

10+ MAKELAARS



BEEKGRAAFSTRAAT 21, VEGHEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 350 m³
Woonoppervlakte: 103 m²
Perceeloppervlakte: 236 m²
Bouwjaar: 1992

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ 11 zonnepanelen
- ✓ energielabel A
- ✓ tuin met veel privacy

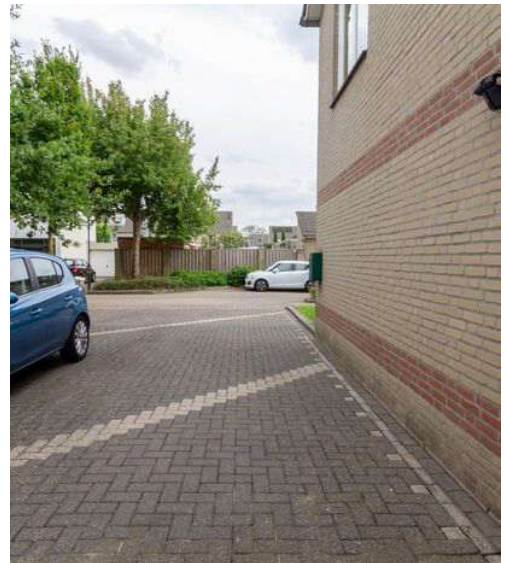
een tweekapper met eigen oprit

Deze instapklare 2-onder-1 kapwoning is beneden uitgebouwd en onder andere voorzien van een moderne keuken en badkamer. Met 3 ruime slaapkamers en een ruime tweede verdieping is de woning ideaal voor een gezin of een stel dat thuiswerkt.

Op het dak liggen 11 zonnepanelen en mede dankzij de goede isolatie beschikt de woning over energielabel A.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk De Leest. De straat is ruim opgezet en biedt openbare parkeerplaatsen recht voor de deur. Je hebt de beschikking over een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's en schuin tegenover de woning is een fijn speelveldje gelegen met rondom veel groen en nog meer parkeergelegenheden.

Het centrum van Veghel, met diverse winkels en horecagelegenheden ligt op 5 minuten fietsafstand. Tevens zijn van hieruit uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond en Nijmegen gemakkelijk en snel bereikbaar.

