

Wordt dit jouw droomhuis?



Nertseweide 2

Veghel

**Uitstekend onderhouden en flink
uitgebouwde hoekwoning met
vrijstaande garage en leuke tuin met
veranda op het zonnige Zuiden!**



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze moderne gezinswoning is instapklaar, extra geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Met een ligging in de kindvriendelijke woonwijk "De Bunders" treft u op loopafstand een buurtwinkelcentrum, supermarkt, het Bunderspark en scholen. Ook is er een goede ontsluiting naar snelweg A50 waardoor steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn.

Vraagprijs € 489.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1987

Inhoud	469 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	60 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Uitstekend onderhouden en flink uitgebouwde hoekwoning met vrijstaande garage en leuke tuin met veranda op het zonnige Zuiden! Deze moderne gezinswoning is instapklaar, extra geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Zeker een bezichtiging waard. Met een ligging in de kindvriendelijke woonwijk "De Bunders" treft u op loopafstand een buurtwinkelcentrum, supermarkt, het Bunderspark en scholen. Ook is er een goede ontsluiting naar snelweg A50 waardoor steden als Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn.

Kenmerken, verbouwingen & duurzaamheid:

De woonoppervlakte bedraagt 127 m² en het perceel is 263 m² groot. De garage heeft een oppervlak van 21 m². Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 1987. In 2001 is de woning uitgebouwd aan de achterzijde met een royale woonkeuken. Ook aan de zijgevel is er toen een flinke aanbouw geplaatst waardoor de woonkamer flink is vergroot en de indeling op de begane grond effectiever is gemaakt (hal en meterkast zijn verplaatst naar zijgevel).

Ook heeft de woning aan de buitenzijde een flinke upgrade gehad en is er veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo is het dak in 2021 voorzien van nieuwe dakpannen en ca. 10 cm extra isolatie. Ook zijn toen de gevels extra geïsoleerd, is de buitengevel geïmpregneerd en zijn in 2018 de houten geveldelen vervangen door onderhoudsvriendelijk kunststof. Er is grotendeels HR(++)-beglazing aanwezig en de buitenkozijnen zijn in 2023 nog geschilderd. Verder heeft het huis 2 airco's die kunnen koelen en verwarmen en zijn er 8 zonnepanelen gelegd waardoor de energierekening laag is. Het "oude" energielabel B zal inmiddels achterhaald zijn door al deze wijzigingen nadien.

Indeling:

Ruime entree, meterkast, moderne geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein, trapopgang naar de verdieping en berging met fontein. Vervolgens komt u in de woonkamer van ca. 36 m² groot welke keurig is afgewerkt met een moderne pvc-vloer, spachtelputzwanden en gestukadoord plafond met sierlijsten. U heeft het comfort van een airco die kan verwarmen en koelen. Onder de trap treft u een praktische kelderkast. De woonkamer is d.m.v. sierlijke klapdeuren gescheiden van de woonkeuken. Deze

woonkeuken ligt aan de tuinzijde en is ingericht met een keurige hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, koelkast, inductiekookplaat (2019 vernieuwd) en vaatwasser en combimagnetron (beiden in 2021 vernieuwd).

Op de 1e verdieping zijn via de overloop 3 slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 13.5 - 7.7 en 9.8 m² groot en allen netjes afgewerkt met laminaat. De moderne badkamer is in 2016 compleet vernieuwd en ingericht met inloopdouche, wandcloset en wastafel met badmeubel. Er is een dakraam, een designradiator en elektrische vloerverwarming. Via een vaste trap komt u op de 2e verdieping. Op de voorzolder treft u de installaties (combiketel Nefit topline ca. 2016), omvormer zonnepanelen, een 2e airco en aansluiting voor de wasmachine. Verder is er voldoende bergruimte en een extra slaapkamer voorzien van dakraam met zonnescreeen en rolgordijn.

Tuin en garage:

De privacy biedende achtertuin en zijtuin is gelegen op het Zuiden en is dus heerlijk zonnig. En mocht u liever in de schaduw zitten dan is er ook een fijn terras onder de veranda welke op regenachtige dagen zelfs af te sluiten is. De tuin is rondom goed omsloten, achterom bereikbaar en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, enkele vaste planten en kunstgras. Er is tuinverlichting, tuinberegening en een afdakje voor de kliko's. Ook is er toegang tot de garage welke voorzien is van een elektrische roldeur en elektra. Een ideale stallings- of hobbyruimte. En voor de garage heeft u nog uw eigen oprit. Achter de garage loopt een erfdienstbaarheid van voetpad.

Kortom: Deze uitstekend onderhouden instapklare hoekwoning biedt vele extra's en mogelijkheden en is dan ook zonder grote investeringen te betrekken. Een woning die u echt gezien moet hebben!

























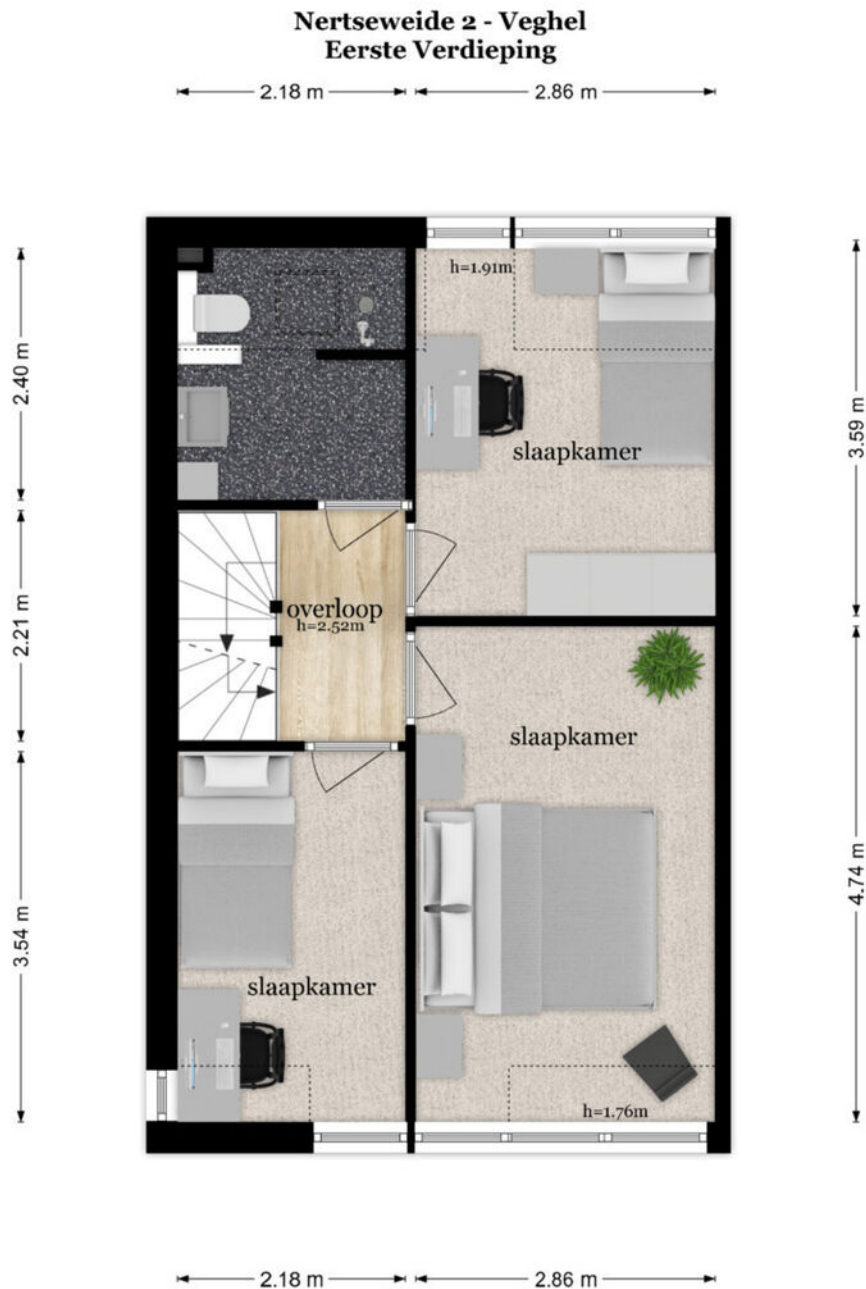


Plattegrond



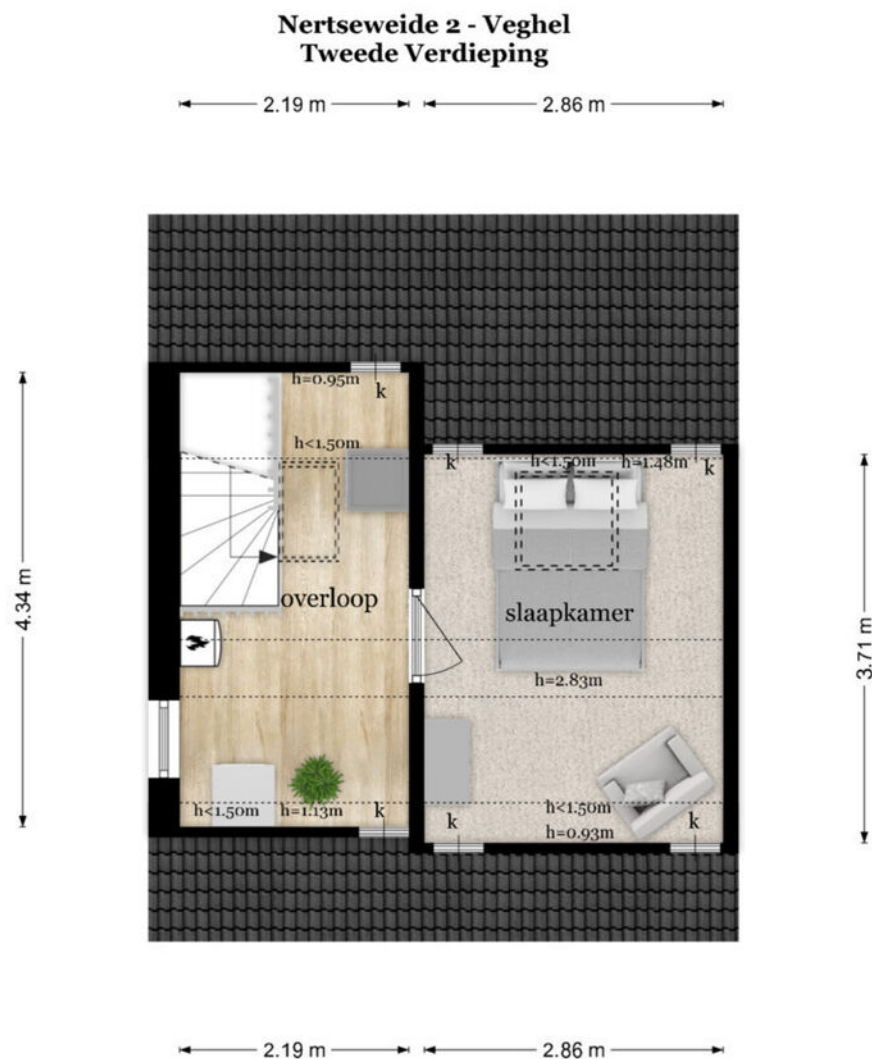
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

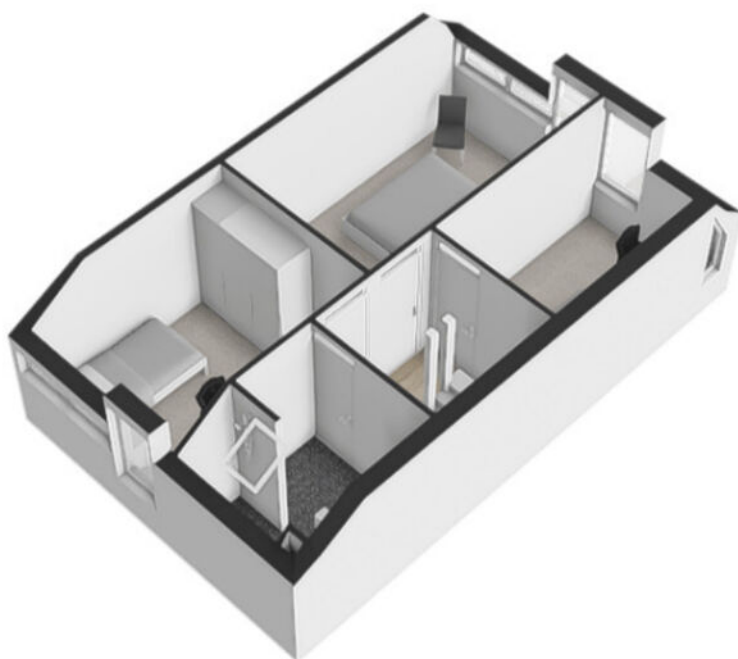
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



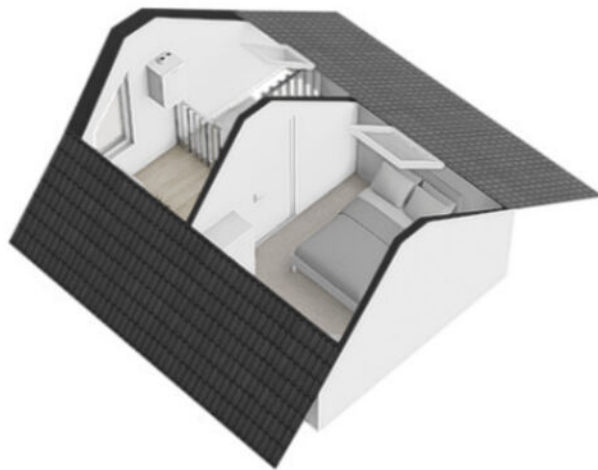
Plattegrond



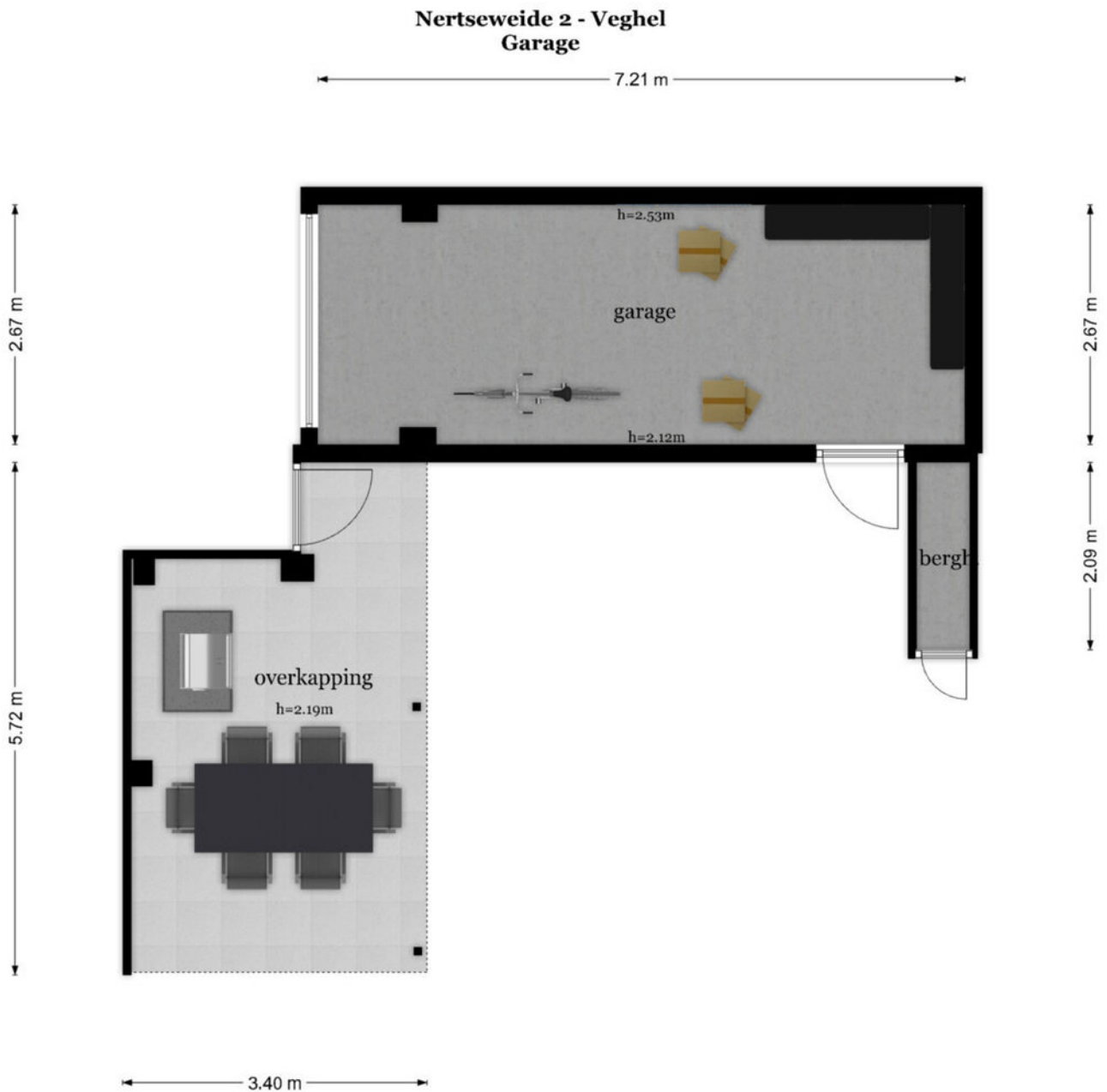
Plattegrond



Plattegrond

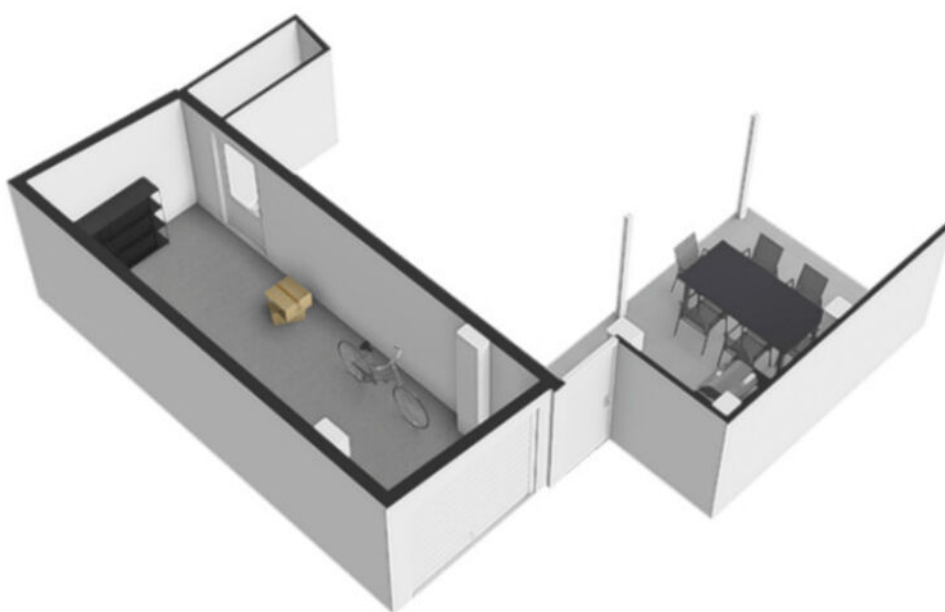


Plattegrond

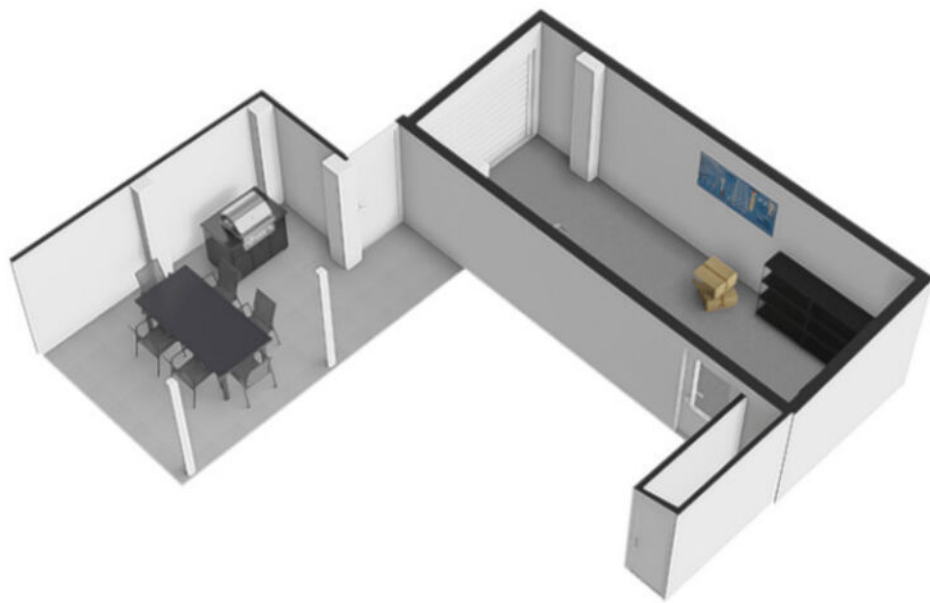


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

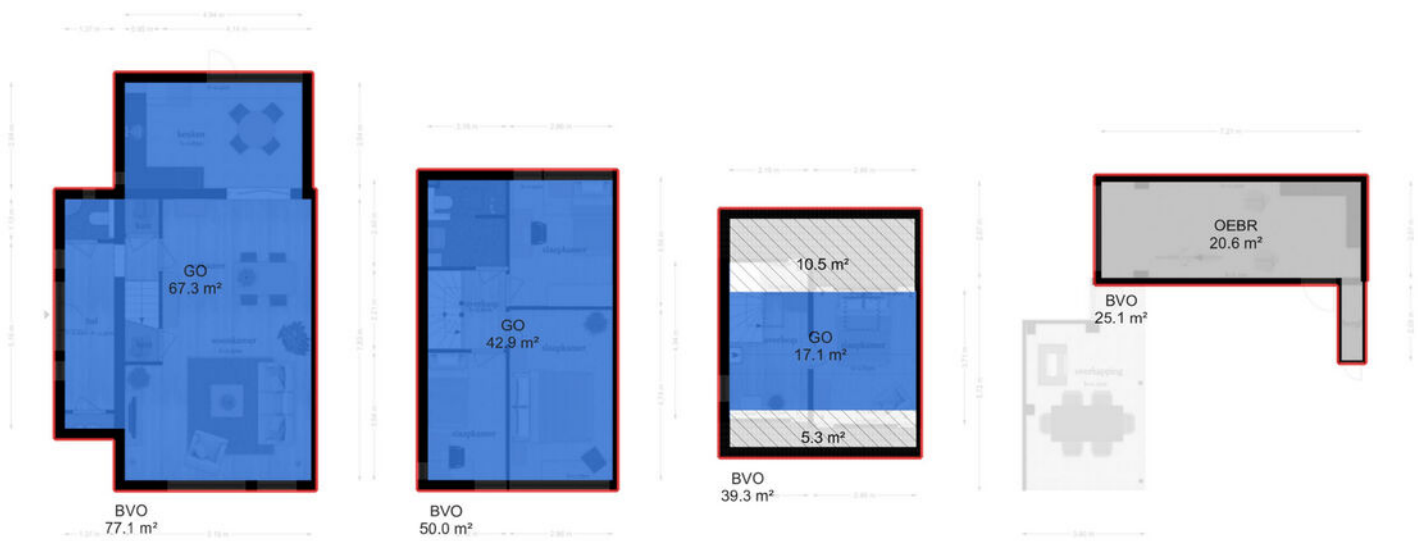
Plattegrond



Plattegrond



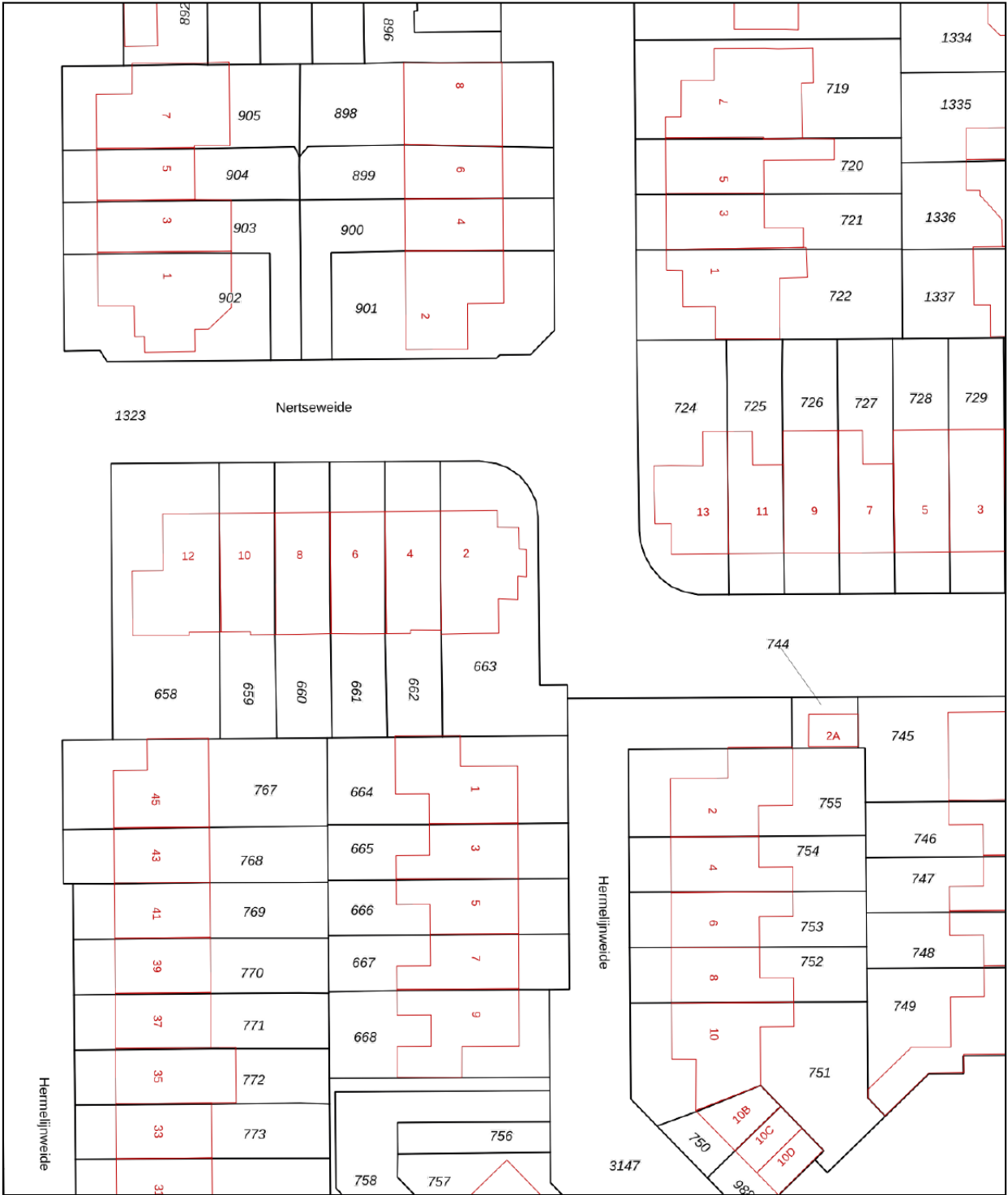
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nertseweide 2



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel
Sectie L
Perceel 663

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

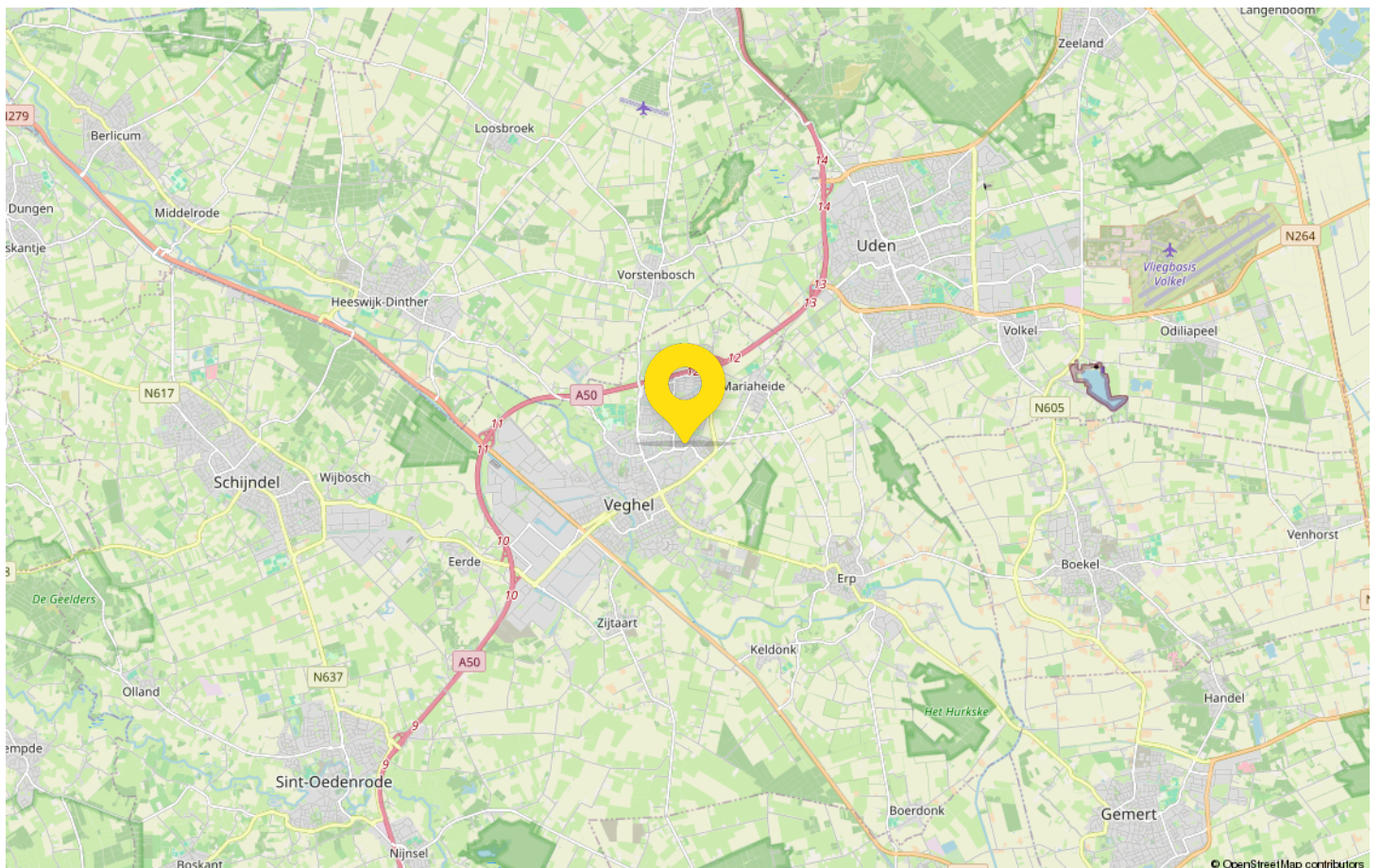
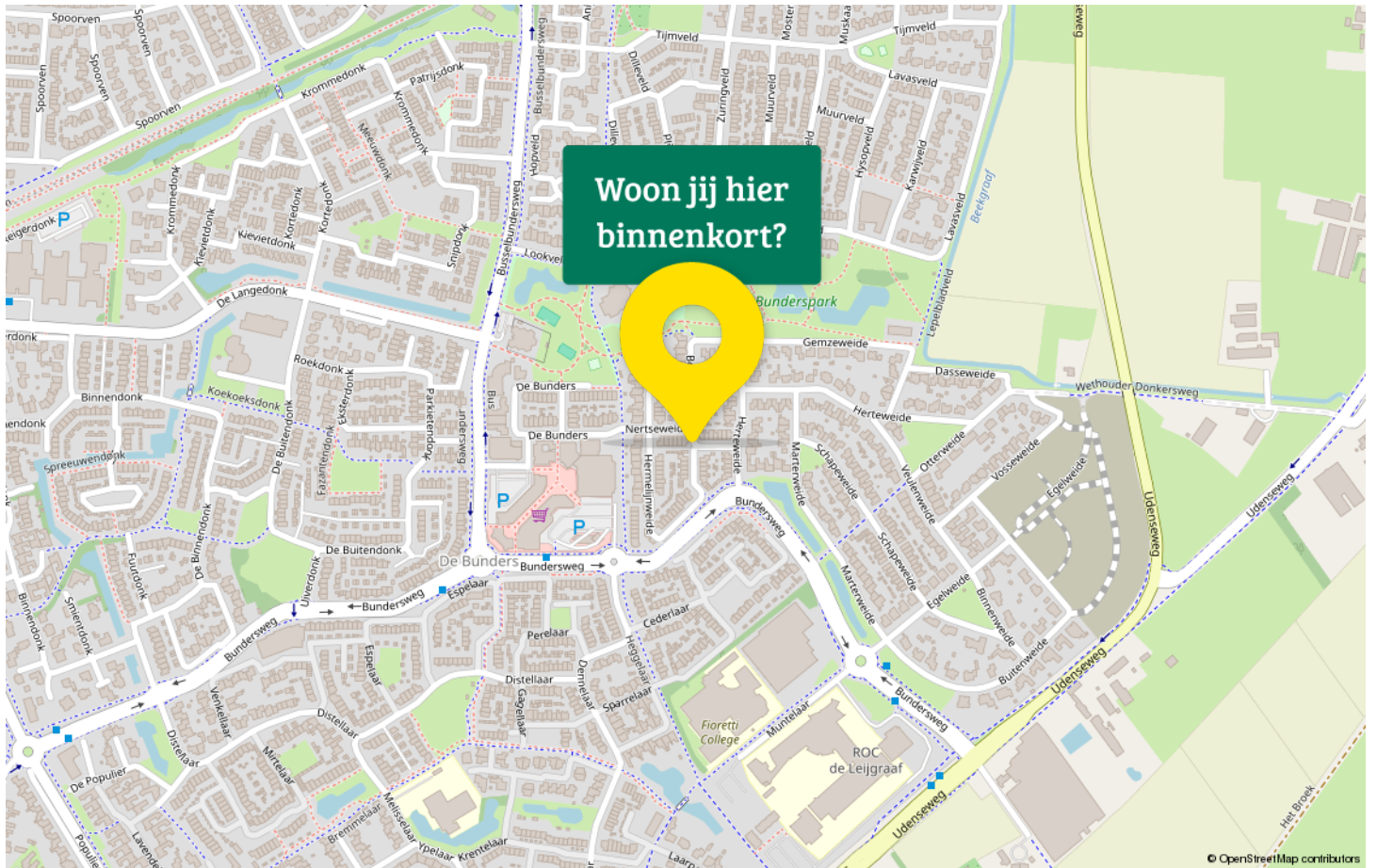
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Muurlampjes hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken kelderkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- 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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

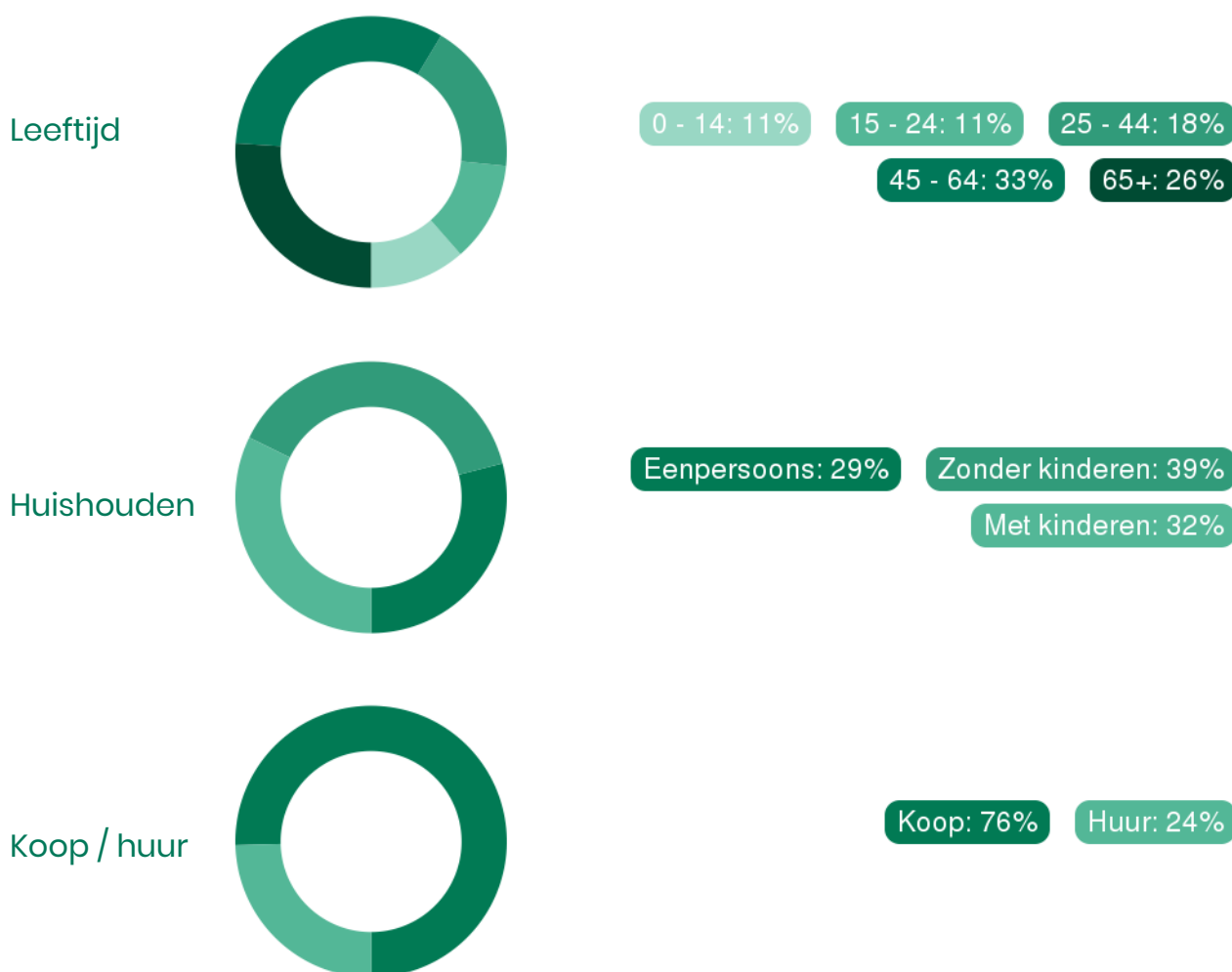
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
waterornament		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping met ramen van zeil	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Meierijstad / Bunderse Hoek Zuid



51%
man

49%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 – 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je 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 eerste bidder 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 uitbrengen, 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl