

TE KOOP



Tijmveld 61, Veghel

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
131 m²

Perceeloppervlakte
195 m²

Inhoud
550 m³

Bouwjaar
1990

Energie label
A

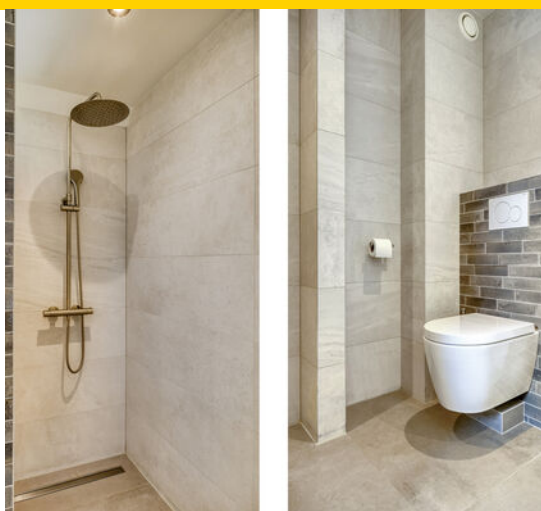
> Omschrijving

Ben je op zoek naar een verrassend ruime en keurig afgewerkte woning waar je direct kunt intrekken? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in een geliefde woonomgeving van Veghel zeker een bezichtiging waard. De woning is gebouwd in 1990 en beschikt over een royale leefruimte, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een grote garage met verdiepingsvloer, een carport én een zonnige achtertuin op het zuiden. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd met muur-, vloer- en dakisolatie, voorzien van dubbel glas en uitgerust met 9 zonnepanelen (2022), wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat en lagere energielasten.

Via de carport aan de zijkant van de woning bereik je de entree. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang en de in 2023 vernieuwde toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal kom je in de woonkamer, waar direct de royale leefruimte opvalt. De woning is zowel aan de voor- als achterzijde uitgebouwd, waardoor er een bijzonder ruime indeling is ontstaan. Aan de voorzijde is een karakteristieke erker gerealiseerd. Dankzij de grote raampartijen profiteer je hier van veel natuurlijk licht en is er ruimte ontstaan voor een royale zithoek. Aansluitend bevinden zich de eethoek en de open keuken. De nette keuken uit 2015 is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een recent vernieuwde vaatwasser en oven (beide 2025).

De gehele leefruimte is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een fraaie eikenhouten vloer (2020). In de uitgebouwde delen is bovendien vloerverwarming aanwezig. De uitbouw aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als speelruimte, maar leent zich ook uitstekend voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbyruimte of extra zitkamer. Dankzij de openslaande deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de tuin. Daarnaast beschikt de begane grond over een separate gang met toegang tot de garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers zijn afgewerkt met gespoten wanden en plafonds en voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Deze ruimte is ingericht met een inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met badmeubel en een designradiator. Verder beschikt deze verdieping over een separate wasruimte. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en de omvormer van de zonnepanelen. Een praktische ruimte die naast het wassen en drogen ook geschikt is voor het opbergen van spullen.





De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich een separate bergruimte met de cv-opstelling. Vanuit hier is de derde slaapkamer toegankelijk. Net als de overige verdiepingen is ook deze verdieping netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

De woning beschikt daarnaast over een royale garage met verdiepingvloer. De garage beschikt over water, elektra, een gasaansluiting en openslaande deuren. Dankzij de praktische verdiepingvloer, bereikbaar via een vaste trap, is er volop ruimte voor opslag. De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is deels voorzien van bestrating en deels van kunstgras en biedt meerdere fijne zitplekken. Onder de overkapping creëer je eenvoudig een comfortabele plek in de schaduw, terwijl er ook volop ruimte is om van de zon te genieten.

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning op een aantrekkelijke locatie in Veghel
- Bouwjaar 1990 en voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie en dubbel glas
- Royale leefruimte door uitbouwen aan zowel de voor- als achterzijde
- Karakteristieke erker aan de voorzijde met veel natuurlijke lichtinval
- Open keuken (2015) met diverse inbouwapparatuur
- Strak afgewerkte begane grond met gestucte wanden en plafonds en een eikenhouten vloer (2020)
- Drie slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Moderne badkamer en toiletruimte, beide vernieuwd in 2023
- Royale garage met verdiepingvloer
- Verzorgde achtertuin op het zuiden met overkapping

Locatie:

- Rustig gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving
- Uitstekend bereikbaar met snelle verbinding naar uitvalswegen en voorzieningen binnen handbereik
- De "Parel van de Meijerij".
- Deze naam dankt Veghel aan de regionale functie die het dorp kende en de stedelijke ontwikkeling in de 19e en 20e eeuw.
- Veghel beschikt over een gezellig centrum met ruim voldoende faciliteiten
- Daarnaast heeft Veghel een rijk verenigingsleven.
- Door de gunstige ligging aan de Zuid-Willemsvaart en de A50 biedt Veghel veel werkgelegenheid.

