

TE KOOP

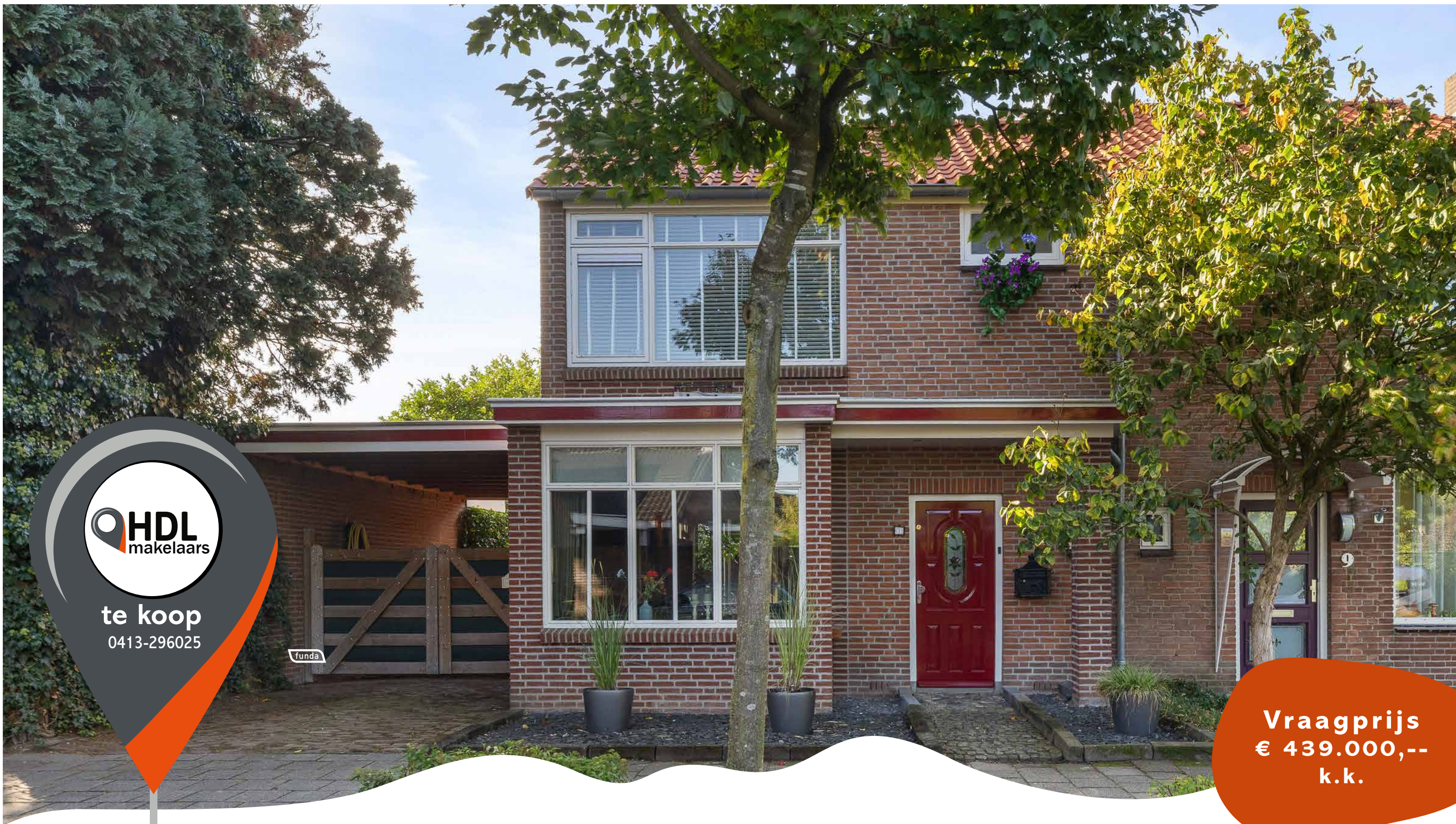
WOON WENSEN

Waarmaken

**Rustige ligging
in centrum**

**Royale
leefruimte
& heerlijke tuin**

**Vraagprijs
€ 439.000,-- k.k.**



funda



Kenmerken

Perceel	220 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25 m ²
Bouwjaar	1959
Energie label	D

Overakkerstraat 11 Veghel

Ben je op zoek naar een fijne woning in het centrum van Veghel? Met volop leefruimte op de begane grond en een heerlijke tuin met volop privacy? Kom dan kijken naar deze leuke tweekapper in de Overakkerstraat, een woning voor jarenlang woonplezier.



ijn is de eigen achtertuin direct naast de woning

Over de Overakkerstraat 11

Karaktervol wonen met ruimte, privacy en het centrum om de hoek

Op een rustige plek, met het centrum van Veghel op loopafstand, staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1959. Van buiten herkenbaar als een karakteristiek huis uit die periode, van binnen juist verrassend ruim en met een geheel eigen uitstraling.

De woning is in 2012 ingrijpend verbouwd en uitgebreid en heeft daarbij een heel eigen, stoere uitstraling gekregen met bijzondere details, zoals de kloosterdeuren met antieke trigger deurklinken en de vintage houtkachel.

Met een royale leefruimte, drie slaapkamers, een eigen oprit met carport en een groene achtertuin op het zuiden is dit een huis dat veel te bieden heeft. En dat allemaal op loopafstand van winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen.

Een huis dat verrast zodra je binnenstapt.

INDELING

BEGANE GROND

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet (vernieuwd in 2020 en voorzien van Villeroy en Boch sanitair), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot het woongedeelte.

De living is zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. Er is volop ruimte voor een grote zithoek, een royale eettafel en verschillende plekken om te zitten of werken. De robuuste vloer, de stoere bakstenen wand, houten balk (stalen balk omtimmerd met eikenhout) en natuurlijke materialen geven de ruimte warmte en karakter.

De vrijstaande vintage kachel van Franklin met een industriële RVS afvoerpijp vormt daarbij een markant element in de zithoek.

Tegelijkertijd voelt de woonkamer licht.

De grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Onder de trap bevindt zich bovendien nog een praktische kelderkast.

De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming.

Een keuken, die onderdeel is van het wonen

De keuken bevindt zich midden in het leefgedeelte en sluit mooi aan bij de rest van de ruimte. De lichte fronten worden gecombineerd met donkere elementen waardoor de keuken een rustige en stoere uitstraling heeft. De keuken is uitgerust met een afzuigkap, vaatwasser en een Belling fornuis met 5-pits inductiekookplaat en 3 ovens (35 l, 62 en 64 l). Je hebt hier lekker veel werkruimte met aan weerszijden een in donker natuursteen uitgevoerd werkblad. Door de open opstelling blijf je tijdens het koken in contact met de eettafel en de woonkamer.

Het openslaande raam boven het aanrecht zorgt voor natuurlijk licht en geeft een mooie blik op het terras ende tuin.

**Ideale
locatie
in het centrum**

Alles dichtbij



Veel leefruimte op de begane grond

Zie jij jezelf hier al wonen?

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte biedt extra werk- en bergruimte. Hier staan het witgoed en de CV-installatie opgesteld en is er ruimte voor een extra koel- en vrieskast. Vanuit de bijkeuken loop je het terras op en de tuin in.

DRIE SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, met prima afmetingen om te gebruiken als hoofd-, kinder-, werk- of logeerkamer. De houten vloeren en kloosterdeuren geven ook deze verdieping warmte.

De badkamer beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid, een hangend toilet en een wastafelkom op een vintage kast met houten werkblad. De mozaïek wandtegels, Portugese cementvloertegels van Azule (uitgevoerd met vloerverwarming) en de vintage elementen sluiten mooi aan bij de sfeer die je in de rest van het huis terugziet. Het raam is prettig voor ventilatie en daglicht.

Extra bergruimte op zolder

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een zolder, bereikbaar via een vlizotrap. Praktisch te gebruiken voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Prettig te weten is dat het gehele pannendak met dakbeschot dit jaar nog is vernieuwd alsmede het bitumen platte dak van de carport. De schoorstenen zijn daarbij opnieuw gevoegd en het lood is overal vervangen.

