

Veghel

PATER THIJSSSENSTRAAT 47



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
2008



WOONOPPERVLAKTE
161 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
672 M³



PERCEELOPPERVLAKE
261 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

In een rustige en geliefde woonomgeving in Zijtaart staat deze royale en stijlvolle twee-onder-een-kapwoning met grote garage en carport. De fraaie bouwstijl met onder andere siermetselwerk en een prachtige erker met glas-in-lood geeft de woning direct een sfeervolle uitstraling. Ook binnen heeft de woning veel te bieden: een gezellige woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en verrassend veel bergruimte. De ruime tweede verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor een extra werk- of studeerplek. De fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen en veel privacy maakt het geheel compleet. Een uitstekend onderhouden en comfortabele gezinswoning waar ruimte, sfeer en wooncomfort op een fijne manier samenkomen!

ZIJTAART & OMGEVING

Zijtaart is een gemoedelijk Brabants dorp, gelegen in een landelijke omgeving nabij Veghel. Het dorp staat bekend om zijn prettige dorpse sfeer en actieve verenigingsleven. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige dagelijkse voorzieningen is Veghel op korte afstand gelegen. Wie graag buiten is, kan in de landelijke omgeving rondom Zijtaart volop wandelen en fietsen. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Via onder andere de N279 en A50 zijn Veghel en omliggende plaatsen snel bereikbaar. Hier woon je dan ook rustig en dorps, met ruimte en groen om je heen, terwijl uitgebreide voorzieningen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik liggen. Een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen en iedereen die comfortabel en centraal wil wonen met het dorpse karakter binnen handbereik.

ALGEMEEN:

- Open keuken met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven;
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, het eetgedeelte, de garage en badkamer;
- Royale tweede verdieping met multifunctioneel te gebruiken overloop;
- Verrassend veel praktische opbergmogelijkheden;
- Ruime garage (ca. 7,85 m), ideaal voor o.a. opslag of de doe-het-zelver;
- Parkeren op eigen oprit met carport;
- Fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen en volop privacy;
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

0





BEGANE GROND

De ontvangsthall met trapopgang naar de eerste verdieping biedt toegang tot het woongedeelte. De woning beschikt over een royale leefruimte waarin woonkamer, eetkamer en keuken op een prettige manier met elkaar in verbinding staan. De gehele leefruimte is v.v. vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte. Blikvanger is hier zonder twijfel de prachtige erker met glas-in-loof, die niet alleen voor extra licht en ruimte zorgt, maar de woonkamer ook een sfeervol en karakteristiek accent geeft.



dare to
DREAM
dare to
TRY
dare to
FAIL
dare to
SUCCEED





BEGANE GROND

Aan de achterzijde bevinden zich de keuken en het eetgedeelte. De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een ruime hoekopstelling met volop kast- en werkruimte en div. inbouwapparatuur. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen werkblad. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte vormt de keuken een aangenaam onderdeel van de leefruimte. Het eetgedeelte biedt volop plaats voor een royale eettafel en staat via openslaande tuindeuren rechtstreeks in verbinding met het terras en de achtertuin.



BEGANE GROND

Via de keuken is een praktisch tussenportaal met wastafel bereikbaar. Vanuit hier is er toegang tot het toilet, de achtertuin en de aanpandige garage. De grote garage (lengte circa 7,85 m.), is v.v. een tegelvloer met vloerverwarming. In een vaste kast bevindt zich de meterkast en achter een vaste schuifkast zijn de cv-ketel en WTW-unit netjes weggewerkt. De garage biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en overige spullen, maar leent zich dankzij de royale afmetingen ook uitstekend voor hobby's of als werkruimte voor de doe-het-zelver.







EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers, de badkamer en een wasruimte met witgoedaansluiting bereikbaar. De verdieping is, net als de rest van de woning, verzorgd afgewerkt. Twee slaapkamers beschikken over vaste schuifkasten. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad, inloepdouche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegel en voldoende kastruimte. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming. Het toilet bevindt zich aangrenzend aan de badkamer in een separate ruimte.



TWEEDE VERDIEPING & ZOLDER

Via een vaste trap is deze ruime verdieping bereikbaar. De royale overloop biedt div. gebruiksmogelijkheden, zoals een thuiswerkplek, studeer- of speelruimte of extra logeerplek. Daarnaast bevindt zich hier een royale vierde slaapkamer met dakkapel. Ook aan opbergruimte is gedacht. Onder de schuine dakvlakken bevindt zich praktische bergruimte, waardoor spullen eenvoudig en uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Via de overloop is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en overige zaken.



**“Multi-
functionele
overloop”**

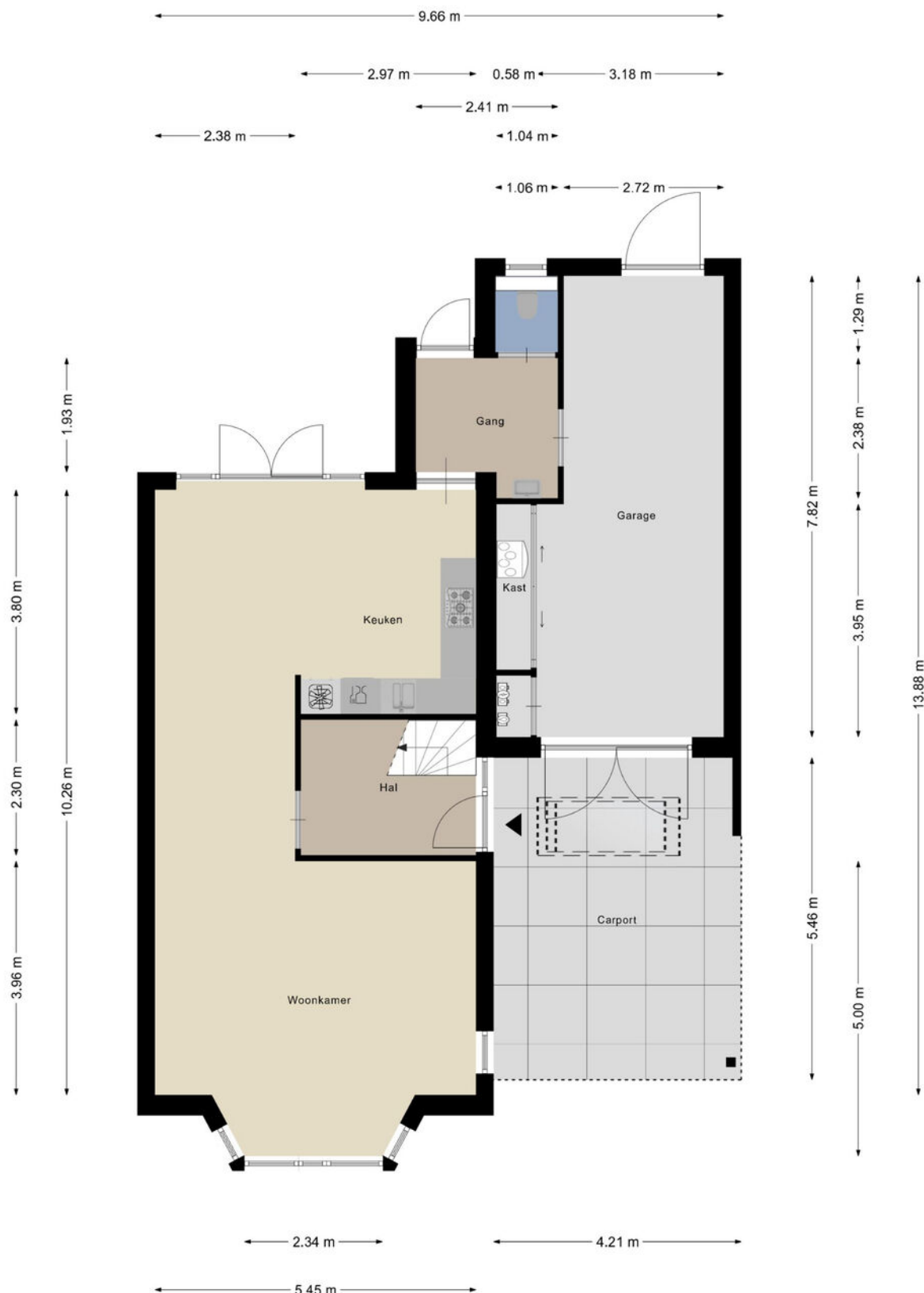




TUIN & CARPORT

Ook buiten maakt de woning een verzorgde indruk. De voortuin is aangelegd met groen en kiezels. Op de eigen oprit kan de auto overdekt onder de carport met lichtkoepel worden geparkeerd. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een ruim terras direct aan de woning, gazon, hagen en diverse beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras, waardoor er fijne zitplekken in zowel zon als schaduw zijn. Daarnaast is er volop speelruimte voor kinderen en bevindt zich in de directe omgeving een openbaar speeltuintje.

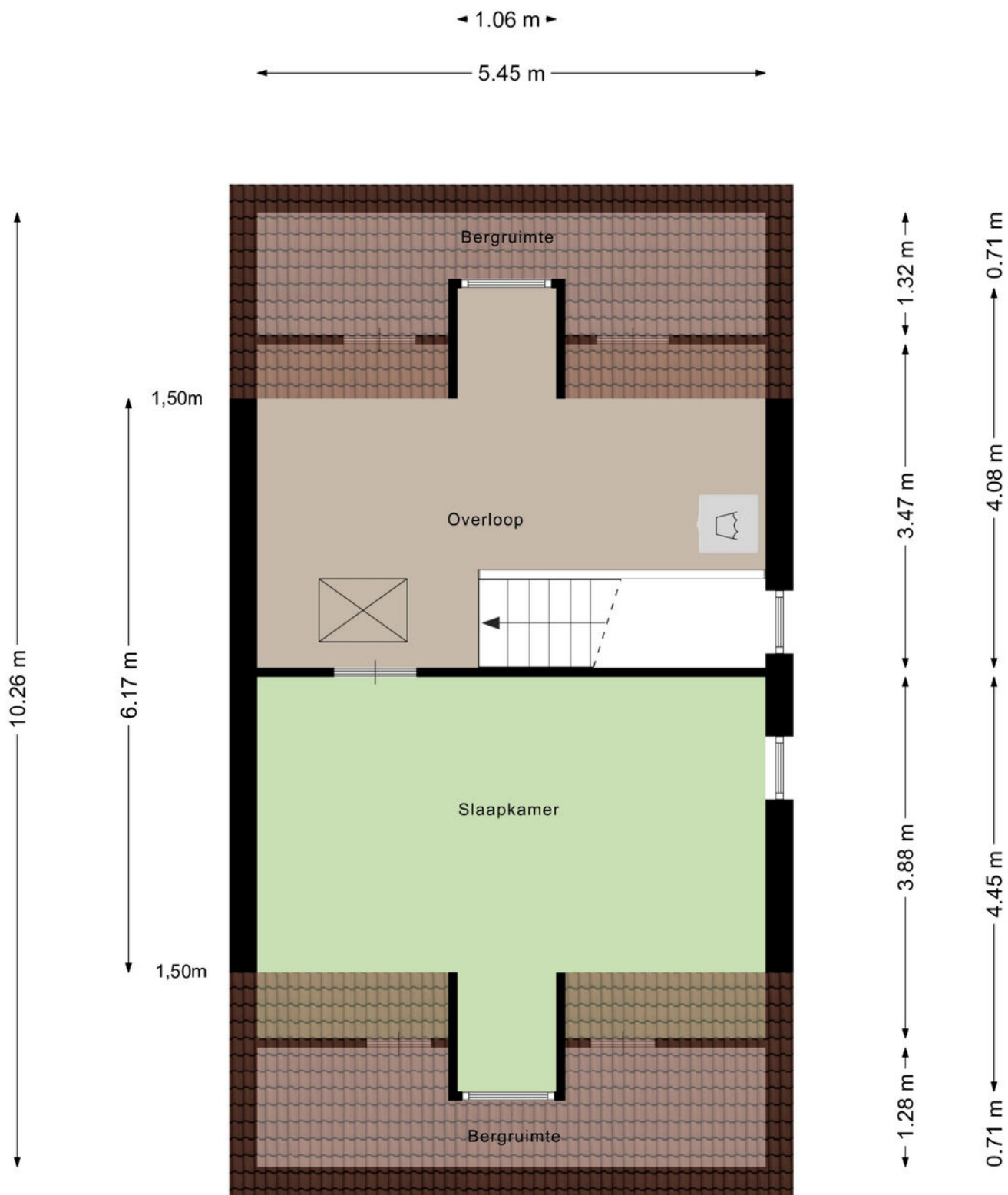
PLATTEGROND - BEGANE GROND



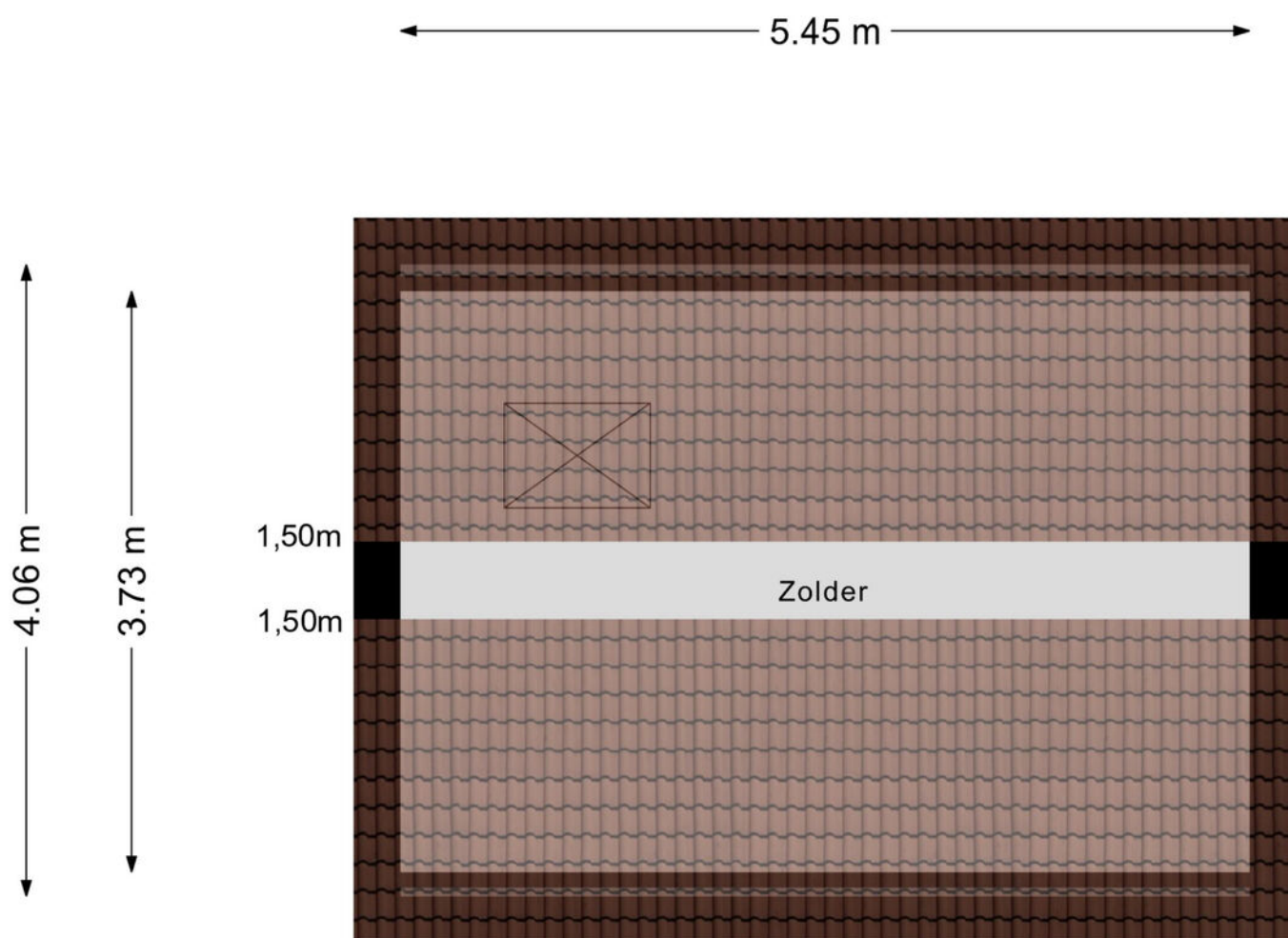
PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND - ZOLDER

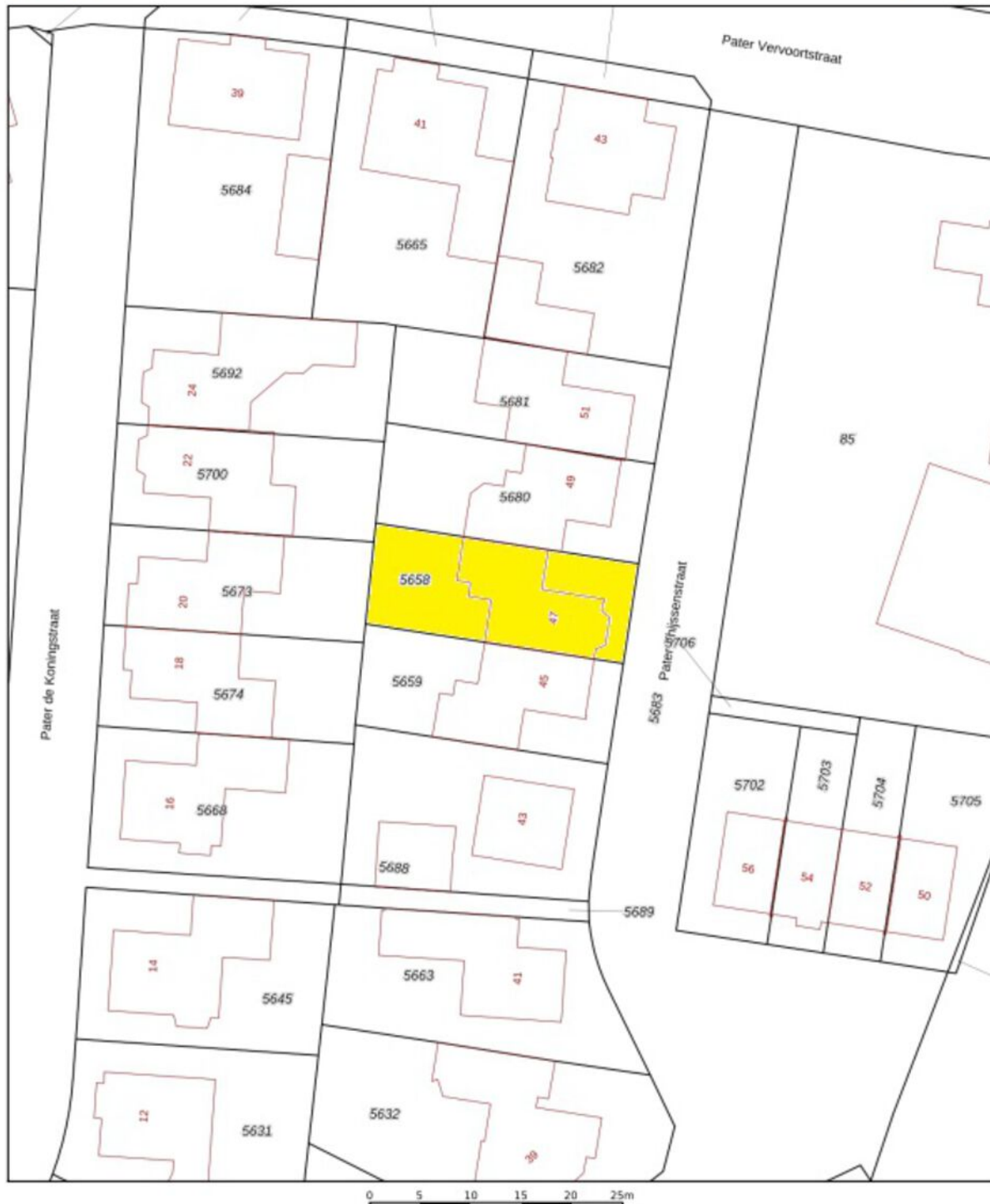


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beplanting	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Veghel Sectie E Perceel 5658	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
horren op eerste en tweede etage + hordeur begane grond	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Pater Thijssenstraat 47?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

