

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Heuvel 22 G**

Vraagprijs € 799.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 2017
- Perceeloppervlakte: 554 m<sup>2</sup> + 1.319 m<sup>2</sup> mandelig terrein
- Inhoud: 632 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 167 m<sup>2</sup>
- Parkeerschuur: 2 auto's en elektrische oplader
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: zuid
- Energiezuinig: warmtepomp, thuisbatterij, 27 zonnepanelen



Meerijstad Makelaardij presenteert

# HOOG WOONCOMFORT!

Welkom bij deze vrijstaande woning, gelegen aan de rand van Veghel, omringd door groen en toch nabij alle (sociale) voorzieningen. Deze verrassend ruime woning combineert het gemak van gelijkvloers wonen met extra slaap- en badkamers op de verdieping. Met een verzorgde achtertuin met zwembad, overkapping en gunstige zonligging is dit een huis dat van alle gemakken is voorzien. De woning is volledig geïsoleerd en uitgerust met maar liefst 27 zonnepanelen, een warmtepomp en een thuisbatterij. Dit zorgt voor een uiterst energiezuinige en duurzame woning, helemaal klaar voor de toekomst en met lage energielasten. Of u nu op zoek bent naar rust, ruimte, hoog wooncomfort of levensloopbestendig wonen, deze woning biedt het allemaal. Kom binnen en laat u verrassen!





## Woonlocatie

Deze vrijstaande woning is gelegen aan de rand van Veghel. Via een lange oprijlaan komt u aan in een hof met drie woningen, omringd door weilanden en hoge hagen. Binnen 10 fietsminuten staat u in het centrum van Veghel met winkels, lunchrooms en restaurants. Ook de populaire Noordkade, diverse scholen, kinderdagverblijven en sportaccommodaties liggen op korte afstand van de woning.

## Licht en ruimte!

Via de overdekte entree komt u de woning binnen. Hier bevindt zich een kast met de meterkast, batterij en omvormer. De woonkamer is goed afgewerkt met strak stucwerk op de wanden, houten plafond (whitewash behandeld) en een mooie gietvloer met vloerverwarming. Een pelletkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. Tuindeuren en twee schuifpuien zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. Tevens bevindt zich hier de moderne trapopgang (met maatwerk kasten) naar de vide.





Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

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





## Multifunctioneel

De woonkamer biedt toegang tot een speel-/werk-/slaapkamer van circa 15 m<sup>2</sup>. Momenteel is deze ruimte open, maar zij kan eenvoudig worden afgesloten.



## Woonkeuken

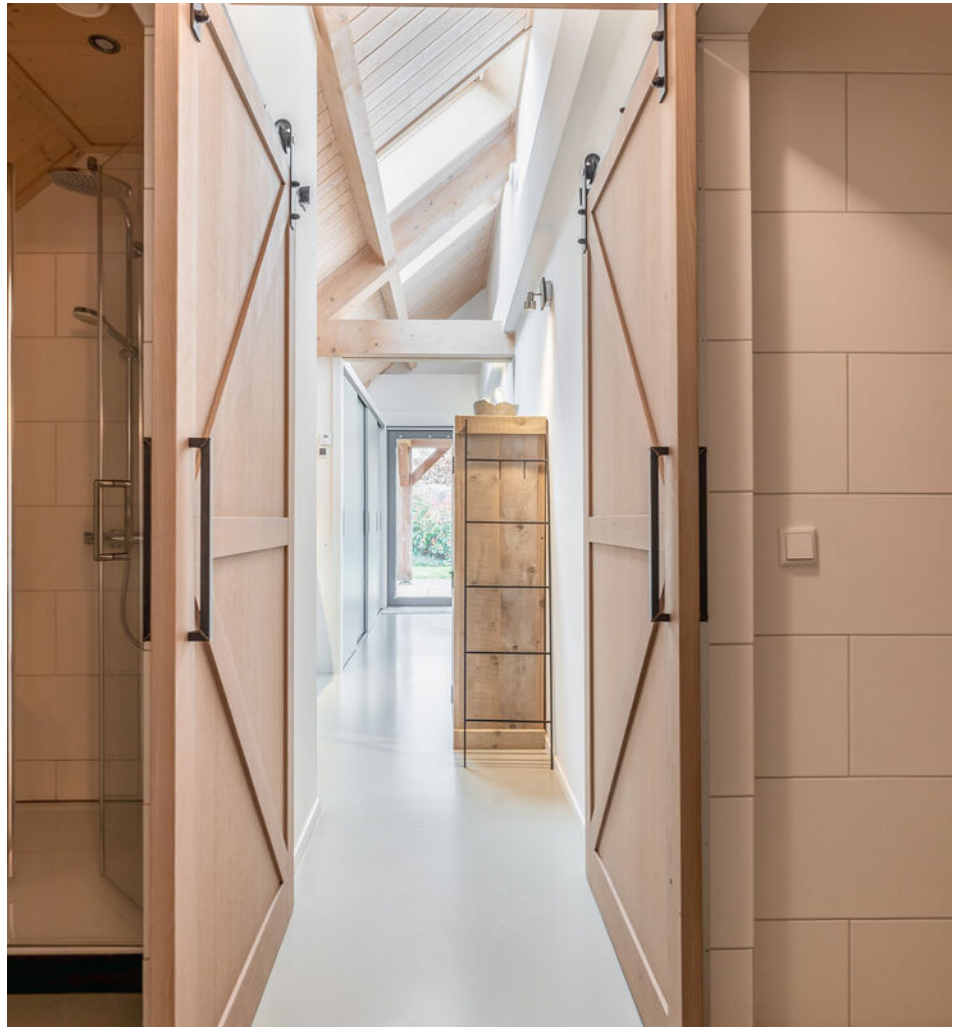
De open keuken is voorzien van een kastenwand en een eiland en uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een SMEG combi-oven, Quooker en losse koelkast.





## Bijkeuken en badkamer

Vanuit de keuken en de speel-/werk-/slaapkamer is de bijkeuken bereikbaar, met aansluitingen voor wasmachine en droger, een keukenblad met wastafel en een schuifkastenwand met de opstelling van de warmtepomp, boiler, waterontharder en mechanische ventilatie-unit. In de bijkeuken bevinden zich tevens een toiletruimte en een badkamer met douche en wastafel, waarmee het volledige woonprogramma op de begane grond compleet is.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Grote ruimtes op de verdieping

Ruime vide met toegang tot twee slaapkamers en een ruime badkamer. De moderne badkamer is uitgerust met een badkamermeubel met wastafel, een ligbad, een inbouwcloset en een douche. De slaapkamers zijn beide netjes afgewerkt met stucwerk wanden, een houten plafond en vloerbedekking. Alle kamers zijn voorzien van schuifkasten voor extra bergruimte.

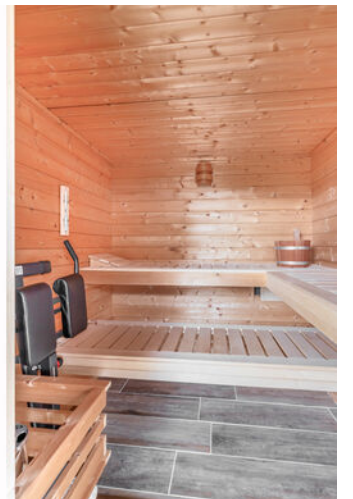
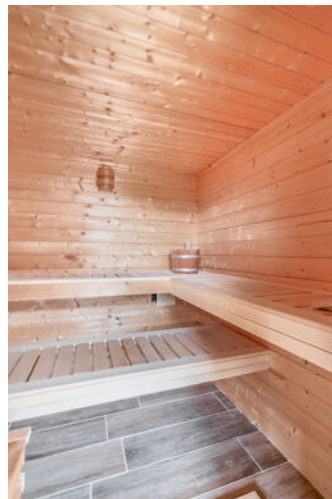
Alle ramen, zowel boven als beneden, zijn voorzien van houten kozijnen met draai-/kiepramen, zonwering en horren. Daarnaast is er een hordeur bij de schuifpui en zijn er screens aanwezig.



## Buiten genieten!

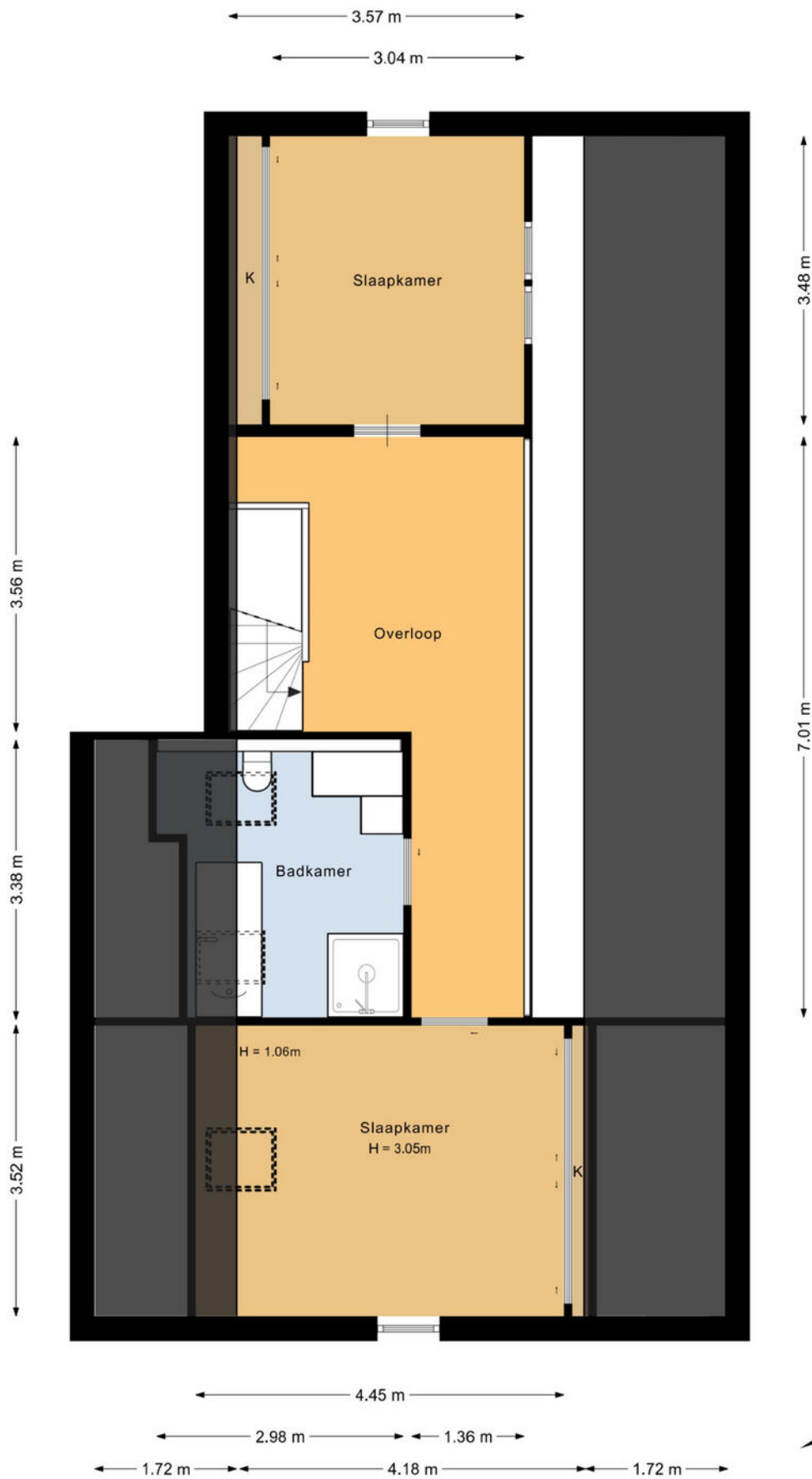
De tuin is verzorgd aangelegd met een terras, sierbestrating, gazon en diverse borders, bomen en beplanting. Als extra beschikt de tuin over een heerlijke zwembijver van 1,70 meter diep. Aan de woning is een riante overkapping geplaatst waar u optimaal van het buitenleven kunt genieten. Verder staat er in de tuin een berging met nog een overkapping en een sauna. In de berging kunt u uw fiets(en) stallen en uw tuingeredschap opbergen. Op de berging en overkapping liggen 27 zonnepanelen.



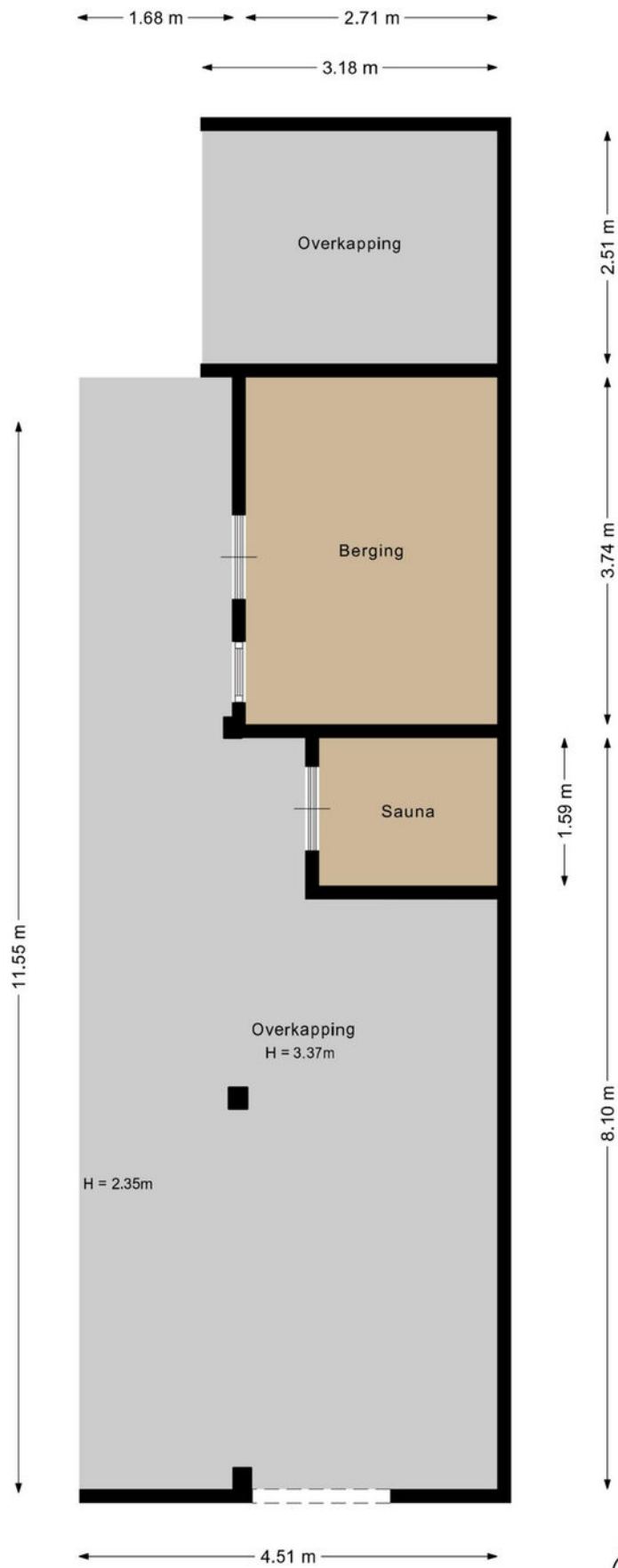




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

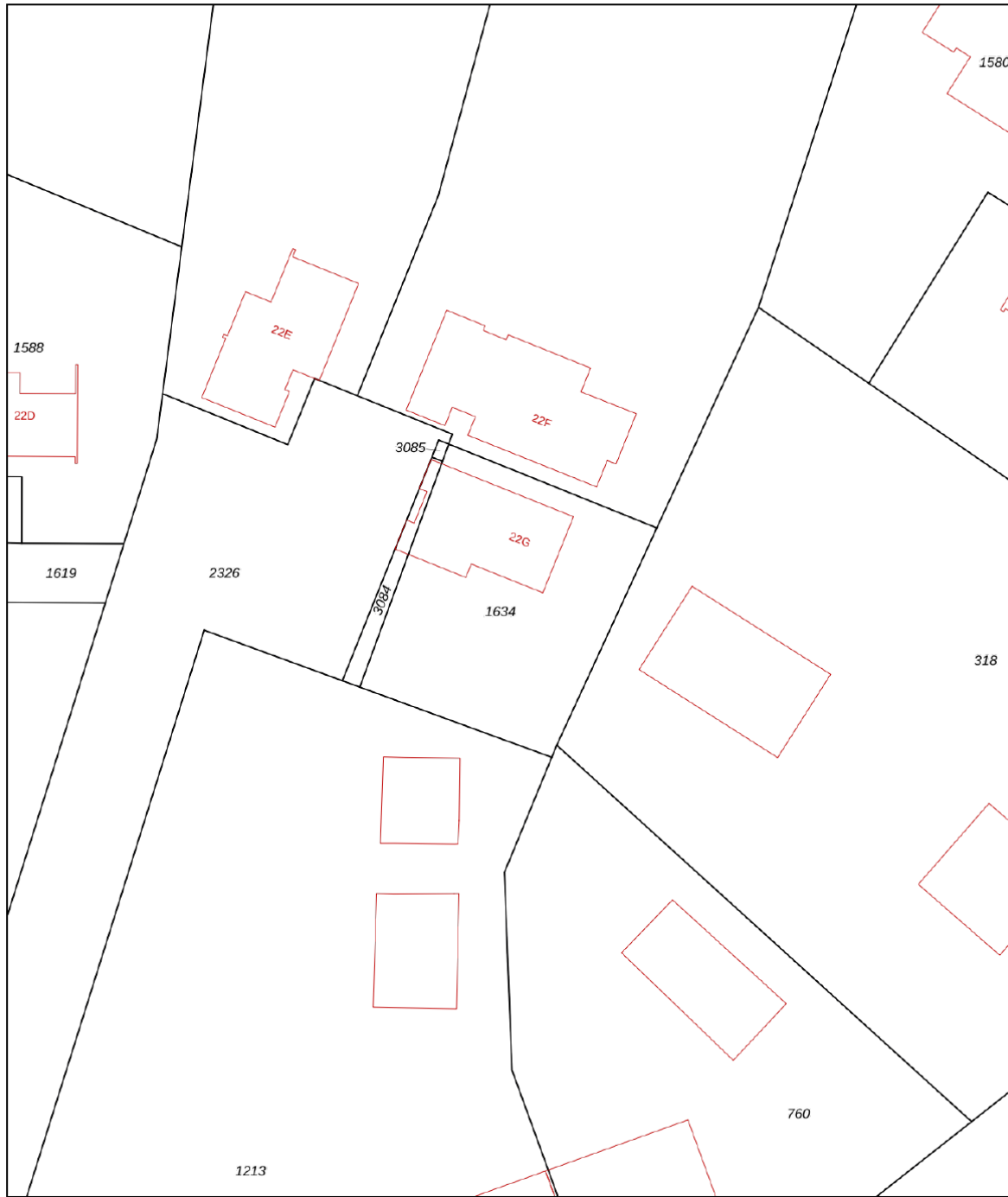



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel Sectie N Perceel 1634</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# 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>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
thuisbatterij (Zonneplan)	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- water ontkalker	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
zwembijver	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Alle buitenlampen aan gevels onder overkapping en parkeerschuur	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping voor planten en klike's	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- zwembad stofzuiger en reinigingsaccessoires	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’**