



MELISSELAAR 3, VEGHEL

€ 499.000 k.k.

WELKOM BIJ MELISSELAAR 3



IK BEN MONIQUE HUIZER

KRMT

Welkom bij deze royale hoekwoning **Melisselaar 3 in Veghel**. Ik nodig je van harte uit voor een bezichtiging van deze fijne gezinswoning woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ monique.huizer@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6- 598 285 19



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1981		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 153 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Hoekwoning		
Inhoud	550 m ³		Perceel oppervlakte 363m ²
Externe bergruimte	20		
Gebouwgebonden buitenruimte (o.a. overkapping)	28 m ²		
Energielabel	A		Kamers 6
Verwarming	C.v.-ketel 2020		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 5



OMSCHRIJVING

**Royaal wonen in de populaire wijk 'De Bunders'!
Deze uitgebouwde woning met maar liefst 153m²
woonoppervlak en een perceel van 363m², 5
slaapkamers, een royale overkapping aan de
achterzijde, een flinke tuin, eigen oprit, een garage die
via de achterzijde te bereiken is, én een fraai uitzicht
aan de voorzijde. Recentelijk op vele punten
gerenoveerd en verduurzaamd en daarmee een
energielabel A. Wat wil je nog meer? Maak snel een
afspraak voor een bezichtiging, je bent van harte
welkom!**

De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'De Bunders' nabij het centrum van Veghel met al haar voorzieningen, winkelcentrum De Bunders, en de uitvalswegen naar de gehele regio. Alle voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar, idealer kan niet. Veghel is een actief dorp, onderdeel van de gemeente Meierijstad en beschikt over vele sportfaciliteiten, horeca, basisscholen en middelbare scholen, cultuur en vele winkels. Veghel is ideaal gelegen ten opzichte van Den Bosch en Eindhoven.

In 2020/2021 is de woning op veel punten verbeterd waardoor een heel goede basis is ontstaan en de woning grotendeels onderhoudsarm is geworden. Zo zijn er in nagenoeg de gehele woning nieuwe kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst, een nieuwe meterkast geplaatst (16 groepen), nieuwe elektrische bedrading, stopcontacten en netwerk bekabeling door het hele huis aangelegd, de wanden en plafonds gestuct, nieuwe CV ketel, met nieuwe radiatoren en leidingen, airconditioning geplaatst, nieuwe zonnepanelen geplaatst, voorbereiding

voor laadpaal aangelegd etc. etc.

Deze hoekwoning is ideaal gelegen met groen uitzicht op het tegenover gelegen parkje. De auto kun je kwijt op de eigen oprit waar ruimte is voor meerdere auto's óf in de garage aan de achterzijde. De overdekte voordeur bevindt zich aan de zijkant en geeft toegang tot de ruime hal met trapopgang, een praktische bergruimte, toilet en flinke meterkast.

De woonkamer is door de grote raampartijen heerlijk licht en biedt meerdere indelingsmogelijkheden. Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd (ca 30m²) waardoor er een begane grond van maar liefst 78m² is ontstaan!

In de uitbouw is ook ruimte gecreëerd voor een grote, praktische bijkeuken met o.a. wasbak, wasmachine- en drogeraansluiting en praktische voorraadkasten. De keuken is echt het middelpunt van de woning, maar het is ook mogelijk om deze te verplaatsen naar de uitbouw. Dan behoort een fraaie woonkeuken met eiland zeker tot de mogelijkheden. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er is tevens een aansluitmogelijkheid voor een palletkachel in de woonkamer.

Via de schuifdeuren bereik je de royale overkapping waar je het hele jaar heerlijk kan genieten. Zie je je hier al zitten met familie en vrienden, met een gezellige borrel of etentje? Ook in het voor- en naseizoen zit je hier lekker beschut. Ondanks de overkapping is er nog een grote tuin overgebleven. Deze is recentelijk opnieuw bestraat. In het prieel is een waterafvoer en aanvoer voorbereid voor de mogelijkheid tot een buitenkeuken.

EXTRA INFORMATIE

De praktische fietsenberging/overkapping zorgt ervoor dat je spullen lekker droog staan. Aan de achterzijde bevindt zich de garage die via een achtererf bereikbaar is. De garage is nu opgedeeld in 2 ruimtes, maar is eenvoudig terug te brengen naar één grote ruimte. Er zijn tevens dubbele deuren met toegang tot de tuin waardoor je eventueel ook een aanhanger of caravan achterin de tuin kan plaatsen.

Op de 1e verdieping treft je 3 slaapkamers aan en de badkamer. Twee slaapkamers zijn royaal te noemen met ca 15 en 10m². De 3e kamer is momenteel in gebruik als waskamer, maar is makkelijk terug te brengen naar een slaapkamer van ca 6m². Of zou je hier liever een werkkamer of walk-in-closet of kastenkamer van maken? Kan allemaal! De badkamer is ook weer royaal te noemen. Voorzien van een flinke doucheruimte, dubbele wastafel en toilet. Er is genoeg ruimte om ook nog een bad te plaatsen. De 1e verdieping is voorzien van een PVC vloer, de badkamer van een tegelvloer .

