

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Schoolhuisweg 28

Vraagprijs € 815.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1995
- Perceeloppervlakte: 750 m²
- Inhoud: 784 m³
- Woonoppervlakte: 221 m²
- Slaapkamers: 5
- Achtertuin Ligging: zuidoost
- De cv-ketel: Nefit HR combi, vloerverwarming, houtkachel
- Ligging: in woonwijk, vrij uitzicht
- Aanvaarding: in overleg

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

VEEL RUST EN PRIVACY!

In het kerkdorp Eerde staat deze royale vrijstaande woning met een diepe tuin van maar liefst circa 50 meter. De tuin grenst aan fraaie landerijen, wat zorgt voor een vrij uitzicht en volop rust en privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet u hier bovendien de hele dag van de zon. De woning is een echte gezinswoning en dat merkt u aan de royale woonkamer, een riante leefkeuken, een praktische bijkeuken en berging, een multifunctionele ruimte (bijvoorbeeld als praktijk-, speel- of hobbyruimte), een fraaie badkamer en maar liefst vijf grote slaapkamers. Kortom: een huis met veel ruimte en een hoog wooncomfort voor het hele gezin!



Woonkeuken

In de hal bevindt zich een rechte trap naar de eerste verdieping. De tegelvloer met vloerverwarming loopt vanuit de hal door in de keuken. Hier treft u een groot L-vormig, onlangs gemoderniseerd, keukenmeubel aan. Het keukenmeubel beschikt over een inductie kookstel, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een spoelbak met Quooker. Verder vindt u hier een praktische kelderkast voor het opbergen van proviand.

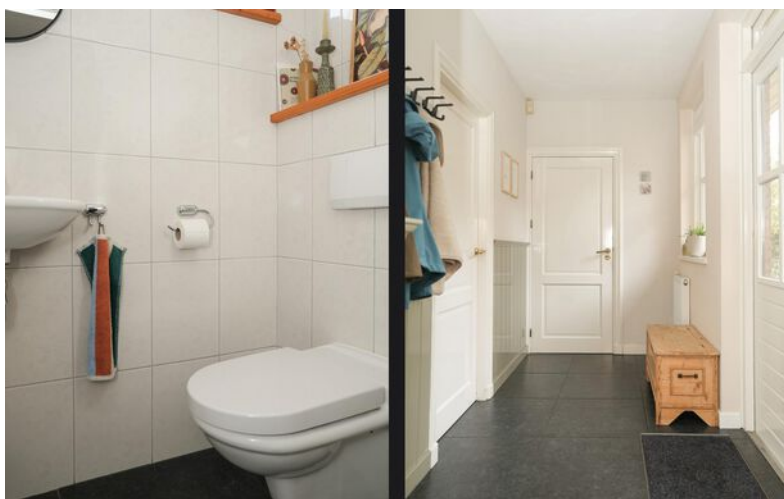




Multifunctioneel

Vanuit de keuken is er toegang tot een multifunctionele ruimte. De ruimte is geschikt als praktijkruimte, hobbyruimte of speelkamer. Ook vindt u hier de meterkast en heeft u via dubbele deuren toegang tot de oprit. In een tussenportaal (aparte ingang vanuit de tuin) vindt u de toiletruimte en een loopdeur naar de bijkeuken.

De bijkeuken is uitgerust met de aansluitingen voor wasmachine en droger en een wasbak. Aansluitend heeft u toegang tot de berging waar u bijvoorbeeld gereedschap kunt opbergen.





Royale woonkamer met veel lichtinval

De woonkamer straalt warmte en sfeer uit. Dankzij de ruime opzet, de mooie houten vloer en het strakke stucwerk is dit een plek waar u zich direct thuis voelt. De houtkachel vormt het gezellige middelpunt van de ruimte. De grote raampartijen, een erker en de openslaande tuindeuren zorgen voor veel natuurlijk licht en een prachtig zicht op de tuin.



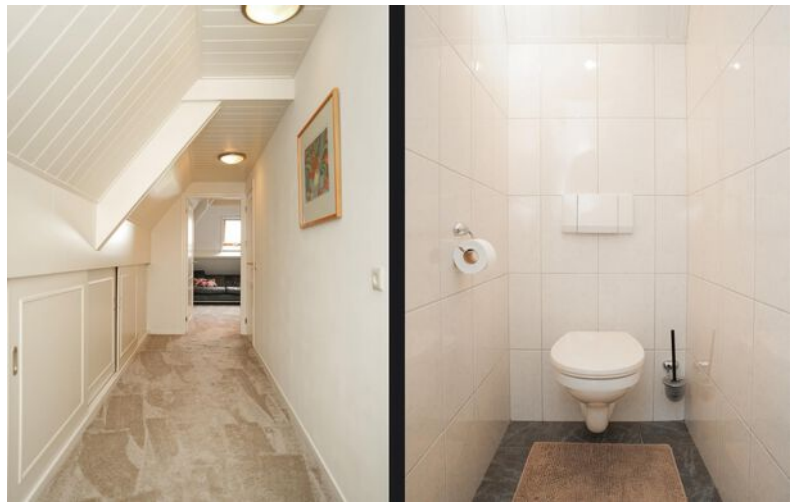
Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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



Baden en slapen

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet met inbouwcloset. De badkamer is uitgerust met een groot badkamermeubel met twee wastafels, een spiegel, een heerlijk ligbad, een inloofdouche, vloerverwarming en een dakraam. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds. Twee kamers beschikken over een houten vloer, één kamer is voorzien van een laminaatvloer en één kamer heeft vloerbedekking, een hoge nok en twee dakramen.







Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich de cv-installatie. Daarnaast is hier een vijfde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van stucwerk, laminaatvloer, airconditioning en een dakraam.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

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



Meerijstad Makelaardij presenteert

BUITEN GENIETEN!

De voortuin is fraai aangelegd met borders, vaste beplanting en boompjes, wat zorgt voor een verzorgd aanzicht. De oprit biedt plaats aan drie auto's op eigen terrein. Via een looppoort bereikt u de achtertuin, die eveneens keurig is aangelegd en bijzonder ruim is. De tuin is circa 50 meter diep en grenst aan mooie landerijen, waardoor u hier niet alleen geniet van rust en privacy, maar ook van een prachtig uitzicht.

De tuin is voorzien van een groot gazon, diverse bomen, borders en planten. Dankzij de ligging op het zuiden kunt u hier de hele dag van de zon genieten.









