



RIETVEN 103, VEGHEL

€ 637.500 k.k.

WELKOM BIJ RIETVEN 103



IK BEN MONIQUE HUIZER

NVM Makelaar

Welkom bij **Rietven 103 te Veghel!**

Deze royale vrijstaande woning ligt op één van de fraaiste stukjes van de populaire woonwijk 't Ven.

Maak snel een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging!





✉ monique.huizer@vanhuyse.nl

☎ 073 - 73 70 114



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

| | | | |
|------------------------------------|--|---|--|
| Bouwjaar | 1998 | | |
| Soort woning | Eengezinswoning |  | Woonoppervlakte 151 m ² |
| Bouwworm | Bestaande bouw | | |
| Type woning | Vrijstaande woning | | |
| Inhoud | 531 m ³ |  | Perceeloppervlakte 371 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 8 m ² | | |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m ² | | |
| Energielabel | B |  | Kamers 7 |
| Verwarming | C.v.-ketel | | |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |  | Slaapkamers 5 |



OMSCHRIJVING

VanHuysse - Partner in wonen biedt deze royale en verrassende vrijstaande woning aan, welke zich op een van de mooiste stukjes van de populaire woonwijk 't Ven bevindt. De woning is aan de voorzijde rustig gelegen aan alleen een voet- en fietspad, waardoor je hier geniet van een blijvend vrij uitzicht over een prachtige waterpartij en groenvoorziening. Zeker in het voorjaar geniet je hier van de vele (water-) vogels en hun jongen. Deze fraaie lokatie is echt bijzonder! Door de langgerekte architectuur van de woning is er veel lichtinval, optimale privacy en geniet je vanuit de verschillende ruimtes op de begane grond van een mooi zicht op de fraaie en zonnige tuin. Achterin de tuin bevindt zich een fraaie, vrijstaande tuinkamer welke voor meerdere doeleinden geschikt is. Aan de achterzijde van de tuin parkeer je meerdere auto's op eigen terrein. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de laadpaal voor de elektrische auto.

Alle voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. Winkels, horeca en cultuur zijn te vinden in het nabijgelegen centrum van Veghel en winkelcentrum De Bunders, beiden binnen circa 5 fietsminuten bereikbaar. Naar de Noordkade fiets je in circa 10 minuten. Scholen, recreatie en de vele sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Zoek je liever de rust op? Het Geerbos, de visvijver en het buitengebied liggen om de hoek. Dankzij de ideale ligging aan de A50 en de N279 heeft Veghel een centrale positie ten opzichte van het bourgondische 's-Hertogenbosch en het internationale Eindhoven (beide binnen circa 20-25 autominuten bereikbaar). Via de snelfietsroute fiets je relaxed en zonder oponthoud van Veghel naar Uden (circa 25 minuten). Kortom: een betere

locatie kun je je niet wensen!

Kortom: de ultieme gezinswoning waar je, net als de huidige bewoners, jarenlang met veel plezier zult wonen. De woning is prima onderhouden en de platte daken zijn 2 jaar geleden vernieuwd. Voeg daarbij dat de woning voorzien is van 10 zonnepanelen, dak-, vloer- en muurisolatie, en een duurzaam energielabel B heeft, en je hebt je droomhuis gevonden!

Indeling van de woning

Begane grond: Royale woonkamer met veel lichtinval en zicht op de tuin dankzij de vele grote raampartijen. Ook de erker aan de voorzijde zorgt voor een fijne aparte hoek in de woonkamer en veel licht. De in 2023 vernieuwde woonkeuken vormt het echte hart van deze woning. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel, waar het heerlijk genieten is met familie en vrienden. De keukenopstelling zelf beschikt over meer dan voldoende werk- en opbergruimte en is voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuigunit, een AEG Oven-magnetroncombinatie en AEG vaatwasser.

Achter de woonkamer tref je de praktische bijkeuken met extra opbergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarachter bevindt zich een multifunctionele extra ruimte (voorheen een deel van de garage). Deze kamer is perfect geschikt als hobby-, werk- of speelkamer. Heb je toch liever een volledige garage? Dit is op eenvoudige wijze weer aan te passen.

OMSCHRIJVING

De prachtig aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt enorm veel privacy. De tuin is ingericht met fijne hoekjes waar het hele gezin kan ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaand houten chalet dat momenteel in gebruik is als luxe tuinkamer; een heerlijke plek om optimaal van de tuin te genieten, maar uiteraard ook prima geschikt als hobby- of thuiswerkruimte. Voor de tuinspullen is er daarnaast nog een extra houten berging aanwezig. De fietsen zijn prima te plaatsen in de voormalige garage.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (voorheen twee) en een extra ruime badkamer uitgerust met een hoekbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorheen 1 grote slaapkamer geweest, maar is nu onderverdeeld in een slaapkamer met aangrenzende kledingkamer. Deze tussenwand is eenvoudig te verwijderen. De slaapkamer aan de voorzijde is van een zeer goed formaat en geeft toegang tot het balkon. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische bergkast met de opstelling van de cv-ketel.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je een ruime slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde en een fijne hobby-/slaapkamer aan de voorzijde.

Parkeren: Via de eigen oprit aan de achterzijde, waar twee auto's kunnen worden geparkeerd, is de voormalige garage bereikbaar die nu dienst doet als (fietsen)berging. Indien gewenst kan de garage eenvoudig weer in gebruik worden genomen door de tussenwand te verwijderen.

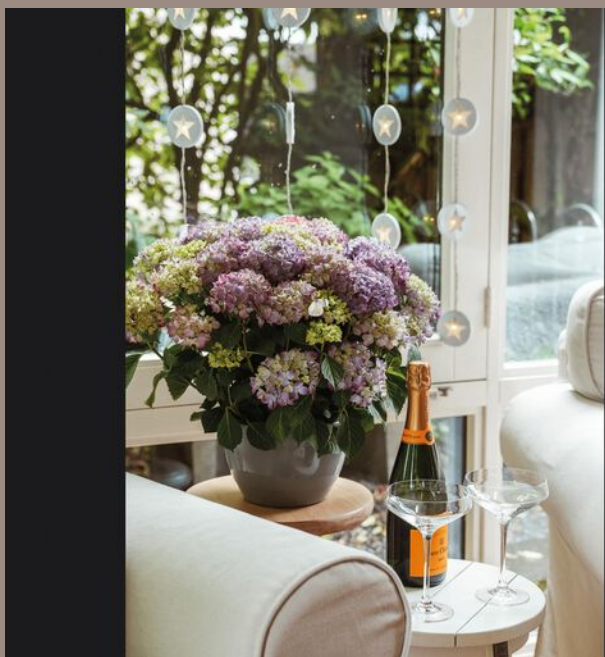
Aanvullende informatie en voorwaarden:

- * De woning is voorzien van een gehuurde CV Ketel Remeha Calenta Ace-Matic (november 2025), de maandkosten (inclusief onderhoud) zijn € 44.- Dit contract is eventueel ook af te kopen.
- * Laadpaal ter overname
- * Documentatie: Relevante documenten zijn in te zien via het Move-account ter voorbereiding op de bezichtiging.
- * Onderzoeksplicht: De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar de staat van de woning en wordt geacht zelf de nodige vragen te stellen en/of onderzoek te (laten) verrichten.. Wij adviseren het inschakelen van een eigen deskundige (aankoopmakelaar of bouwkundige).
- * Maatvoering: Alle maten zijn indicatief en gemeten conform de NEN2580 Meetinstructie. Bij essentieel belang wordt eigen verificatie geadviseerd. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten.
- * Biedingsproces: Wij werken volgens richtlijn van de NVM met het Protocol Transparant Bieden. De verkoper behoudt het recht om de verkoopmethode te wijzigen.
- * Schriftelijkheidsvereiste: Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst na ondertekening door zowel de particuliere koper als verkoper.
- * Clausules: In de koopovereenkomst kunnen, indien van toepassing, specifieke artikelen worden opgenomen. De makelaar kan hier alle uitleg over geven.
- * Voorbehoud: Deze informatie is met zorg samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor onvolledigheden of onjuistheden. De informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot onderhandeling.

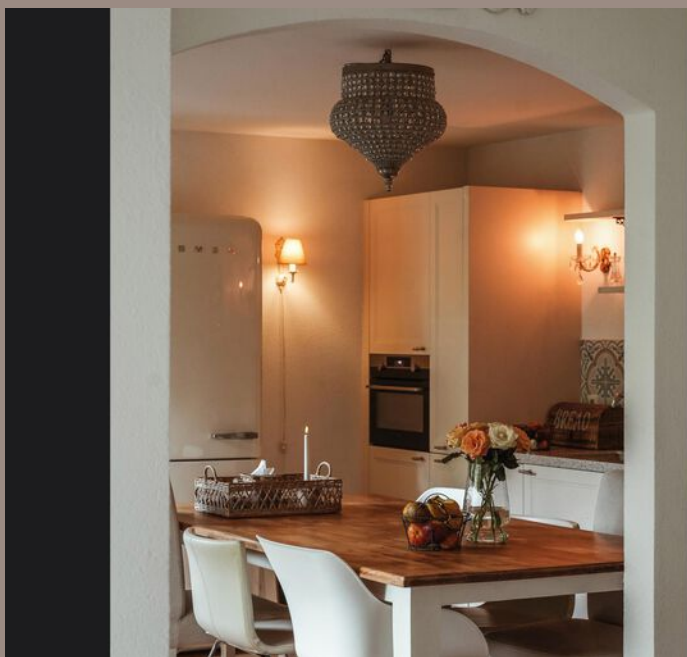






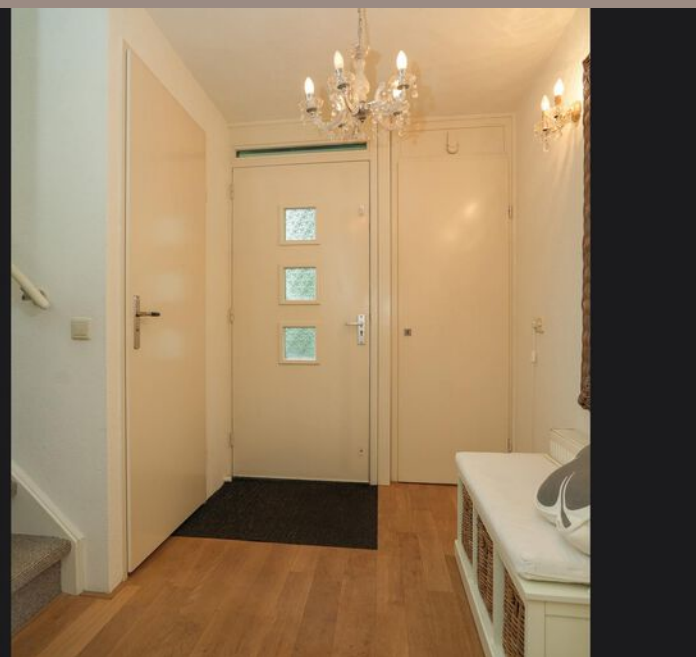
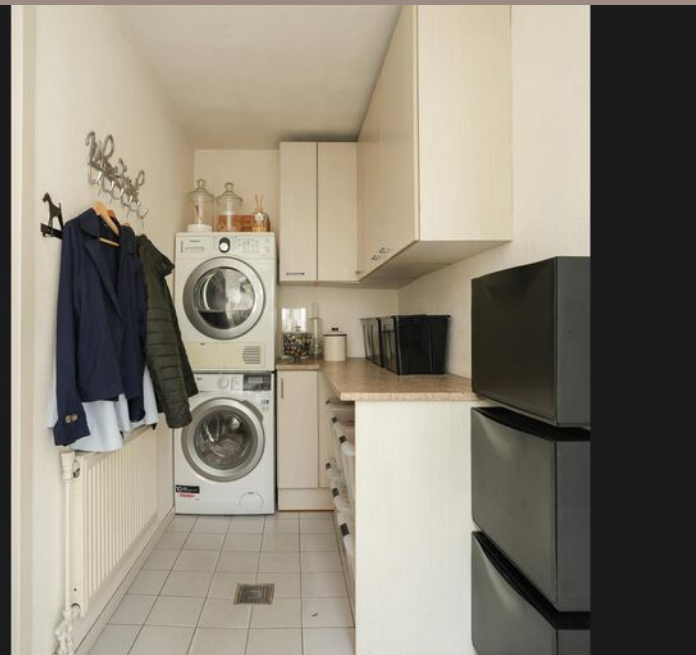
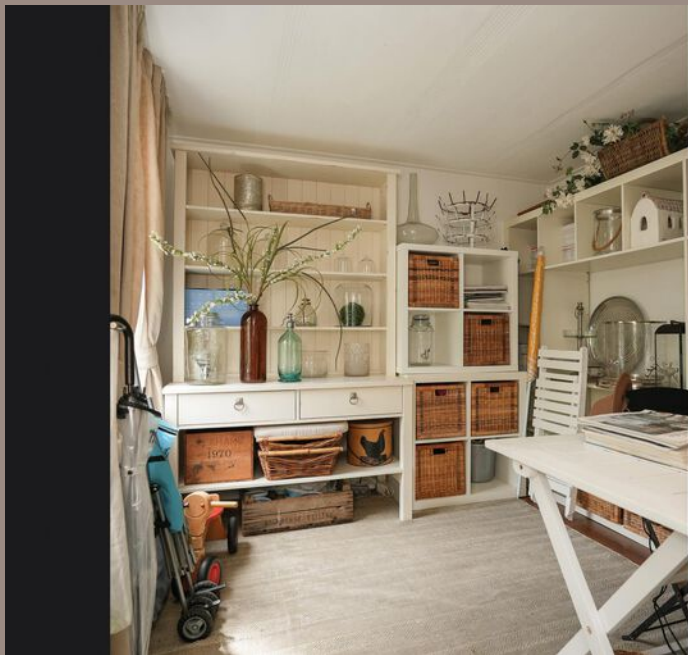


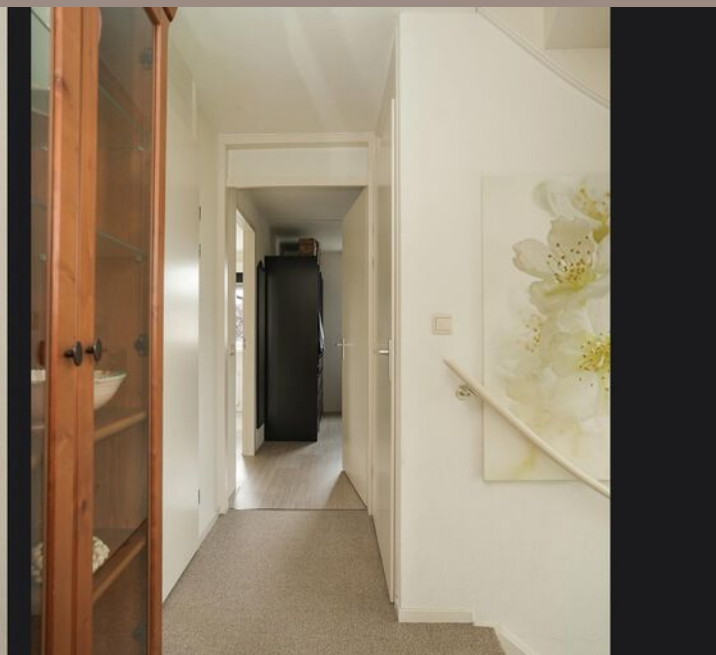
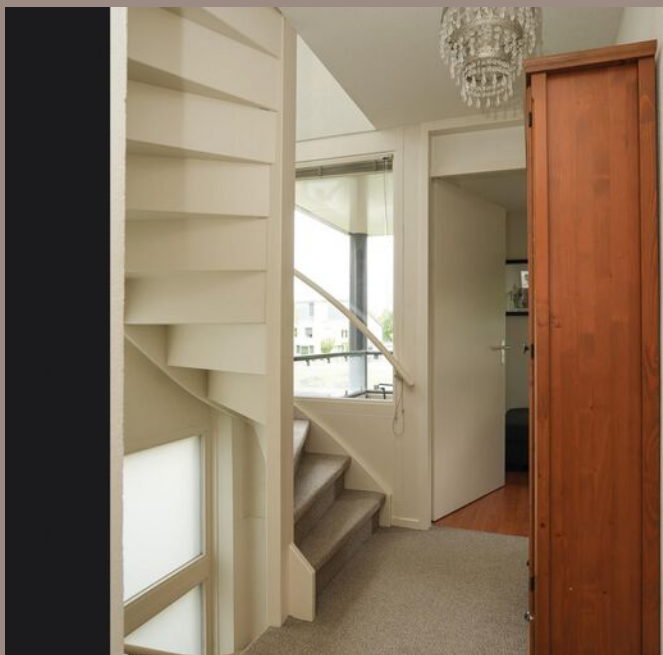




