

Te koop



Vlasven 3
VEGHEL

Vraagprijs € 710.000 k.k.



\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
191 m²

PERCEELOPPERVLAKE
229 m²

INHOUD
708 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
2009

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Een karaktervolle woning waar stijl en verrassend veel leefruimte samenkomen, op een fraaie, groene locatie in de geliefde wijk 't Ven in Veghel!

Aan het Vlasven 3 staat deze fraaie halfvrijstaande woning uit 2009 met maar liefst 191 m² woonoppervlakte, een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte. De woning combineert volop leefruimte met modern wooncomfort en duurzaamheid.

Met energielabel A, 9 zonnepanelen, grotendeels vloerverwarming, een laadpaal en een ATAG cv-ketel uit 2025, voorbereid op hybride verwarming, is ook aan energiezuinig wonen gedacht.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk: in een groene, kindvriendelijke omgeving met een speeltuin voor de deur, scholen en dagelijkse voorzieningen dichtbij. Bovendien zijn zowel het centrum van Veghel als Uden en de A50 uitstekend bereikbaar.

Een complete gezinswoning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving samenkomen, met bovendien de mogelijkheid om dankzij de recent aangepaste garage een slaapkamer op de begane grond te realiseren!

Indeling

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met toegang tot het toilet en de woonkamer.

De zitkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is heerlijk licht dankzij de diverse raampartijen. De praktische inbouwkeuken is van alle gemakken voorzien en staat in open verbinding met de eetkamer.

Een bijzonder pluspunt is de in 2023 gerealiseerde uitbouw aan de achterzijde. Hiermee is een royale en sfeervolle living ontstaan, waar volop ruimte is om samen te komen en te ontspannen. De lichtstraat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en de gashaard vormt een sfeervol middelpunt. Via de openslaande deuren staat de leefruimte bovendien in directe verbinding met de comfortabele terrastuin, waardoor binnen en buiten op een aangename manier in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde is bovendien een praktische luifel aanwezig, die zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Daarnaast is de woning zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, aan de voor- en achterzijde, voorzien van screens. Hiermee kan de lichtinval en warmte van de zon naar wens worden gereguleerd.

De voormalige garage is inmiddels uitstekend afgewerkt en ingericht als multifunctionele ruimte. Deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van verwarming, een nieuwe vloer en inbouwspots. Hierdoor is de ruimte voor uiteenlopende doeleinden geschikt. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor aan huis, speelkamer, studeerkamer, hobbyruimte of een slaapkamer op de begane grond.

Uiteraard behoort ook het gebruik als garage tot de mogelijkheden.

Een groot deel van de begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de voormalige garage. Dit draagt bij aan een aangenaam wooncomfort.

Eerste verdieping

Ook op de eerste verdieping profiteert u van de royale afmetingen van deze woning. Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, een praktische vaste kast en de badkamer.

De slaapkamers beschikken over prettige afmetingen en uitgevoerd met vloerbedekking. Diverse ramen zijn voorzien van een hor.

De geheel betegelde badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel met badkamermeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Deze woonlaag is verdeeld in twee royale ruimtes en biedt volop mogelijkheden voor verschillende gebruiksdoeleinden.

De voorzolder beschikt over een praktische bergkast en voorzien van witgoed aansluitingen en ook de de cv-opstelling Atag (2025) is hier geplaatst. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime slaapkamer met een prettige lichtinval dankzij de aanwezige dakramen.

Tuin en buitenruimte

Via de openslaande deuren bereikt u de comfortabele terrastuin. De aanwezige luifel aan de achtergevel biedt de mogelijkheid om op zonnige dagen een beschutte plek te creëren, waardoor u optimaal van het buitenleven kunt genieten.

De achtertuin is daarnaast bereikbaar via een eigen poort, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. Hier is tevens een laadpaal aanwezig, waarmee u uw elektrische auto eenvoudig op eigen terrein kunt opladen.

Ligging

Vlasven 3 is gelegen op een mooie, groenrijke locatie in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Het Ven in Veghel-Noord. De woonomgeving kenmerkt zich door een prettige combinatie van rust, groen en de nabijheid van diverse dagelijkse voorzieningen.

Voor gezinnen is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Zo bevinden zich basis- en middelbare scholen, speelvoorzieningen en diverse andere voorzieningen in de omgeving. Met een speeltuin direct voor de deur is er bovendien volop gelegenheid voor kinderen om buiten te spelen. Ook huisartsen, een apotheek, supermarkten en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Het centrum van Veghel ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen. Ook Uden is vanuit deze locatie gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast profiteert u van een uitstekende ontsluiting richting de A50 en omliggende plaatsen zoals Uden, Schijndel, Sint-Oedenrode en 's-Hertogenbosch. Hiermee combineert Vlasven 3 een groene en aangename woonomgeving met een centrale ligging in de regio.

Kenmerken

- Stijlvolle en royale woning uit 2009;
- Woonoppervlakte van circa 191 m²;
- Perceeloppervlakte van 229 m²;
- Energielabel A;
- Woonkamer in 2023 uitgebouwd, voorzien van een lichtstraat en sfeervolle gashaard;
- Geïsoleerde en verwarmde voormalige garage, fraai afgewerkt met een nieuwe vloer en inbouwspots;
- Voorzien van screens op de begane grond en eerste verdieping, zowel aan de voor- als achterzijde;
- Luifel aan de achterzijde voor extra comfort op zonnige dagen.
- Voorzien van 9 zonnepanelen;
- Vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de multifunctionele ruimte;
- ATAG cv-combiketel uit 2025, voorbereid op hybride verwarming;
- Voorzien van een waterontharder;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en een laadpaal;
- Achtertuin tevens bereikbaar via een eigen poort;
- Groenrijke en kindvriendelijke woonomgeving met een speeltuin voor de deur;
- Gunstige ligging nabij scholen, winkels, overige voorzieningen en de A50.

Interesse in Vlasven 3?

Wij nodigen u graag uit om deze woning zelf te komen bekijken. Neem contact op met Raadhage Makelaardij voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.











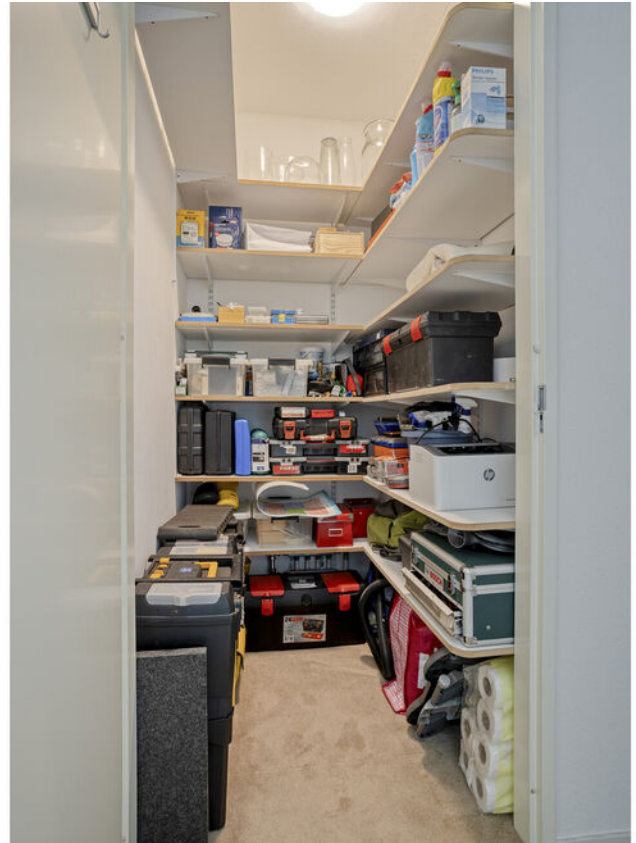
































Plattegrond perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



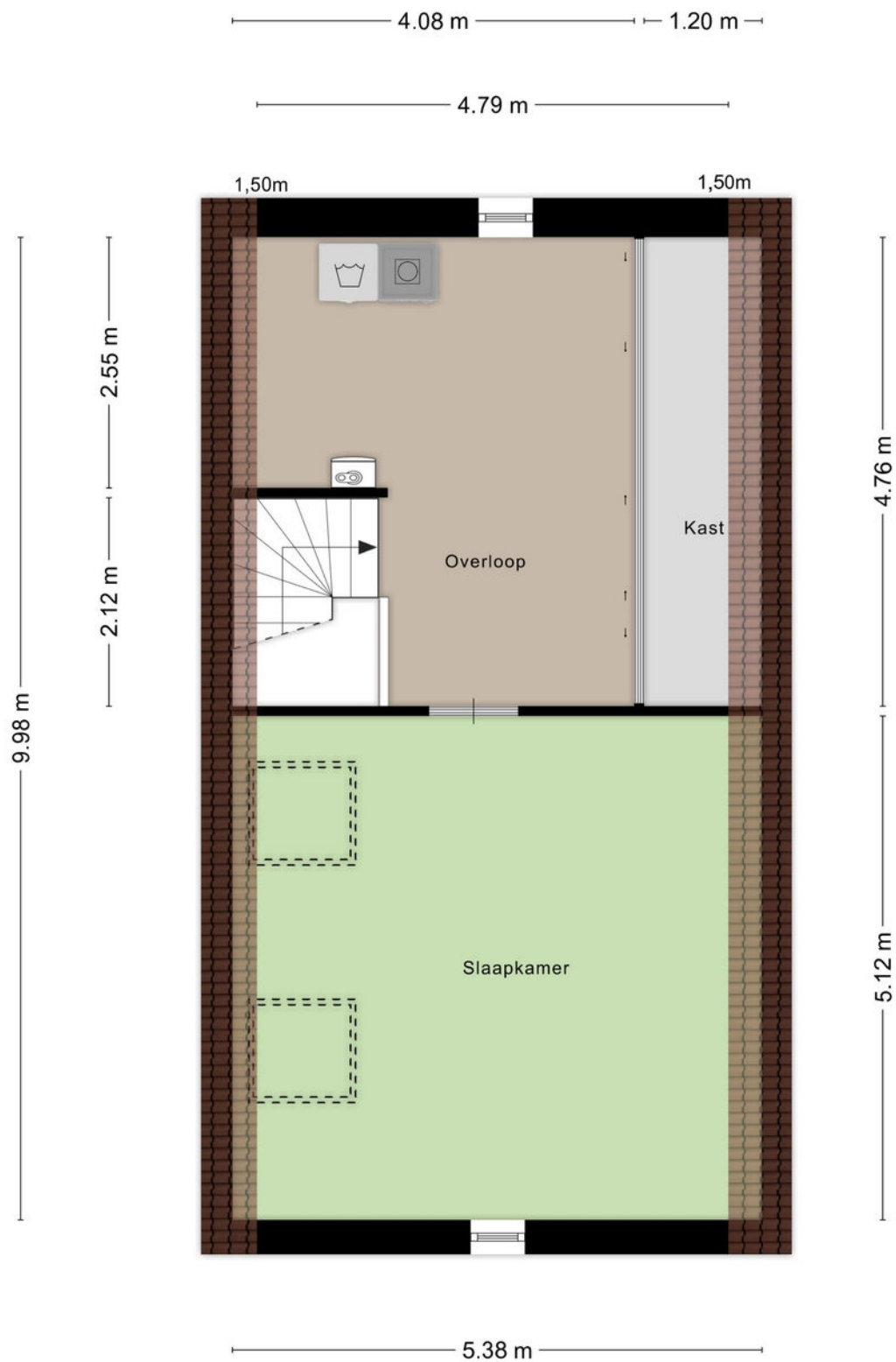
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



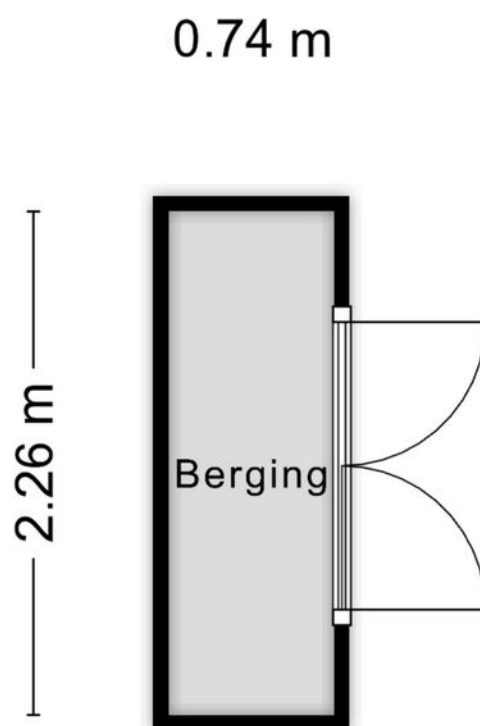
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

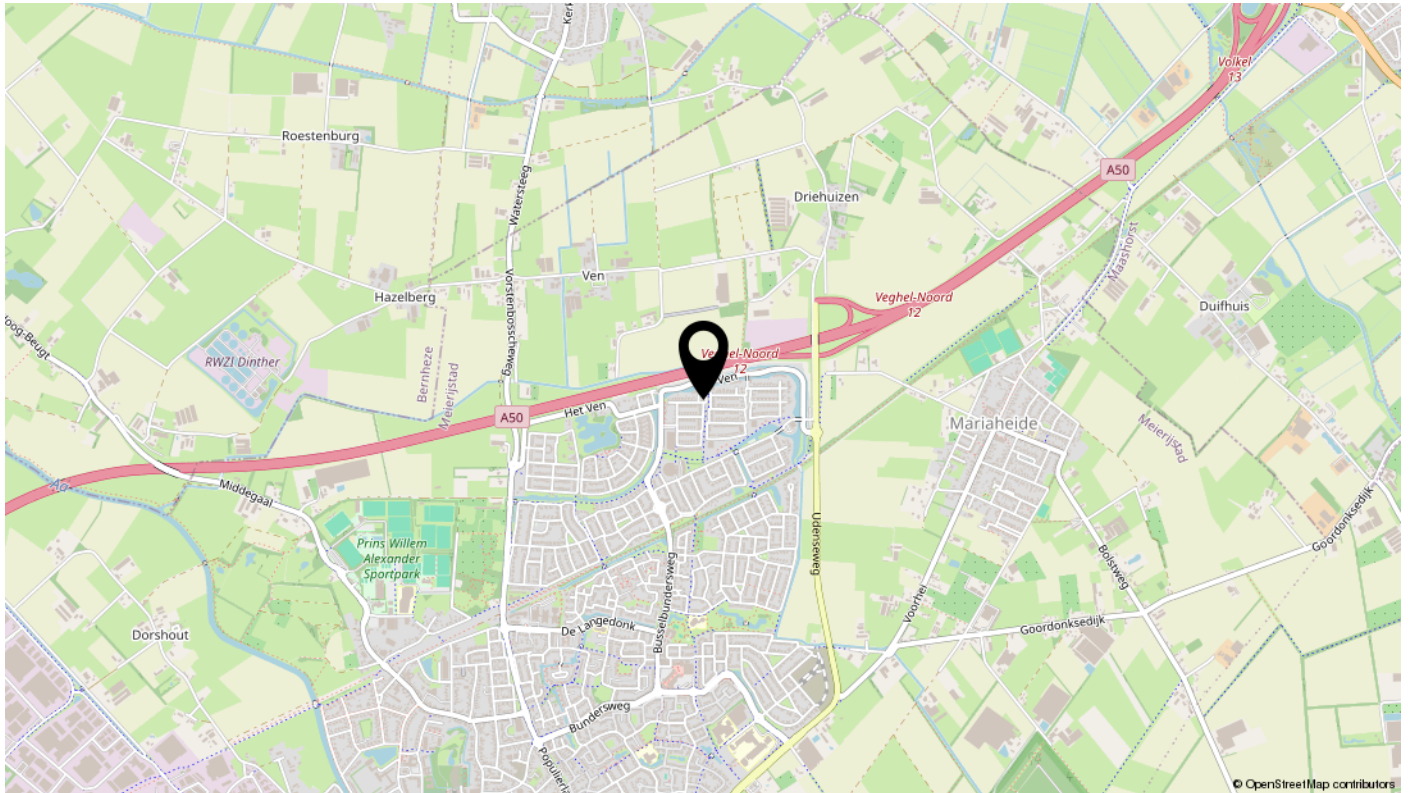
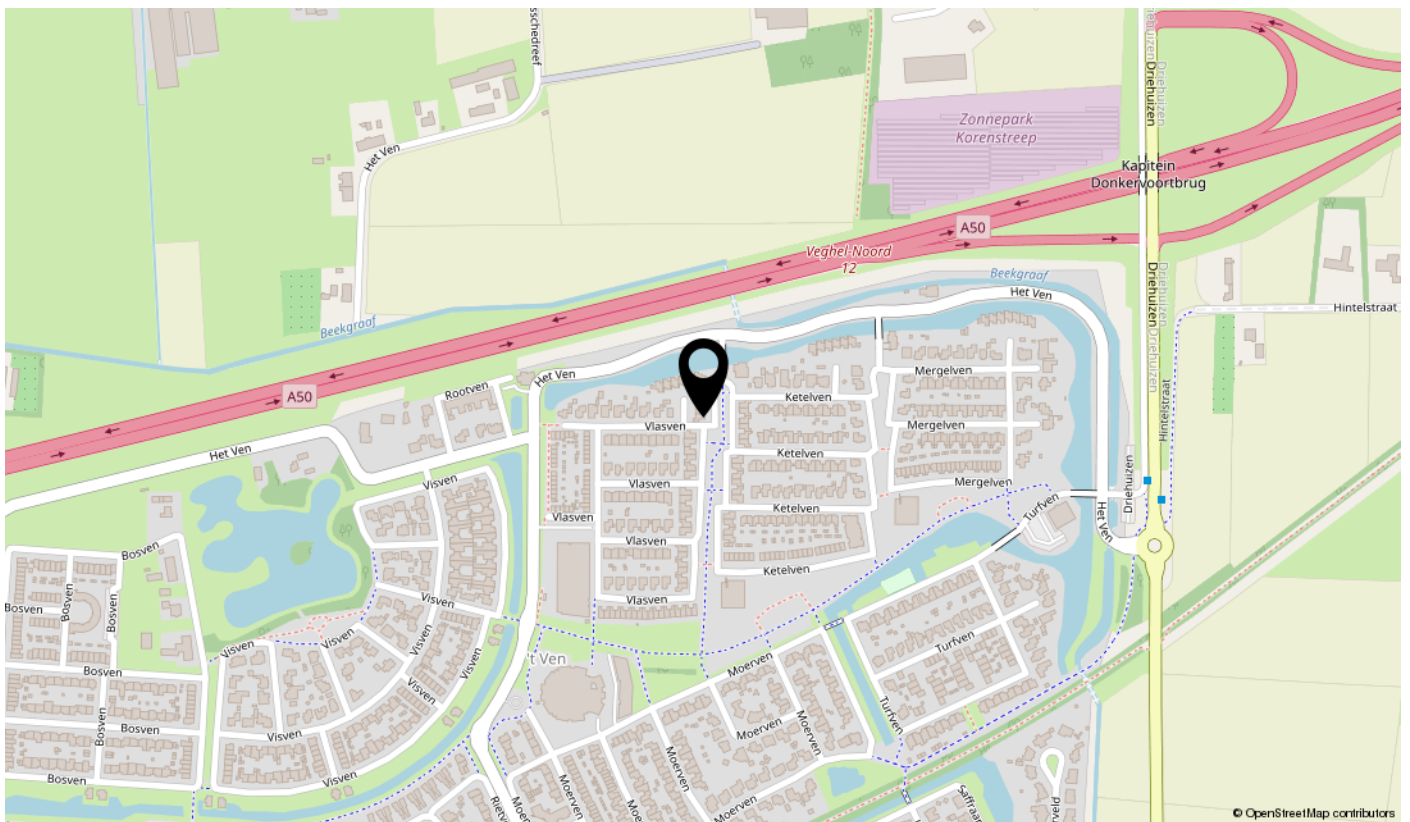
Kadastrale gemeente Veghel
Sectie L
Perceel 3771

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
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.

Locatie



Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontlenen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

interesse?

