

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Erp Klaverweide 19

Vraagprijs € NaN,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2011
- Perceeloppervlakte: 164 m²
- Inhoud: 477 m³
- Woonoppervlakte: 133 m²
- Garage: geen garage
- Slaapkamers: 3 (4e mogelijk)
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Atag 2012, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk, vrij uitzicht



Meerijstad Makelaardij presenteert

FRAAI & INSTAPKLAAR!

Aan de rand van Keldonk, in een jonge woonwijk staat deze fraaie tussenwoning. Gebouwd in 2011, goed afgewerkt en onderhouden. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken, een riante badkamer, separaat toilet op de verdieping, drie slaapkamers en een open tweede verdieping. De verzorgde achtertuin ligt op het gunstige zuidoosten waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin heeft een eigen achterom en een berging. Aan de voorzijde ligt een fraai aangelegd park waar je vanuit de woning een heerlijk uitzicht op hebt. De woning bevindt zich in een aantrekkelijke woonwijk met het levendige dorp Erp op slechts 10 minuten fietsafstand.





Ligging

Deze woning is gelegen in een jonge woonwijk in Keldonk, een rustige en kindvriendelijke wijk met alleen bestemmingsverkeer. Hier woon je gegarandeerd comfortabel en zorgeloos! In Keldonk vind je een basisschool en diverse sportvoorzieningen. Voor uitgebreide voorzieningen ben je snel in de nabijgelegen centra van Erp en Veghel, waar je onder andere winkels, scholen en sociale voorzieningen aantreft. Binnen 10 autominuten ben je bij de populaire Noordkade in Veghel, met een Jumbo Foodmarkt, sportschool, restaurants, bioscoop en diverse recreatiemogelijkheden. Ook steden als Uden, Eindhoven en Nijmegen zijn gemakkelijk en snel bereikbaar.

Woonkamer

Je komt binnen in de hal met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een donkere tegelvloer die doorloopt over de gehele begane grond. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Hierdoor kun je vanuit de zithoek heerlijk weids wegkijken naar de groenvoorziening en weilanden aan de voorzijde. In de woonkamer vind je ook een trapkast, handig voor het opbergen van proviand.





Woonkeuken

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en heeft openslaande deuren naar de tuin, zodat op mooie dagen de tuin bij de keuken betrokken kan worden. De keuken is uitgerust met een groot keukenmeubel met veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en een vaatwasser. Aansluitend aan de keuken kom je in een praktische bijkeuken met een wastafel, loopdeur naar de tuin en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Grote kamers

Overloop met aansluitend drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met inbouwcloset. De slaapkamers zijn goed afgewerkt met strak stucwerk, decoratief wandbehang en vloerbedekking.



Riante badkamer

De riante badkamer is voorzien van een bruine vloertegel en beige tegelwanden en uitgerust met een heerlijk ligbad, een inloofdouche en een badkamermeubel met twee wastafels, een spiegel en een designradiator. Tevens beschikt de badkamer over mechanische ventilatie en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.





Ruime tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier staat de cv-installatie opgesteld en bevinden zich de witgoedaansluitingen. Door het plaatsen van een groot dakkapel is deze ruimte zeer royaal te noemen en is het eenvoudig mogelijk om een vierde slaapkamer te realiseren.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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