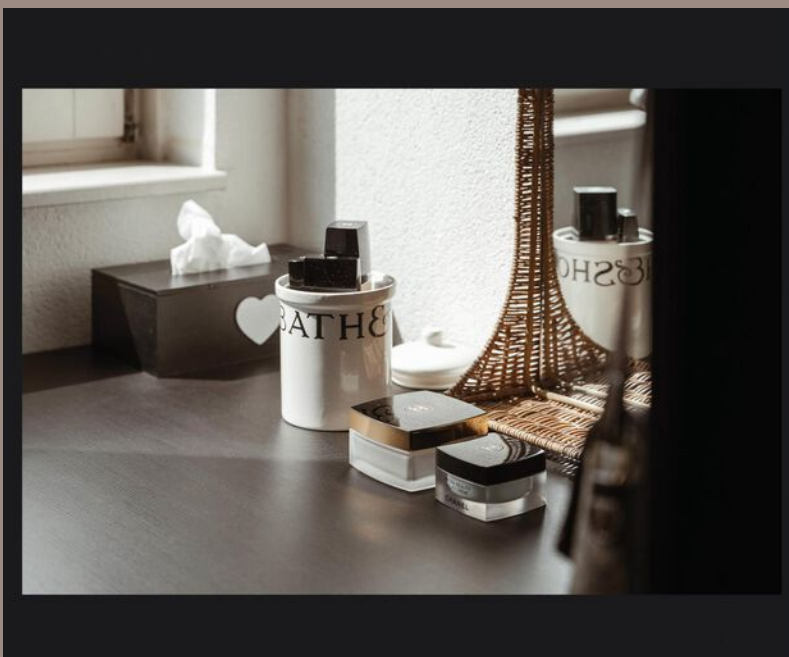


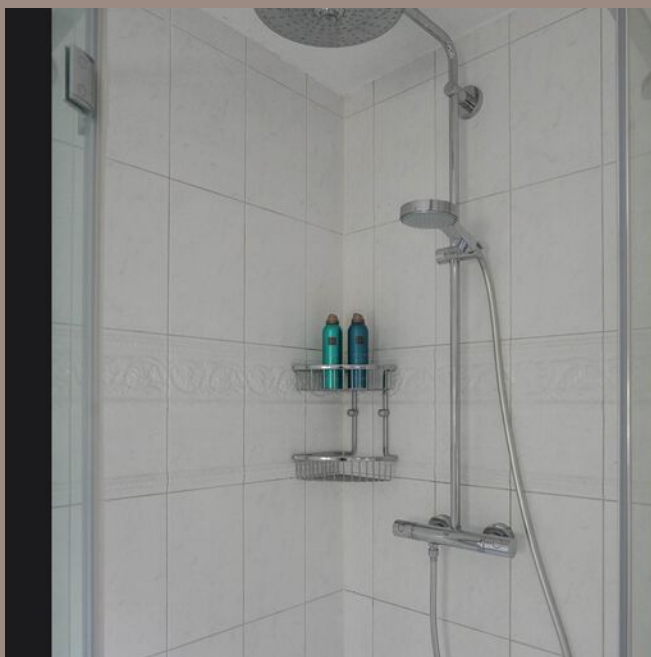




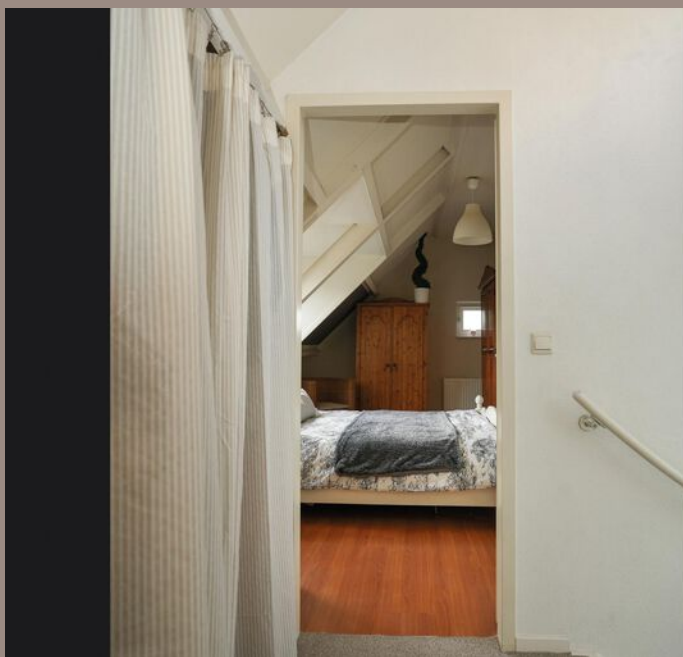






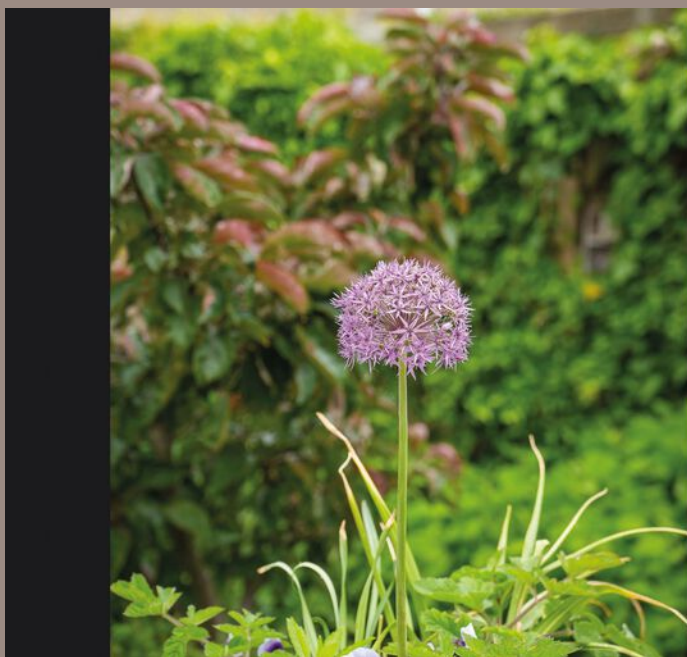




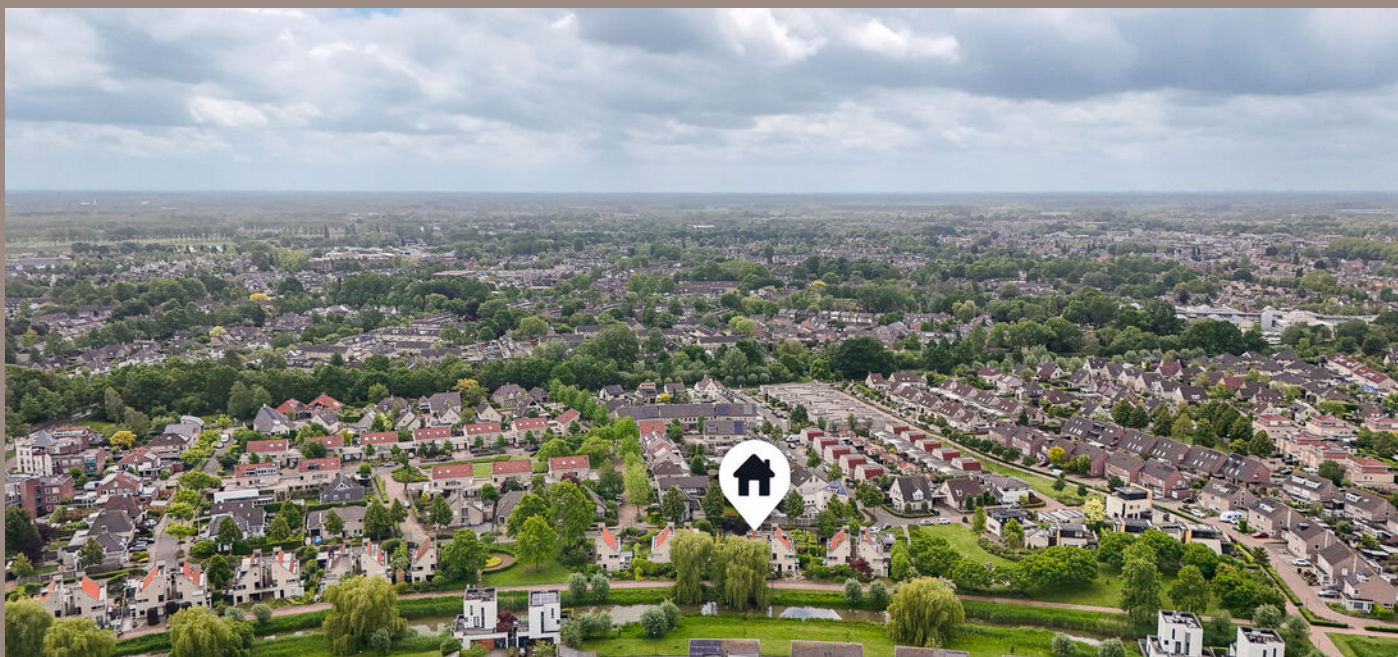










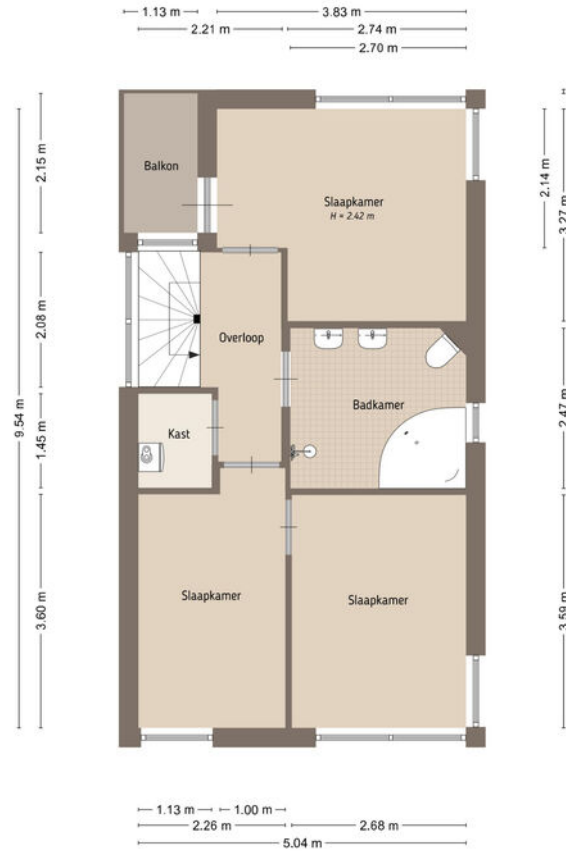


PLATTEGROND -



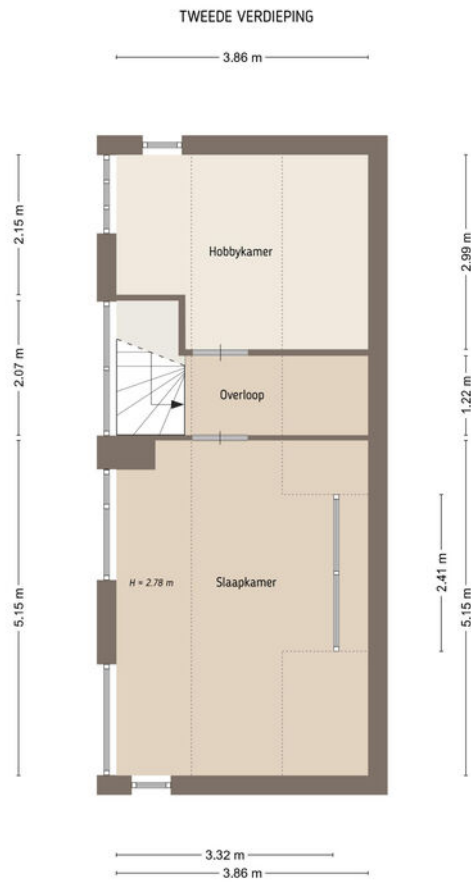
PLATTEGROND -

EERSTE VERDIEPING



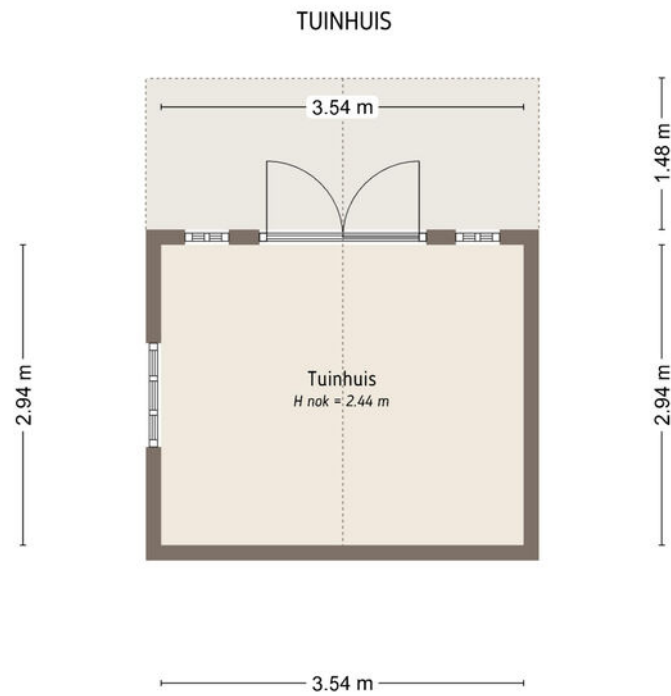
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND -



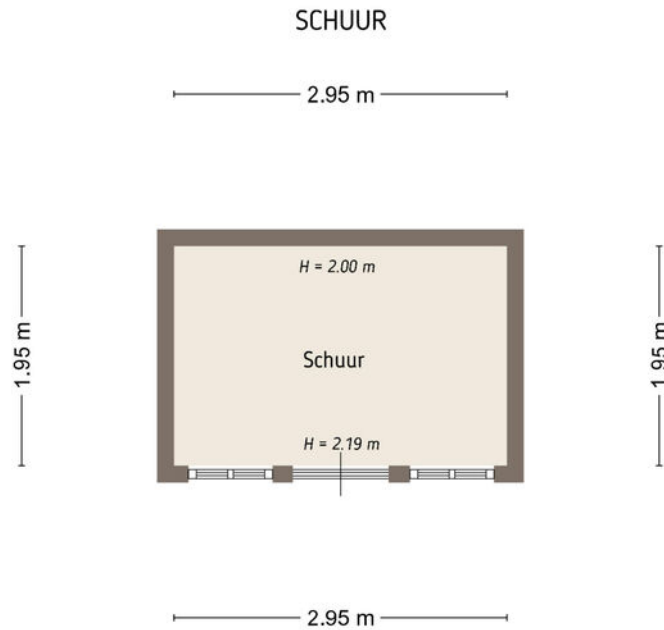
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND -



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND -



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Veghel, 1011

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2562

KADASTRALE SECTIE

L

GEMEENTE

Veghel


PERCELOPPERVLAKTE

371 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

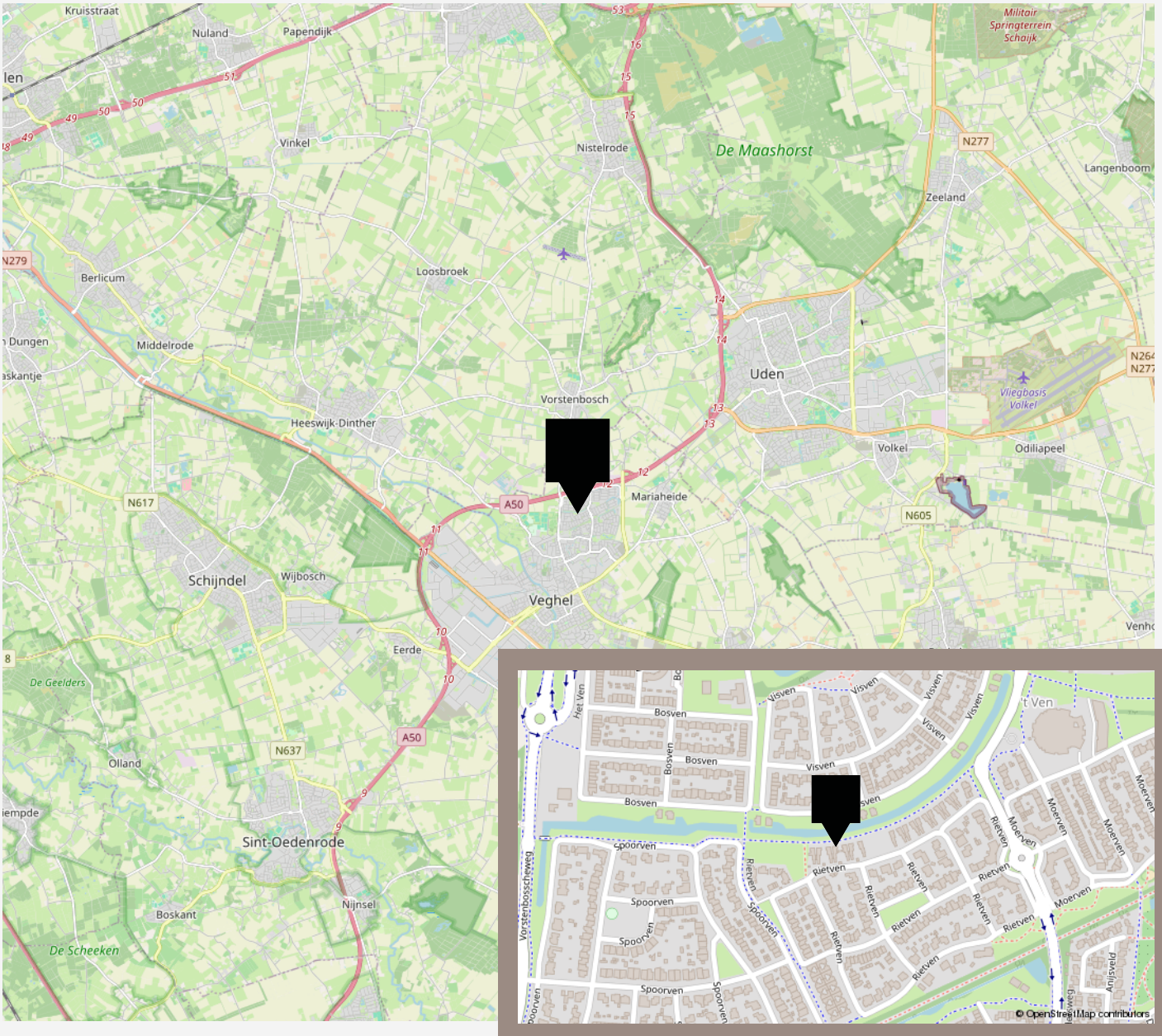


| | | | | |
|--------------|----------------------------------|---------------------|---|--------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | Veghel |
| 106 | Huisnummer | Sectie | | L |
| 103 | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | | 2562 |
| 104 | Voorlopige kadastrale grens | | | |
| 105 | Administratieve kadastrale grens | | | |
| 106 | Bebouwing | | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst



Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl