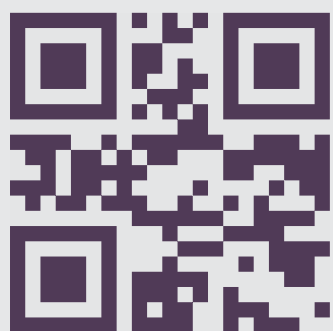




ZWIJSENHOF 45

5461 BG Veghel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.ZWIJSENHOF45.NL



SOORT APPARTEMENT
Benedenwoning



BOUWJAAR
2018



WOONOPPERVLAKTE
57 m²



INHOUD
220 m³



AANTAL KAMERS
2 (1 slaapkamer)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Instapklaar en duurzaam wonen met een eigen terras op een rustige, groene locatie

Comfortabel, energiezuinig en gelijkvloers wonen op een fijne locatie waar rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen samenkomen. Dat is precies wat dit moderne appartement aan de Zwijzenhof 45 in Veghel te bieden heeft. Dankzij de ligging op de begane grond profiteer je niet alleen van een eigen voordeur, maar ook van een heerlijk privéterras waar je in alle rust buiten kunt zitten. Het appartement is keurig afgewerkt, volledig voorzien van een stijlvolle visgraat PVC-vloer en beschikt over energielabel A, een WTW-installatie en comfortabele vloerverwarming door vrijwel de gehele woning. Hier woon je zorgeloos, duurzaam en op loopafstand van het centrum van Veghel, de Noordkade en prachtige natuur.

In het kort:

- Modern appartement op de begane grond
- Eigen entree en privéterras
- Energietabel A
- WTW-installatie voor verwarmen, koelen en ventileren
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met HR+++ beglazing
- Visgraat PVC-vloer door het gehele appartement
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Gezamenlijke fietsenberging en eigen berging
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voor- en achterzijde
- Op loopafstand van het centrum, de Noordkade en natuurgebied langs de Aa

Rondleiding

Via de eigen voordeur stap je binnen in de hal, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, het moderne toilet en de technische ruimte met de WTW-installatie en aansluitingen voor de wasmachine. Dit duurzame systeem verzorgt niet alleen de verwarming, maar kan de woning in de zomer ook aangenaam koelen en zorgt bovendien continu voor een gezond binnenklimaat door de ventilatie. De filters van het systeem zijn in 2025 nog vervangen.

Vanuit de hal bereik je de slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer is prettig van formaat en dankzij het grote raam heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De badkamer is voorzien van een ruime douche en een wastafel met meubel.

Vervolgens kom je in de woonkamer, waar direct de grote raampartijen in het oog springen. Deze zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de ruimte een open en ruimtelijk gevoel. De fraaie visgraat PVC-vloer loopt door het gehele appartement en vormt samen met de strakke afwerking een sfeervol geheel.

De keuken staat in een praktische hoekopstelling en is uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling. Uiteraard is deze compleet uitgerust met een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Vanuit de keuken kijk je uit over de woonkamer en het terras, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan.

Een van de grootste pluspunten van dit appartement is zonder twijfel het terras. Vanuit de woonkamer loop je er direct naartoe. Doordat het terras iets hoger ligt dan het leefgedeelte geniet je zowel binnen als buiten van verrassend veel rust. De groene hagen rondom zorgen voor een rustige en beschutte sfeer, waardoor het voelt als een verlengstuk van de woonkamer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of een gezellige eettafel om optimaal van het buitenleven te genieten.

Comfortabel en duurzaam wonen

Dit appartement is gebouwd met oog voor de toekomst en biedt een hoog wooncomfort. De combinatie van de WTW-installatie, volledige vloerverwarming, HR+++ beglazing, kunststof kozijnen en energielabel A zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen en lage energielasten. De woning wordt efficiënt verwarmd, kan in warme periodes licht gekoeld worden en beschikt over een uitstekend ventilatiesysteem dat continu frisse lucht aanvoert.

Berging en parkeren

In de kelder beschikt het appartement over een eigen privéberging, ideaal voor het opbergen van fietsen en andere spullen. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het appartementencomplex zijn volop parkeerplaatsen beschikbaar.

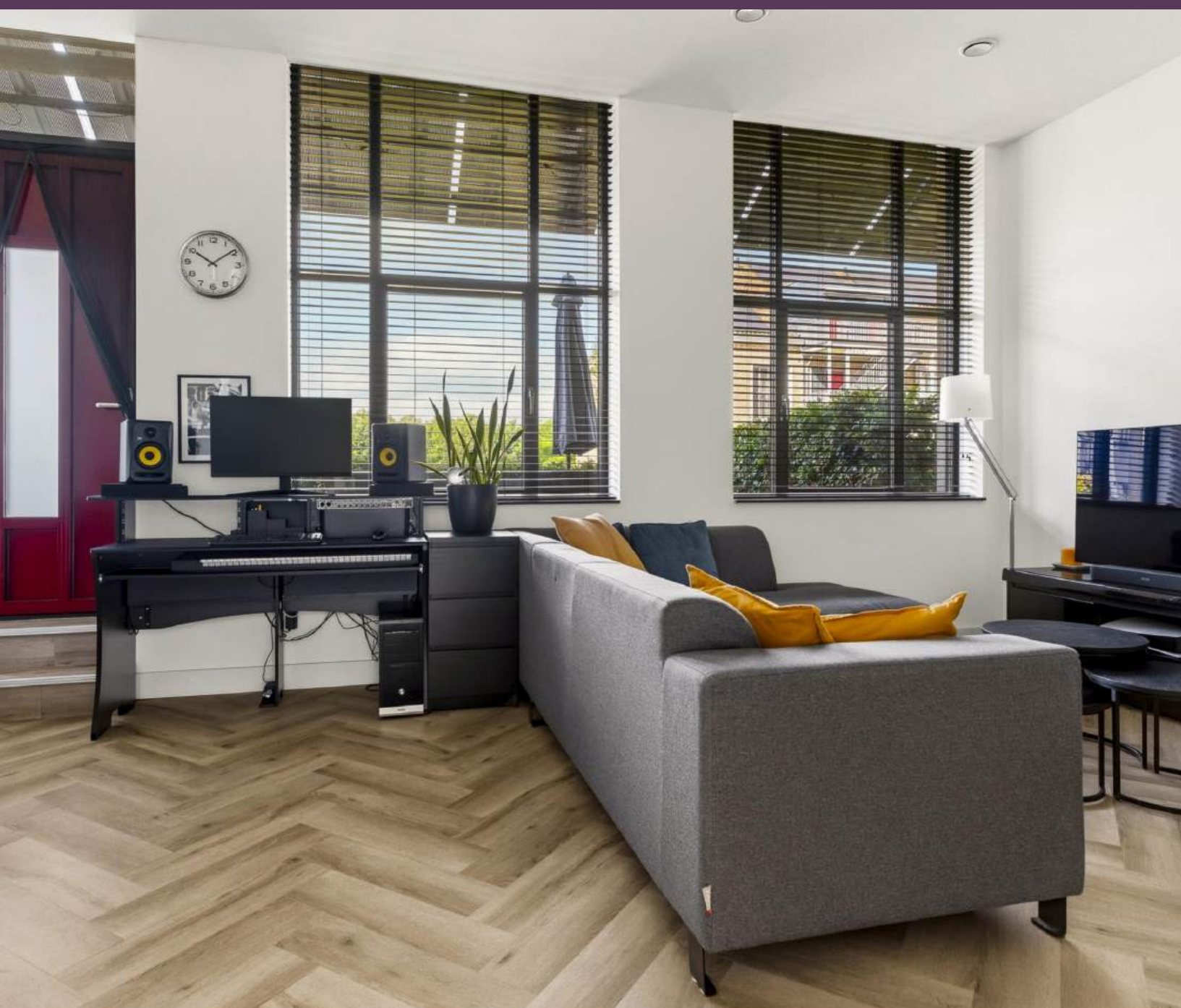
Wonen in Zwijzenhof

Het appartement maakt deel uit van Zwijzenhof, een eigentijdse woonomgeving die is gerealiseerd op de locatie van het voormalige Zwijzen College. Deze bijzondere geschiedenis geeft de wijk een eigen karakter, terwijl de moderne architectuur en duurzame bouw zorgen voor hedendaags wooncomfort.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Je woont in een rustige, parkachtige omgeving met veel groen en water, terwijl het levendige centrum van Veghel zich op slechts enkele minuten lopen bevindt. Ook de Noordkade, met haar gezellige terrassen, restaurants, bioscoop en culturele voorzieningen, ligt binnen handbereik. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen richting de A50 en N279 bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

Voor een wandeling of een sportieve ronde hoef je niet ver. Binnen enkele minuten sta je langs de rivier de Aa of wandel je door de groene omgeving rondom het Moeders Gat. Juist deze combinatie van rust, natuur en uitstekende bereikbaarheid maakt wonen aan de Zwijzenhof zo geliefd.

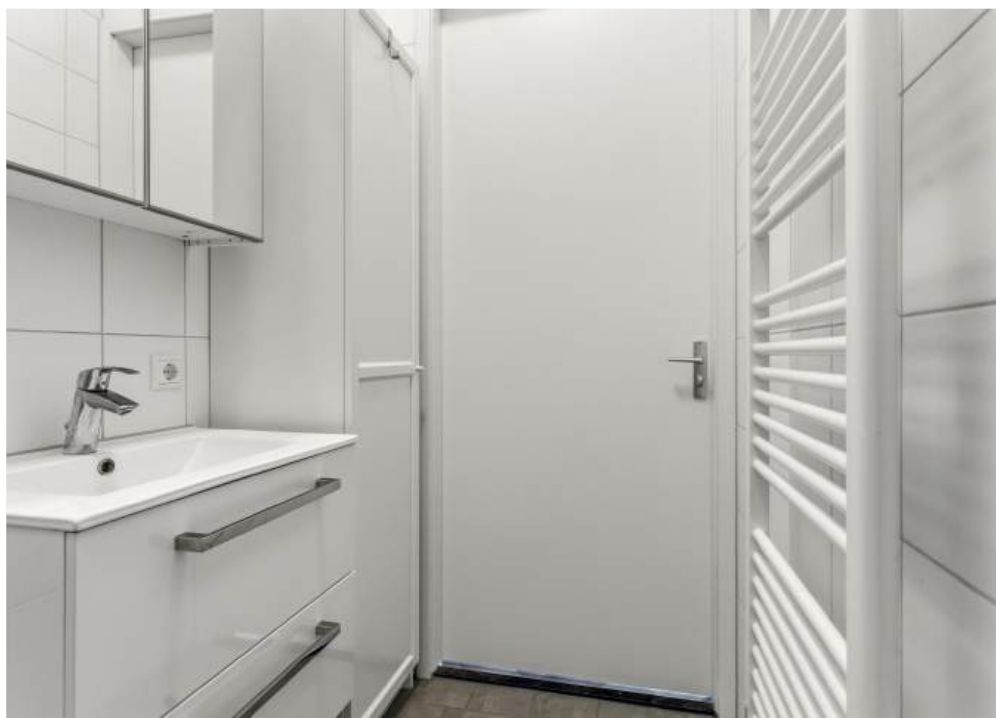
Disclaimer: Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en zijn gemeten conform de branchebrede meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580.

















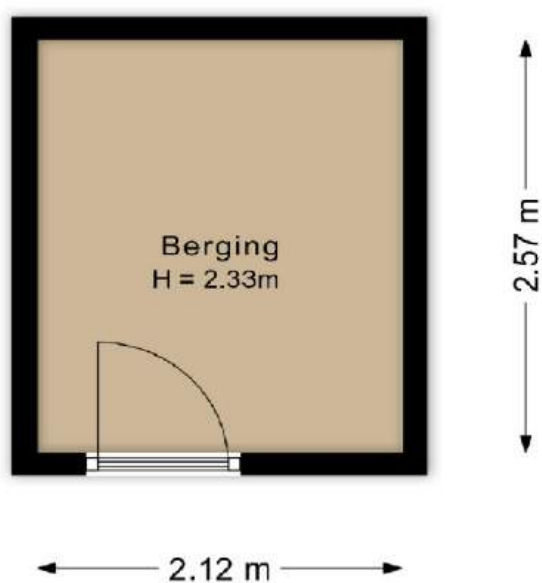
BEGANE GROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING

Zwijzenhof 45 Veghel
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Goed om te weten als je een woning koopt

Bij de aankoop van een woning komt van alles kijken. Om het je makkelijk te maken, hebben we de belangrijkste punten overzichtelijk voor je samengevat.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning betaal je naast de koopsom ook kosten koper. Denk aan:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Hypotheek- en advieskosten
- Eventuele aankoopmakelaarskosten
- Taxatiekosten

Financieel onderzoek & bouwkundige keuring

Voor je een bod uitbrengt is het belangrijk om te weten waar je financieel én bouwkundig aan toe bent. Denk aan je maximale hypotheek, maandlasten en eventuele kosten voor verduurzaming of toekomstig onderhoud.

Onze partner De Hypotheekshop Schijndel helpt je hier graag bij. Zij maken een helder financieel overzicht, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

☎ 073 689 8608

✉ schijndel1536@hypotheekshop.nl

📍 Mieke de Brefstraat 40, Schijndel

Daarnaast is het verstandig om vooraf na te denken over een bouwkundige keuring. Hiermee krijg je inzicht in de technische staat van de woning en mogelijke kosten op korte en langere termijn.

Ook is het goed om te bepalen of je een voorbehoud van financiering en/of een voorbehoud van bouwkundige keuring wilt opnemen in je bod. Dit geeft extra zekerheid tijdens het aankoopproces.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet er doorgaans binnen enkele weken zekerheid worden gesteld d.m.v.:

- Waarborgsom: je stort 10% van de koopsom bij de notaris.
- Bankgarantie: de bank staat garant voor hetzelfde bedrag.

Deze zekerheid is bedoeld voor de verkoper, om hem of haar te kunnen garanderen dat je je verplichtingen als koper nakomt én als dat niet het geval is, de verkoper de afgesproken 'boete' kan innen via de notaris.

Wanneer is er écht een koop?

Als koper en verkoper het samen eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, is er in principe overeenstemming. Toch ben je daarmee nog niet gebonden. De wet bepaalt namelijk dat de aankoop van een woning schriftelijk moet worden vastgelegd. Een mondeling akkoord is dus niet bindend. Pas wanneer de koopovereenkomst is ondertekend, is de koop rechtsgeldig.

Dit schriftelijkheidsvereiste geldt voor woningen die worden verkocht aan particuliere kopers.

Gratis waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Handig wanneer je een nieuwe woning op het oog hebt — zo weet je precies wat je mogelijkheden zijn.

☎ 0413 – 74 50 35

✉ info@dpmrobvandelaar.nl



Over ons

Welkom bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar, een vertrouwd NVM-makelaarskantoor dat al 25 jaar actief is in de makelaardij. Gelegen aan het Kofferen in het pittoreske Sint-Oedenrode, bedienen we voornamelijk de prachtige dorpskernen Sint-Oedenrode en Schijndel.

Wat ons onderscheidt, is ons bewust gekozen kleine en hechte team. Onder leiding van NVM-makelaar Rob van de Laar werken zijn vrouw Carla, Jop, Lenneke, Christa, Melissa en Siem nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden.

Bij ons kantoor staat goede communicatie centraal. We begrijpen dat het kopen of verkopen van een huis een belangrijke stap is in het leven van onze klanten, en we streven ernaar om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We luisteren naar de wensen en behoeften van onze klanten en zorgen voor duidelijke en transparante communicatie gedurende het gehele traject. Bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar combineren we onze overtuiging in kennis, korte communicatielijnen en het vermogen om snel te schakelen met ons streven naar maximale financiële resultaten.

Of je nu op zoek bent naar je droomhuis, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over de vastgoedmarkt, ons team staat klaar om je te helpen. Met onze ervaring, lokale kennis en toewijding streven we ernaar om elke klant tevreden te stellen en de beste resultaten te behalen.

Ons kantoor bevindt zich dan ook op een uitstekende locatie, namelijk aan Kofferen 8, middenin het hart van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. We zijn trots om zo'n centrale positie te hebben, omdat het ons in staat stelt om nauw verbonden te zijn met de lokale gemeenschap en alle levendigheid en charme van het gebied te ervaren.

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan ons kantoor op Kofferen 8 in Sint-Oedenrode. Of je nu een kopje koffie wilt drinken, advies nodig hebt of gewoon wat meer wilt weten over ons team en onze diensten, we staan altijd klaar om je te verwelkomen en te helpen. Hopelijk tot snel!



Kofferen 8
5492 BN Sint-Oedenrode



0413-745035



info@dpmrobvandelaar.nl



www.dpmrobvandelaar.nl



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Gehele of gedeeltelijke overname van gegevens uit deze brochure is niet toegestaan.