

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Acacialaan 31

Vraagprijs € NaN,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1969
- Perceeloppervlakte: 211 m²
- Inhoud: 517 m³
- Woonoppervlakte: 131 m²
- Garage: 20 m²
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: oost
- De cv-ketel: Intergas Hre 2013, vloerverwarming,
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

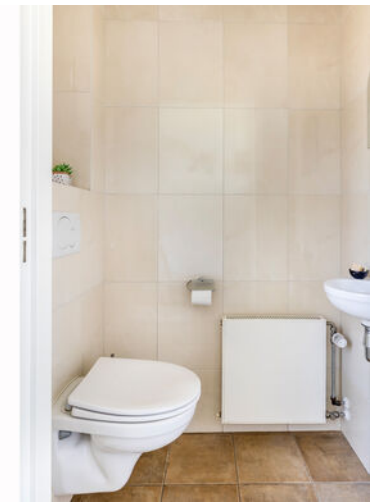
Ruimte EN COMFORT!

Bent u op zoek naar een moderne, instapklare woning met volop ruimte, een verzorgde tuin en een garage, gelegen op een fijne locatie nabij alle voorzieningen? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning precies wat u zoekt! Deze verrassend ruime en netjes afgewerkte woning biedt u alle comfort van nu. Zo beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers, een royale en lichte woonkamer en een aparte leefkeuken die in 2022 is vernieuwd. De combinatie van de moderne afwerking, praktische indeling en de aanwezigheid van een eigen oprit en garage maakt dit tot een ideaal gezinshuis. Kortom: een comfortabele en verzorgde woning waar u zó in kunt trekken!



Hal, woonkamer

Via de hal, met meterkast, toiletruimte en trapopgang, betreedt u de woning. De woonkamer is zeer royaal en voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en een nieuwe Plameco spanplafond met inbouwspotjes (2022). De aanwezige airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur.





Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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



Leefkeuken

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waar de keuken is geplaatst. Deze aparte keuken is een echte leefkeuken (2022) en beschikt over een modern keukenmeubel in rechte opstelling met boven- en onderkasten. De keuken is uitgerust met een koelkast, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een boiler. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de garage.





Drie slaapkamers en een nette badkamer

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de nette badkamer. De badkamer is uitgerust met een groot badkamermeubel met wastafel, een toilet, een douche en een radiator. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds en behang. Twee slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en één kamer beschikt over een vaste kast.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en, in een aparte ruimte, de omvormer voor maar liefst 19 zonnepanelen. De vierde slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam.





Buiten genieten!

De voor- en zijtuin zijn fraai aangelegd met struiken en vaste beplanting. Een verhard looppad geeft toegang tot de overdekte voordeur. Aan de zijkant van het perceel vindt u een eigen oprit en een looppoort naar de achtertuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon en bomen.





Grote garage 20 m²

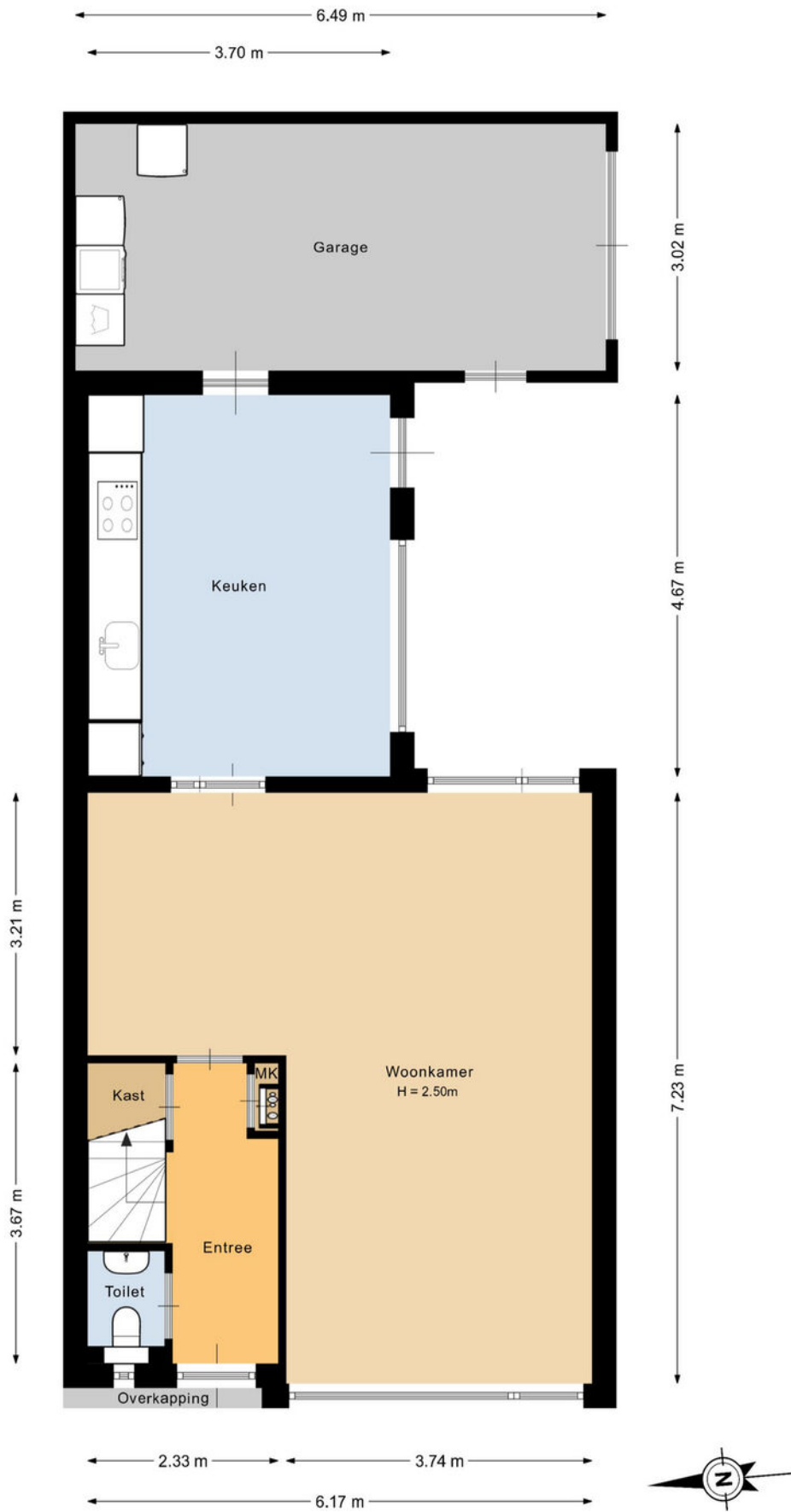
De garage is bereikbaar via draaideuren vanaf de oprit, een loopdeur vanuit de tuin en inpandig vanuit de keuken. De garage is voorzien van elektra en water en beschikt over een aansluiting voor de wasmachine. Hier heeft u voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, het parkeren van een auto en het opbergen van (tuin)gereedschap.





Ligging

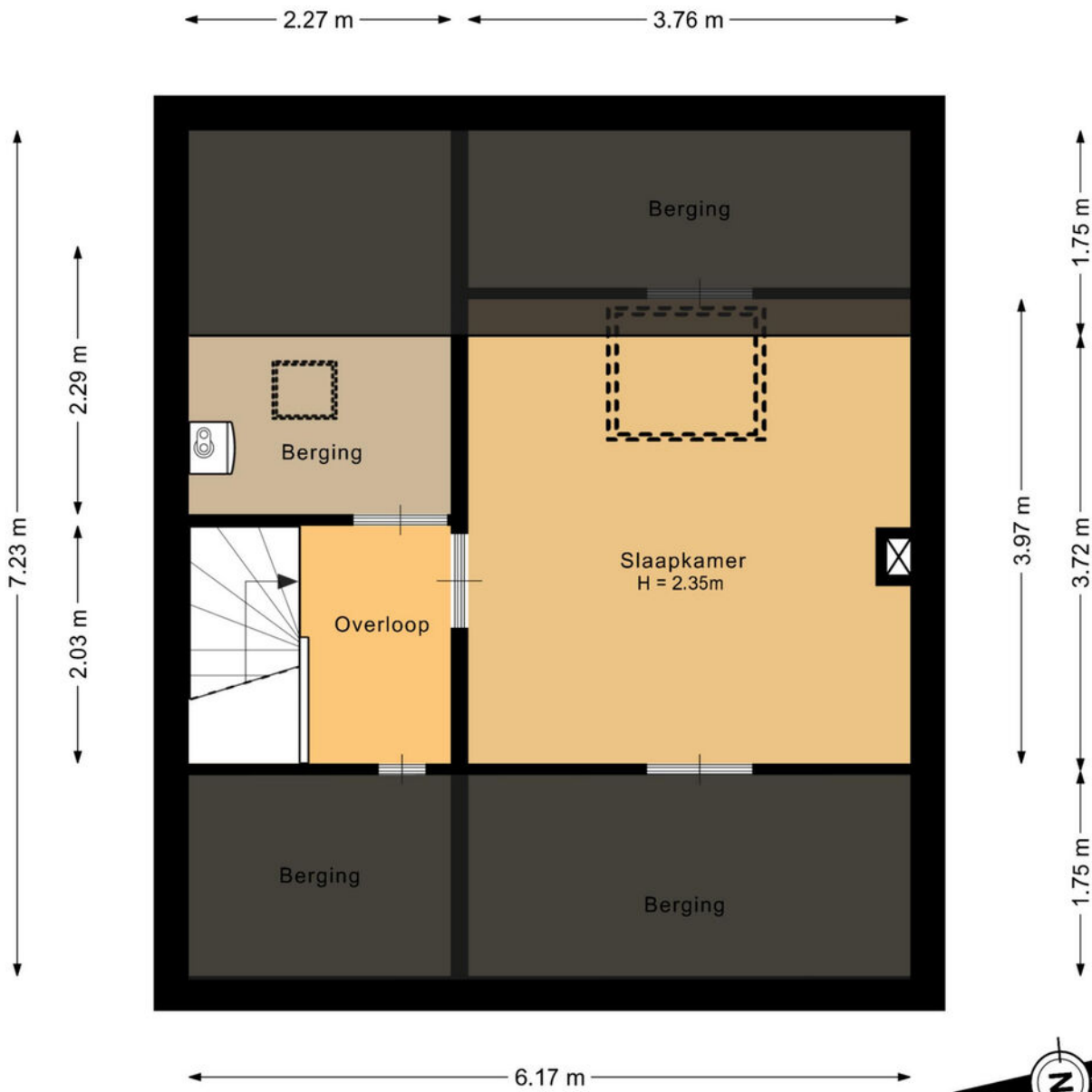
Deze woning is ideaal gesitueerd in een rustige, kindvriendelijke woonwijk aan de rand van het centrum van Veghel. Alle belangrijke voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, basis- en middelbare scholen en openbaar vervoer, zijn op loop- of fietsafstand bereikbaar. Bovendien bent u binnen enkele minuten met de auto op de uitvalswegen A50 en N279, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid richting Eindhoven, Uden, 's-Hertogenbosch en omstreken.



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.

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	
- lampen + plafondventilator met verlichting slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Steigerhouten (dichte) kasten en tvmeubel woonkamer			X
- Paxkasten twee slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kastje koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Hordeur achterdeur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Box klike's	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.



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