

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



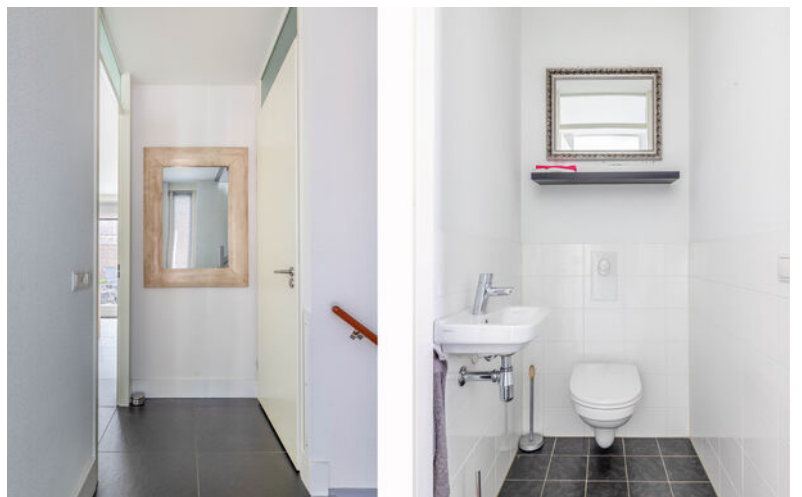
**Veghel**  
**De Jonghstraat 13**

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



## Kenmerken

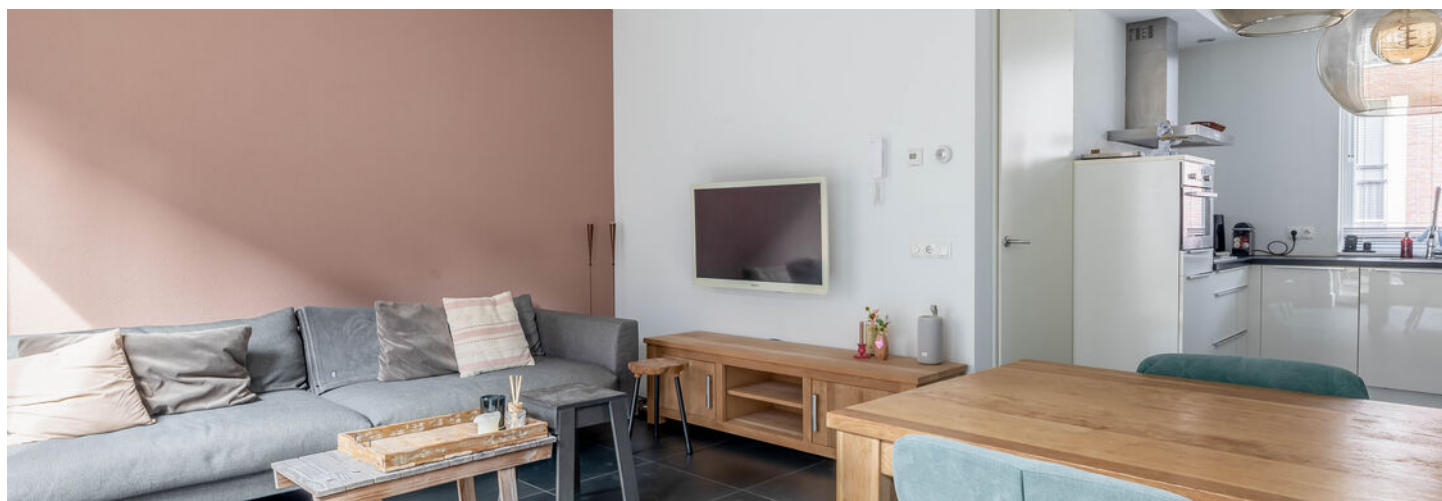
- Bouwjaar: 2011
- VvE-bijdrage: € 143,45 p/m
- Inhoud: 314 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 77 m<sup>2</sup>
- Parkeerkelder: parkeerplaats
- Slaapkamers: 2
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: c.v.-ketel, vloerverwarming
- Ligging: in centrum
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Hartje CENTRUM!

In het bruisende centrum van Veghel gelegen, goed onderhouden en afgewerkte woning met groot dakterras én eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Deze woning maakt deel uit van het geliefde bouwplan De Bolken en biedt een verrassend ruime en comfortabele woonbeleving op een toplocatie. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer met veel natuurlijke lichtinval, een open keuken en directe toegang tot het zonnige terras van circa 20 m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder bereikbaar via een vlizotrap. Dankzij de optimale isolatie en volledige toepassing van isolerende beglazing profiteert u van een comfortabel woonklimaat én lage energielasten.



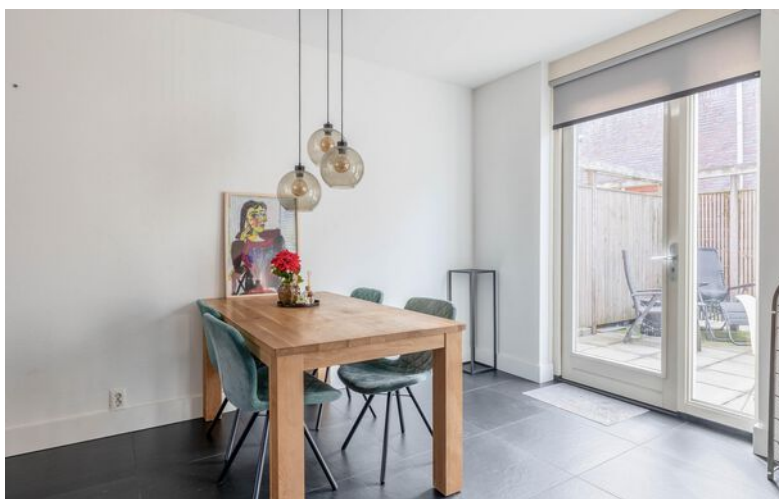


## Indeling woning

Via de entree bereikt u de hal, die is afgewerkt met een donkere tegelvloer, spachtelputz wandafwerking en een strak schuurwerk plafond. Vanuit de hal zijn de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en de inbandige berging toegankelijk. In de inbandige bevinden zich hier de wasmachineaansluiting en een praktische vaste kastruimte. De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de woonkamer en keuken, vaste trap de tweede verdieping en de toiletruimte. Het toilet is deels betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

## Veel lichtinval

De living is sfeervol afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming, strakke wand- en plafondafwerking en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. Via een loopdeur bereikt u het zonnige terras. De nette open keuken in hoekopstelling beschikt over diverse onder- en bovenkasten, lades en een kunststof werkblad. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een nieuwe vaatwasser en combimagnetron.





## Buitenruimte

Het ruime en zonnige terras is 20 m<sup>2</sup> en ideaal gesitueerd op het zuiden en biedt volop privacy. Vanuit het terras zijn tevens de parkeergarage en de algemene ruimten bereikbaar.





## Twee slaapkamers en ruime badkamer

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de ruime badkamer en een tweede toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. De slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking. De nette badkamer is uitgevoerd in eigentijdse grijstinten en voorzien van een royale inloopdouche met thermostaatkraan, een badmeubel met wastafel, een spiegel en een te openen raam. Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder. Hier bevinden zich tevens de mechanische ventilatie-unit, de HR c.v.-ketel en de zonneboiler.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

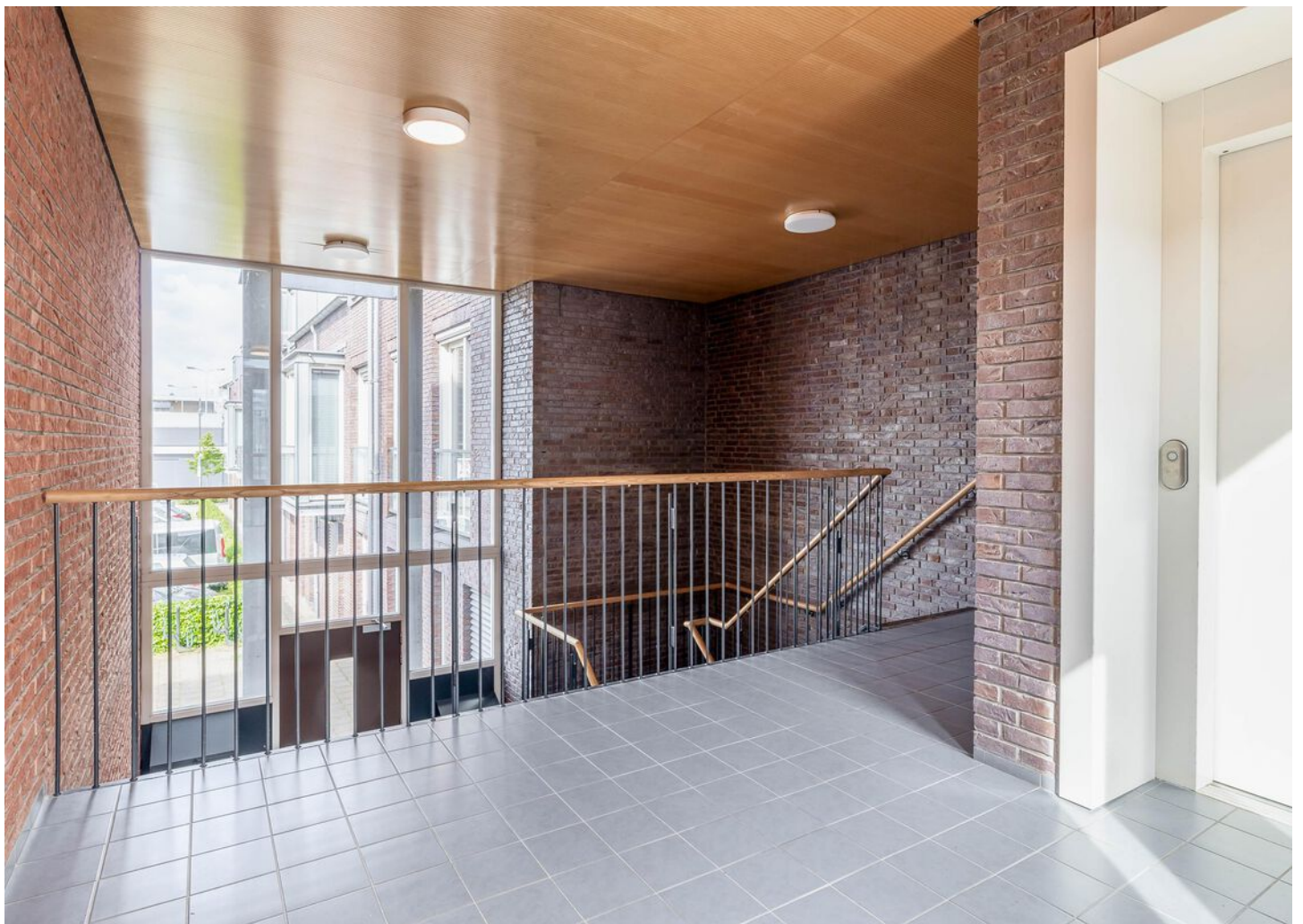
Bel me op  
0413 35 36 11  
of maak een  
afspraak.





## Parkeerkelder

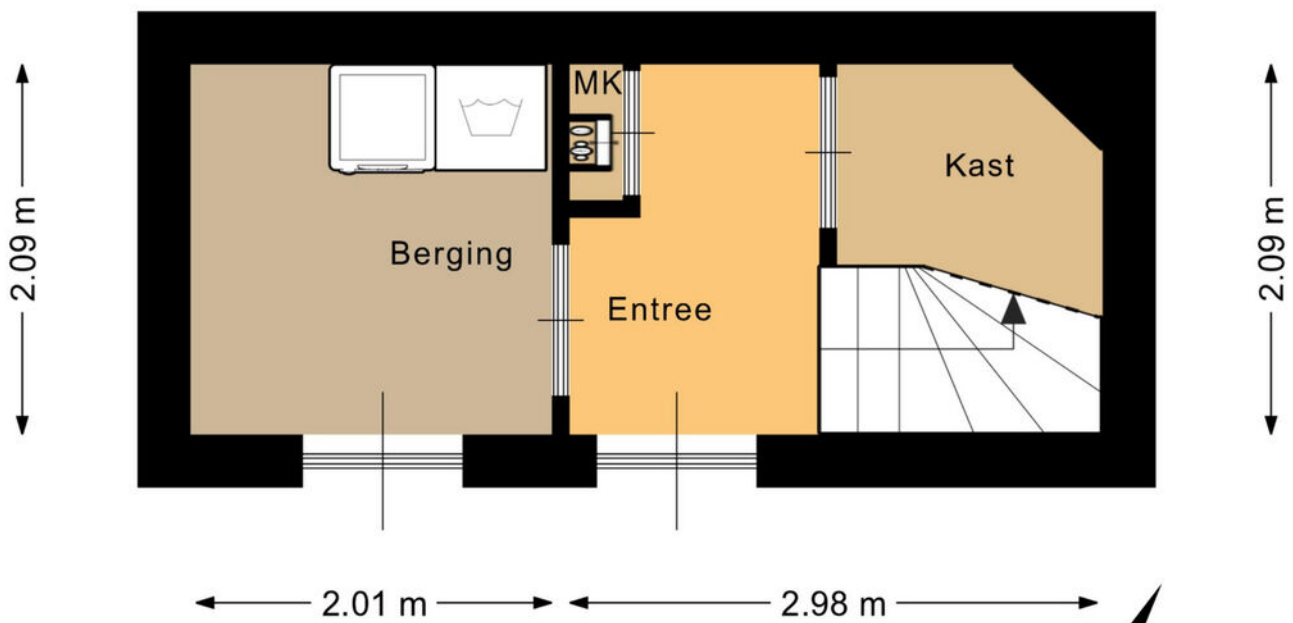
De woning beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.





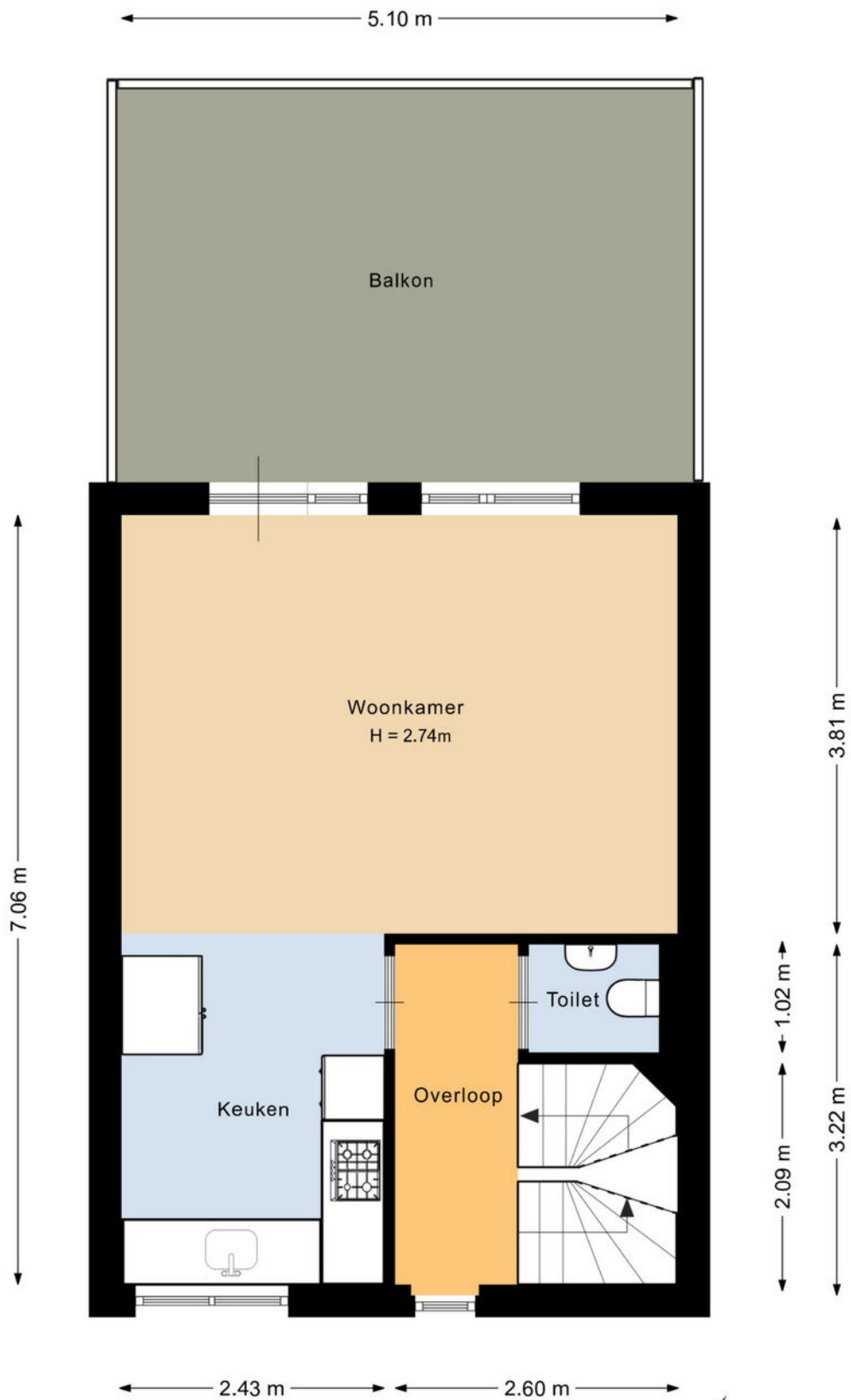
## Woonlocatie

De woning is uitstekend gelegen in het centrum van Veghel aan De Jonghstraat. Een levendige en aantrekkelijke woonomgeving met diverse winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden op korte afstand. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk binnen handbereik. Daarnaast ligt de populaire Noordkade op korte afstand van de woning. Dit bruisende gebied staat bekend om haar culturele voorzieningen, restaurants, evenementen en recreatiemogelijkheden. Ook scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij diverse uitvalswegen zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel en gemakkelijk te bereiken.



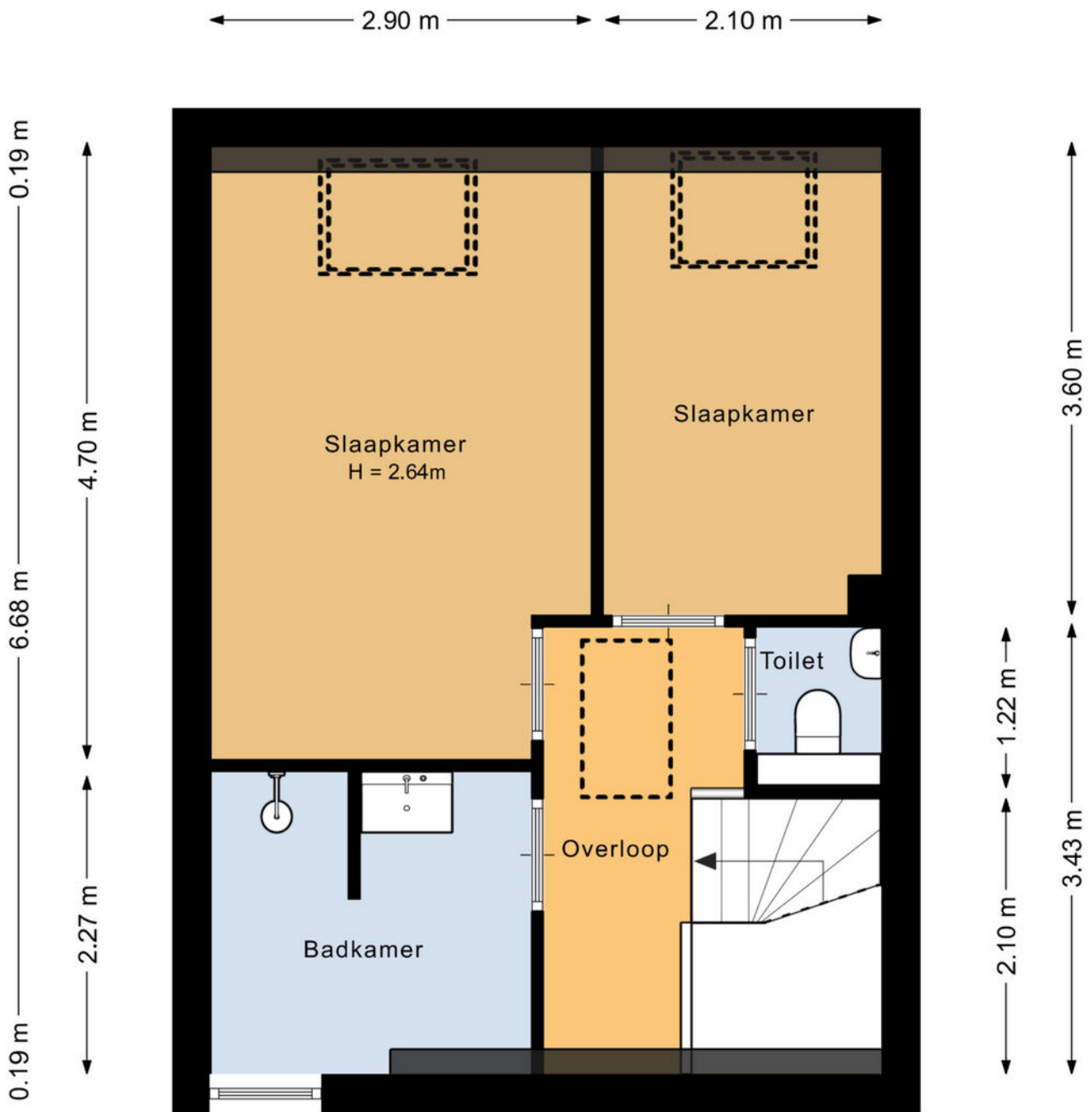
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





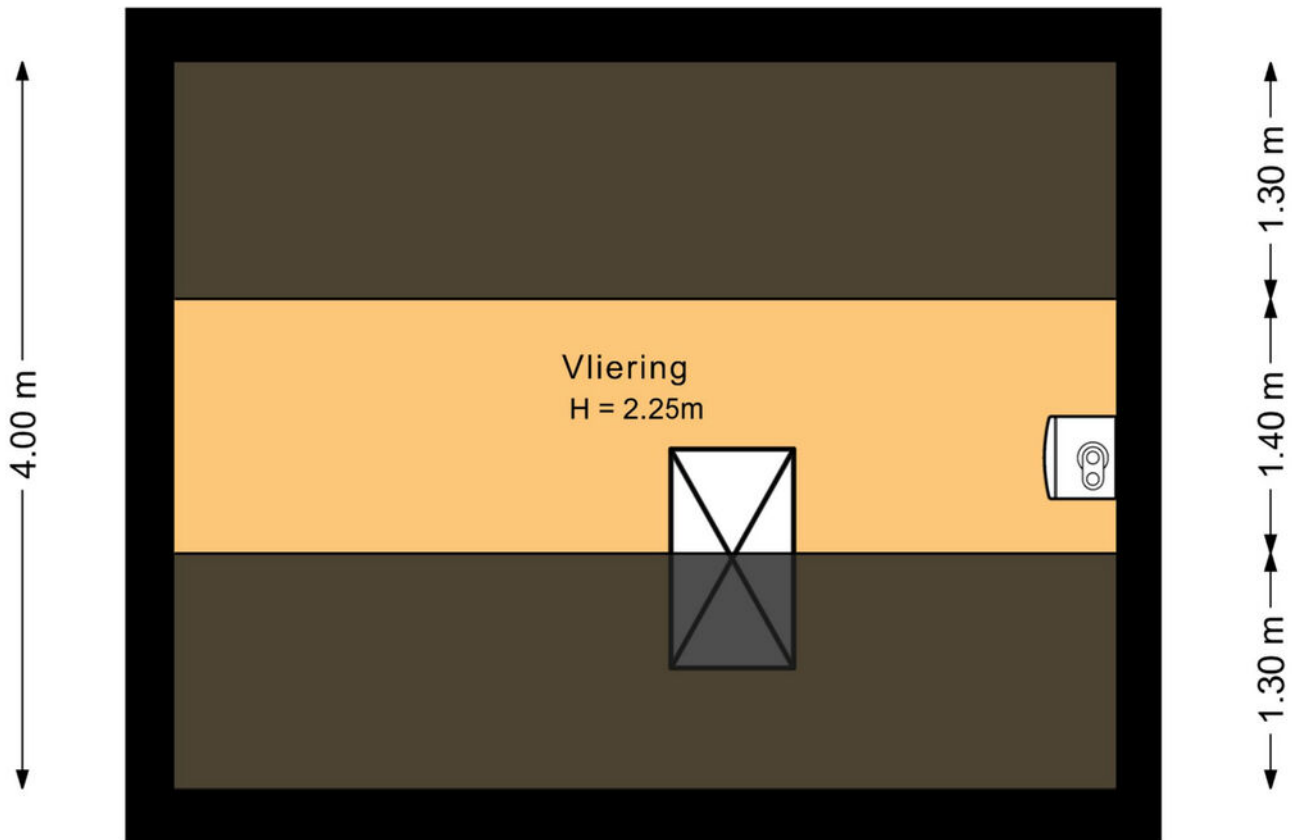
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





5.18 m

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
- Kastje overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Vitrages, rolgordijnen	X		
- Lamellen, jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- TV meubel woonkamer			X
- Eettafel + 4 stoelen woonkamer			X
- Bank woonkamer			X
- Nieuwe wasmachine en droger berging			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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.

# Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

**Hein van den Heuvel**  
Meierijstad Makelaar

**MeierijStad**  
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11  
info@demakelaarvanhier.nl





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