

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Snipdonk 47

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1975
- Perceeloppervlakte: 138 m²
- Inhoud: 416 m³
- Woonoppervlakte: 114 m²
- Garage: geen garage
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Intergas, 2015
- Ligging: aan water, aan rustige weg
- Aanvaarding: in overleg

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

FIJNE GEZINSWONING!

Ben je op zoek naar een ruime, leuke tussenwoning met veel leefruimte, vier slaapkamers en een zonnige tuin aan het water? Dan is deze woning aan de rand van de rustige en geliefde wijk Snipdonk precies wat je zoekt! Met een lichte woonkamer, open keuken, complete badkamer en een diepe achtertuin op het zuiden biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Bovendien woon je hier in een verkeersluwe straat met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en speelgelegenheden op loopafstand. Kom snel kijken en ontdek de ruimte, rust en het wooncomfort van deze fijne gezinswoning!





Woonlocatie

Je woont hier in een rustige straat in de wijk Snipdonk, waar nauwelijks autoverkeer komt. Dat maakt het een veilige en kindvriendelijke omgeving waar kinderen onbezorgd op straat kunnen spelen. In de directe omgeving vind je meerdere speel- en groenvoorzieningen, basisscholen, een kinderdagverblijf en winkels. Het centrum van Veghel, met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden, ligt op slechts 10 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen A50 en N279 zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Licht en ruimte!

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de berging en de woonkamer. De berging is zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar en heeft elektra, ideaal om je fietsen of tuingereedschap in op te bergen. De woonkamer ligt aan de voorzijde en biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek. Hier is ook de trapopgang naar de eerste verdieping.





Open woonkeuken

Aan de achterzijde vind je de open woonkeuken, voorzien van een hoekopgesteld keukenblok met veel werk- en kastruimte. De keuken is uitgerust met een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en vaatwasser. Via openslaande deuren stap je direct de zonnige achtertuin in.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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



1ste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte kun je eventueel ook gebruiken om een apart toilet te realiseren. Alle slaapkamers én de overloop hebben strakke spuitwerk wanden en plafonds en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. In 2015 zijn de houten kozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing.





Complete badkamer

De badkamer is netjes afgewerkt met grijze vloer- en wandtegels en voorzien van een wastafelmeubel, inbouwtoilet en een ligbad met douchecombinatie. Een te openen raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.





2de verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je de cv-installatie en aansluitingen voor witgoed. Een doorloopkamer brengt je naar de vierde slaapkamer van ca. 13 m². Deze kamer beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten en geeft toegang tot een ruim, zonnig balkon, een fijne extra buitenruimte.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

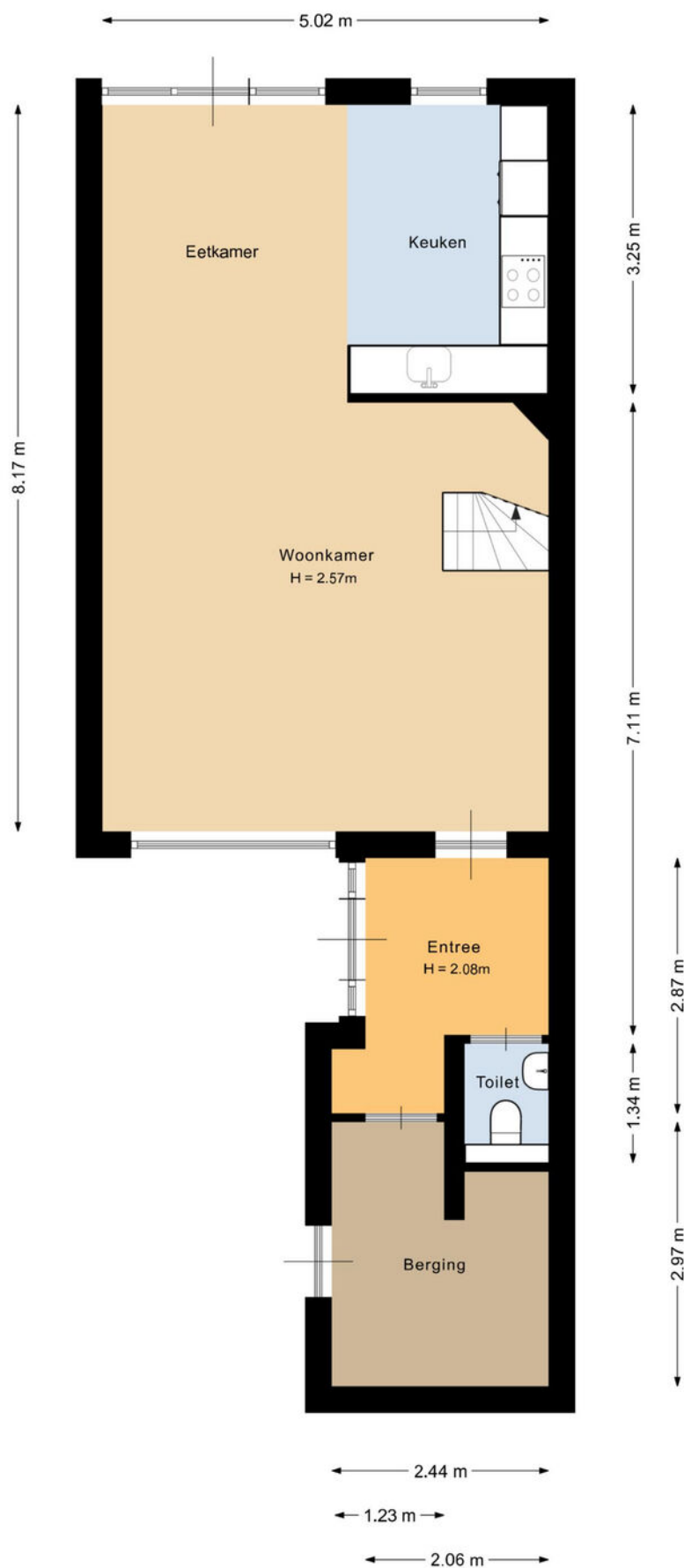
Bel me op
0413 35 36 11
of maak een
afspraak.



