



DOMINICUS VAN OPHOVENSTRAAT

40

5462 HX Veghel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.DOMINICUSVANOPHOVENSTRAAT40.NL



SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning, Twee onder een kap woning



BOUWJAAR
2015



WOONOPPERVLAKTE
159 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
302 m²



INHOUD
594 m³



AANTAL KAMERS
7 (4 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Luxe familiehuis waar binnen en buiten alles klopt Misschien wel het leukste familiehuis van Veghel

Een speeltuin voor de deur, vier slaapkamers, een heerlijke leefkeuken, volop ruimte om samen te leven en een zonnige tuin op het zuiden waar het afwerkingsniveau gewoon verdergaat. Aan de Dominicus van Ophovenstraat 40 staat zo'n huis waar eigenlijk alles klopt. Deze luxe twee-onder-een-kapwoning is tot in de puntjes verzorgd en ligt op een fantastische plek in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk Dorsveld. De woning is gebouwd in 2015 en dat jonge karakter zie en voel je overal terug. Moderne materialen, een doordachte indeling en verrassend veel maatwerk zorgen voor een luxe en tegelijkertijd warme uitstraling. Met onder andere vier slaapkamers, een aparte werk-/speelkamer, een kantoor, een royale leefkeuken, 20 zonnepanelen en energielabel A+ is dit bovendien een huis dat helemaal klaar is voor de toekomst.

En voor gezinnen is de ligging bijna niet beter te bedenken. Vanuit de keuken kijk je rechtstreeks uit over het groene speelveld en de speeltuin voor de deur. Terwijl de kinderen buiten spelen, houd je ze dus gewoon vanuit huis in de gaten. Met daarbij de ruime tuin op het zuiden is dit een heerlijke plek voor het hele gezin.

In het kort:

- Luxe twee-onder-een-kapwoning uit 2015
- Gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk Dorsveld
- Groen speelveld en speeltuin direct voor de deur
- Vier slaapkamers en een aparte werk-/speelkamer
- Royale leefkeuken met luxe kook-/spoeleiland
- Veel maatwerk en slimme, ingebouwde kastruimte
- Energietabel A+, 20 zonnepanelen, vloerverwarming en airconditioning
- Oprit voor twee auto's met elektrisch laadpunt
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden
- Automatische sproeisysteem aanwezig
- Luxe overkapping met lichtstraat en geïntegreerde open haard
- Buitenschilderwerk van de kozijnen uitgevoerd in 2026
- Overkapping gerealiseerd in 2017
- Op loopafstand van de Noordkade, het centrum en het buitengebied

Binnenkomen met uitzicht op de speeltuin

De verzorgde voortuin met groene beplanting zorgt direct voor een prettige uitstraling en extra privacy. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's en ook aan elektrisch rijden is gedacht met een eigen laadpunt. Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet en toegang tot de leefkeuken. Hier begint meteen het niveau waarop de hele woning is afgewerkt.

Een leefkeuken gemaakt voor het gezinsleven

De keuken ligt aan de voorzijde en is zonder twijfel een van de blikvangers van het huis. De moderne troffelvloer, het royale kook-/spoeleiland en de luxe keukenopstelling vormen samen een stijlvolle leefruimte. Je beschikt hier onder andere over een combi-oven, combi-stoomoven, vaatwasser, inbouwkoffiemachine, koelkast en vriezer. Koken doe je op inductie met geïntegreerde afzuiging. Dankzij de erker en de vele ramen valt er volop daglicht naar binnen. Minstens zo leuk is het uitzicht: vanuit de keuken kijk je vrij uit over het groen en de speeltuin aan de overzijde. Terwijl jij kookt of aan de grote eettafel zit, kunnen de kinderen dus lekker voor de deur spelen. Door het hele huis is bovendien slim nagedacht over opbergruimte. Maatwerk en ingebouwde kasten zijn op verschillende plekken in het interieur verwerkt, waardoor de woning niet alleen mooi, maar ook bijzonder praktisch is.

Warm, sfeervol en verrassend ruim

Karaktervolle glas-in-lood schuifdeuren vormen een prachtige overgang tussen de leefkeuken en de woonkamer. Hier maakt de moderne vloer plaats voor een warme houten vloer en is volop ruimte voor een royale zithoek. Via de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de achtertuin. Een slim geplaatste wand deelt de ruimte op een speelse manier in. Achter deze wand ontstaat een extra plek die bijvoorbeeld perfect dienstdoet als speelkamer, tweede zithoek of leeshoek. Ook vanuit hier is de tuin rechtstreeks bereikbaar. Daarnaast beschikt de begane grond over een afzonderlijke werk-/hobbykamer. Ideaal voor thuiswerken, studeren of als rustige speelruimte. Deze ruimte is gerealiseerd in de voormalige berging. Aan de voorzijde is nog een praktische tuinberging behouden, bereikbaar via openslaande deuren vanaf de oprit.

Drie slaapkamers en een fijne badkamer

Op de eerste verdieping zet de hoogwaardige afwerking zich moeiteloos voort. De houten vloeren geven ook deze verdieping een warme en rustige uitstraling. Hier bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en beschikt over een slim weggewerkte inloopkast achter de scheidingswand. Rolluiken zorgen hier voor extra comfort. Ook de badkamer past volledig bij het niveau van de woning. Je vindt hier een ligbad, inloopdouche, toilet en een fraai houten wastafelmeubel met twee waskommen. Dankzij de vloerverwarming is het hier ook op koude ochtenden comfortabel.

Een vierde slaapkamer waar je blij van wordt

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, vaste kastruimte en de airconditioning. Deze is zo geplaatst dat hiermee zowel de eerste als de tweede verdieping gekoeld kan worden. De vierde slaapkamer is een bijzonder leuke ruimte. Twee grote dakramen zorgen voor volop licht. Daarnaast is er een gezellig hoekje met een inloopkast, wastafel en make-upspiegel gemaakt. Een slaapkamer met nét dat beetje extra en voor veel kinderen of tieners waarschijnlijk direct de favoriete kamer van het huis.

Buitenleven op het zuiden

Ook buiten is duidelijk dat aan deze woning veel aandacht is besteed. De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en biedt een fijne combinatie van zon, groen en privacy. Direct aan de woning staat de stijlvolle overkapping uit 2017. Dankzij de lichtstraat blijft het geheel mooi licht, terwijl de geïntegreerde open haard ervoor zorgt dat je hier ook op koelere avonden heerlijk kunt zitten. Het voelt bijna als een extra buitenkamer. Verder beschikt de tuin over een gazon, een tweede terras achter in de tuin, een open fietsenberging en voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een speeltoestel. De tuin is voorzien van een automatisch sproeisysteem. De volwassen bomen en het hoge groen aan de achterzijde geven de tuin verrassend veel privacy. Bij het invallen van de avond gaan de spots onder de bomen aan de voor- en achterzijde automatisch aan.

Ligging

Dorsveld staat bekend als een fijne, groene en kindvriendelijke woonwijk en deze woning ligt misschien wel op een van de leukste plekken binnen de buurt. Direct voor de deur ligt een groen speelveld met speeltuin, waardoor kinderen letterlijk dichtbij huis alle ruimte hebben om buiten te spelen. Tegelijkertijd woon je hier bijzonder centraal. De Noordkade, het centrum van Veghel en het buitengebied bevinden zich op loopafstand. Voor dagelijkse voorzieningen, horeca, cultuur of juist een wandeling richting het groen hoef je dus niet ver. Ook de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Uden zijn goed bereikbaar. Een huis dat luxe en comfort combineert met precies datgene wat voor een gezin zo belangrijk is: ruimte, een fijne buurt en kinderen die voor de deur kunnen buitenspelen.

Duurzaam en comfortabel

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. Met energielabel A+, maar liefst 20 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer is er al flink geïnvesteerd in energiezuinig wooncomfort. De airconditioning op de tweede verdieping zorgt daarnaast voor aangename temperaturen op beide bovenverdiepingen. Kortom: zoek je een jong, luxe afgewerkt familiehuis waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten? Met vier slaapkamers, volop leefruimte, een zonnige tuin én de speeltuin letterlijk voor de deur heeft Dominicus van Ophovenstraat 40 wel heel veel in huis.

Disclaimer

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan de vermelde maten en oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend; deze zijn bepaald conform de geldende NVM-meetinstructie/NEN 2580. De informatie is indicatief en vormt geen aanbod in juridische zin.











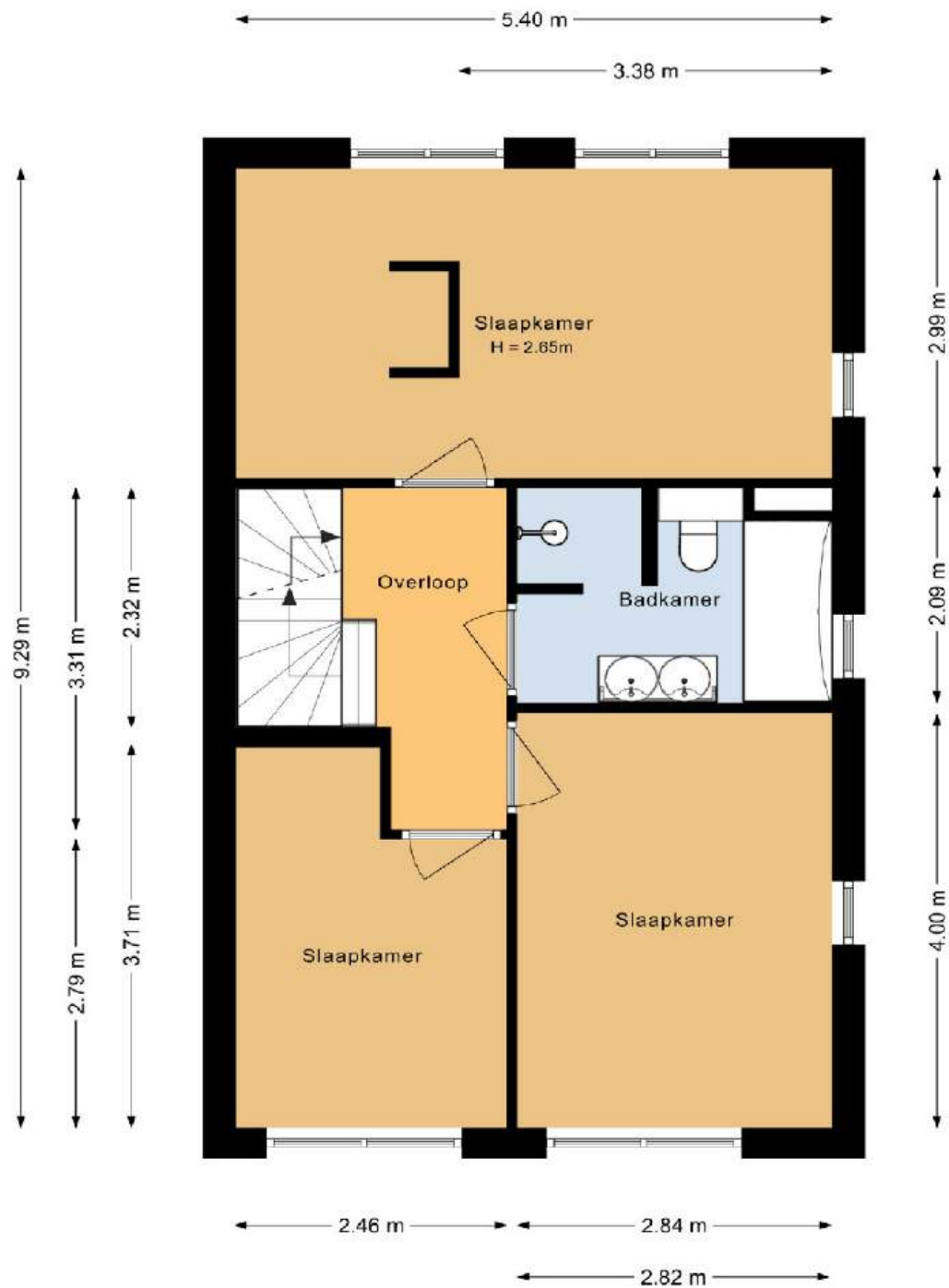




BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



Goed om te weten als je een woning koopt

Bij de aankoop van een woning komt van alles kijken. Om het je makkelijk te maken, hebben we de belangrijkste punten overzichtelijk voor je samengevat.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning betaal je naast de koopsom ook kosten koper. Denk aan:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Hypotheek- en advieskosten
- Eventuele aankoopmakelaarskosten
- Taxatiekosten

Financieel onderzoek & bouwkundige keuring

Voor je een bod uitbrengt is het belangrijk om te weten waar je financieel én bouwkundig aan toe bent. Denk aan je maximale hypotheek, maandlasten en eventuele kosten voor verduurzaming of toekomstig onderhoud.

Onze partner De Hypotheekshop Schijndel helpt je hier graag bij. Zij maken een helder financieel overzicht, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

☎ 073 689 8608

✉ schijndel1536@hypotheekshop.nl

📍 Mieke de Brefstraat 40, Schijndel

Daarnaast is het verstandig om vooraf na te denken over een bouwkundige keuring. Hiermee krijg je inzicht in de technische staat van de woning en mogelijke kosten op korte en langere termijn.

Ook is het goed om te bepalen of je een voorbehoud van financiering en/of een voorbehoud van bouwkundige keuring wilt opnemen in je bod. Dit geeft extra zekerheid tijdens het aankoopproces.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet er doorgaans binnen enkele weken zekerheid worden gesteld d.m.v.:

- Waarborgsom: je stort 10% van de koopsom bij de notaris.
- Bankgarantie: de bank staat garant voor hetzelfde bedrag.

Deze zekerheid is bedoeld voor de verkoper, om hem of haar te kunnen garanderen dat je je verplichtingen als koper nakomt én als dat niet het geval is, de verkoper de afgesproken 'boete' kan innen via de notaris.

Wanneer is er écht een koop?

Als koper en verkoper het samen eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, is er in principe overeenstemming. Toch ben je daarmee nog niet gebonden. De wet bepaalt namelijk dat de aankoop van een woning schriftelijk moet worden vastgelegd. Een mondeling akkoord is dus niet bindend. Pas wanneer de koopovereenkomst is ondertekend, is de koop rechtsgeldig.

Dit schriftelijkheidsvereiste geldt voor woningen die worden verkocht aan particuliere kopers.

Gratis waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Handig wanneer je een nieuwe woning op het oog hebt — zo weet je precies wat je mogelijkheden zijn.

☎ 0413 – 74 50 35

✉ info@dpmrobvandelaar.nl



Over ons

Welkom bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar, een vertrouwd NVM-makelaarskantoor dat al 25 jaar actief is in de makelaardij. Gelegen aan het Kofferen in het pittoreske Sint-Oedenrode, bedienen we voornamelijk de prachtige dorpskernen Sint-Oedenrode en Schijndel.

Wat ons onderscheidt, is ons bewust gekozen kleine en hechte team. Onder leiding van NVM-makelaar Rob van de Laar werken zijn vrouw Carla en het team nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden. En laten we Baco, onze trouwe kantoorhond, niet vergeten! Baco is altijd aanwezig in ons kantoor en zorgt voor een gezellige sfeer. Hij is dol op het verwelkomen van klanten en zorgt ervoor dat iedereen zich direct thuis voelt.

Bij ons kantoor staat goede communicatie centraal. We begrijpen dat het kopen of verkopen van een huis een belangrijke stap is in het leven van onze klanten, en we streven ernaar om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We luisteren naar de wensen en behoeften van onze klanten en zorgen voor duidelijke en transparante communicatie gedurende het gehele traject. Bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar combineren we onze overtuiging in kennis, korte communicatielijnen en het vermogen om snel te schakelen met ons streven naar maximale financiële resultaten.

Of je nu op zoek bent naar je droomhuis, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over de vastgoedmarkt, ons team staat klaar om je te helpen. Met onze ervaring, lokale kennis en toewijding streven we ernaar om elke klant tevreden te stellen en de beste resultaten te behalen.

Ons kantoor bevindt zich dan ook op een uitstekende locatie, namelijk aan Kofferen 8, middenin het hart van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. We zijn trots om zo'n centrale positie te hebben, omdat het ons in staat stelt om nauw verbonden te zijn met de lokale gemeenschap en alle levendigheid en charme van het gebied te ervaren.

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan ons kantoor op Kofferen 8 in Sint-Oedenrode. Of je nu een kopje koffie wilt drinken, advies nodig hebt of gewoon wat meer wilt weten over ons team en onze diensten, we staan altijd klaar om je te verwelkomen en te helpen. Hopelijk tot snel!



Kofferen 8
5492 BN Sint-Oedenrode



0413-745035



info@dpmrobvandelaar.nl



www.dpmrobvandelaar.nl



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Gehele of gedeeltelijke overname van gegevens uit deze brochure is niet toegestaan.