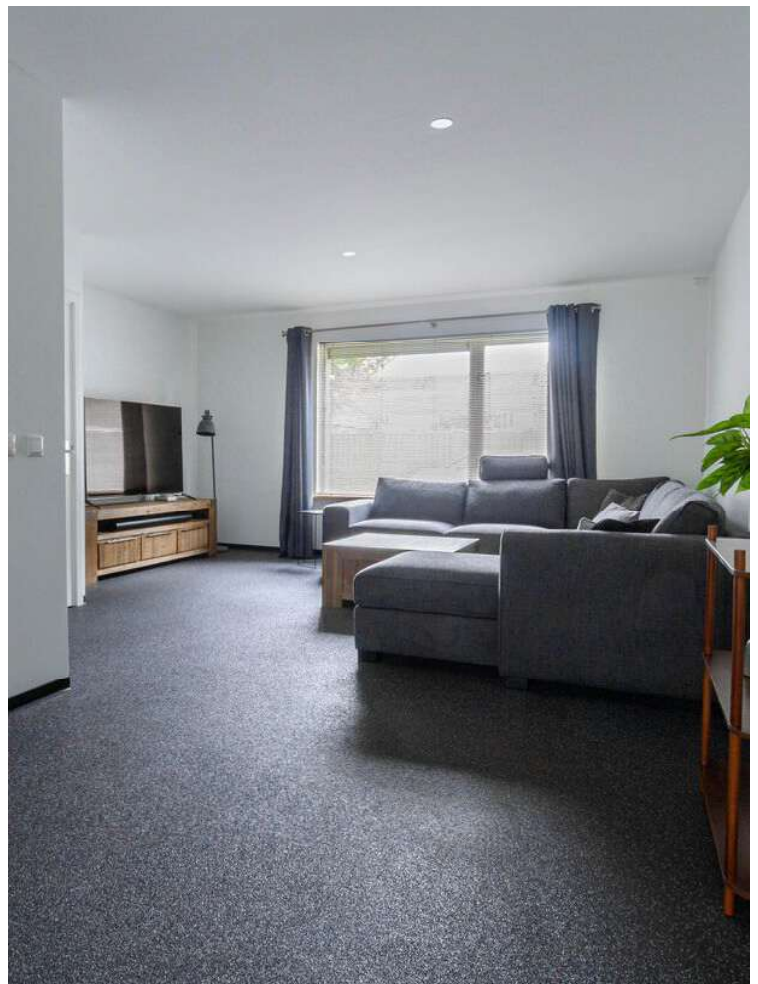




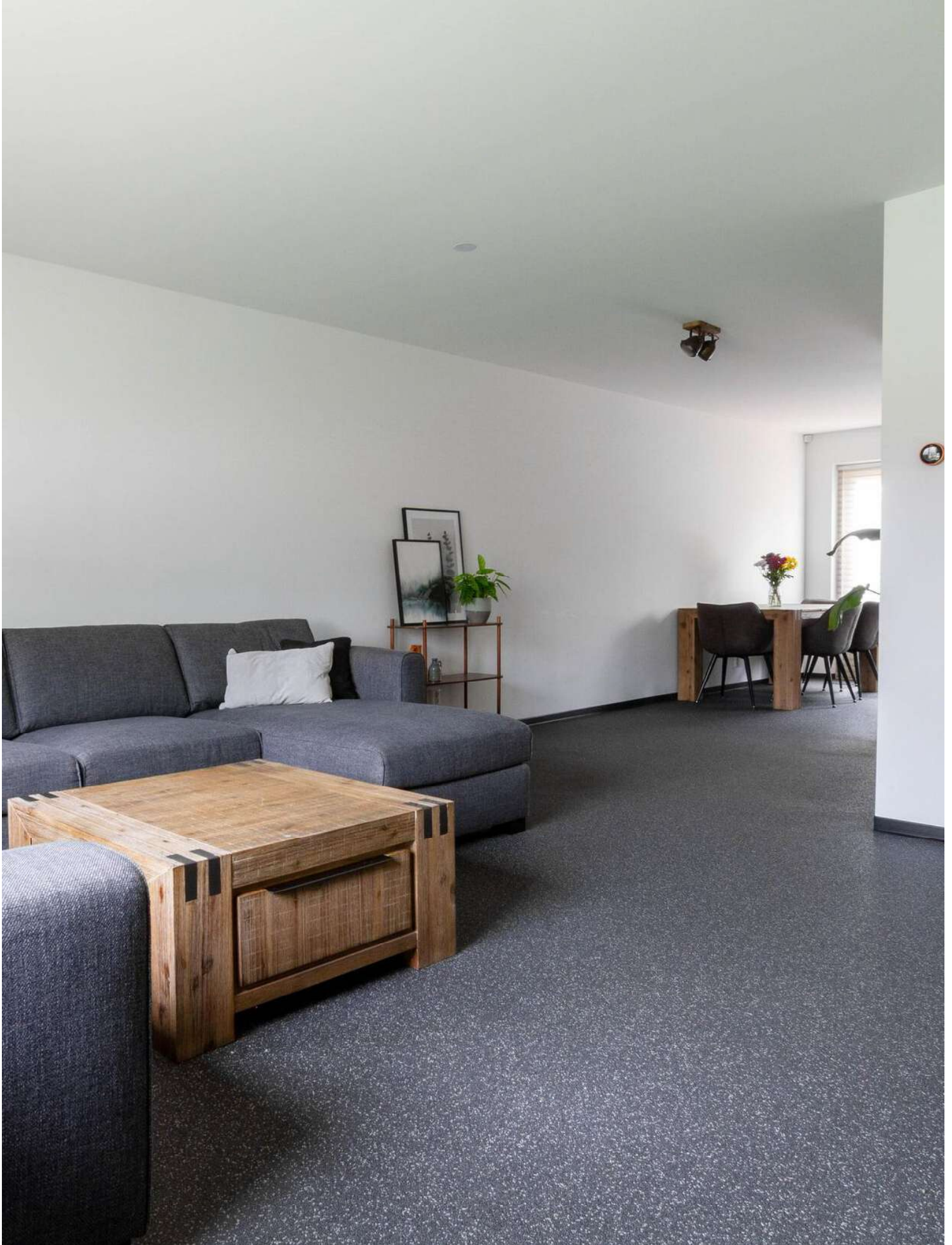
Indeling

Vanuit de hal met meterkast, toilet en trapopgang loop je door naar de woonkamer met open keuken. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en de keuken bevindt zich aan de achterzijde. De keuken is uitgerust met een U-vormige keukenblok welke beschikt over een antracietkleurig, stenen aanrechtblad en is uitgerust met een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, stoomoven, magnetron, koelkast, vriezer en quooker!

De begane grond is voorzien van een donkergrijze grindvloer en de muren zijn netjes strak gestuct en neutraal wit geschilderd. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.