Woonlocatie

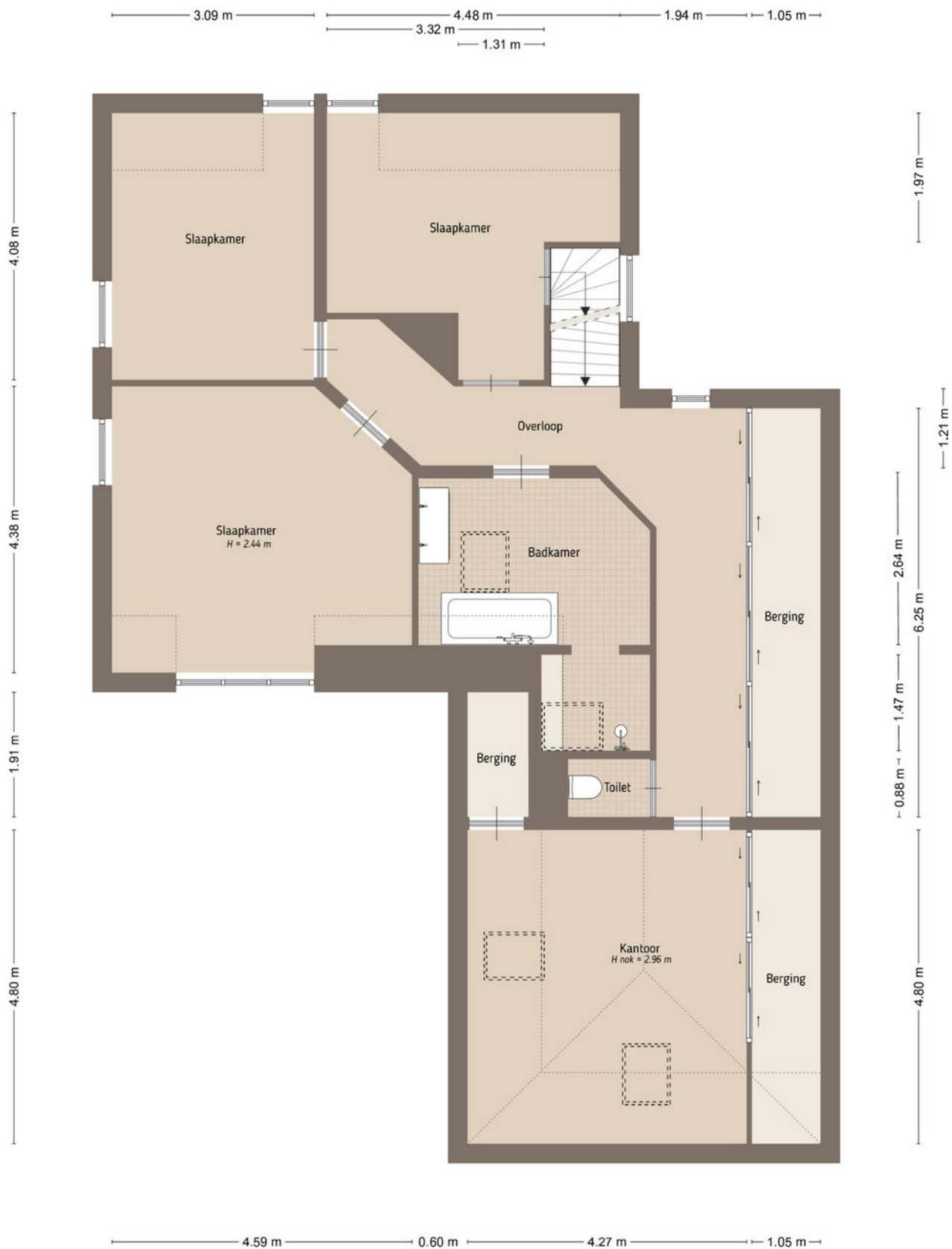
Deze woning staat in het kerkdorp Eerde, ideaal gelegen tussen Schijndel en Veghel. In Eerde zelf vindt u onder andere een basisschool, bakker, groenteboer, dorpswinkel, natuurtuin Eerdse Bergen en camping Het Goeie Leven. Binnen enkele minuten fietst of rijdt u naar Schijndel of Veghel, waar u een breed aanbod vindt aan scholen, supermarkten, sportfaciliteiten, winkels, restaurants en cafés. Ook steden als Uden en Eindhoven zijn uitstekend bereikbaar via de A50. Daarnaast zijn er busverbindingen richting Veghel, Uden, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. De woning grenst aan het buitengebied van Eerde en op slechts 150 meter ligt een bos, perfect om te wandelen en tot rust te komen in de natuur.

BEGANE GROND



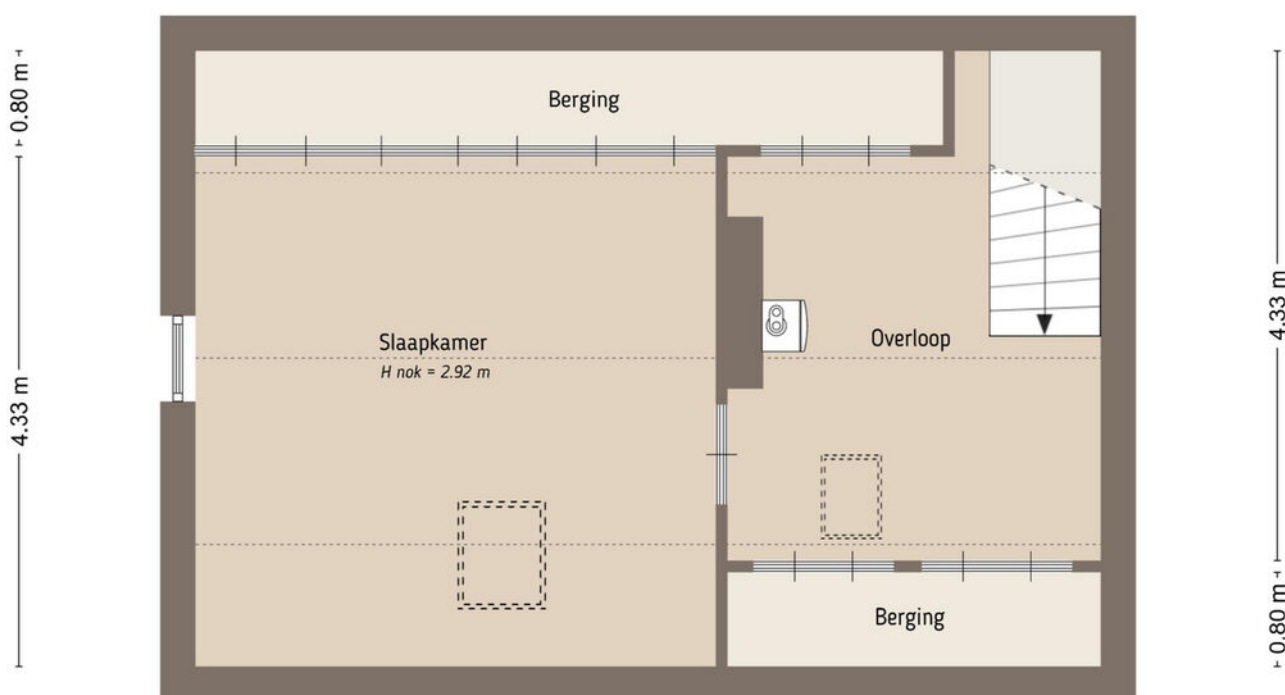
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



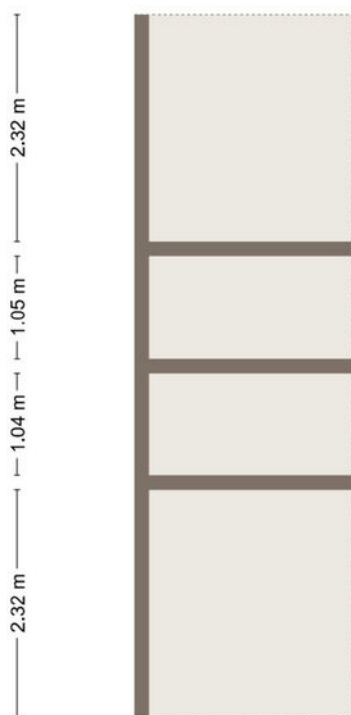
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING



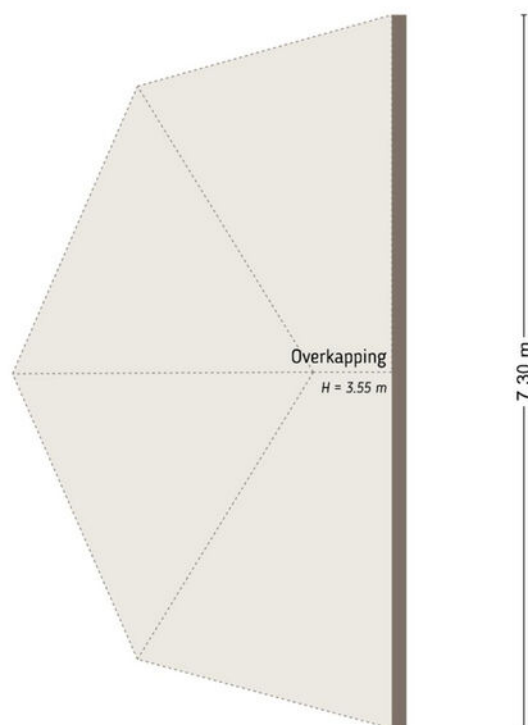
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

OVERKAPPING



2.09 m

OVERKAPPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SCHUUR

┌ 0.95 m ┐

2.47 m



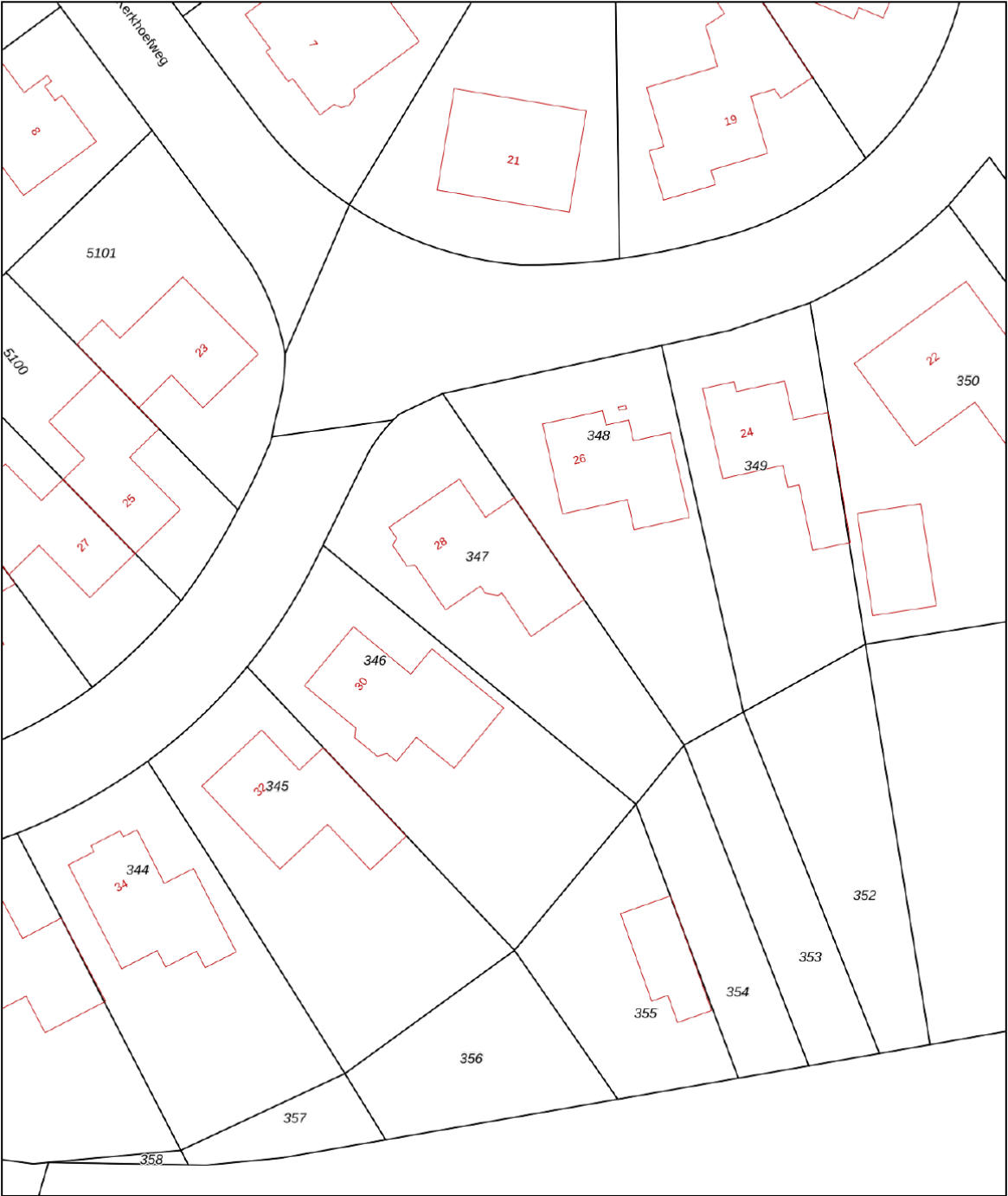
2.62 m

2.82 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

[illegible]

Plattegronden



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie R

Perceel 347

Schaal 1: 500

Kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 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 Meerijstad 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
Meerijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- roldeurkast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- wasmachine + droger + Vriezer + koelkast in bijkeuken		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
spiegel in prieel		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