EEN GROENE VERRASSING ACHTER HET HUIS

Achter de woning geniet je van een fijne groene

en beschutte tuin. De tuin ligt op het zuiden waardoor je de hele dag de zon in de tuin hebt. De tuin biedt veel privacy dankzij de volwassen beplanting. Via de openslaande deuren in de woonkamer loopt het terras vrijwel vanzelf over in de leefruimte binnen. Zeker in de warme maanden wordt buiten daarmee echt onderdeel van het wonen.

Achter in de tuin staat een royale berging van circa 16 m². Dankzij de houten constructie, gebakken dakpannen en klinkers en de grote glazen pui heeft ook dit bijgebouw een leuke uitstraling. Een plek om te genieten van een goed boek maar waar je ook mogelijkheden hebt voor bijvoorbeeld een hobby, klusplek of andere invulling. Momenteel wordt deze ruimte ook als praktische bergruimte gebruikt.

EIGEN OPRIT EN CARPORT

Naast de woning ligt de eigen oprit met carport. Hierdoor kun je comfortabel met twee auto's op eigen terrein parkeren. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid. De carport is in 2016 gerealiseerd en sluit met de houten balken en poort mooi aan bij de sfeer van de woning en tuin. De voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht.

RUSTIG WONEN MET HET CENTRUM OM DE HOEK

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de combinatie van rust en bereikbaarheid. Je woont hier op zeer korte afstand van het centrum van Veghel. Een supermarkt, winkels, horeca, het medisch huis met huisartsen en tandartsen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook scholen, speelvoorzieningen en uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn goed bereikbaar.

Het is hier rustig wonen...

Met alle winkels op loopafstand



Welkom!

De ligging van deze hoekwoning is perfect. In een rustige woonwijk waar voornamelijk bestemmingsverkeer voorbij komt





Het geheel betegelde toilet is vernieuwd in 2020 en voorzien van Villeroy en Boch sanitair. Fijn is het raampje voor daglicht en ventilatie.

Bij binnenkomst via de voordeur met glas-in-lood raam, vind je in de hal het toilet en de trap naar boven. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

Op de vloer ligt een donkere tegel waaronder vloerverwarming is aangebracht.. Verder is de hal afgewerkt met stucwerkwanden en stucwerkplafond.



Woonkamer

Dankzij de uitbouw met de erker aan de voorzijde van de woning zijn er fijne woonruimtes aan de woning toegevoegd. Bovendien geeft de erker een mooie meerwaarde aan de uitstraling van de woning.





Privacy op de bank

Fijn is de privacy die je hier hebt, er is geen inkijk vanuit tegenoverliggende woningen.



Aangenaam

Met deze houtkachel ben je verzekerd van aangename warmte tijdens de koudere dagen



TE KOOP



De gemetselde wand geeft de leefruimte extra karakter en een stoere uitstraling.



Royale leefruimte

Door uitbouw aan voor- en achterzijde is er voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Een eethoek met 8 stoelen past hier prima.

Op mooie dagen zet je de tuindeuren open; binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over.





Heel praktisch

Wie kan een bijkeuken missen?
 Ideaal voor het witgoed en
 een extra koel/vrieskast.
 Hier hangt ook de CV ketel.



Samen koken

Dat is hier geen punt.
 Het dubbele aanrechtblad biedt
 veel ruimte om samen in de keuken
 et eten voor te bereiden.

Geef maar door...

Aan daglicht geen gebrek dankzij
 het raam boven het aanrecht.
 Ook een handig doorgeefluik naar het terras.

Zo gepiept...

Met het gemak van de Belling inductiekookplaat
 met maar liefst 3 ovens zet je zo
 een lekkere maaltijd op tafel.





De plankenvloer en de kloosterdeuren geven een gezellige sfeer aan de verdieping.

Naar boven...

De trap naar boven beschikt over een afsluitbare balustrade, veilig voor kleine kinderen.

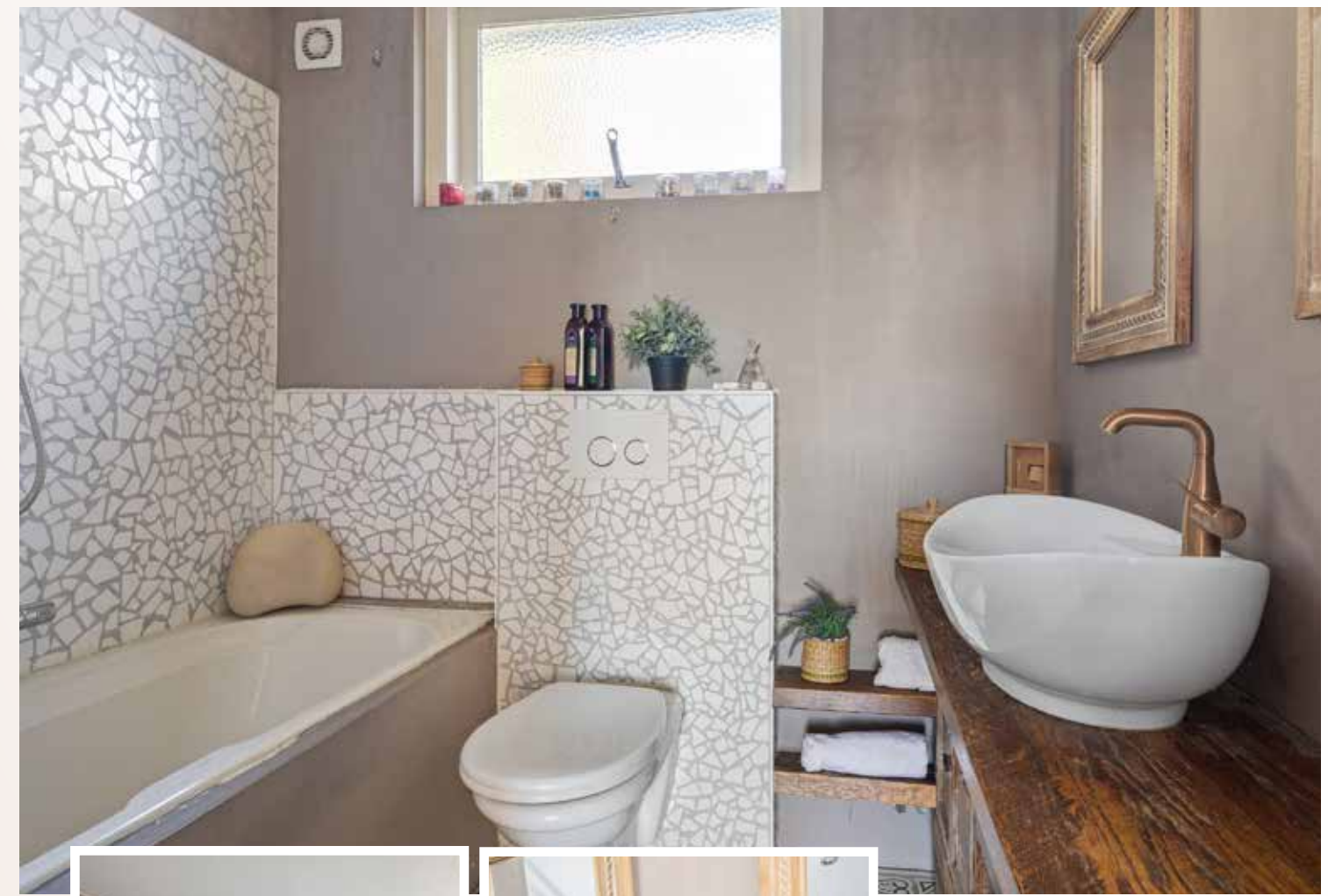


In de hele woning vind je authentieke kloosterdeuren met antieke trigger deurklinken. Een aantal heeft een zogenaamd bovenlicht voor extra lichtinval.