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	voor- & achtertuin
Garage	aangebouwde stenen garage met carport
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, c.v.-ketel







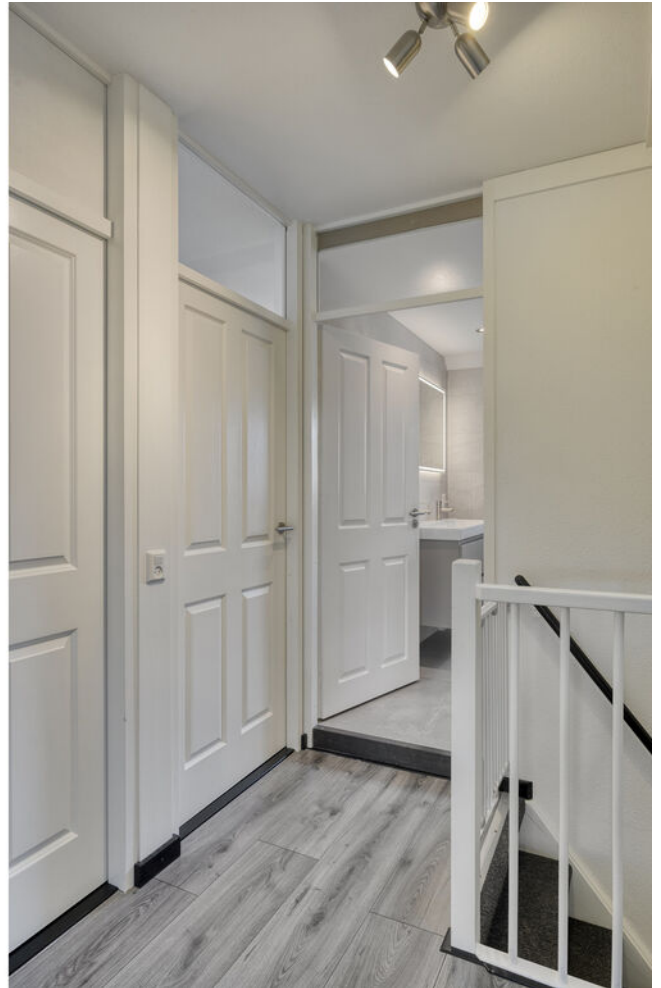




































> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond

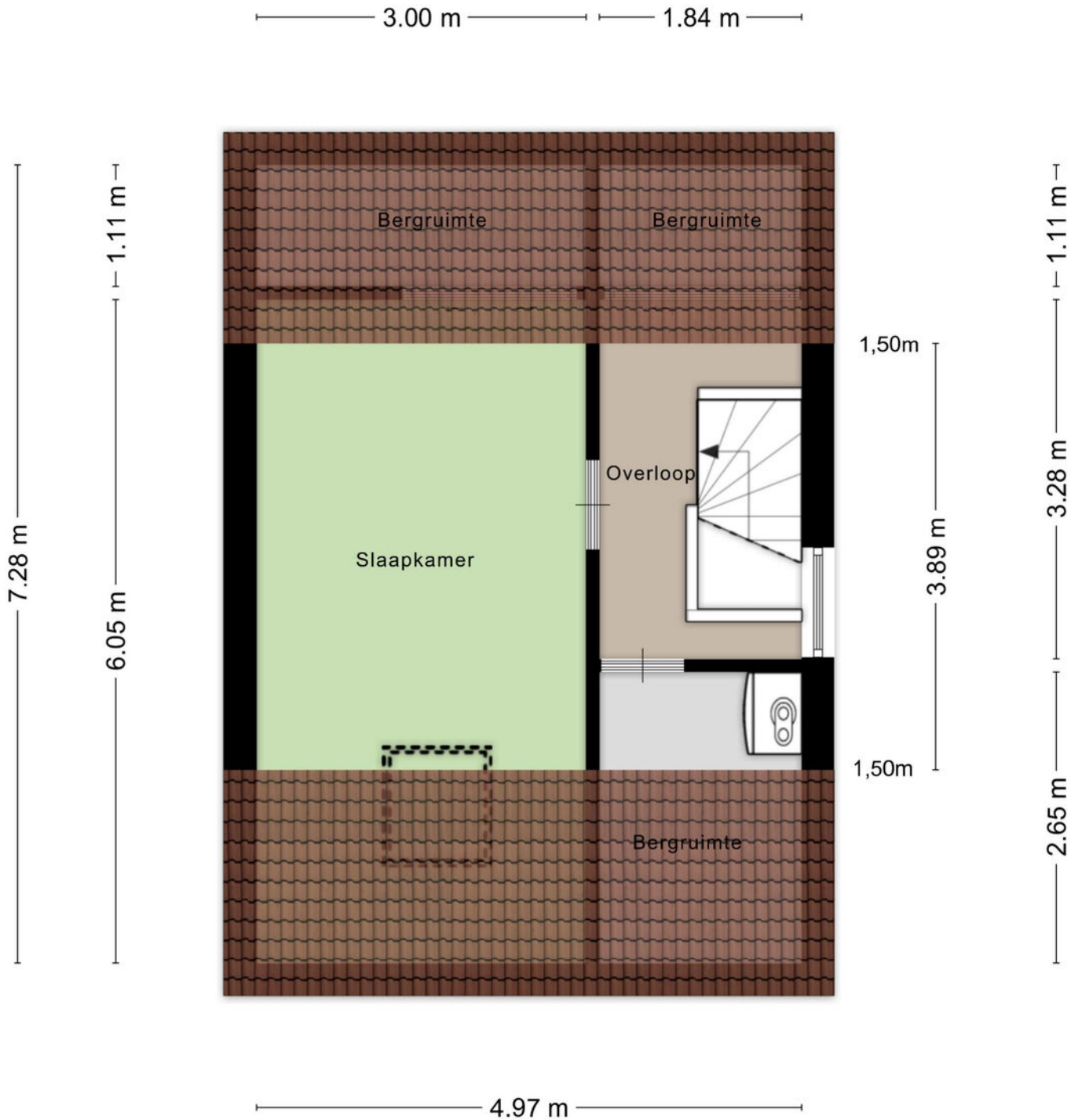


> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Tijmveld 61

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veghel	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1162	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Garageverlichting	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast waskamer	X			
- Kapstok		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Traphekje		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Legplanken	X			
- Wijnrek		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

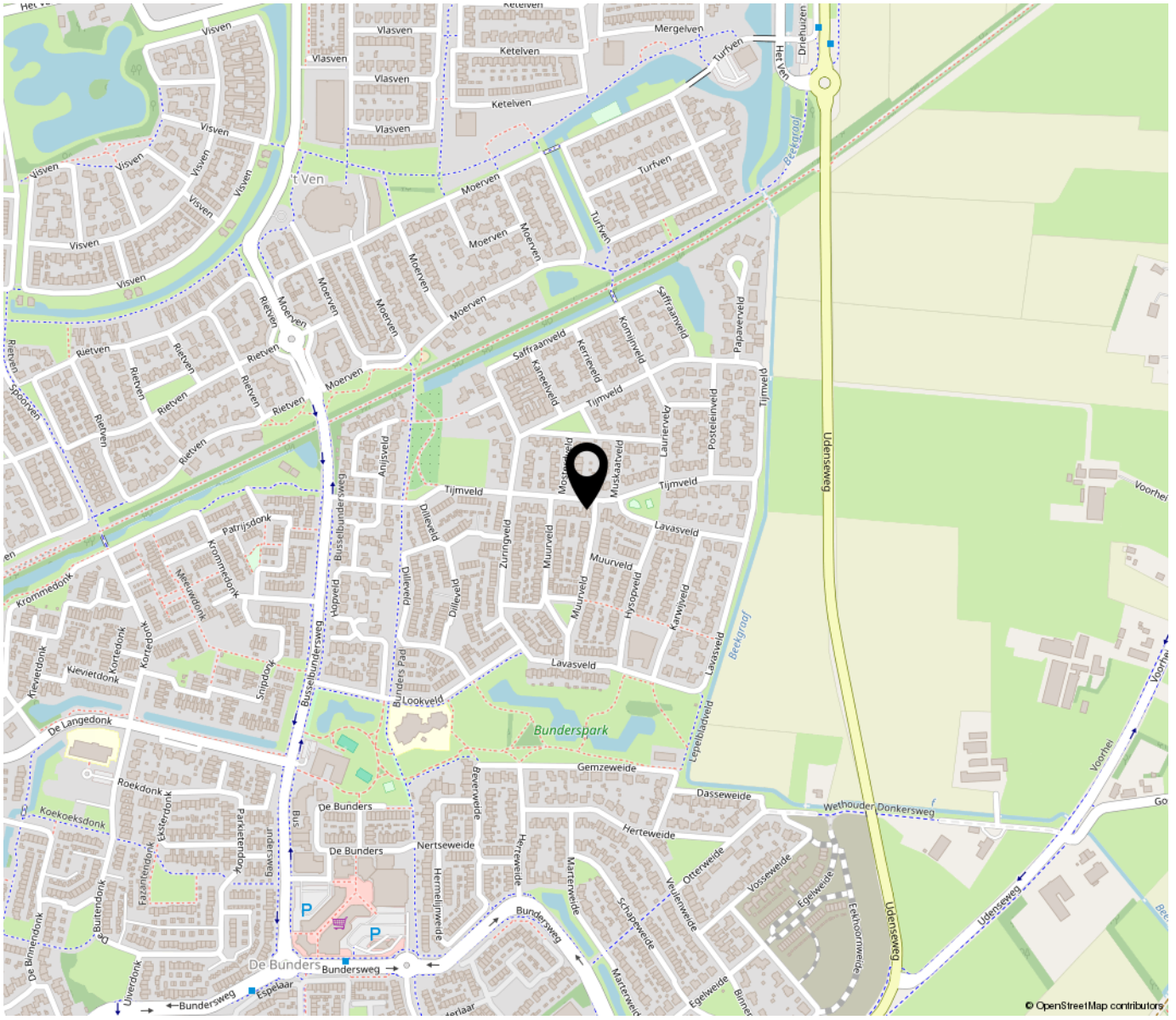
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Handdoekrek	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

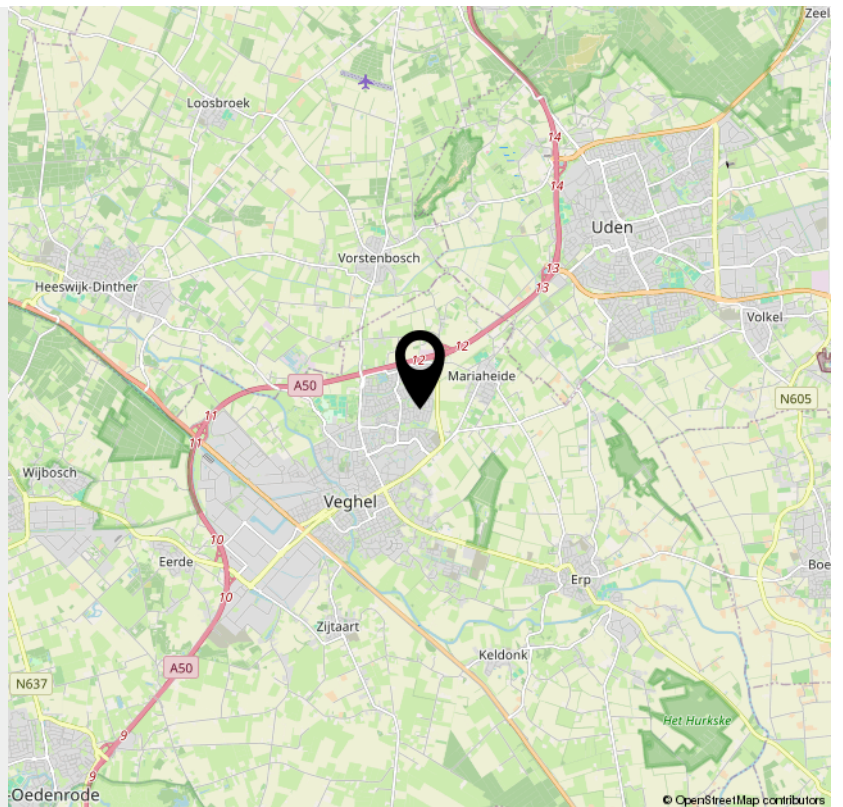
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Appelboompje uit de voortuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Losse stellingen		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Parasol	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

