





## TE KOOP: RIJNSTRAAT 17, VEGHEL

Veghel is een plaats gelegen in de gemeente Meierijstad. Veghel heeft een zeer sterk werk-gelegenheidscentrum en beschikt over een ruim voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sport, recreatie en detailhandel. Veghel beschikt over een gezellige historische markt, een innovatieve Noordkade die u absoluut bezocht dient te hebben en rondom Veghel liggen diverse prachtige natuurgebieden, kastelen en molens. Ook de grote steden zoals Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen zijn snel bereikbaar in 20 resp. 25 minuten.

Ruime en verrassend ingedeelde tussenwoning met eigen oprit, inpandige garage en een diepe achtertuin. De woning beschikt over een lichte tuinkamer op de begane grond en biedt dankzij de praktische indeling volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswonende kinderen of werken aan huis. Zowel de eerste als tweede verdieping zijn voorzien van een eigen keuken en badkamer. In totaal beschikt de woning over vier slaapkamers. Daarnaast is de eerste verdieping in 2024 voorzien van airconditioning en zijn op de tweede verdieping in 2023 kunststof kozijnen geplaatst.

### ALGEMENE INFORMATIE

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Soort woning:       | Tussenwoning, Drive-in |
| Locatie:            | De Leest               |
| Bouwjaar:           | 1968                   |
| Perceeloppervlakte: | 154 m <sup>2</sup>     |
| Woonoppervlakte:    | 123 m <sup>2</sup>     |
| Inhoud:             | 484 m <sup>3</sup>     |
| Aantal kamers:      | 6                      |
| Aanvaarding per:    | In overleg             |
| Meetrapport:        | NEN2580 beschikbaar    |
| Energie label:      | C                      |

### BIJZONDERHEDEN

- Ruime en lichte tussenwoning voorzien van eigen oprit
- Inpandig bereikbare garage voorzien van een roldeur
- 1e verdieping in 2024 v.v. airconditioning
- 2e verdieping in 2023 v.v. kunststof kozijnen
- Zowel 1e als 2e verdieping voorzien van een keuken en een badkamer
- Begane grond biedt een lichte tuinkamer
- In totaal 4 slaapkamers
- Diepe achtertuin volledig voorzien van straatwerk
- Gelegen nabij wandelroutes, scholen en supermarkt

## BEGANE GROND

### ENTREE/HAL

Via de eigen oprit betreedt u de entree van deze woning. De grote entree biedt u toegang tot de inpandige garage, toiletruimte, tuinkamer gelegen aan de achterzijde van de woning en de trapopgang. Naast de toiletruimte treft u de praktische inbouwkast. De entree is voorzien van een plavuizen tegelvloer, deze is doorgelegd tot en met de tuinkamer.

### INPANDIGE GARAGE

Vanuit de hal of vanuit de oprit heeft u toegang tot de inpandige garage. Deze garage is circa 5 meter diep en de breedte bedraagt circa 2,75 meter. Dankzij deze afmetingen biedt deze garage u de mogelijkheid uw auto inpandig te parkeren. Verder beschikt de garage over elektra en een betonvloer. Deze garage is afsluitbaar middels een roldeur.

### TOILETRUIMTE

De toiletruimte is bereikbaar via de hal. Deze toiletruimte is geheel voorzien van tegelwerk, ook beschikt de ruimte over een fonteintje en standaard toilet.

### TUINKAMER

De tuinkamer gelegen aan de achterzijde van de woning, geniet veel natuurlijk lichtinval dankzij de aanwezigheid van de raampartijen over de hele breedte en is daarmee een heel prettige ruimte om te verblijven. Het is een ideale ruimte voor bijvoorbeeld uw thuiswerkplek, salon aan huis of woonkamer.





## EERSTE VERDIEPING

Via de wenteltrap bereikt u de tussenhal op de eerste verdieping. De gehele verdieping is belegd met een laminaatvloer.

### WOON-/EETKAMER

De woon-/eetkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer geniet van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. In 2024 is de woonkamer voorzien van airconditioning.

### KEUKEN

De open keuken staat in directe verbinding met de woon-/eetkamer en is uitgevoerd in een moderne kleurstelling met witte kastfronten en een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een spoelbak, afzuigkap en een inductiekookplaat.

Via de tussenhal op de verdieping is de eerste slaapkamer en badkamer bereikbaar.

### SLAAPKAMER 1

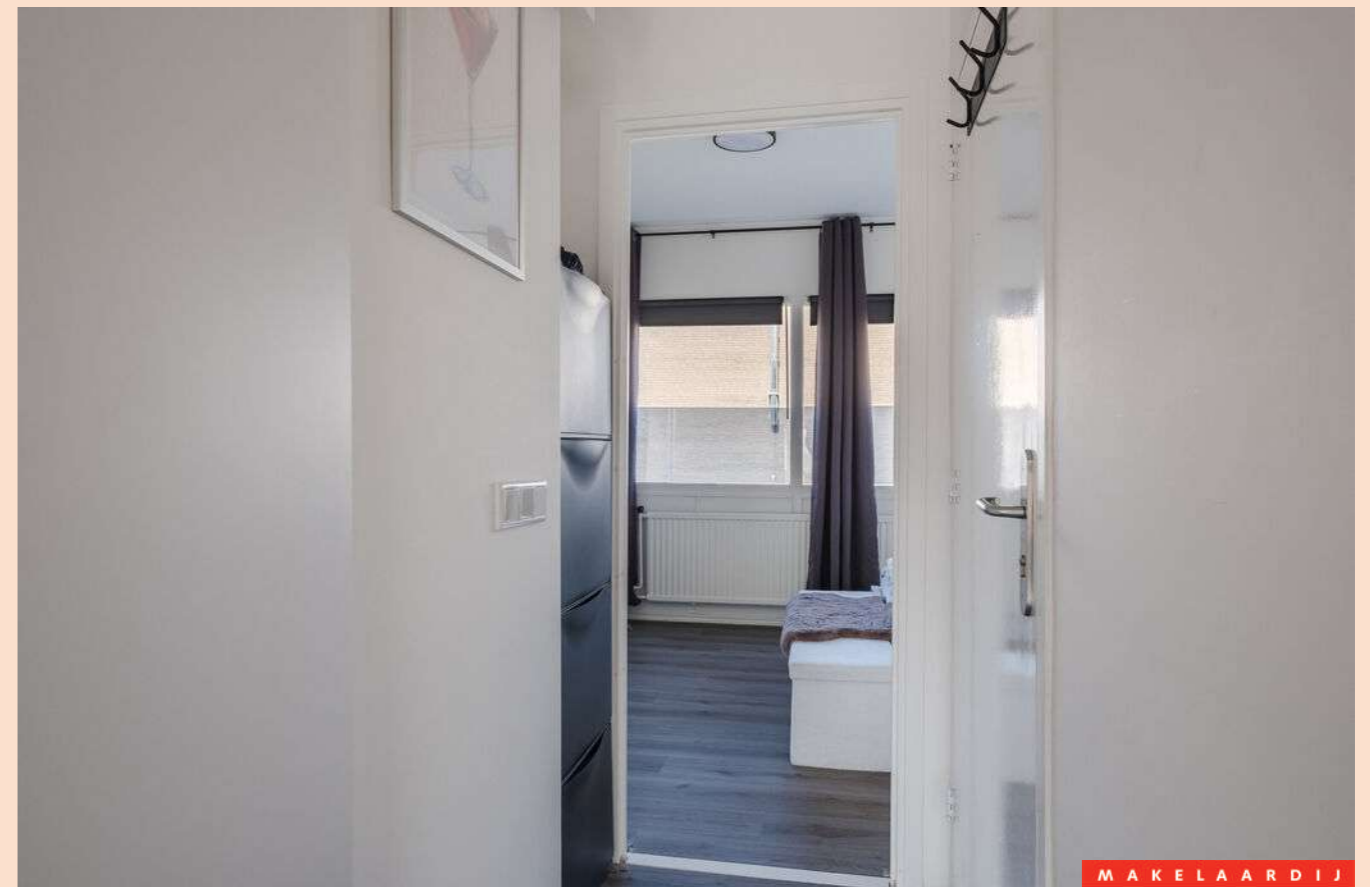
De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval. De kamer biedt met een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup> voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

### BADKAMER 1

Deze badkamer is in 2023 gerealiseerd. De badkamer is modern afgewerkt in een lichte kleurstelling en praktisch ingericht. De ruimte beschikt over een inloopdouche met glazen douchewand, vrijhangend toilet en een wastafel. Daarnaast biedt de nis praktische berging voor toiletartikelen en handdoeken.







## TWEEDE VERDIEPING

### OVERLOOP

De tweede verdieping is bereikbaar middels de wenteltrap en beschikt over een ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en een praktische inbouwkast.

Daarnaast is op de overloop een compact keukenblok gerealiseerd, voorzien van bergruimte en een aanrechtblad met een spoelbak en een inductiekookplaat met afzuigkap.

De overloop is belegd met een laminaatvloer welke ook in de slaapkamers is doorgelegd.

### SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn in 2023 voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen.

**Slaapkamer 1:** De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup>.

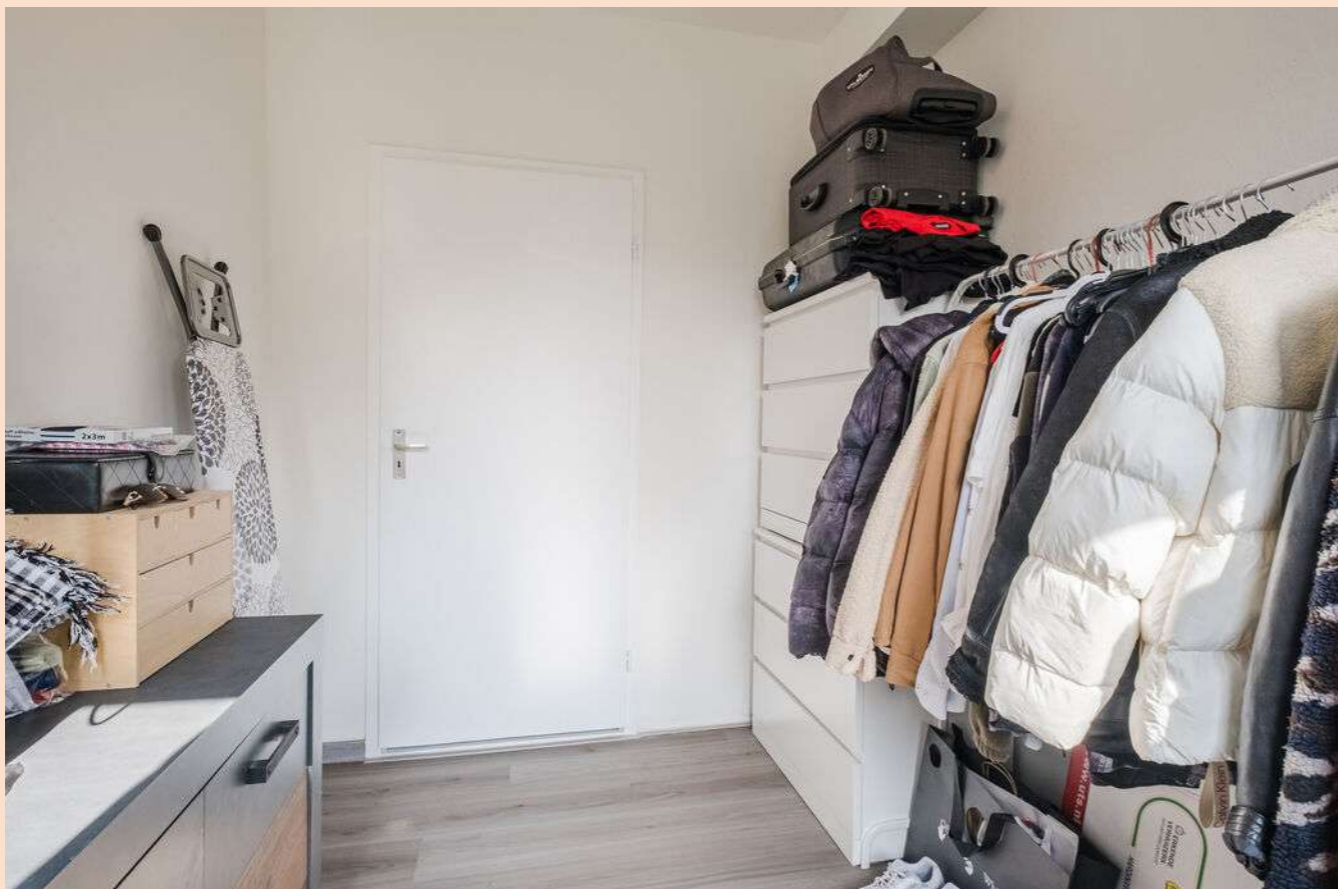
**Slaapkamer 2:** De tweede slaapkamer is gelegen aan de linker-/achterzijde van de woning en beschikt over een oppervlakte van circa 8,5 m<sup>2</sup>.

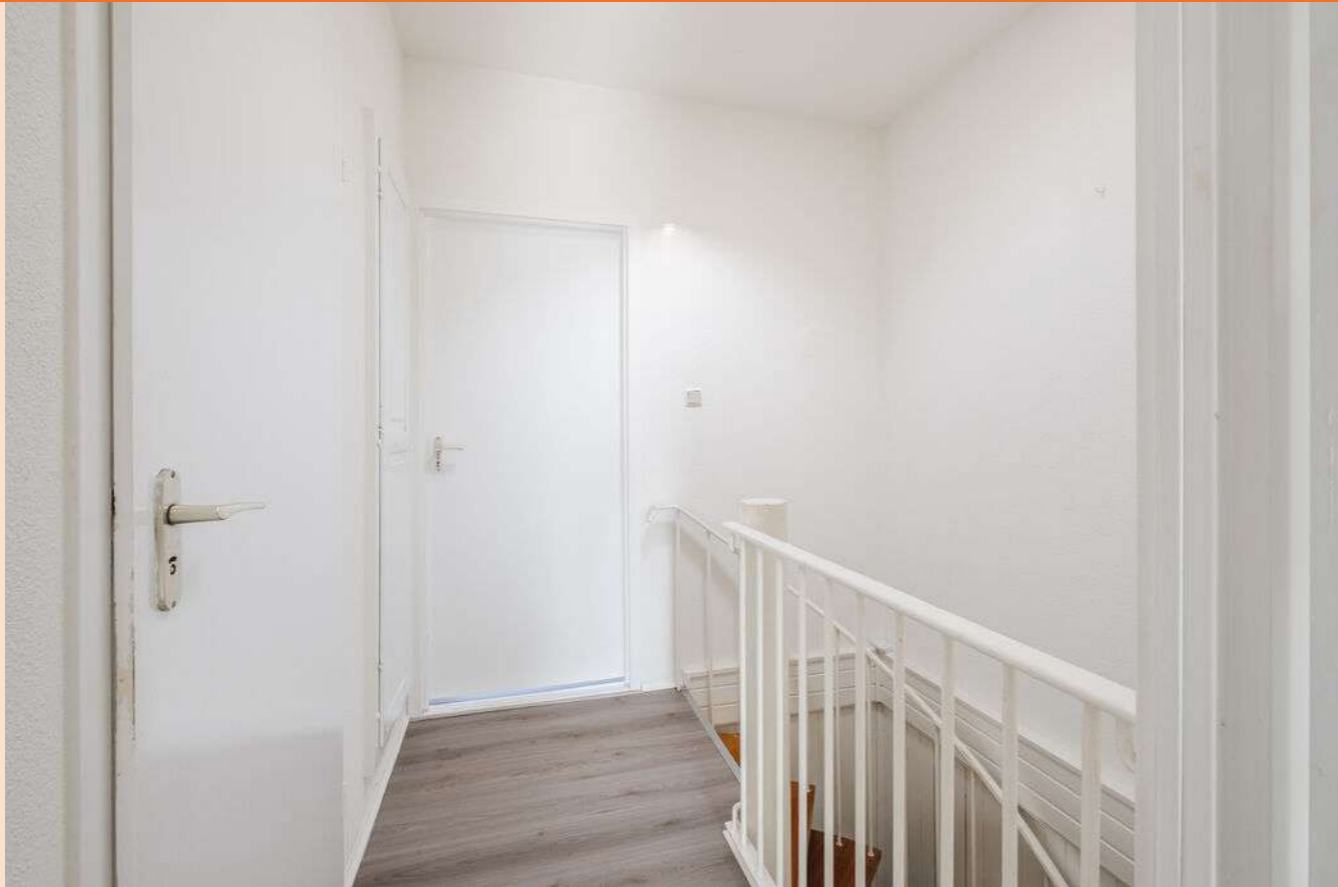
**Slaapkamer 3:** De derde slaapkamer is gelegen aan de rechter-/achterzijde van de woning en beschikt over een oppervlakte van circa 6,5 m<sup>2</sup>.

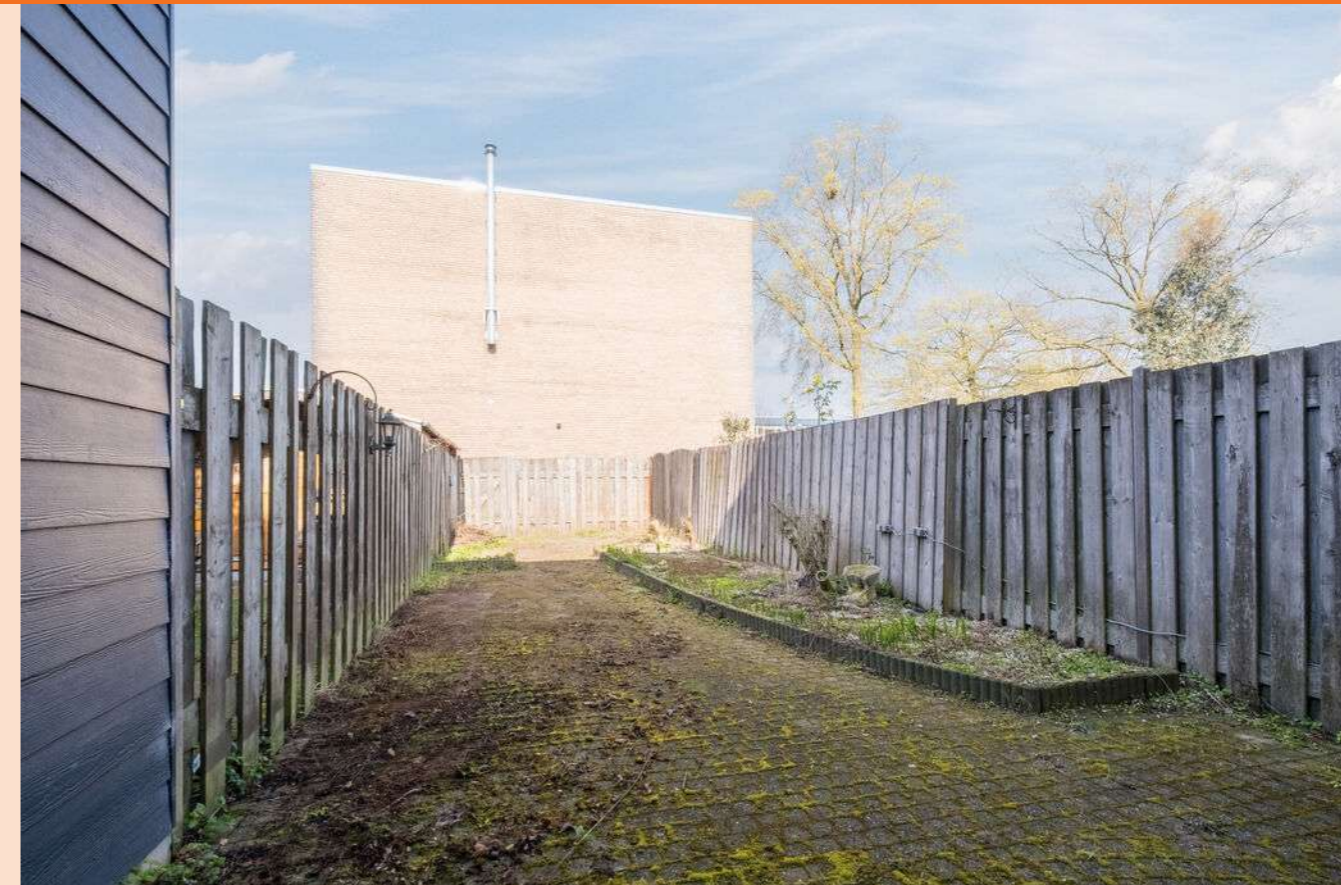
### BADKAMER 2

Via de overloop bereikt u de tweede badkamer welke centraal op de verdieping is gesitueerd. Deze badkamer is volledig voorzien van tegelwerk en beschikt over een douche, hoekligbad, vrijhangend toilet, designradiator en een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en verlichting.









## EXTERIEUR

### ACHTERTUIN

Via de tuinkamer bereikt u de ruim 15 meter diepe achtertuin. Deze achtertuin is volledig omheind en voorzien van straatwerk met een border. De omheining biedt u veel privacy. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een eigen achterom.

### OPRIT

Bij aankomst bij de woning heeft u de mogelijkheid om uw auto op uw eigen oprit te parkeren.






KADASTER

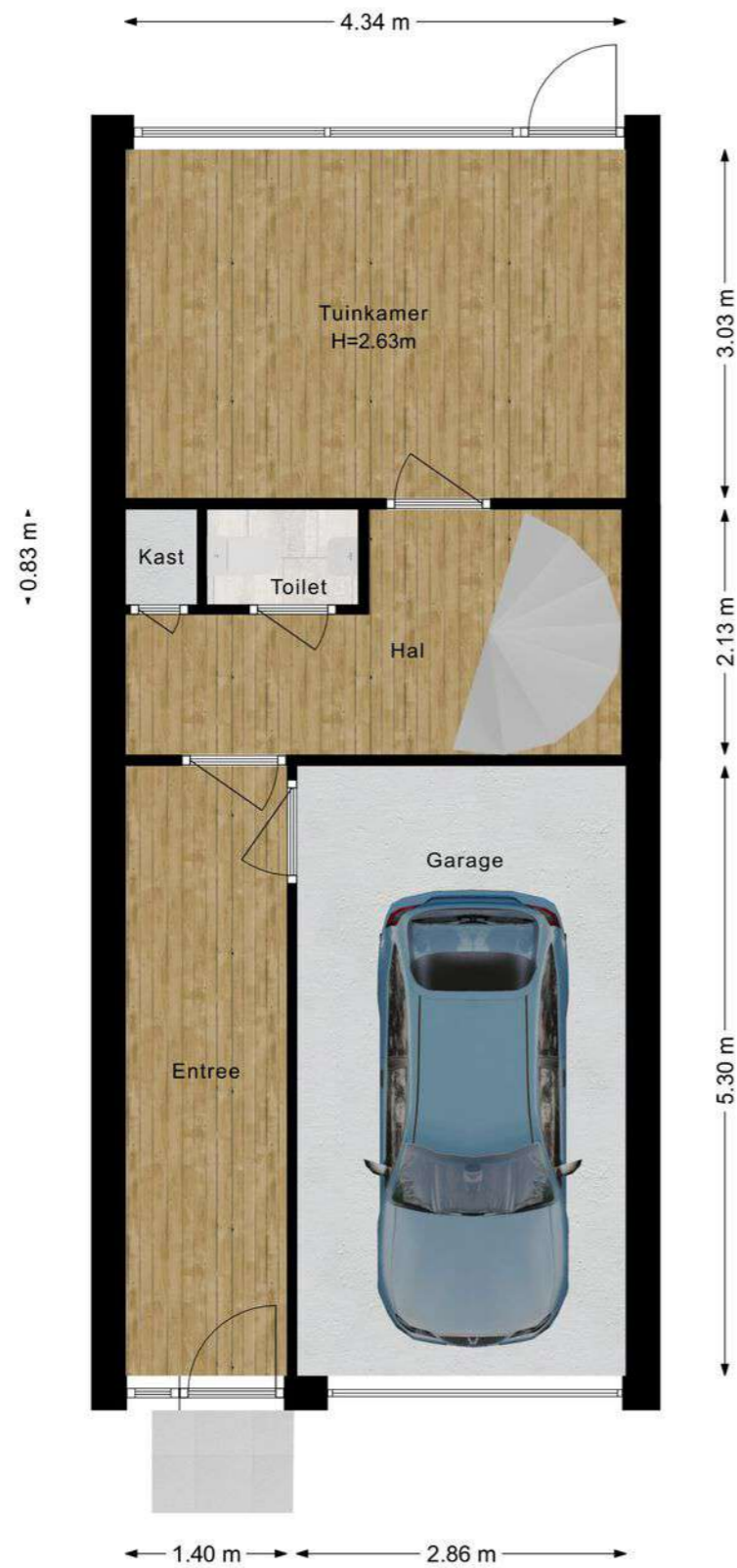
Kadastrale kaart

Uw referentie: Veghel D 4059



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4059</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p> |  |
|---|---|---|

BEGANE GROND 2D



BEGANE GROND 3D



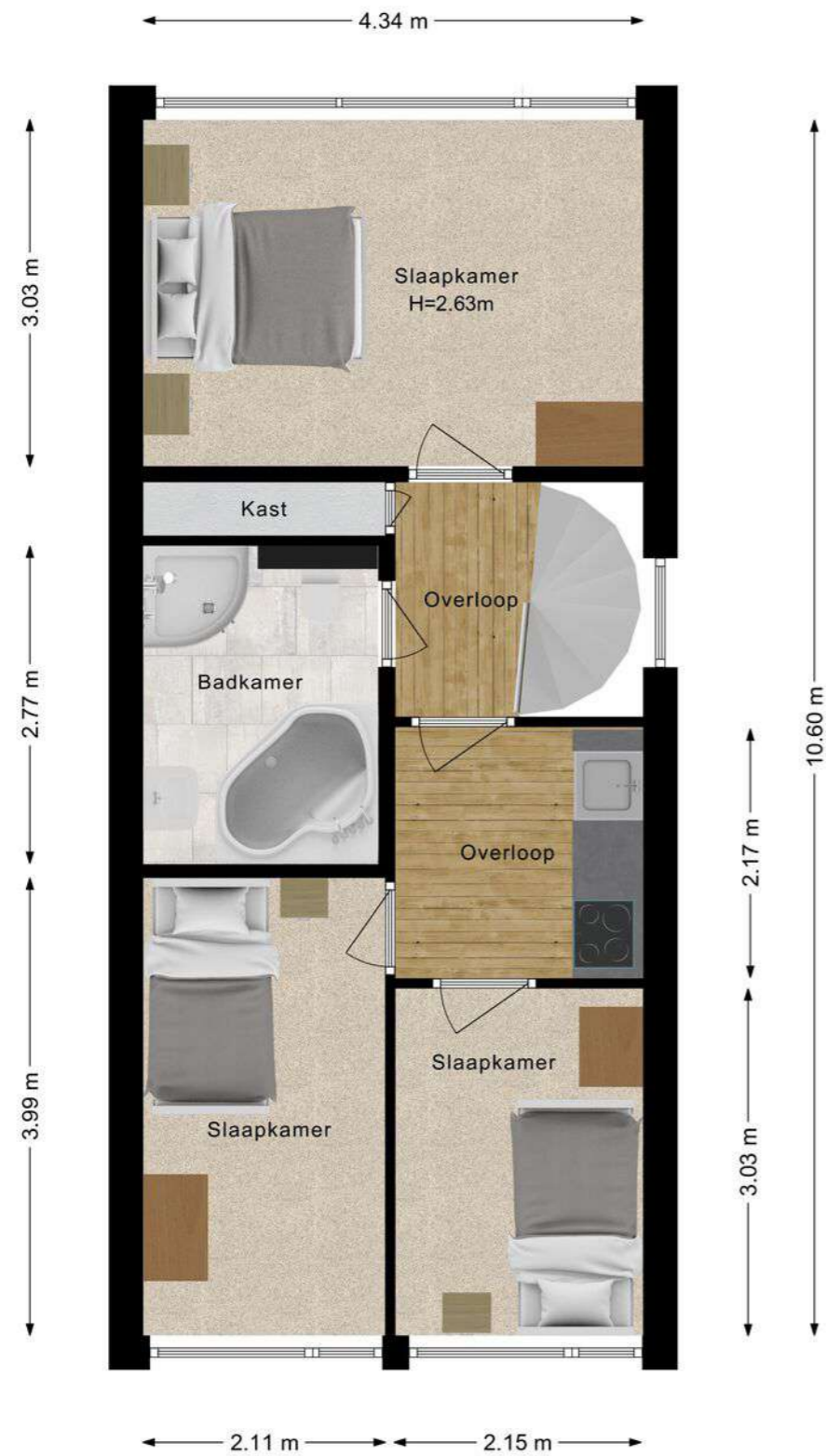
EERSTE VERDIEPING 2D



EERSTE VERDIEPING 3D



TWEEDE VERDIEPING 2D



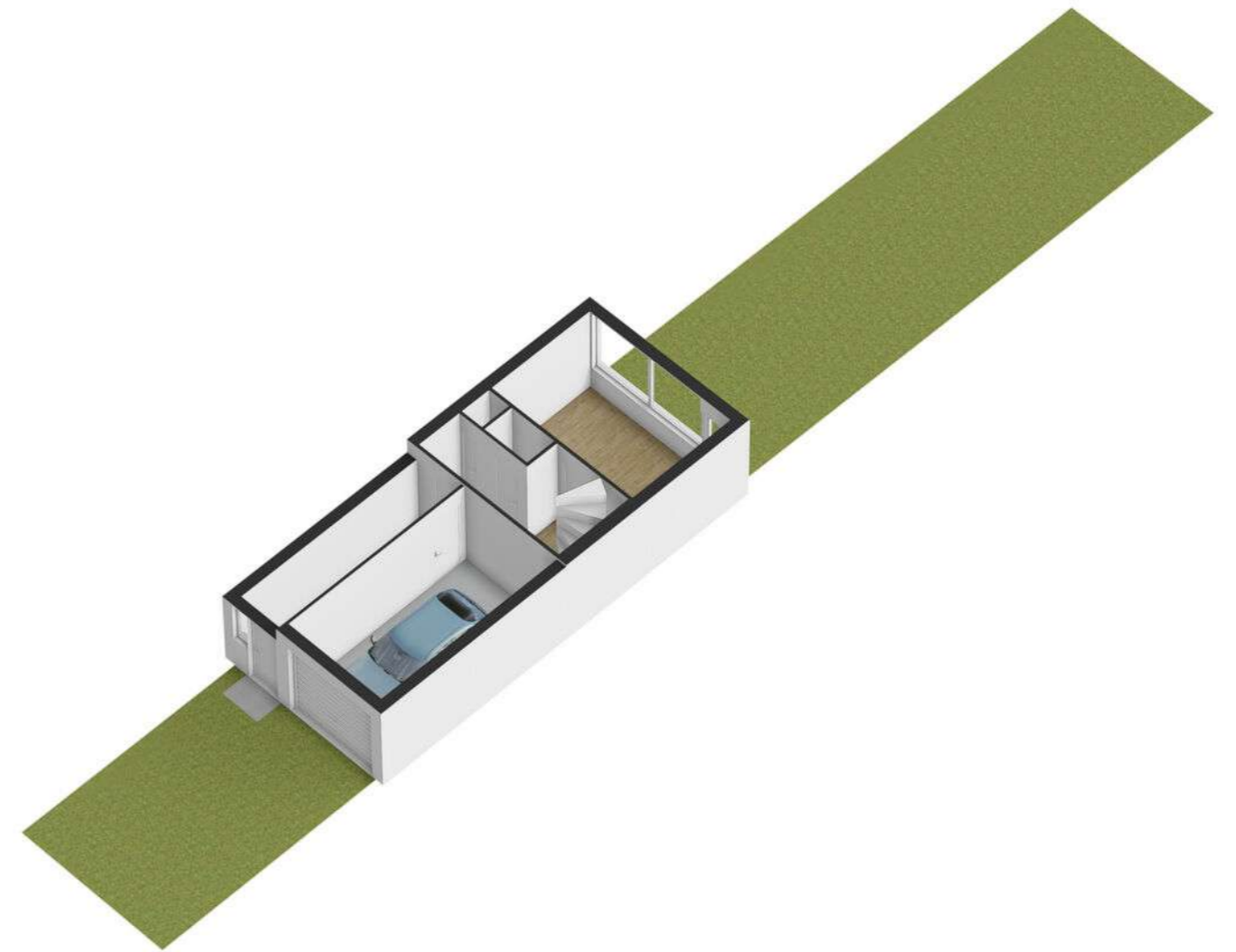
TWEEDE VERDIEPING 3D



SITUATIE 2D



BEGANE GROND 3D



### BEZICHTIGING

Een woning kopen is meer dan alleen de woning op zich, daarom is het voor u als aspirant koper van groot belang dat u een goede indruk krijgt van de woonomgeving van deze woning. Verstandig is het dan ook om vooraf de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging maakt. Ook voor een verkoper is een bezichtiging een spannend moment en daarom verzoeken wij u binnen enkele dagen na een bezichtiging uw reactie aan ons door te geven zodat wij de verkoper kunnen informeren over het resultaat van uw bezichtiging. Natuurlijk kan dit met een kort telefoontje of e-mail naar ons.

### ONDERZOEKSPLICHT KOPER

De verkoper van een woning heeft een zogenaamde meldingsplicht, terwijl de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan ervan uit dat u als aspirant koper, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Wij adviseren onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie en het navragen van informatie bij gemeente en/of andere instellingen. Om u daarbij te ondersteunen hebben wij voor u de volgende bescheiden ter inzage: eigendomsbewijs, kadastraal uittreksel en de woning vragenlijst ingevuld door de verkoper.

### FINANCIERING

Uiteraard is ook een onderzoek naar uw eigen financiële mogelijkheden erg belangrijk. Graag brengen wij u in contact met specialisten die uw financiële mogelijkheden samen met u op een rijtje zetten.

### BEDENKTIJD

In het kader van de "wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen waarvan minimaal 2 werkdagen. Deze bedenktijd gaat in nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Wij streven ernaar om binnen 5 werkdagen nadat de mondelinge overeenstemming is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten ondertekenen.

### WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen vier weken na het bereiken van de mondelinge overeenkomst, een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten in handen van de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien de ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, dan zal deze voor een periode van 4 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

### VERANTWOORDING

Alle informatie die wij verstrekken is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Ondanks dat wij grote zorg besteed hebben aan de samenstelling van de teksten en foto's kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid ervan. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend. Alle opgegeven maten zijn indicatieve maten. Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die op wens worden afgegeven.



KANTOOR VEGHEL



KANTOOR DEURNE



KANTOOR HEEZE



**KANTOOR DEURNE**

0493 235 235

**KANTOOR HEEZE**

040 22 33 345

**KANTOOR VEGHEL**

0413 377 177