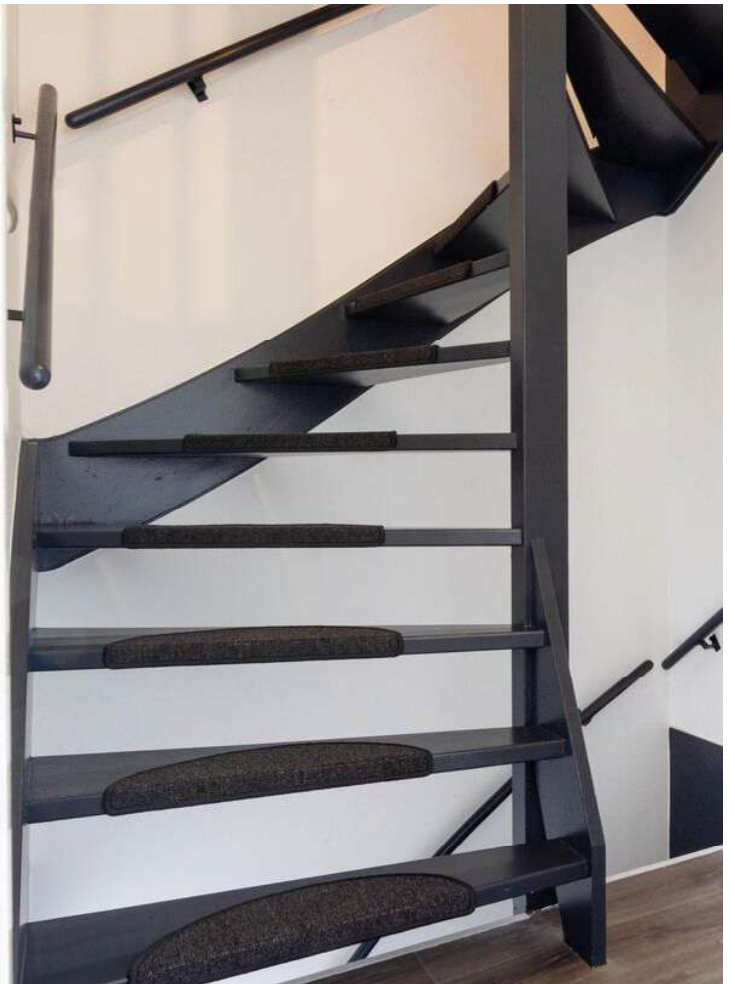








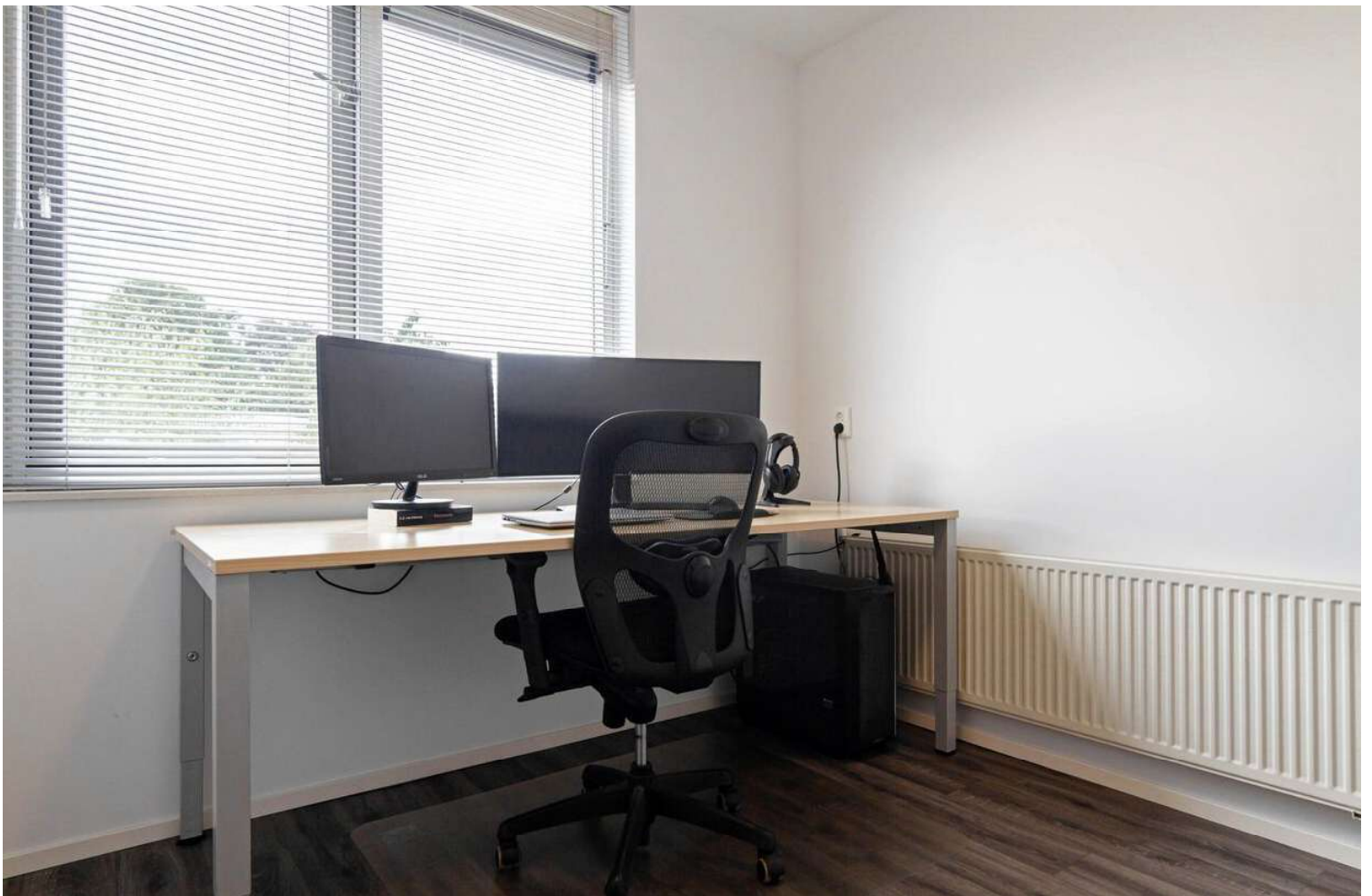


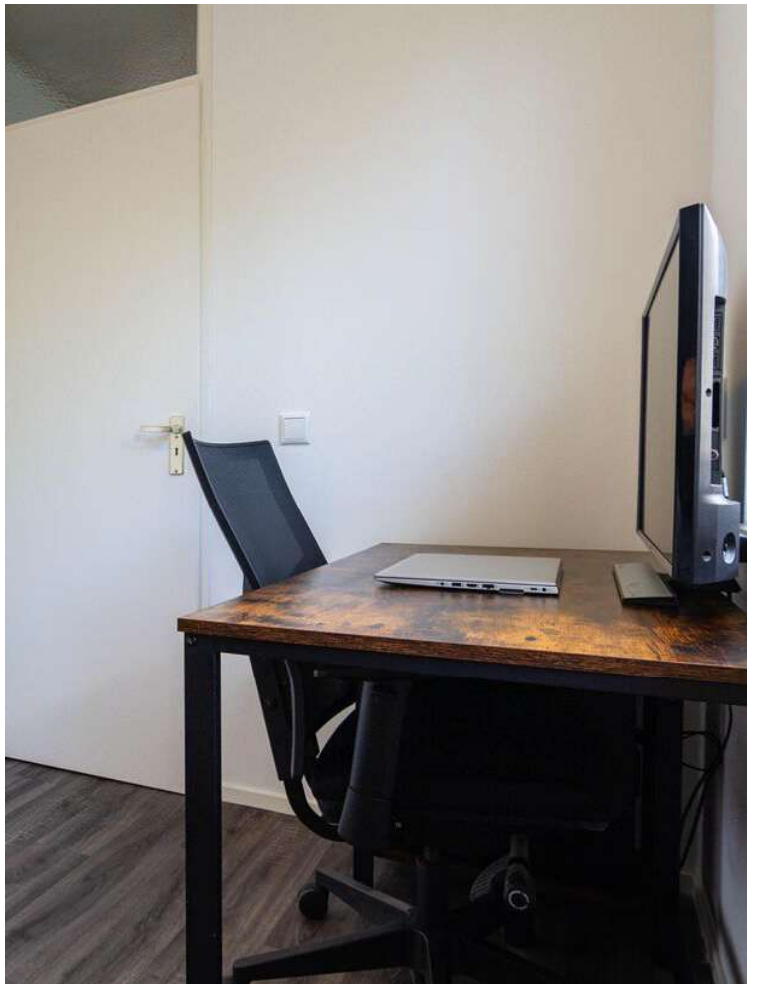


1e Verdieping

Op de eerste verdieping tref je 3 ruime slaapkamers. De grootste en kleinste slaapkamer zijn gelegen aan de voorzijde. De donker bruine PVC/vinyl vloer loopt vanuit de hal door naar de verschillende kamers. Ook op deze verdieping zijn alle muren netjes strak gestuct.



