

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel Hubertshoeve 25

Vraagprijs € 515.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2021
- Perceeloppervlakte: 186 m²
- Inhoud: 446 m³
- Woonoppervlakte: 123 m²
- Parkeren: carport, parkeerplaats
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

FRAAI WONEN!

Deze stijlvolle en energiezuinige hoekwoning is gebouwd in 2021, uitstekend geïsoleerd en voorzien van alle hedendaagse gemakken. De woning is uitstekend afgewerkt en goed onderhouden. U beschikt hier over een sfeervolle woonkamer met moderne open keuken, een fraaie badkamer en maar liefst vier slaapkamers. De verzorgde achtertuin beschikt over een eigen achterom en is gunstig gelegen op het zuidoosten. Zonnepanelen, een warmtepomp en hoogwaardige isolatie zorgen voor een energielabel A. Binnen enkele minuten bereikt u het centrum van Veghel en Erp, met een breed aanbod aan diverse (sociale) voorzieningen. Kom deze woning bekijken en ontdek zelf wat deze fraaie woning u te bieden heeft!





Binnenkomst

U komt binnen in de hal met meterkast, voorzien van een waterontharder, een fraaie toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de open keuken.



Moderne keuken

De moderne open keuken is voorzien van een keukenmeubel met veel werk- en bergruimte en beschikt over een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, spoelbak met Quooker en vaatwasser.





Licht en ruimte

De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, waardoor u vanuit de leefruimte een fraai zicht heeft op de tuin. Via een tuindeur is de tuin direct bereikbaar. De riante raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming (deze kan ook terug koelen).



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Fraaie badkamer

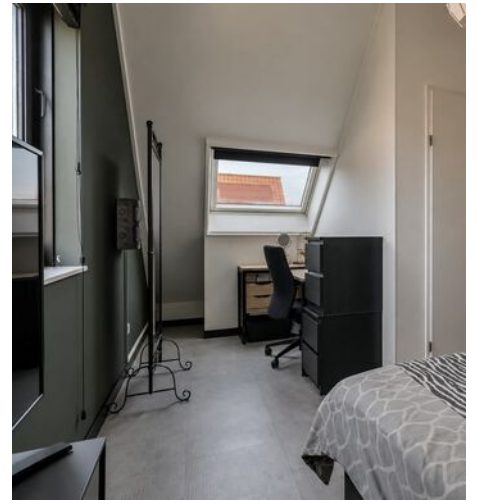
De fraaie badkamer is geheel betegeld met lichte vloer- en wandtegels en beschikt over een modern wastafelmeubel, een inbouwcloset, een douche en twee praktische kasten. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming (deze kan ook terug koelen) en mechanische ventilatie.



Heerlijk slapen

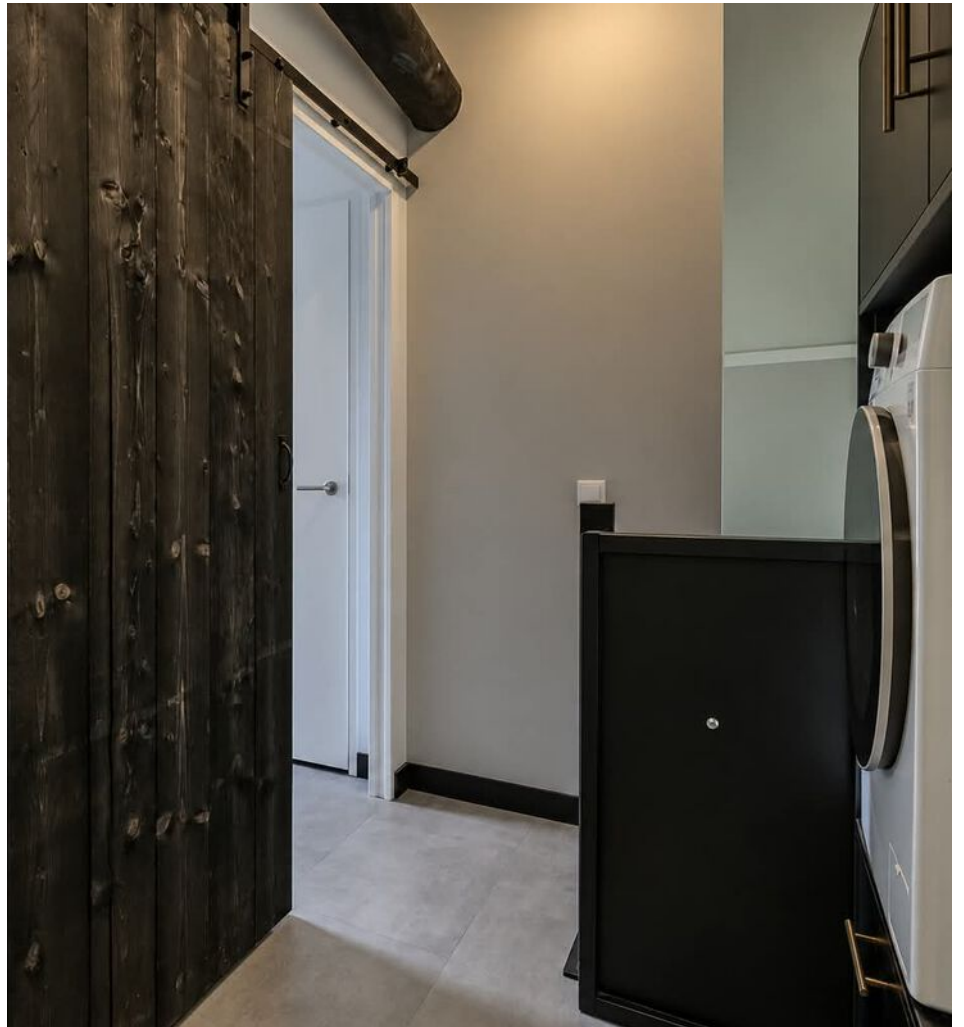
De gehele verdieping is afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een smakvolle PVC-vloer met vloerverwarming. De hoofdslaapkamer beschikt over drie dakramen met screens en een vaste kastenwand. Ook de tweede en derde slaapkamer zijn voorzien van een dakraam en een vaste kastenwand.





