

Wordt dit jouw droomhuis?



Dominicus van Ophovenstraat 77 Veghel

In de geliefde woonwijk 'Dorsveld'
gelegen luxe afgewerkte
halfvrijstaande woning met groot
perceel van 306 m² en riante
leefruimte met mooie woonkeuken



Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In de tuin op het zuiden is een fraaie overkapping met berging gebouwd en naast de woning ligt een ruime parkeerplaats op eigen terrein. Op loopafstand van de woning ligt het centrum van Veghel en de populaire Noordkade. Verder zijn de ontsluitingswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel en eenvoudig bereikbaar. Deze woning is gebouwd in 2016 en vanuit de bouw volledig geïsoleerd. De hardhouten kozijnen in de woning zijn met HR++ glas uitgevoerd.

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	2016
Inhoud	547 m ³
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	306 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	150 m ²
Energie­label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

In de geliefde woonwijk 'Dorsveld' gelegen luxe afgewerkte halfvrijstaande woning met groot perceel van 306 m² en riante leefruimte met mooie woonkeuken. In de tuin op het zuiden is een fraaie overkapping met berging gebouwd en naast de woning ligt een ruime parkeerplaats op eigen terrein. Op loopafstand van de woning ligt het centrum van Veghel en de populaire Noordkade. Verder zijn de ontsluitingswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel en eenvoudig bereikbaar.

Deze woning is gebouwd in 2016 en vanuit de bouw volledig geïsoleerd. De hardhouten kozijnen in de woning zijn met HR++ glas uitgevoerd. Ook zijn in 2019 nog 9 zonnepanelen gelegd. De woning beschikt over een energielabel A en luxe keuken, sanitair, strak stucwerk en moderne pvc-vloeren. Het gebruiksoppervlakte van de woning is 155 m² en de woning heeft een inhoud van circa 550 m³. Het perceel is 306 m² groot en daarmee beduidend groter dan gemiddeld in de wijk. In 2024 zijn er screens en rolluiken gehangen bij de woning en is in de tuin een prachtige overkapping met berging gebouwd. Afgelopen jaar is het buitenschilderwerk op de begane grond nog uitgevoerd. KORTOM; EEN INSTAPKLARE WONING, UITERMATE GESCHIKT VOOR GEZINNEN.

Indeling begane grond:

Entree aan de voorzijde van de woning. Hal met meterkast, cv-kast en moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is ook de vaste trap naar de eerste verdieping en toegang tot de royale leefruimte. De woonkamer met open keuken is totaal circa 67 m² groot. Wat direct opvalt bij binnenkomst in de woonkamer is het ruimtelijke gevoel en de fijne lichtinval. Op de vloer in de woonkamer ligt een fraaie pvc-vloer en vloerverwarming. Het zitgedeelte ligt aan de tuinzijde en aan de voorzijde van de woning is een ruime speel-/werkplek aanwezig in de woonkamer. Er zijn openslaande deuren aanwezig naar de tuin en tussen de woonkamer en de halfopen keuken is een sfeervolle gashaard ingebouwd.

De woonkeuken met fraaie gietvloer is ruim van opzet en heeft ramen richting de tuin en naar de voorzijde van de woning. In de keuken is voldoende ruimte voor een grote eettafel en is een moderne en luxe inrichting geplaatst compleet voorzien van een natuurstenen werkblad en

diverse inbouwapparatuur waaronder een Boretti 6-pits gasfornuis met oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi stoomoven en een Quooker. Vanuit de keuken is eveneens rechtstreeks toegang tot de tuin.

Indeling verdiepingen:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig van circa 16 m², 10 m² en 7 m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een keurige pvc-vloer. Bij de grootste slaapkamer is een kastenwand ingebouwd. De badkamer is modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met glazen wand, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator.

Via vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een grote open zolderruimte met eveneens een pvc-vloer. Op deze verdieping is een zijaam aanwezig en kan eenvoudig een grote 4e slaapkamer gemaakt worden. Verder zijn op de verdieping de aansluitingen voor het witgoed en voldoende praktische berging achter de knieschotten.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd. Daarbij is de tuin opvallend breed en diep. Ook is de tuin gunstig gelegen op het zuiden, waardoor er vrijwel de gehele dag zon aanwezig is. In de tuin ligt een groot gazon, zijn terrassen en staan verschillende leibomen. Achterin is in 2024 een nieuwe fraaie overkapping gebouwd met een houten tuinberging voor het tuingereedschap en de fietsen. Aan de zijkant van de woning is eveneens een overkapping gebouwd, ideaal voor het stallen van spullen en/of fiets. De tuin is achterom bereikbaar. Naast de woning is verder een royale parkeerplek op eigen terrein.

EEN INSTAPKLARE GEZINSWONING MET VEEL RUIMTE EN WOONCOMFORT OP EEN GEWILDE LOCATIE.















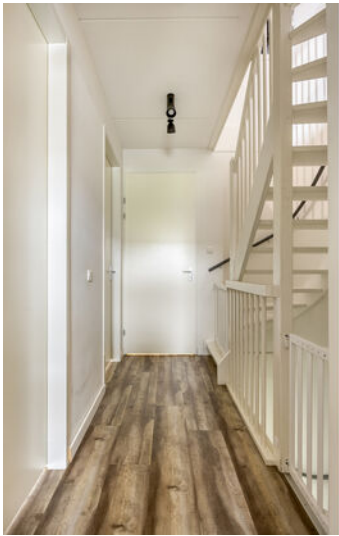
















Plattegrond



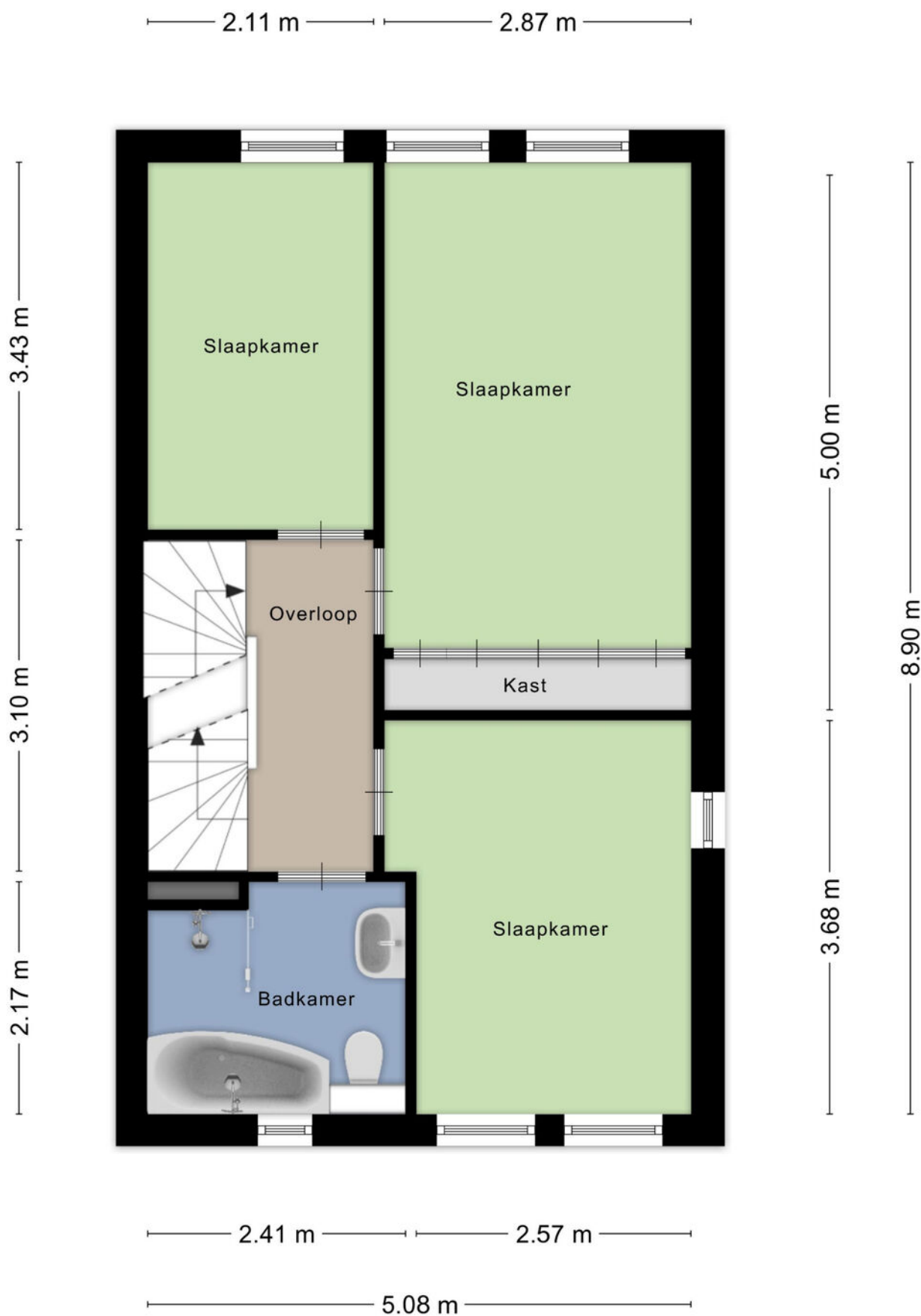
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



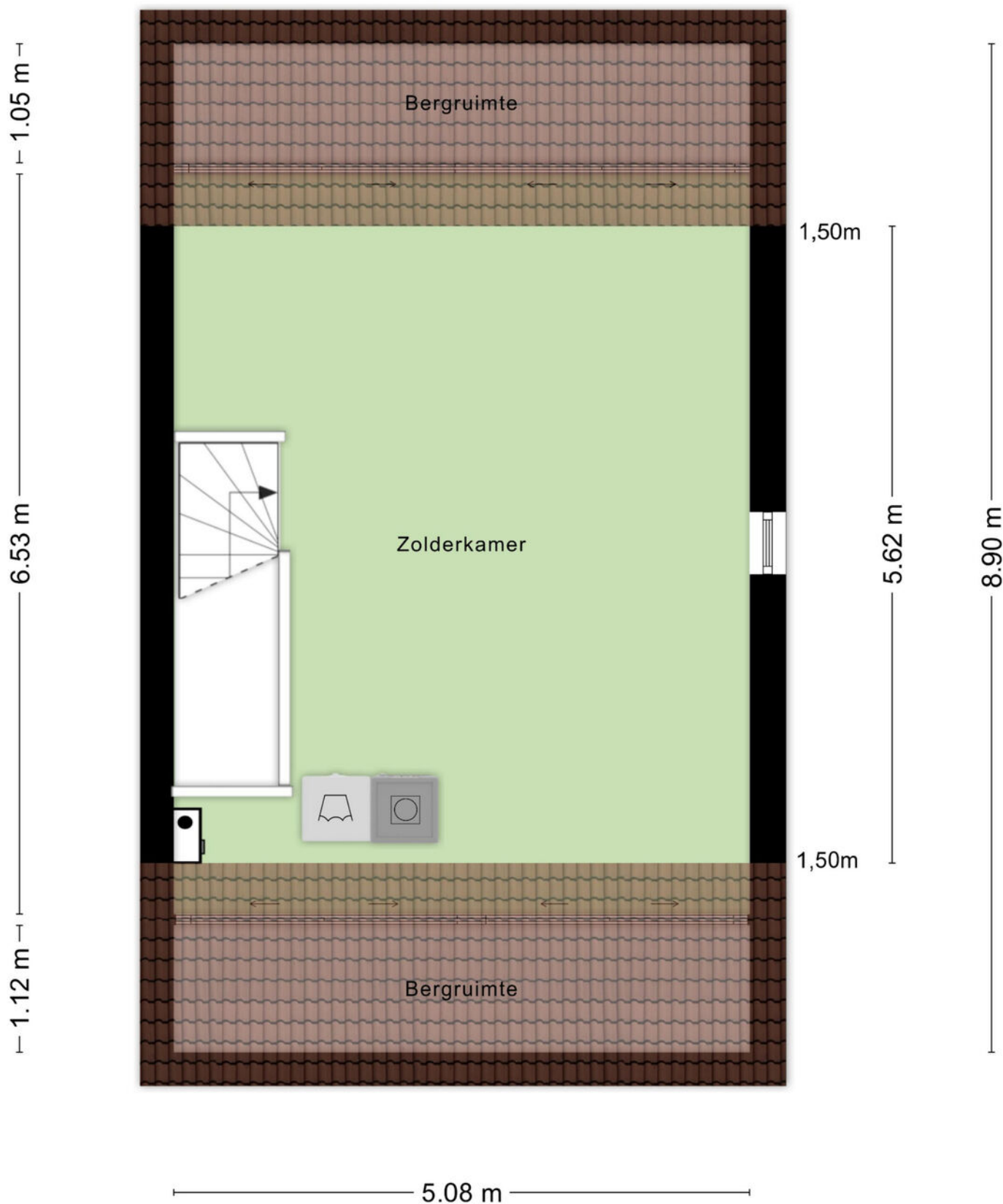
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



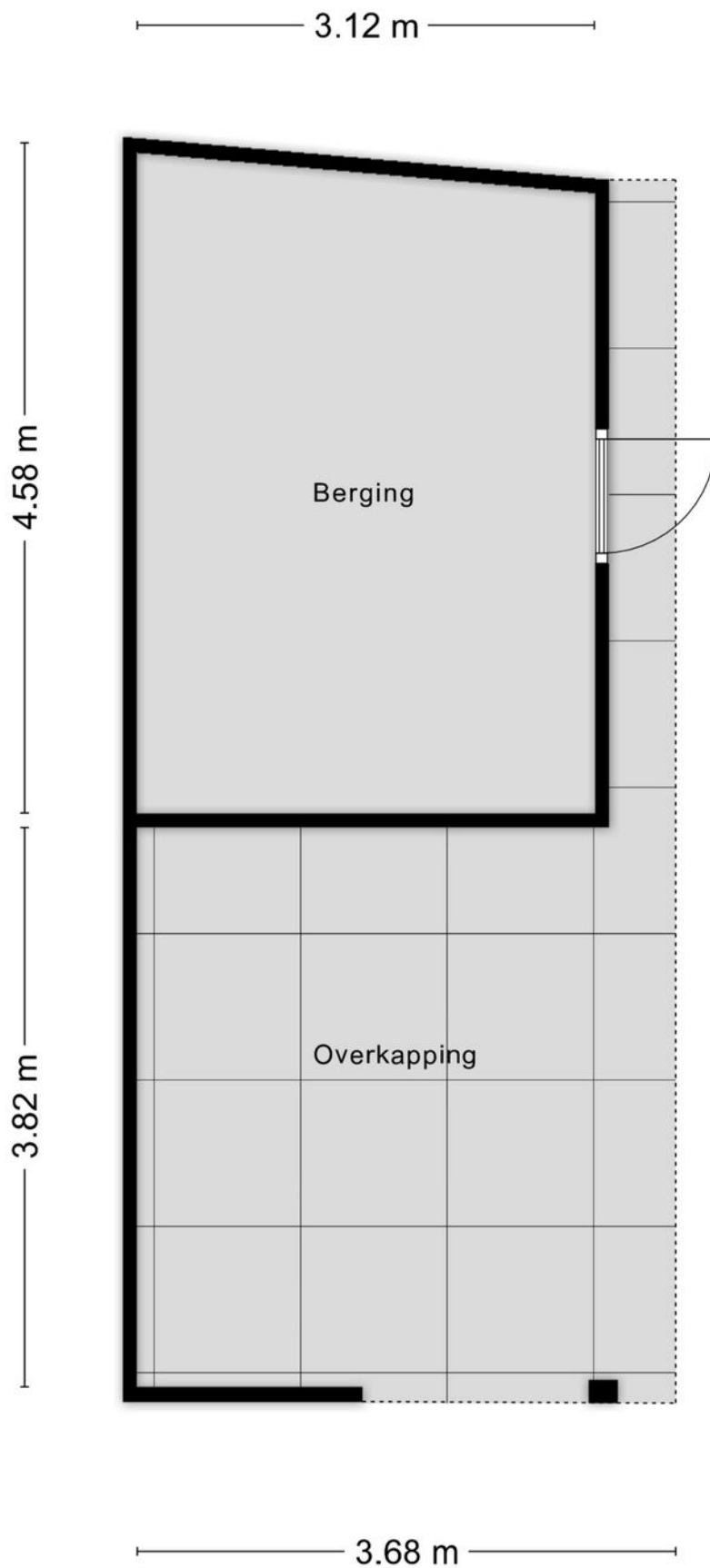
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

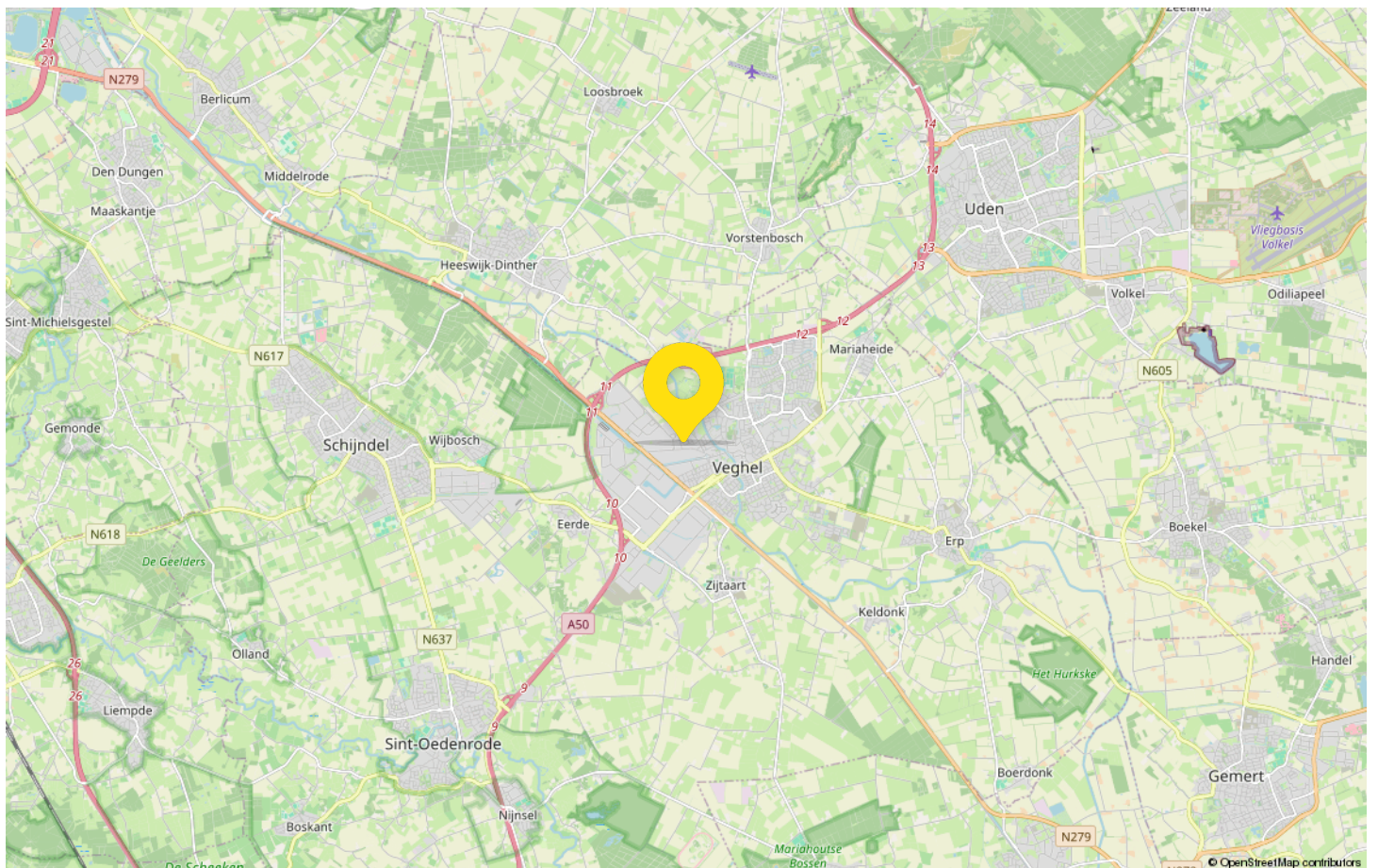
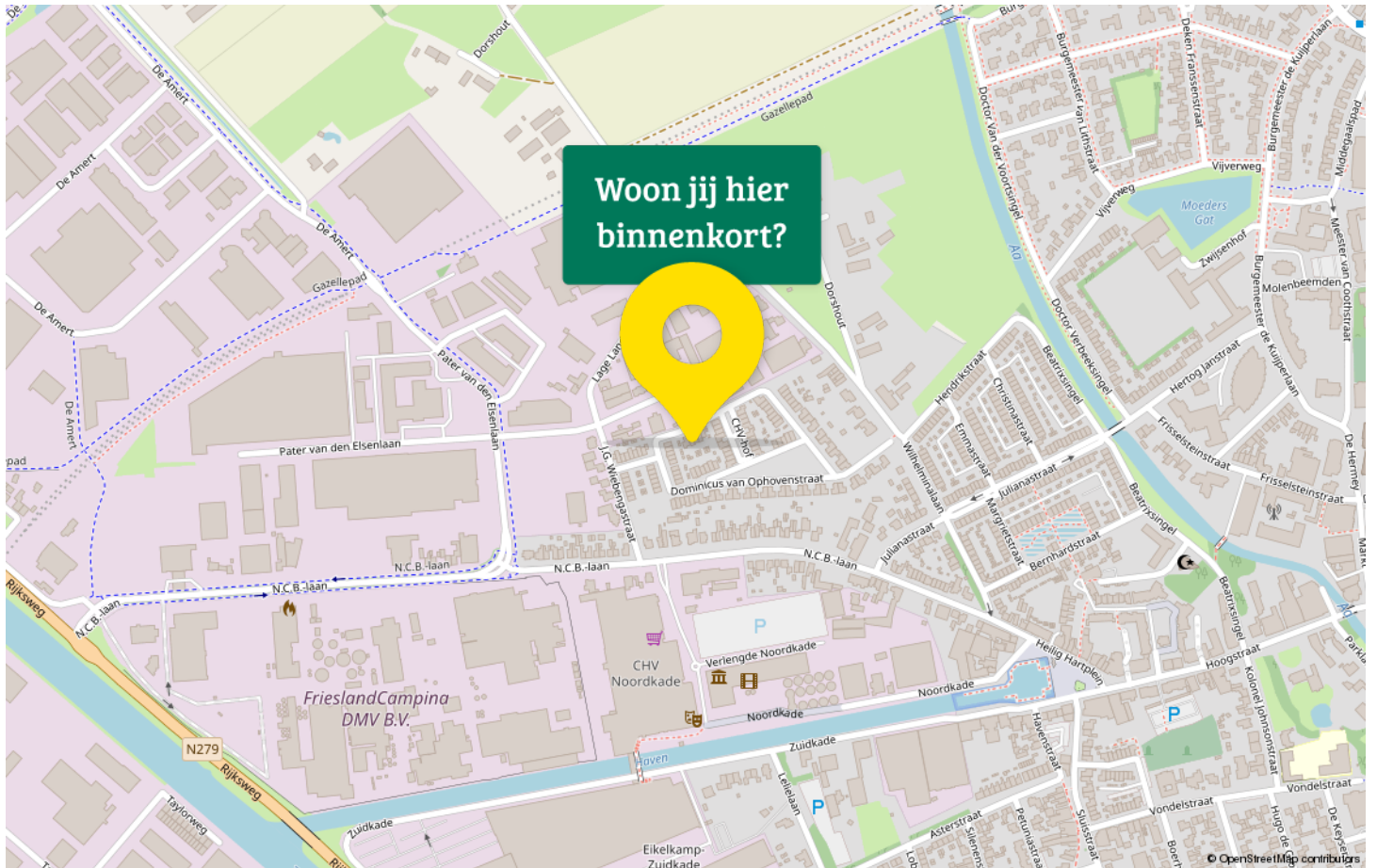
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kast beneden			X
- Inbouwkasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissés boven	X		
- Screens beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Trappenkast planken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Locatie op de kaart





Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

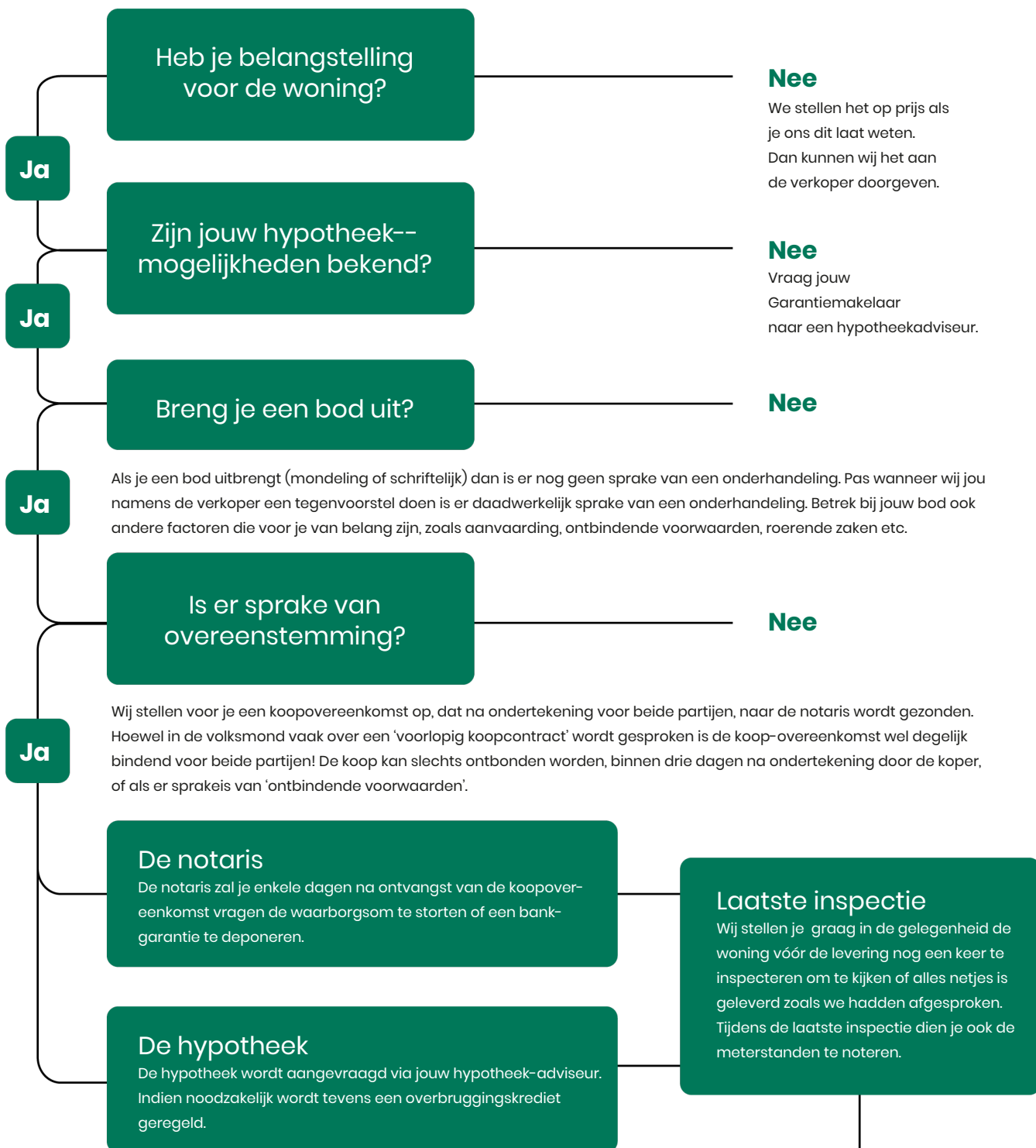
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl

