

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

VEGHEL | Nieuwe Veldenweg 2 | Vraagprijs € 885.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1973
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	1033 m ³
Woonoppervlakte:	187 m ²
Perceeloppervlakte:	2800 m ²
Overige inbandige ruimte:	19 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	65 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Een huis dat niets te wensen over laat! Wauw, deze woning aan de Nieuwe Veldenweg straalt één en al luxe uit. Met maar liefst 187,2 m² aan woonoppervlak, drie slaapkamers, een schitterende keuken, modern sanitair en een geweldige tuin met zwembad, staat deze woning garant voor puur woongenot. Je woont rustig, maar toch dichtbij allerlei voorzieningen. Kortom, een werkelijk unieke locatie om te wonen!

Over de ligging en de buurt:

Deze instapklare woning met vrij uitzicht is gebouwd in 1973 en gelegen aan de Nieuwe Veldenweg in Mariaheide (Veghel). Het huis heeft een ruimtelijke ligging en bevindt zich aan de rand van de dorpskern.

Op loopafstand zijn diverse sportvoorzieningen gelegen, waaronder een voetbalclub en tennis- en padelvereniging.

Zowel het gezellige centrum van Veghel als van Uden is met de fiets bereikbaar. In deze centra geniet je van een groot en divers winkelaanbod. De winkels variëren van boetieks en speciaalzaken tot grote landelijke filialen. In het hart van Veghel en Uden ben je ook aan het juiste adres voor een hapje of drankje. Er zijn diverse gezellige restaurants, cafés en terrassen gelegen.

Net als het centrum, zijn de supermarkt en het voortgezet onderwijs met de fiets te bereiken. De kinderopvang, basisschool en bushalte zijn op loopafstand te vinden. Het huis heeft een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen. Je woont op korte afstand van de A50. De binnenstad van Eindhoven en s-Hertogenbosch ligt op 25 minuten rijafstand.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin is de voordeur van deze bijzondere woning te bereiken. Achter de voordeur vind je de entreehal met trapopgang naar de eerste verdieping. De entree biedt toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van het huis. De ruimte is voorzien van een prachtige houten vloer en de wanden en het plafond zijn strak afgewerkt in rustige kleuren. In de woonkamer bevinden zich meerdere raampartijen, wat voor een uitstekende lichtinval in de ruimte zorgt.

Via de entree is niet alleen de woonkamer te bereiken, maar ook de keuken. Deze ruimte heeft een donkere vloer met vloerverwarming en is netjes afgewerkt. De keuken zelf kenmerkt zich door de houten en witte keukenkastjes en het donkere werkblad. Je beschikt over de volgende hoogwaardige apparatuur: vaatwasser, oven, magnetron, inductie kookplaat, koelkast en Quooker. De keukenruimte heeft een brede raampartij met openslaande deuren naar de tuin. De keuken wordt verlicht met inbouwspots.

Middels de keuken is de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken vind je een keukenblok met wastafel en kraan. Daarnaast biedt deze ruimte toegang tot de meterkast, kastruimte, een keurig afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en een berging. De berging is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de bijkeuken zijn de tuin en een multi-functionele ruimte te bereiken.

Omschrijving

Het tweede woongedeelte is via een eigen entree bereikbaar en biedt daardoor de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis. Deze multi-functionele ruimte is ruim opgezet en netjes afgewerkt met een laminaat vloer en strakke wanden. Aan daglicht geen gebrek, want de ruimte heeft twee grote raampartijen. Deze raampartijen bieden toegang tot de tuin. Via deze ruimte is een fraaie kantoorruimte bereikbaar.

Eerste verdieping:

Via de trap in de entreehal bereik je de ruime overloop van de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De mooie badkamer kenmerkt zich door de moderne uitstraling. De ruimte is schitterend betegeld en uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regendouche. In de badkamer beschik je over inbouwspots en vloerverwarming. De badkamer is in 2020 geheel vernieuwd.

De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt. Twee slaapkamers hebben vloerbedekking en één slaapkamer is voorzien van een PVC-laminaatvloer. Alle ruimtes beschikken over kastruimte. Eén van de drie slaapkamers biedt toegang tot een kantoorruimte. Deze ruimte heeft vloerbedekking en de wanden en het plafond zijn uitstekend afgewerkt. In het kantoor bevindt zich een grote schuifkast. Via de kantoorruimte is er een grote bergzolder bereikbaar. Deze bergzolder is tevens vanaf de begane grond te bereiken via een vlizotrap.

Vliering:

Via een trap is de vliering te bereiken. De vliering biedt veel ruimte om spullen op te bergen.

Tuin:

Het huis heeft een gigantische, fraai aangelegde tuin die rondom het huis gelegen is. De tuin is deels betegeld en deels groen en biedt ruimte voor diverse fijne zitplekken. In de tuin beschik je over een overkapping, die het mogelijk maakt om ook overdekt van de buitenlucht te genieten. Door de grote hoeveelheid ruimte waarover je beschikt, heb je de mogelijkheid om veel speelgelegenheid voor kinderen te realiseren.

In de achtertuin beschik je over een zwembad. Het zwembad is te verwarmen met zonnecollectoren of met de CV ketel. De tuin is tevens voorzien van prachtige beplanting en een mooie vijver. Genieten van het mooie weer doe je in alle rust, want de tuin is uitstekend beschermt. Je hebt toegang tot meerdere bergingen. Deze bergingen kunnen gebruikt worden voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Parkeren op eigen oprit, onder de carport en parkeergelegenheid rond het huis.





















































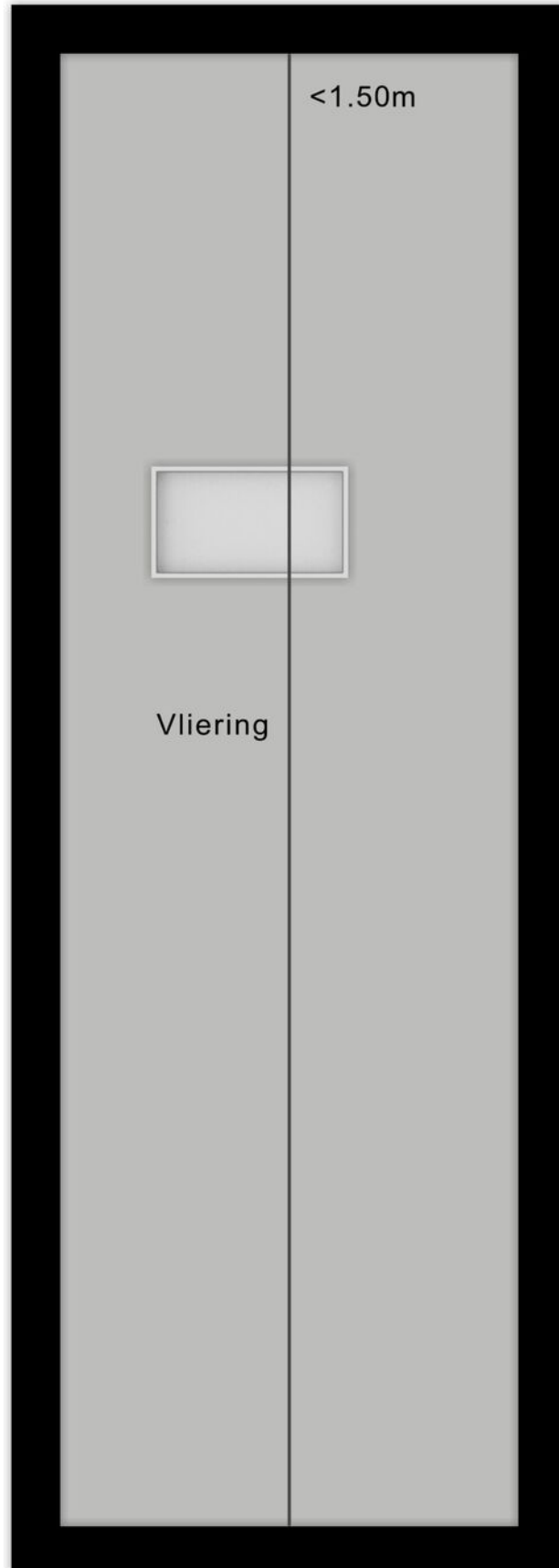
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Mirjam van Lanen



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veghel
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel	142
— (red line)	Bebouwing		

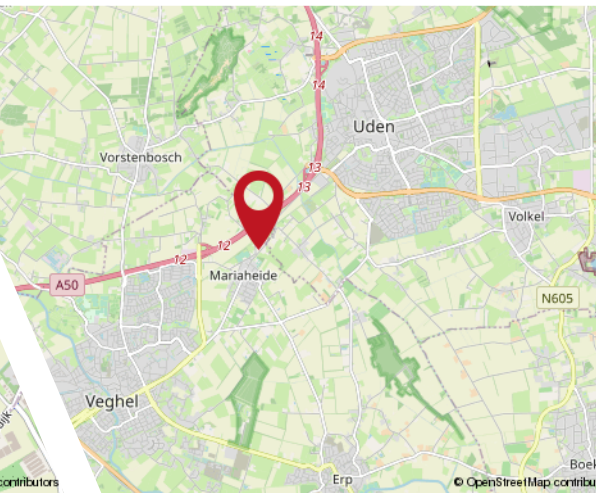
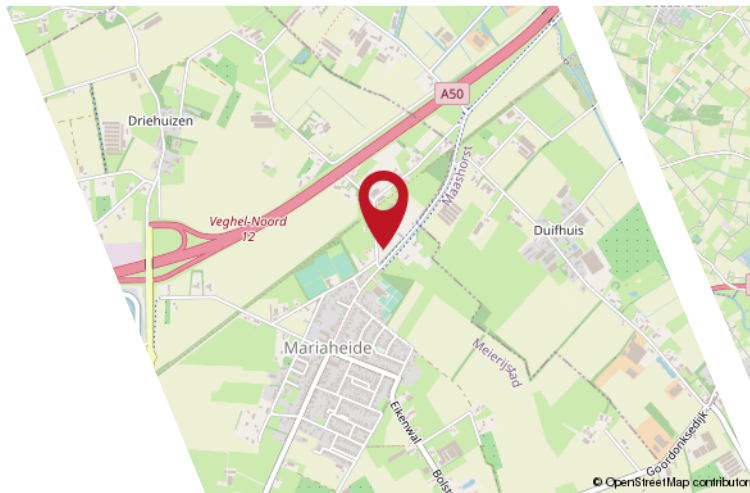
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.



Locatie

Nieuwe veldenweg 2
5464 RC 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 eersteieder 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 eventueel 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



internet
makelaars

