

De Makelaar van

Meiërijstad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
De Scheifelaar 14

Vraagprijs € 1.385.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2006
- Perceeloppervlakte: 1.198 m²
- Inhoud: 1.104 m³
- Woonoppervlakte: 310 m²
- Slaapkamers: 6
- Ligging tuin: tuin rondom, veel privacy
- De cv-ketel: cv-ketel, gashaard, vloerverwarming
- Ligging: aan rustige weg, beschutte ligging
- Aanvaarding: in overleg





De ideale ligging!

Wonen op De Scheifelaar biedt volop voordelen. De woning ligt aan een rustige straat in een groene omgeving. Op loopafstand bevindt zich een natuurgebied, ideaal voor een wandeling of om even helemaal tot rust te komen. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het bruisende centrum van Veghel of op de trendy Noordkade. Winkels, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar.

Meerijstad Makelaardij presenteert

LUXE ROYALE VILLA!

Wat een verrassing is deze woning! Het royale volume, de uitstraling en het hoogwaardige afwerkingsniveau maken deze villa tot een luxe en veelzijdige gezinswoning. Niet alleen de ruimte met bijvoorbeeld 6 volwaardige slaapkamers, maar ook de indeling en de verhoudingen geven het huis een sfeervol en harmonieus karakter. Dankzij het hoge wooncomfort is dit een ideale plek voor het hele gezin. Ook rondom de woning valt er veel te bewonderen. Een groot deel van het perceel van maar liefst 1.198 m² is ingericht als tuin, prachtig aangelegd met borders, bomen, een gazon, diverse terrassen, een zwembad en een overkapping met buitenkeuken. De woning ligt op een fijne en rustige locatie waar u volledig tot rust kunt komen. Daarbij is de ligging zeer gunstig: op korte afstand van alle voorzieningen én nabij de uitvalswegen.





Binnenkomst

U komt binnen in de entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast en een moderne toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. De hal is strak afgewerkt met stucwerk en een mooie houten vloer die doorloopt in de woonkamer.



Wat een ruimte!

De ruime woonkamer is sfeervol ingericht met een gashaard, airconditioning en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en uitzicht op de groene tuin rondom. Vanuit de woonkamer is een multifunctionele ruimte bereikbaar, ideaal als speelkamer voor de kinderen. Ook is er toegang tot de bijkeuken, waar zich de witgoedaansluitingen bevinden en een loopdeur naar de tuin is.







Heerlijk tafelen

De woonkeuken staat in open verbinding met de woonkamer. Hier draait alles om gezelligheid en comfort. De keuken is ingericht met een Tinello keukenopstelling, inclusief kastenwand en kookeiland. Voorzien van hoogwaardige apparatuur: een Smeg fornuis, afzuigkap, Miele vaatwasser, koelkast, Quooker en een Miele koffiemachine. Via twee schuifpuien heeft u direct toegang tot de tuin.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Multifunctioneel

Vanuit de entree is er tevens toegang tot een ruime berging met een aparte kast waar de CV-ketel en waterontharder staan opgesteld.





Baden en slapen op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich ook een ruime slaapkamer met badkamer en-suite. Deze is afgewerkt met stucwerk, houten vloer en airconditioning. De moderne badkamer is uitgerust met een badkamermeubel met dubbele wastafel, royale inloopdouche, ligbad en maatwerkkast.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



Slaap in comfort

Ruime overloop met toegang tot vijf grote slaapkamers en een tweede badkamer. De moderne badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een inloopdouche, inbouwcloset, wastafel, designradiator en een raam. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met strak stucwerk en een laminaatvloer. De slaapkamers beschikken over draai-/kiepramen met HR++ beglazing. Twee kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Vanuit één slaapkamer is er toegang tot een bergruimte.





Meerijstad Makelaardij presenteert

Buitemen genieten!

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit, voorzien van een laadpaal en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De voortuin is netjes aangelegd met kiezelstenen en vaste plantenborders, wat zorgt voor een verzorgd en sfeervol aanzicht. De achtertuin biedt optimale privacy en is onder architectuur aangelegd met een royaal gazon, volwassen bomen en diverse beplanting. Dankzij de grootte van de tuin is er altijd een zonnige plek te vinden.





Ontspanning

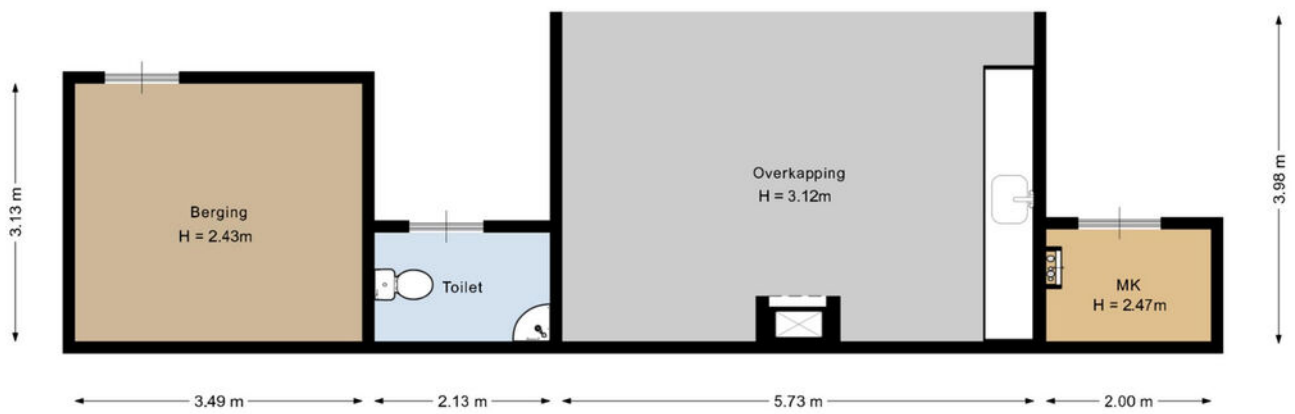
Voor ontspanning en luxe beschikt de tuin over een zwembad met thermo-roldeck (kan extra worden verwarmd middels separate CV ketel), een buitendouche, een overkapping met buitenkeuken en een berging met opstelling van de zwembadinstallatie, CV ketel, boiler en een separate toilet- en kleedruimte. Een plek om écht te genieten van het buitenleven! Verder is er een berging van ca. 11 m² voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap.







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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 593</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

Kadastrale kaart

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 Meierijstad 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
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinverlichting (m.u.v. hanglampen overdekt terras)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bergkasten bergzolder	X		
- Legstellingen/-kasten berging buiten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Keukentafel			X
Woning - Keuken			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- extra losse koelkast garage			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Kabellamp boven aanrecht	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Toiletkastje badkamer etage	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- keukenboiler buitenkeuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken voordeur	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Hanglampen overdekt terras		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Heaters overdekt terras	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





**‘De streek,
de mensen,
het karakter’**