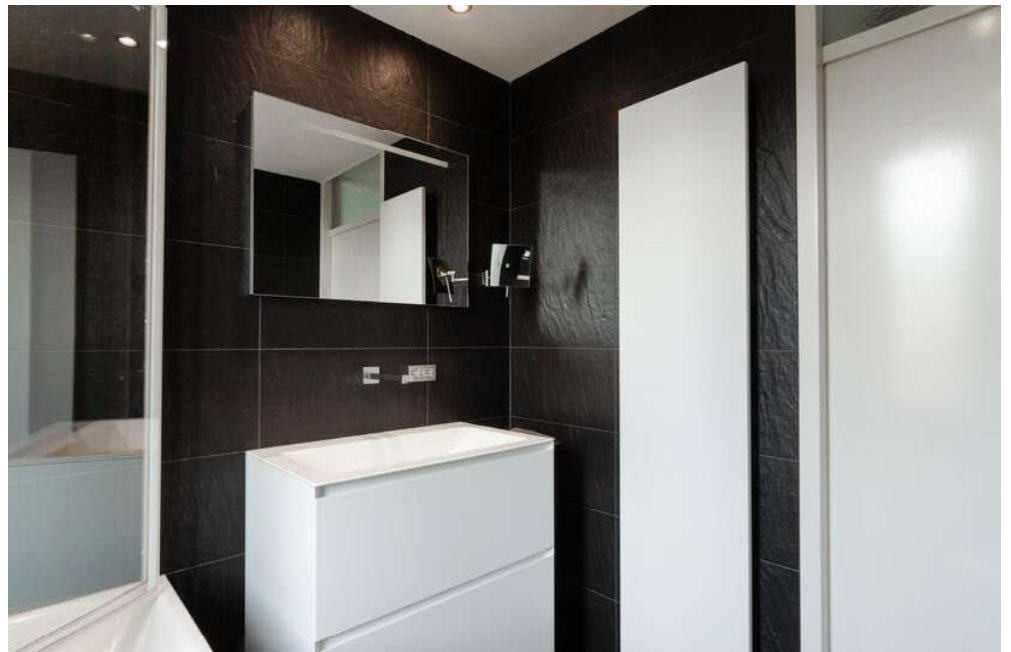






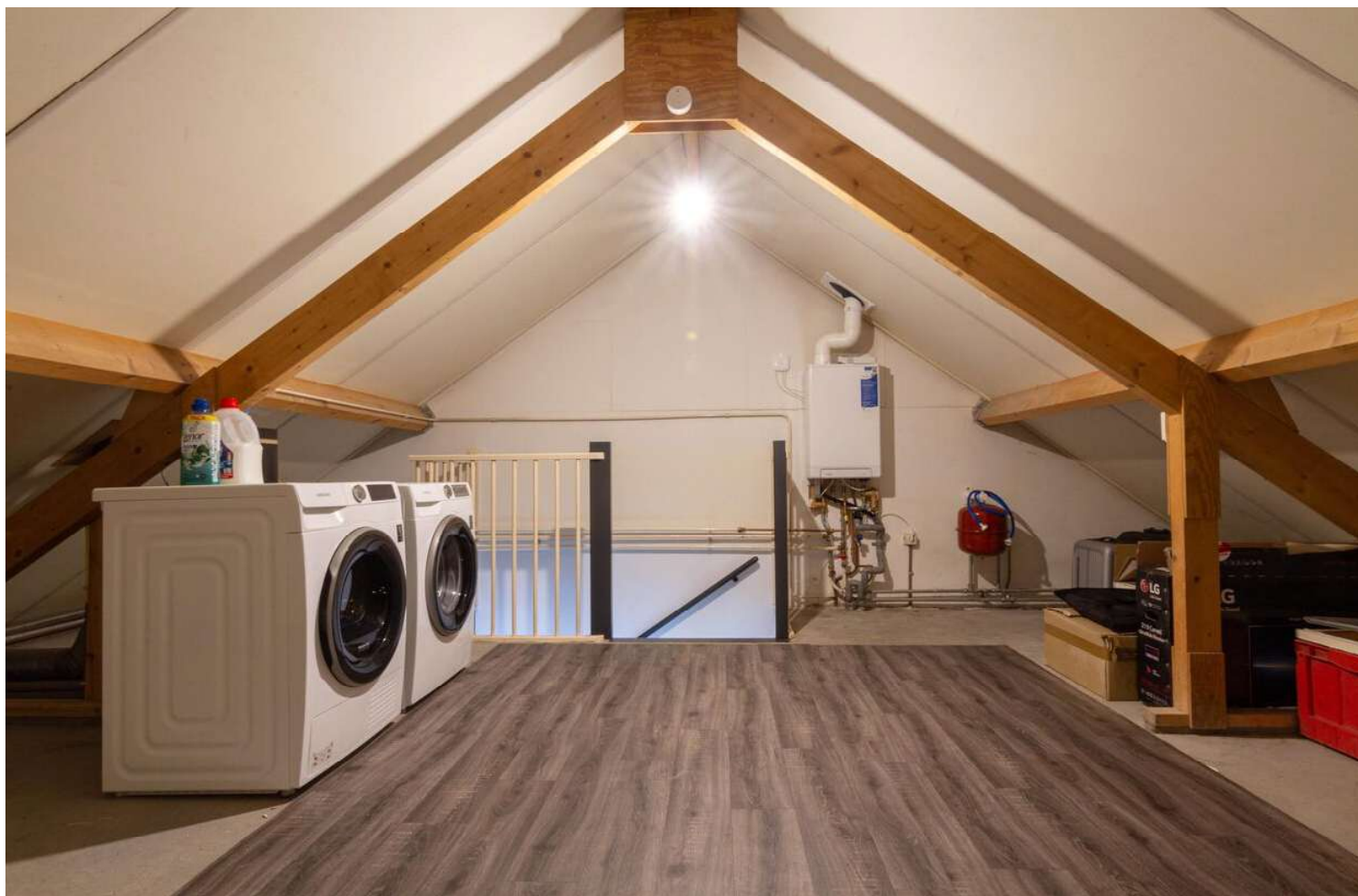
De badkamer

De badkamer is voorzien van een ruim ligbad met douchemogelijkheid, een toilet en een wastafelmeubel. Zowel de vloer als muren zijn volledig afgewerkt met antraciet kleurige tegels.



2e Verdieping

Momenteel is de tweede verdieping in gebruik als bergzolder waar je onder andere de C.V.-ketel vindt. Dankzij de vaste trap en kan je hier een fijne leefruimte maken. Met een kleine aanpassing (het plaatsen van een dakraam) zal deze ruimte tot de woonoppervlakte behoren. Deze verdieping is daarom meegenomen in de berekening voor de woonoppervlakte.

