

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel Ringoven 2

Vraagprijs € 419.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 2004
- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Inhoud: 518 m³
- Woonoppervlakte: 132 m²
- Garage: geen garage
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Nefit Trendline HRc30 cw5
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

NETTE HOEKWONING

Deze nette hoekwoning is gelegen in een rustige woonomgeving in Mariaheide, op korte afstand van Veghel en Uden. De woning is in 2004 gebouwd, geheel geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Op de begane grond beschikt de woning onder andere over een woonkamer met open keuken, een speel-/werk-/slaapkamer en een badkamer. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer. De tweede verdieping is nu in gebruik als zolder- en wasruimte, maar hier is een vierde slaapkamer mogelijk. De patio is verzorgd aangelegd en heeft een achterom. De tuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor u hier van veel zonuren kunt genieten.



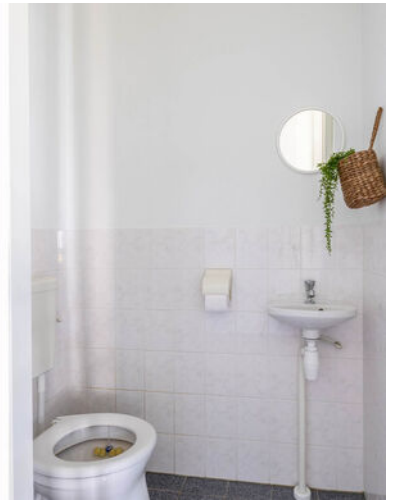


Woonlocatie

De woning ligt in een rustige woonomgeving met speelvoorzieningen voor kinderen in de directe nabijheid. Op korte afstand treft u een basisschool en overige (sociale) voorzieningen zoals kinderopvang, huisarts, winkels en supermarkten. Uitvalswegen naar de A50 bereikt u binnen enkele autominuten. Het centrum van Veghel en Uden, met winkels en horecagelegenheden, bereikt u in circa 5 autominuten.

Open keuken

U komt binnen in de hal met de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de hal bereikt u de living met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde de woonkamer. De open keuken is uitgerust met een in hoek opgesteld keukenmeubel met gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser (2021). Vanuit de keuken is de trapkast bereikbaar, handig voor het opbergen van proviand. Ook vindt u hier de trapopgang naar de eerste verdieping.





Veel lichtinval

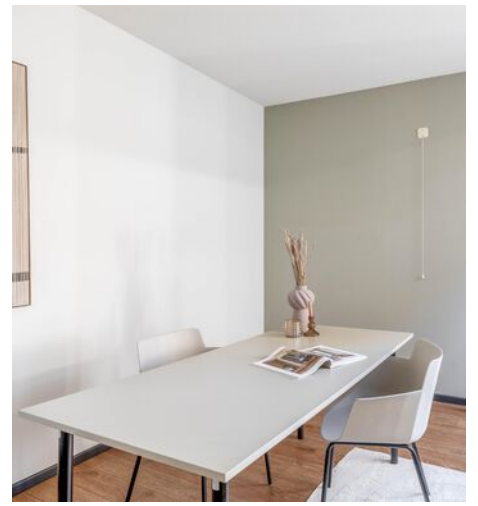
De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden, spuitwerkplafond en een Novilon vloer. Aan de zijkant is de woning uitgebouwd met een erker, die samen met de grote ramen aan de achterzijde voor veel natuurlijk licht zorgt. De erker en achterzijde zijn voorzien van screens.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

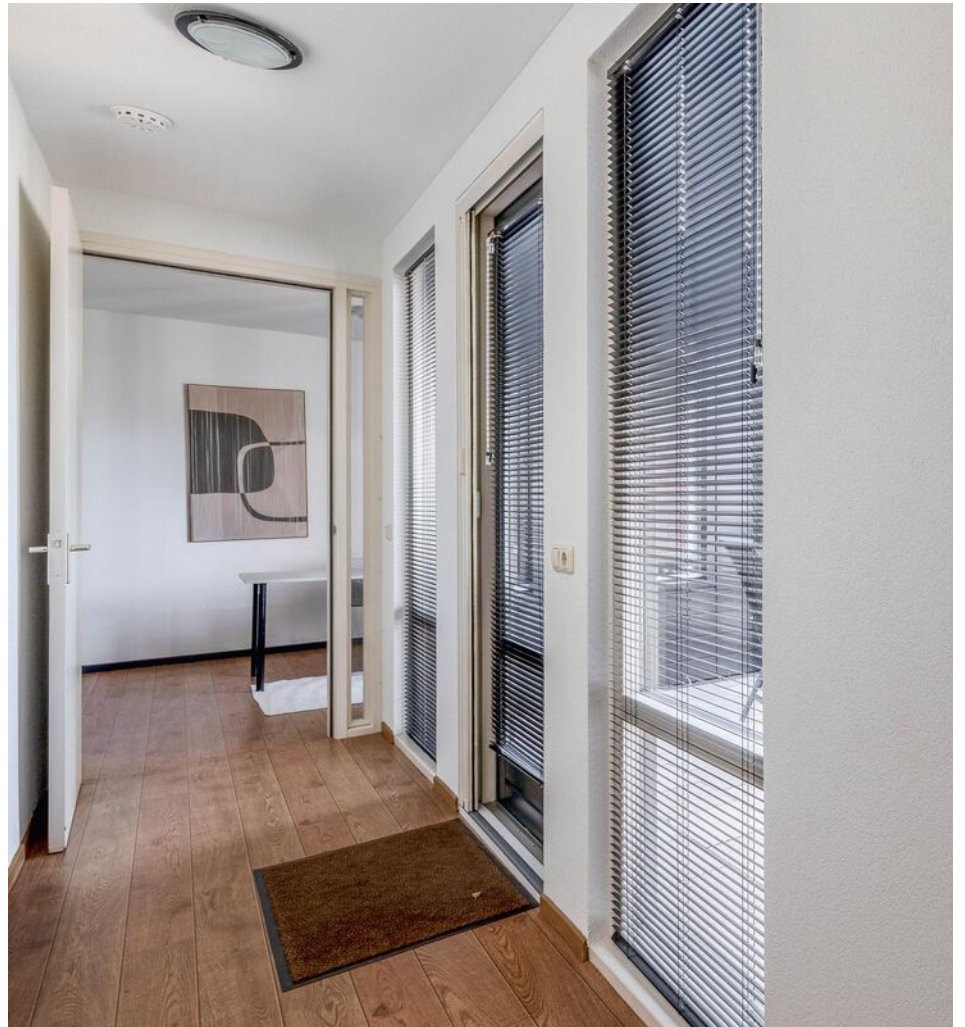
**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Slaap- en badkamer op de begane grond

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een portaal met toegang tot de badkamer (voorzien van een toilet, douche en wastafel) en slaapkamer op de begane grond. Deze ruimte kan ook uitstekend dienen als speelkamer of kantoor aan huis.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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





Ruime badkamer

Via een vaste trap bereikt u de overloop, afgewerkt met vloerbedekking. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. De badkamer is grotendeels betegeld en uitgerust met een toilet, ligbad en wastafel.





Slaapkamers

Twee slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer (2021) en één slaapkamer beschikt over een wasmachine aansluiting en is voorzien van Novilon.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel in gebruik als zolderberging en wasruimte, maar door de grote oppervlakte is deze eenvoudig te verbouwen tot voorzolder en extra slaapkamer. Verder vindt u hier de mechanische ventilatie-unit, de witgoedaansluitingen en de opstelling van de cv-combiketel (2023).

