

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Zwijsenhof 9**

Vraagprijs € 309.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 2018
- Servicekosten: €106,28 p/m
- Inhoud: 202 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>
- Garage: geen garage
- Slaapkamers: 1
- Achtertuin Ligging: 25 m<sup>2</sup>
- De cv-ketel: vloerverwarming, warmtepomp
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

# FRAAI APPARTEMENT!

Zwijzenhof is een appartementencomplex die enkele jaren terug gerealiseerd is in het voormalige Zwijzen College. Het is gelegen in een parkachtige omgeving met een prachtig uitzicht over de vijver. Het moderne appartement bevindt zich op de begane grond en beschikt o.a. over een sfeervolle woonkamer met open keuken, slaapkamer, badkamer en separaat toilet. Aan de voorzijde heeft het appartement een eigen terras van ca. 25 m<sup>2</sup> met uitzicht over "moedersgat". Verder beschikt het appartement over een eigen berging en is er toegang tot de gezamenlijke fietsenberging. Voor en achter het appartement zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.





## Algemeen

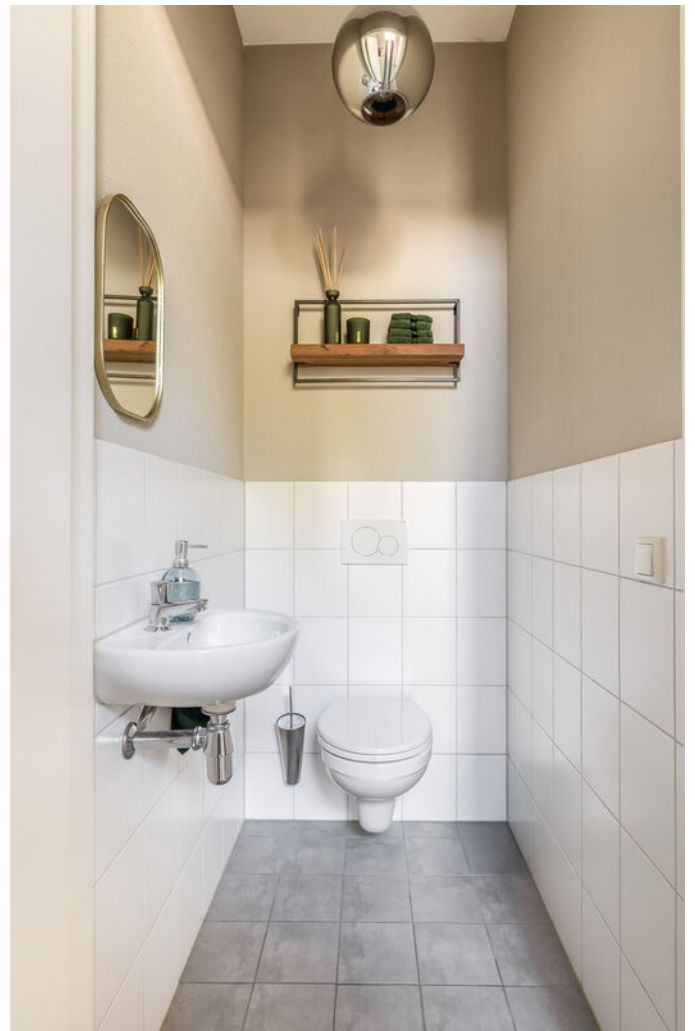
Aan de voor- en achterzijde van het appartement vindt u parkeerplaatsen. In de centrale hal vindt u de trap naar de berging in de kelder. In dit gedeelte van het gebouw heeft u ruimte om uw fiets te stallen en heeft u een eigen berging om of uw fiets(en) en andere spullen op te bergen.





## Binnenkomst

In de hal van het appartement vindt u de meterkast, toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje en een berging met de aansluiting voor uw wasmachine en de WTW warmtepomp. De hal is uitstekend afgewerkt met stucwerk wanden en plafond en een mooie visgraat pvc vloer voorzien van vloerverwarming (gehele appartement).



## Sfeervolle living

De woonkamer heeft dezelfde afwerking en voorzieningen als de hal en biedt u de mogelijkheid om een leuke zithoek en eethoek te creëren met uitzicht over de waterpartij "moedersgat". Aansluitend vindt u de open keuken. U beschikt hier over een fraai en modern keukenmeubel met donkere boven- en onderkasten, een licht werkblad, inbouwkoelkast, combi-oven/magnetron, 4-pits inductie kookstel, afzuigkap en een vaatwasser.





Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

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





## Hoog slaapcomfort

De slaapkamer is ook afgewerkt met stucwerk wanden en plafond en een visgraat pvc vloer waarbij de badkamer direct aan de slaapkamer is gelegen.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Nette badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wastafel in meubel en een douche met schuifdeuren.



Meerijstad Makelaardij presenteert

# VOORZIENINGEN

Warm water (i.c.m. de zonnecollectoren):

De zonnecollectoren aan de gevels leveren hun warmte aan warmwaterbuffers die opgesteld staan in de ketelruimte. Deze warmte wordt gebruikt voor het verwarmen van de appartementen met de centrale verwarming en voor het opwarmen van warm water. Bij onvoldoende warmte middels de zonnecollectoren wordt de ontbrekende warmte geleverd door een gasketel.

Verwarming:

Verwarming middels WTW-warmtepomp en centrale verwarming middels vloerverwarming m.u.v. de inpandigte berging. De WTW-warmtepomp is een systeem dat kan koelen, verwarmen of ventileren zonder koelen of verwarmen.



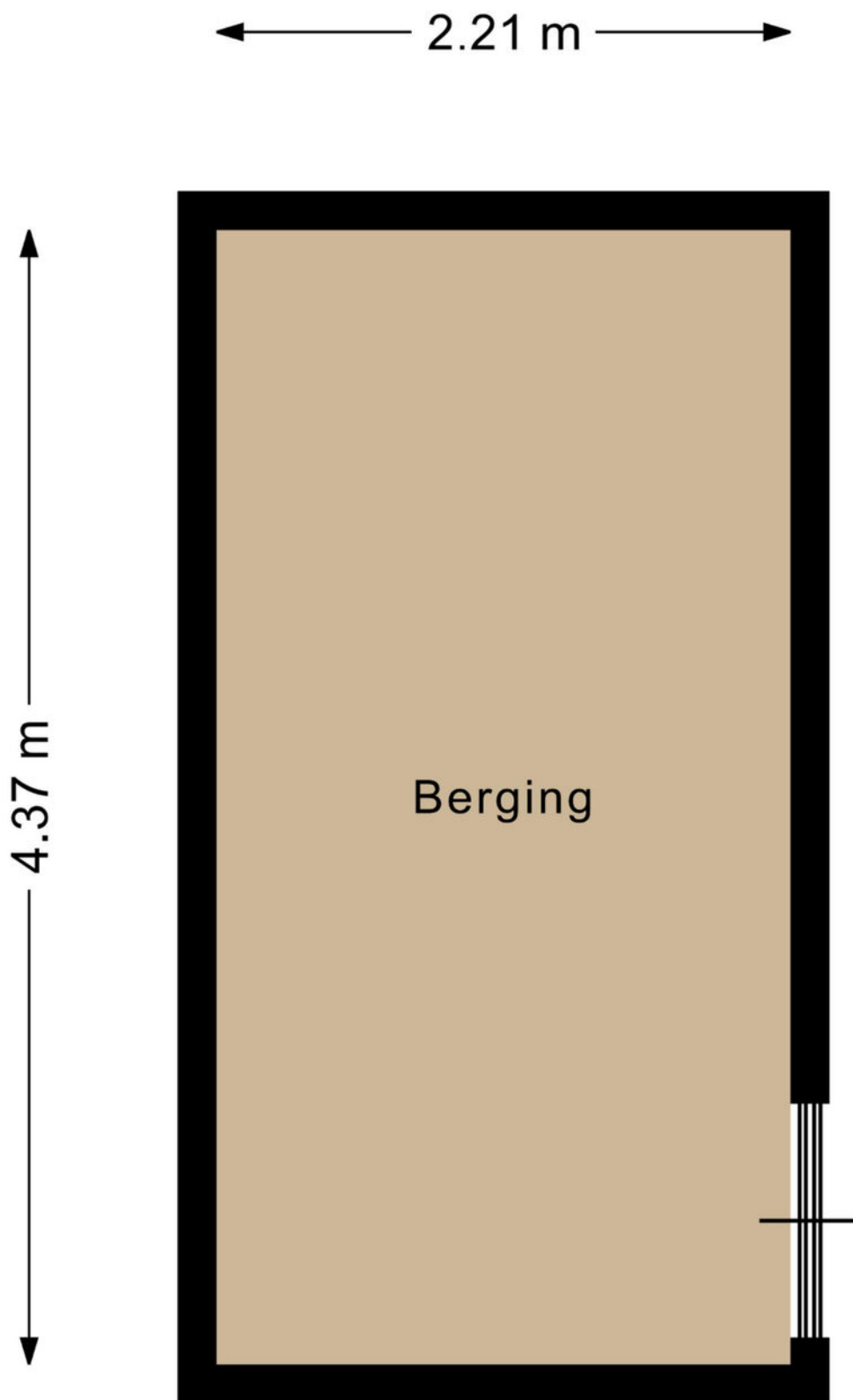
## Woonlocatie

Het appartementencomplex is gelegen op een fijne woonlocatie. Op loopafstand bereikt u het centrum van Veghel en de Noordkade met diverse winkels en horecagelegenheden. Ook (basis)scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en de uitvalswegen naar A50 en N279 zijn in de nabijheid gelegen. Op steenworp afstand vindt u de Aa en een groenvoorziening met een groot waterpartij.

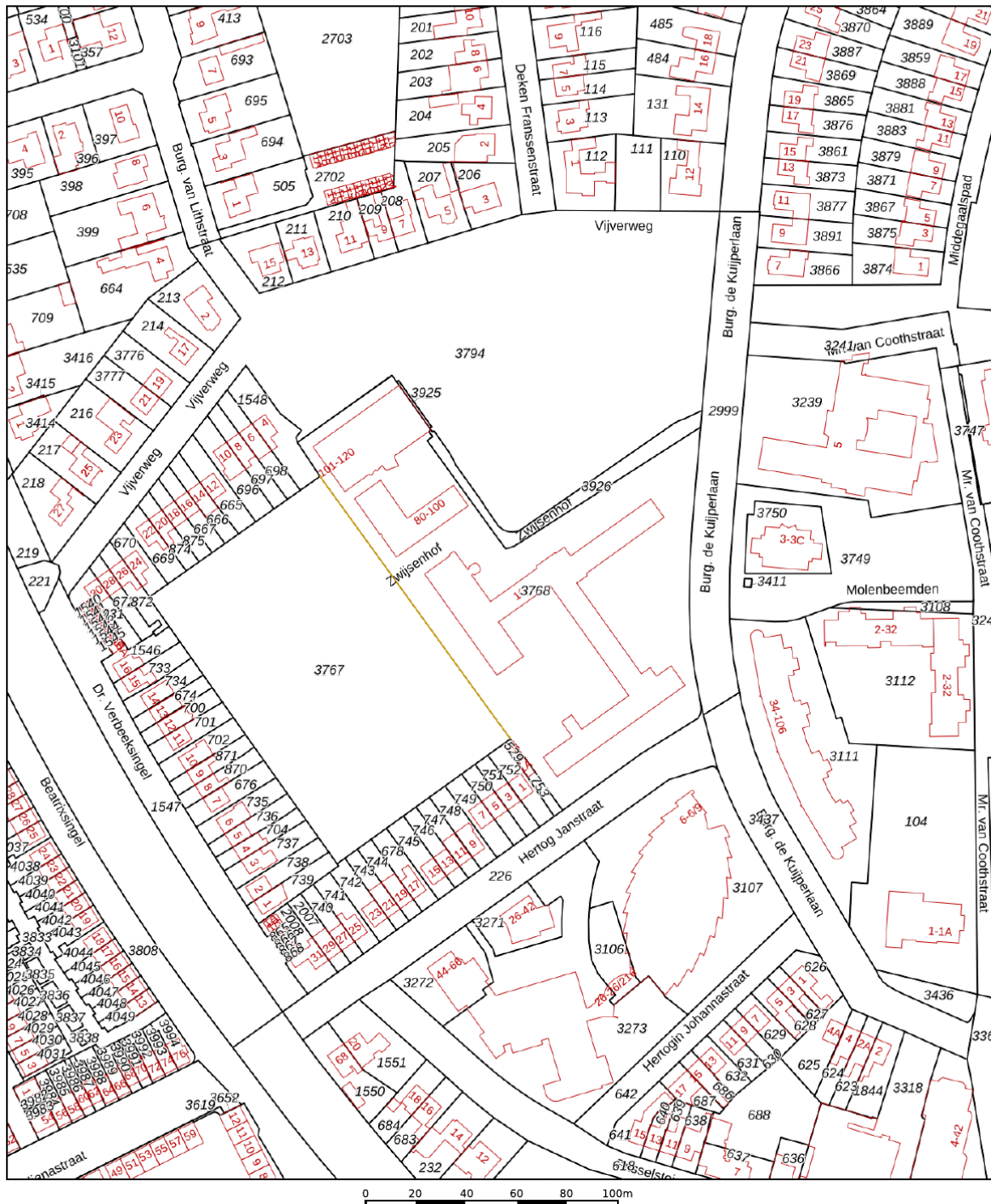





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend



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



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3768</p>	
---	---	---

Voor een eensluierend uittreksel, geleverd op 29 december 2023  
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 Meierijstad 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](http://demakelaarvanhier.nl)

**Hein van den Heuvel**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV kast			X
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloer	X		
Overig, te weten			
- Wasmachine			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Keukenkast			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
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





**‘De streek,  
de mensen,  
het karakter’**