

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Kwarteldonk 33**

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1976
- Perceeloppervlakte: 194 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 495 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>
- Garage: garage met carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: west
- De cv-ketel: Nefit Topline HR
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

**B**



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Modern comfortabel wonen!

Ben je op zoek naar een instapklare woning met moderne afwerking, veel ruimte en een sfeervol aangelegde achtertuin? Dan is deze verrassend ruime, geschakelde tussenwoning precies wat je zoekt. Met een royale woonkamer met open keuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer én een garage met carport biedt deze woning optimaal wooncomfort voor het hele gezin!





## Ligging

Je woont hier in een rustige, groene wijk met een speeltuintje om de hoek. Op fietsafstand bevinden zich supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Ook het centrum van Veghel is snel bereikbaar. Met de auto ben je binnen no-time op de A50 of N279, waardoor steden als Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen goed bereikbaar zijn.

## Ruimte en sfeer

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De begane grond is goed afgewerkt met strak gestucte wanden en een nette laminaatvloer. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een grote raampartij met uitzicht op het groen. Daarnaast vind je hier een praktische trappenkast en een portaal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Een airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur.





Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

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

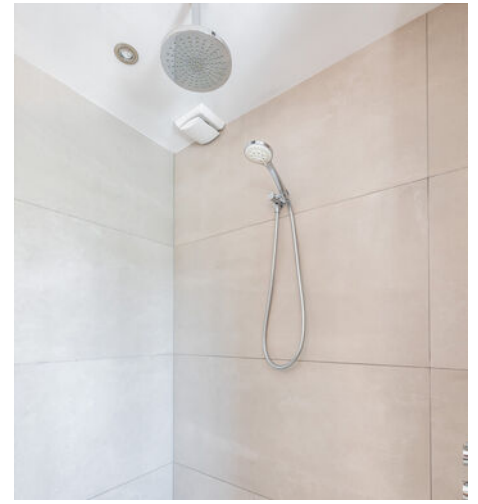




## Open woonkeuken

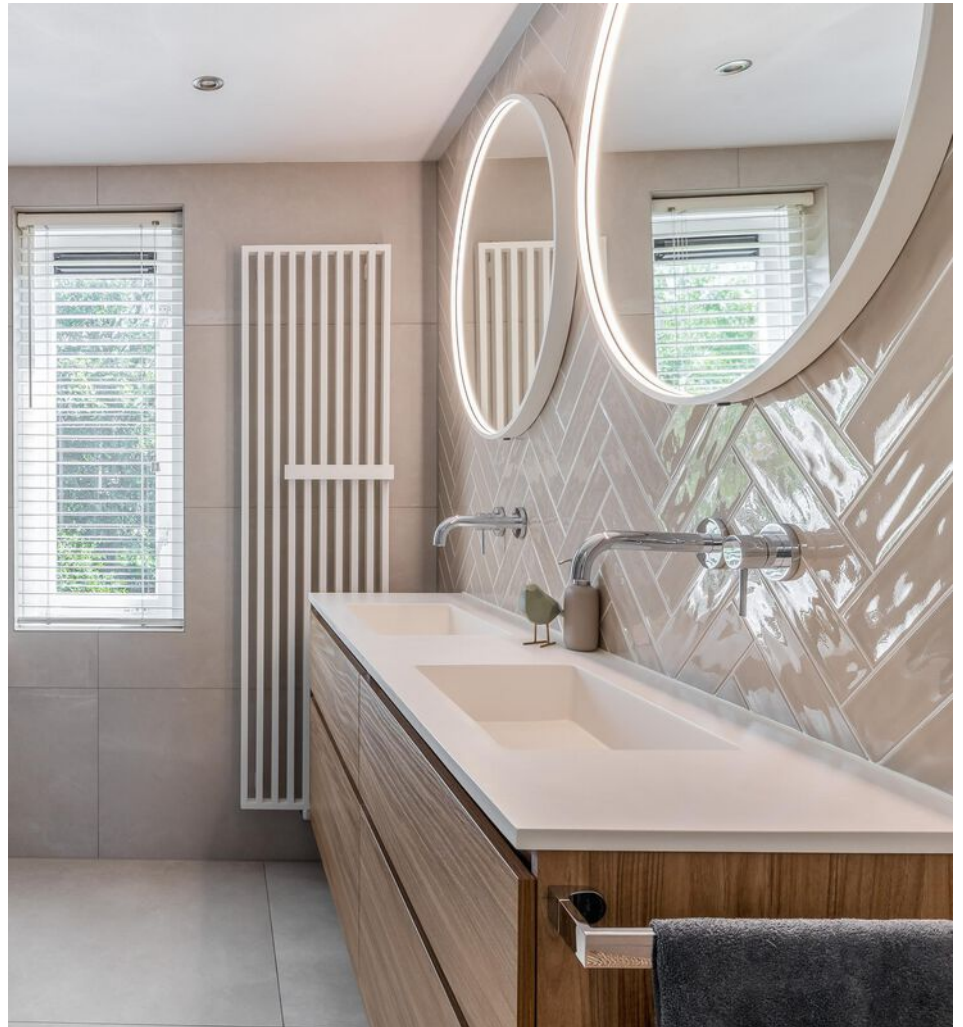
De woonkeuken is aan de achterzijde gesitueerd. Via openslaande deuren bereik je de tuin, waardoor je op zomerase dagen binnen en buiten mooi met elkaar verbindt. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker granieten werkblad en bestaat uit een recht keukenmeubel en een kookeiland. De keuken is uitgerust met een koel-/vriescombinatie, combi-oven, 5-pits fornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en een close-in-boiler. Via een loopdeur is eveneens de tuin bereikbaar.





## Moderne badkamer en drie slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is in 2023 volledig gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt met fraaie beige vloer- en wandtegels en een gestuct plafond met inbouwspots. De ruimte beschikt over een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel en inbouwkransen, twee spiegels met verlichting, een ruime douche met regendouche en handdouche, een inbouwcloset, designradiator en elektrische vloerverwarming. Tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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





## Ruime kamers

De slaapkamers zijn allen netjes afgewerkt met strak stucwerk en een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief. Eén slaapkamer beschikt over een eigen wastafel en twee kamers zijn voorzien van airconditioning.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vierde slaapkamer is bijzonder ruim en beschikt over veel bergruimte achter de knieschotten.



Meerijstad Makelaardij presenteert

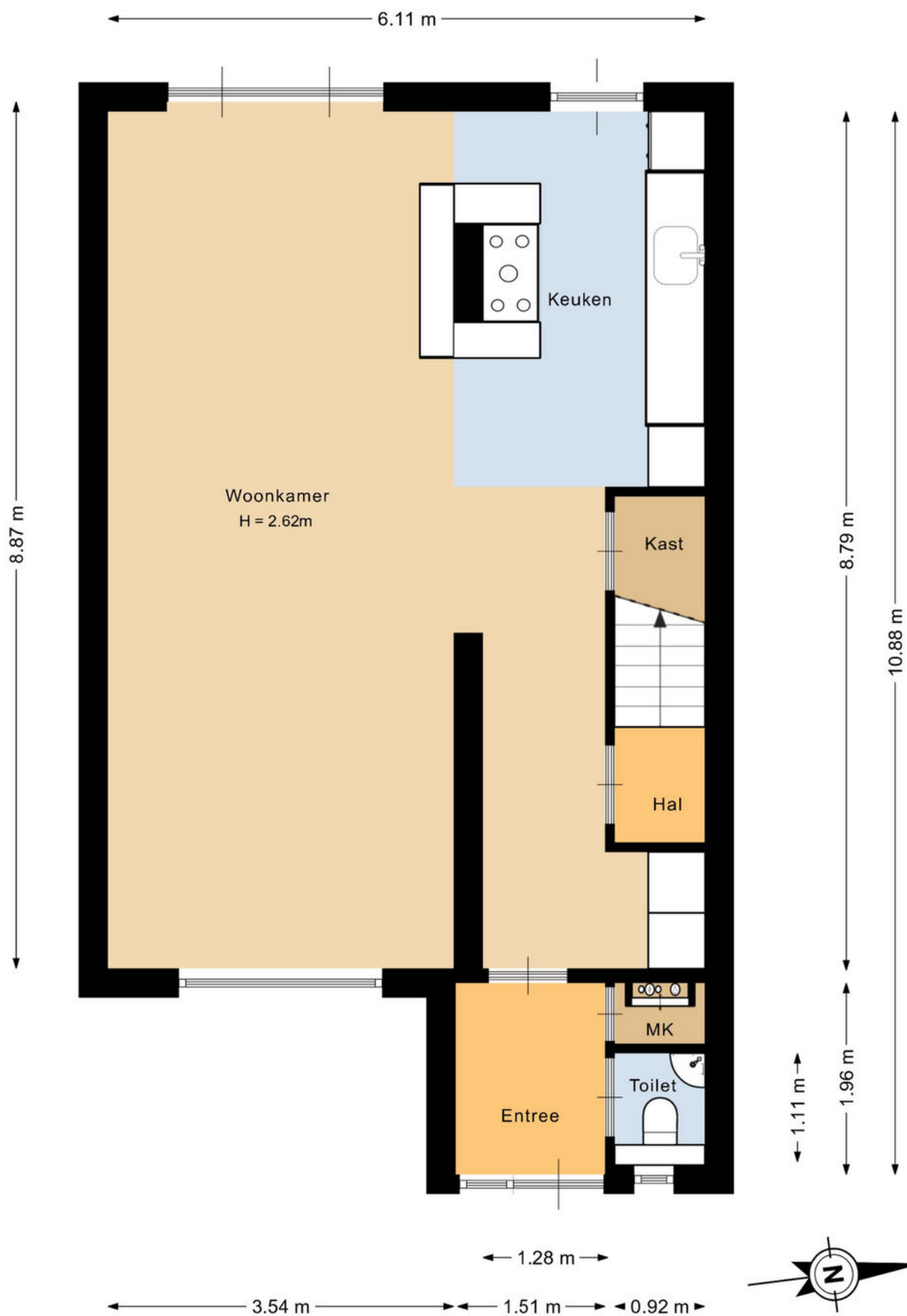
# Buiten

## GENIETEN!

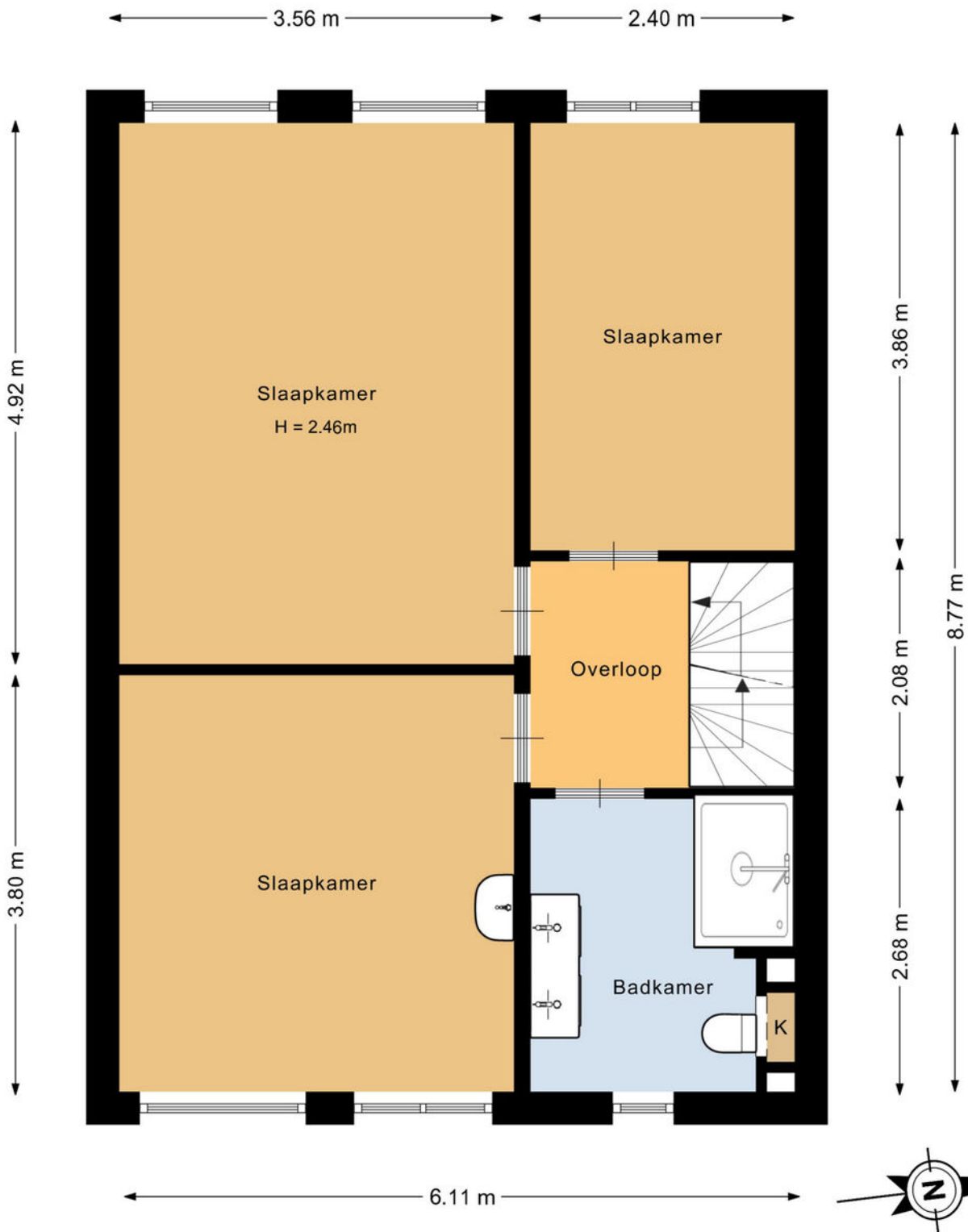
De achtertuin is bereikbaar via een eigen achterom en is sfeervol en verzorgd aangelegd met een terras, gazon, borders, vaste beplanting en sierkiezel. Hierdoor ontstaat een gezellige en uitnodigende buitenruimte waar je optimaal kunt genieten van rust en privacy. Dankzij de gunstige ligging op het westen geniet je hier van veel zon. Aan de woning is een zonneluifel bevestigd, zodat je ook op warme dagen heerlijk buiten kunt zitten. Op het dak van de woning liggen maar liefst 15 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een duurzamer wooncomfort. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande garage met af te sluiten carport. De garage is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het parkeren van een auto en fietsen, evenals het opbergen van (tuin)gereedschap. Daarnaast is deze ruimte uitermate geschikt voor een salon of kantoor aan huis.



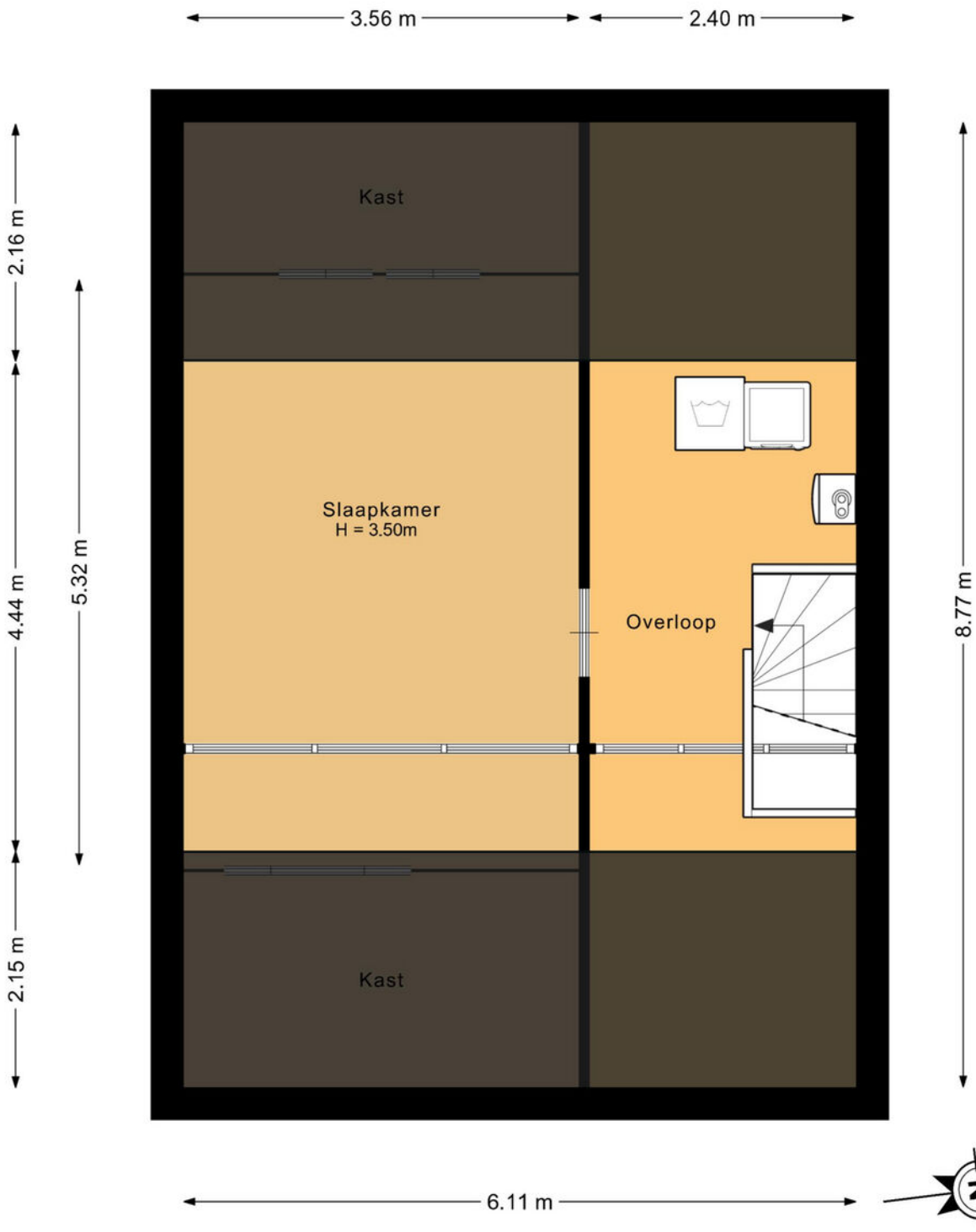




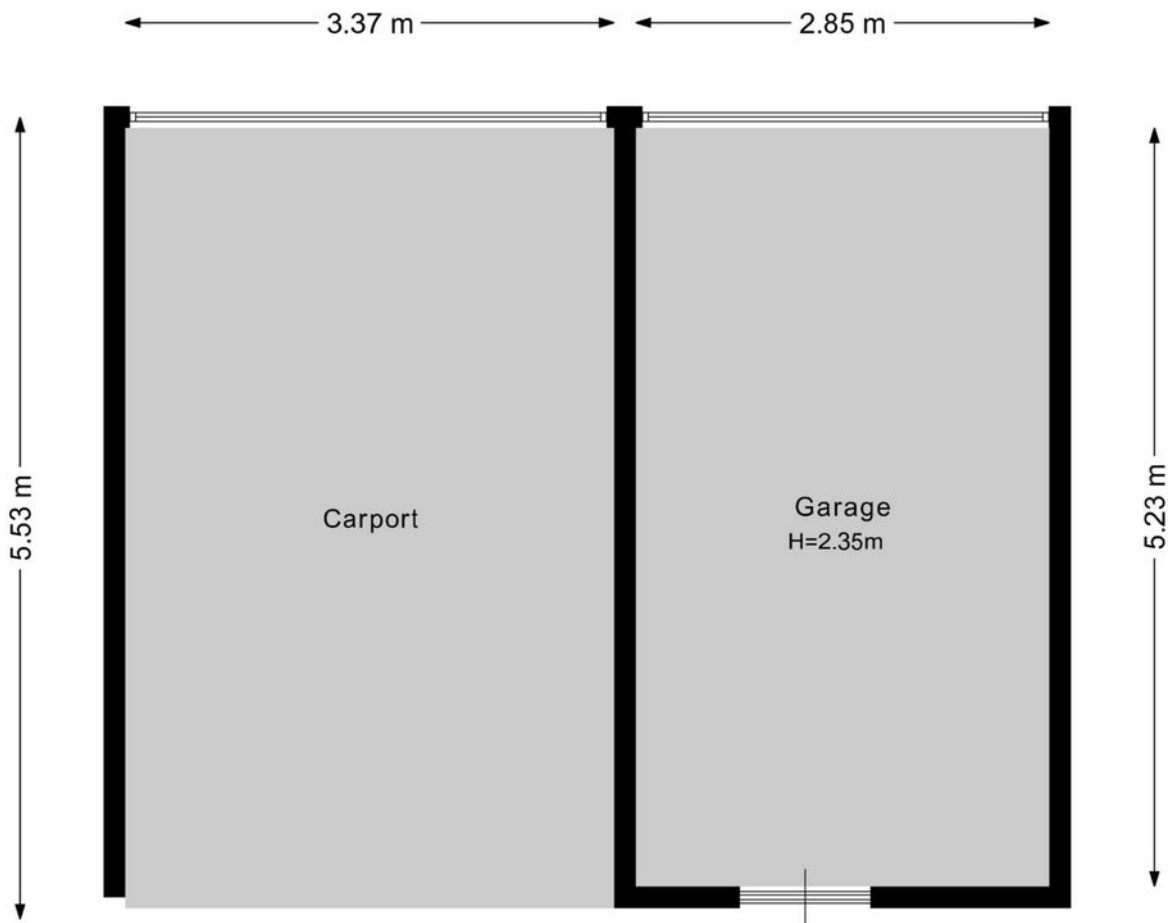
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



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





<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel Sectie K Perceel 1013</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast begane grond			X
- TV kast, kleding kasten, lade kast zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC eerste etage	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- waterkoker		X	
- Koelkast garage		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- elektrische verwarming	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- waterontharder		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
pijp in. grond ter voorbereiding aanleg laadpunt bij garage aanwezig van garage tot aan meterkast	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinslang haspel		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X	
klik aan klik uit systeem		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- sproeiinstallatie exclusief timer	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’**