

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



VISVEN 351, VEGHEL

€ 625.000 k.k.



WELKOM BIJ VISVEN 351



IK BEN MONIQUE HUIZER

NVM Makelaar

Welkom bij **Visven 351 te Veghel**, een fraaie 'Watervilla' op één van de mooiste plekjes in de gewilde woonwijk 't Ven.

Ik nodig je van harte uit voor een bezichtiging om te ervaren hoe fijn het is om hier te wonen.

✉ monique.huizer@vanhuyse.nl

☎ 073 - 73 70 114



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

KENMERKEN

Bouwjaar	2006		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 159 m²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Vrijstaande woning		
Inhoud	585 m³		Perceeloppervlakte 281 m²
Energielabel	A (geldig tot 29-09-1935)		Kamers 6
Verwarming	C.v.-ketel met zonnecollectoren, open haard (gas), vloerverwarming begane grond en badkamer		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd		Slaapkamers 4



Royaal wonen met fraai uitzicht in deze fraaie Waterlelie-villa

Van Huyse - Partner in Wonen nodigt je graag uit voor een bezichtiging van deze royale 'Waterlelie-villa', gelegen op misschien wel het mooiste plekje van de jonge woonwijk 't Ven. Deze echte gezinswoning, met 4 royale slaapkamers en 159 m² woonoppervlak, is bijzonder te noemen door de fraaie architectuur en het weidse uitzicht vanuit de woning. Het paradepaardje van deze villa's, de zonnige terrassen die deels boven het water zweven, bevinden zich rondom de woning en zorgen ervoor dat je op elk moment van de dag een heerlijk plekje kunt vinden om te genieten van het uitzicht over het groen en de vijverpartijen. De woning en de ligging moet je gewoon zelf ervaren. Maak daarom snel een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging om te voelen hoe heerlijk wonen het hier is.

Locatie, locatie, locatie... Dat zit hier zeker goed. De woning is zowel aan de voor-, zij- als achterzijde vrij gelegen. Aan de voorzijde grenst de woning aan een rustige woonstraat, aan de zij- en achterkant tref je geen autoverkeer of achterburen aan, waardoor je heerlijk kunt genieten van de rust, ruimte en het uitzicht rondom de woning. Deze villa heeft dan ook waarschijnlijk de beste locatie van de watervilla's die zich op 't Visven bevinden.

Alle voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. Winkels, horeca en cultuur zijn te vinden in het nabijgelegen centrum van Veghel en winkelcentrum De Bunders, beiden binnen circa 5 fietsminuten bereikbaar. Naar de Noordkade fiets je in circa 10 minuten. Scholen,

recreatie en de vele sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Zoek je liever de rust op? Het Geerbos, de visvijver en het buitengebied liggen om de hoek. Dankzij de ideale ligging aan de A50 en de N279 heeft Veghel een centrale positie ten opzichte van het bourgondische 's-Hertogenbosch en het internationale Eindhoven (beide binnen circa 20-25 autominuten bereikbaar). Via de snelfietsroute fiets je relaxed en zonder oponthoud van Veghel naar Uden (circa 25 minuten). Kortom: een betere locatie kun je je niet wensen!

Indeling van de woning en buitenruimte:

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een zeer fraai uitzicht over de terrassen en de vijver. Door de grote raampartijen is er veel lichtinval. De natuurstenen tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en fraaie gashaard zorgt voor extra sfeer in de avonden. De luxe keuken heeft een halfopen verbinding met de woonkamer. De keuken beschikt over veel werk- en opbergruimte en is voorzien van hoogwaardige apparatuur: geïntegreerde Gaggenau-gaskookplaten, Gaggenau-afzuigkap, Siemens oven, Siemens stoomoven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, voorzien van een strak Corian werkblad en een fraaie raampartij met uitzicht over het naastgelegen groen en de vijverpartij

OMSCHRIJVING

De terrassen bereik je via de openslaande deuren aan de achterzijde of de schuifpui aan de zijkant van de woning. De royale terrassen bevinden zich aan de achter- en zijkant en bieden verschillende heerlijke plekjes waar je van al dit moois kunt genieten. Een aparte hoek voor een buitenkeuken of een leuke speelhoek voor de kinderen? Het kan allemaal! Door de hardhouten vlonders is de buitenruimte onderhoudsarm, zodat je optimaal kunt genieten zonder er veel tijd aan kwijt te zijn. Indien gewenst kun je de terrassen nog verder afschermen met plantenbakken.

