

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Deken Franssenstraat 5

Vraagprijs € NaN,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1957
- Perceeloppervlakte: 375 m²
- Inhoud: 542 m³
- Woonoppervlakte: 128 m²
- Garage: 23 m²
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: oost
- De cv-ketel: Remeha 2022, vloerverwarming
- Ligging: aan rustige weg
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

FRAAI EN INSTAPKLAAR!

In de geliefde Vijverwijk, midden in Veghel, staat deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met garage en ruime oprit. Een huis dat uitblinkt in leefruimte, comfort en gebruiksgemak. Met een royale woonkamer, moderne woonkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers en een fraaie badkamer is dit een woning die uitstekend geschikt is voor gezinnen. De grote, verzorgde tuin met overkapping zorgt daarnaast voor een fijne buitenbeleving met volop privacy.



Licht en ruimte

Via de oprit en voortuin bereikt u de entree aan de voorzijde van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, garderobe, trapopgang, trapkast en de leefruimte. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een L-vormige ruimte. De mooie houten vloer is voorzien van vloerverwarming en de wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. Ook is de ruimte voorzien van decoratief wandbehang en houten wandpanelen.





Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Moderne keuken

De woonkeuken vormt het hart van het huis en is uitgerust met een modern keukenmeubel met een spoelbak, twee ovens, koelkast, Quooker, kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. De mooie houten vloer en het strakke stucwerk zorgen voor een uitstekende afwerking. Een grote lichtstraat en openslaande tuindeuren zorgen voor veel natuurlijk licht in de ruimte.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met toiletruimte met inbouwcloset, kastenwand met vriezer en de aansluiting voor uw wasmachine en toegang tot de garage.



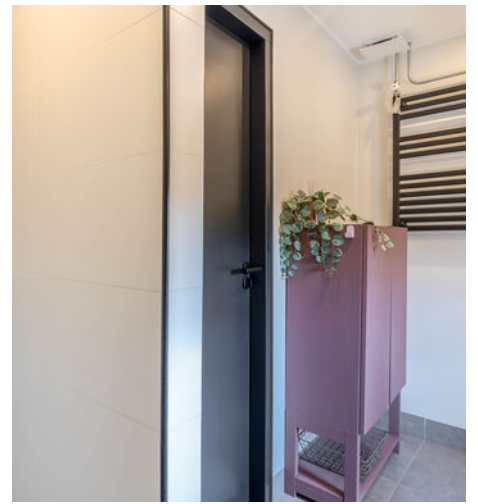


Ruime kamers

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. De overloop en slaapkamers zijn allen uitstekend afgewerkt met strak stucwerk en laminaatvloer en voorzien van draai-/kiepramen met HR++ beglazing. Eén slaapkamer heeft een vaste kast.

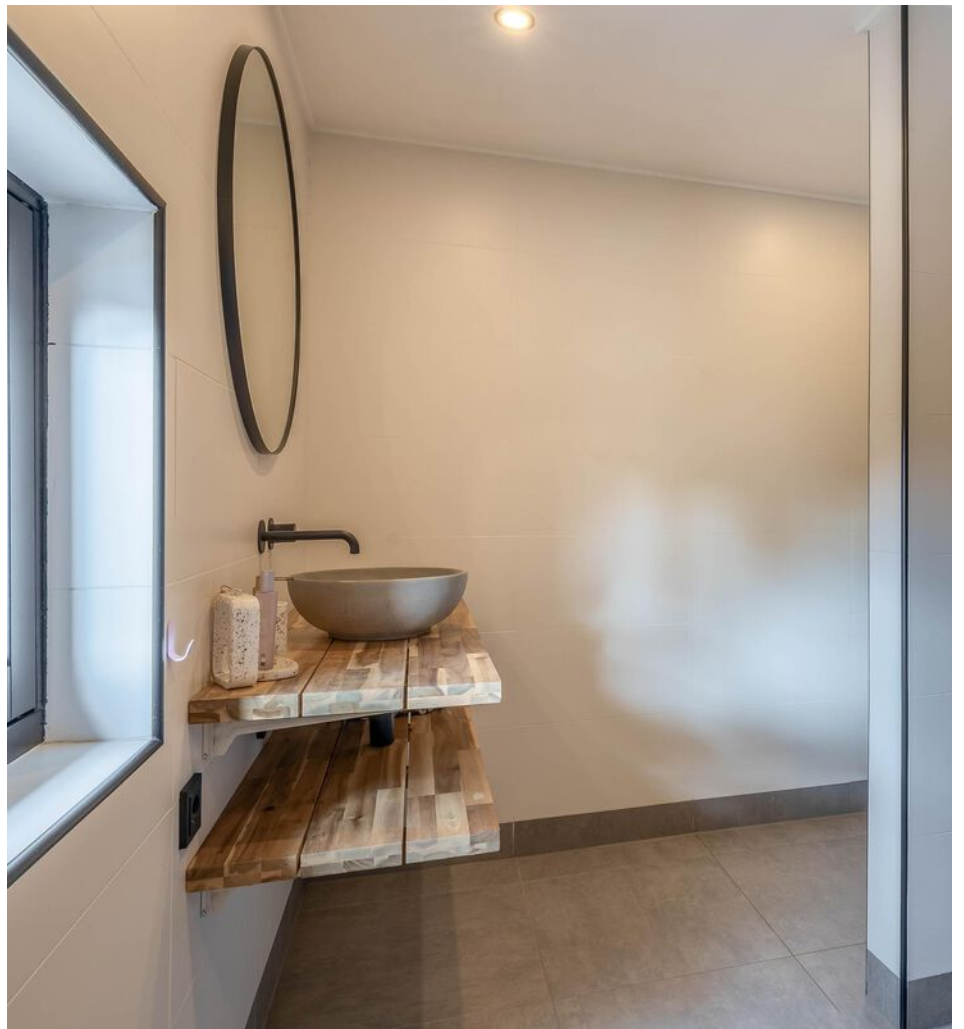
Vanuit de overloop is via een vlizotrap de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruimte wordt gebruikt als bergzolder en hier is tevens de Remeha c.v.-ketel geplaatst.





Fraaie badkamer

De badkamer (2022) is uitgevoerd in lichte tinten en beschikt over een inloopdouche met nis en inbouwkransen, zwevend toilet, een mooie waskom op blad, een spiegel, een radiator, mechanische ventilatie en een te openen raam.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





Grote garage 23 m²

De garage is zowel via de oprit (draaideuren) als vanuit de tuin bereikbaar. U kunt hier uw auto parkeren, fietsen stallen en (tuin)gereedschap opbergen. Dankzij de aanwezige elektra en (vloer)verwarming is deze ruimte ook uitstekend geschikt om een kantoor of salon aan huis te realiseren.





Genieten in de achtertuin!

De voor- en achtertuin zijn netjes aangelegd en goed onderhouden. De achtertuin is circa 19 meter diep en ongeveer 9,5 meter breed en biedt veel rust en privacy. Een groot gazon, borders en diverse beplanting geven de tuin een verzorgde uitstraling. Er zijn twee terrassen aanwezig: één direct aan de woning en één achter in de tuin, voorzien van een riante overkapping en berging. Een ideale plek om ontspannen buiten te zitten.





Ligging

De ligging is zonder meer een groot pluspunt. Vanuit de woning loopt u zo naar het centrum van Veghel met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Kinderopvang, basisscholen en middelbaar onderwijs bevinden zich in de directe omgeving. Ook sportaccommodaties en medische voorzieningen zijn snel bereikbaar. De bushalte ligt op korte afstand en via de A50 en N279 zijn steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen vlot te bereiken.



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

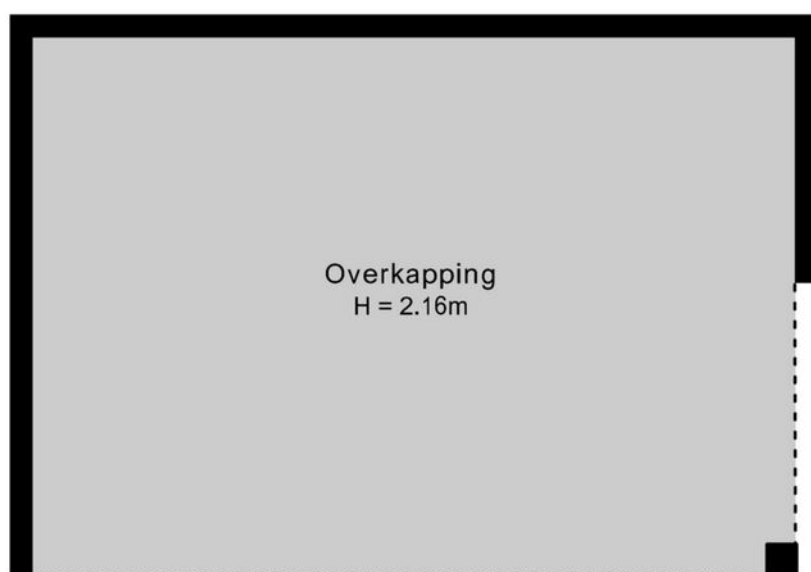




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

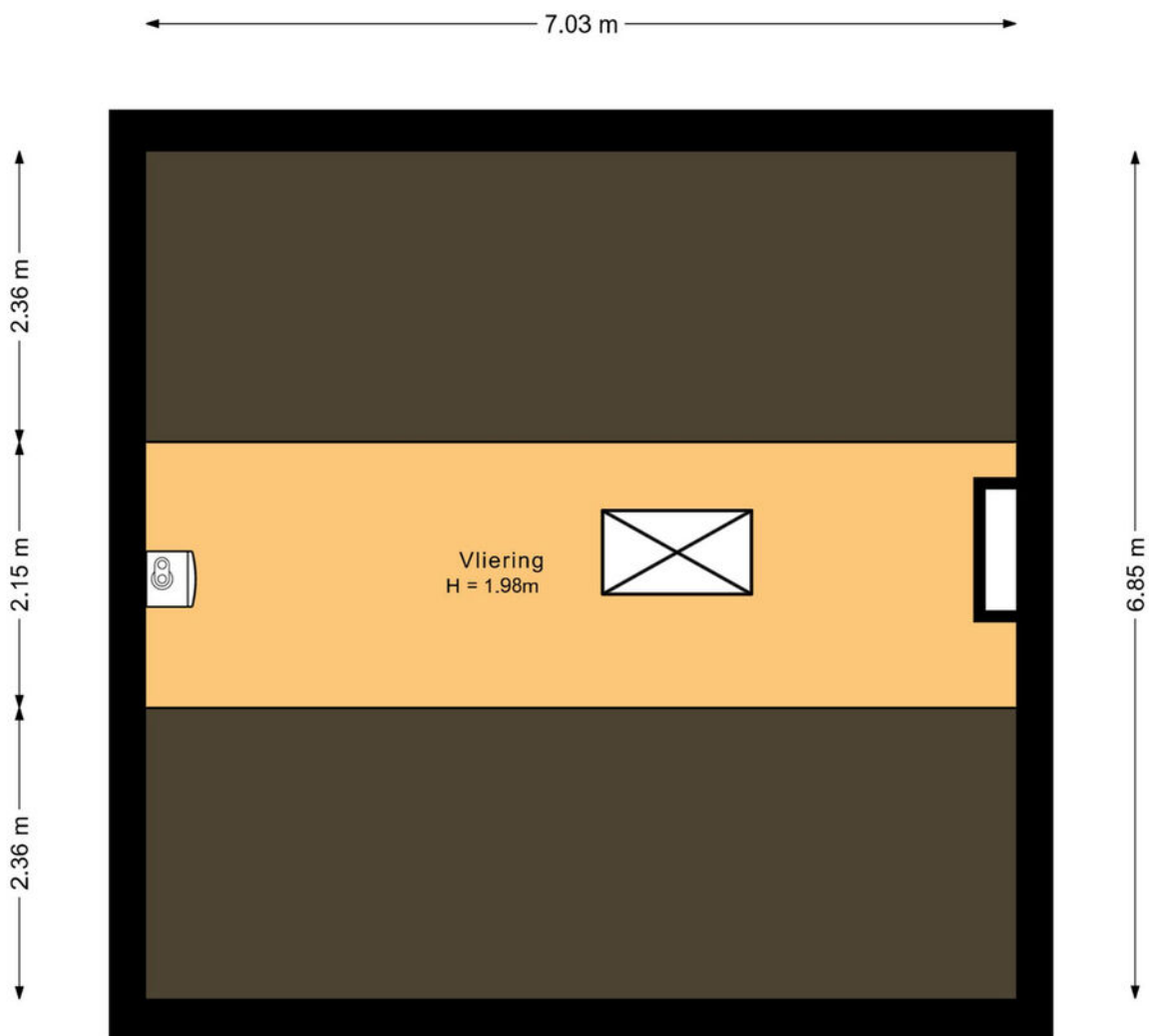


4.96 m



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel
Sectie K
Perceel 114

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

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen trappengat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