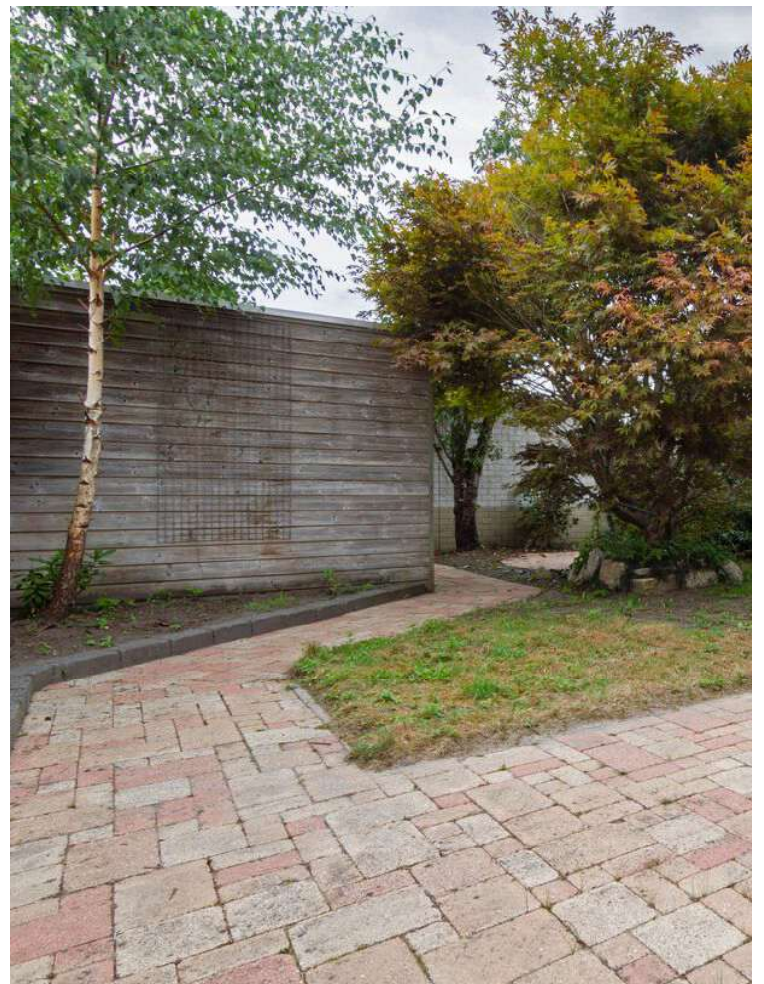




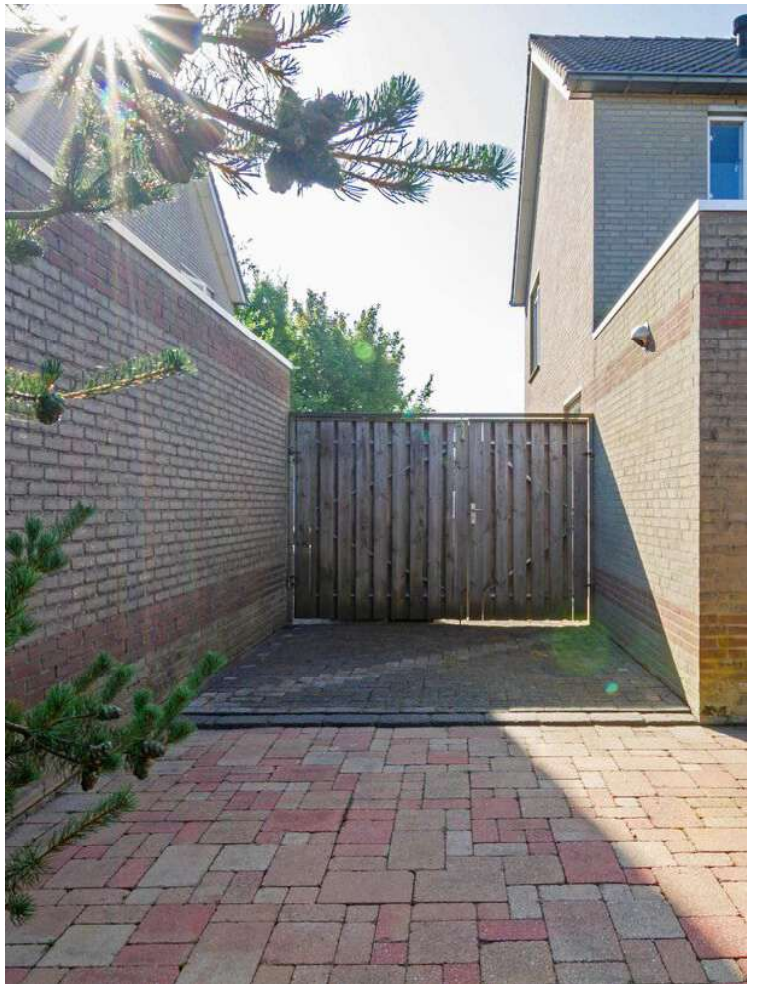
Tuin

Direct aan de woning grenst een ruim terras met daarachter het gazon. In de hoek achterin de tuin bevindt zich een houten berging. In de andere hoek is nog een terras gecreeërd. Vlak naast de woning is de achterom die toegang geeft tot de ruime oprit.

De omheining bestaat deels uit een houten schutting met betonnen pilaren en deels uit een gemetselde muur. In de achtertuin geniet je van veel privacy.







Begane grond

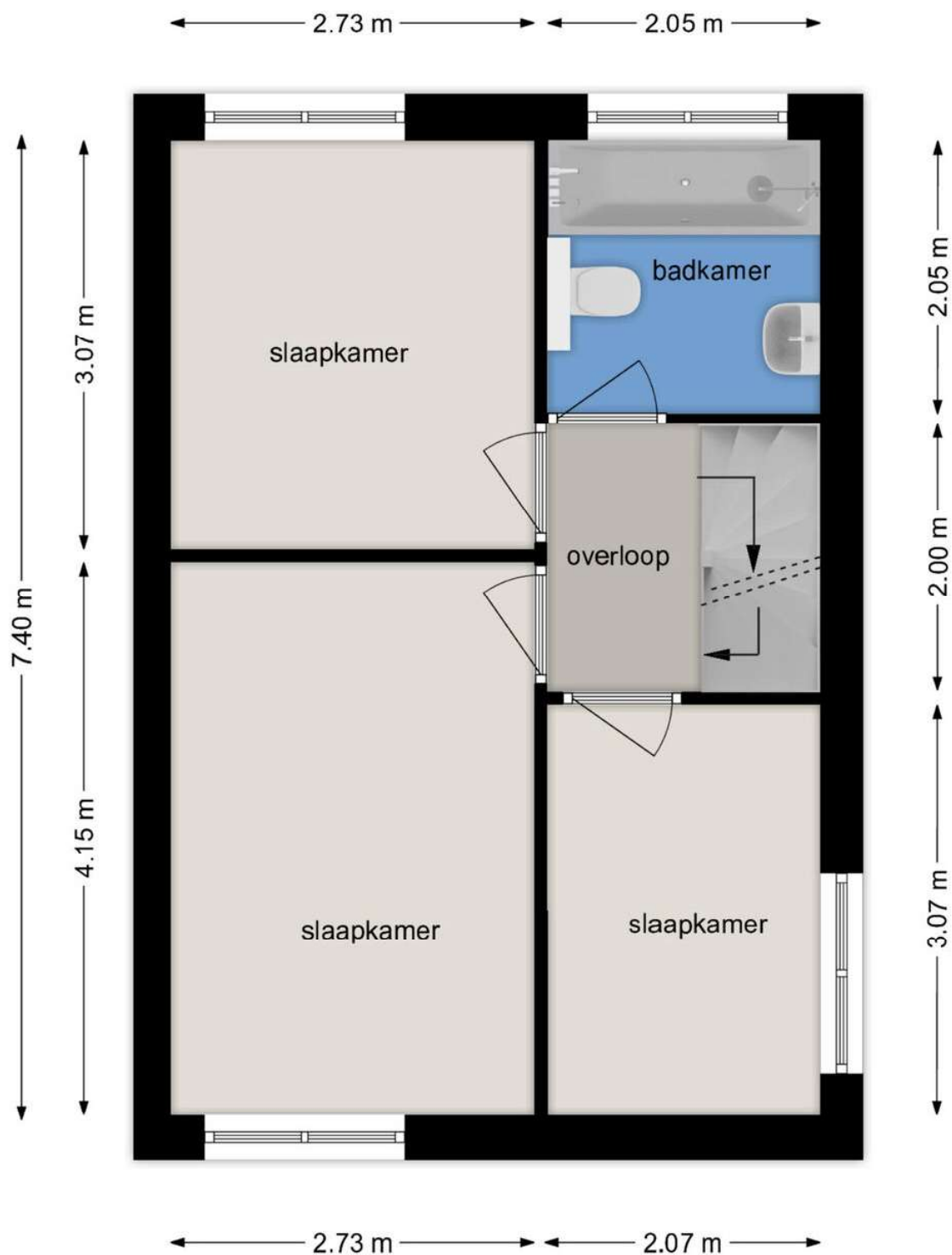


BEGANE GROND

Beekgraafstraat 21, 5463 RA Veghel

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Eerste verdieping

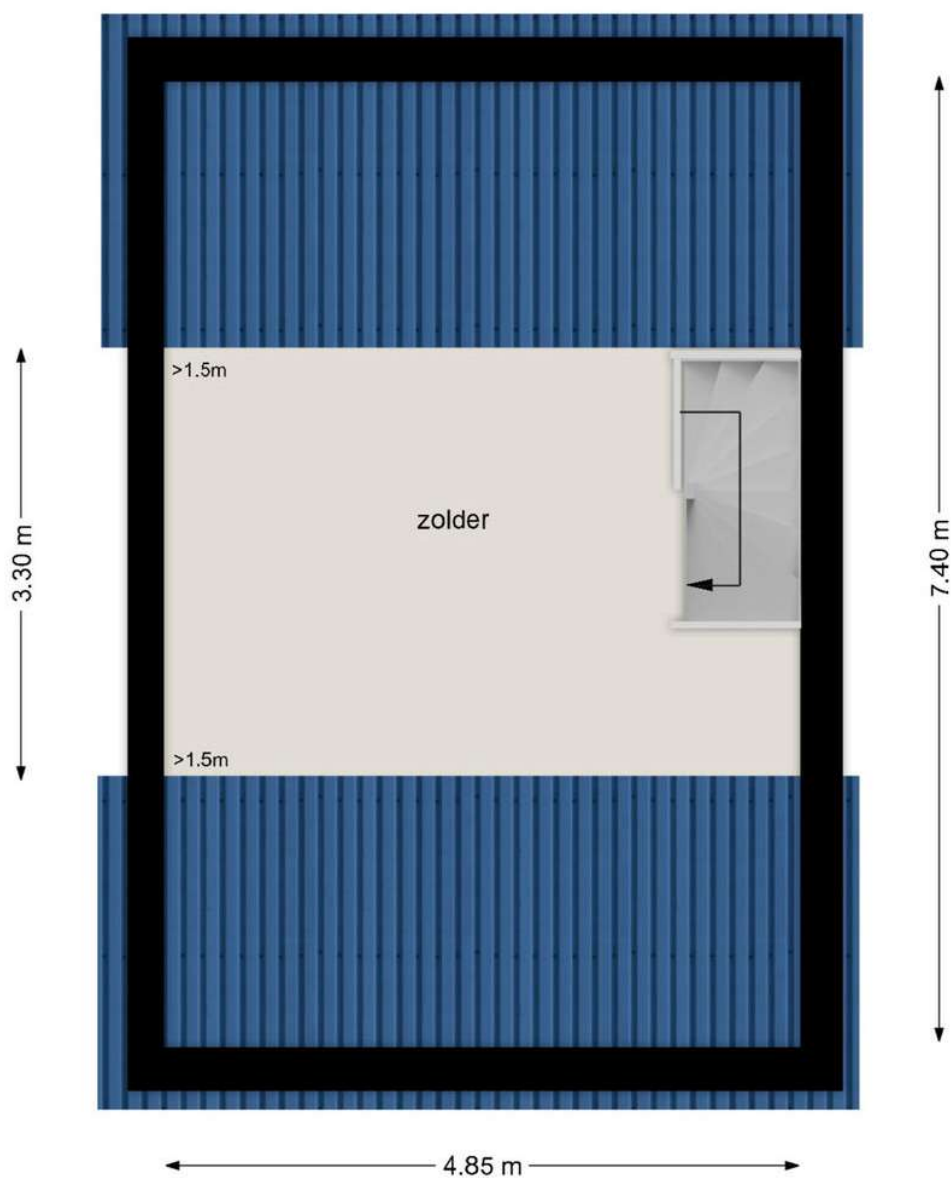


EERSTE VERDIEPING

Beekgraafstraat 21, 5463 RA Veghel

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Beekgraafstraat 21, 5463 RA Veghel

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1236
25

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel
Sectie D
Perceel 4841

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Ventilator slaapkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
- TV meubel			X
- Salontafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

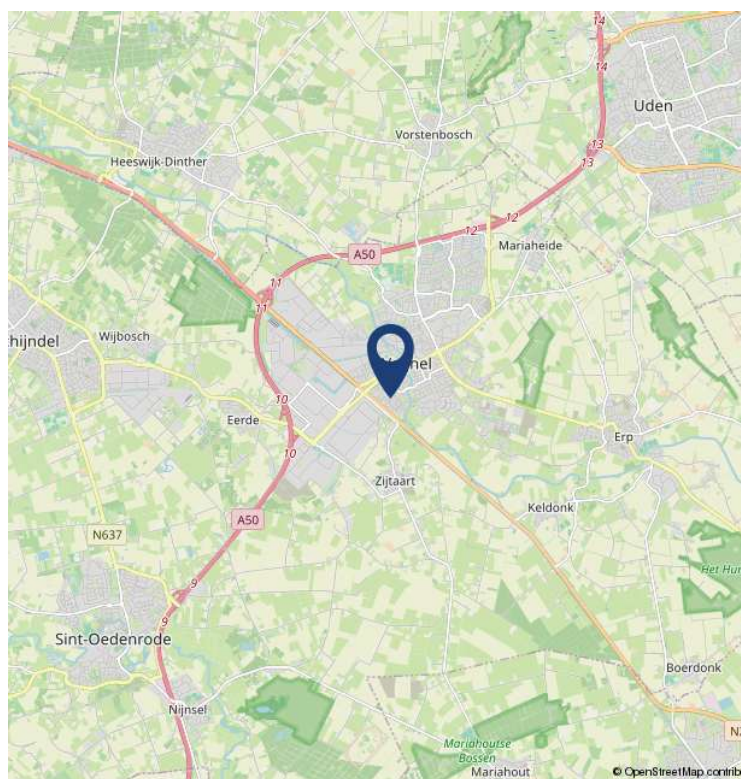
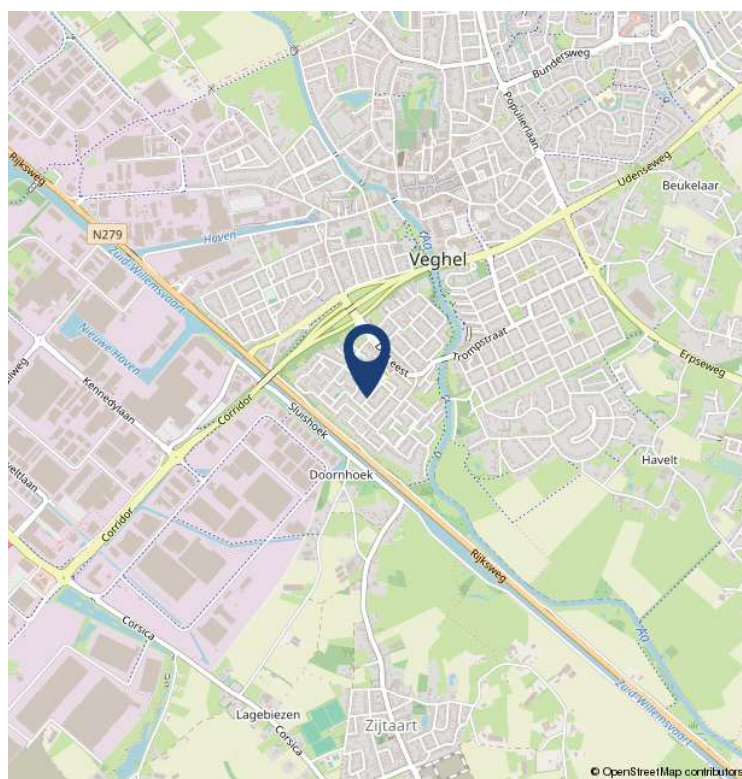
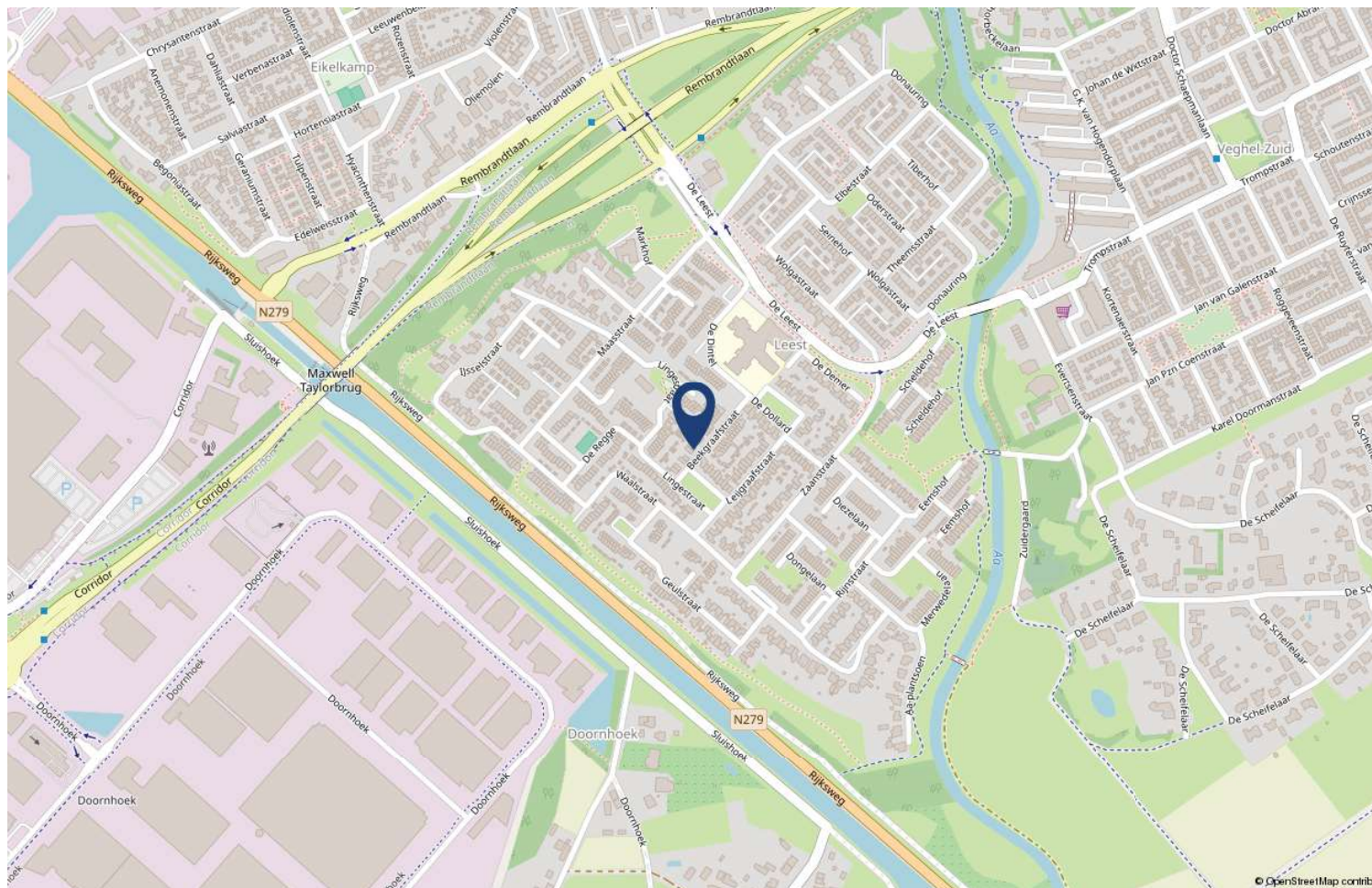
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Eethoek met stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Japanse Esdoorn			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 20 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 18 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