Op de begane grond tref je ook nog een multifunctionele ruimte aan, bereikbaar vanuit de hal. Deze voormalige garage is volledig afgewerkt, voorzien van vloerverwarming, vaste kastenwand en geschikt voor vele gebruiksdoeleinden. Wellicht wil je hier zelfs een 5e slaapkamer creëren, een studeerkamer of een praktijkruimte? Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Wil je de ruimte toch weer als garage gebruiken, dan is dit op eenvoudige wijze terug te brengen. Vanuit de hal heb je tevens toegang tot de meterkast en de royale toiletruimte. Aan de voorzijde bevinden zich meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een laadpaal voor een elektrische auto tot de mogelijkheden behoort. De auto kan eventueel ook achter het rolluik geparkeerd worden als je deze liever buiten beeld hebt. Het plaatsen van een aangebouwde carport of garage/berging behoort hier ook tot de mogelijkheden.

Op de 1e verdieping tref je twee slaapkamers aan, beide aan de achterzijde gelegen. De kamers zijn van goed formaat. Door de lage raampartijen is er veel lichtinval en

een weids uitzicht over de vijver en de natuur. De badkamer is royaal en voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Via een deur op de overloop betreed je het ruime terras aan de voorzijde van de woning (ca. 19 m²), met fraai uitzicht richting de voor- en zijkant.

Op de 2e verdieping zijn wederom twee ruime slaapkamers te vinden, eveneens aan de achterzijde, beide met fraai uitzicht. Doordat de woning geen schuine daken heeft, zijn dit volwaardige slaapkamers. Tevens is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger, en de opstelplaats voor de cv-warmteboiler-combinatie en de warmte-terugwininstallatie (WTW, 2025). De ruimte is groot genoeg om ook nog te voorzien in de nodige opbergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2006
- Woonoppervlak 159m²
- Perceeloppervlak 281m²
- Volledig geïsoleerd
- Energie label A
- Schilderwerk en reiniging gevels 2023
- Schilderwerk buitenzijde 2023
- Dakbedekking plat dak begane grond vervangen in 2021
- Voorzien van zonnecollectoren t.b.v. warmteboiler
- Warmteterugwininstallatie 2025 (inclusief reiniging ventielatietkanalen)
- Screens voor woonkamer en slaapkamers
- Voor bebouwingsmogelijkheden verwijzen we naar het bestemmingsplan.



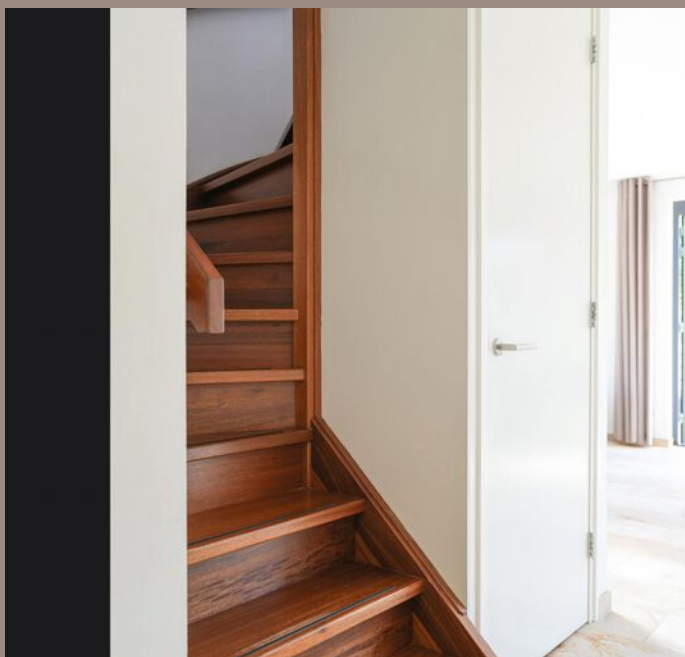






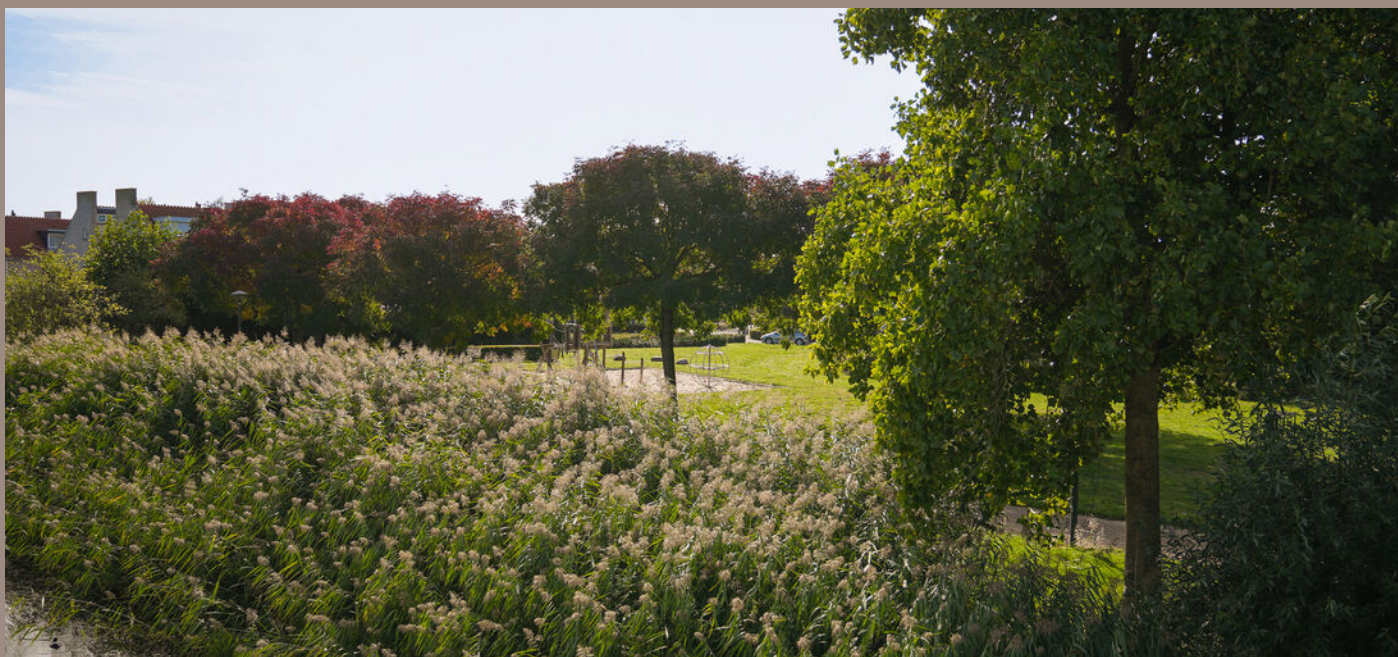