Wat een ruimte!

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de opstelling van de warmtepomp en boiler, de omvormer en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vierde slaapkamer is afgewerkt met gestucte wanden en een PVC-vloer en beschikt over een dakraam en een vast zijraam. Deze ruimte is daardoor uitstekend te gebruiken als volwaardige slaapkamer, werk- of hobbyruimte.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



Buiten genieten!

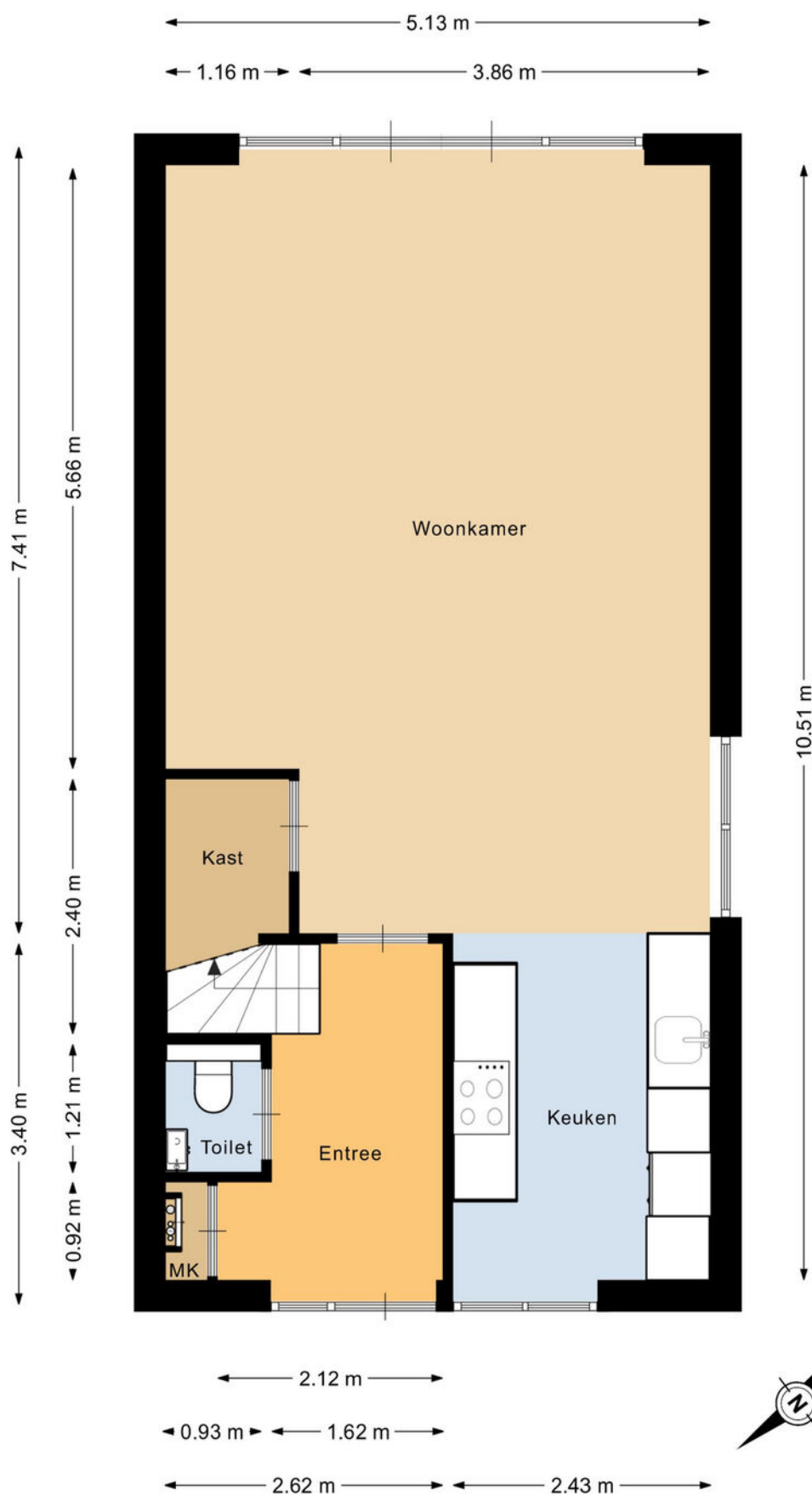
De verzorgde achtertuin beschikt over een eigen achterom en is volledig verhard. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kunt u hier volop van de zon genieten. De berging is voorzien van elektra en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap. Op het dak van de woning zijn maar liefst 56 zonnepanelen geplaatst, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de energiezuinigheid van de woning.





Ligging

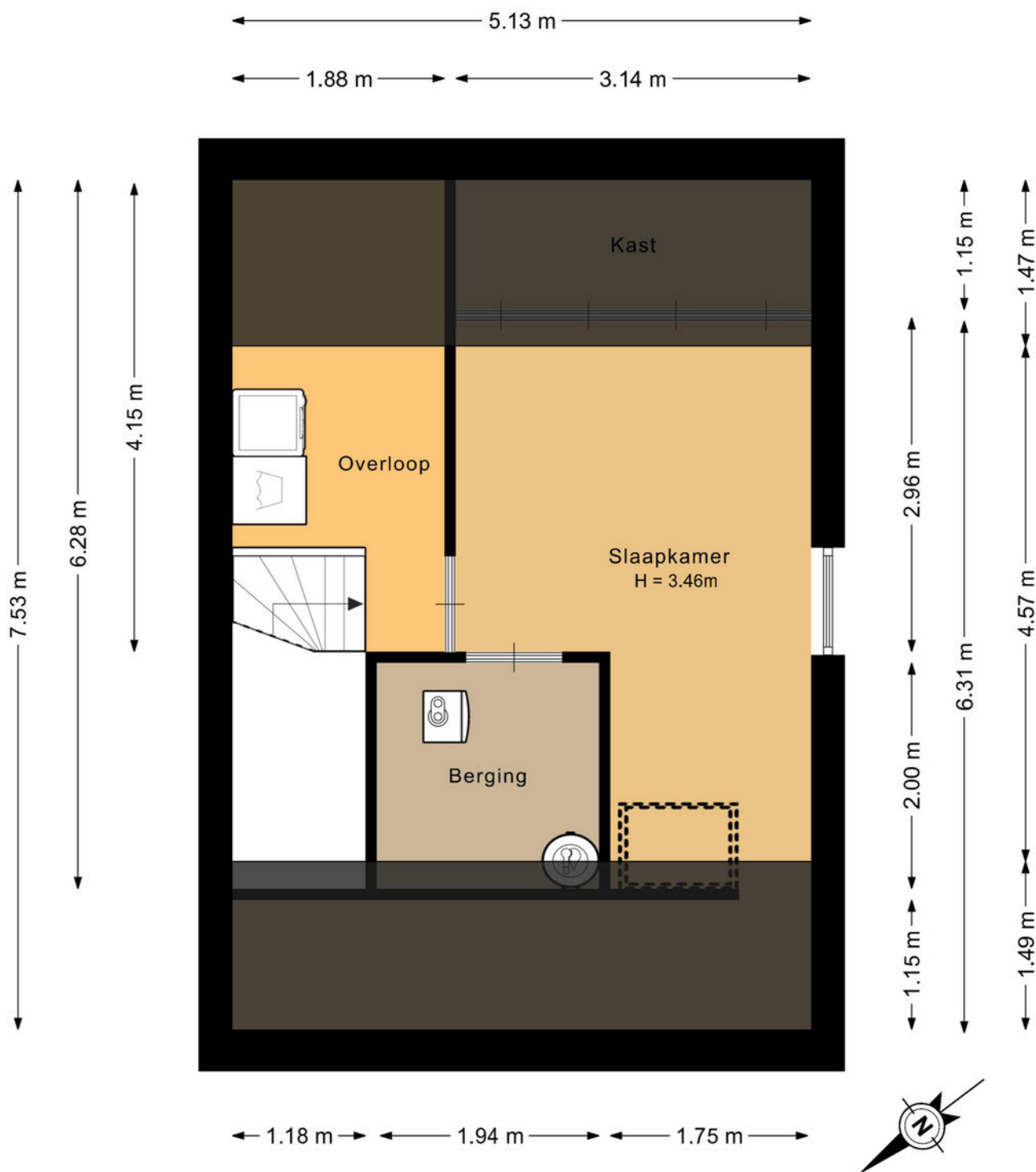
De woning is gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk Veghels Buiten, in een prettig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer en diverse (natuur)speeltuinen rondom. Hier woont u rustig en comfortabel. In de directe omgeving kunt u heerlijk wandelen en genieten van de groene omgeving. Op korte afstand bevinden zich het centrum van Erp en Veghel, diverse horecagelegenheden, scholen, sportaccommodaties, supermarkten en winkels. Binnen circa 10 minuten bereikt u de populaire Noordkade, met onder andere de Jumbo Foodmarkt, een sportschool, restaurants, een bioscoop en diverse andere activiteiten. Ook de A50 richting Eindhoven en Nijmegen is binnen snel bereikbaar.



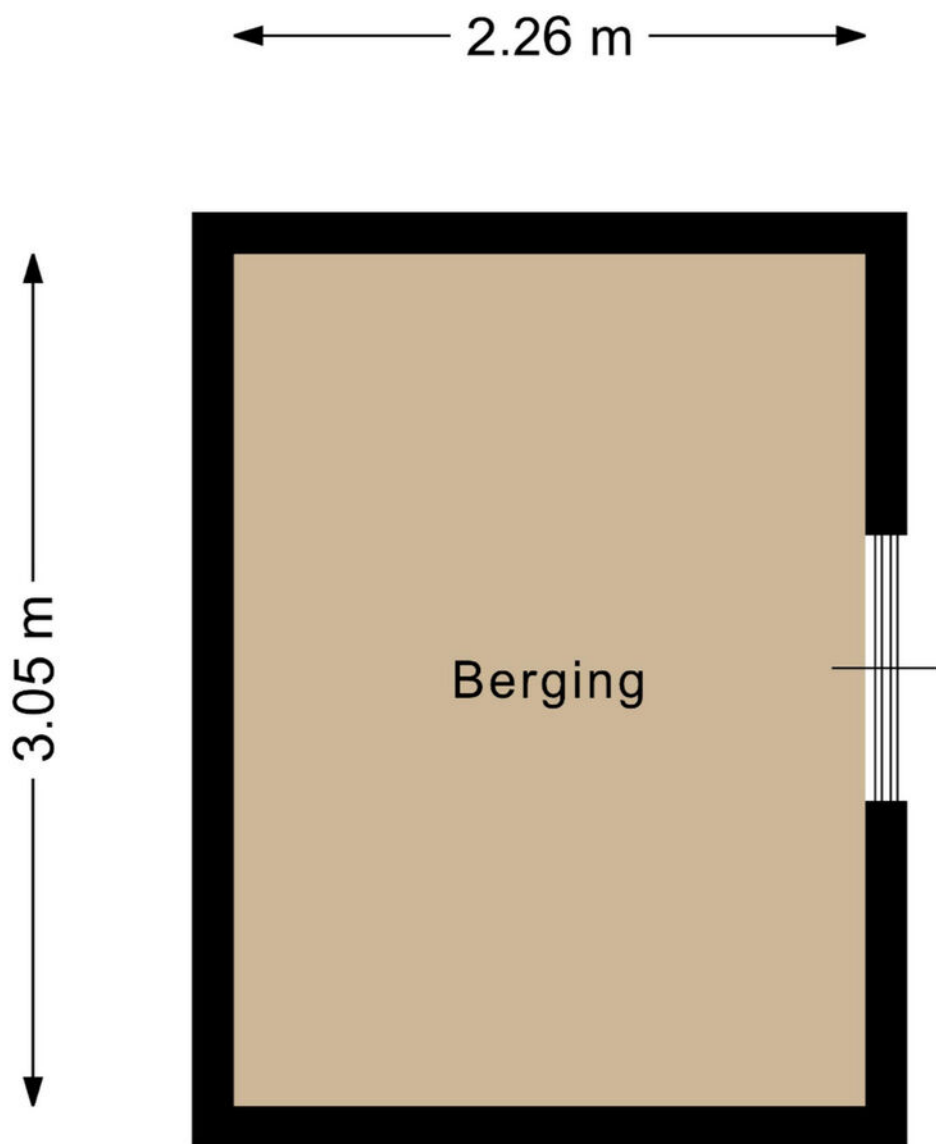
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Perceel

Veghel

N

2391

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 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 databankrecht.



Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meerijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlampen keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Waterontharder			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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
Meierijstad Makelaar

MeierijStad
MAKELAARDIJ

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