Op de zolder vindt je de 4 en 5e slaapkamer. Aan de voorzijde is de kamer voorzien van een dakraam en aan de achterzijde van een dakkapel. Op de voorzolder, welke ook voorzien zijn van dakramen, bevindt zich de bergruimte waar de CV ketel en ventilatie-unit is geplaatst, is er nog genoeg bergruimte voor al je spullen en is er ook nog een wasmachine-aansluiting aanwezig zodat je hier eventueel ook nog eenvoudig een wasruimte kunt maken. Ook een werkhoekje behoort tot de mogelijkheden. Op deze verdieping bevindt zich de krachtige airconditioner die zowel de 1e als de 2e verdieping kan koelen. De 2e verdieping is voorzien van

een PVC vloer.

Kenmerken:

- Perceel: 363m²
- Gebruiksoppervlak wonen: 153m²
- Externe bergruimte: 20m² (garage)
- Gebouw gebonden buitenruimte: 28m² (overkapping achterzijde en voordeur)
- Bouwjaar 1981, uitgebouwd in 2003 en in de periode 2020/2021 grotendeels gerenoveerd.
- Energielabel A
- Voorzien van: dak, vloer en muur-isolatie, 10 zonnepanelen (2021, LG, 25 jaar garantie) met voorbereiding voor het plaatsen van nog eens 8-10 zonnepalen op de aanbouw.
- Voorzien van glasvezel en kabelaansluiting
- Vloerverwarmingspomp vervangen in 2017
- Meterkast vervangen in 2020 (Hager, 16 groepen)
- Elektrische bedrading en wandcontactdozen vervangen in 2020 (Gira)
- Voorbereiding meterkast (kabels en aansluitingen) om een extra 8-10 zonnepanelen te plaatsen op de aanbouw (aansluiting aldaar ook aanwezig)
- Netwerkbekabeling in gehele wonen (13xCat6A)
- CV Ketel en thermostaat 2020 (ATAG I36ECZ)
- Airco 2021 (Mitsubishi 5kw)
- Ventilatie-unit Orcon met draadloze ontvangers in WC en badkamer vervangen in 2021 (Orcon)
- Platte daken vervangen 2021
- Gevels gereinigd en opnieuw gevoegd (2017)
- PVC vloeren op de 1e en 2e verdieping (2020)
- Elektrische screens woonkamer voorzijde en hoofdslaapkamer, voorbereiding screens





































PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



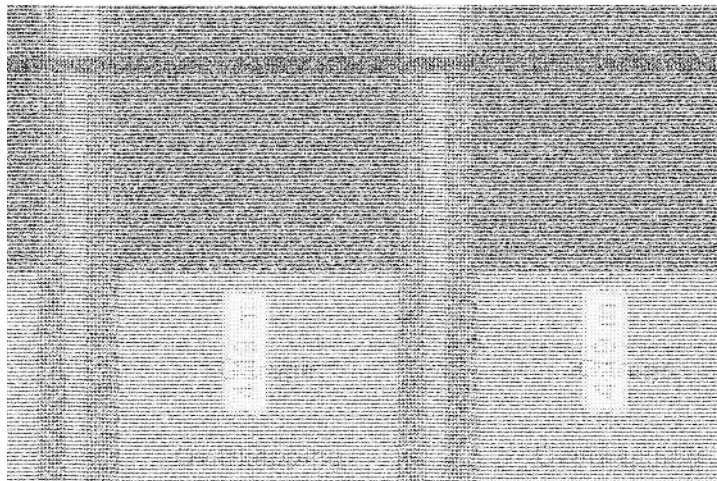
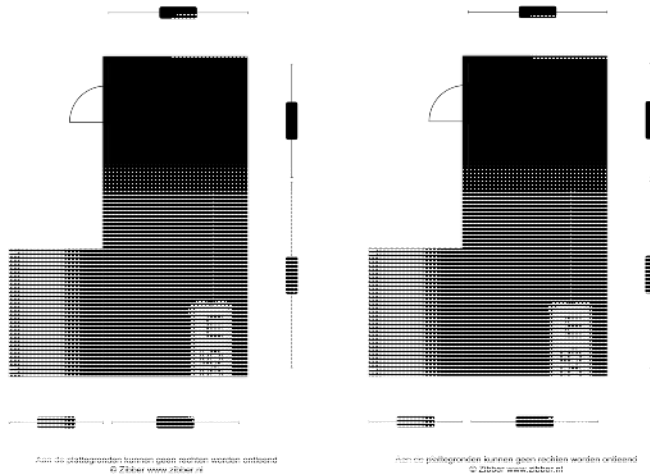
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Veghel, 1011

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1728

KADASTRALE SECTIE

K

GEMEENTE

Veghel

PERCELOPPERVLAKTE

363 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 K
Perceel 1728

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024
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.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl