

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



**Van der Duyn van
Maasdamstraat 16, Veghel**

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1970
- Perceeloppervlakte: 167 m²
- Inhoud: 428 m³
- Woonoppervlakte: 125 m²
- Garage: geen garage
- Slaapkamers: 5
- Achtertuin Ligging: zuid
- De cv-ketel: Remeha HR 2018
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg



Meerijstad Makelaardij presenteert

FIJNE GEZINSWONING

Aan een rustige woonstraat staat deze fijne gezinswoning. Op enkele loop- of fietsminuten vindt u diverse supermarkten, winkels, scholen, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Deze tussenwoning beschikt onder andere over een woonkamer, keuken, badkamer en maar liefst vijf slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een verzorgde tuin, gelegen op het zonnige zuiden en voorzien van een overkapping en achterom. Zou u hier graag willen wonen? Plan dan een bezichtiging en ontdek wat deze woning u te bieden heeft!





Ligging

De woning ligt aan een rustige straat, op steenworp afstand van een groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen. Ook het centrum van Veghel ligt dichtbij, zodat u alle benodigde voorzieningen binnen handbereik heeft. Buurtwinkelcentrum De Boekt met onder andere een supermarkt bevindt zich op minder dan vijf minuten lopen en in het centrum van Veghel vindt u uiteraard nog veel meer winkels en horeca. Basisscholen en kinderopvang liggen op korte afstand en ook voortgezet onderwijs en sportvelden zijn met de fiets prima bereikbaar. Een bushalte bevindt zich op loopafstand en met de auto rijdt u in enkele minuten naar de A50 of N279 richting de grote steden.

Hal, woonkamer

Bij binnenkomst in de hal treft u de meterkast, toiletruimte, trapopgang en een handige bergkast. De hal is netjes afgewerkt met stucwerk wanden, een spuitwerk plafond en een laminaatvloer die doorloopt in de woonkamer. De woonkamer biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.





Keuken met veel bergruimte

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken met een recht opgesteld keukenmeubel, voorzien van boven- en onderkasten en een gezellig koffiehokje. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven. Middels een loopdeur bereikt u de tuin.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

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





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een toilet, ligbad met douchecombinatie en wastafel. Alle slaapkamers zijn voorzien van spuitwerk wanden en plafonds, een laminaatvloer en rolluiken.







Veel ruimte op de tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een aparte ruimte met de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer en decoratief wandbehang.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

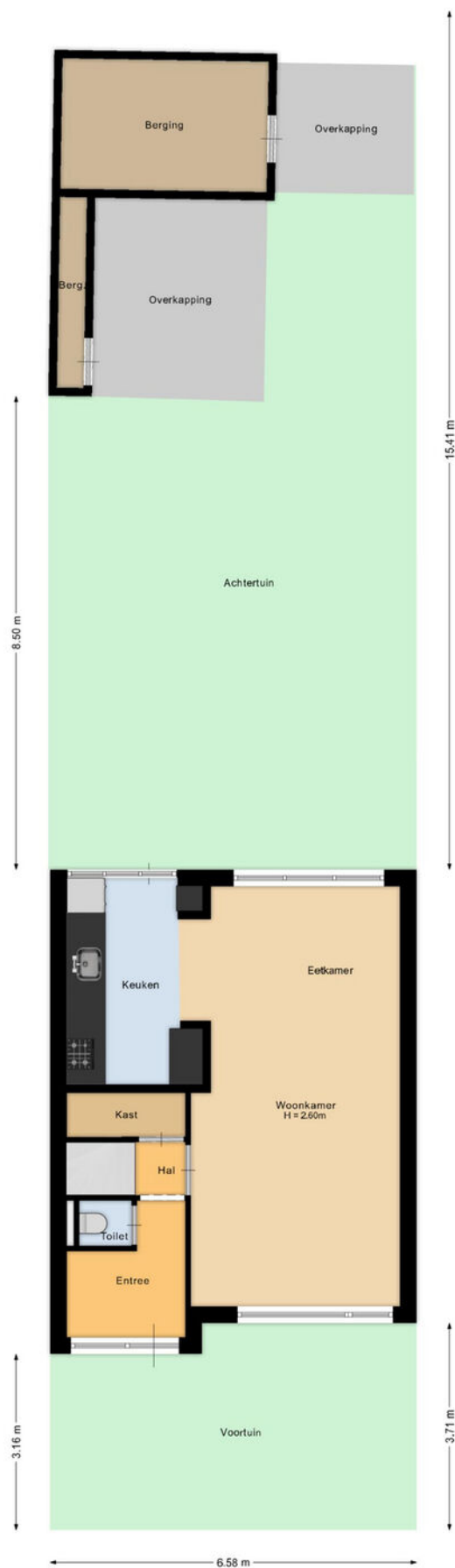
Bel me op
0413 35 36 11
of maak een
afspraak.



