

De Makelaar van

Meiërijstad 
MAKELAARDIJ

Hier



Veghel
Zandvliet 10

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1985
- Perceeloppervlakte: 1.570 m²
- Inhoud: 1.026 m³
- Woonoppervlakte: 261 m²
- Garage: inpandig
- Slaapkamers: 4
- Tuin: verzorgde tuin rondom de woning
- De cv-ketel: Remeha Quinta, gaskachels
- Aanvaarding: in overleg

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

RIANT FAMILIEHUIS!

Aan de Zandvliet 10 in Eerde vindt u deze royale vrijstaande woning met een schitterende, groene tuin rondom. De woning is degelijk gebouwd en straalt karakter en ruimte uit. Met onder andere een royale woonkamer, een aparte woonkeuken, speel-/werkkamer, vier volwaardige slaapkamers en een inpandige garage biedt deze woning volop mogelijkheden voor het hele gezin. De woning is keurig onderhouden en biedt een solide basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en aan te passen aan de woonwensen van deze tijd. Dankzij het royale perceel, de privacyrijke ligging en de sfeervolle tuin met meerdere zitplekken woont u hier heerlijk in alle rust. Kom snel kijken en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!





Woonlocatie

Zandvliet 10 is gelegen in het gemoedelijke kerkdorp Eerde, dat deel uitmaakt van de gemeente Meierijstad. Dit gezellige dorp ligt strategisch tussen Schijndel en Veghel en biedt rust, ruimte én voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vindt u een basisschool, ideaal voor jonge gezinnen en binnen 10 autominuten staat u op de populaire en culturele Noordkade in Veghel of in het levendige centrum van Schijndel. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, via de nabijgelegen A50 rijdt u vlot naar Uden, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Natuurliefhebbers komen volledig aan hun trekken in natuurgebied "De Eerdse Bergen", met prachtige wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek.

Licht en ruimte

U betreedt de woning via de ruime hal met de trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de speel-/werkkamer. De L-vormige woonkamer is opvallend ruim en licht dankzij de vele raampartijen rondom. Openslaande deuren (2x) zorgen voor een naadloze verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woonkamer is voorzien van een natuurstenenvloer met comfortabele vloerverwarming.





Woonkeuken

De woonkeuken is een fijne plek voor het hele gezin. De keuken is uitgerust met een massief houten keukenmeubel in hoekopstelling met diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot een ruime provisiekelder. Aansluitend aan de keuken komt u in de hal met garderobe, toiletruimte, meterkast, loopdeuren naar zowel de voor- als achtertuin, alsmede toegang tot de bijkeuken/wasruimte. Waarin zich een kast met de pomp en verdeler voor de vloerverwarming bevindt. Vanuit de bijkeuken/wasruimte komt u vervolgens in de garage.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

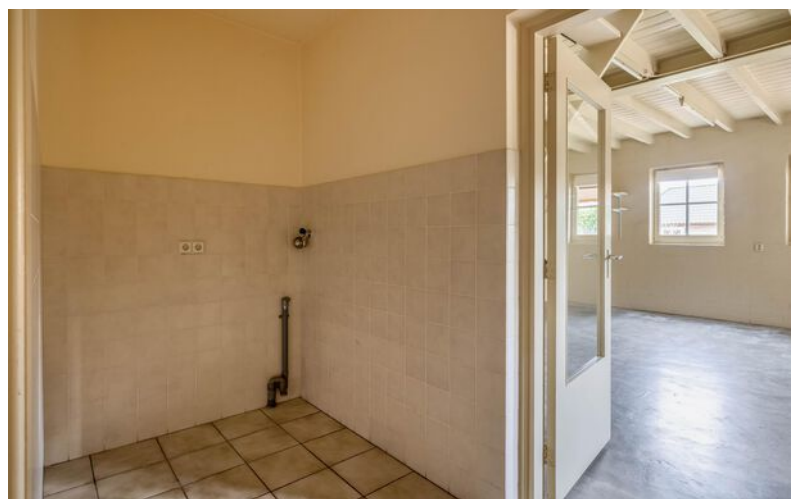
**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Riante garage

De garage (31 m²) is voorzien van elektra, water en een handige vliering met vaste trap. De garage is inpandig bereikbaar of via draaideuren óf via een loopdeur vanuit de tuin. U kunt hier bijvoorbeeld uw auto parkeren, uw fietsen plaatsen en uw (tuin)gereedschap opbergen.

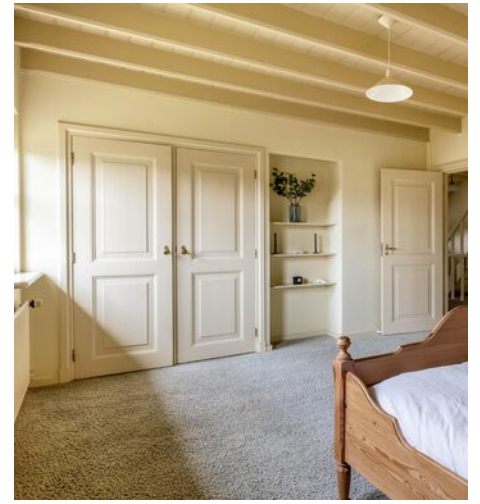




Multifunctioneel

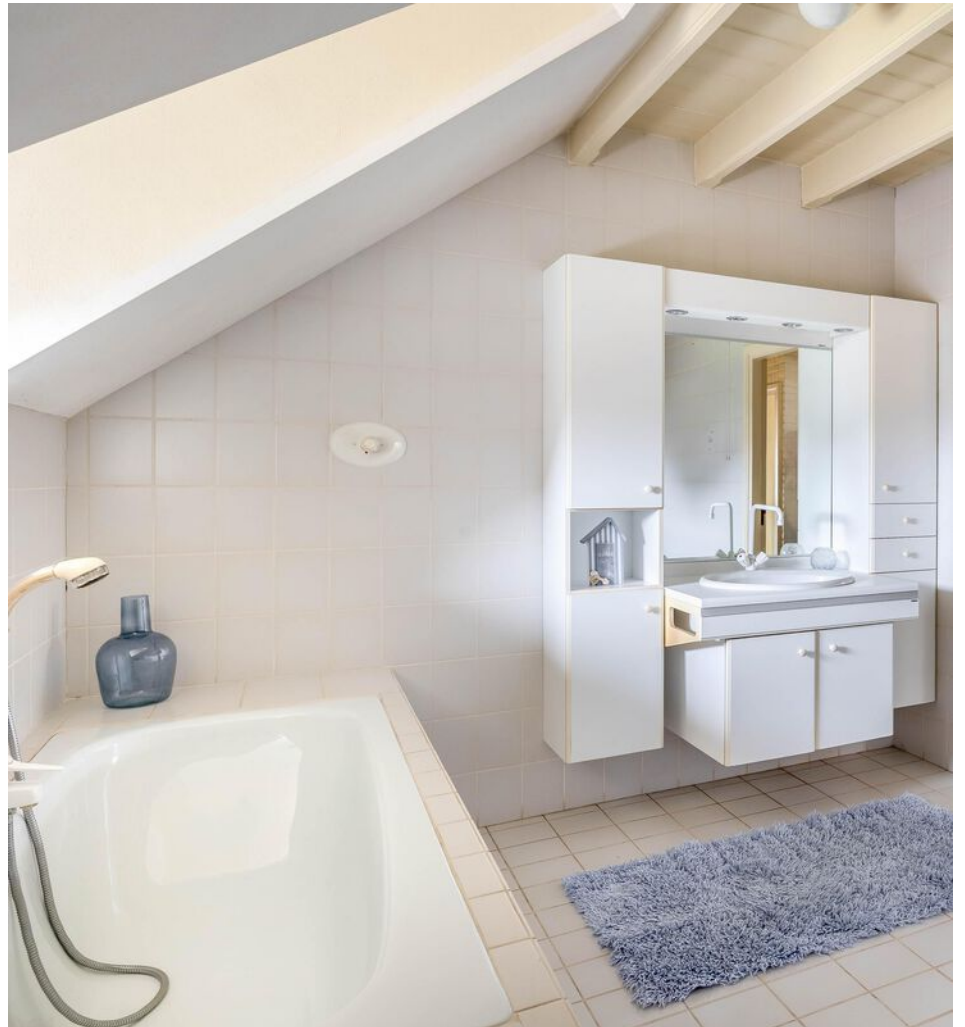
Vanuit de hal heeft u toegang tot de speel-/werkkamer. Deze multifunctionele ruimte kan uitstekend dienen als werkplek voor uzelf, als speelruimte voor uw kinderen of een slaapkamer op de begane grond.





Vier ruime slaapkamers en badkamer

De grote overloop biedt toegang tot de ruime badkamer en vier comfortabele slaapkamers, die allen een ruime afmeting hebben. De kamers zijn afgewerkt met stucwerkwallen, houten plafond en vloerbedekking en zijn voorzien van vaste inbouwkasten. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet, badkamermeubel met wastafel, een radiator en een te openen raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, een verrassend grote ruimte die momenteel dienstdoet als bergzolder. Hier vindt u ook de cv-installatie. Dankzij de nokhoogte, het dakraam en het royale vloeroppervlak zijn hier bovendien mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.



Meerijstad Makelaardij presenteert

Buitem

GENIETEN!

Via een fraaie poort heeft u toegang tot de oprit, waar u meerdere auto's kunt parkeren. De verzorgde tuin rondom de woning is een waar paradijs voor liefhebbers van rust, ruimte en groen. Met een groot gazon, volwassen beplanting, diverse borders, bomen en een overkapping is dit een plek om in alle seizoenen van te genieten. Door de gunstige ligging van de achtertuin, op het oosten, is er altijd een plek in de zon te vinden.

Of u nu graag tuiniert, ontspant met een goed boek of de kinderen heerlijk buiten spelen, hier geniet het hele gezin van het buitenleven! Achter in de tuin staat een royaal bijgebouw van maar liefst 46 m². Deze ruimte is voorzien van meerdere raampartijen, 2x openslaande deuren en elektra. De ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt.









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

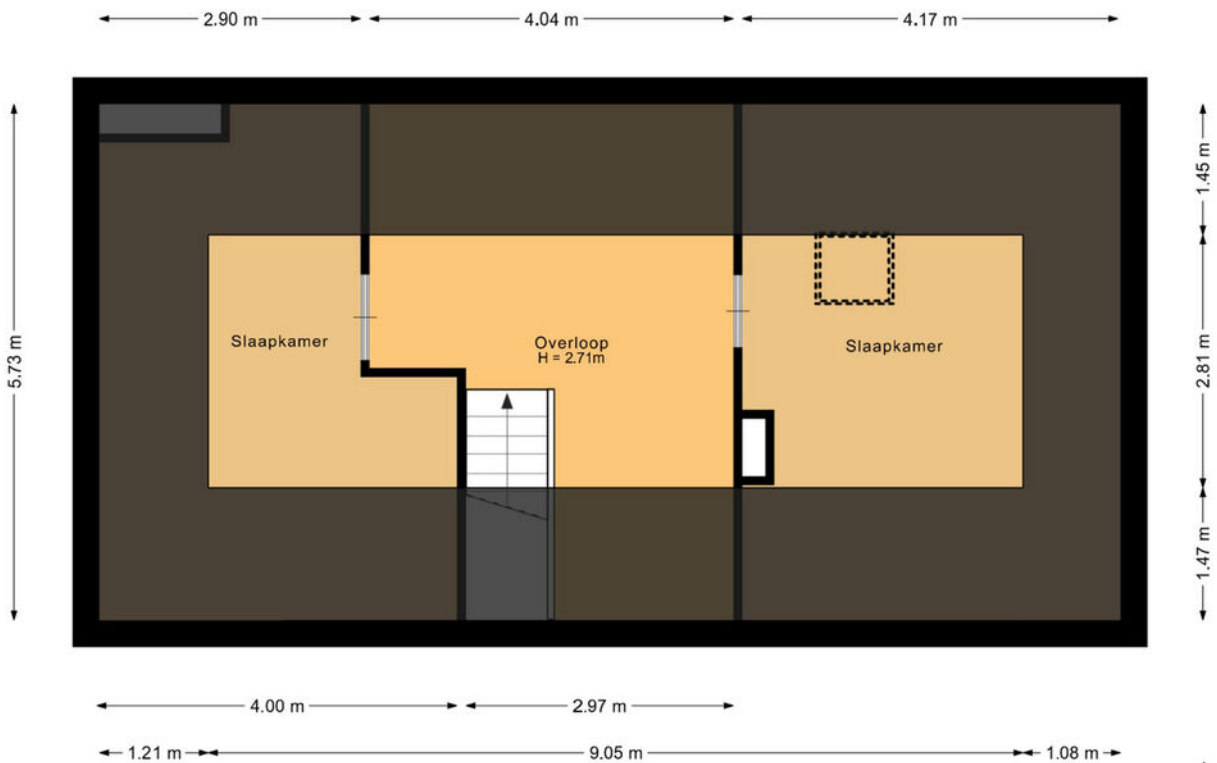
Plattegronden



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



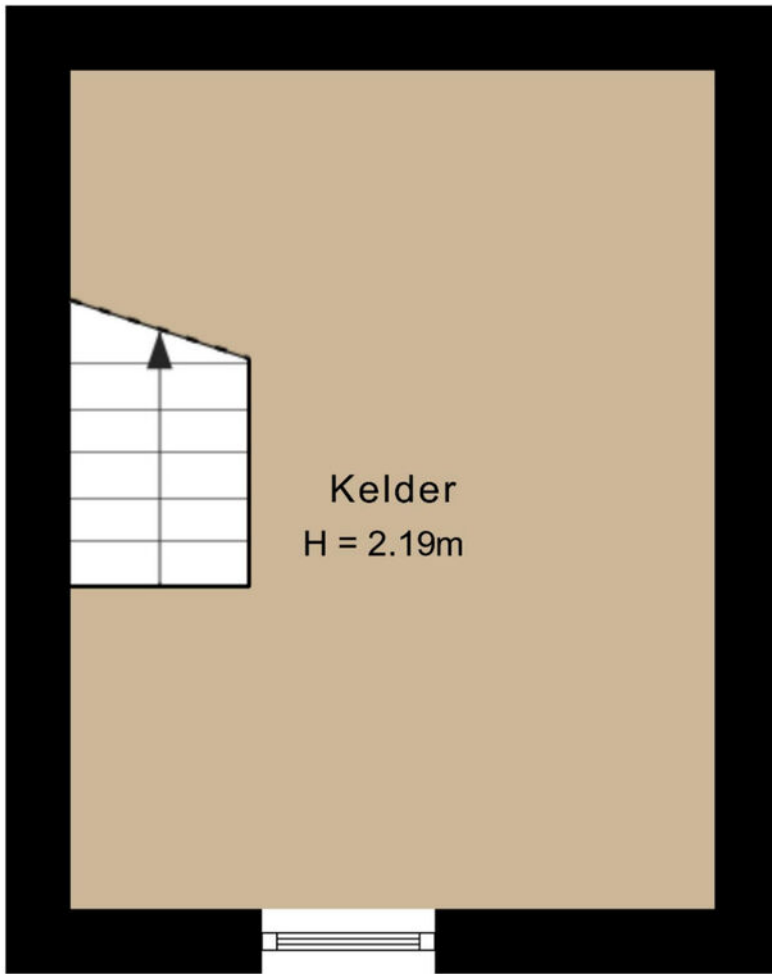
Plattegronden



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



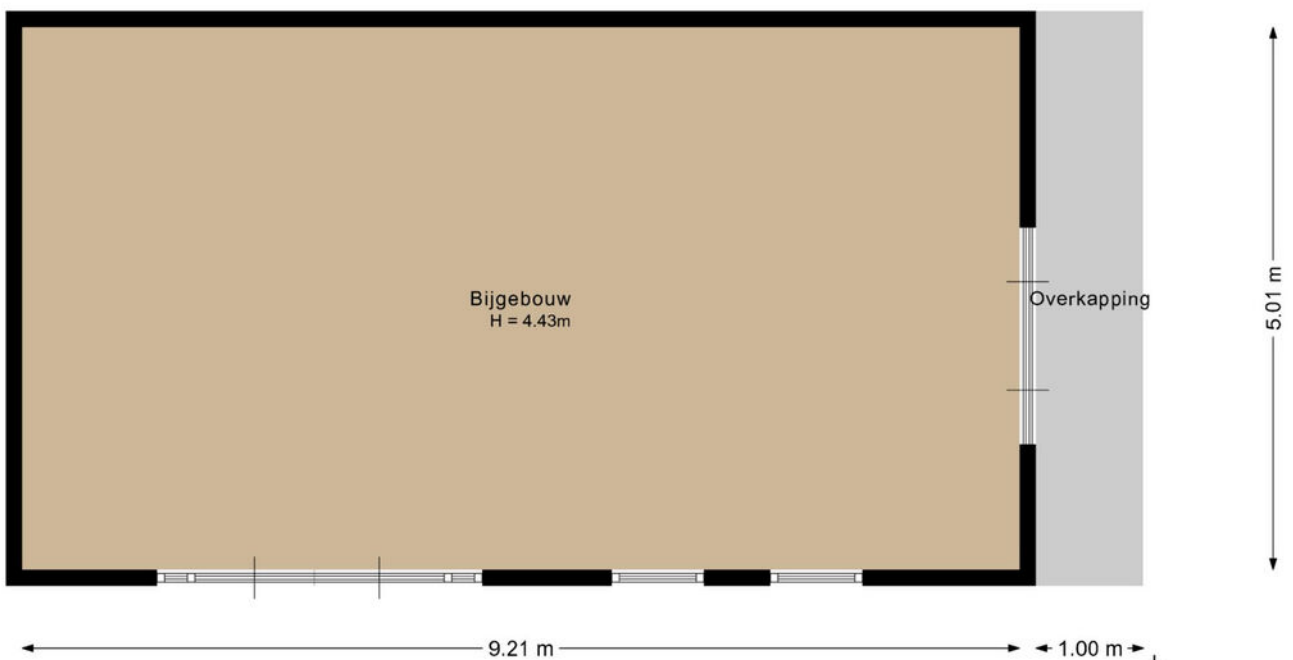
← 2.98 m →



↑ 3.88 m ↓

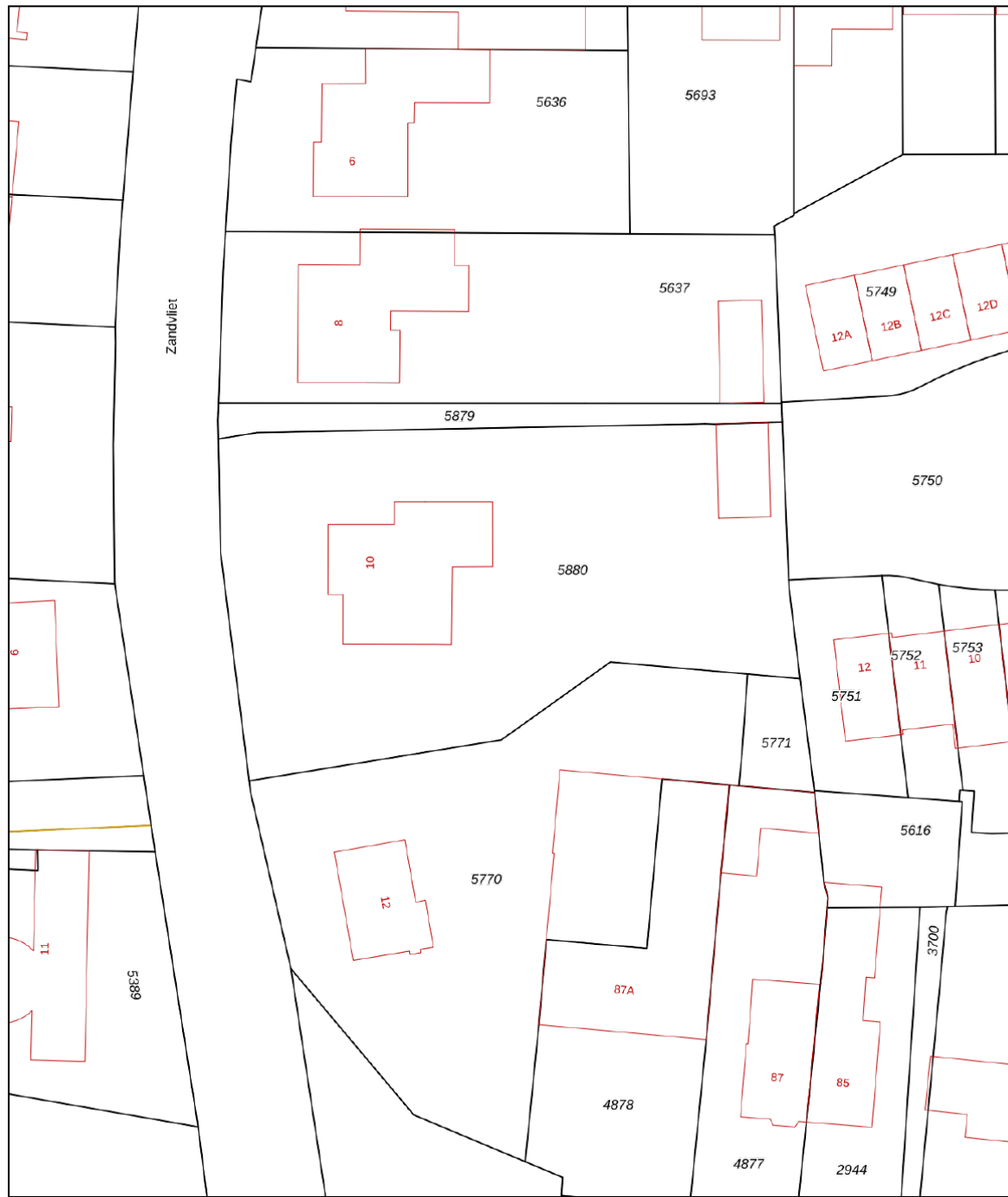
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.






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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5880</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026
 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

Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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!

Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

Meerijstad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl





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