

Makelaardij **Ton van Lanen** & Partner



Titel

VEGHEL | Karwijveld 13 | Vraagprijs € 539.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1990
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	535 m ³
Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	298 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	-

Omschrijving

Ben je op zoek naar een mooie eengezinswoning, met lekker veel leefruimte binnen en buiten, en bovendien veel bewegingsruimte in de buurt? Kom dan eens een kijkje nemen aan het Karwijveld in het oosten van Veghel (Bunderse Hoek Noord), waar deze ruime twee-onder-een-kapwoning vrijkomt. Als toekomstige bewoner van deze goed onderhouden tweekapper beschik je over onder meer vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een royale woonkamer met fraaie woonkeuken en aangrenzende bijkeuken. Opslagruimte is er ook volop, vooral dankzij de grote, aangebouwde garage van bijna twintig vierkante meter. Tenslotte horen een riante voor-, zij- en achtertuin bij deze woning. De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten is een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl je op de eigen oprit in de voortuin mooi je auto kunt parkeren.

Ligging

Dit fijne woonhuis staat in Bunderse Hoek Noord, een prettige buurt in het uiterste oosten van Veghel. Een ideale woonlocatie voor wie houdt van rust en ruimte. De buurt is namelijk ruim opgezet en rijk aan groen. Bovendien wandel of rijd je van hieruit zó het mooie, landelijke buitengebied in; een fijne bestemming voor een aangename wandeling of fietstocht.

Belangrijke dagelijkse voorzieningen zijn intussen ook binnen handbereik. Zo zijn er diverse scholen in de buurt, waarvan één basisschool zelfs op steenworp afstand. Verder ligt het dichtstbijzijnde winkelgebied, met onder andere een grote supermarkt, op ongeveer vijf minuten fietsen. Daarnaast zijn er verschillende bushaltes dichtbij en rijd je vanuit het Karwijveld met de auto in zo'n vijf minuten naar de oprit naar de snelweg A50.

Begane grond

De voordeur van deze woning zit aan de zijkant van het huis. Eenmaal binnen beland je eerst in een ruime entree. Hier vind je onder andere de meterkast, de trapopgang en de toegangsdeur tot een separate toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje.

Vanuit de entree bereik je ook de grote woonkamer die dit huis rijk is. Je geniet hier van veel ruimte in een straatgerichte woonkamer, met een fraaie open haard als sfeerverhogend element. Dankzij liefst vier grote ramen profiteer je in deze sfeervolle bovendien van veel inval van zonlicht.

Aan de achterkant van het woongedeelte vind je vervolgens een prachtige woonkeuken, waar je dankzij de grote hoeveelheid ruimte genoeg plek hebt om een eettafel met stoelen te plaatsen. De moderne keuken zelf is in hoekopstelling aangebracht. Je maakt er gebruik van moderne inbouwapparaten, waaronder een vaatwasser, oven en koelkast.

De benedenverdieping wordt tenslotte gecompleteerd door een praktische bijkeuken. Handig om als opbergruimte te gebruiken, als doorgang richting de achtertuin én als wasruimte, want er zijn hier aansluitpunten voorhanden voor een wasmachine en een wasdroger.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je eerst terecht op een ruime, centrale overloop. Hiervandaan zijn drie volwaardige slaapkamers bereikbaar. De hoofdslaapkamer zit aan de achterkant van de woning en is verrijkt met een vaste kastenwand. Verder profiteer je in één van de kamers aan de voorzijde dankzij een dakkapel van extra veel ruimte. Alle kamers zijn bovendien uitgerust met een mooie laminaatvloer.

Tussen de slaapkamers in vind je moderne badkamer, met een stijlvol en luxe uitstraling. Een

Omschrijving

faciliteiten. Daarnaast is ook hier sprake van een vrij hangend closet met inbouwreservoir.

Tweede verdieping

Vanuit de overloop op de eerste verdieping loopt een vaste trap verder naar boven, tot aan een ruime voorzolder. Hier zijn aan de voor- en achterkant op nette wijze – achter knieschotten – extra opbergruimtes gecreëerd. Bovendien geeft de voorzolder toegang tot de vierde volwaardige slaapkamer van het huis. Ook hier is gebruikgemaakt van keurig laminaat voor de vloer.

