De Makelaar van

Hier

MeierijStad MAKELAARDIJ NVM



VEGHEL
Zandvliet 12

Prijs op aanvraag



Kenmerken

- Bouwjaar: 1974
- Perceeloppervlakte: 1.221 m²
- Inhoud: 1.102 m³
- Woonoppervlakte: 192 m²
- Overige inpandig: 135 m²
- Slaapkamers: 3 (4 en 5 mogelijk)
- Tuin: rondom
- De cv-ketel: Atag 2014, open haard
- Aanvaarding: in overleg

E





Meierijstad Makelaardij presenteert

RUIM

vrijstaand wonen!

Op zoek naar een vrijstaande woning met een fijne tuin, een ruime oprit én volop mogelijkheden? Dan is Zandvliet 12 in Eerde zeker een bezichtiging waard! De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken en een extra kamer op de begane grond die u geheel naar eigen wens kunt inrichten. Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een royale badkamer. Ook de riante garage springt in het oog. Dankzij het aanwezige woonprogramma biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg of een andere invulling. Met een fraaie tuin rondom en natuurgebied De Eerdse Bergen en de Vlagheideberg op korte afstand woont u hier heerlijk rustig, terwijl de voorzieningen van Veghel en Schijndel binnen handbereik liggen.





Rustig gelegen in het kerkdorp Eerde

De woning is gelegen in het gemoedelijke dorp Eerde, een gezellige dorp tussen Schijndel en Veghel en biedt een fijne combinatie van rust, ruimte en voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevindt zich een basisschool, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Binnen circa 10 minuten rijden bereikt u de levendige Noordkade in Veghel of het gezellige centrum van Schijndel. Via de nabijgelegen A50 zijn onder meer Uden, Eindhoven en ’s-Hertogenbosch goed bereikbaar. Liefhebbers van natuur en buitenleven komen hier volop aan hun trekken. Natuurgebied De Eerdse Bergen en de Vlagheideberg liggen vlakbij en biedt prachtige mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Licht en ruimte

Via de entree komt u in de ruime hal, voorzien van een garderobenis, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, die is afgewerkt met wandbehang en een tegelvloer. De sfeervolle open haard en airconditioning zorgen voor extra comfort en door de riante raampartijen is de ruimte heerlijk licht.









Keuken

Aansluitend bevindt zich de open keuken, ingericht met een groot U-vormig keukenmeubel dat volop werk- en bergruimte biedt. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en oven. Een vaste kast biedt bovendien praktische opbergruimte voor uw voorraad.

De bijkeuken is voorzien van een wasbak en een loopdeur naar de tuin. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte.









Multifunctionele ruimte

Een extra pluspunt is de speel-, werk- of slaapkamer op de begane grond. Deze veelzijdige ruimte is naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als speelkamer, thuiswerkplek of slaapkamer. De ruimte is bereikbaar vanuit de hal en de bijkeuken.







Verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met gestucte wanden en vloerbedekking. Vanuit de hoofdslaapkamer heeft u rechtstreeks toegang tot de badkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een badkamermeubel met wastafel, een ligbad en een toilet. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De opstelling van de cv-installatie is ondergebracht in een aparte kast.





Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

U heeft interesse in een pand?

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





Riante garage/bijgebouw

De riante garage is bereikbaar via een schuifdeur vanaf de oprit en biedt volop mogelijkheden. De ruimte is voorzien van elektra, krachtstroom, verwarming en water. Een deel van de garage is momenteel ingericht met een volledig woonprogramma, bestaande uit een leefruimte, een berging, aparte keuken keukenblok, een badkamer met douche, wastafel en toilet en een vliering met stahoogte. Uiteraard kan de ruimte ook weer volledig als garage worden gebruikt. Er is dan volop plaats voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen en het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap.











Tuin rondom

De woning wordt omringd door een verzorgde tuin met een gazon, diverse borders, bomen en vaste beplanting. Aan de linkerzijde bevindt zich de ruime oprit, waar plaats is voor meerdere auto’s. Ook de achtertuin biedt een fraai groen uitzicht en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.











Monique van Rijbroek
Meierijstad Makelaar

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







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

Plattegronden



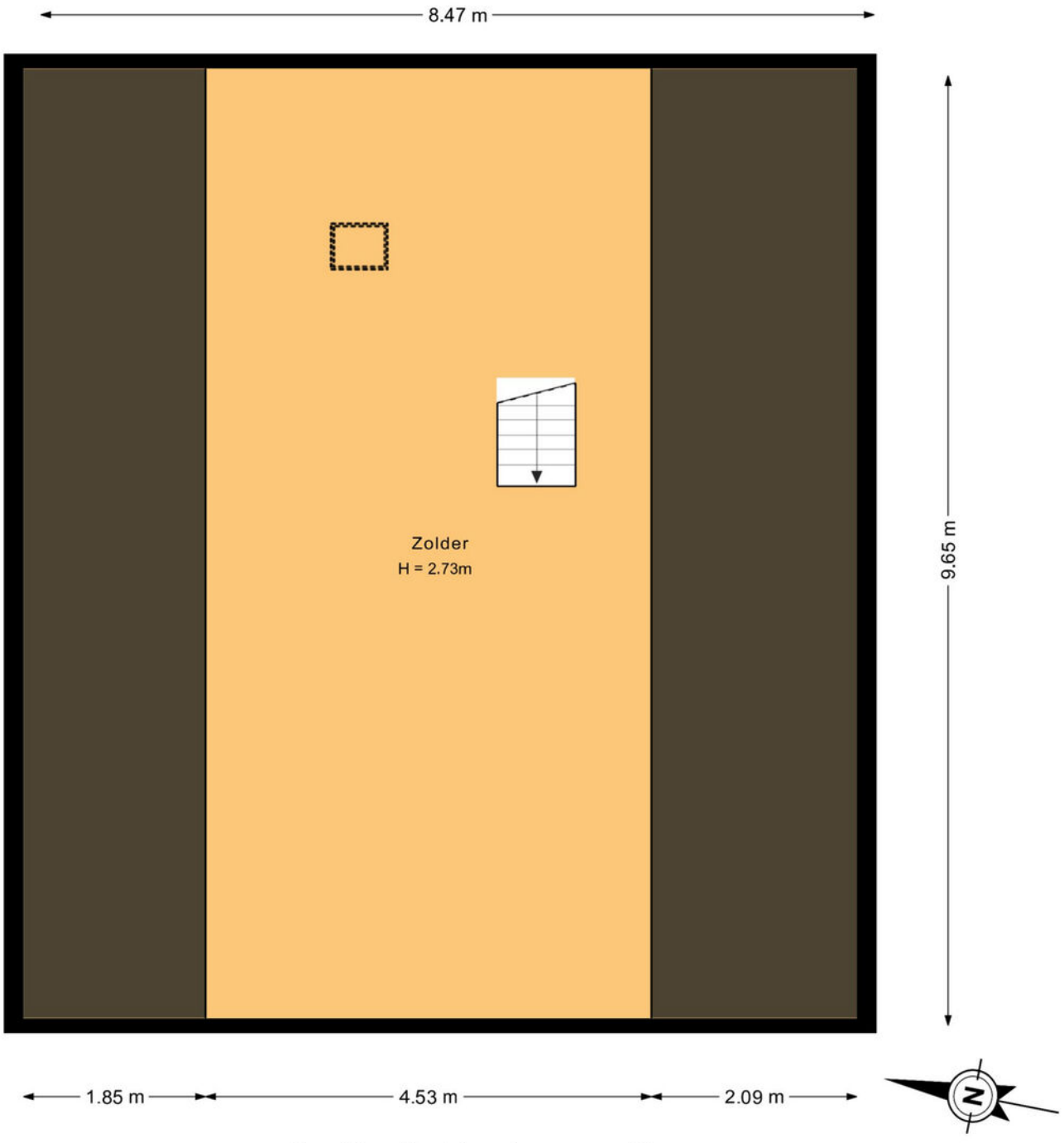
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



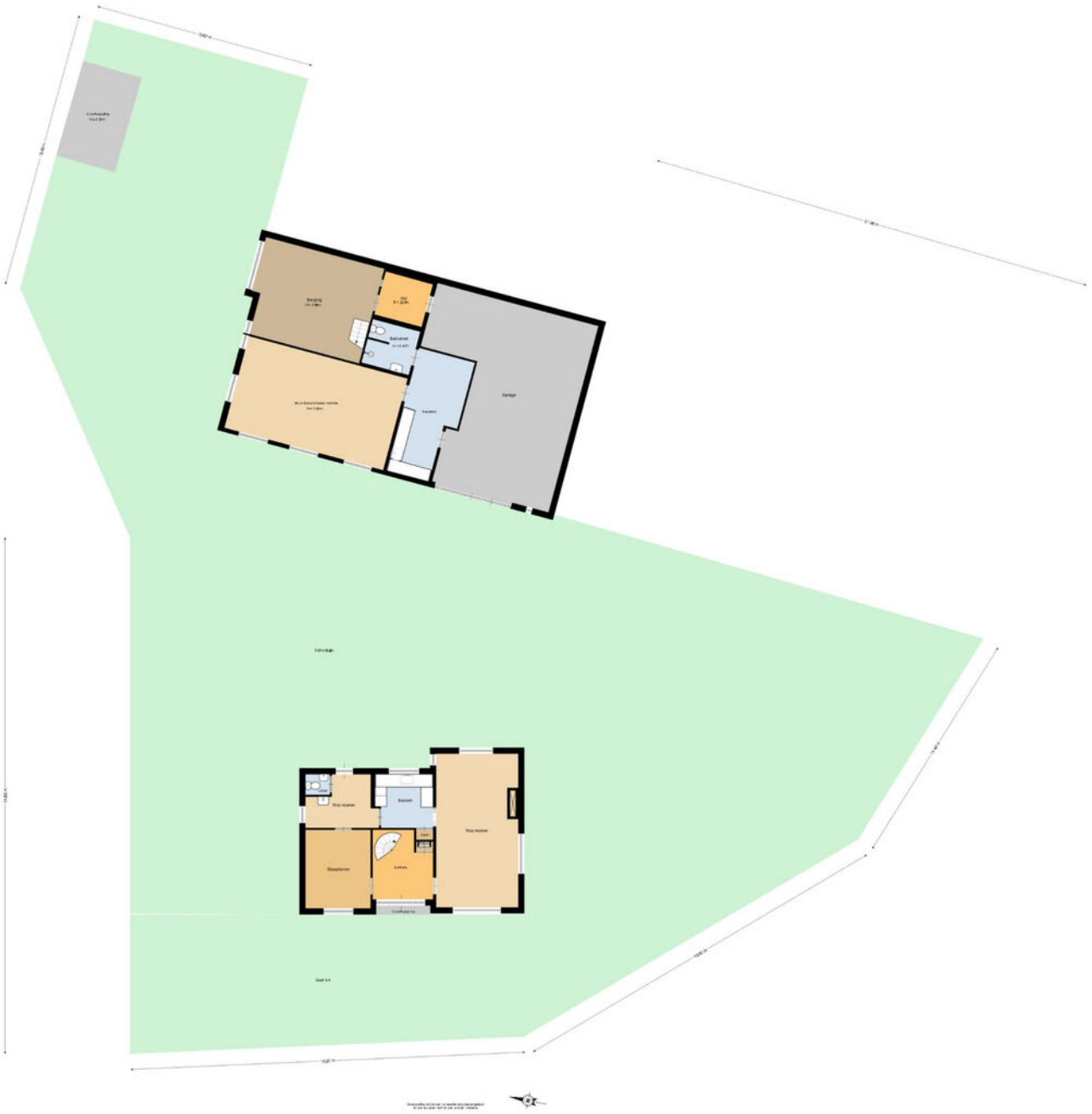
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden



Plattegronden

Kadastrale kaart

Uw referentie: zandvliet 12



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veghel
Sectie	F
Perceel	5770

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

Kadastrale kaart

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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 koopovereen-komst 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 belang-stellenden 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 te-genbod 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 voor-waarden), 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 af-spraken 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 ob-stakel meer, dan zal op de afgesproken opleverings-datum 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
Meierijstad Makelaar

MeierijStad MAKELAARDIJ

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



MeierijStad MAKELAARDIJ NVM

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

