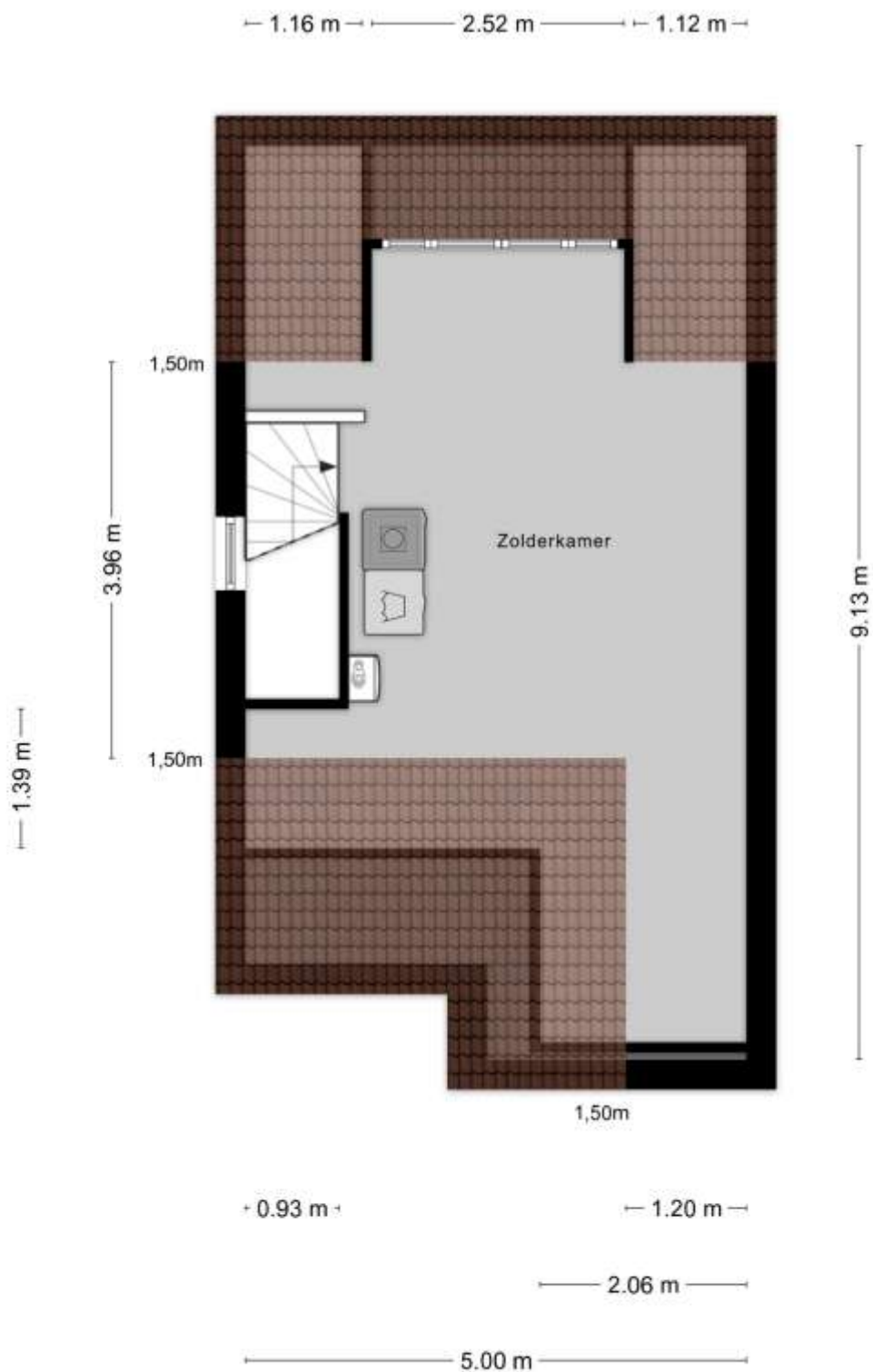
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Belangrijke informatie

### Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

### Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een [move.nl](https://www.move.nl) bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

### De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

### Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

### Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 2.475,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koopbord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

### Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



**digimakelaars**  
de makelaar van Nederland

Je huis  
zelf verkopen  
zonder  
makelaar