Ouderslaapkamer



Compact & compleet

Compleet ingericht met ligbad met douchegelegenheid, waskom met authentiek badmeubel, hangend toilet, vloerverwarming en ventilatie en daglicht via het raam.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Dit is de grootste kamer in de woning. De kamer biedt genoeg ruimte voor een royale kledingkast.



Genieten...

De beschutte tuin is een heerlijke plek
voor de mooie dagen.
Met een sfeervolle overkapping, in eikenhout
uitgevoerd, geniet je ook
's avonds nog lekker lang van de
zomerse avonden.





*Veel privacy,
en een fijne ligging
op het zuiden*



Naar buiten...

Vanuit de tuin loop je door naar de carport, die met een houten poort is afgescheiden van de oprit. De bestrating met gebakken klinkers sluit mooi aan bij de sfeer van de tuin en woning. Er is ruimte voor het parkeren van de auto en het stallen van fietsen en containers. Liever een andere invulling? Dan leent deze plek zich ook uitstekend voor een gezellige overkapping.





Gezellig

Een heerlijke tuin op het zuiden garandeert een zonnig plekje. Behoeft aan schaduw, dan zoek je de luie stoel onder de overkapping op.

Er is ook ruimte om een fijne loungebank te plaatsen. Zie jij het al voor je?



Druiven uit eigen tuin!





Da's praktisch!

De doorgang naar de tuin is handig
wanneer je tuinafval wilt afvoeren.

Ideaal, de ruimte naast de woning biedt
plaats om je auto onder de carport te
parkeren. Er is ook een eigen parkeerplek
op de inrit beschikbaar.





Highlights van de Overakkerstraat 11

- centraal wonen met thuis rust, privacy en ruimte om je heen
- karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1959
- 100 m² woonoppervlakte op een perceel van 220 m²
- in 2012 ingrijpend gerenoveerd en uitgebouwd; royale living, open keuken en bijkeuken
- vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- karakteristieke materialen en originele details
- groene en privacyrijke achtertuin op het zuiden
- royale vrijstaand overkapping/berging van circa 16 m²
- parkeren op eigen terrein: eigen oprit en carport
- energielabel D
- op korte loopafstand van het centrum van Veghel met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- goede aansluiting op de uitvalswegen; Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar



Parkeerplaatsen voor de deur en op loopafstand ligt het centrum van Veghel. Een fijne locatie voor jarenlang woonplezier.



*Het is prettig wonen
in Veghel*



Veghel, onderdeel van de gemeente Meierijstad, is met ruim 30.000 inwoners de grootste kern van de gemeente. De voorzieningen en levendigheid van een grotere plaats komen hier samen met de gemoedelijke sfeer van Brabant.

Het centrum van Veghel biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en gezellige horecagelegenheden. Op en rond de Markt en de Molenstraat kun je terecht voor een hapje en een drankje, terwijl onder andere de Hoofdstraat en Kalverstraat plaats bieden aan winkels, speciaalzaken en verszaken. De rivier de Aa loopt dwars door het centrum en draagt bij aan het karakter van Veghel.

Een bijzondere plek is de Noordkade, waar het industriële verleden van Veghel op verrassende wijze is gecombineerd met kunst, cultuur, food en ontspanning. Hier bevinden zich onder andere theater, bioscoop, museum, horeca en

diverse culturele en recreatieve voorzieningen. Samen met locaties zoals het Julianapark en de groene routes langs de Aa en de Zuid-Willemsvaart biedt Veghel volop mogelijkheden voor cultuur, wandelen, fietsen en recreëren. Veghel kent daarnaast een actief verenigingsleven en gedurende het jaar worden er op verschillende locaties evenementen en activiteiten georganiseerd. Dat alles maakt Veghel tot een aantrekkelijke woonplaats voor jong en oud.

Centrale ligging en bereikbaarheid

De belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Via de A50 zijn onder andere Eindhoven, Uden en Nijmegen goed bereikbaar en via de N279 bestaat een goede verbinding richting 's-Hertogenbosch en Helmond. De gemeente zet bovendien in op verdere verbetering van de regionale verbindingen via de A50 en N279. Ook met het

openbaar vervoer is Veghel goed ontsloten. Vanaf het busstation zijn er verbindingen met omliggende plaatsen en steden, waaronder Uden en 's-Hertogenbosch. Hierdoor vormt Veghel een prettige uitvalsbasis voor wie centraal in de regio wil wonen en werken.

Scholen en sport

Voor gezinnen heeft Veghel een breed aanbod aan voorzieningen. Er zijn diverse kinderopvanglocaties en basisscholen en ook voor voortgezet onderwijs kunnen jongeren in Veghel terecht, onder andere bij het Zwijsen College en het Fioretti College. Ook op sportief gebied is er volop keuze. Veghel beschikt over diverse sportverenigingen en sportaccommodaties, waaronder het Prins Willem Alexander Sportpark en een binnen- en buitenzwembad. Van voetbal en tennis tot hockey en diverse andere binnen- en buitensporten: voor vrijwel iedere leeftijd en interesse zijn er mogelijkheden.

Wonen aan de Overakkerstraat betekent comfortabel en centraal wonen, met het gezellige centrum van Veghel dichtbij en zowel stedelijke voorzieningen als sport, cultuur en recreatie binnen handbereik.



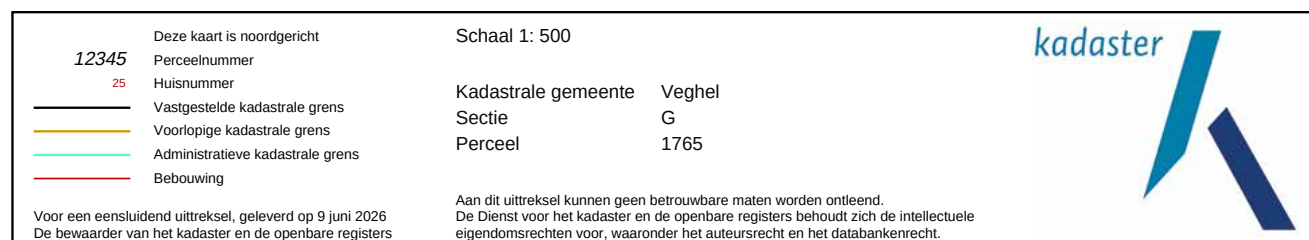
Wordt dit jouw
nieuwe adres?

Floorplanner begane grond



Floorplanner 1^e verdieping & vliering





Algemene informatie voor de koper *Goed om te weten*

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Daarentegen heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid/onderzoeksplicht met betrekking tot datgene wat voor de koper belangrijk is bij het nemen van de aankoopbeslissing.

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

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

- Overdrachtsbelasting bedraagt 0%, 2% of 8%: percentage afhankelijk van de persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de transportakte
- Waarborgsom: tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient koper binnen bepaalde tijd een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris of via bankgarantie af te geven
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Financieringskosten: deze zijn afhankelijk van de hoogte van de hypotheek
- De koper maakt de keuze voor de notaris en maakt deze bekend vooraf aan het tekenen van de koopakte
- Koper, die een natuurlijk persoon is, heeft drie werkdagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep
- De koopakte zal conform Vastgoed Nederland-model worden opgemaakt
- Registratie van de koopakte in het kadaster is mogelijk, de kosten komen voor rekening van de koper

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat naast de hoofdzaken (prijs/object) ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

De door HDL makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg/het uitbrengen van een bod.

Bezichtiging vindt plaats op afspraak. Wij zijn bereikbaar op 0413-296025 of mobiel via: 06-15509041.
E-mail: info@hdlmakelaars.nl.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. op basis van de door eigenaar/verkoper en/of andere instanties verstrekte informatie. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



INFO



vastgoedcert
gecertificeerd

Vastgoed
 **Ned.**

MCEPI
EUROPEAN REAL ESTATE QUALITY LABEL



Jouw persoonlijke makelaar
Henny Wijgengangs



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties

Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther

0413-296025
info@hdlmakelaars.nl
www.hdlmakelaars.nl

