

# Te koop



**Spoorven 402**

**Veghel**

**Vraagprijs € 449.000 k.k.**



\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**116 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**153 m<sup>2</sup>**

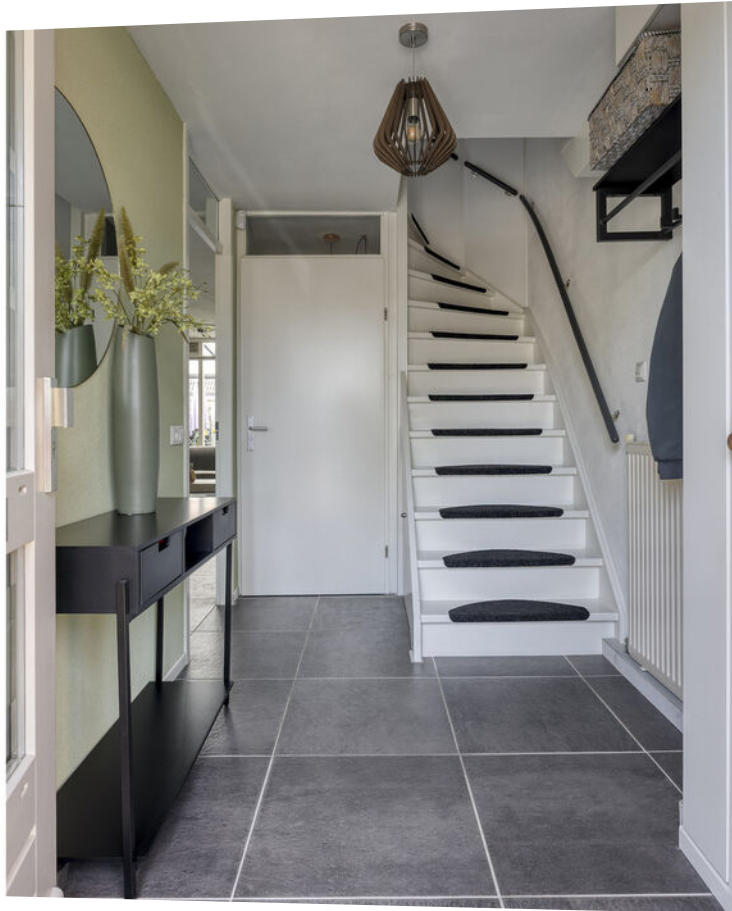
INHOUD  
**410 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1996**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

**Comfortabele gezinswoning met 4 slaapkamers, eigen parkeerplaats en zonnige tuin in geliefde wijk Het Ven**

**Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met volop ruimte, een fijne sfeer én een rustige ligging? Dan is deze verzorgde tussenwoning in de populaire en kindvriendelijke wijk Het Ven absoluut een bezichtiging waard!**

**Met vier volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer, moderne keuken, zonnige tuin op het zuidwesten én een eigen parkeerplaats voor de deur biedt deze woning alles wat een gezin nodig heeft. De woning ligt aan het einde van het Spoorven, waardoor hier uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Dit zorgt voor een rustige en veilige woonomgeving waar kinderen fijn buiten kunnen spelen. Daarnaast woon je hier tussen vriendelijke burens en gezellige gezinnen van jong tot oud.**

## **Kenmerken**

- Woonoppervlakte: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Gebouwwegbonden buitenruimte: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: ca. 410 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1996
- Energielabel B
- Eigen parkeerplaats voor de deur

## **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, trapopgang en een volledig betegeld toilet met fonteintje.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. De praktische indeling zorgt voor een fijne leefruimte waar je comfortabel kunt wonen en ontspannen.

Een groot pluspunt is de overkapping aan de achterzijde: deze houdt in de zomer de directe zon grotendeels buiten, waardoor het beneden aangenaam koel blijft tijdens warme dagen.

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, twee ovens, combimagnetron en vaatwasser.

Dankzij de ruime opzet is er volop werk- en bergruimte aanwezig.

## **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een nette afwerking.

De royale master bedroom van maar liefst ca. 17 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte voor een groot bed, een ruime kledingkast en bijvoorbeeld een werk- of make-uphoek.

De tweede slaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup> is voorzien van een elektrisch rolluik. Ook de derde slaapkamer beschikt over een rolluik, ideaal voor volledige verduistering en extra comfort tijdens warme dagen en nachten.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.

## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde volwaardige slaapkamer met veel natuurlijke lichtinval dankzij de twee grote ramen.

Daarnaast is hier de witgoedaansluiting aanwezig en beschik je over praktische bergruimte over de volledige breedte van de woning, met bovendien extra mogelijkheden voor opbergruimte aan de voorzijde.

## **Buitenruimte**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te genieten.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier vanaf de middag tot in de late avonduren van de zon. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping die afsluitbaar is, waardoor je ook in het voor- en najaar comfortabel buiten kunt zitten.

Achterin de tuin staat een praktische berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

### **Bijzonderheden**

- Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Het Ven
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Eigen parkeerplaats voor de deur
- Vier volwaardige slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer
- Moderne open keuken met veel inbouwapparatuur
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Overkapping aan de woning, afsluitbaar voor extra comfort
- Nabij scholen, winkels en speelvoorzieningen
- Energielabel B

### **Enthousiast geworden?**

**Deze comfortabele en ruime gezinswoning moet je écht van binnen ervaren. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de fijne sfeer, ruimte en rustige ligging van deze woning!**

























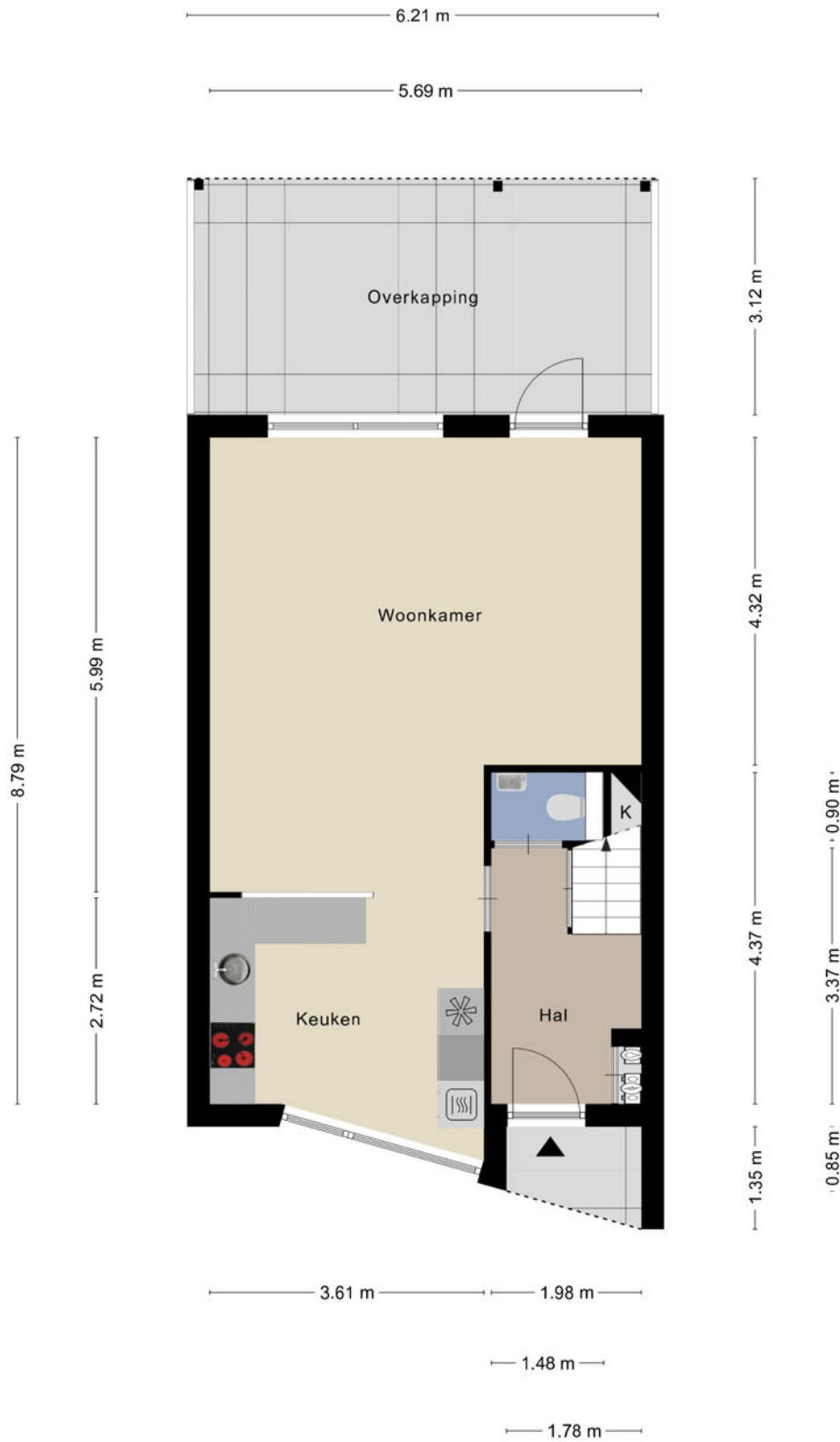


# Plattegrond perceel



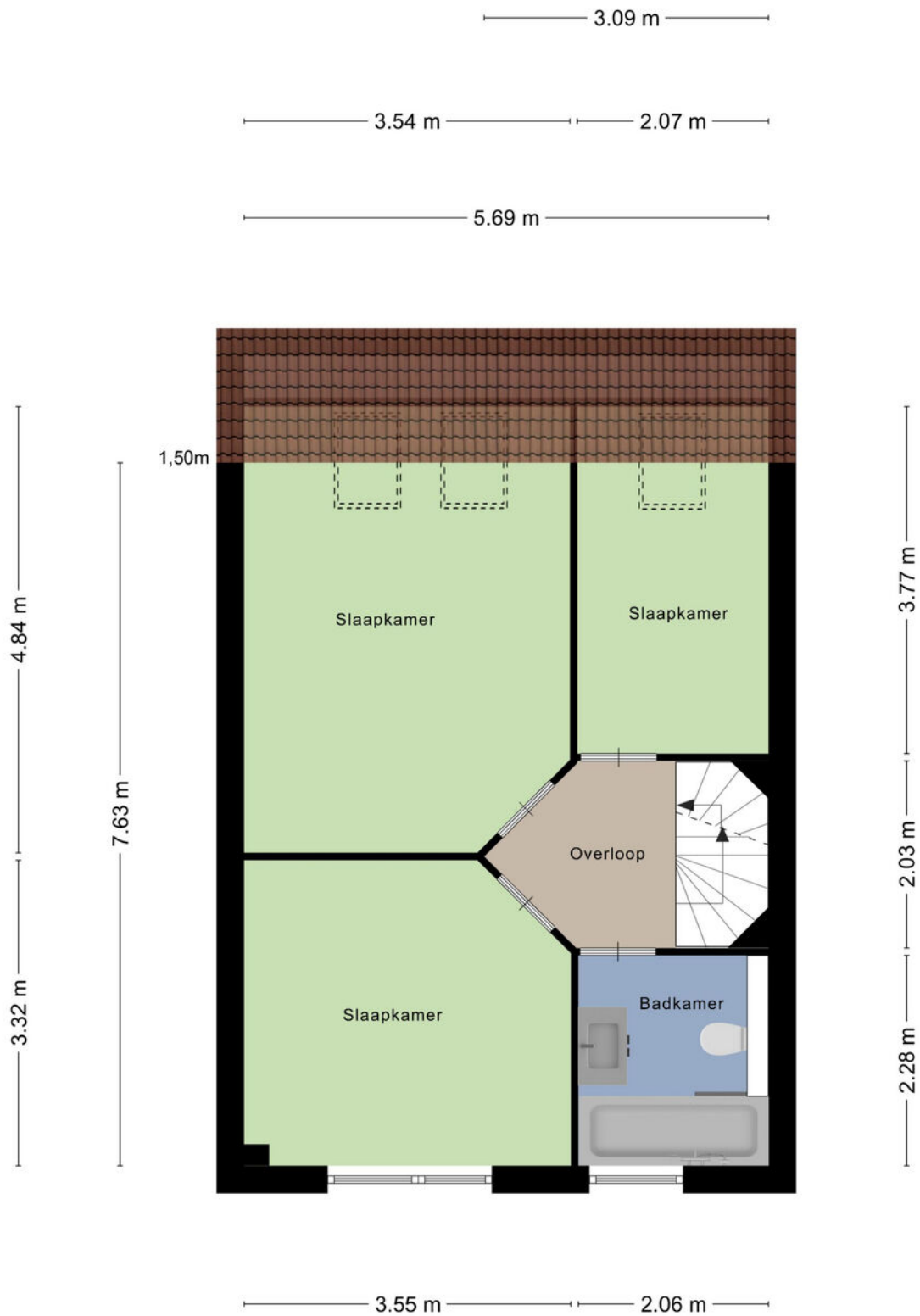
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond begane grond



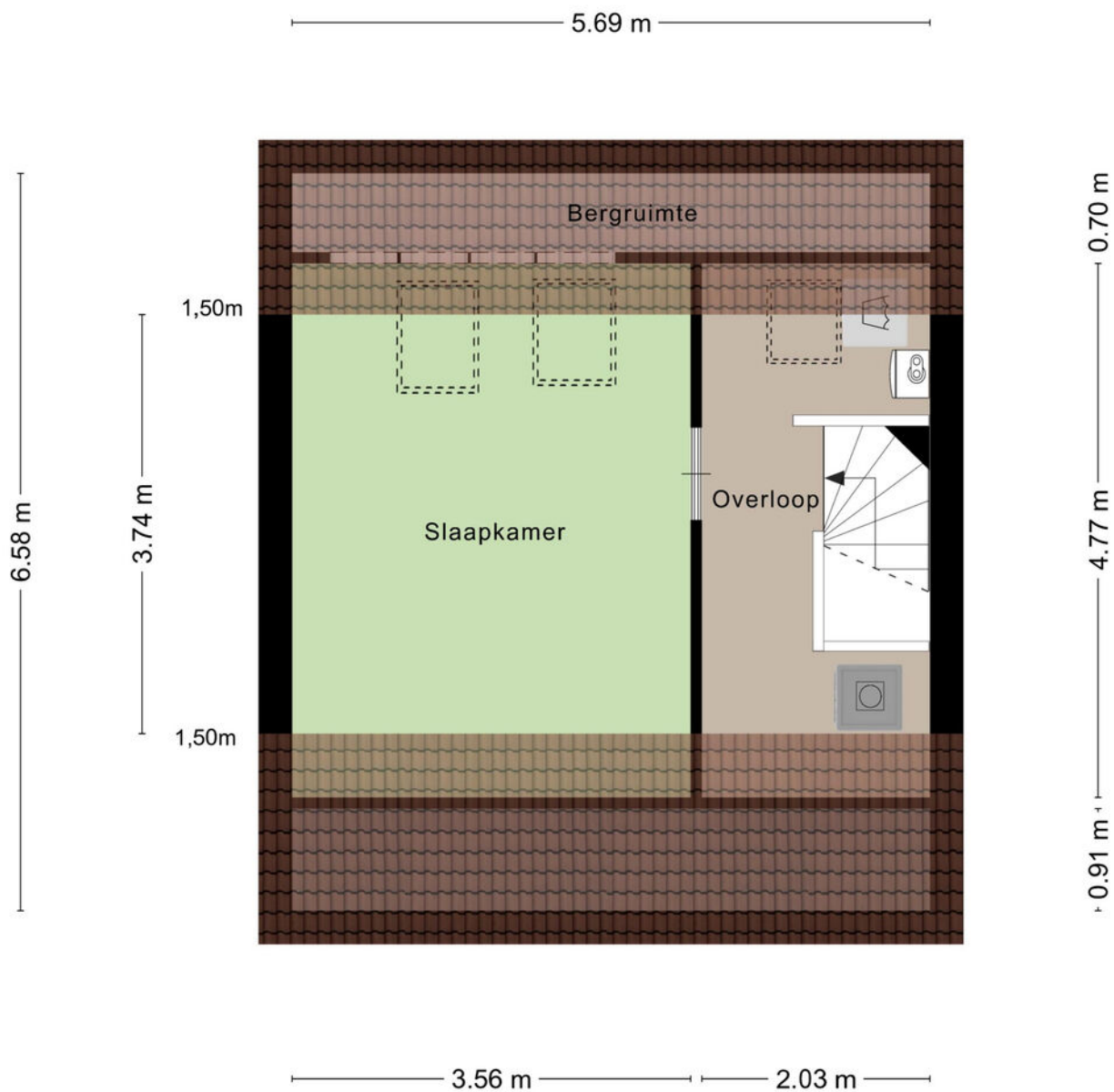
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond eerste verdieping



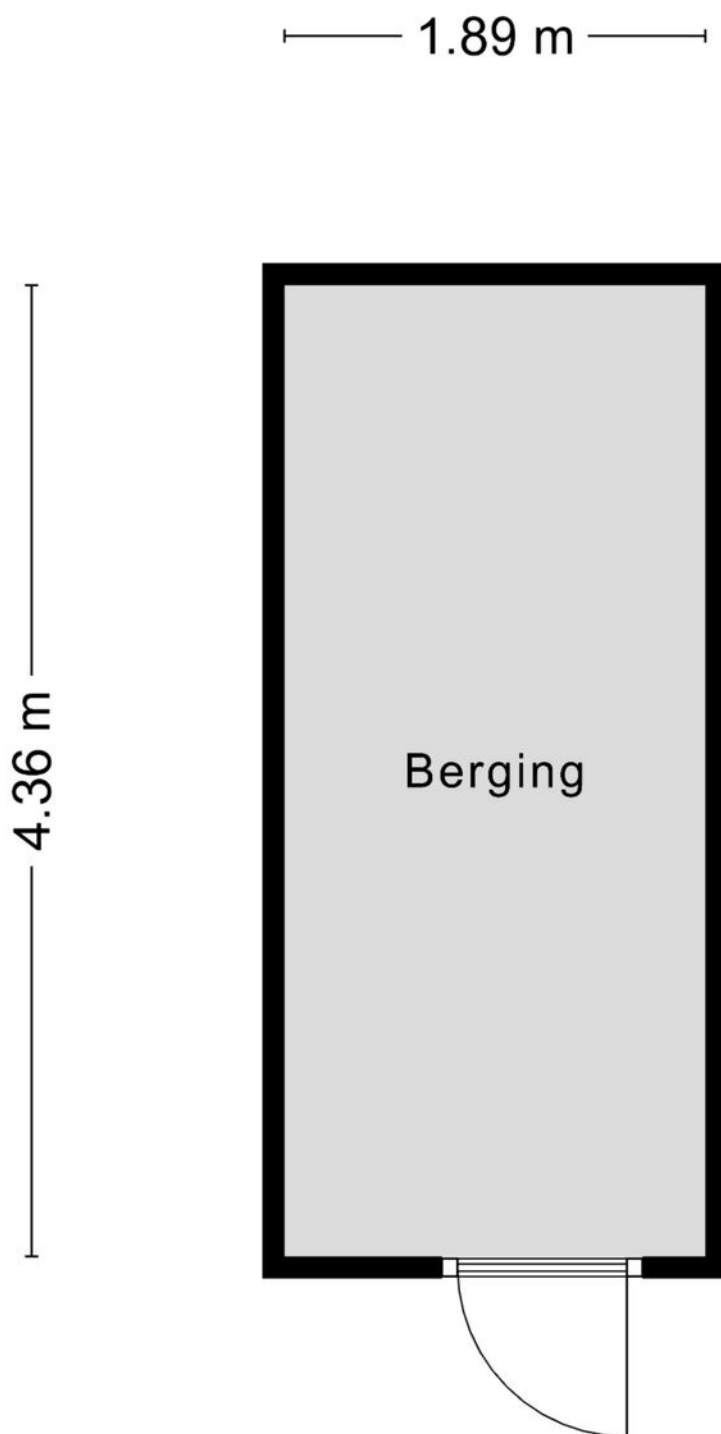
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

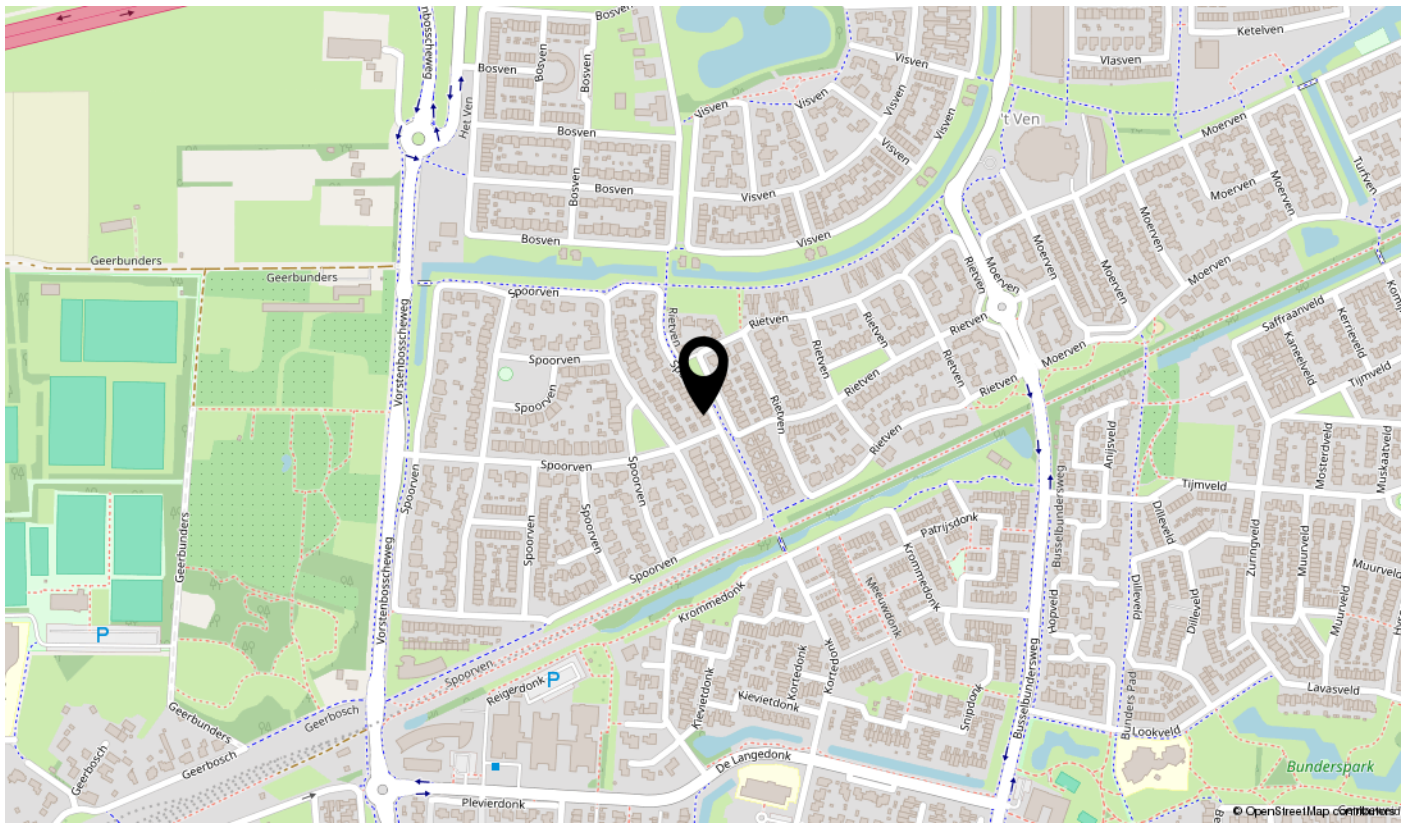
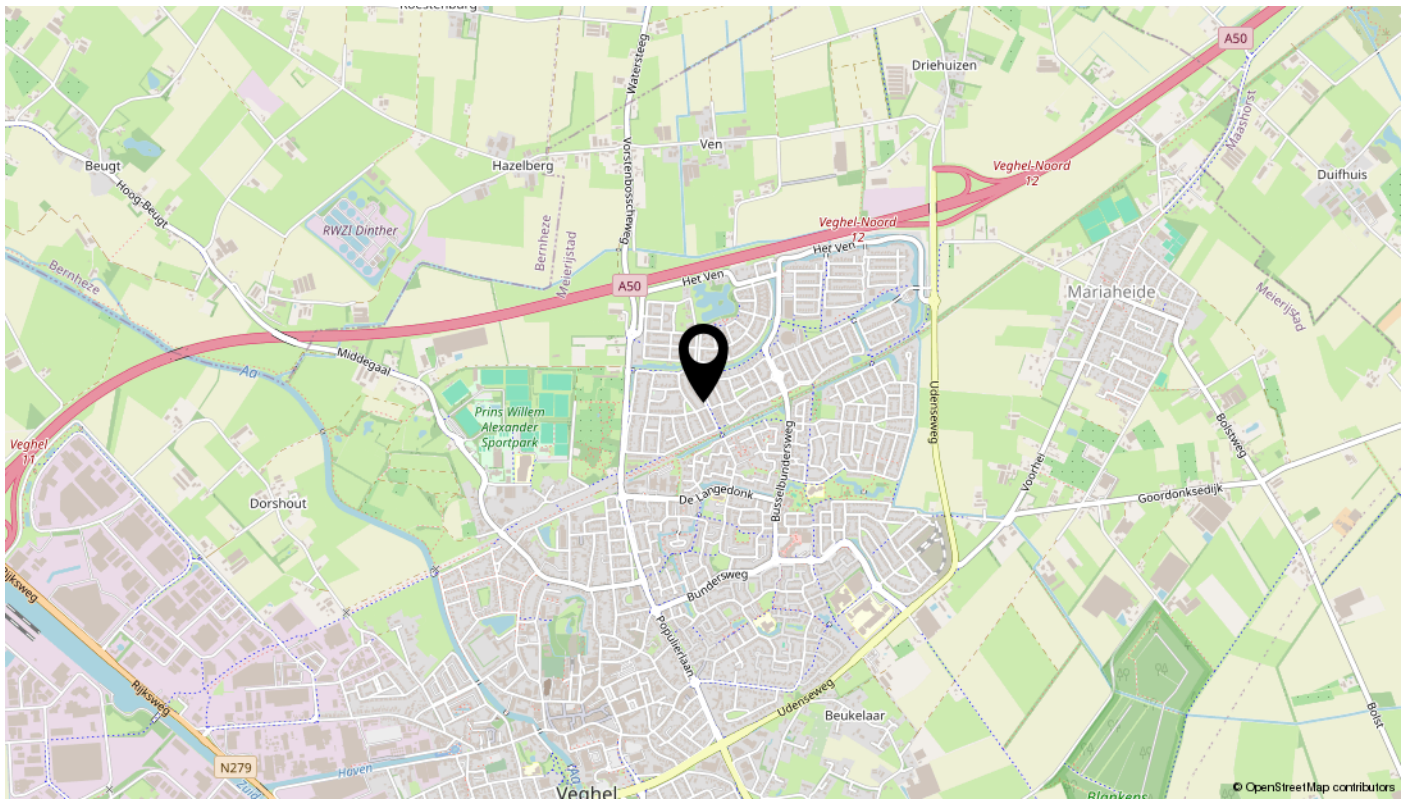
Kadastrale kaart

Uw referentie: Spoorven 402



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel Sectie L Perceel 3326</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>	
--	--	---

# Locatie



# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor U belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontleen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Interesse?