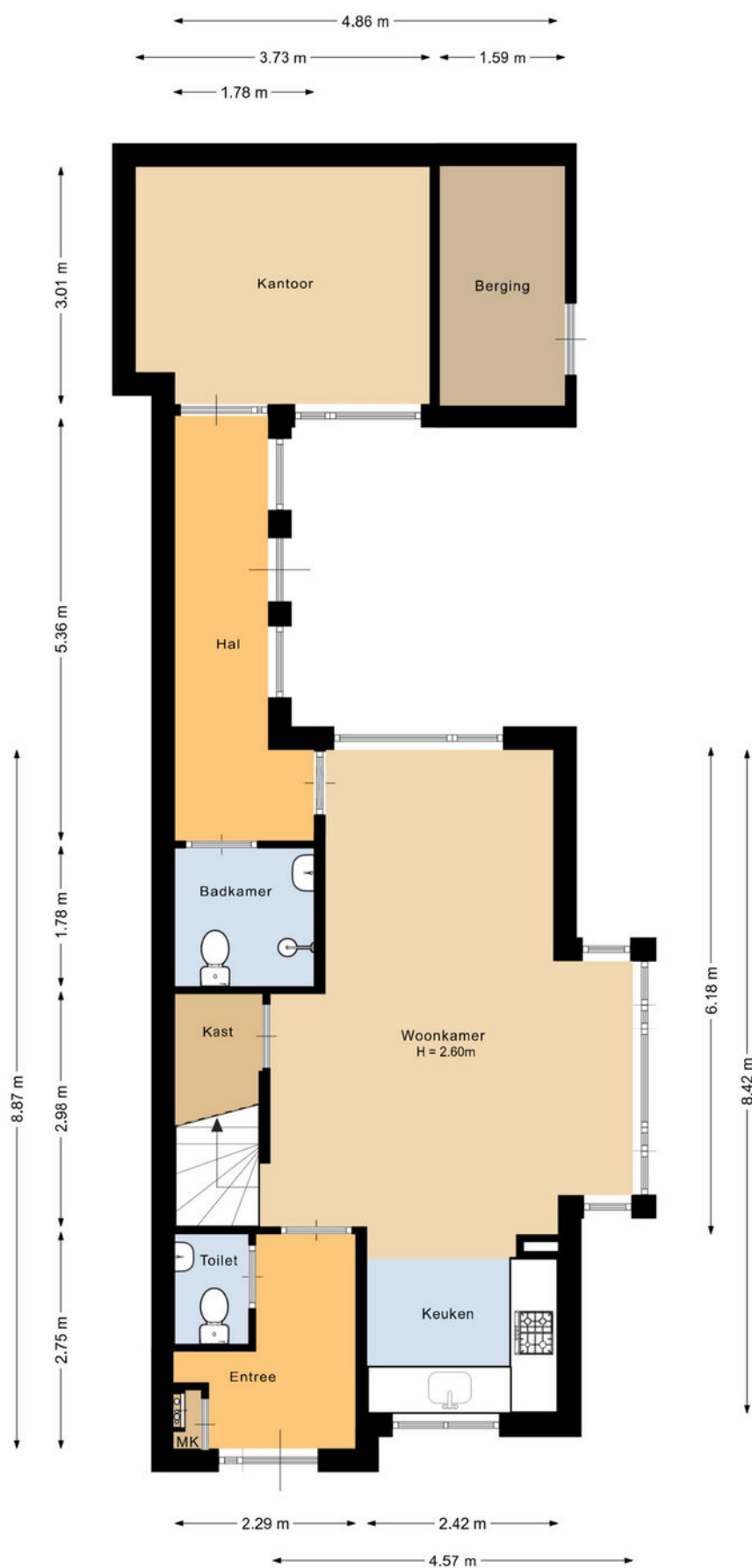


Tuin en berging

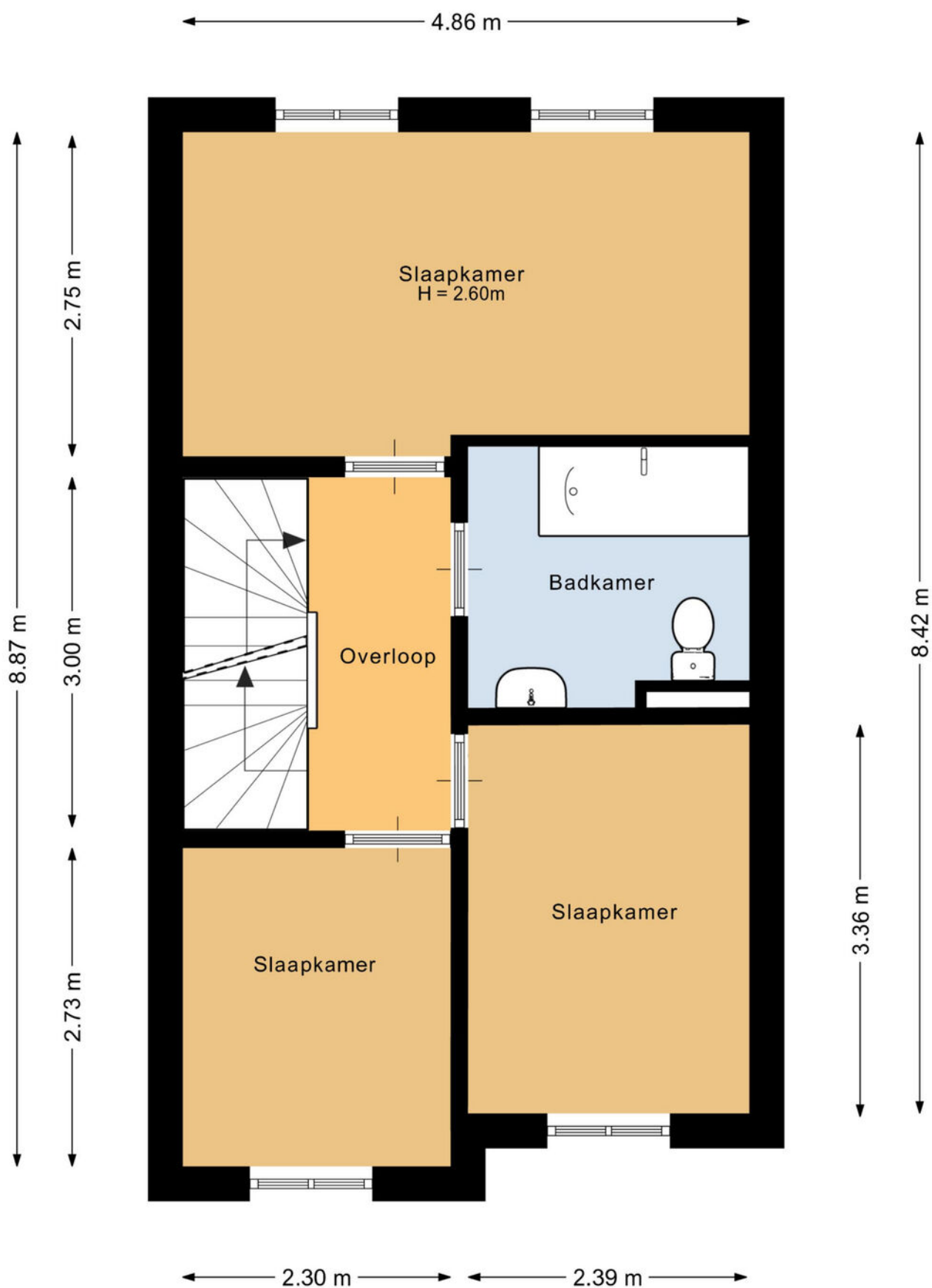
De patiotuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor u nagenoeg de gehele dag van de zon kunt genieten. Een zonneluifel aan de woning zorgt voor de nodige schaduw. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, diverse borders en vaste beplanting. Achterin staat een houten berging, voorzien van elektra. U kunt hier eenvoudig uw fietsen stallen en (tuin)gereedschap opbergen. De tuin is bereikbaar vanuit de woning en via een achterom.



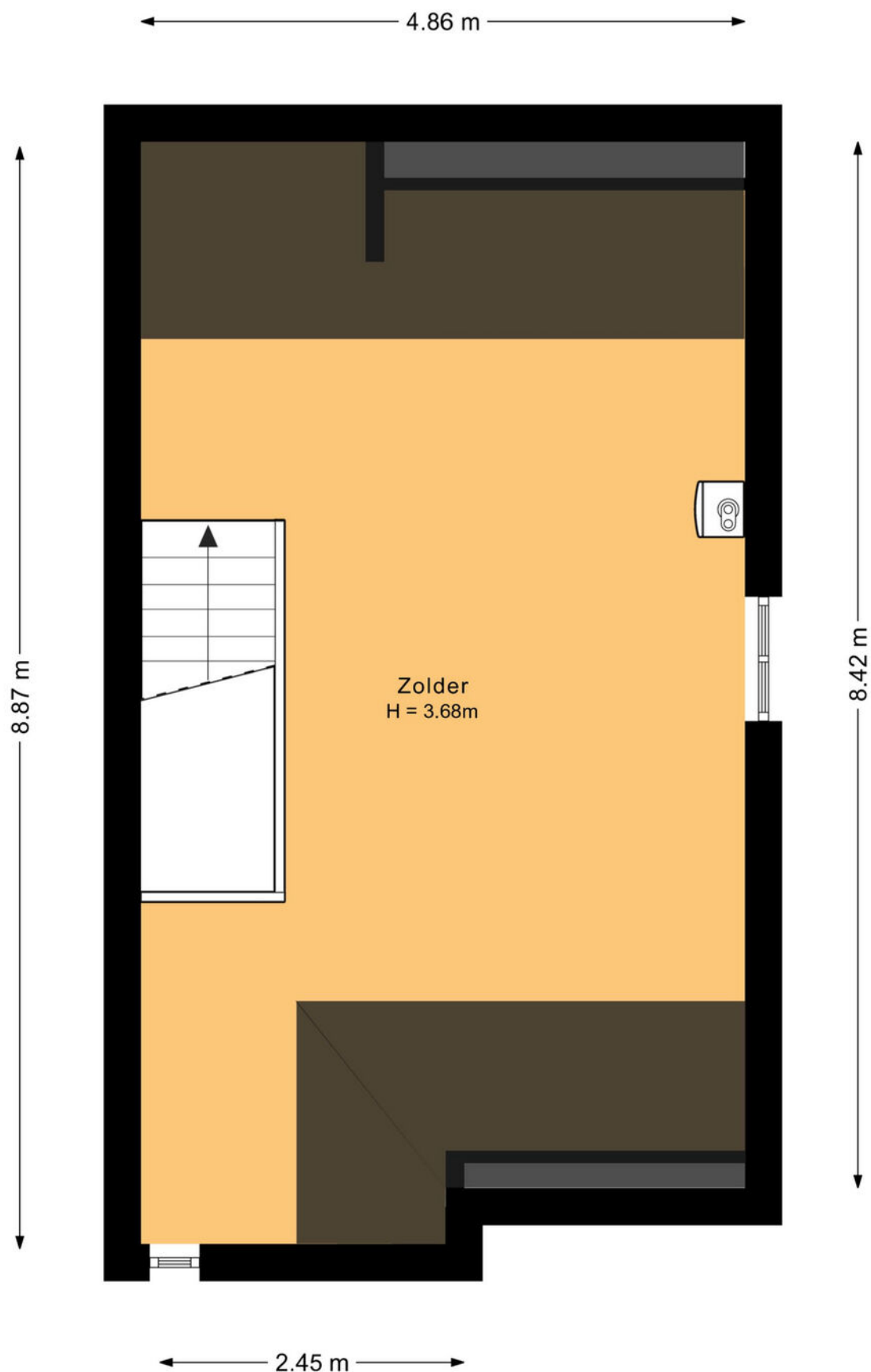




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



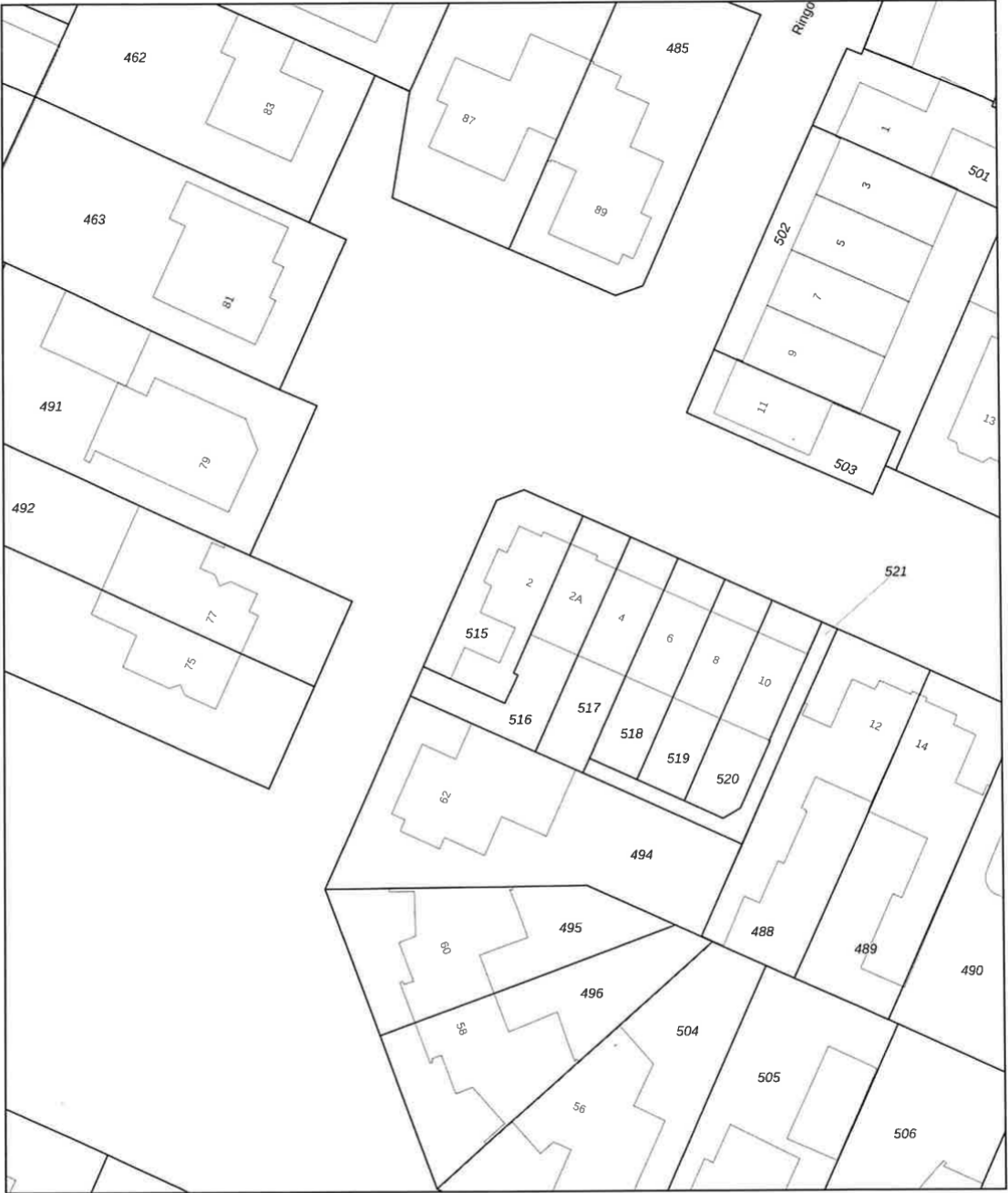
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



0 5 10 15 20 25m

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 M

Perceel 515

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 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 databankenrecht.

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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kelderkast	X		
- Schuurtje	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc	X		
- Novilon	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Spiegel, lamp	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
- Spiegel, medicijn kastje, lampje	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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



