

**TE KOOP**

# Laarpark 4

Veghel



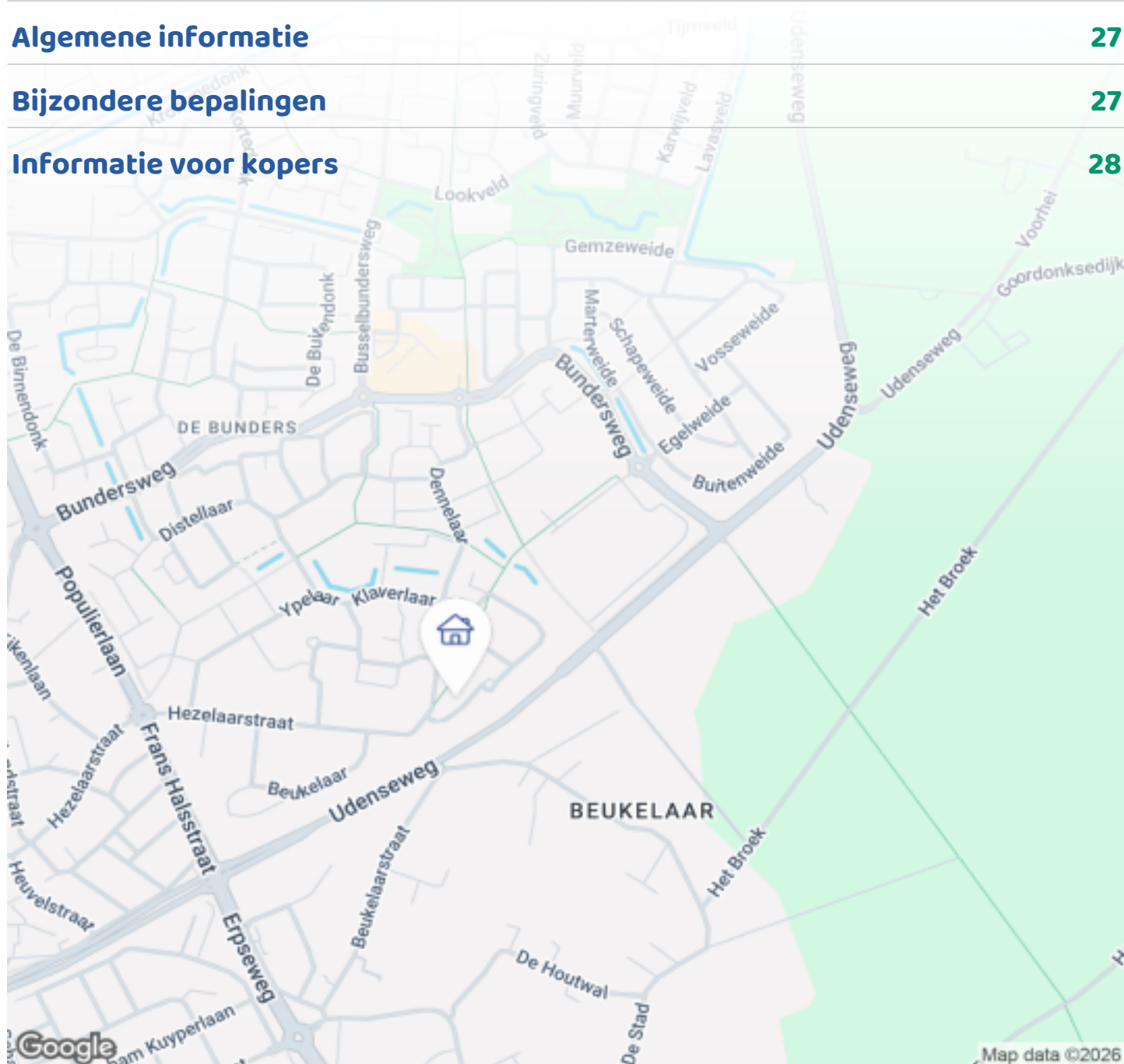
Vraagprijs

**€ 870.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Laarpark 4, Veghel

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



LICHT, KLEUR EN RUIMTE IN DE GEZELLIGSTE PLAATS  
VAN BRAINPORT EINDHOVEN!

(English for expats see below)

- Mooie parkbuurt op loopafstand van het dorpsplein in Veghel
- "De Noordkade Veghel" ligt op fietsafstand (theater, bioscoop, restaurants, dans, kunst, muziek)
- Binnen 5 minuten zit je op de A50!
  
- 40% lagere energiekosten dan vergelijkbare woningen door aanpassingen met A-energielabel
- 8 kamers woonplezier met veel raampartijen; 200m2 wonen en 550 m2 tuin
- Kindvriendelijk en rustig wonen

INSTAPKLAAR ON DEMAND: wilt U wijzigingen? dan maken we dat gereed voor sleuteloverdracht!

Deze ruime woning met plaats op de oprit voor twee



**Woningbrochure: Laarpark 4, Veghel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

auto's, een garage, plantenkas en lounge/berging in de tuin, is zeer goed onderhouden. De laatste beurt door de vaste schilder buiten is gedaan in september 2025 en daarbij zijn ook binnen alle raamvoegen opnieuw gekit. Het kleurschema is gebaseerd op de beroemde architect en meubelmaker Gerrit Rietveld. Alle kamers hebben een laminaatvloer van het merk Pergo -het origineel- met 30 jaar garantie. De hete lucht verwarming met roosters in de vloer is zeer behaaglijk en uitbreidbaar met een koelsysteem. De zonnepanelen zijn geplaatst in 2024 op basis van een leveranciersselectie door de consumentenbond en er is een volledige prestatie-garantie van 25 jaar.

In de ruime tuin, het gehele perceel is 680m<sup>2</sup>, heb je veel privacy en groeien en bloeien de palmbomen al 20 jaar onderhoudsvrij. Je kunt dus ongestoord wonen, maar gelijktijdig is er ook een buurt-app, een jaarlijkse BBQ en zijn er meer Laarpark-activiteiten. Scholen en sport-accomodaties zijn er voor alle leeftijden en voor de kleintjes is er een nabij speelveldje.

Bij het betreden van de woning kom je in een ruime hal die rolstoelvriendelijk is en de kapstok met maar liefst 1,90 meter hangruimte vind je direct rechts om de hoek in de werkkamer. Deze is ruim 20 m<sup>2</sup> groot en kan dienst doen als professioneel kantoor. Ook het toilet is ruim te noemen en voorzien van een moderne wasbak.

Rechtdoor kom je in de 6 meter brede woonkamer met een versmald eetgedeelte en een totale lengte van 9,2 meter. Het buitenlicht komt hier vanuit 3 kanten, zelfs 4 als je het licht uit de keuken meerekent. Er is een schuifpui naar de tuin, maar deze kun je ook bereiken via de toegangsdeur in de keuken. De open haard is van het premium merk Boley, brandt op gas en heeft een afstandsbediening.

De keuken biedt plaats aan 5 eters aan het U-vormige werkblad en de architectuur heeft voorzien in langwerpige brede buitenramen die precies grenzen tussen het werkblad en de bovenkasten. De rode hoogglans versterkt het lichte en ruime gevoel en kan eventueel gemakkelijk vervangen worden door een

andere kleur. De apparatuur is in de loop der jaren ten dele vervangen en daardoor in top-staat met o.a: vaatwasser, oven, magnetron-combi-oven, hoge koelkast, boiler en afzuigkap. De staande vriezer staat in de aangrenzende bijkeuken die tevens binnendoor toegang geeft tot de tuin en de garage. Een eventuele 2e badkamer kan hier gerealiseerd worden. De garage meet 3 bij 6.40 en is nu vooral in gebruik voor opslag.

Nemen we in de hal de trap naar boven dan treffen we 4 kamers, de badkamer en een inloopkast. Twee kamers hebben een dakkapel en de andere twee hebben elk 2 Velux dakramen; zo hebben ook deze kamers daglicht vanuit meerdere kanten. De ruimste kamer kan met bijna 5\*4 meter tippen aan de werkkamer beneden. De badkamer is een klassieker met het zwart-witte tegelontwerp en de moderne wastafels. De wamwater-geiser staat op de vliering op korte afstand dus het water is direct warm. De vliering zelf is toegankelijk via een luik in een van de slaapkamers en bevat ook de omvormers voor de zonnepanelen. Hier is ruimte voor opslag, net als in de inloopkast en bergruimtes onder het dak in elke kamer.

De lounge/bergruimte in de tuin heeft plaats voor 4 fietsen en een opbergkast. De kussens van het zitje passen in een weersbestendige opbergkast direct achter de zitruimte. Het voorjaarszonnetje schijnt hier 's ochtends precies naar binnen en dan kun je al genieten van je ontbijtje terwijl het eigenlijk nog iets te fris lijkt. In de berging, kas en 3 andere plaatsen in de tuin is er stroomvoorziening en er is ook een sproei-installatie.

LEKKER GENIETEN!

English for expats:

LIGHT, COLORS AND SPACE IN THE COZIEST VILLAGE IN BRAINPORT EINDHOVEN!

- Beautiful park neighbourhood within walking distance of the village square in Veghel
- "De Noordkade Veghel" is within cycling distance

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

(theater, cinema, restaurants, dance, art, music)

- Within 5 minutes you reach the A50 motorway!

- 40% lower energy costs than comparable houses due to insulation delivering the A-energy label

- 8 rooms living pleasure with many windows; 200m<sup>2</sup> living area and 550 m<sup>2</sup> garden area

- Child-friendly and quiet living

READY TO MOVE IN ON DEMAND: if you want changes to be made we can handle this before key-transfer.

This spacious house with room in the driveway for two cars, a garage, greenhouse and lounge/storage room in the garden, is very well maintained. The last service by the regular painter outside was done in September 2025 and all window joints were also re-sealed. The colorscheme is based on the famous Dutch architect and designer of furniture Gerrit Rietveld. All rooms have a laminate floor from the brand Pergo -the original- with a 30-year warranty. The hot air heating with grids in the floor is very comfortable and can be expanded with a cooling system. The solar panels were installed in 2024 based on a supplier selection by the Dutch Consumer Association and there is a full performance warranty of 25 years.

In the spacious garden, the entire plot is 680m<sup>2</sup>, you have a lot of privacy and the palm trees have been growing and blooming maintenance-free for 20 years. So you can enjoy the privacy, but at the same time there is also a neighbourhood-app, an annual BBQ and there are more "Laarpark activities". Schools and sports facilities are available for all ages and for the little ones there is a nearby playing field.

Upon entering the house you enter a spacious hall that is wheelchair friendly and the coat rack with no less than 1.90 meters of hanging space can be found immediately around the corner in the study on the right. This is over 20 m<sup>2</sup> in size and can serve as a professional office. The toilet is also spacious and equipped with a modern sink.

Straight ahead you enter the 6 meter wide living room

with a narrowed dining area and a total length of 9.2 meters. The outside light here comes from 3 sides, even 4 if you include the light from the kitchen. There is a sliding door to the garden, but you can also reach it through the entrance door in the kitchen. There is a fireplace from the premium brand Boley and the flameheight can be set with the remote control.

The kitchen seats 5 diners at the U-shaped worktop and the architecture has provided elongated wide exterior windows that are precisely adjacent between the worktop and the wall units. The red high gloss enhances the light and spacious feeling and can easily be replaced by another color if needed. The equipment has been partly replaced over the years and is therefore in top condition with, among other things: dishwasher, oven, microwave-combi oven, high refrigerator, boiler and extractor hood. The upright freezer is in the adjoining utility room which also gives access to the garden and garage from the inside. A possible 2nd bathroom can be realized here. The garage measures 3 by 6.40 meters and is now mainly used for storage.

If we take the stairs up in the hall, we find 4 rooms, the bathroom and a walk-in closet. Two rooms have a dormer window and the other two each have 2 Velux skylights; These rooms also have daylight from several sides. The most spacious room can match the study downstairs with almost 5\*4 meters. The bathroom is a classic with the black and white tile design and modern sinks. The water geyser is located in the attic a short distance away, so the water is immediately warm. The attic itself is accessed through a hatch in one of the bedrooms and also contains the inverters for the solar panels. There is space for storage here, as well as in the walk-in closet and storage spaces under the roof in every room.

The lounge/storage room in the garden has space for 4 bicycles and a storage cupboard. The seat cushions fit into a weatherproof storage compartment directly behind the seating area. The spring sun shines right in here in the morning and then you can already enjoy your breakfast while it actually seems a bit too chilly. In

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

the storage room, greenhouse and 3 other places  
there is a power supply and there is also a sprinkler  
system.

ENJOY!



# FOTO'S



# FOTO'S

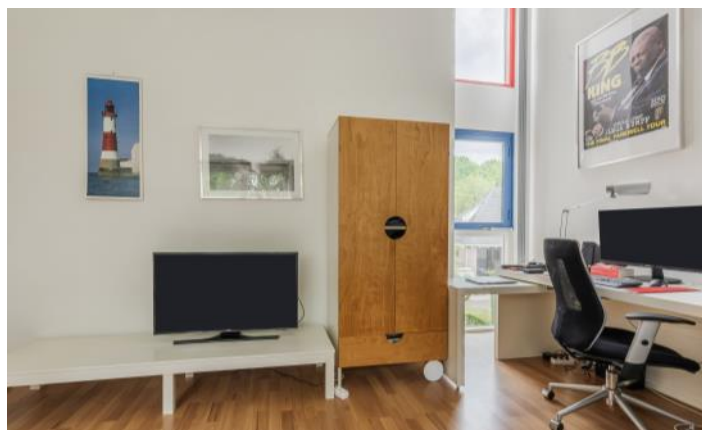






# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





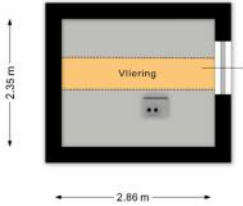
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	680 m <sup>2</sup>
Inhoud	816 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	179 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Geiser eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Brink</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2005</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Aangebouwd steen, Inpandige garage, Parkeerplaats
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Veghel K 2457

Oppervlakte	680 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Kunstwerk stoel in achtertuin gaat mee




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2457</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.