

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Pastoor van den Boomstraat 5

Vraagprijs € 489.000,- k.k.



Kenmerken

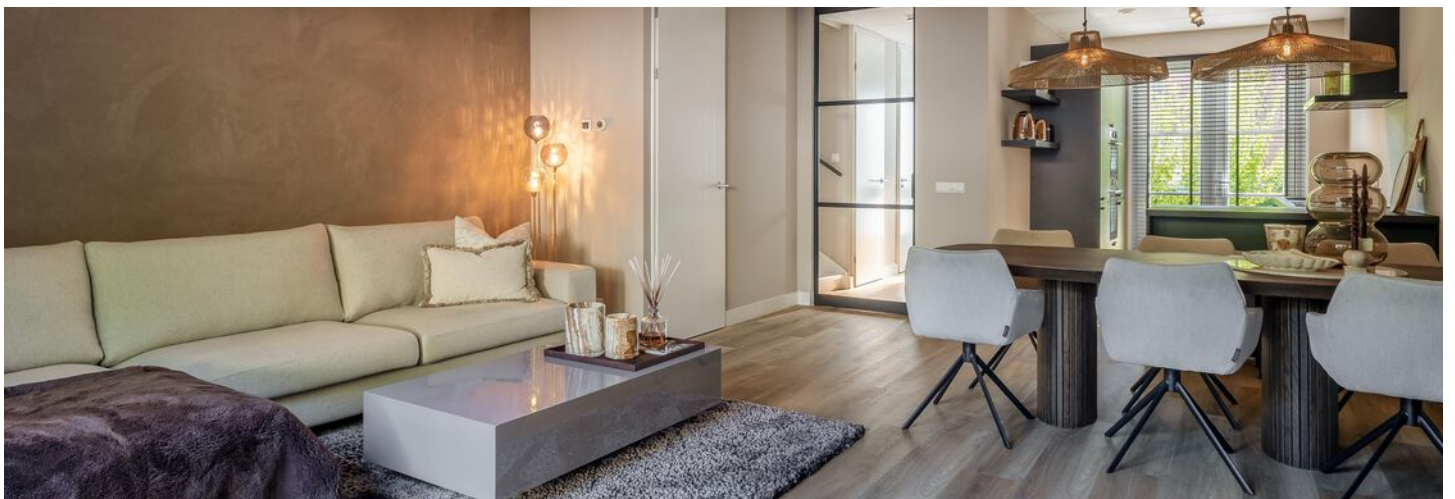
- Bouwjaar: 2019
- Perceeloppervlakte: 120 m²
- Inhoud: 443 m³
- Woonoppervlakte: 121 m²
- Garage: parkeerplaats
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: noord
- De cv-ketel: Intergas 2020, vloerverwarming
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

Fraaie GEZINSWONING!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte, een eigen parkeerplaats en een prettige ligging? Dan is deze tussenwoning aan de Pastoor van den Boomstraat 5 zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een royale uitgebouwde woonkamer, open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder waar eenvoudig extra slaapkamer(s) kunnen worden gerealiseerd. Ook buiten is het prettig wonen. De beschutte achtertuin beschikt over een vlonderterras, achterom en praktische berging. Dankzij de ligging in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving woon je hier bovendien op korte afstand van het centrum, het Julianapark en de Noordkade. Een combinatie van ruimte, praktische voorzieningen en een centrale ligging maakt dit een woning met volop mogelijkheden.





Woonlocatie

De woning aan de Pastoor van den Boomstraat 5 ligt in een rustige, ruim opgezette woonomgeving nabij het centrum van Veghel. In de directe omgeving bevinden zich onder andere een basisschool en het groene Julianapark. Ook de Noordkade en het centrum zijn op korte afstand, met diverse winkels, restaurants, een bioscoop en de Jumbo Foodmarkt. Daarnaast is de woning goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de auto. Bushaltes met verbindingen naar onder andere Oss, Uden, 's-Hertogenbosch en Eindhoven liggen in de buurt. Via de provinciale wegen en de A50 zijn omliggende steden en dorpen snel bereikbaar.



Binnenkomst

Via de entree kom je binnen in de hal, van waaruit toegang is tot het toilet, de technische ruimte, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is geheel betegeld en uitgerust met een hangend closet en wastafel. In een separate kast bevinden zich de verdeler van de vloerverwarming en de combi-cv-ketel uit 2020.





Sfeervolle leefruimte

De woonkamer is over de volledige breedte van de woning uitgebouwd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan met veel plek voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De fraaie pvc vloer (2024) is voorzien van vloerverwarming en zorgt voor een aangenaam wooncomfort. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de tuin. Zo stap je vanuit de woonkamer eenvoudig naar buiten en haal je op mooie dagen het buitenleven naar binnen.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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



Moderne keuken

De moderne open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met dezelfde pvc vloer met vloerverwarming. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, combi-oven, vaatwasser, diepvries en koelkast. Aan de voorzijde bevinden zich eveneens openslaande deuren.





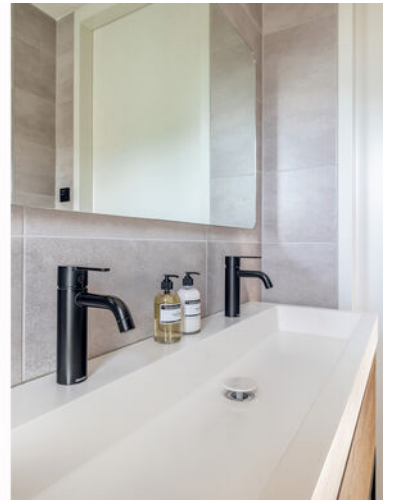
Ruime kamers

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn circa 6, 10 en 14 m² groot en voorzien van een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer beschikt over een airconditioning (2026) en de twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken (2024).



Fraaie badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een douche, dubbele wastafel met meubel, hangend closet en designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

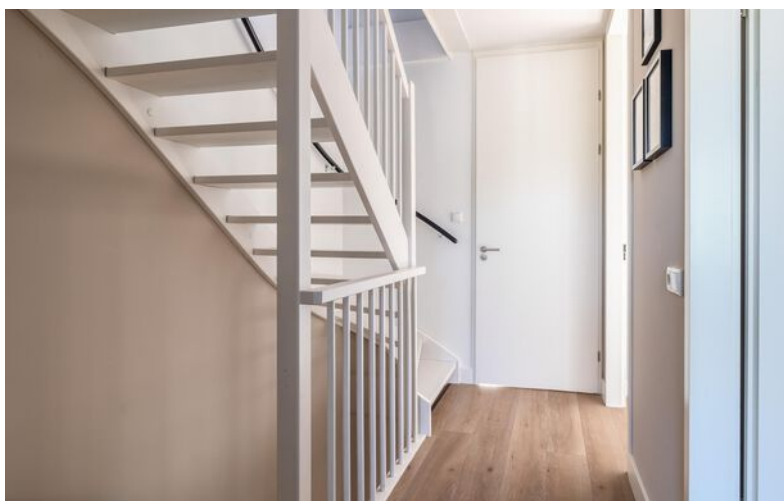




Wat een ruimte!

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een royale zolderruimte van circa 24 m², die nog geheel naar eigen wens kan worden ingedeeld. Dankzij de beschikbare ruimte zijn hier bijvoorbeeld één of meerdere extra slaapkamers te realiseren.

De zolder is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen en de afzuigingsunit.





Buiten genieten

De achtertuin is een fijne, beschutte plek met volop privacy. De tuin is ingericht met een houten schutting, een vlonderterras en kunstgras, waardoor er weinig onderhoud nodig is. Via de achtergelegen brandgang is er een praktische achterom. Vanuit de tuin is tevens de berging bereikbaar. De houten berging is circa 7 m² groot en beschikt over geïsoleerde wanden en een geïsoleerd dak, elektra en een plat dak. Daarnaast beschikt de woning over een eigen privéparkeerplaats op eigen grond, gelegen nabij de woning en geschikt voor het parkeren van één auto.



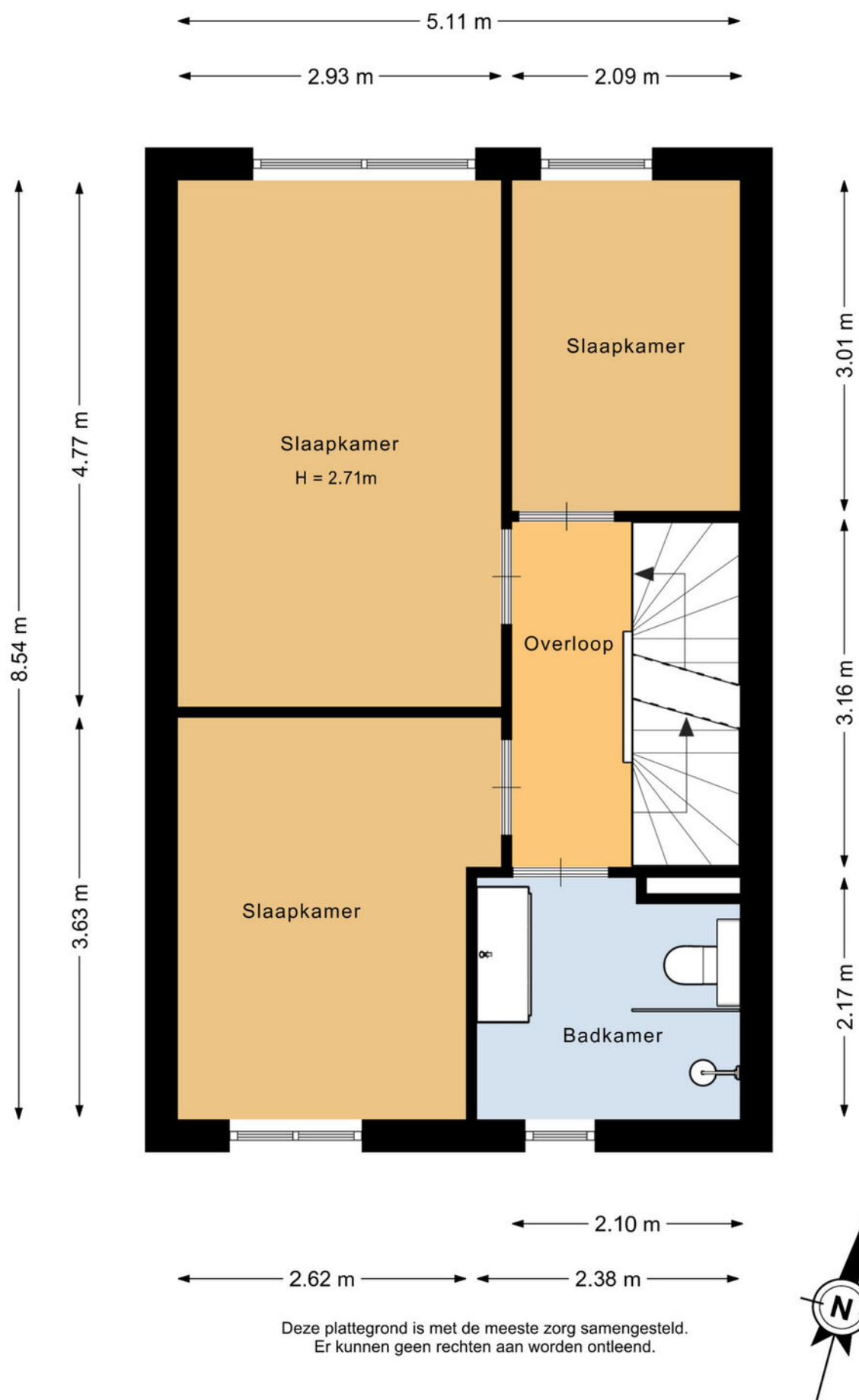
Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





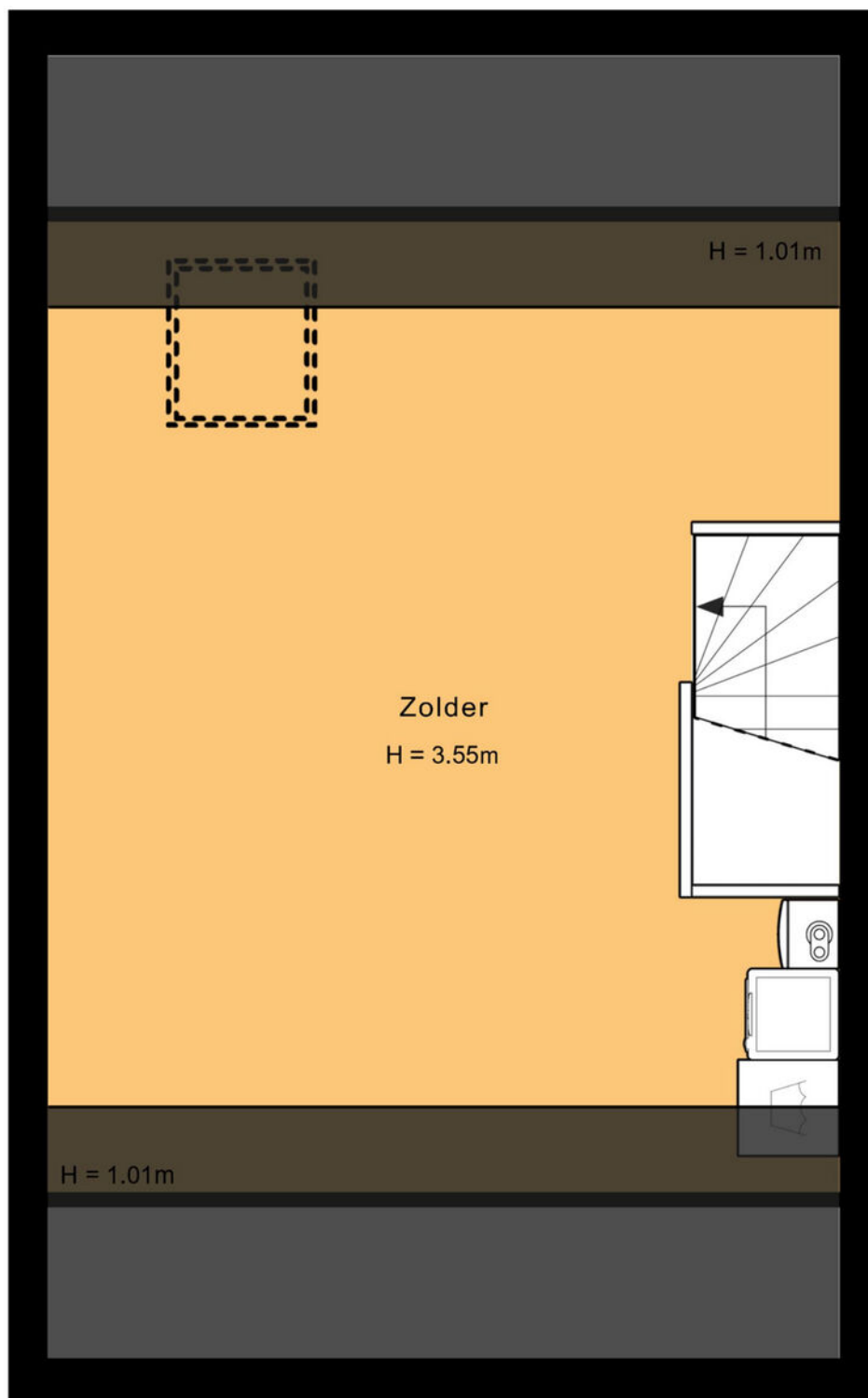


1.65 m

5.25 m

1.65 m

8.54 m



$H = 1.01\text{m}$

Zolder
 $H = 3.55\text{m}$

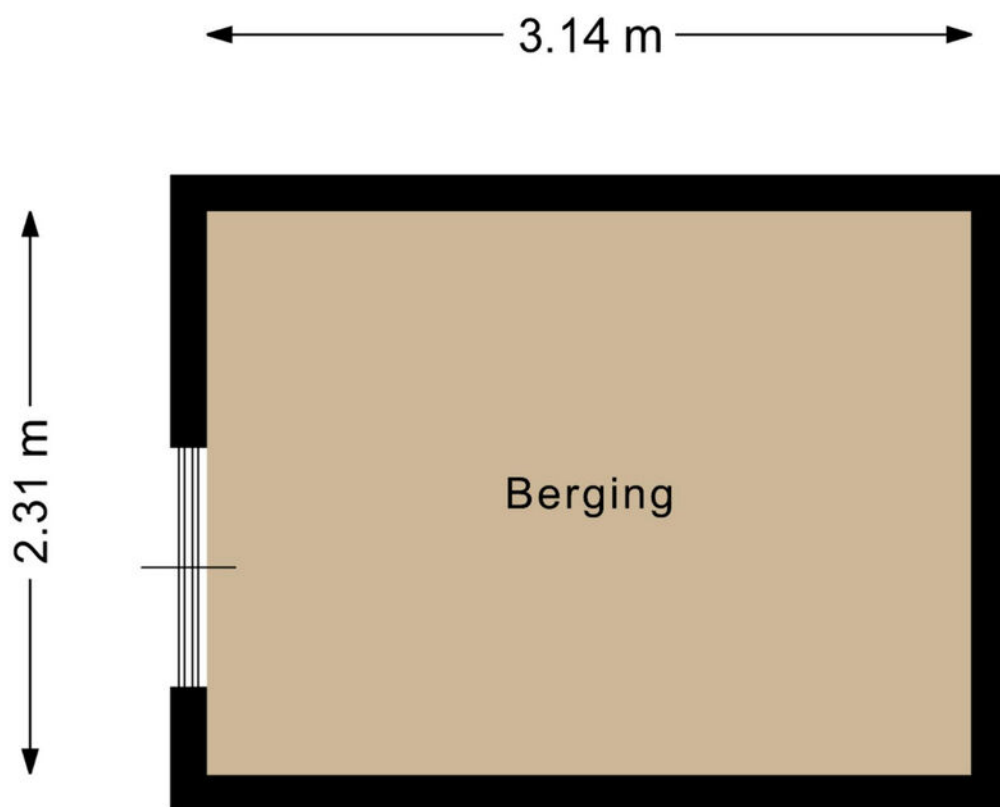
$H = 1.01\text{m}$

6.36 m

5.19 m

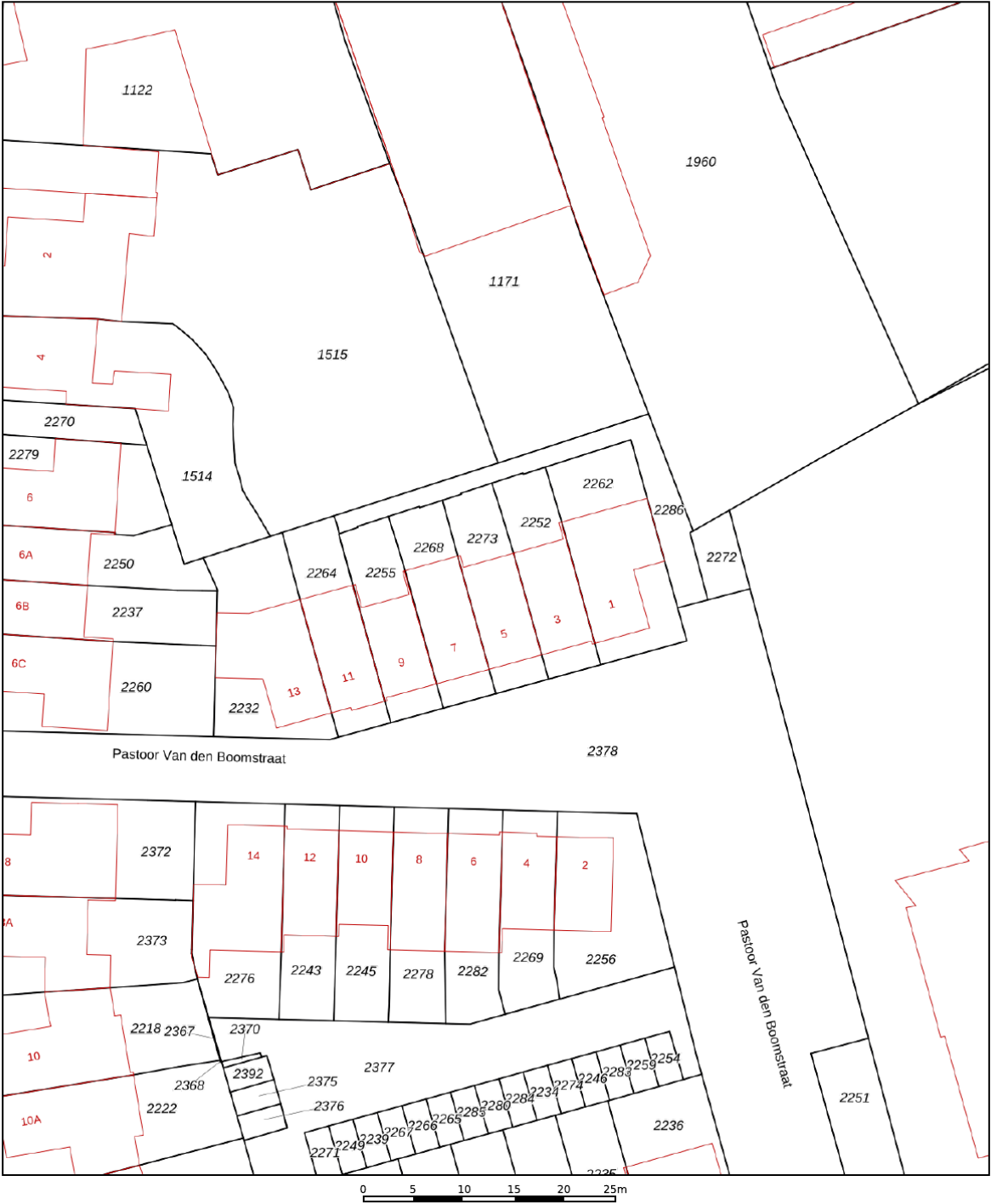
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veghel
Sectie	H
Perceel	2273

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

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kastenkamer boven			X
- Planken in opberg hokken en ook in keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer nieuw	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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