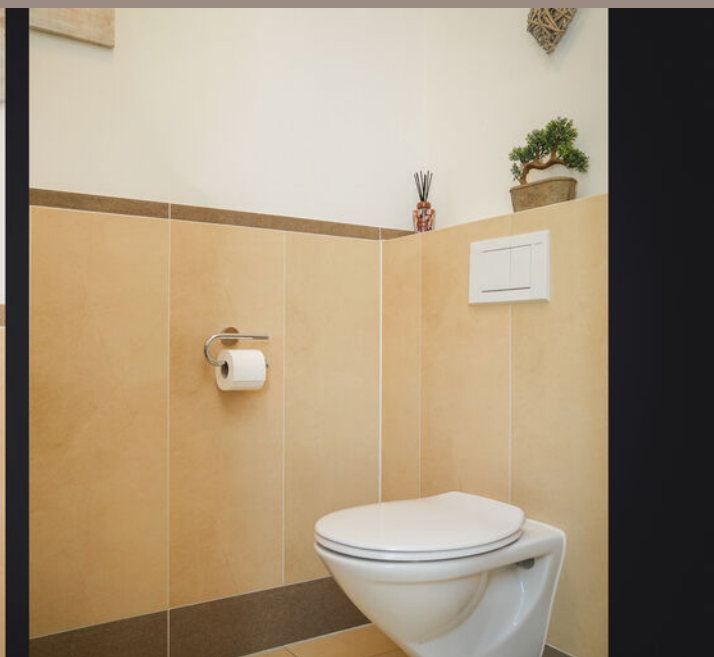
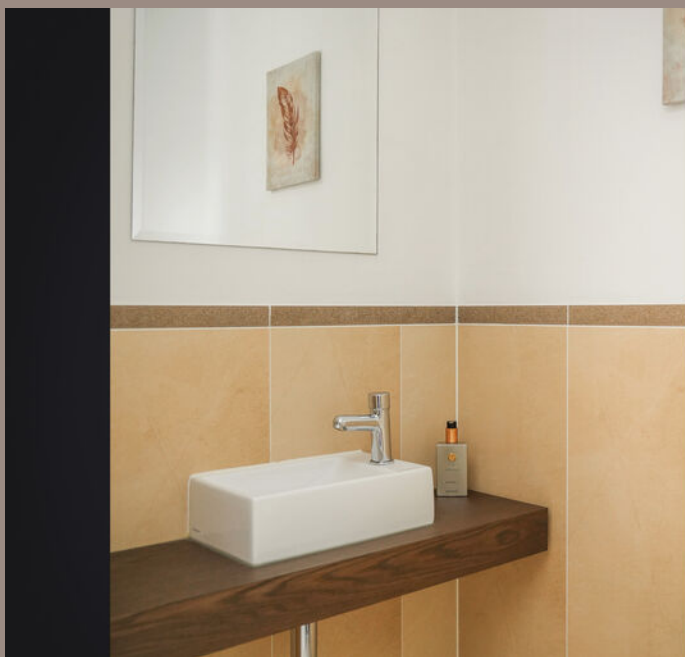
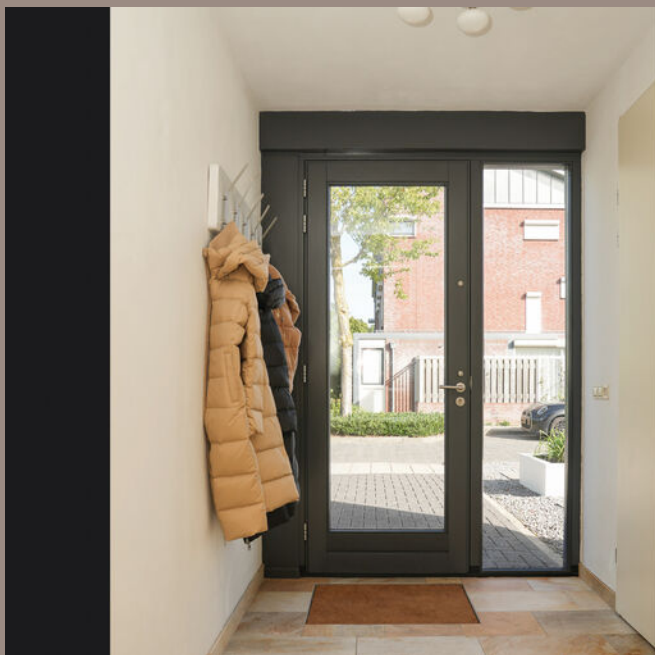






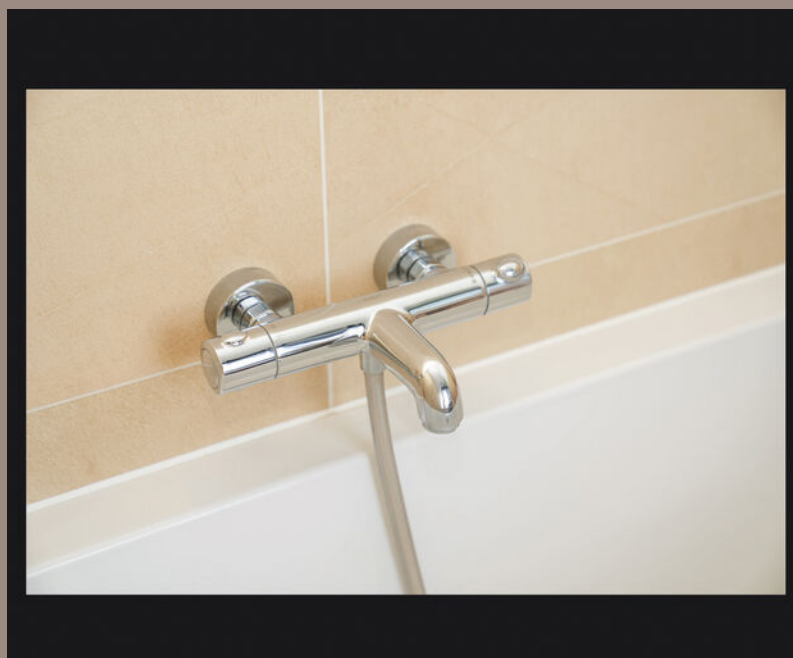
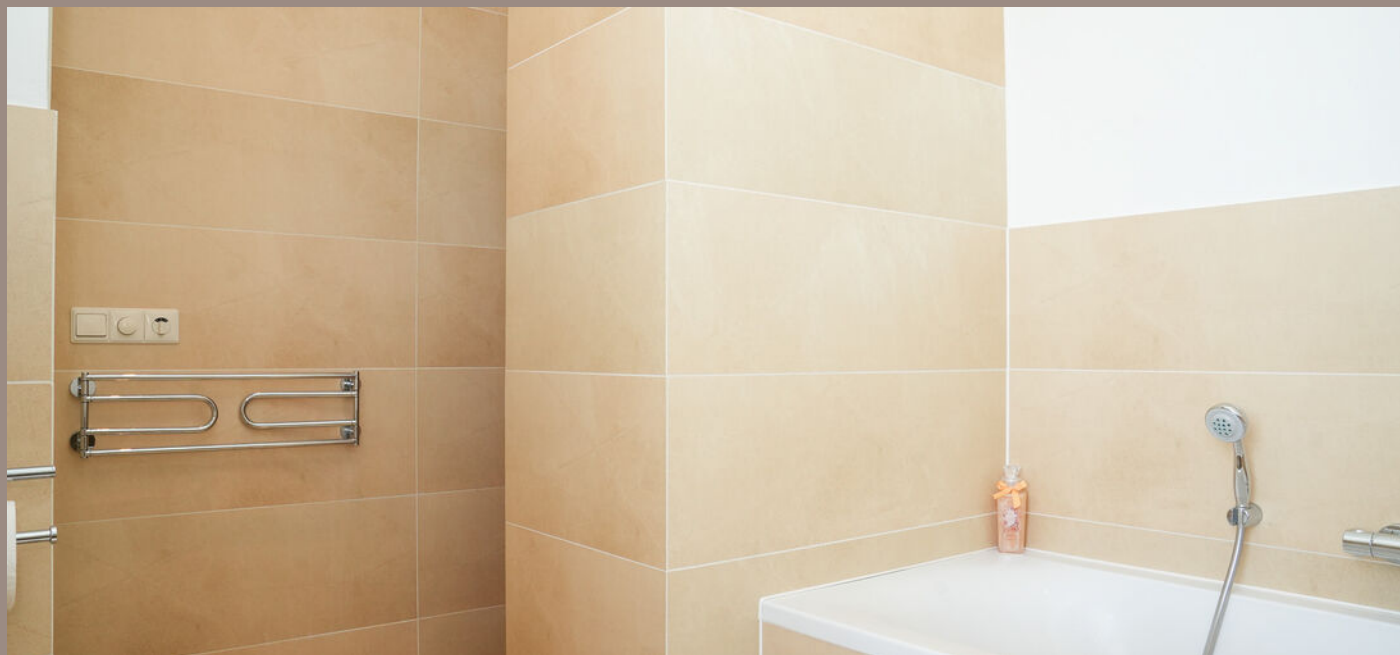




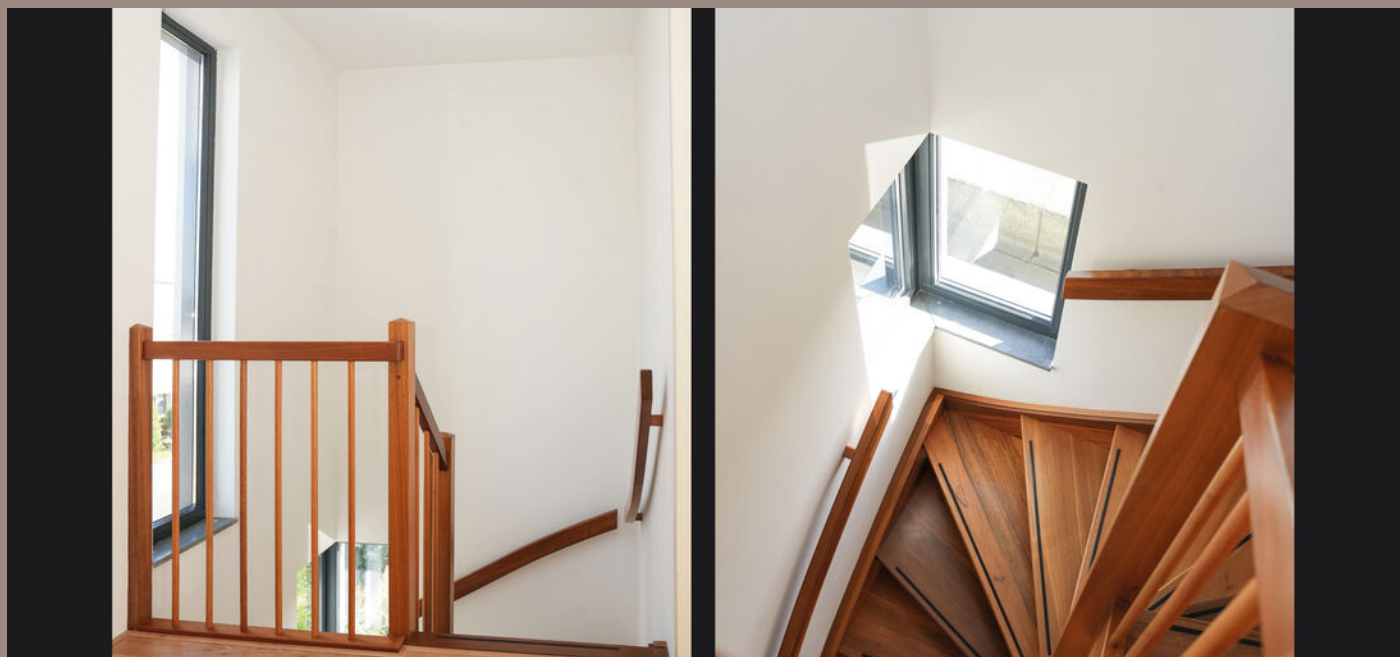


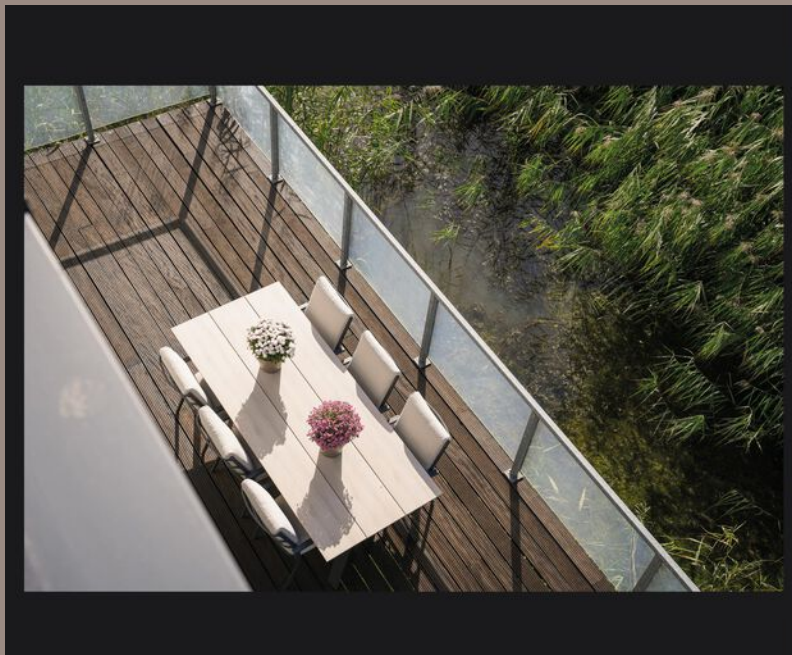
























PLATTEGROND -



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND -



De plattegronden zijn door Maltipos geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© Maltipos.nl

PLATTEGROND -



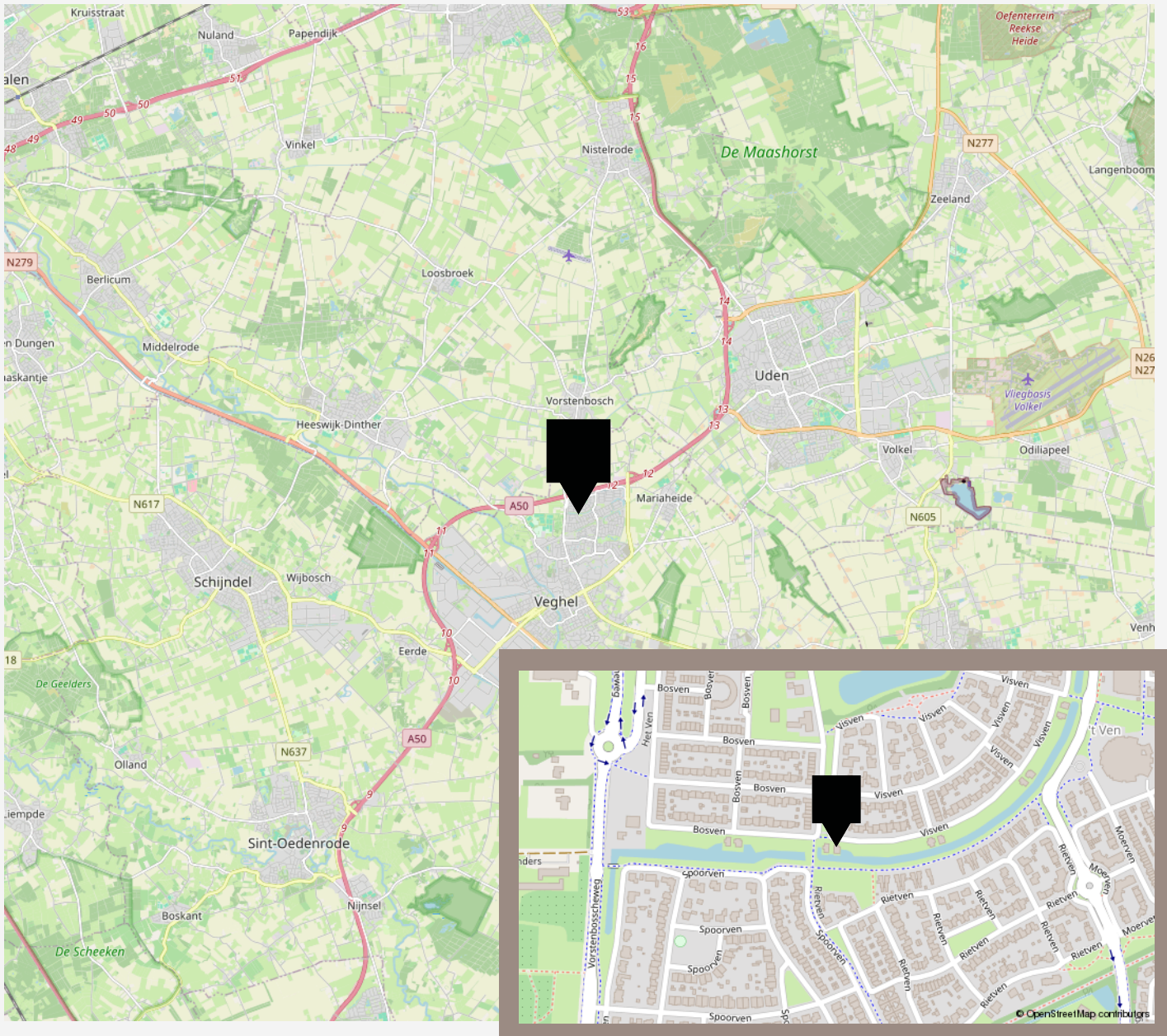
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND -



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

LOCATIE OP KAART



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, hypotheek, 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.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl