



Te koop

Dennelaar 25 Veghel

Ruime en lichte hoekwoning met tuin op het zuidwesten, 4 slaapkamers en energielabel A

Om de hoek vind je een natuurlijke groenvoorziening met wandel- en fietsroutes, voortgezet onderwijs en op nog geen 400 meter een wijkcentrum met onder andere een supermarkt, kindcentrum en huisartsenpraktijk.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 zijn steden als Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen snel bereikbaar.



vastgoedcert
gecertificeerd



leenders
makelaardij

Natuurlijk betrokken

Algemeen

Ruime en lichte hoekwoning met tuin op het zuidwesten, 4 slaapkamers en energielabel A

Ruim, licht en vrij gelegen: deze uitgebouwde hoekwoning biedt maar liefst 135 m² woonoppervlakte op een perceel van 262 m². Dankzij de hoekligging en extra zijramen is dit een opvallend lichte woning met een prettige, open leefruimte. Met meerdere (slaap)kamers, een moderne keuken en energielabel A woon je hier comfortabel én energiezuinig.



Ligging – groen, centraal en kindvriendelijk

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke woonwijk 'De Laarbunders'. Aan de voorzijde bevindt zich een fietspad met goede verbindingen naar het centrum van Veghel en het openbaar vervoer.



Begane grond

Entree

Via de zijtuin bereik je de voordeur en de entreehal met toilet, meterkast en trapopgang.

Woonkamer

De woonkamer aan de achterzijde is licht en ruim, met extra daglicht via het zijraam en direct zicht op de tuin. Voor extra comfort op zonnige dagen is aan de achtergevel een buitenzonwering geplaatst.

De sfeervolle kachel zorgt daarnaast voor warmte en een gezellige uitstraling. De vloer is afgewerkt met een praktische vloerafwerking, die eenvoudig naar eigen smaak is aan te passen.



In het midden is volop ruimte voor een royale eethoek, met een open doorgang naar de keuken aan de voorzijde.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (2016), met vrij uitzicht op de groenvoorziening en de fietsroute.

De keuken is geplaatst in een praktische U-opstelling en compleet uitgerust met:

- koelkast en vriezer
- vaatwasser
- combimagnetron en oven met Airfryer-functie
- Bora inductiekookplaat
- Quooker

Daarnaast beschikt de keuken over veel bergruimte, waaronder een grote pannenlade met soft-close systeem.



Eerste verdieping

comfort en functionaliteit

Overloop

De overloop met technische ruimte geeft toegang tot twee slaapkamers, een kleedruimte, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamers en kleedruimte

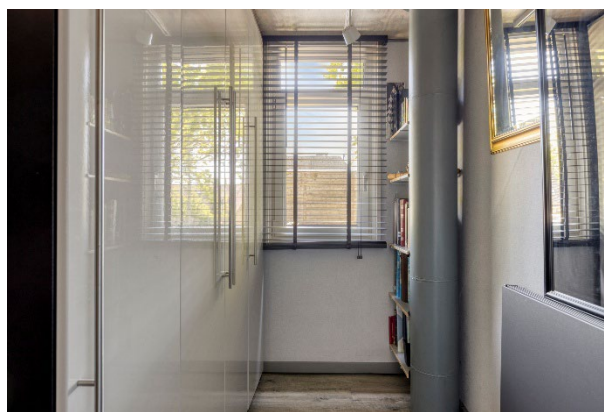
De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een pvc-vloer.

De hoofdslaapkamer beschikt over:

- extra kastruimte in de schuine dakramen met verduistering
- airconditioning



Aan de achterzijde bevinden zich de tweede slaapkamer en een praktische kleedruimte, beide met kunststof kozijnen, draaikiepramen en HR++-glas.



Badkamer

De moderne badkamer (2016) is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van:

inloopdouche

dubbel wastafelmeubel

wandtoilet

mechanische ventilatie



Twede verdieping

extra ruimte en mogelijkheden

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte.

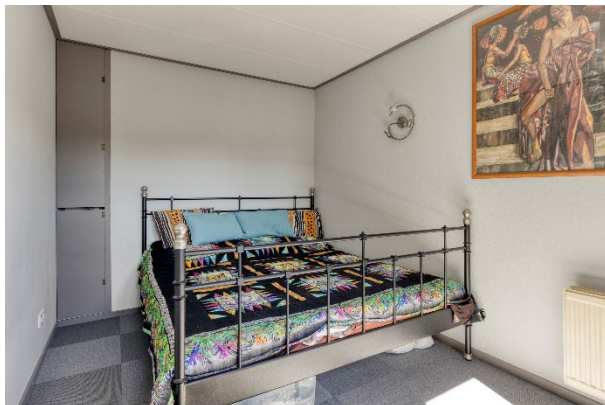
Op de overloop vind je:

aansluitingen voor witgoed

extra bergruimte in de schuinte

een airco die beide woonlagen bedient

Daarnaast zijn er twee extra (slaap-/werk)kamers. De kamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als werkkamer en profiteert van veel daglicht dankzij dakramen en een extra zijraam. Dit maakt het een bijzonder prettige en open werkruimte.



Buiten

Buiten – sfeervolle tuin op het zuidwesten

De fraai aangelegde en sfeervolle tuin is ontworpen door een professionele hovenier en wordt goed onderhouden.

De ligging op het zuidwesten zorgt ervoor dat je hier optimaal van de zon kunt genieten, van de middag tot in de avond.

De tuin biedt een mooie combinatie van sfeer en functionaliteit, met onder andere:

- sierlijke beplanting en bestrating
- een berging
- een (fiets)overkapping
- beregeningsvoorzieningen

Een fijne plek om in alle rust te ontspannen.





Direkte omgeving



Direkte omgeving

Plattegrond - Begane grond



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

Plattegrond – 1e verdieping



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

Plattegrond – 2^e Verdieping



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

Plansituatie perceel



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

Pluspunten op een rij

- Vrij gelegen hoekwoning
- Uitgebouwd tot 135 m² woonoppervlakte
- Opvallend lichte woning door hoekligging
- Ruime woonkamer met tuincontact
- Vier (slaap-/werk)kamers
- Moderne keuken en badkamer
- Tuin op het zuidwesten
- Buitenzonwering aan achtergevel
- Gelegen in kindvriendelijke wijk

Duurzaamheid en comfort

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op belangrijke punten gemoderniseerd.

Je woont hier energiezuinig en comfortabel mede dankzij:

grotendeels kunststof kozijnen met HR++-glas

9 zonnepanelen (2023, 420 Wp per stuk)

energielabel A

Dit alles zorgt voor een aangenaam woonklimaat en lage energielasten.

Fundering

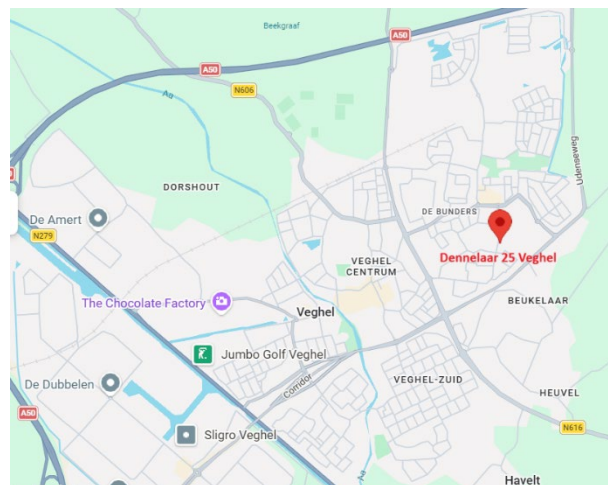
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer op de volgende pagina.

Interesse?

Op zoek naar ruimte, licht en comfort op een fijne locatie? Dan is dit een woning die je zeker wilt ervaren. Plan een bezichtiging en laat je verrassen!



Topografische kaart



Plattegrond Google Maps

Overige kenmerken:

Soort woonhuis	Hoekwoning
Bouwjaar	1984 - 1988
Woonoppervlakte	ca. 135 m ²
Berging 2x	ca. 13 m ²
(Fiets)overkapping	ca. 4 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 262 m ²
Installaties	Combiketel HR 2015 Mechanische afzuiging
Aanvaarding	2x Airco LG Artcool
Vraagprijs	In onderling overleg € 525.000,- k.k.

Algemeen

Bezichtiging

In overleg met Leenders Makelaardij
Barbarahoeve 21, 5463 LA Veghel

Tel: 0413 – 280249

Email: info@leendersmakelaardij.nl

Internet: www.leendersmakelaardij.nl

Uitnodiging

Alle door Leenders Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Waarborgsom

In de koopakte zal een waarborgsom/bankgarantie van 10 % van de koopsom worden opgenomen.

Bij Leenders Makelaardij werken wij dagelijks hard om u te helpen uw woondromen waar te kunnen maken. Of het nu gaat om het verkopen van uw huidige woning, het vinden van een nieuwe woning of het taxeren van uw woning. Leenders Makelaardij staat klaar om u te ontzorgen in dit proces. Door onze uitgebreide kennis van de lokale woningmarkt weten wij u in deze snelle en vaak ingewikkelde woningmarkt van deskundig advies te voorzien.

Met inmiddels 20 jaar ervaring als makelaar in Veghel en omstreken, zijn wij er altijd op gebrand om samen met u voor het beste resultaat te gaan.

Kopen of verkopen, huren of taxeren.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Extra Informatie betreffende Fundering

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