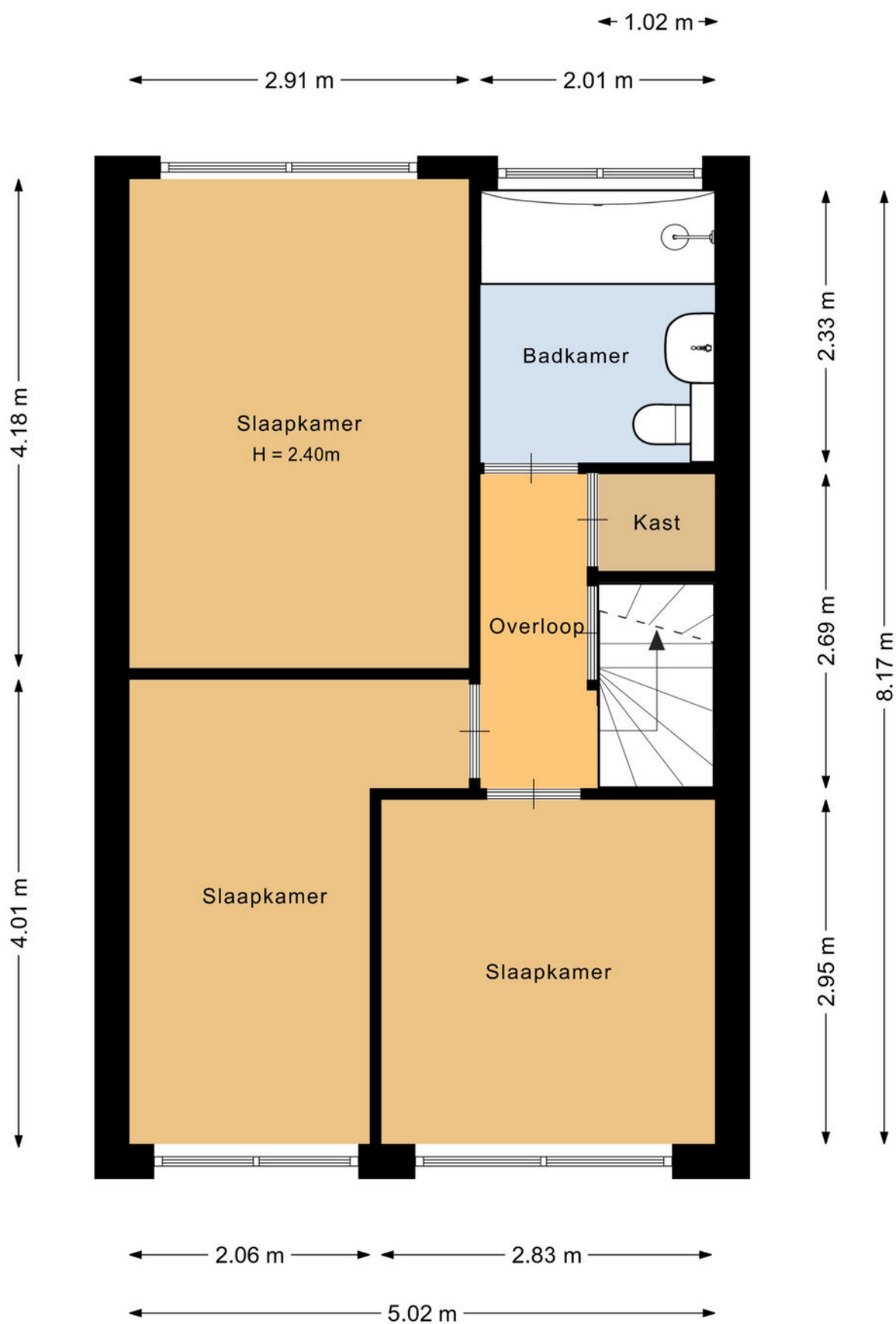
Veel privacy!

De achtertuin is ca. 15 meter diep, waarvan je ongeveer 3 meter huurt van de gemeente voor €38,- per jaar. Door de ligging op het zuiden geniet je de hele dag van de zon en veel natuurlijk licht in huis. De tuin grenst aan het water, wat zorgt voor een prachtig uitzicht en veel privacy. De tuin is aangelegd met een gazon, vaste beplanting en een terras: een heerlijke plek om tot rust te komen!





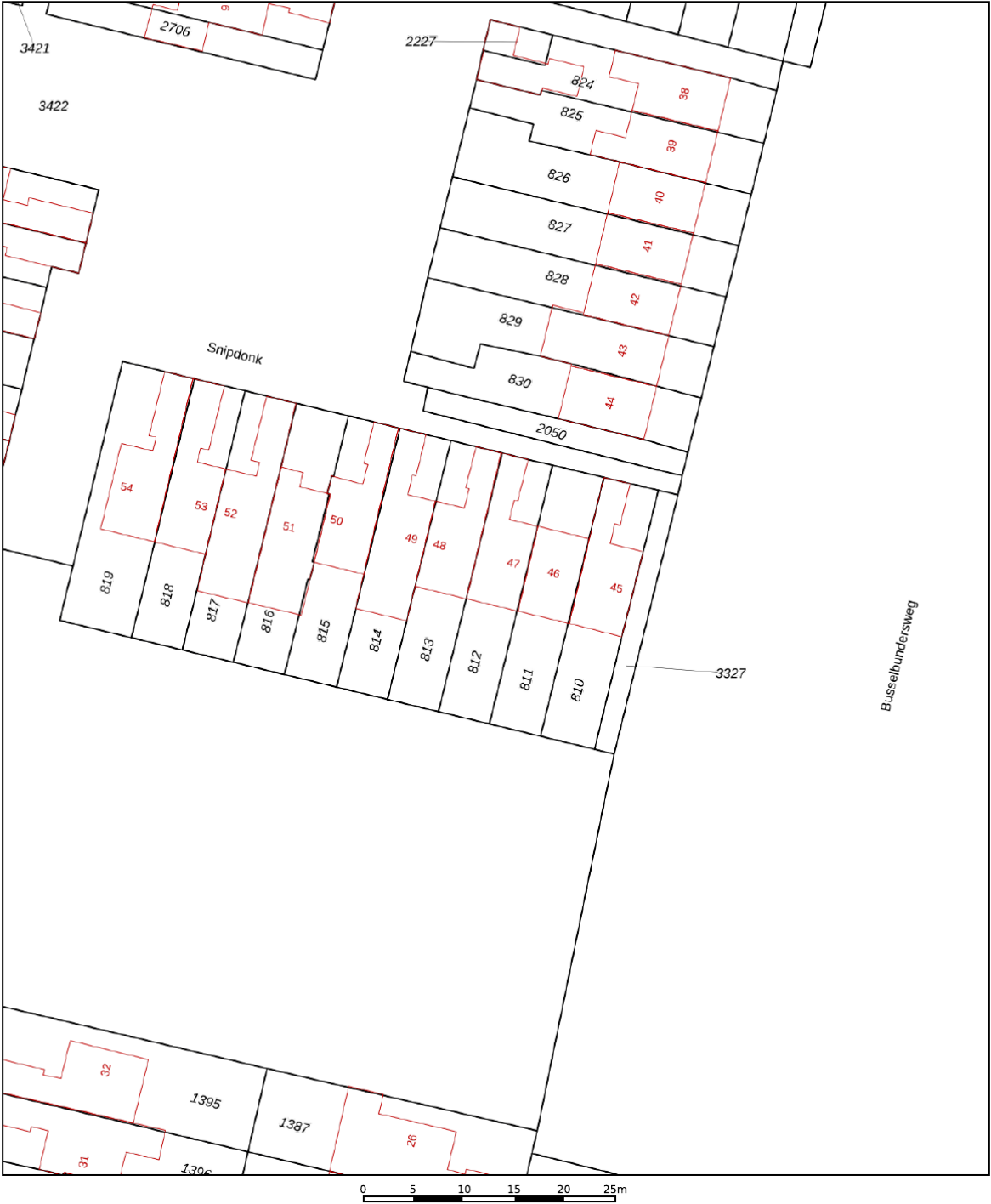
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



12345
25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel
Sectie K
Perceel 812

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 roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken ouderslaapkamer en bergkast	X		
- Kasten zolder en ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen op maat, benedenverdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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



