

Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.

**Karel Doormanstraat 4  
Veghel**



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij



**vastgoedcert  
gecertificeerd**





Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.



# Karel Doormanstraat 4 Veghel

**Vraagprijs: € 365.000,- k.k.**

**Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV** | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

**Ketelaars Van Zutphen Makelaardij**



# Woning omschrijving

**Locatie: Karel Doormanstraat 4, 5463 HE in Veghel**

## Korte omschrijving

Aan rustige woonstraat in Veghel met aan de voorzijde een groenzone is deze uitgebouwde tussenwoning met lichte leefruimte, 3 slaapkamers, diepe achtertuin en fraaie nieuwe tuinkamer gelegen.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft een diepe woonkamer, dichte keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer en vaste trap naar de bergzolder op de 2<sup>e</sup> verdieping.

De diepe achtertuin is fraai aangelegd, heeft een ruime berging van ca. 17 m<sup>2</sup> en het pronkstuk is de in 2026 gebouwde tuinkamer met een oppervlakte van ca. 18 m<sup>2</sup> achter in de tuin, waar je in alle rust kunt gaan zitten en relaxen.

Ideaal voor de starter of gezin om direct te betrekken!



**Gebruiksoppervlakte wonen:** 82 m<sup>2</sup>  
**Overige inpandige ruimte:** 7 m<sup>2</sup>  
**Perceel:** 186 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte** 38 m<sup>2</sup>  
**Gebouwgebonden buitenruimte:** 5 m<sup>2</sup>

### AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

# Woning informatie

**Heeft u vragen?**

Bel dan naar 0413 291523

## Indeling woning

### Begane grond

Centrale hal met toegang naar de meterkast, toilet, trapkast, trapopgang 1<sup>e</sup> verdieping en keuken.

Het toilet is voorzien van hangende wc-pot.

De dichte keuken heeft een oppervlakte van ca. 6,5 m<sup>2</sup> met veel lichtinval door het raam en de loopdeur aan de achterzijde.

De inbouwkeuken is aan de rechterzijde tegen de wand geplaatst en voorzien van de volgende apparatuur:

- 4-pits inductiekookplaat
- afzuigkap
- koelkast
- oven

Vanuit de keuken toegang naar de woonkamer en de achtertuin.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>.

De indeling is flexibel te noemen.

De aanwezige houtkachel is ter overname.

Hier is ook weer veel lichtinval door de grote ramen aan de voor- en achterzijde.

Aan de achterzijde via de openslaande tuindeuren verbinding met de achtertuin.

### Afwerking:

De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en de keuken met tegelvloer.

De wanden zijn voornamelijk voorzien van stucwerk en in de keuken gedeeltelijk tegelwerk.

De plafonds zijn voorzien van stucwerk.



## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (ca. 5 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>), badkamer en vaste trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast onder trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping.  
Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken (handmatig / elektrisch).

De complete badkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een grote raampartij met rolluik.

Voorzien van het volgende sanitair:

- douchecabine
- hangende wc-pot
- wastafelmeubel met wastafel

Ventilatie via het raam en mechanische afzuiging.

### **Afwerking:**

De vloeren zijn voorzien van een laminaatvloer.

De wanden en plafonds met stucwerk.

## Tweede verdieping

Via vaste trap te bereiken bergzolder.

Hier zijn de wasmachine en droger opgesteld.

Daarnaast de combi cv-ketel Remeha van bouwjaar 2022.

Deze ruimte biedt volop opslagmogelijkheden.

## Tuin, tuinkamer en berging

De achtertuin is keurig aangelegd, en heeft een mooie diepte.

Hier kun je in alle rust gaan zitten en lekker van de zon genieten.

Aan de achterzijde is in 2026 een nieuwe tuinkamer geplaatst.

Deze ruimte van ca. 18 m<sup>2</sup> is fraai gebouwd, voorzien van tegelvloer en houten afwerking.  
Is verder ook voorzien van geïsoleerde wanden / plafond.

Vanuit de tuinkamer directe verbinding met de berging van ca. 17 m<sup>2</sup> met elektra en plat dak.  
Aan de linkerkant is een gangetje naar de poort met achterom gelegen.



## Bijzonderheden

-  Voorzien van betonnen begane grond en 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer houten 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer
-  Voorzijde dubbel glas en achterzijde enkel glas
-  Dak is geïsoleerd
-  Voorzien van vernieuwde meterkast
-  1<sup>e</sup> verdieping met rolluiken (handmatig / elektrisch)
-  Achterzijde uitgebouwd
-  Fraaie diepe achtertuin en nieuwe voortuin
-  In 2026 achter in de tuin fraaie tuinkamer gerealiseerd
-  Gelegen aan rustige woonstraat met aan de voorzijde grenzend aan groenstrook



# Foto bijlage



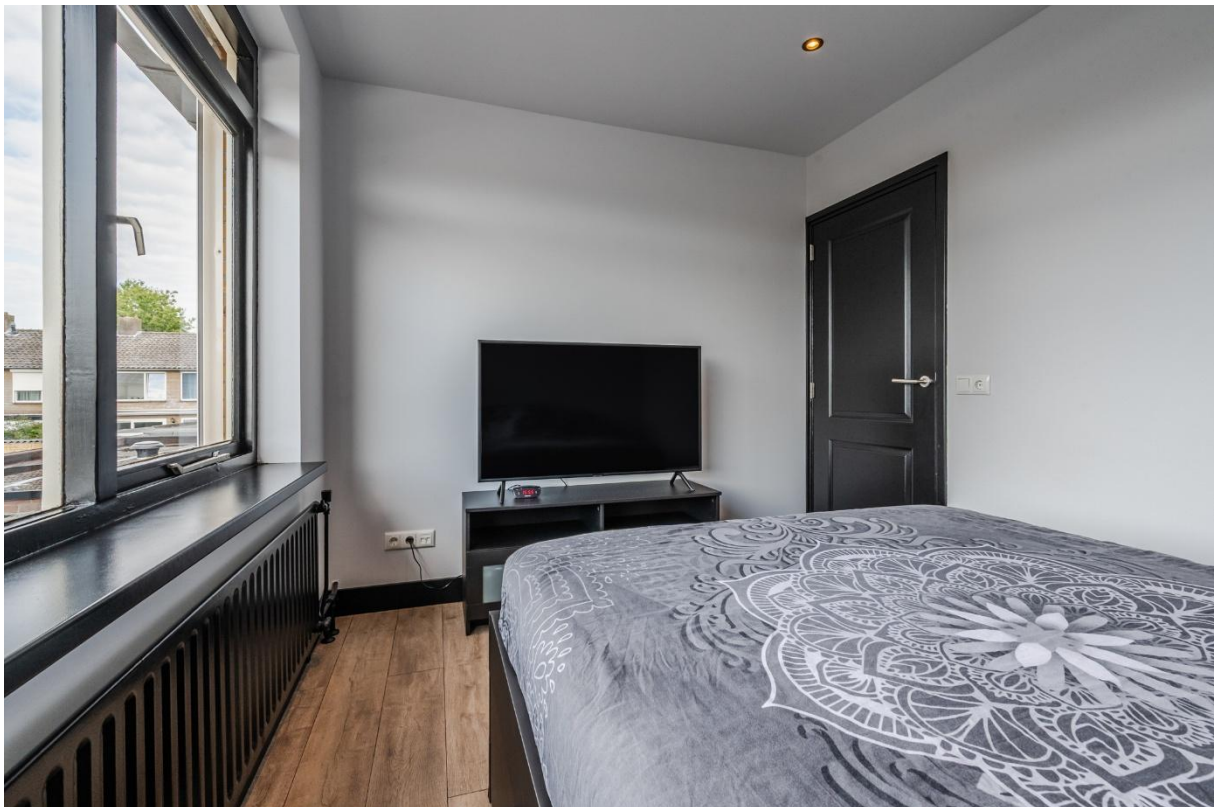






















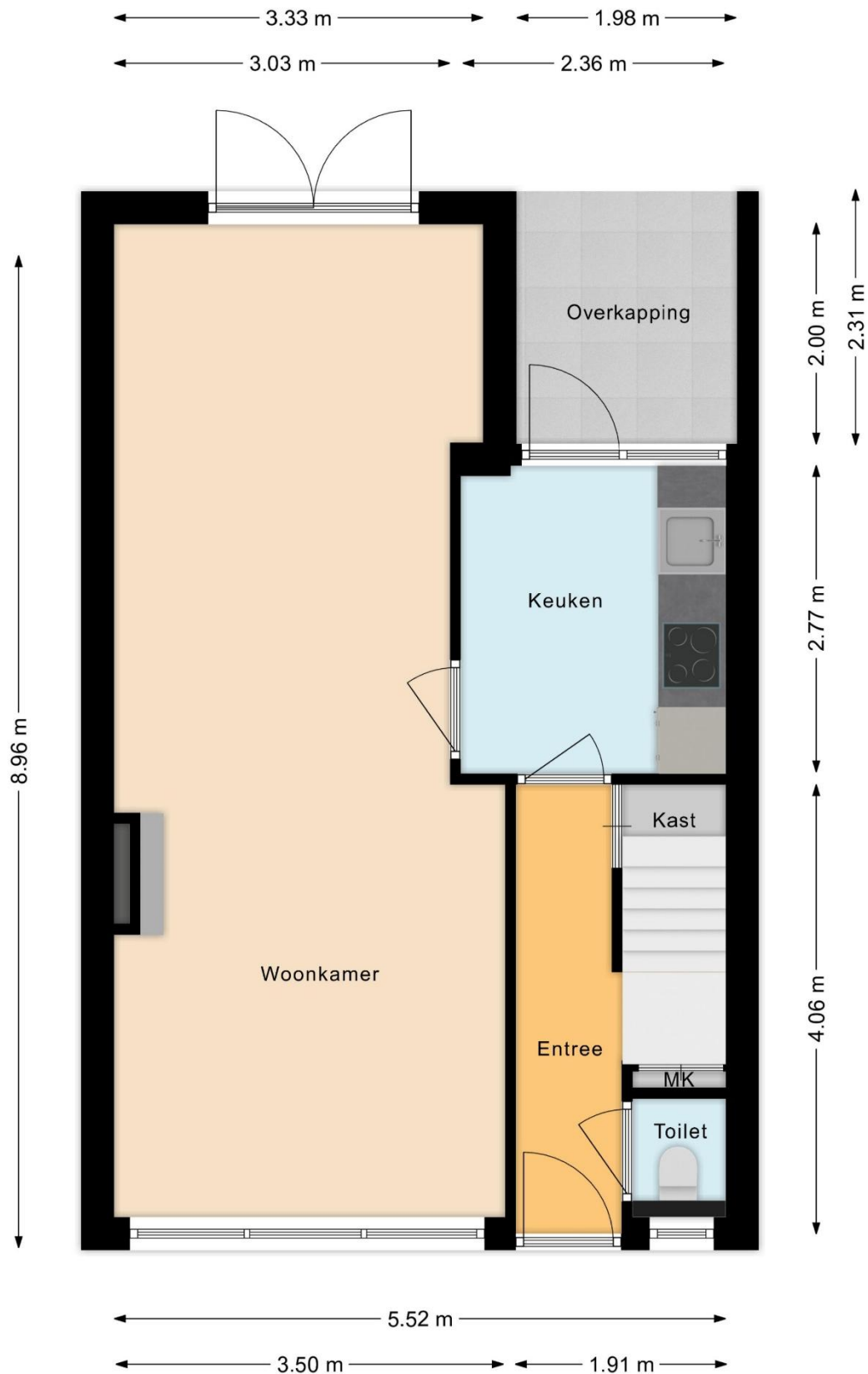


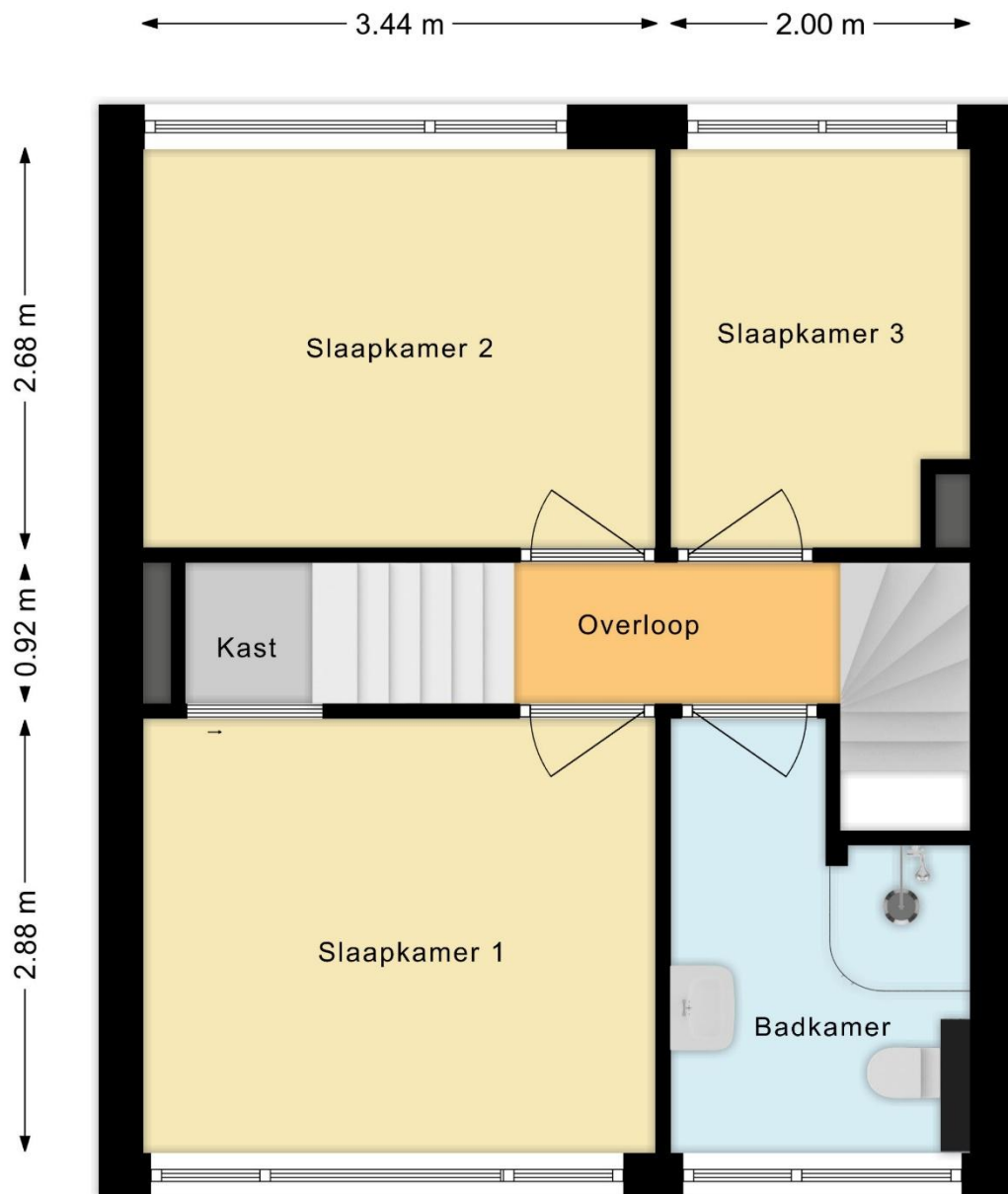


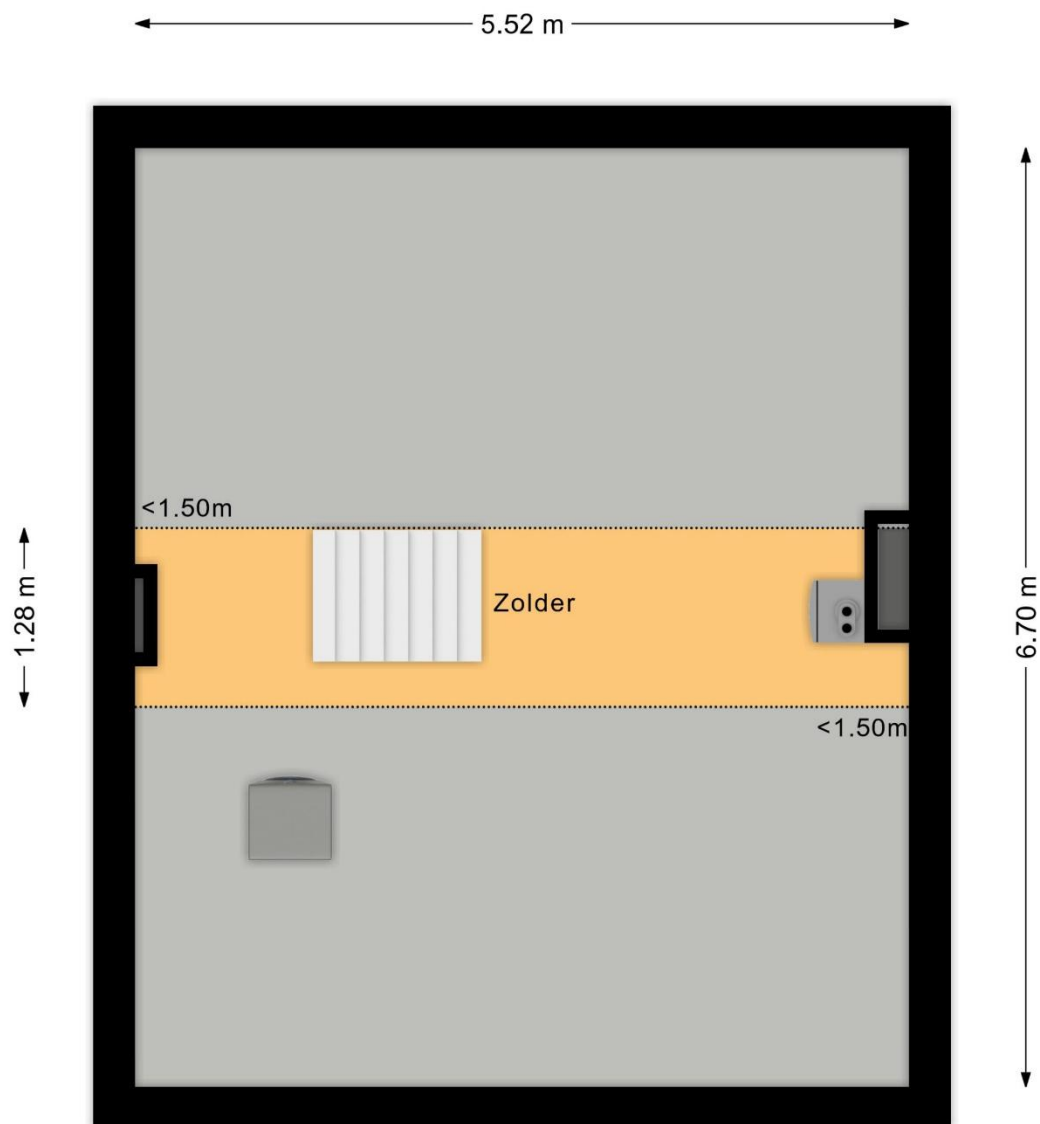


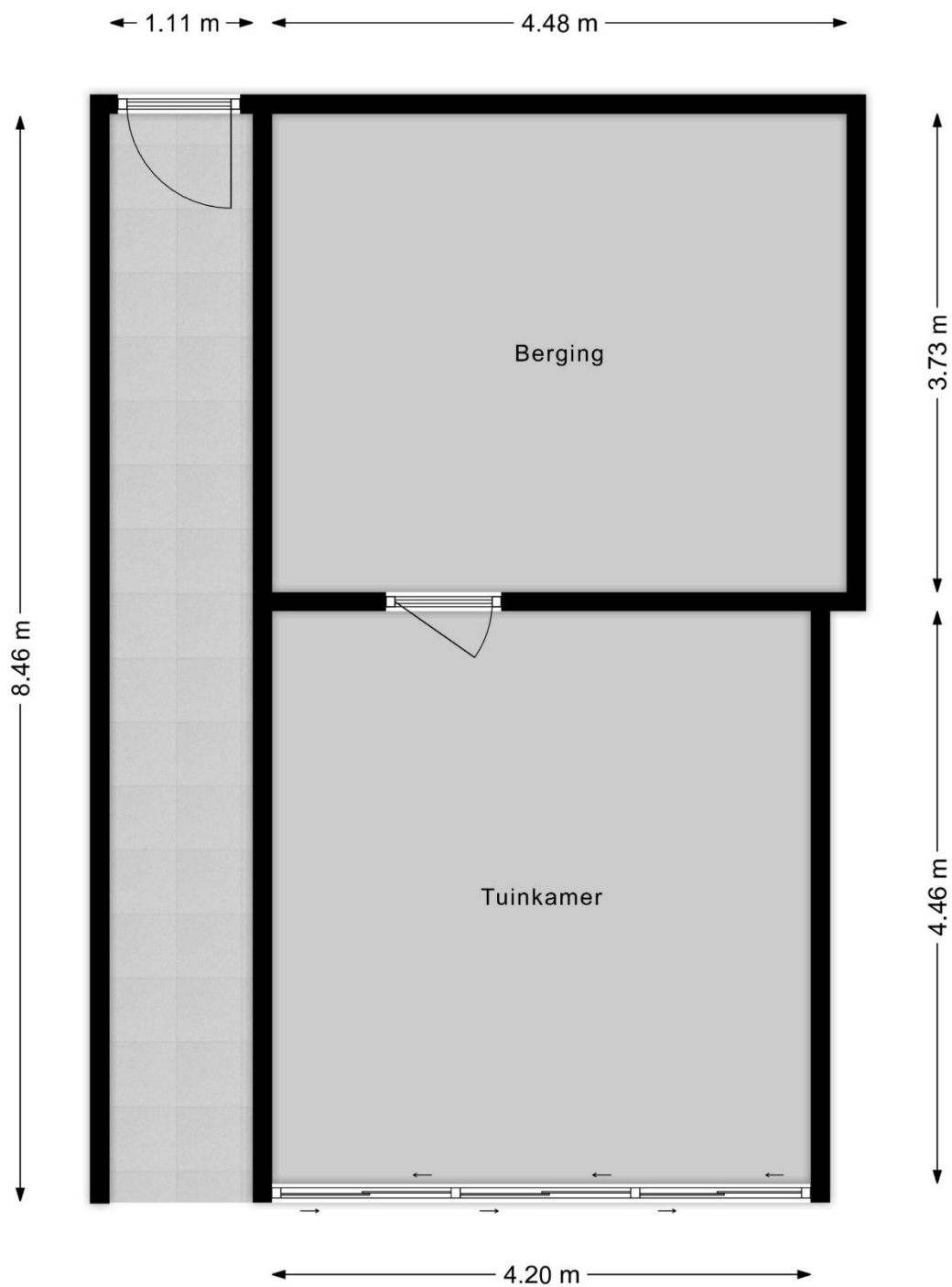


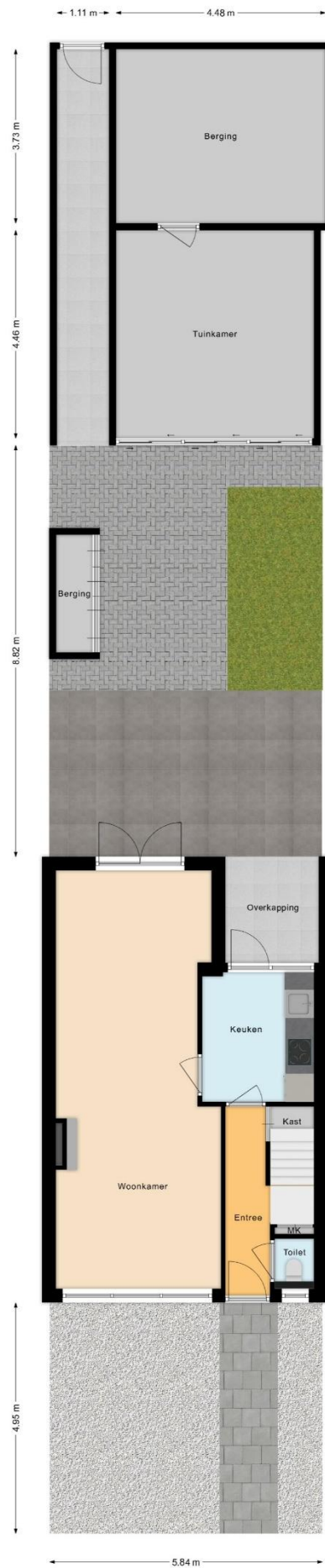
# Plattegrond











# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Doormanstraat



**12345**

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie D

Perceel 2656

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Algemene kopersinformatie



