

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**Lijsterbesstraat 10**

Vraagprijs € 589.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1965
- Perceeloppervlakte: 218 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 546 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>
- Parkeren: oprit en carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noord
- De cv-ketel: Remeha HR, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

# Verrassend ruim!

Deze leuke tweekapper biedt opvallend veel ruimte en wooncomfort. De woning beschikt over een royale woonkamer, een aparte woonkeuken, een nette badkamer en maar liefst vier slaapkamers. De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin biedt volop gemak en aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, waarvan één onder de carport. De woning is gelegen aan de rand van het centrum van Veghel, in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met alle (sociale) voorzieningen binnen handbereik. Een comfortabele en verzorgde woning waar u zó in kunt trekken!





## Binnenkomst

Bij binnenkomst komt u in de ruime hal met de meterkast, trapopgang naar de verdieping, een praktische trapkast en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De hal is keurig afgewerkt met strak stucwerk en een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, die doorloopt in de woonkamer.



## Wat een ruimte!

De woonkamer is zeer royaal en biedt diverse mogelijkheden voor de inrichting. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde is er veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin en de keuken.





## Riante woonkeuken

De keuken bestaat uit een recht opgesteld keukenmeubel in een lichte kleurstelling met een wit werkblad en is voorzien van diverse lades, kasten en apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Een airconditioning zorgt voor extra comfort en via de openslaande deuren bereikt u de ruimte onder de carport. Een loopdeur geeft toegang tot de tuin.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

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





## Nette badkamer

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de trapopgang naar de tweede verdieping. De ruime badkamer is uitgevoerd met witte wandtegels en grijze vloertegels en beschikt over een inloofdouche, inbouwtoilet, een groot badkamermeubel met wastafel en twee kranen, een spiegel met verlichting en mechanische ventilatie.





## Ruime kamers

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en voorzien van een fraaie houten vloer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een eigen balkon. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.





## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-installatie, de omvormer van de 12 zonnepanelen en de aansluitingen voor de witgoedapparatuur. Dankzij de dakkapel is hier een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Deze kamer is afgewerkt met stucwerk, vloerbedekking en beschikt eveneens over rolluiken.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

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



## Buiten

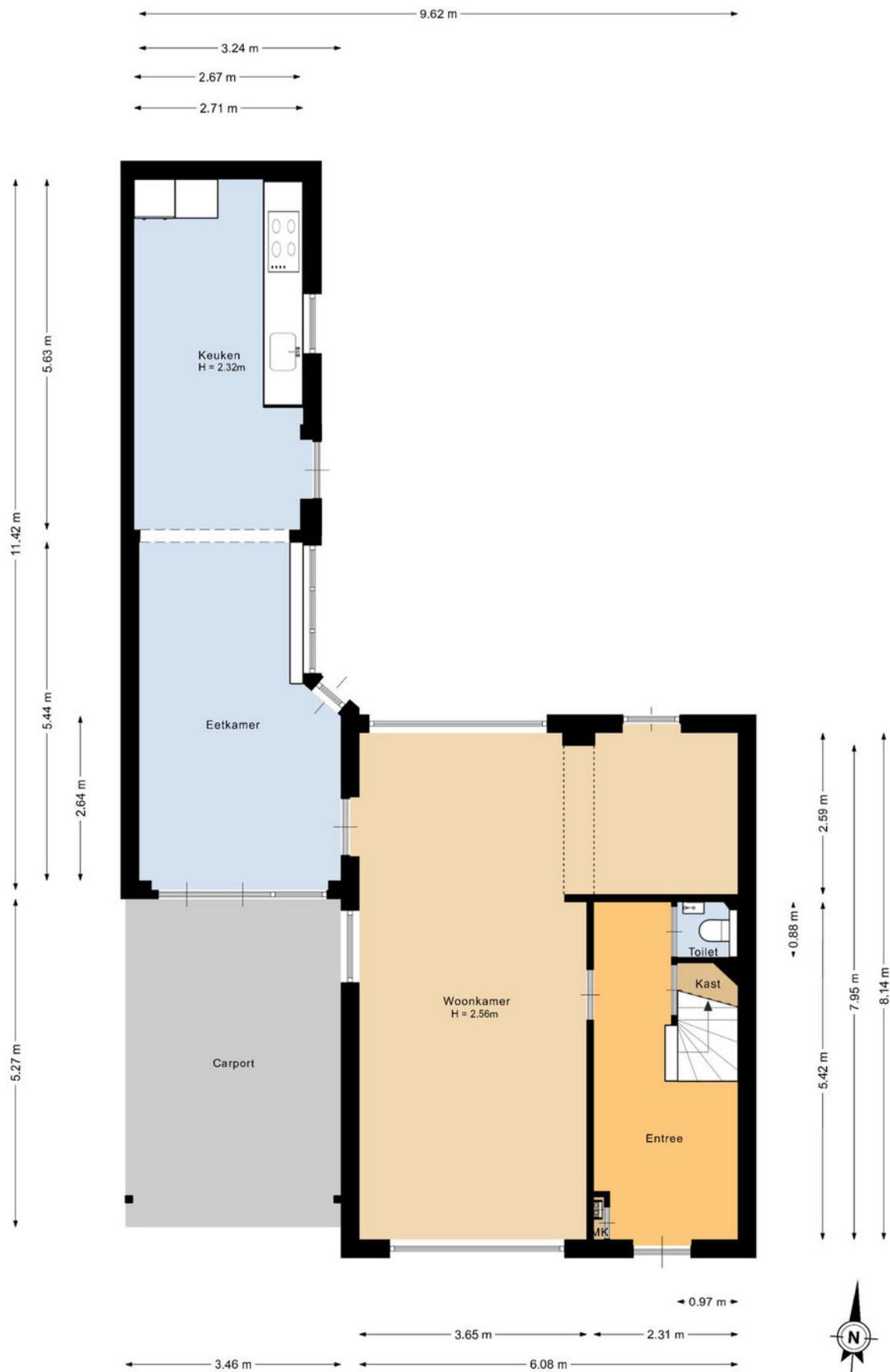
De voortuin is fraai aangelegd met sierbestrating, borders en vaste beplanting. Aan de linkerkant bevindt zich de eigen oprit met ruimte voor twee auto's, waarvan één onder de carport geparkeerd kan worden. De verzorgde achtertuin is volledig bestraat en voorzien van elektra, buitenverlichting en een buitenkraan.





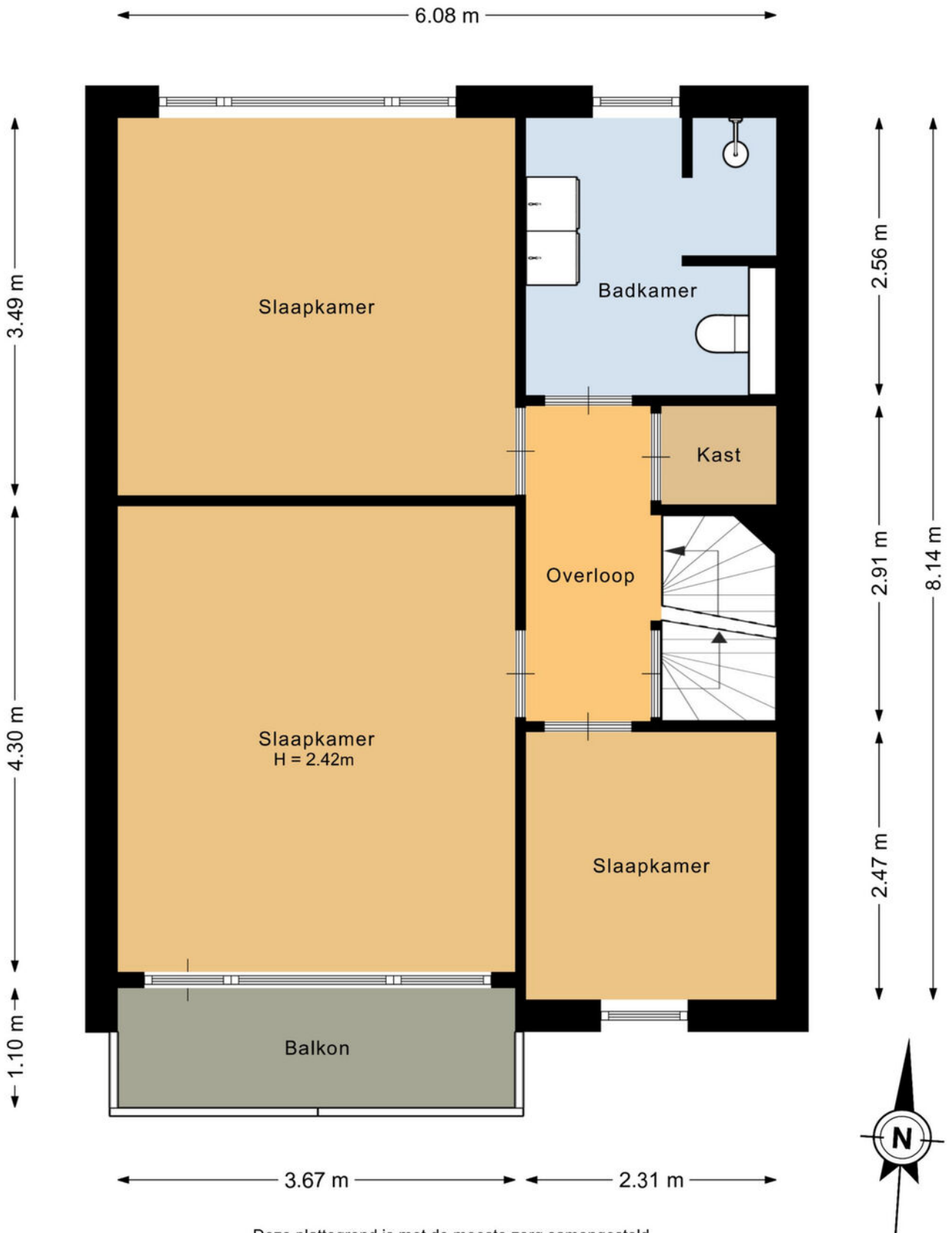
## Ligging

Deze woning is ideaal gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van het centrum van Veghel. Alle belangrijke voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, basis- en middelbare scholen en openbaar vervoer, bevinden zich op loop- en fietsafstand. Daarnaast bereikt u binnen enkele minuten met de auto de uitvalswegen A50 en N279. Hierdoor zijn onder andere Eindhoven, Uden, 's-Hertogenbosch en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

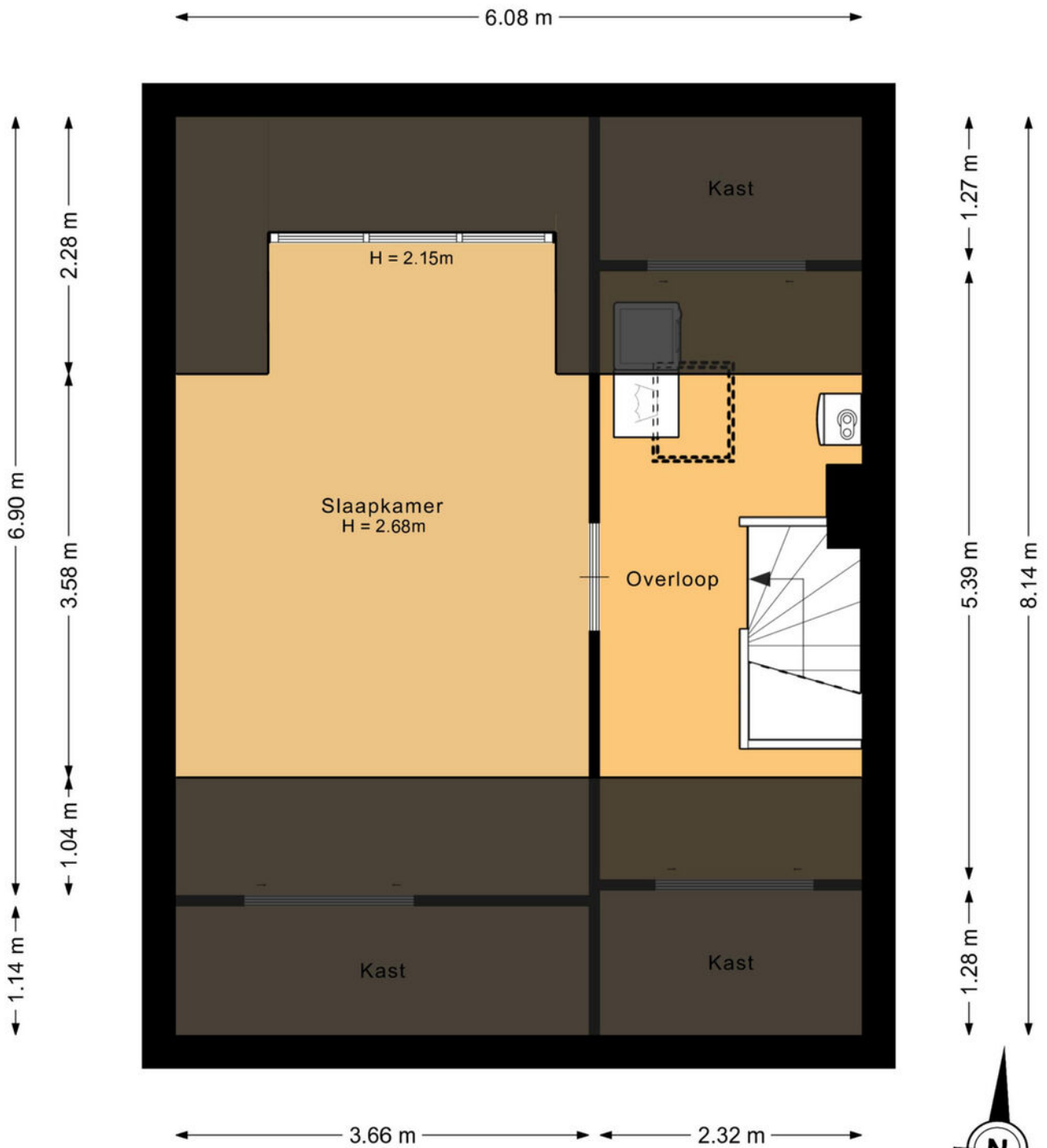


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegronden



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> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Veghel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 305</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

# 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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’**