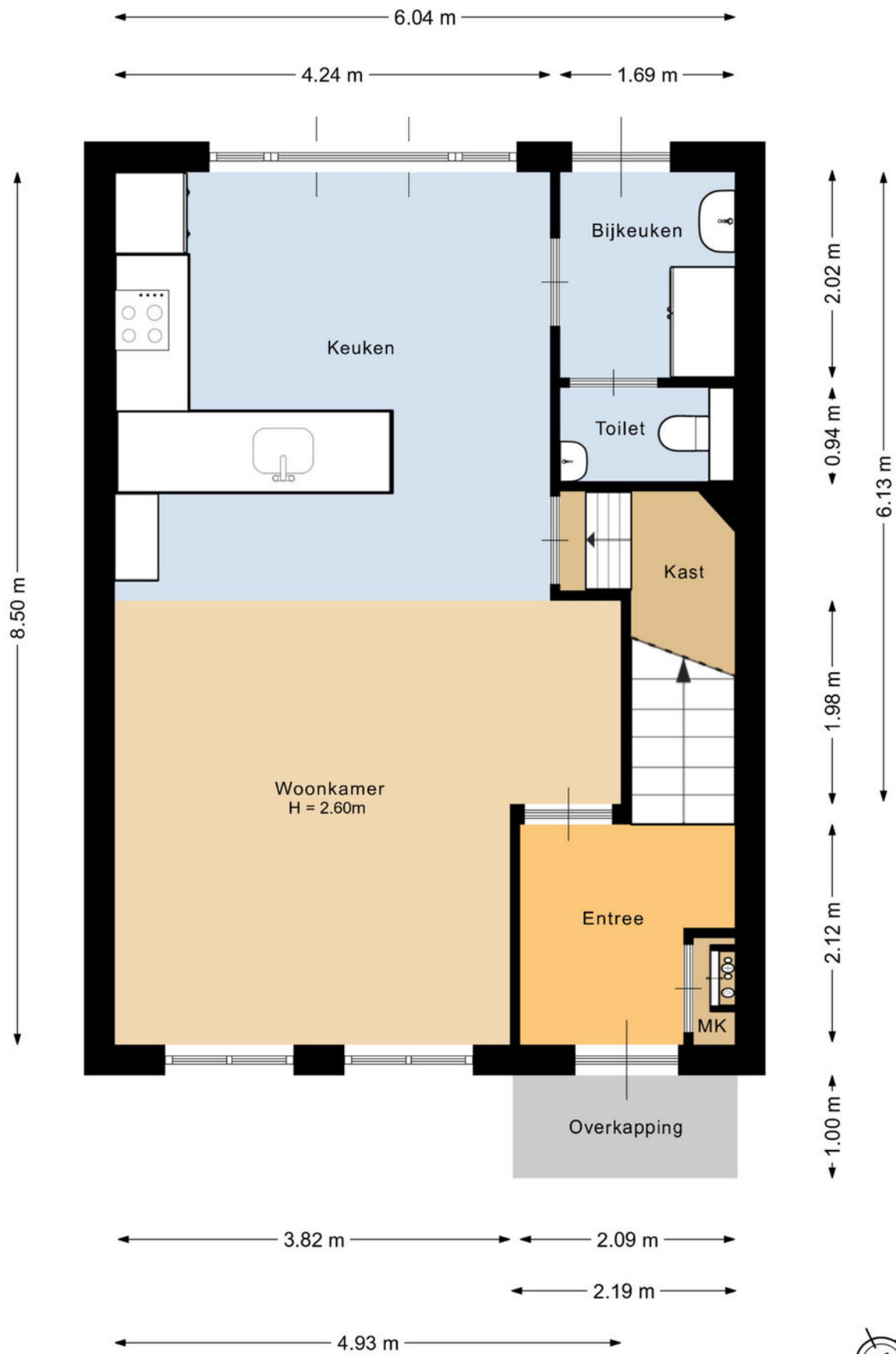




Fraaie achtertuin op het zuidoosten

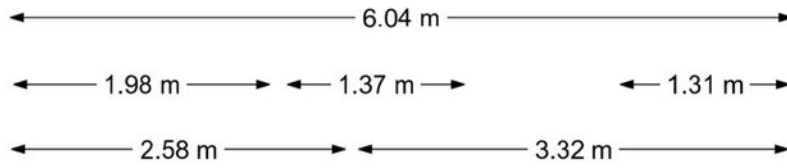
De verzorgde achtertuin is ideaal gelegen op het zonnige zuidoosten, waardoor je hier de hele dag door van veel zonuren kunt genieten. De tuin is fraai aangelegd met een stenen terras, siergrind en borders met vaste beplanting. Achterin de tuin staat een berging, voorzien van elektra, voor het stallen van je fiets en opbergen van (tuin)gereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom.





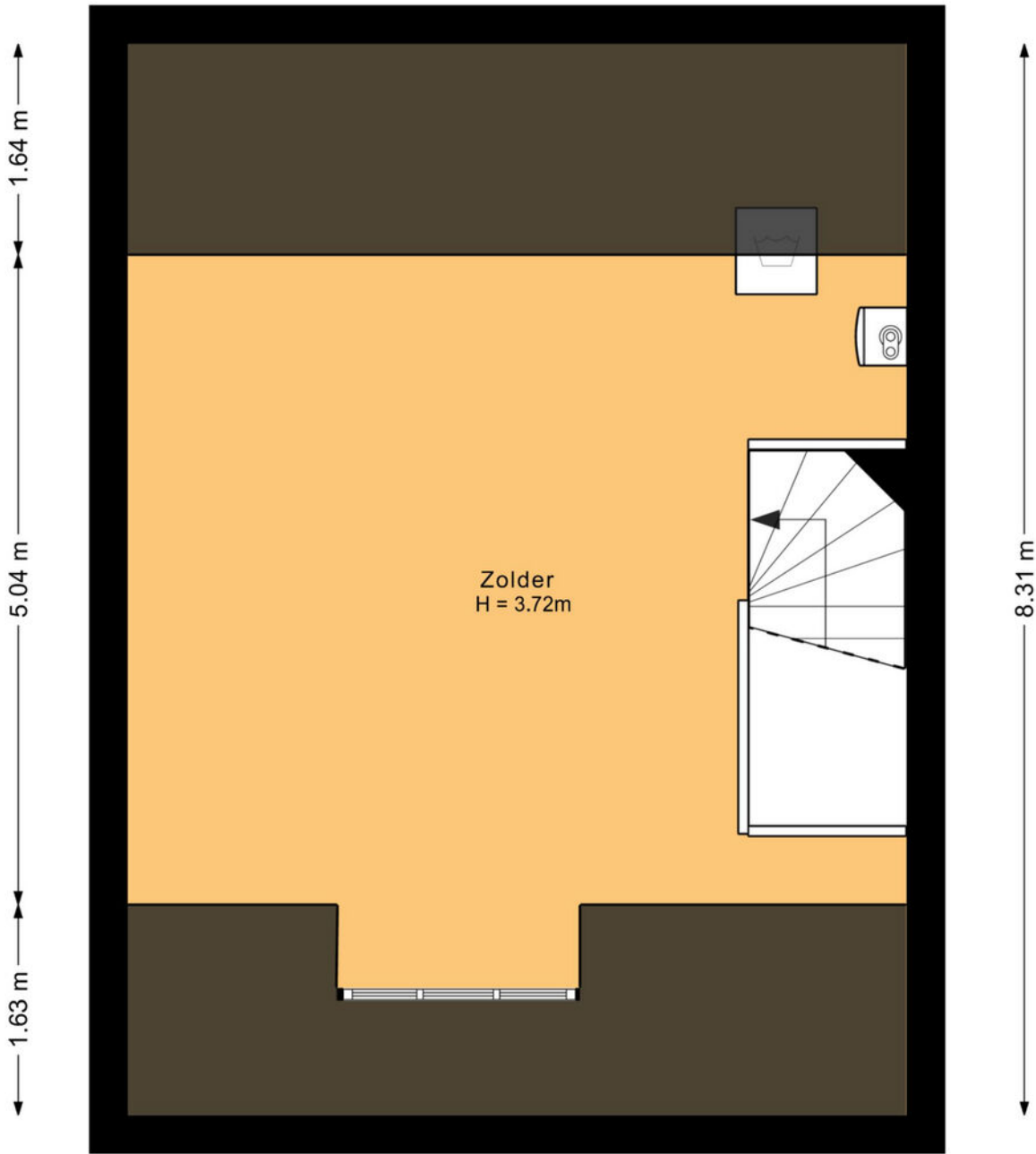
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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



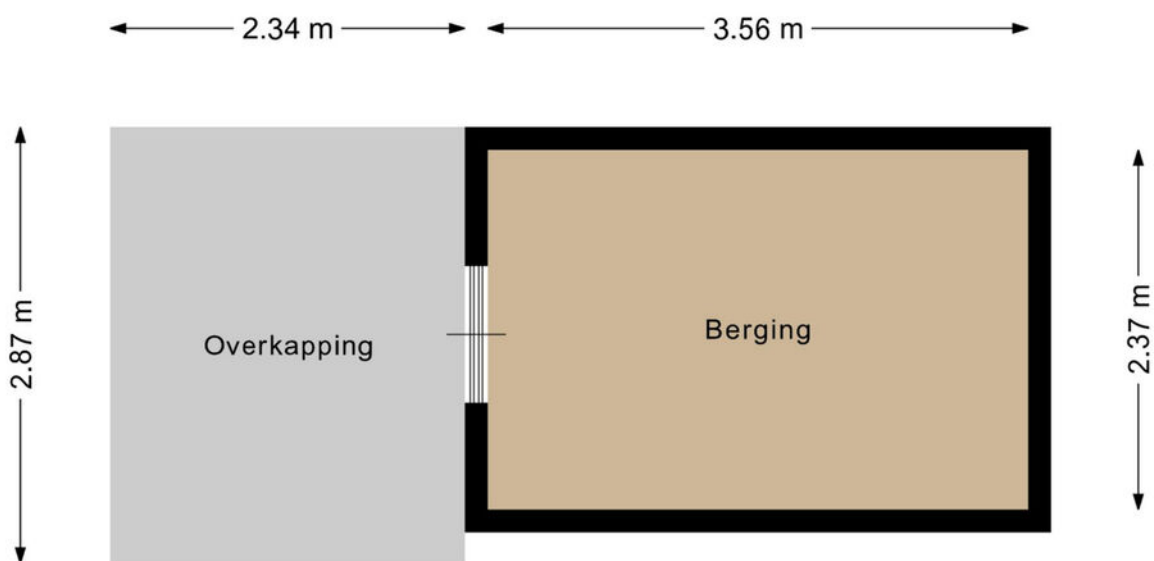


Zolder
H = 3.72m

6.04 m

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>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Erp</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2047</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
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 databankenrecht.

Kadastrale kaart

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

Hein van den Heuvel
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast	X		
- zwarte hangplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- bank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
extra dakpannen en bestratingstenen wat ligt in het schuurtje	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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’**