

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel Ratelaar 20

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1973
- Perceeloppervlakte: 347 m²
- Inhoud: 514 m³
- Woonoppervlakte: 143 m²
- Garage: garage met carport
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuidwest
- De cv-ketel: c.v.-ketel
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

Woning

MET GARAGE!

Deze tweekapper is gelegen in een rustige woonomgeving in Mariaheide, op korte afstand van Veghel en Uden. De woning beschikt over een riante woonkamer, aparte keuken, complete badkamer, vier slaapkamers en een garage. Deze gedateerde woning biedt veel mogelijkheden. De tuin is verzorgd aangelegd en heeft een eigen achterom. Als je op zoek bent naar een ruime tweekapper met mogelijkheden, op een rustige locatie in Mariaheide, dan is deze woning zeker een bezoekje waard!

Ouderdoms- en niet bewoningsclausule van toepassing.





Ligging

De woning ligt in een rustige woonomgeving met speelvoorzieningen voor kinderen in de directe nabijheid. Op korte afstand treft u een basisschool en overige (sociale) voorzieningen zoals kinderopvang, huisarts, winkels en supermarkten. Uitvalswegen naar de A50 bereikt u binnen enkele autominuten. Het centrum van Veghel en Uden, met winkels en horecagelegenheden, bereikt u in circa 5 autominuten.

Hal, woonkamer

Via het overdekte entree stap je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast, twee vaste kasten en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de royale L-vormige woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en biedt diverse indelingsmogelijkheden.





Riante woonkeuken

Aansluitend aan de woonkamer kom je in de aparte keuken met een groot eikenhouten keukenmeubel met boven- en onderkasten, twee spoelbakken, een elektrische oven, een kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Er is hier voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen en via een loopdeur kom je in de tuin. Vanuit de keuken is een tussenportaal bereikbaar met loopdeur naar de tuin, een gootsteen en de toiletruimte.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





1ste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is afgewerkt met een donkere tegelvloer en witte tegelwanden en uitgerust met een wastafel, spiegel, ligbad met douchecombinatie, toilet en een te openen raam. De slaapkamers zijn afgewerkt met een Novilon vloer en de hoofdslaapkamer beschikt over een eigen wastafel.





2de verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping met op de voorzolder de opstelling van de cv-installatie. De vierde slaapkamer heeft een vaste kast, een dakraam en veel bergruimte achter het knieschot.





Tuin en garage

De voortuin is fraai aangelegd met gazon, borders en vaste beplanting. Via een looppoort kom je in de achtertuin. Deze is gesitueerd op het westen en volledig verhard. Hier vind je ook een berging voor bijvoorbeeld het opbergen van (tuin)gereedschap.

De oprit met carport biedt ruimte voor het parkeren van je auto. Via een kanteldeur kom je in de garage. De garage is voorzien van elektra en een loopdeur naar de tuin.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





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



Plattegronden

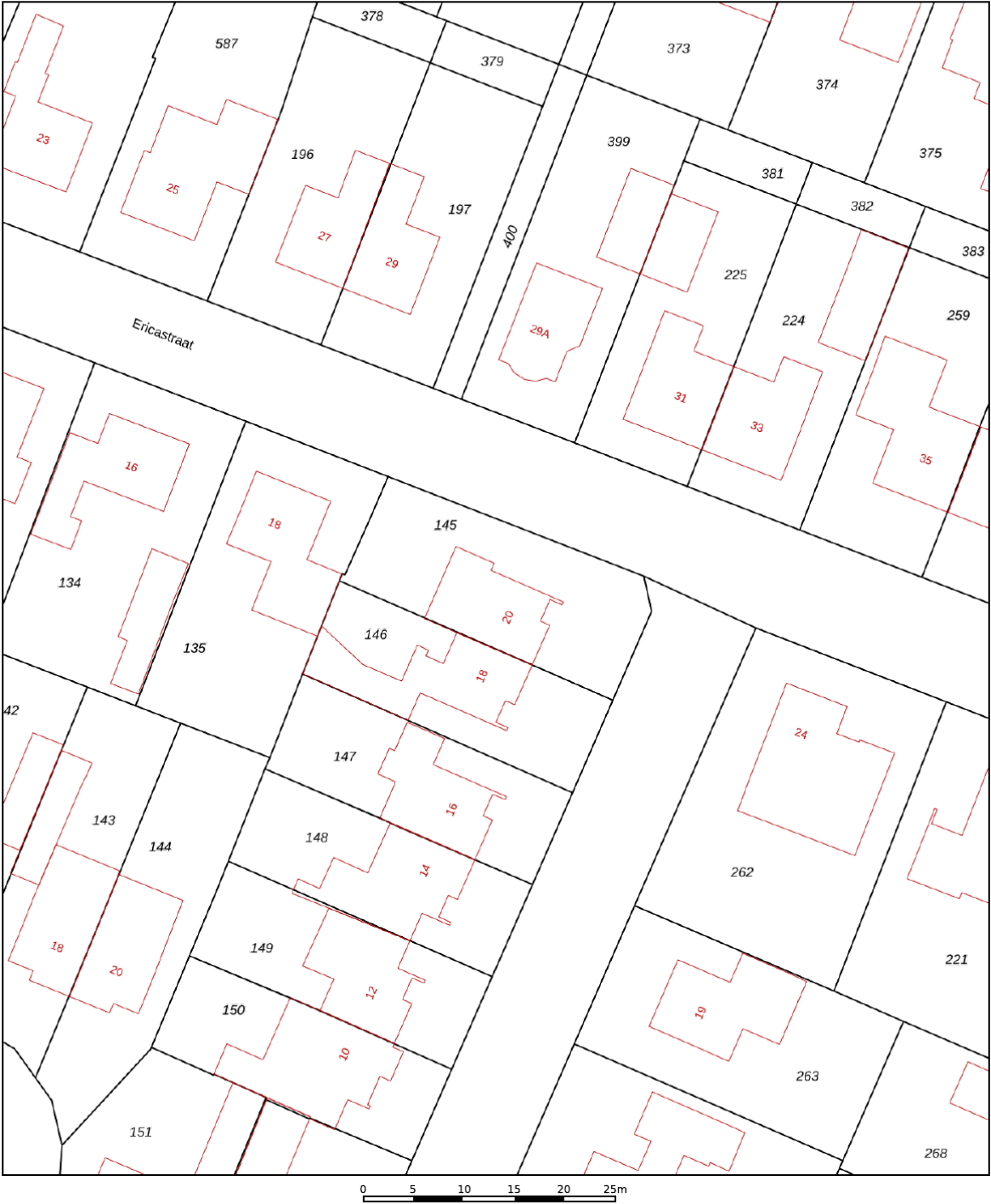


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie M

Perceel 145

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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 roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Novilon	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonneluifel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11
info@demakelaarvanhier.nl



