

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Hoefplein 16

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Kenmerken

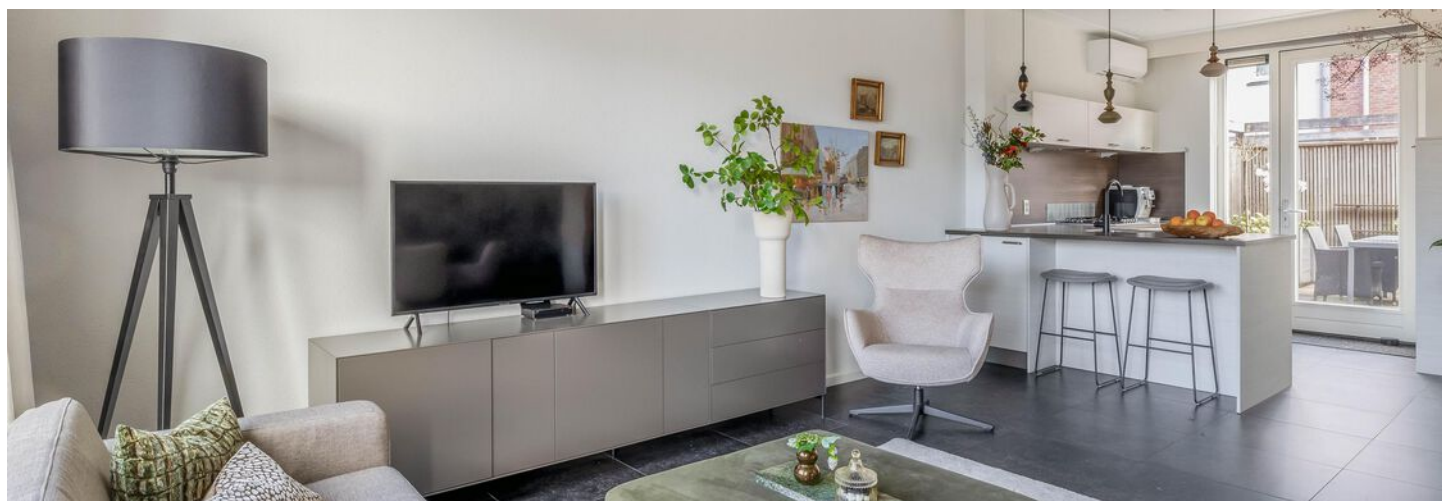
- Bouwjaar: 2011
- VvE-bijdrage: € 146,33 p/m
- Inhoud: 257 m³
- Woonoppervlakte: 76 m²
- Berging en eigen parkeerplek: parkeergarage
- Slaapkamers: 2
- Royaal dakterras: 16 m², oosten
- De cv-ketel: Intergas (2011), vloerverwarming
- Ligging: in centrum



Meerijstad Makelaardij presenteert

Fraaie MAISONNETTE

Wonen in het bruisende centrum van Veghel met alle voorzieningen op loopafstand? Dat kan in dit moderne en goed onderhouden maisonnette twee slaapkamers, een royaal dakterras en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Het appartement, gebouwd in 2011, beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een complete badkamer en een praktische indeling. Dankzij de centrale ligging aan het Hoefplein geniet u van een levendige omgeving met winkels, horecagelegenheden en de populaire Noordkade in de directe nabijheid. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn eenvoudig bereikbaar. Kortom: comfortabel en centraal wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.





Woonloctie

De maisonette is gelegen in het centrum van Veghel, aan het Hoefplein: een levendige locatie met diverse winkels en horecagelegenheden. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op steenworp afstand. De hippe Noordkade, diverse scholen en sportfaciliteiten liggen eveneens op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel en eenvoudig te bereiken.

Woonkamer

Via de hal met meterkast, toiletruimte met inbouwcloset en trapopgang naar de tweede verdieping bereikt u de living. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich hier een vaste kast met de pomp van de vloerverwarming. De grote raampartijen met Frans balkon zorgen voor veel lichtinval en bieden een leuk uitzicht op het plein. De woonkamer/keuken is voorzien van een airco met buitenunit.





Open keuken

De open keuken is uitgerust met een keukenmeubel voorzien van een 5-pits gaskookstel, afzuigkap, vaatwasser, inbouwkoelkast, combimagnetron en een vriezer. Via een loopdeur is het royale buitenterras bereikbaar. Het buitenterras is 16 m² en gesitueerd op het oosten. Het terras is aangelegd met grote tegels en een houten schutting rondom.



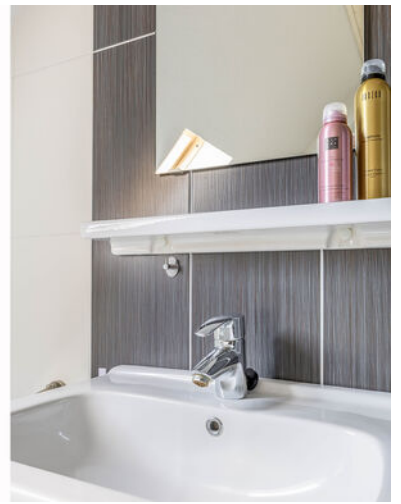
Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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



Badkamer

De overloop beschikt over een vaste kast met de aansluiting voor de wasmachine, de opstelling van de cv-installatie en de zonneboiler. Tevens bevindt zich in het plafond een luik met toegang tot de bergvliering. Vanuit de overloop is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inbouwcloset, badkamermeubel, wastafel, ligbad en een inloofdouche.





Twee slaapkamers

De slaapkamers zijn beide netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel met uitzicht op het plein. De tweede slaapkamer beschikt over een dakraam en een vaste kastenwand



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





Buiten genieten

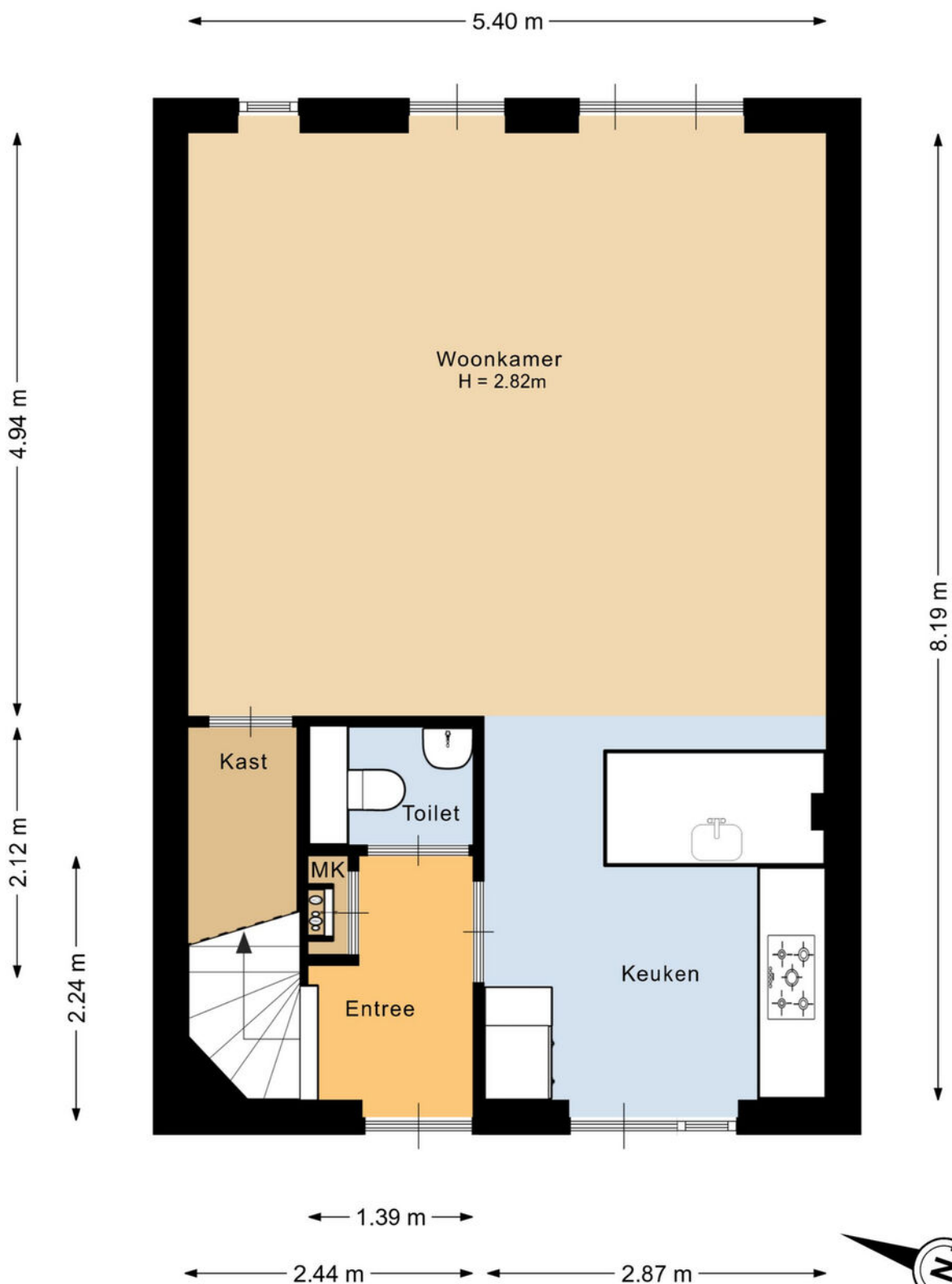
Het royale dakterras van ruim 16 m² is gesitueerd op het oosten. Het terras is aangelegd met grote tegels, fraaie houten plantenbakken en een houten schutting en poort die uit komt op de galerij.



Centraal

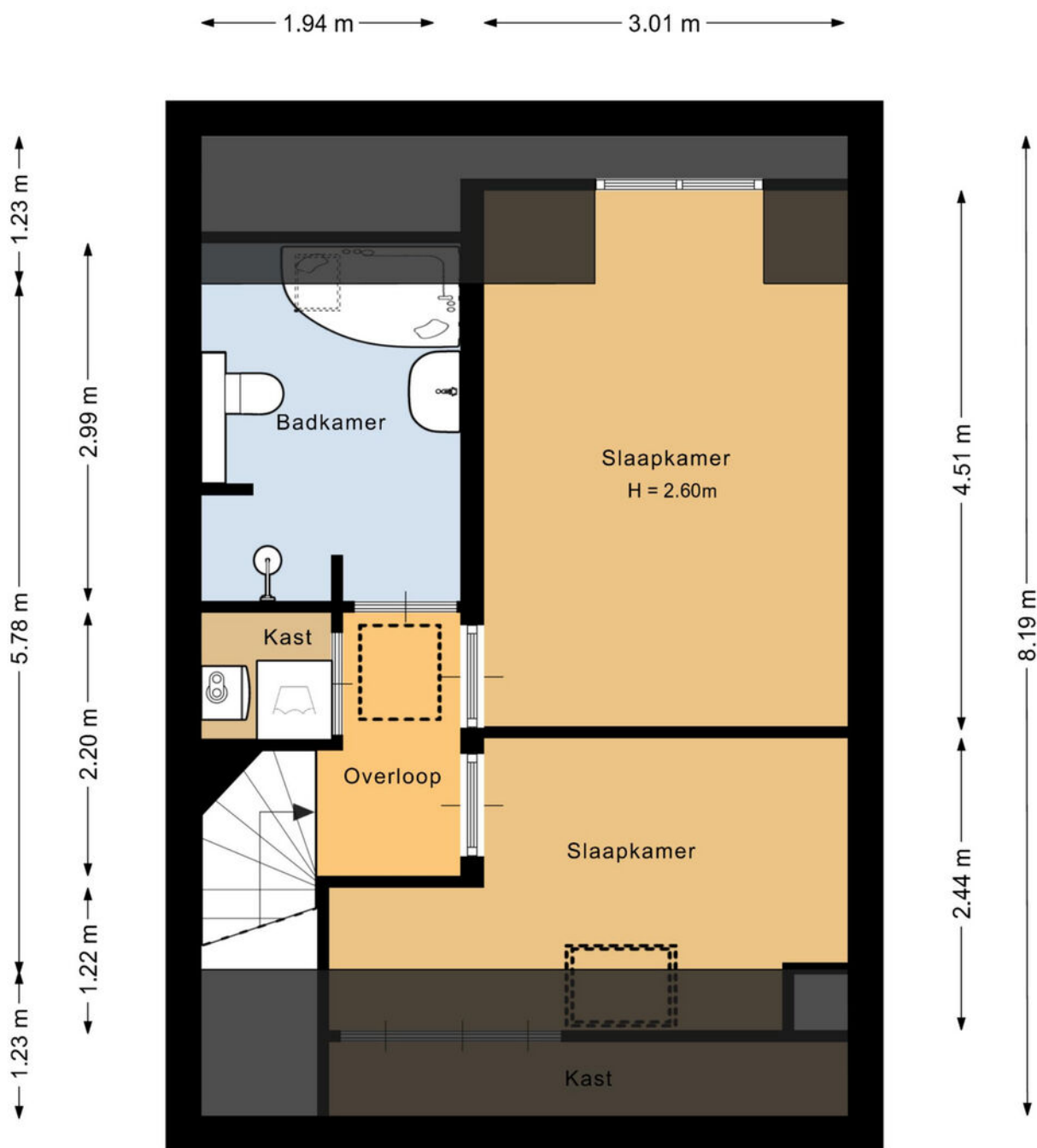
De centrale entree, toegankelijk vanaf het Hoefplein, is voorzien van een intercominstallatie, lift en trappenhuis. Vanuit hier is tevens de parkeergarage bereikbaar. De eigen berging bevindt zich op de begane grond en is eveneens vanaf het Hoefplein toegankelijk.





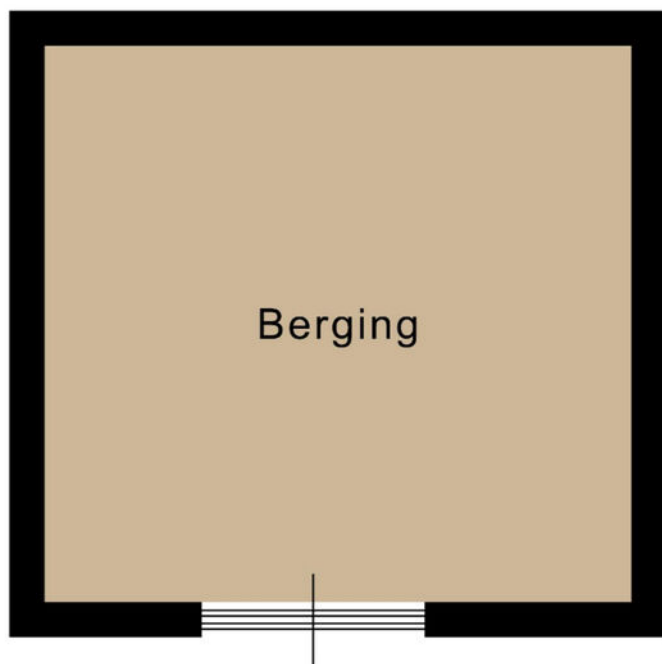
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



2.37 m

2.50 m



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



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Veghel Sectie G Perceel 3404	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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