## De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



## Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



## Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



## Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

## Bent u geïnteresseerd in een vrijblijvende bezichtiging?

Bel dan 0413 291523 of mail naar [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl).

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



# Dorp en omgeving

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode samengevoegd tot één nieuwe gemeente: Meierijstad. Veghel, met ruim 37.500 inwoners, is gelegen aan de Zuid-Willemsvaart. De belangrijkste verbindingswegen van en naar Veghel zijn de autosnelweg A50 en de 4-baans provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch – Helmond).

Veghel heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een zeer sterk werkgelegenheidscentrum in Noordoost-Brabant. De ligging van Veghel en zijn goede verbindingen via weg en water met vele belangrijke industriële centra vormen de basis voor de ontwikkeling van Veghel tot op heden en de mogelijkheden daartoe voor de toekomst.

Wie een kijkje neemt op de ruime en gunstig gelegen bedrijventerreinen, ziet naast Nederlandse bedrijven ook internationaal bekende namen op de gevels prijken, zoals van den Bosch, Kuehne & Nagel, Sligro, Jumbo, Mars, Maison van den Boer en Hutten Exclusieve Catering.

Daarnaast beschikt de gemeente over een ruim voorzieningenniveau op het terrein van voortgezet onderwijs, gezondheidszorg, sport, cultuur, recreatie en detailhandel.

En zeker mag de "Noordkade" niet worden vergeten.



Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij

**Ketelaars van Zutphen** Makelaardij BV | Plein 196g 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

