

De Makelaar van

**Meiërijstad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Beverweide 2**

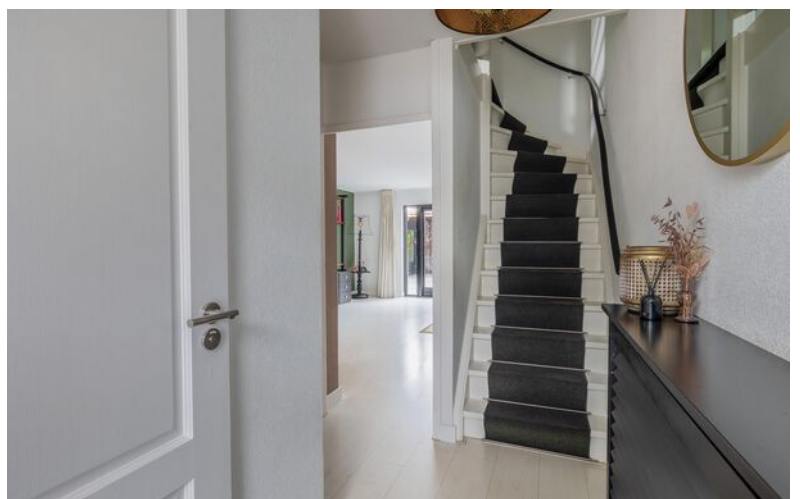
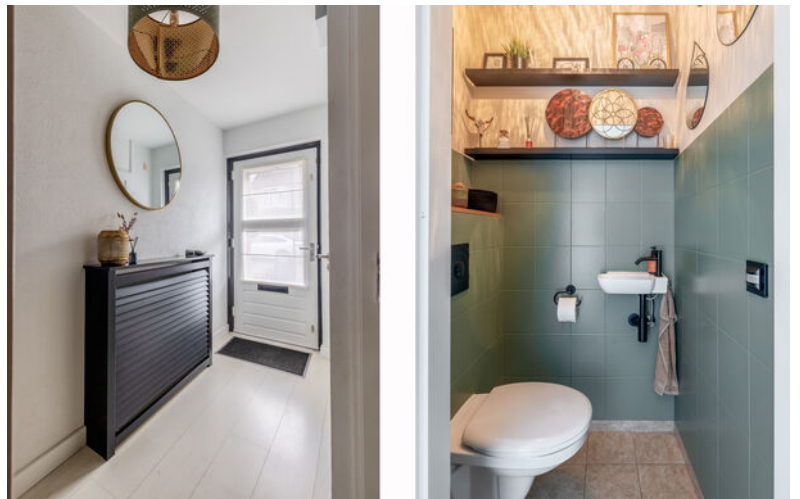
Vraagprijs € 459.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1988
- Perceeloppervlakte: 224 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 445 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 105 m<sup>2</sup>
- Garage: 25 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: west
- De cv-ketel: Nefit HR
- Ligging: aan park, aan rustige weg, in woonwijk

