



## VISVEN 602, VEGHEL

**Vraagprijs** € 529.000 k.k.

Bouwjaar 2004

Inhoud 557 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 139 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 334 m<sup>2</sup>

Aanvaarding In overleg

Makelaar Bas Simons



Nu te koop bij ERA Focus Makelaars: fraaie energiezuinige geschakelde woning in de rustige woonwijk 't Ven te Veghel. Deze woning met energielabel A (volledige isolatie en 8 zonnepanelen) biedt een vrij uitzicht aan de voorzijde en beschikt over sfeervolle woonkamer, halfopen keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond, evenals een inpandige berging (die ideaal geschikt is voor kleine bedrijvigheid aan huis). Op de eerste verdieping vindt u een tweede en derde slaapkamer en een extra badkamer. De tweede verdieping biedt ruimte voor opslag of de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

#### WAT ER OPVALT AAN DE WONING:

- Woning heeft een A label en is dus volledig geïsoleerd en beschikt over 8 zonnepanelen.
- Inhoud: ca. 513 m
- Woonoppervlakte: 139 m (let op; de zolderverdieping is volgens de meetinstructie als overige inpandige ruimte toegekend terwijl dit wel bruikbare leefruimte betreft).
- Perceeloppervlakte: 334 m
- Aanvaarding: in overleg



#### LIGGING:

Veghel, met bijna 37.000 inwoners en 26.000 arbeidsplaatsen, is een van de grotere gemeenten in het noordoosten van Noord-Brabant. De gemeente omvat de hoofdplaats Veghel en zes kerkdorpen, elk met een eigen karakter. De landelijke omgeving met vennen en beekjes maakt Veghel aantrekkelijk om te wonen, werken en recreëren. Het is een belangrijk werkgelegenheidscentrum met diverse voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sport en detailhandel. Veghel speelt een cruciale rol in de regionale en landelijke industrie en is goed bereikbaar via belangrijke snelwegen zoals de A50 en A61, wat zorgt voor uitstekende ontsluitingen naar omliggende steden (Eindhoven, Den Bosch en Tilburg).

#### INDELING:

##### BEGANE GROND:

###### Entree/hal:

De onderhoudsvriendelijke voortuin met oprit leidt naar de overdekte entree. In de hal ligt een fraaie tegelvloer en zijn de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en een toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje aanwezig. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

###### Woonkamer:

De ruime en sfeervolle woonkamer biedt uitzicht op de omliggende tuin. Het zitgedeelte aan de voorzijde is uitgerust met een gezellige gashaard, terwijl het eetgedeelte aan de achterzijde is gesitueerd. De vloer is afgewerkt met een eikenhouten parketvloer, en via een schuifpui kunt u de tuin bereiken.

###### Keuken:

De open keuken in hoekopstelling beschikt over diverse boven- en onderkasten, evenals inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, kookplaat en afzuigkap. Ook is er een vrijstaande koel-/vriescombinatie aanwezig.



## INDELING

### Berging:

De inpandige berging is vanuit de keuken toegankelijk en biedt aansluitingen voor witgoedapparatuur. Ook deze ruimte is volledig geïsoleerd en verwarmd. Vanuit de berging heeft u tevens toegang tot de carport aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is ook erg geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Zie regels bestemmingsplan.

### Slaapkamer 1 (begane grond):

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een en-suite badkamer en biedt toegang tot de tuin. Er is een praktische vaste kastenwand aanwezig.

### Badkamer 1 (begane grond):

Deze volledig betegelde ruimte is voorzien van een inloopdouche, een vrijhangend toilet en een wastafel in meubel.

### EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, opbergkast en badkamer.

Slaapkamer 2 voorzijde: ca. 3,92\*3m= 11,76m<sup>2</sup>, voorzien van linoleum vloerafwerking en stucwerk wanden.

Slaapkamer 3 achterzijde: ca. 3m\*4m= 12m<sup>2</sup> en voorzien van linoleum vloerafwerking en stucwerk wanden.







#### Badkamer 2:

Deze badkamer is uitgerust met een wastafel, raampje, douchecabine en vrijhangend toilet, en is volledig betegeld.

#### TWEEDE VERDIEPING:

##### Zolder:

De bergzolder is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een hout kozijn met dubbel glas. Deze ruimte kan omgebouwd worden tot extra slaapkamer).

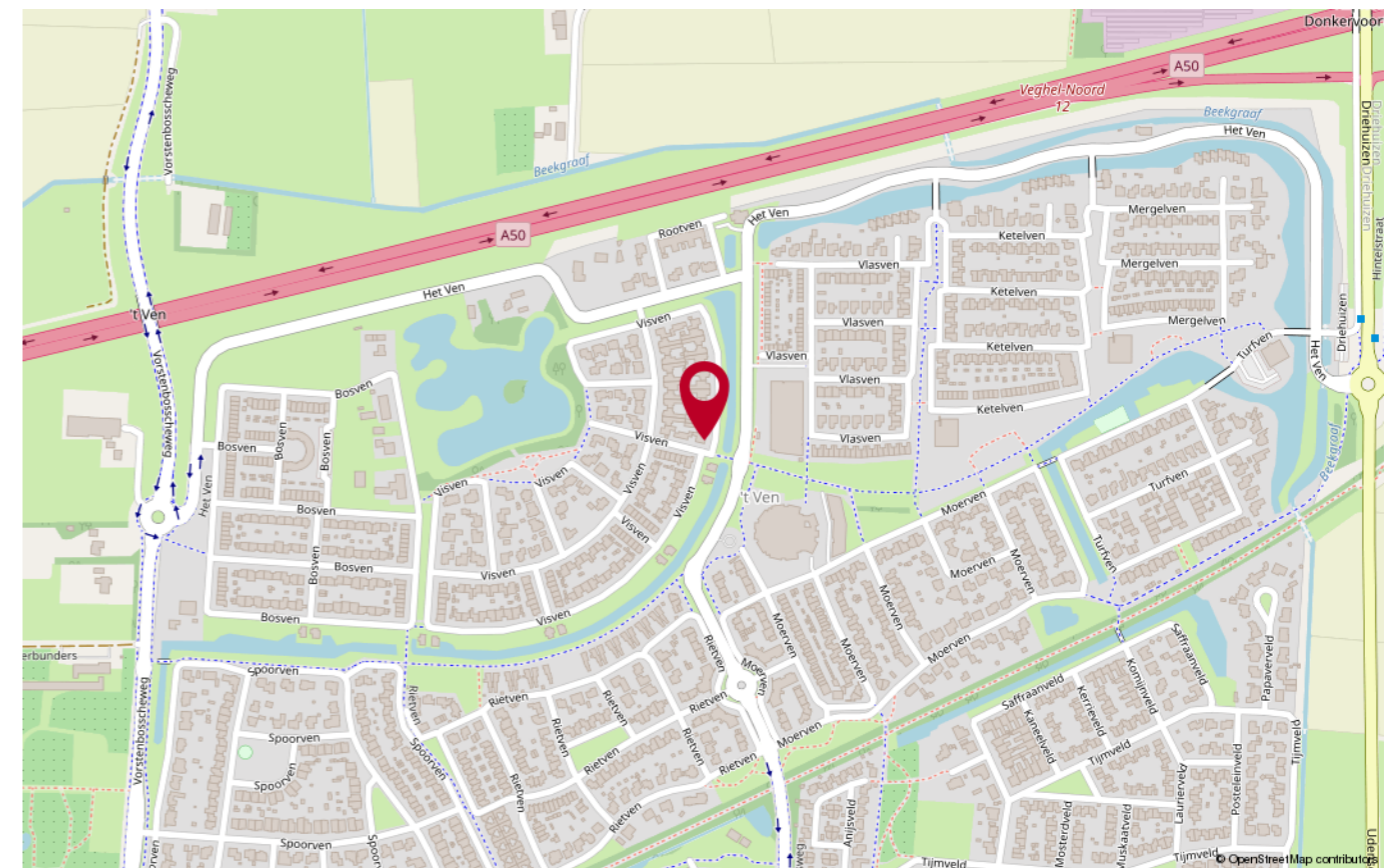
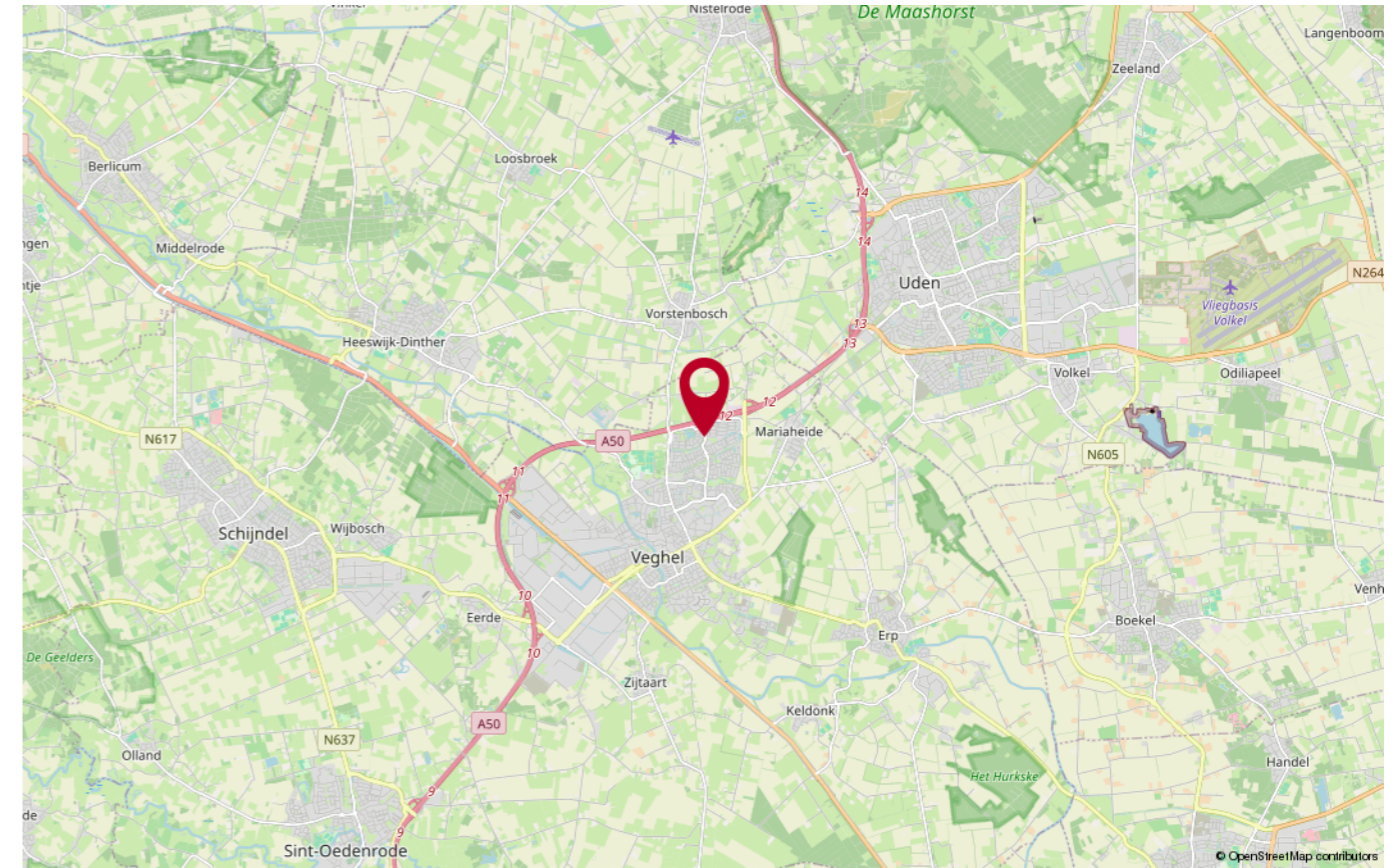
#### TERREINAFWERKING, TUINHUIS EN SERRE

De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en slaapkamer en is mooi aangelegd met meerdere terrassen, een serre, houten berging, een vijver en diverse volwassen beplanting. Er is een achterom, en de achtertuin, zijtuin en deels de voortuin zijn met elkaar verbonden.





### LOCATIE OP DE KAART

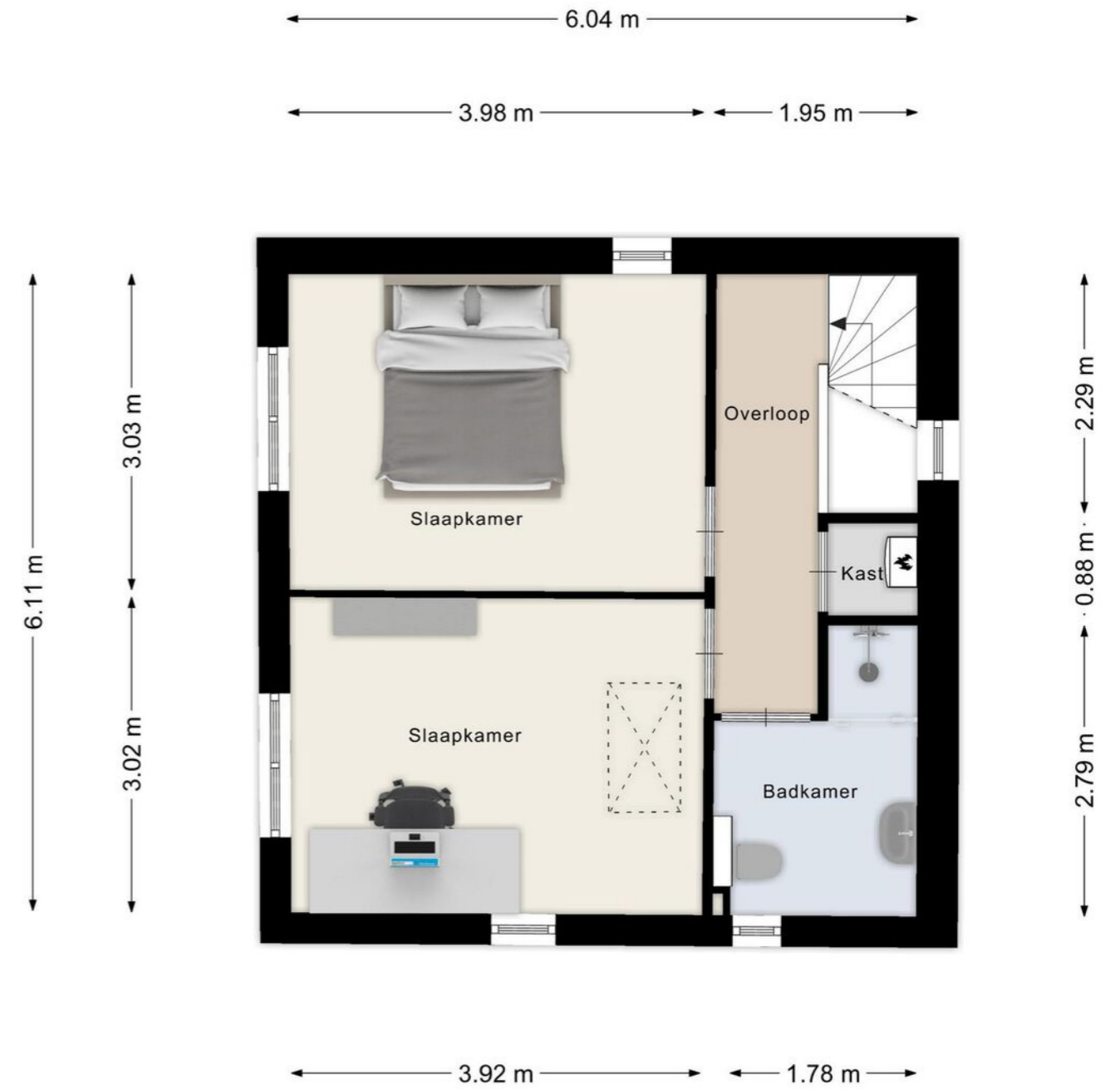




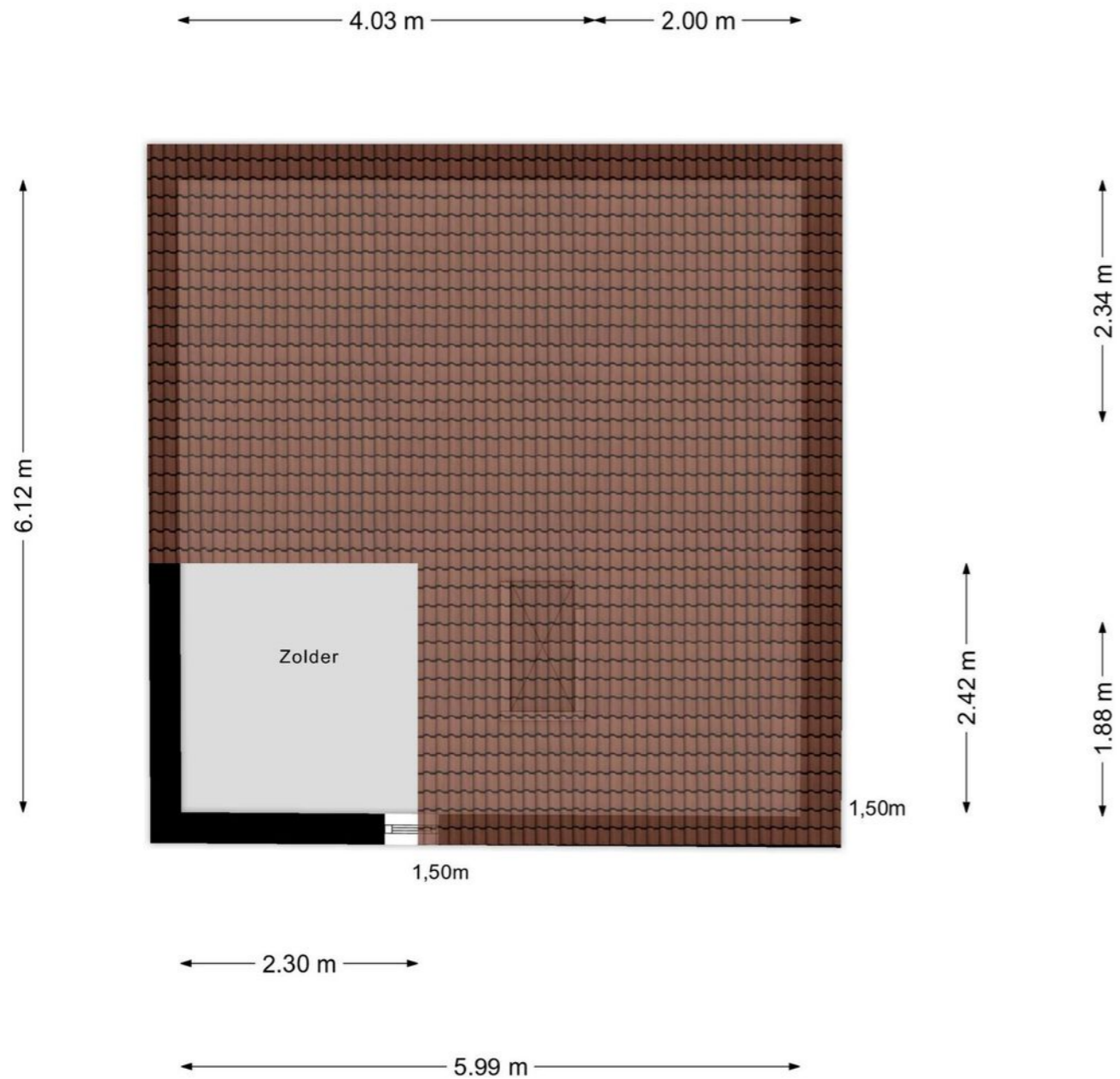
## PLATTEGROND



## PLATTEGROND

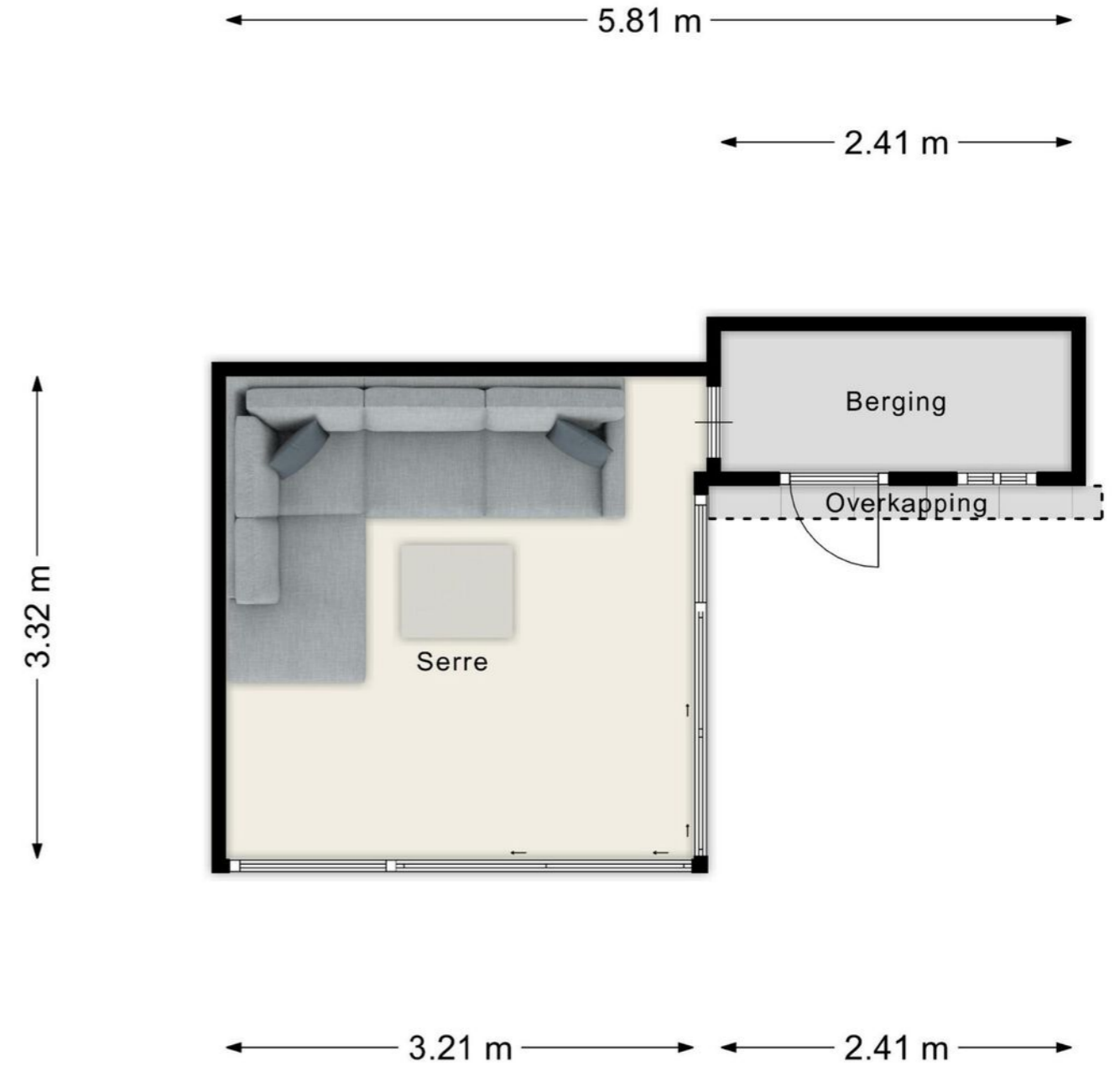


## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van  
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs  
[weisdebestemakelaar.nl](http://weisdebestemakelaar.nl)



**FOCUS**  
makelaars

### ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60  
5652 AL Eindhoven  
T 040-2180078

E [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)  
I [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)