Tuin en garage

Bij deze woning hoort een royale hoeveelheid buitenruimte, en wel in de vorm van een voor-, zij- en achtertuin. Vooral in de op het zuidoosten gerichte achtertuin kun je heerlijk van het buitenleven genieten, en dat met volop privacy. Tegen het huis aan is hier fraaie sierbestrating aangelegd; de ideale plek om je tuinset uit te stallen, en te genieten van een fraai uitzicht over het centrale gazon in de tuin, en de kleurrijke borders met beplanting daaromheen.

De voortuin is eveneens mooi aangelegd, met goed onderhouden borders met gevarieerde beplanting. Naast deze groene zone beschik je over een oprit waar je met gemak minstens één auto kunt parkeren. Je auto staat dan voor de toegangsdeur naar de garage, die overigens ook via de achtertuin bereikbaar is, en die goed is voor bijna twintig vierkante meter aan opslagruimte.

Kenmerken

- Ruime, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning in rustige, groene buurt Bunderse Hoek Noord in het oosten van Veghel.
- Royale woonkamer met open haard en veel lichtinval.
- Fraaie woonkeuken met aangrenzende bijkeuken.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Luxe badkamer met drempelvrije inloopdouche en dubbele wastafel.
- Grote aangebouwde garage.
- Riant achtertuin op het zuidoosten, met mooi terras, gazon en afwisselende beplanting.
- Parkeergelegenheid op eigen oprit in de voortuin.
- Bouwjaar: 1989/1990
- Energielabel: B
- Volledige eigendom.





















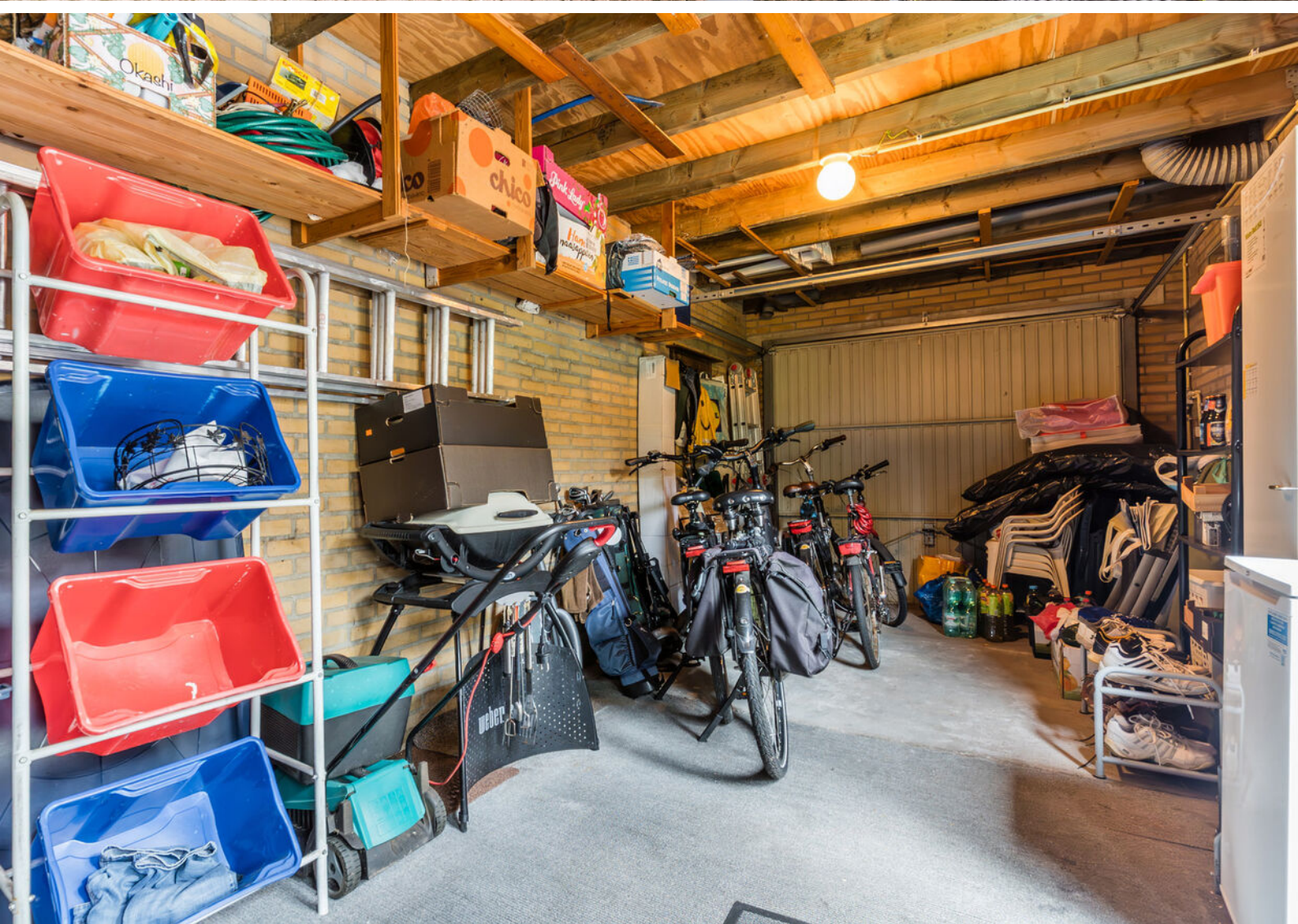
















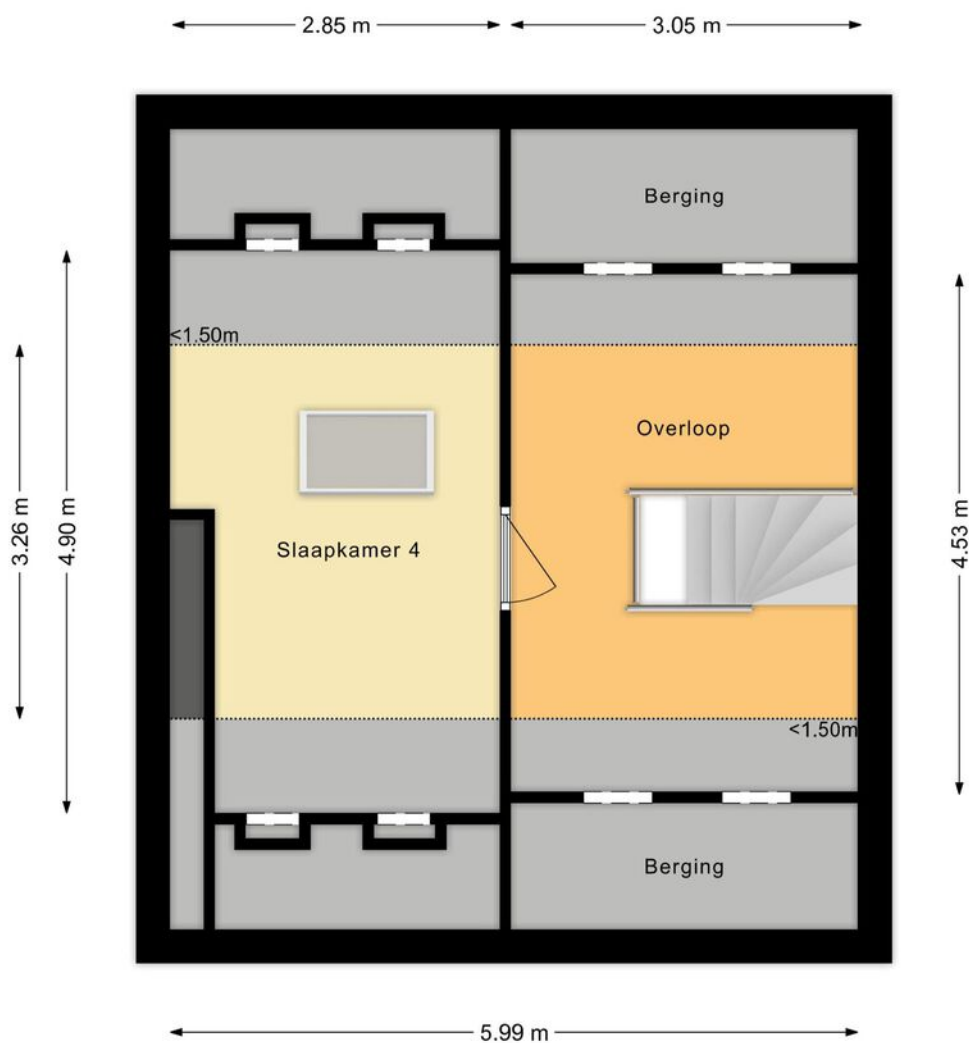
Plattegrond



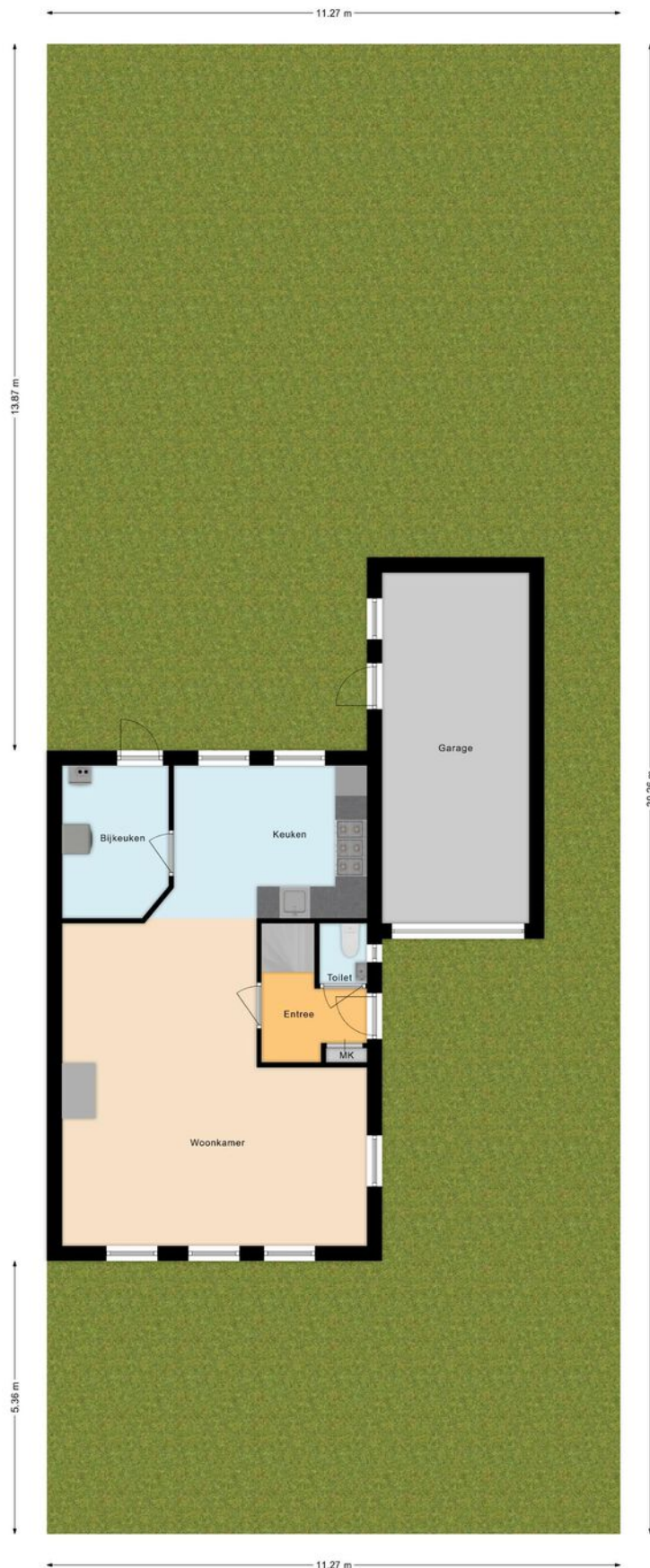
Plattegrond



Plattegrond



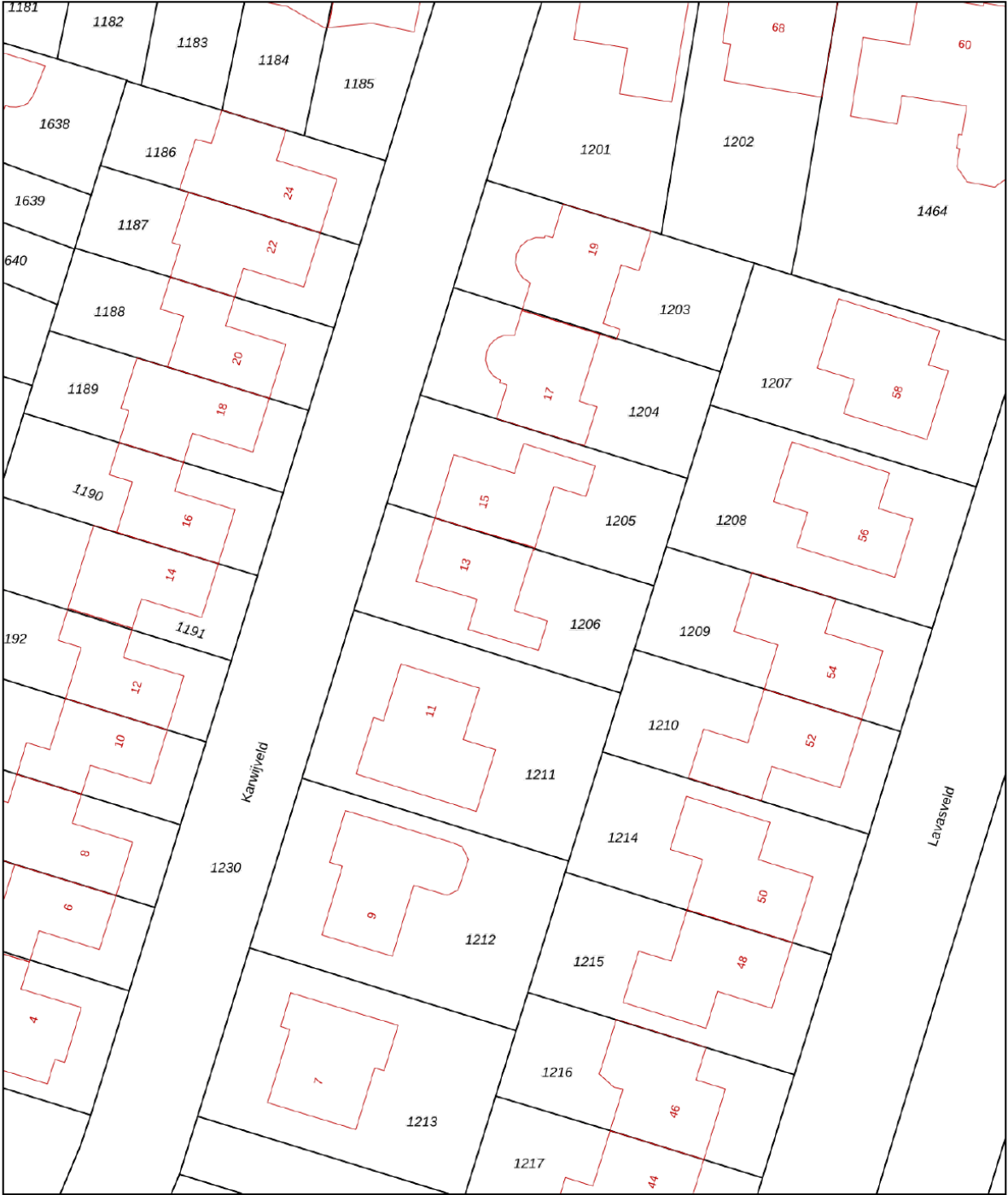
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvl



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie L

Perceel 1206

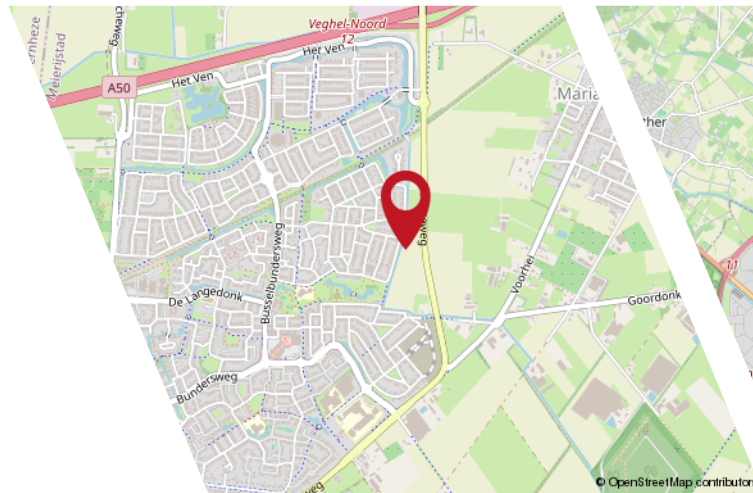
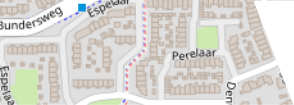
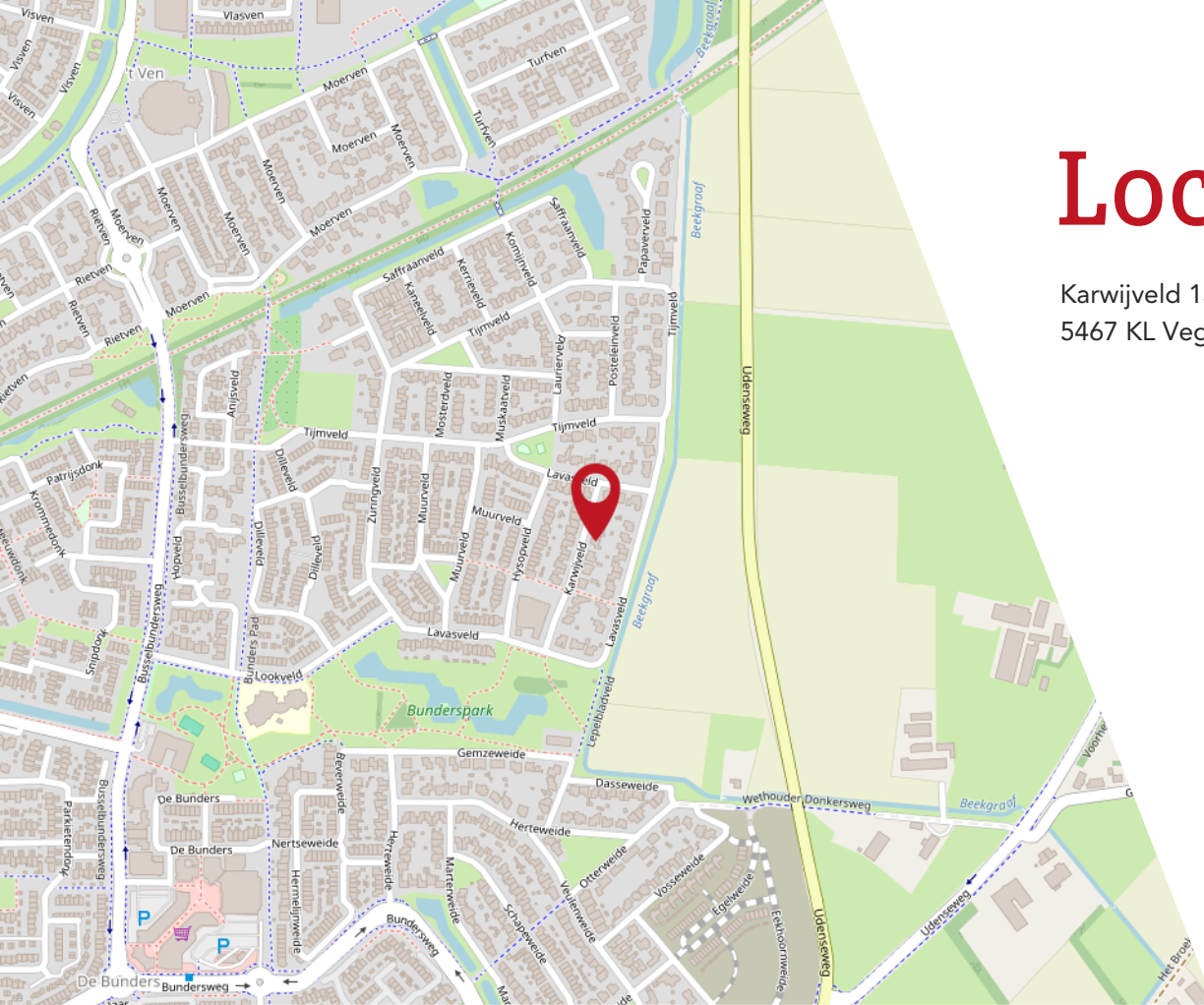
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Karwijveld 13
5467 KL Veghel



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uit-brengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.



5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

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'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd