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Fraaie GEZINSWONING

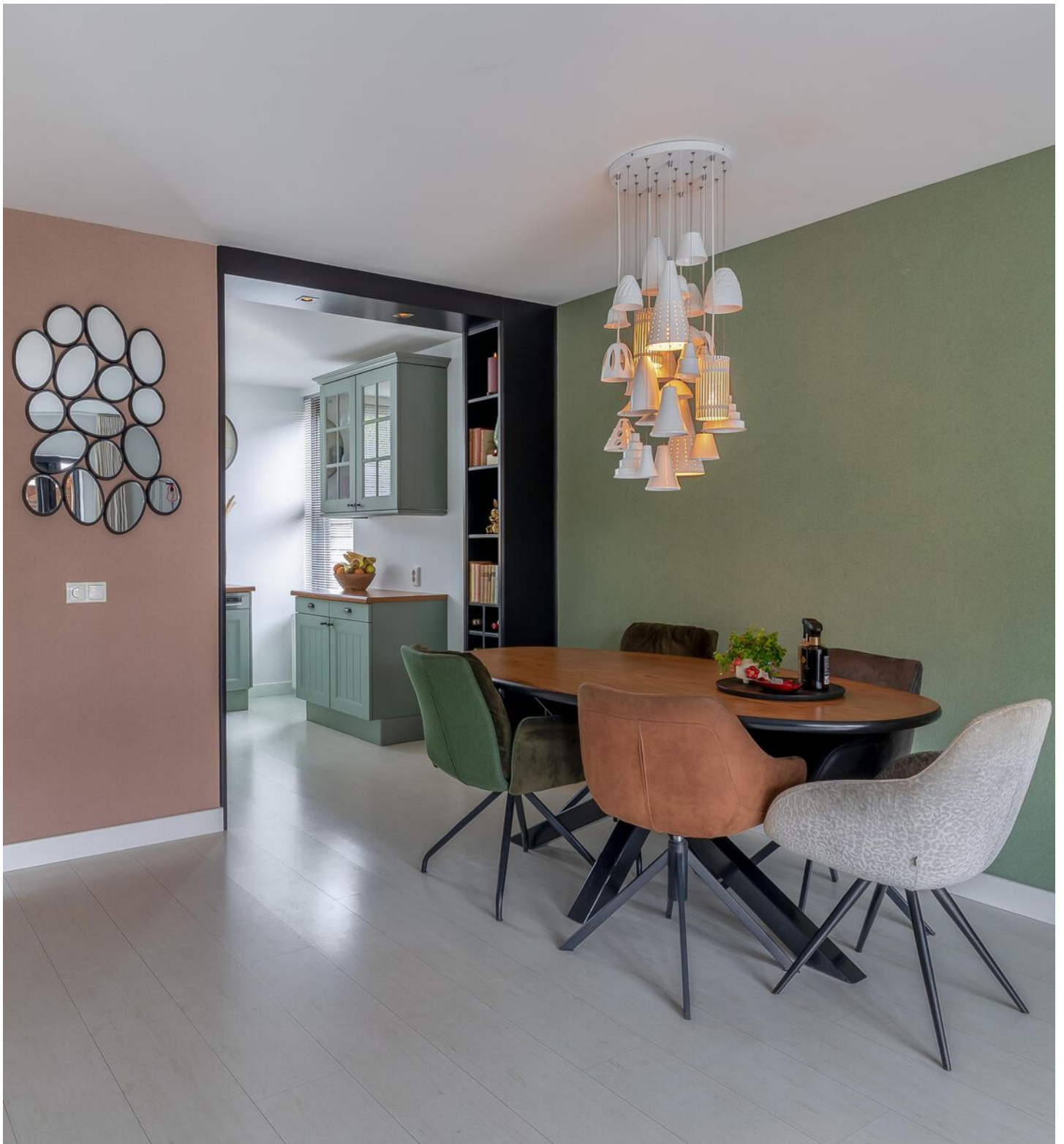
Aan de rand van de geliefde woonwijk De Bunders, op korte afstand van het wijkpark en alle dagelijkse voorzieningen, ligt deze instapklare hoekwoning met zonnige achtertuin, extra brede garage en een eigen oprit. De woning combineert ruimte, comfort en een rustige ligging met een verrassend complete indeling en maar liefst vier slaapkamers. Dankzij de nette afwerking en de uitstekende staat van onderhoud is dit een ideale gezinswoning waar u direct kunt wonen en genieten.



## Open keuken

In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De open keuken is aan de voorzijde gesitueerd. Het keukenmeubel biedt veel werk- en bergruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven.





## Tuingerichte woonkamer

De tuingerichte woonkamer biedt ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren en grote raampartijen voor veel lichtinval. Tevens bevindt zich hier een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van proviand.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**



## Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking.





## Complete badkamer

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad met douchecombinatie, toilet, badkamermeubel met wastafel en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.





## Ruime tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een voorzolder en een volwaardige vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam en praktische bergruimte. Hierdoor beschikt de woning over volop leefruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Buitemen

## GENIETEN!

De zonnige achtertuin op het westen is fraai aangelegd en door de hoekligging verrassend breed opgezet. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht, volledig omsloten en voorzien van een sfeervolle, riante overkapping. Dankzij de gunstige zonligging geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en directe toegang tot de garage.

De extra brede stenen garage van circa 25 m<sup>2</sup> is een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij de royale afmetingen biedt deze garage volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag. De garage is voorzien van elektra en is zowel via de tuin (loopdeur) als via de oprit (elektrische sectionaaldeur) bereikbaar.

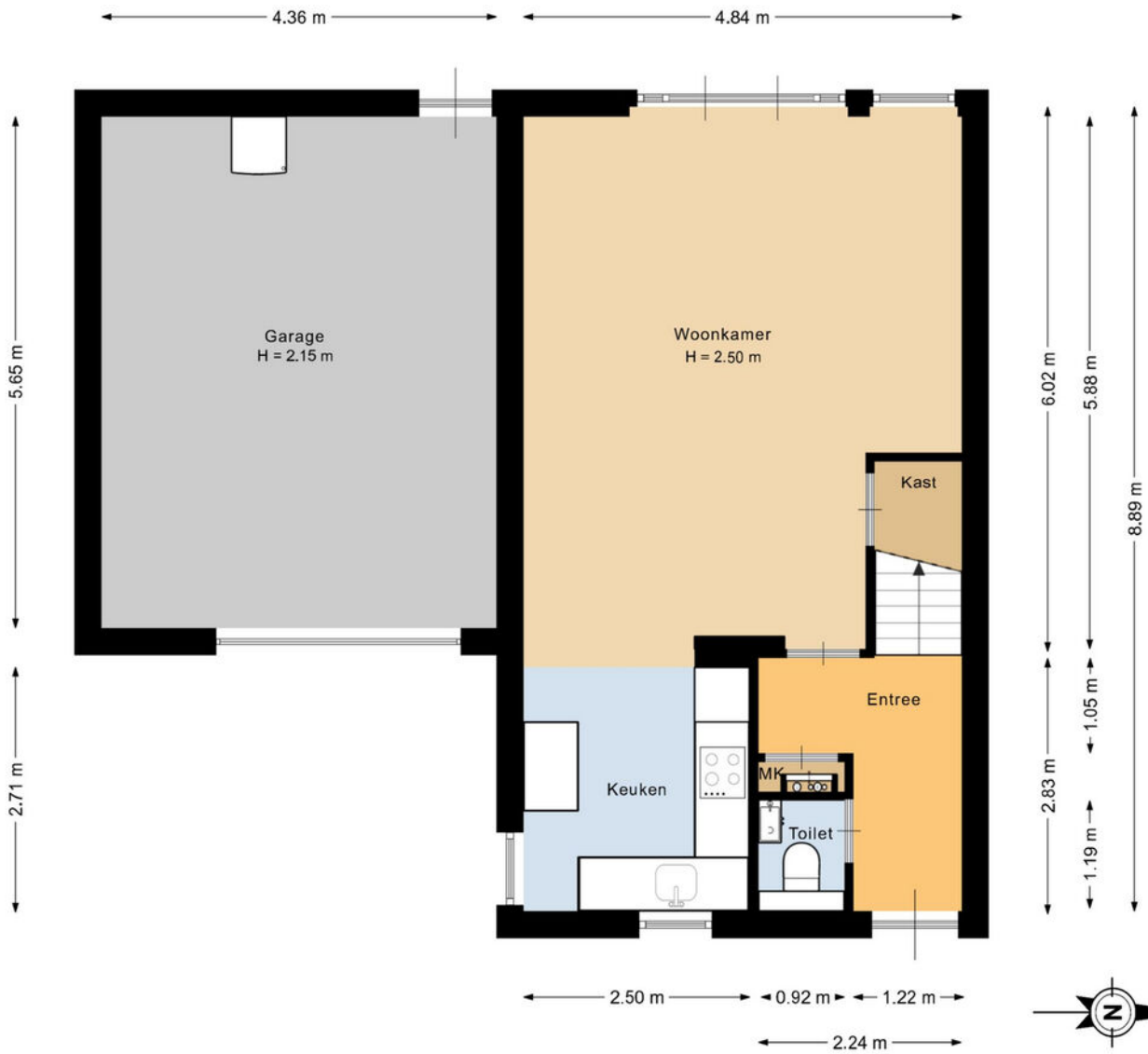




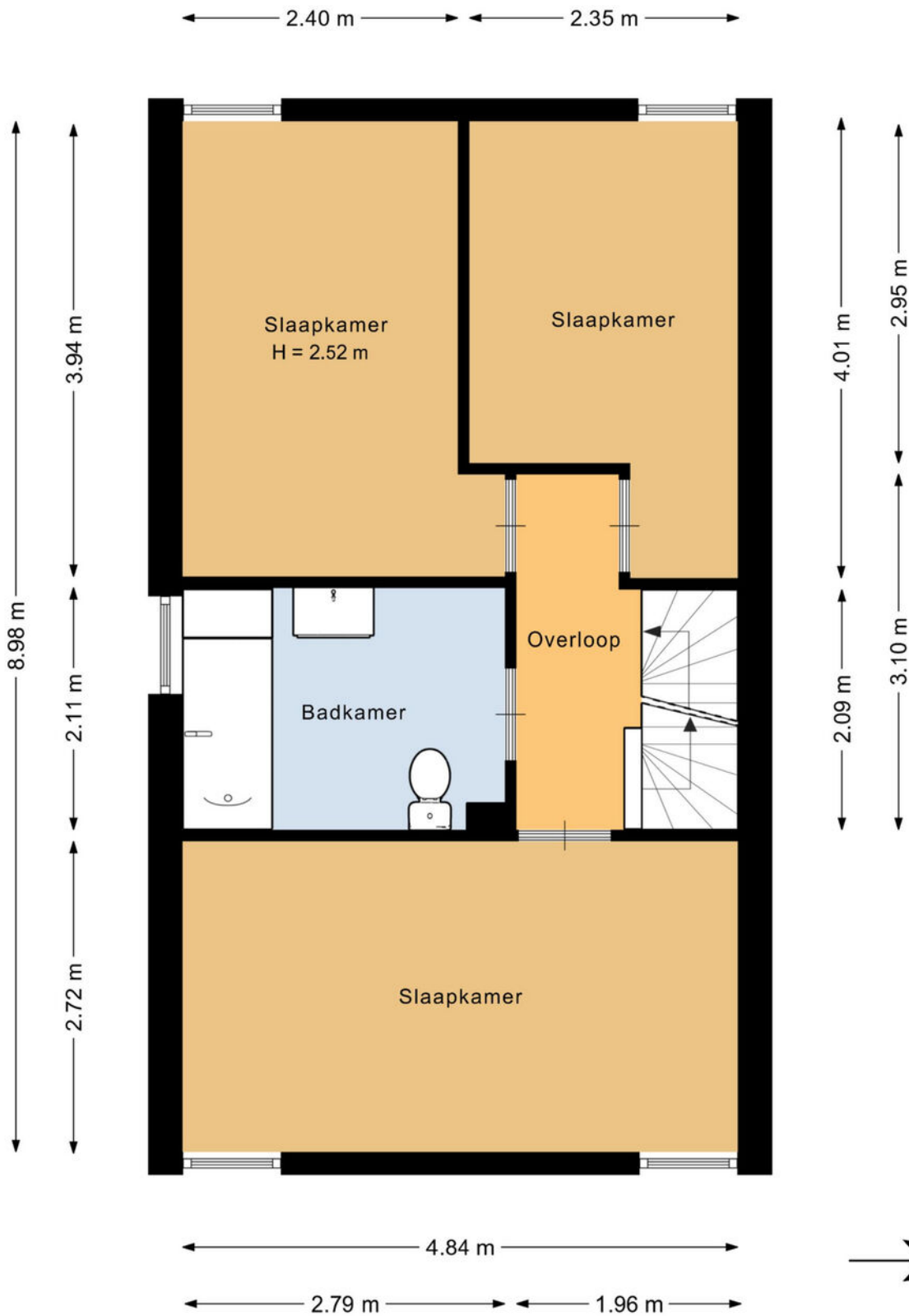


## Ligging

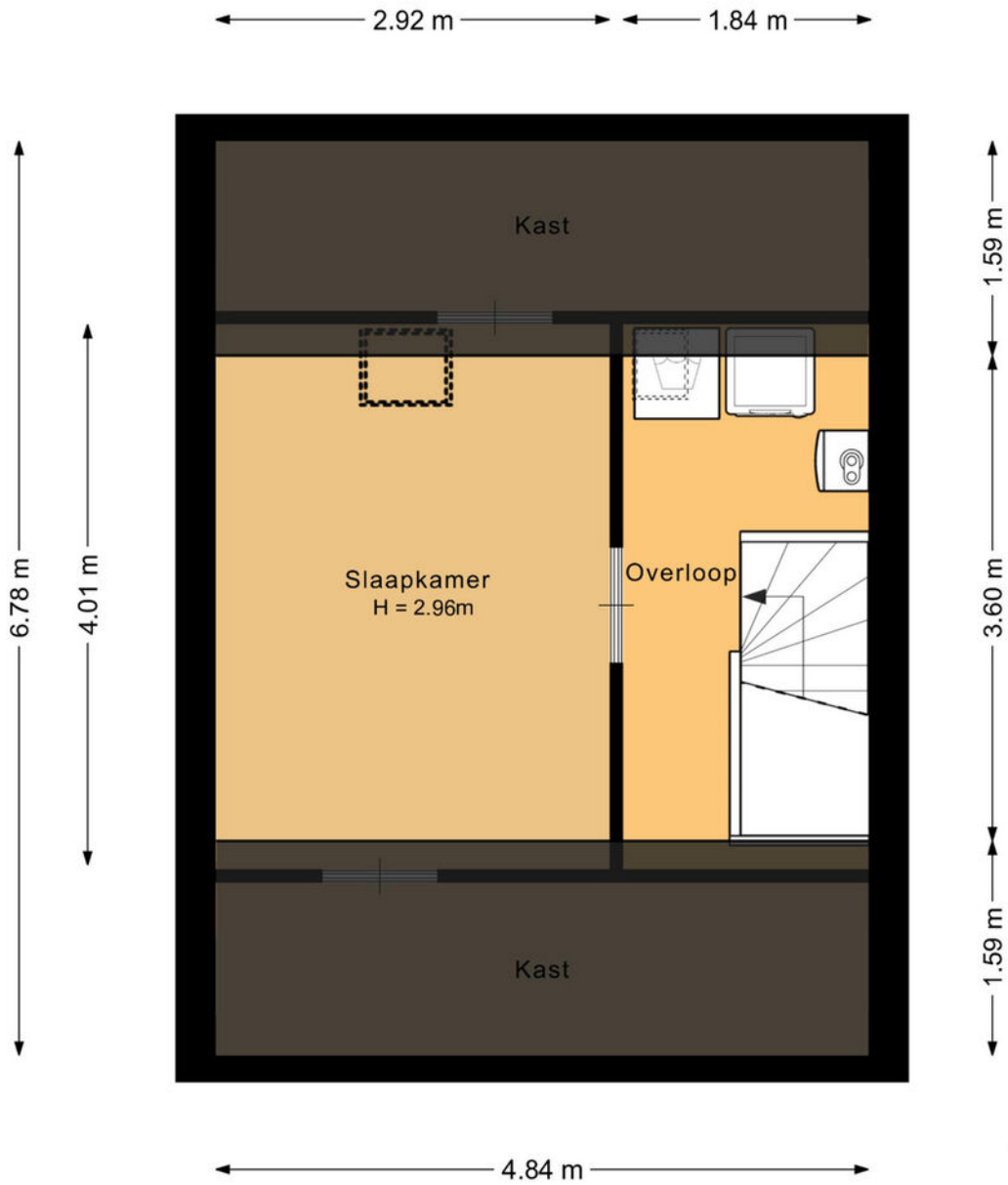
De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op steenworp afstand van wijkpark De Bunders met diverse speelvoorzieningen en sportvelden. Daarnaast bevinden scholen, kinderopvang, winkels, huis- en tandarts, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A50 zich in de directe nabijheid. Hierdoor woont u hier heerlijk rustig, maar toch centraal, met alle voorzieningen binnen handbereik.



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.

5.79 m



Overkapping

2.92 m

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





# Wat vind jij belangrijk in je leven?

## Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [demakelaarvanhier.nl](http://demakelaarvanhier.nl)

**Hein van den Heuvel**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast grote slaapkamer			X
- Kleding opbergsysteem zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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’**