Verzorgde tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met een looppad, kiezelstenen en vaste beplanting, wat zorgt voor een fraai geheel. De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en in 2020 aangelegd met een stenen terras en kunstgras. Hier is tevens een gezellige overkapping geplaatst waar u heerlijke lange avonden kunt doorbrengen. Achter in de tuin vindt u de achterom. Daarnaast bevindt zich in de tuin een stenen berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap.



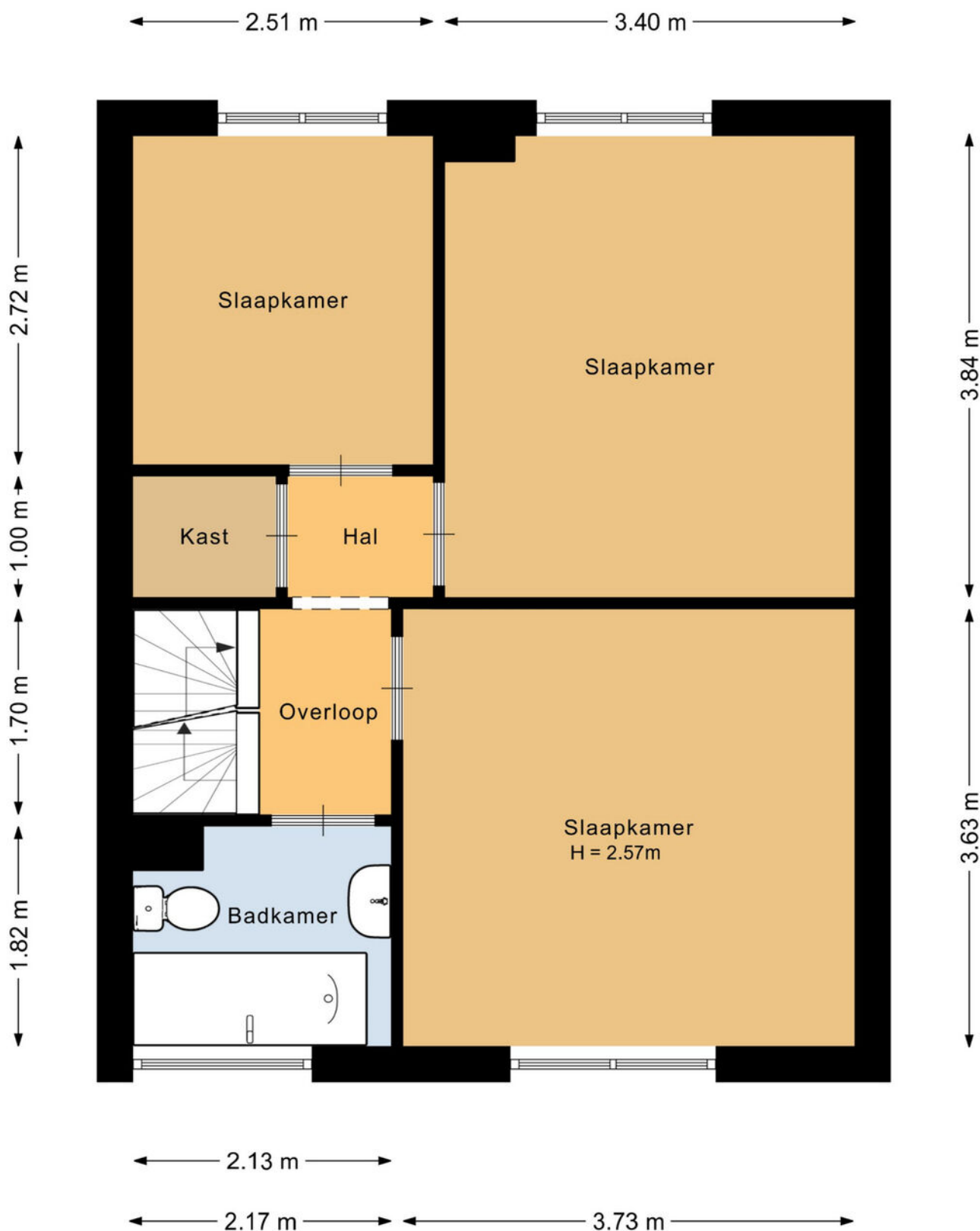


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

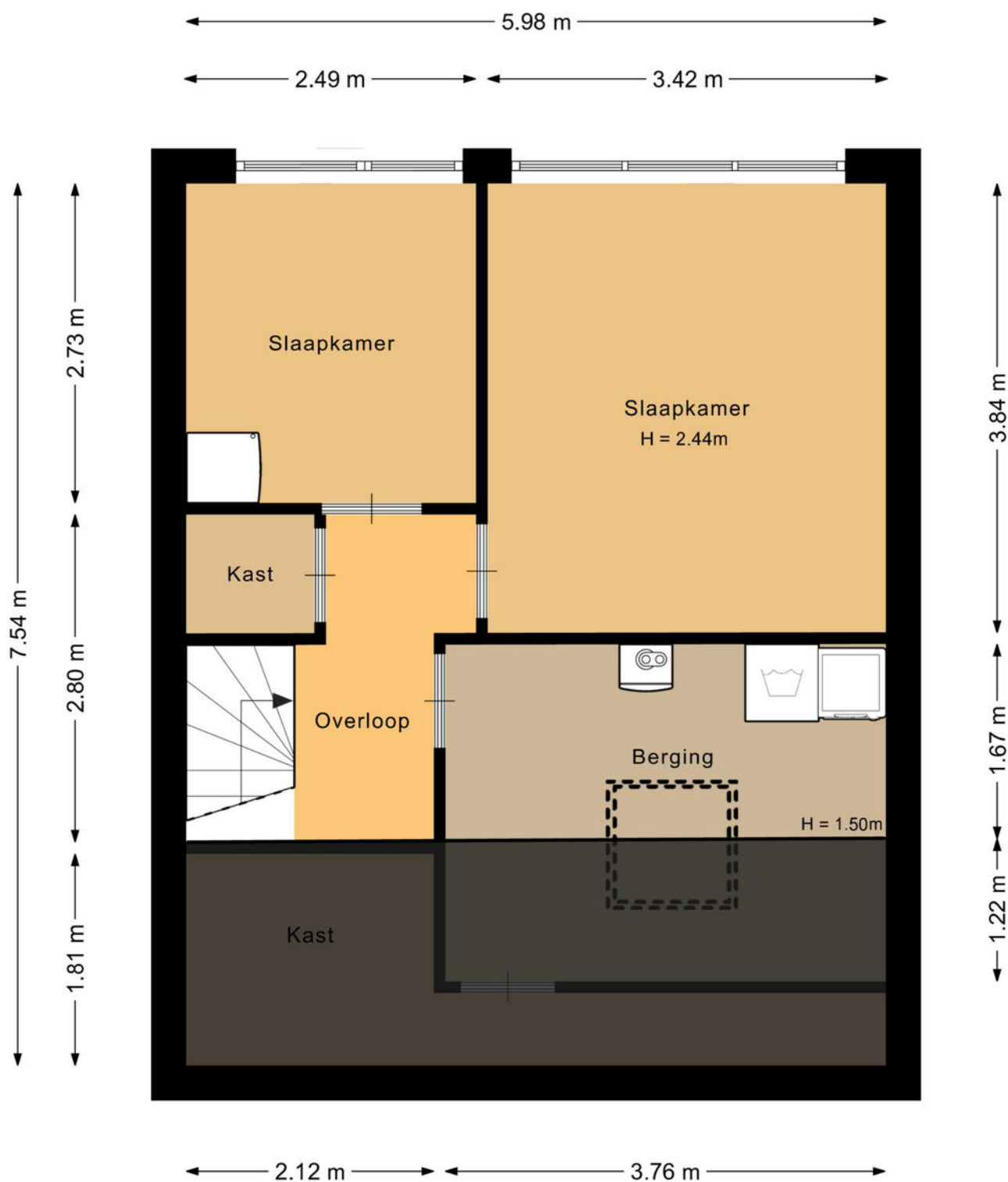
Plattegronden



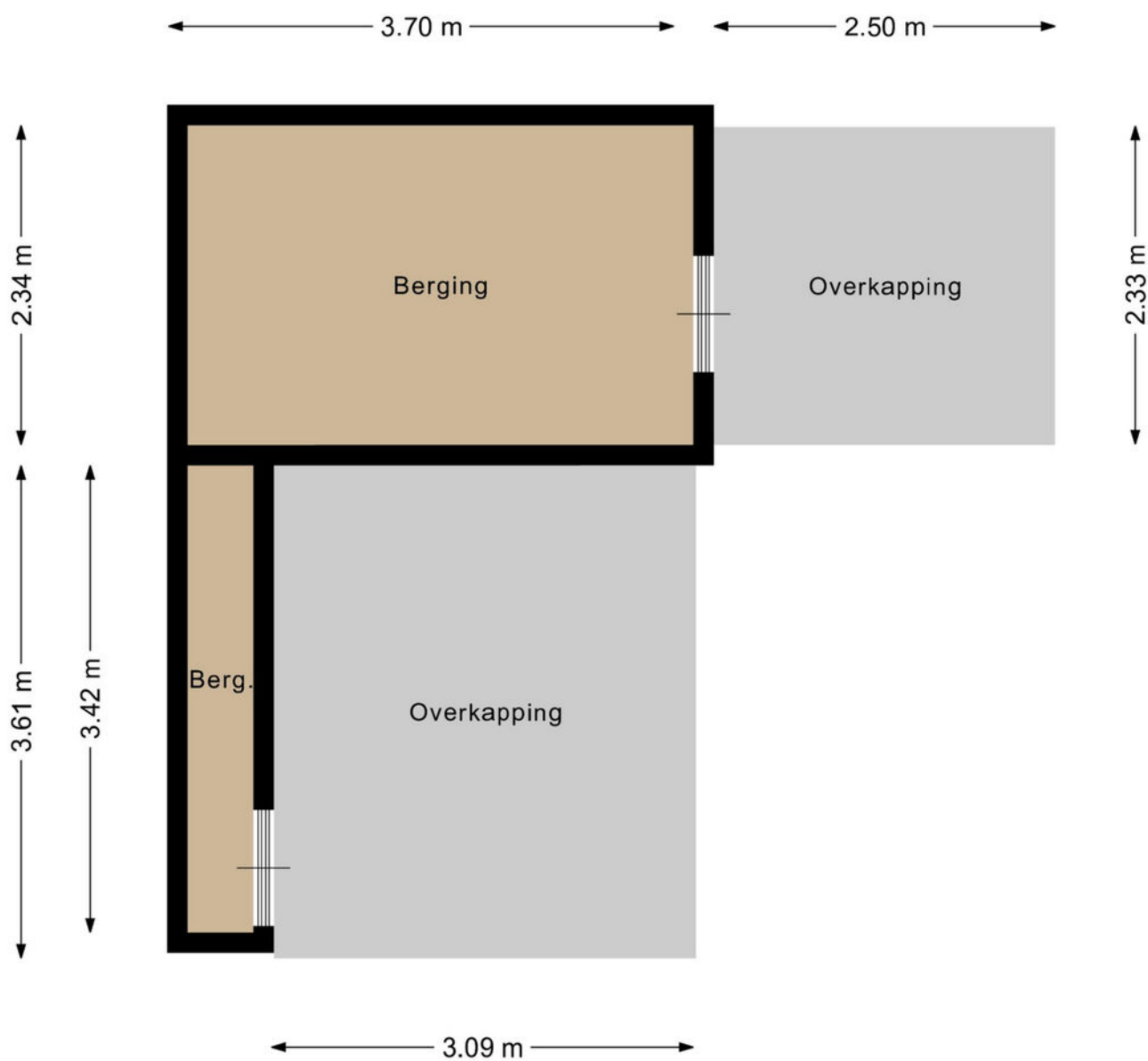
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



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 D

Perceel 4484

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonière woonkamer en slaapkamer gaan mee		X	
- Legplanken in de vaste kasten 1e en 2e verdieping blijft achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten en legplanken in voorraadkast onder de trap blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoire, te weten			
- keukenverlichting onder de kasten en inbouwkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Legplank boven toilet blijft achter	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelkast boven de wastafel blijft achter	X		
- Badkamerkast en doucherekken blijft achter	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Uitschuifbaar wind/zonschermbaan overkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie woonkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grote plant rechts in border gaat mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Losse verlichting gaat mee		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping blijft staan	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tuinbeelden/losse tuinelementen/ houtkachel + schoorsteen/ tuinslanghaspel gaat mee		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



