

# Te koop



**De Niers 2**

**Veghel**

**Vraagprijs € 350.000 k.k.**



\\ Stationsstraat 20, 5461JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**111 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**0 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**478 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1974**

ENERGIELABEL  
**D**



# Omschrijving

In een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Veghel staat deze aantrekkelijke hoekwoning aan De Niers 2. De woning beschikt over drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een ruime achtertuin. Met een woonoppervlakte van circa 111 m<sup>2</sup> biedt de woning een praktische indeling.

## Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Perceel: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 478 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1974
- Energielabel: D

## Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met meterkast en toegang tot de leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de in 2021 vernieuwde keuken in hoekopstelling. Deze is compact en praktisch ingericht en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij de grote raampartij geniet u hier van veel natuurlijk licht en is er voldoende ruimte voor een eettafel.

Voordat u de woonkamer bereikt, passeert u het moderne, volledig betegelde toilet met wastafelmeubel, hangcloset en inbouwspots.

De woonkamer aan de achterzijde is licht en ruim opgezet, met grote raampartijen die zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. Dit maakt het een ideale plek om te ontspannen. Zowel de woonkamer als de keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer en gestucte wanden en plafonds.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: een ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee kleinere kamers aan de achterzijde.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegel. Inbouwspots geven de ruimte een strakke uitstraling.

Daarnaast is er een aparte ruimte voor de wasapparatuur en de C.V.-ketel.

## **Buitenruimte**

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een groen gedeelte dat naar eigen wens kan worden ingericht, bijvoorbeeld met beplanting.

Via een poort aan de achterzijde van de tuin beschikt u over een praktische achterom.

Daarnaast is de woning voorzien van een garage met elektra en een carport, wat zorgt voor ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

## **Locatie**

De woning is rustig gelegen aan de voorzijde aan een groene zone in een kindvriendelijke wijk in Veghel.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, speelgelegenheden en supermarkten.

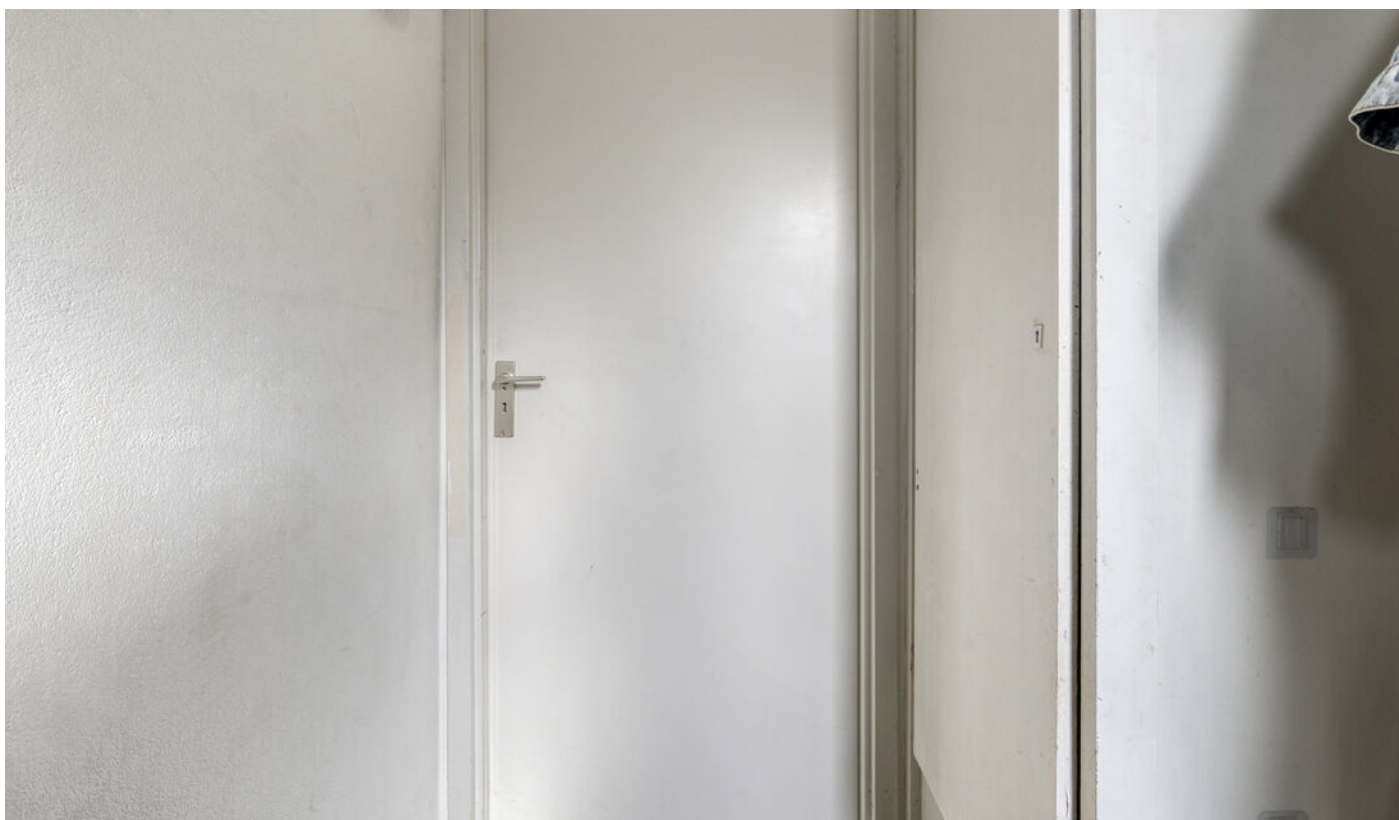
Via nabijgelegen uitvalswegen bent u snel onderweg richting omliggende plaatsen en steden. De A50 en de N279 liggen op korte afstand en zorgen voor een snelle verbinding richting onder andere Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

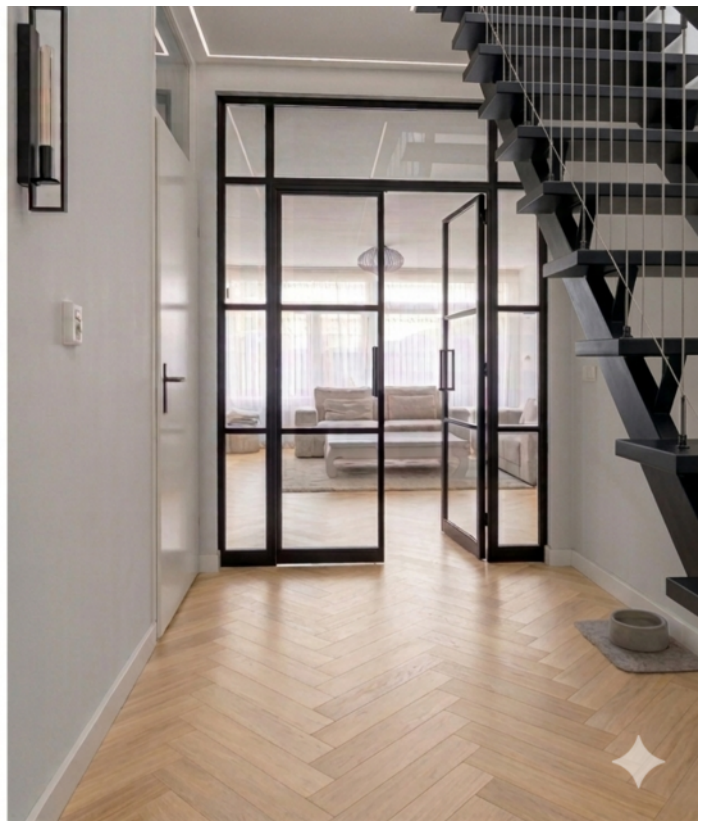
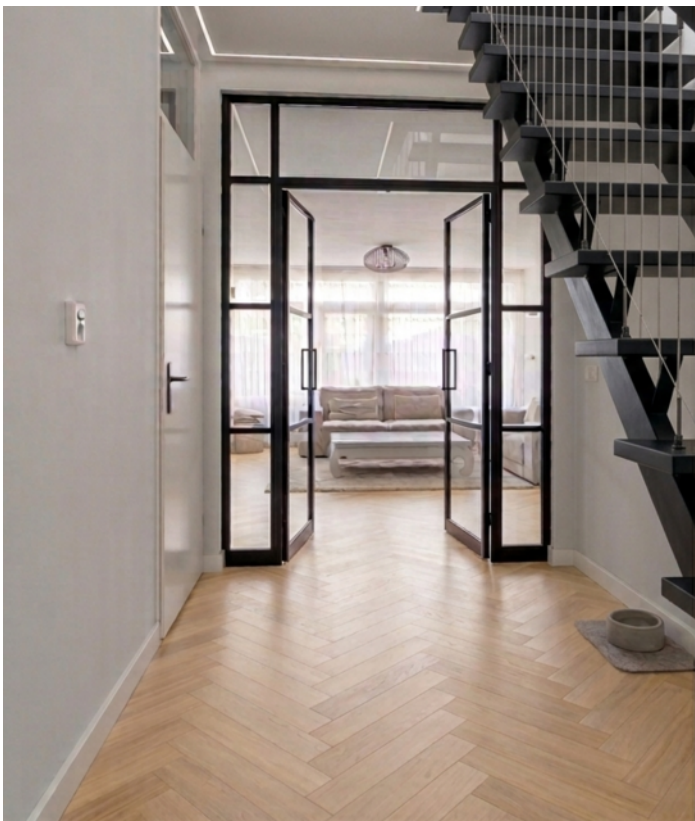
## **Bijzonderheden**

- Gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie
- Goede bereikbaarheid en gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen (o.a. A50)
- Drie slaapkamers
- Keuken vernieuwd in 2021
- Garage en carport
- Onderdeel van een appartementsrecht, waarbij uitsluitend het dakvlak als gemeenschappelijk eigendom wordt aangemerkt
- VvE voor gezamenlijk dak (€ ..., - per maand)

Een fijne gezinswoning op een gunstige locatie, met alle basiscomforts en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken.

De brochure bevat deels AI-gegenereerde beelden. Deze zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie om een indruk te geven van de mogelijkheden van de woning en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.



























# Plattegrond geheel perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond begane grond



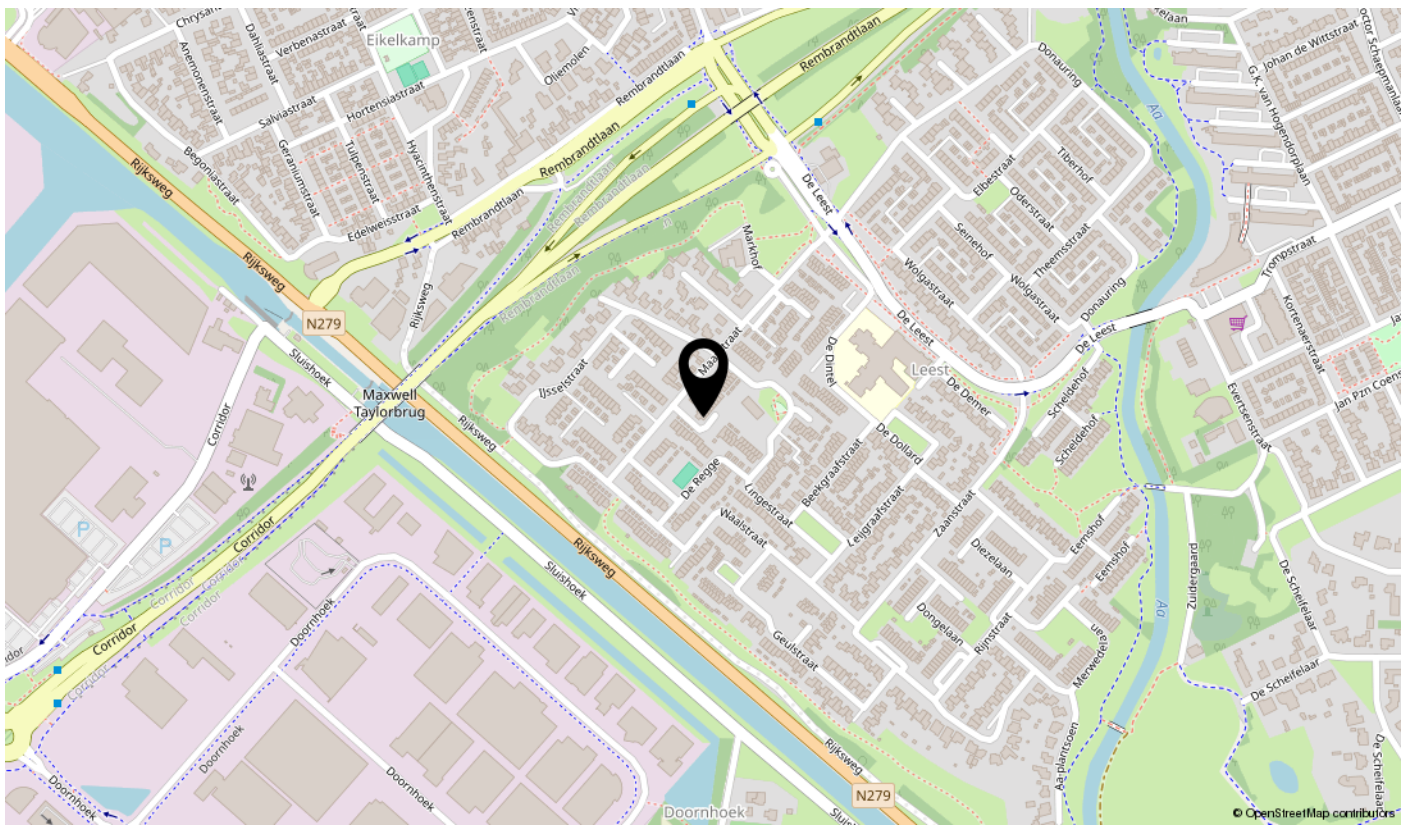
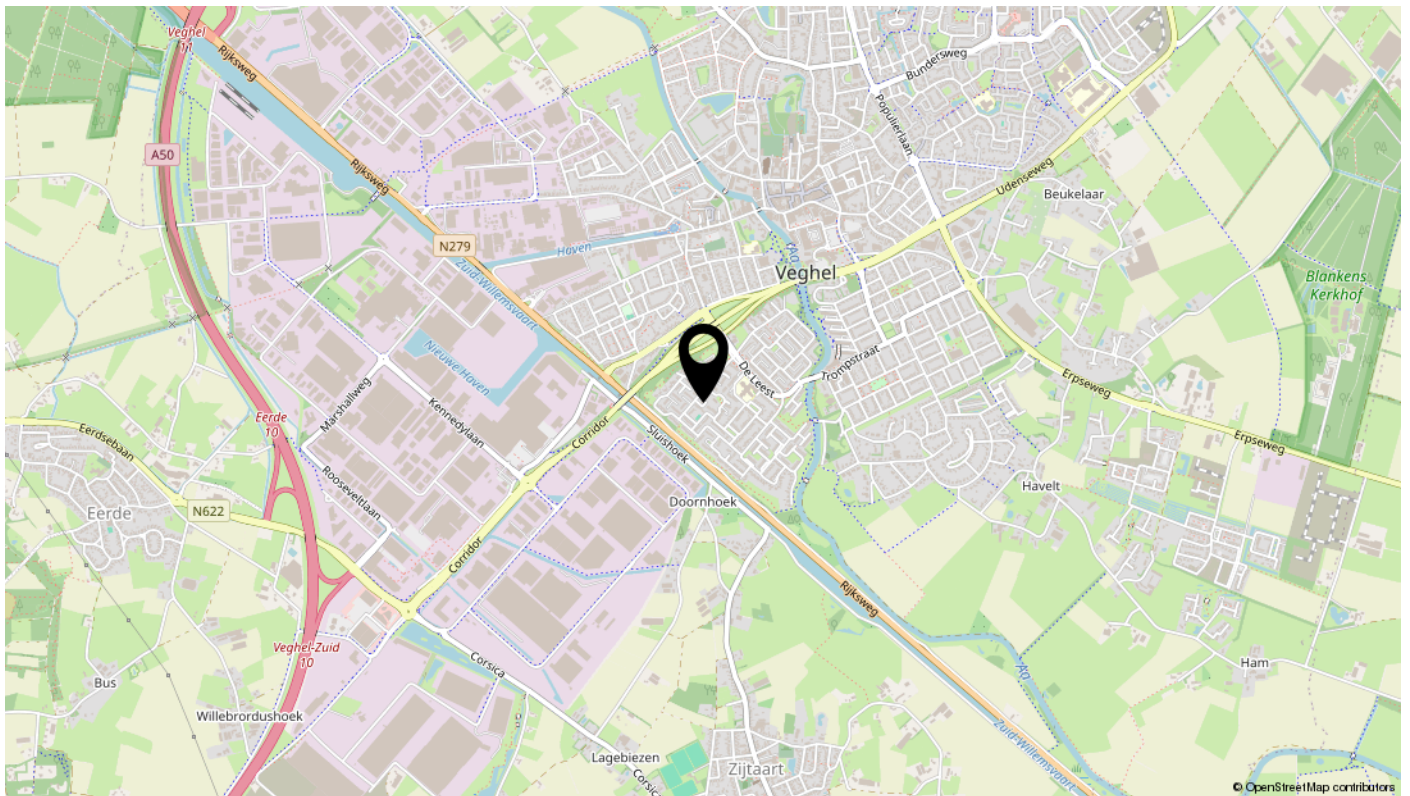
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie



# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontleen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# Interesse?

