



BURG. VAN LITHSTRAAT 18

5461 AP Veghel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.BURGVANLITHSTRAAT18.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, vrijstaande woning



BOUWJAAR
1966



WOONOPPERVLAKTE
221 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
698 m²



INHOUD
803 m³



AANTAL KAMERS
9 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
2 badkamers en 1 apart toilet

Wonen alsof je elke dag op vakantie bent – met zwembad, poolhouse en wellness aan huis

Soms komt er een woning voorbij waar je binnenkomt en meteen denkt: dit klopt gewoon. De ruimte, de sfeer, de afwerking, maar vooral het gevoel. Aan de Burg. van Lithstraat 18 in Veghel ervaar je precies dat. Een vrijstaande woning die door de jaren heen met zorg, aandacht en smaak is getransformeerd tot een compleet en luxe familiehuis waar je zó in wilt trekken.

Hier woon je in de geliefde Vijverwijk, in een rustige en groene straat, terwijl je tegelijkertijd alles binnen handbereik hebt. Maar eerlijk is eerlijk: als je hier eenmaal woont, hoef je eigenlijk nergens meer naartoe. Met een perceel van 698 m², een zonnige tuin op het zuidwesten, een zwembad, een luxe poolhouse met wellness en meerdere fijne plekken om te zitten en te ontspannen, voelt dit huis elke dag als een eigen vakantieadres.

Binnen is het minstens zo sterk. De begane grond is grotendeels in 2018 vernieuwd en straalt één en al comfort en stijl uit. Denk aan een visgraat houtlook tegelvloer met vloerverwarming, stalen taatsdeuren, veel glas en een prachtige connectie met de tuin. Met 27 zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de veelzijdigheid. Of je nu een groot gezin hebt, graag vanuit huis werkt, ruimte zoekt voor hobby of sport, of misschien denkt aan een gastenverblijf of B&B: hier kan het allemaal. De indeling en de extra ruimtes rondom het huis maken het verrassend multifunctioneel.

Kortom: een woning waar luxe, ruimte en beleving samenkomen. Een plek waar je thuiskomt en eigenlijk meteen wilt blijven.

In het kort:

- Vrijstaande woning in de gewilde Vijverwijk
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 221 m²
- Perceel van 698 m²
- Tuin op het zuidwesten met zwembad
- Luxe poolhouse met sauna, douche en toilet
- Multifunctionele ruimtes (werk, hobby, B&B, inwoning)
- Grotendeels verbouwd in 2018
- 27 zonnepanelen
- Begane grond met vloerverwarming en visgraat tegelvloer
- Luxe keuken met o.a. Bora, Quooker en inbouwapparatuur
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- Garage met bergzolder en ruime oprit
- Topligging nabij centrum, Noordkade, scholen en natuur

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang. Via de stalen taatsdeuren stap je de leefruimte binnen en daar gebeurt het meteen: licht, ruimte en een fantastisch zicht op de tuin. Overal glas, waardoor binnen en buiten hier echt in elkaar overlopen.

De zithoek is sfeervol ingericht rondom de houtkachel, een echte blikvanger. Aan de tuinzijde vind je de eethoek, perfect gepositioneerd voor lange avonden tafelen met uitzicht op het groen en het zwembad.

De keuken sluit hier naadloos op aan en is luxe uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat met Bora-afzuiging, Quooker, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer loop je zo de tuin in. Binnen-buiten leven op z'n best.

Eerste verdieping

Hier vind je drie slaapkamers, waaronder een master bedroom die voelt als een hotelsuite. Denk aan een grote kastenwand en een walk-in closet. De overige kamers zijn netjes afgewerkt en multifunctioneel.

De badkamer is modern en compleet met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Stijlvol en comfortabel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een groot dakraam. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerkplekken of gasten.

Tuin, poolhouse en wellness

En dan buiten... dit is echt een verhaal op zich. De tuin voelt als een compleet vakantieoord aan huis. Met een groot zwembad, meerdere terrassen, een strak gazon, volwassen beplanting, bomen en zelfs een eigen moestuin is dit een plek waar je iedere dag opnieuw geniet van rust, luxe en vrijheid. Het gazon is bovendien voorzien van een sproei-installatie, wat het onderhoud extra comfortabel maakt.

Het zwembad is uitgerust met een grotendeels geautomatiseerd systeem en wordt deels verwarmd via een luchtwarmtepomp op het dak, waardoor je hier een groot deel van het jaar comfortabel kunt zwemmen.

Via een overdekte doorgang bereik je de garage, sportruimte en berging, waarna je uitkomt bij het absolute hoogtepunt van de tuin: het in 2022 gerealiseerde poolhouse. Een stijlvolle en luxe ruimte met grote schuifpuien, veel glas, een keukenblok, overkapping en een complete wellness met sauna, inloopdouche en toilet.

Dit is niet alleen een plek om te ontspannen, maar ook ontzettend multifunctioneel. Ideaal als kantoor aan huis, praktijkruimte, gastenverblijf, B&B of bijvoorbeeld een fijne plek voor een inwonend kind.

Ligging

De ligging maakt het plaatje compleet. In een rustige, brede straat met bomen en alleen bestemmingsverkeer, maar toch op korte afstand van alles wat Veghel te bieden heeft. De Noordkade, het centrum, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebied de Aa-broeken liggen allemaal dichtbij. Ook de bereikbaarheid is uitstekend richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Disclaimer

De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.











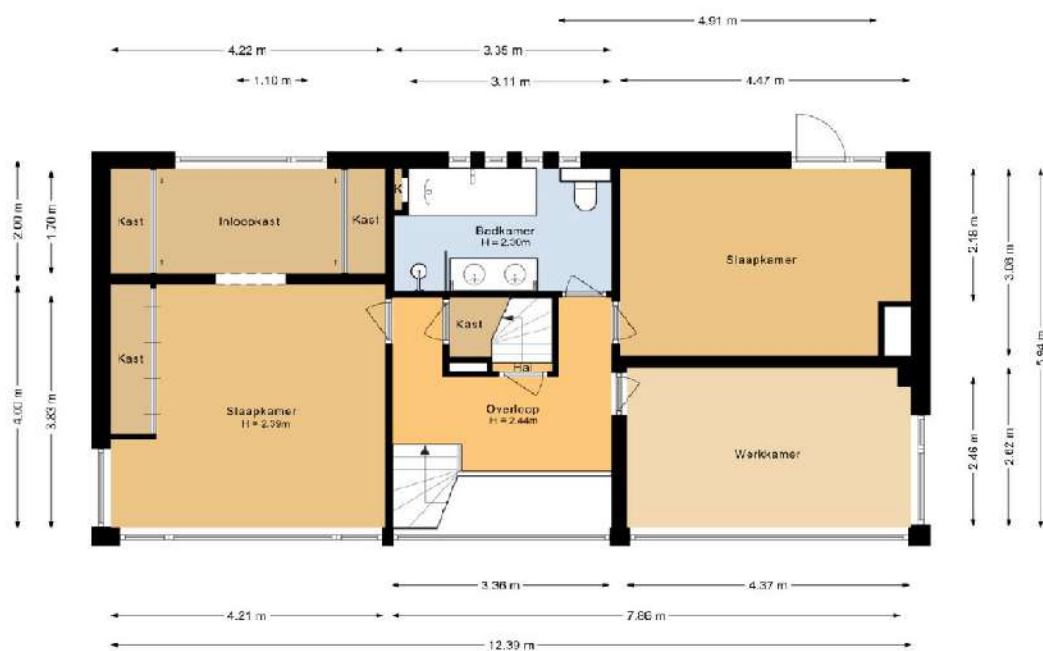




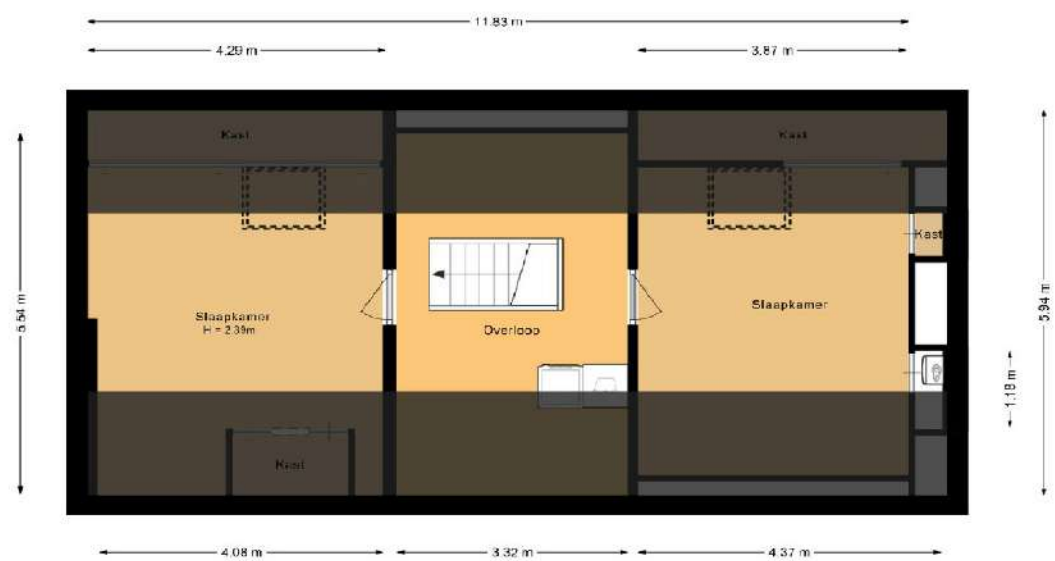
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



Goed om te weten als je een woning koopt

Bij de aankoop van een woning komt van alles kijken. Om het je makkelijk te maken, hebben we de belangrijkste punten overzichtelijk voor je samengevat.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning betaal je naast de koopsom ook kosten koper. Denk aan:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Hypotheek- en advieskosten
- Eventuele aankoopmakelaarskosten
- Taxatiekosten

Financieel onderzoek & bouwkundige keuring

Voor je een bod uitbrengt is het belangrijk om te weten waar je financieel én bouwkundig aan toe bent. Denk aan je maximale hypotheek, maandlasten en eventuele kosten voor verduurzaming of toekomstig onderhoud.

Onze partner De Hypotheekshop Schijndel helpt je hier graag bij. Zij maken een helder financieel overzicht, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

☎ **073 689 8608**

✉ **schijndel1536@hypotheekshop.nl**

🏠 **Mieke de Brefstraat 40, Schijndel**

Daarnaast is het verstandig om vooraf na te denken over een bouwkundige keuring. Hiermee krijg je inzicht in de technische staat van de woning en mogelijke kosten op korte en langere termijn.

Ook is het goed om te bepalen of je een voorbehoud van financiering en/of een voorbehoud van bouwkundige keuring wilt opnemen in je bod. Dit geeft extra zekerheid tijdens het aankoopproces.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet er doorgaans binnen enkele weken zekerheid worden gesteld d.m.v.:

- Waarborgsom: je stort 10% van de koopsom bij de notaris.
- Bankgarantie: de bank staat garant voor hetzelfde bedrag.

Deze zekerheid is bedoeld voor de verkoper, om hem of haar te kunnen garanderen dat je je verplichtingen als koper nakomt én als dat niet het geval is, de verkoper de afgesproken 'boete' kan innen via de notaris.

Wanneer is er écht een koop?

Als koper en verkoper het samen eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, is er in principe overeenstemming. Toch ben je daarmee nog niet gebonden. De wet bepaalt namelijk dat de aankoop van een woning schriftelijk moet worden vastgelegd. Een mondeling akkoord is dus niet bindend. Pas wanneer de koopovereenkomst is ondertekend, is de koop rechtsgeldig.

Dit schriftelijkheidsvereiste geldt voor woningen die worden verkocht aan particuliere kopers.

Gratis waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Handig wanneer je een nieuwe woning op het oog hebt — zo weet je precies wat je mogelijkheden zijn.

☎ **0413 – 74 50 35**

✉ **info@dpmrobvandelaar.nl**



Over ons

Welkom bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar, een vertrouwd NVM-makelaarskantoor dat al 25 jaar actief is in de makelaardij. Gelegen aan het Kofferen in het pittoreske Sint-Oedenrode, bedienen we voornamelijk de prachtige dorpskernen Sint-Oedenrode en Schijndel.

Wat ons onderscheidt, is ons bewust gekozen kleine en hechte team. Onder leiding van NVM-makelaar Rob van de Laar werken zijn vrouw Carla, Jop, Lenneke, Christa, Melissa en Siem nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden.

Bij ons kantoor staat goede communicatie centraal. We begrijpen dat het kopen of verkopen van een huis een belangrijke stap is in het leven van onze klanten, en we streven ernaar om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We luisteren naar de wensen en behoeften van onze klanten en zorgen voor duidelijke en transparante communicatie gedurende het gehele traject. Bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar combineren we onze overtuiging in kennis, korte communicatielijnen en het vermogen om snel te schakelen met ons streven naar maximale financiële resultaten.

Of je nu op zoek bent naar je droomhuis, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over de vastgoedmarkt, ons team staat klaar om je te helpen. Met onze ervaring, lokale kennis en toewijding streven we ernaar om elke klant tevreden te stellen en de beste resultaten te behalen.

Ons kantoor bevindt zich dan ook op een uitstekende locatie, namelijk aan Kofferen 8, middenin het hart van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. We zijn trots om zo'n centrale positie te hebben, omdat het ons in staat stelt om nauw verbonden te zijn met de lokale gemeenschap en alle levendigheid en charme van het gebied te ervaren.

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan ons kantoor op Kofferen 8 in Sint-Oedenrode. Of je nu een kopje koffie wilt drinken, advies nodig hebt of gewoon wat meer wilt weten over ons team en onze diensten, we staan altijd klaar om je te verwelkomen en te helpen. Hopelijk tot snel!



Kofferen 8
5492 BN Sint-Oedenrode



0413-745035



info@dpmrobvandelaar.nl



www.dpmrobvandelaar.nl



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Gehele of gedeeltelijke overname van gegevens uit deze brochure is niet toegestaan.