



VRIJSTAAND WONEN MET LUXE & COMFORT
VLIJMEN, MORTELWEG 28

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Leefruimte:	229 m ²
Woonoppervlakte:	192 m ²
Perceeloppervlakte:	479 m ²
Bouwjaar:	2017

- ✓ Comfortabel wonen met het buitenleven binnen handbereik;
- ✓ Een duurzaam thuis, klaar voor de toekomst;
- ✓ Ruime, lichte leefruimtes, warme sfeer;
- ✓ Hoogwaardige afwerking, oog voor detail;
- ✓ Grote garage (20 m²), serre (27 m²) en luxe kapschuur (23 m²).



WELKOM AAN DE MORTELWEG 28 TE VLIJMEN

Aan de Mortelweg, op één van de mooiste locaties van Vlijmen, staat deze sfeervolle vrijstaande woning uit 2017. Hier woon je aan de rand van het dorp met prachtig vrij uitzicht over de weilanden, in een woning die van alle gemakken is voorzien en tot in de puntjes is afgewerkt. De woning heeft een royale living met houtkachel, een luxe open woonkeuken met kookeiland, een grote, afsluitbare serre, 3 slaapkamers, een moderne badkamer, een inpandige garage met extra bijkeuken en een fraai aangelegde tuin met serre en luxe buitenverblijf. Hier geniet je het hele jaar door van rust, ruimte en comfort. De woonoppervlakte is 192 m², de totale leefruimte is 229 m² inclusief de garage/berging en de serre, nog exclusief de bergzolder van 24 m² en de kapschuur van 23 m².

De ligging is ideaal: rustig aan een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer. Je woont hier midden in het groen, aan de rand van 'Het Geerpark'. De sfeer is rustig en vriendelijk, vooral 's ochtends hoor je de vogels fluiten. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportaccommodaties, zijn te vinden in het nabijgelegen omgeving. Ook Haarsteeg, Heusden, Drunen en Den Bosch liggen op korte afstand. Dat is praktisch, zeker met het oog op het voortgezet en hoger onderwijs, het Jeroen Bosch Ziekenhuis en natuurlijk de levendige, bourgondische binnenstad. De uitvalswegen A59 en A2 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.





ENTREE

Bij binnenkomst vallen direct de ruime opzet en het strakke afwerkingsniveau op.

De prachtige tegelvloer met vloerverwarming in de hal zorgt al bij binnenkomst voor een warme en uitnodigende sfeer. Het hoge plafond en het vele daglicht creëren een ruimtelijk en open gevoel.

Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer toegankelijk. De combinatie van modern comfort en sfeervolle details maken deze entree tot een stijlvol visitekaartje van het huis.





WOONKAMER

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen, te ontspannen en genieten. Centraal in de ruimte zorgt een sfeervolle houtkachel voor warmte en gezelligheid, ideaal voor de langere avonden thuis.

De strakke wand- en plafondafwerking in combinatie met de natuurstenen vloer en vloerverwarming geven de woonkamer een moderne en warme uitstraling.

Via openslaande deuren staat de woonkamer in irecte verbinding met de serre, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Een comfortabele en stijlvolle leefruimte met oog voor detail.

Vanuit de keuken zijn de grote en hoge garage (5,80 bij 3,50 meter) met daarnaast de wasruimte direct bereikbaar.

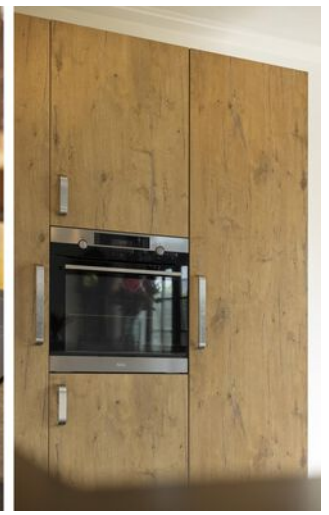










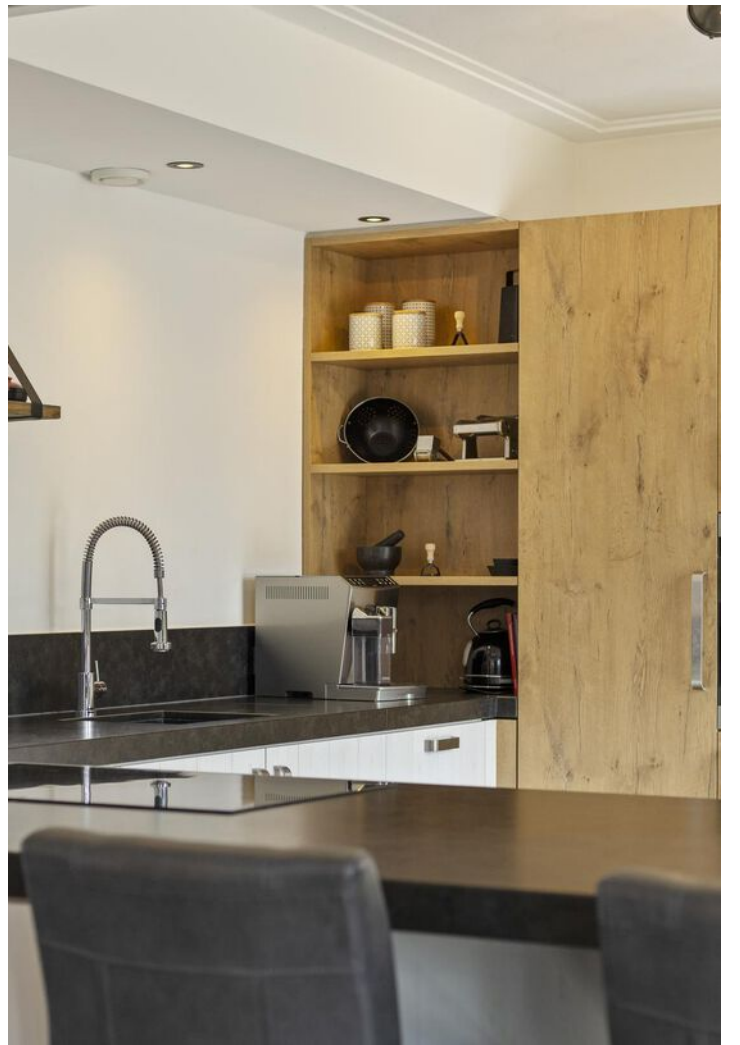


KEUKEN

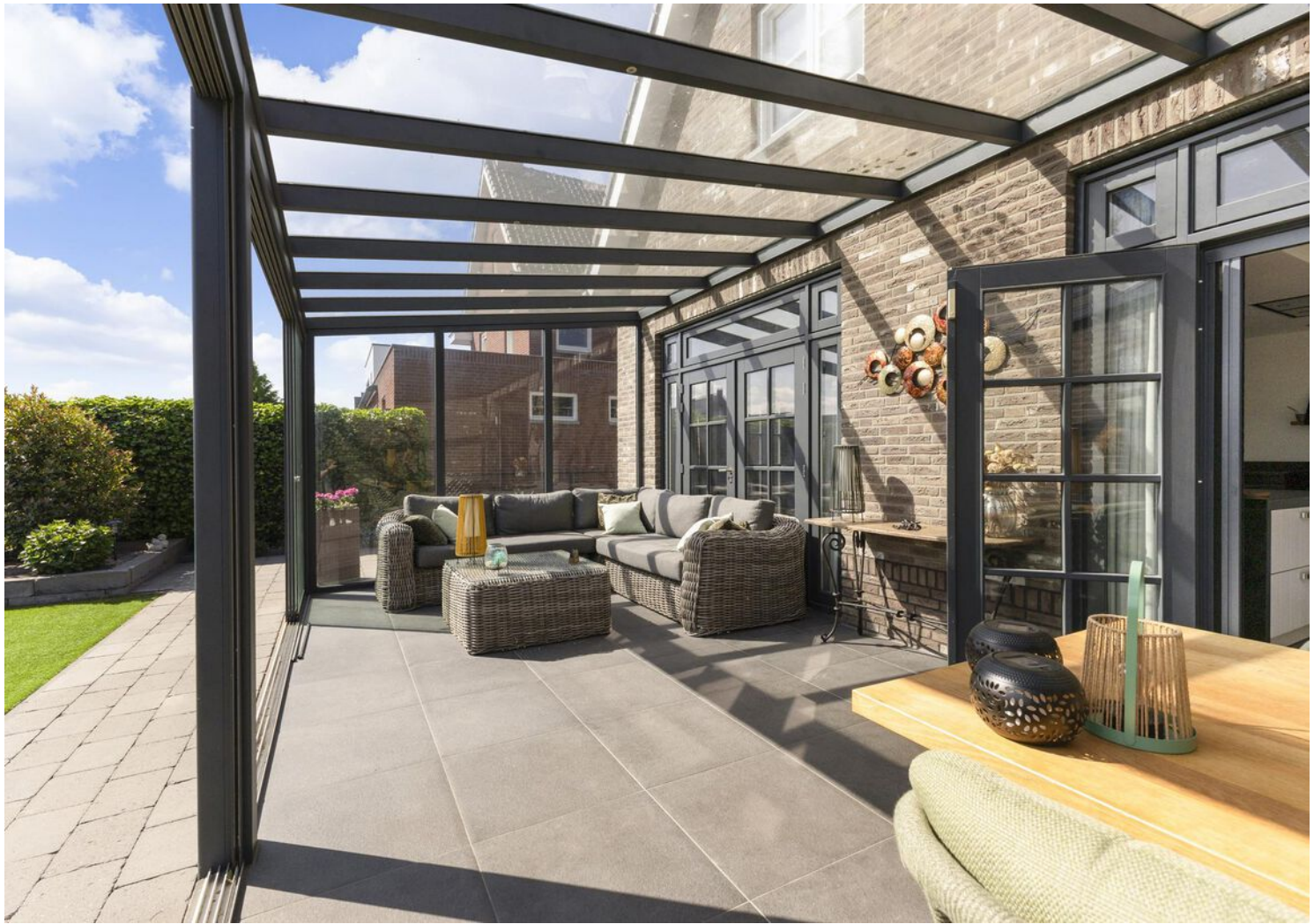
De moderne woonkeuken vormt het kloppend hart van deze woning. Dankzij de royale opzet met kookeiland is er volop ruimte om samen te koken, te borrelen en genieten. De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een oven, grote koelkast, separate vriezer en een vaatwasser.

De combinatie van strakke lijnen, warme materialen en veel werkruimte maakt dit een plek waar koken en samenzijn centraal staan. Dankzij de openslaande deuren staat de keuken direct in verbinding met de serre en de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.











TUIN

De fraai aangelegde tuin is ontworpen met oog voor rust, comfort en gezelligheid. Dankzij de ligging op het ruime perceel geniet u volop van de zon, terwijl volwassen beplanting en meerdere terrassen zorgen voor sfeer en privacy.

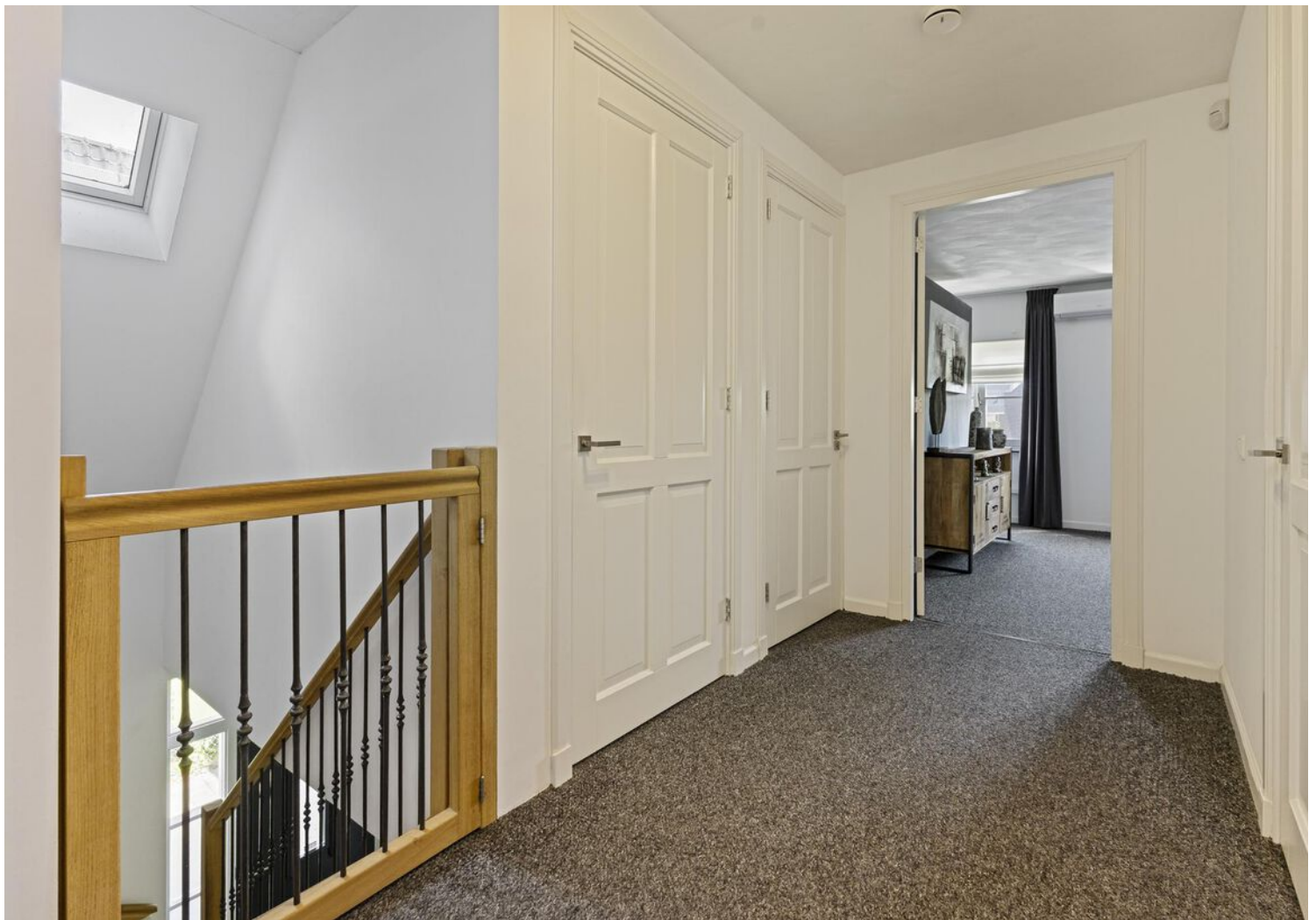
Aan de tuinzijde van de woning is een royale serre met glazen schuifwanden gerealiseerd: een overdekte buitenruimte waar u het hele jaar door heerlijk kunt zitten. Achter in de tuin staat een kapschuur, sfeervol en ingericht als volwaardige buitenkamer met een eethoek, comfortabele loungeset, televisie en glazen schuifwand. De aangrenzende berging biedt praktische opbergruimte.











EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie royale slaapkamers met een verzorgde afwerking. De master bedroom is bijzonder ruim opgezet en beschikt over een eigen inloopkast én directe toegang tot de garderoberuimte, wat het gevoel van luxe compleet maakt.

De badkamer is comfortabel en praktisch ingericht met een heerlijk ligbad, een ruime inloopdouche met glazen wand en een stijlvol dubbel wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam geniet deze ruimte van daglicht en natuurlijke ventilatie.

Op de overloop bevinden zich bovendien een separate toiletruimte en de c.v-ruimte met de warmtepomp en extra opbergruimte.

De grote bergzolder is middels een vlizotrap bereikbaar.



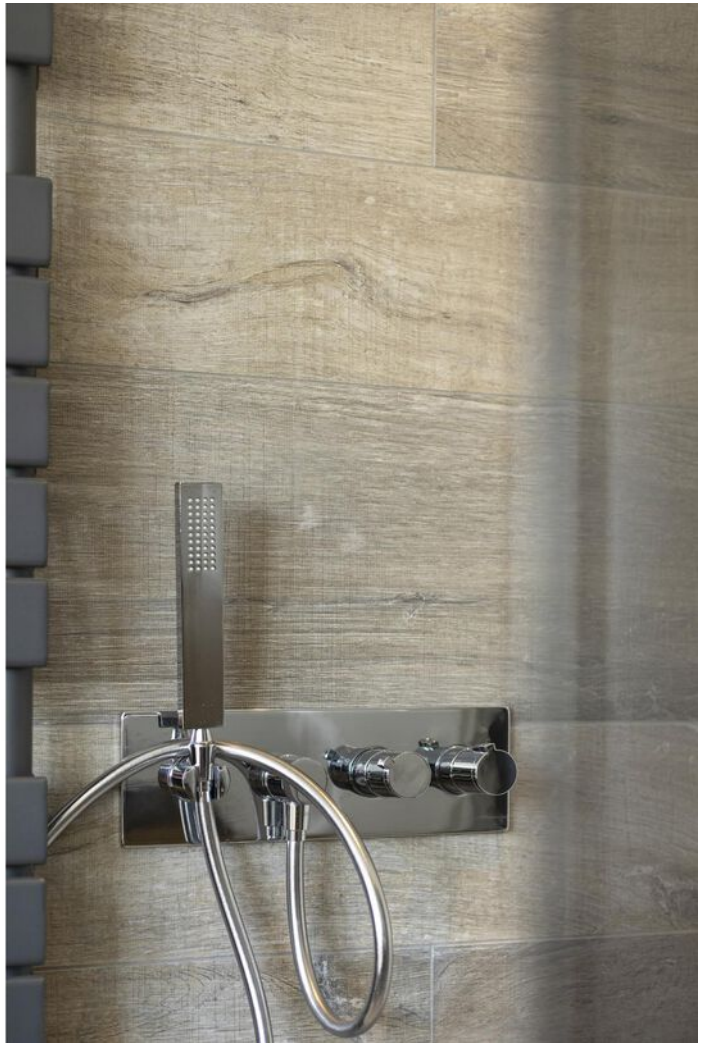














FIJN OM TE WETEN:

Bouwjaar 2017: de woning is modern gebouwd, goed onderhouden en verkeert in een uitstekende staat.

Volledig energie neutraal: voorzien van onder andere een warmtepomp, uitstekende isolatie en zonnepanelen, wat resulteert in energielabel A++.

Comfortabele vloerverwarming: de gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige tegelvloer met vloerverwarming voor een aangenaam binnenklimaat.

Tuin met serre: de zonnige tuin biedt meerdere terrassen, een royale serre met glazen schuifwanden en een sfeervol ingerichte kapschuur met berging.

Unieke ligging: gelegen aan een rustige straat aan de rand van Vlijmen, met vrij uitzicht over de landerijen én op korte afstand van het centrum en 's-Hertogenbosch.



WONEN IN GEERPARK

Geerpark is een unieke, duurzame woonwijk aan de rand van Vlijmen waar groen en gemeenschap samenkomen. Hier vindt u circa 800 woningen, van zelfbouwhuizen tot projectwoningen, omringd door parkachtige lanen, boomgaarden en waterrijke natuur. De wijk is gasloos en Nul-op-de-Meter, en geldt als een van de meest duurzame woonwijken van Nederland.

Slimme oplossingen, zoals de Waterslinger en waterafvoer via de wegen, zorgen dat regenwater natuurlijk wordt verwerkt, waardoor bewoners nooit wateroverlast in de tuin ervaren. Het vele groen draagt bij aan verkoeling en biodiversiteit.

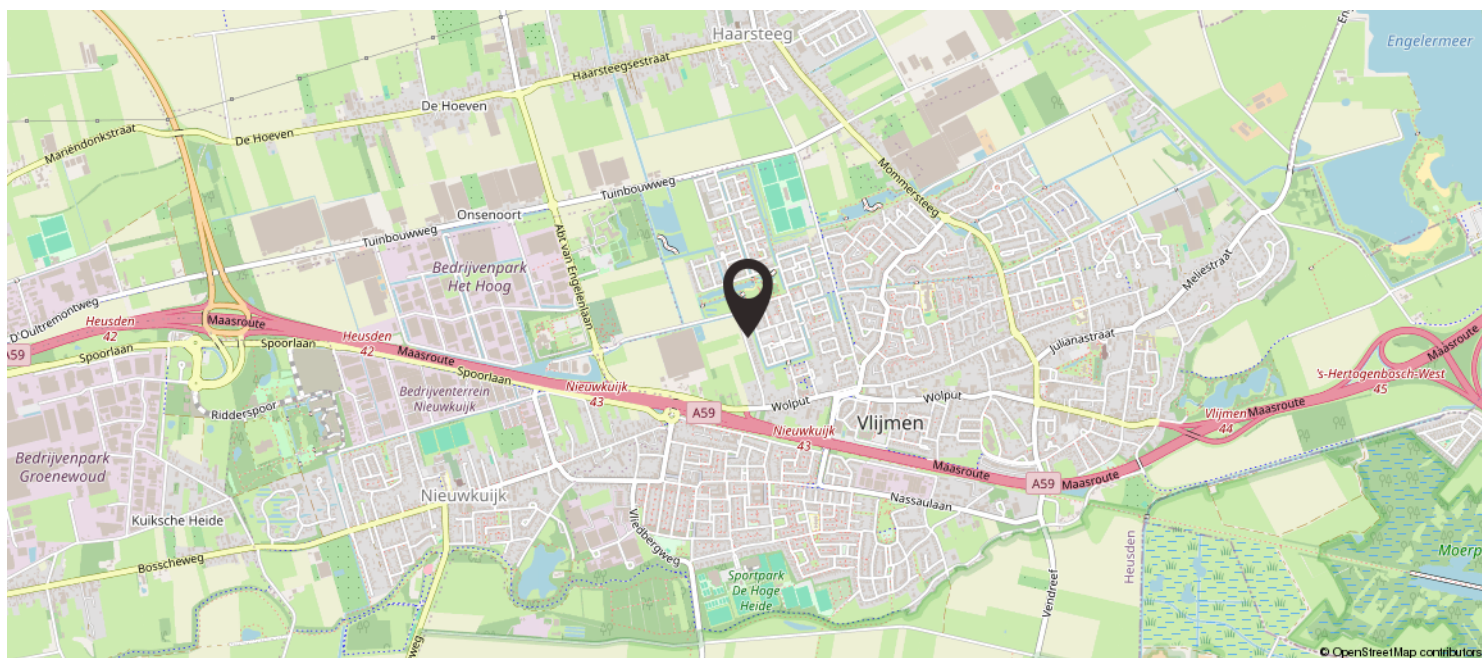
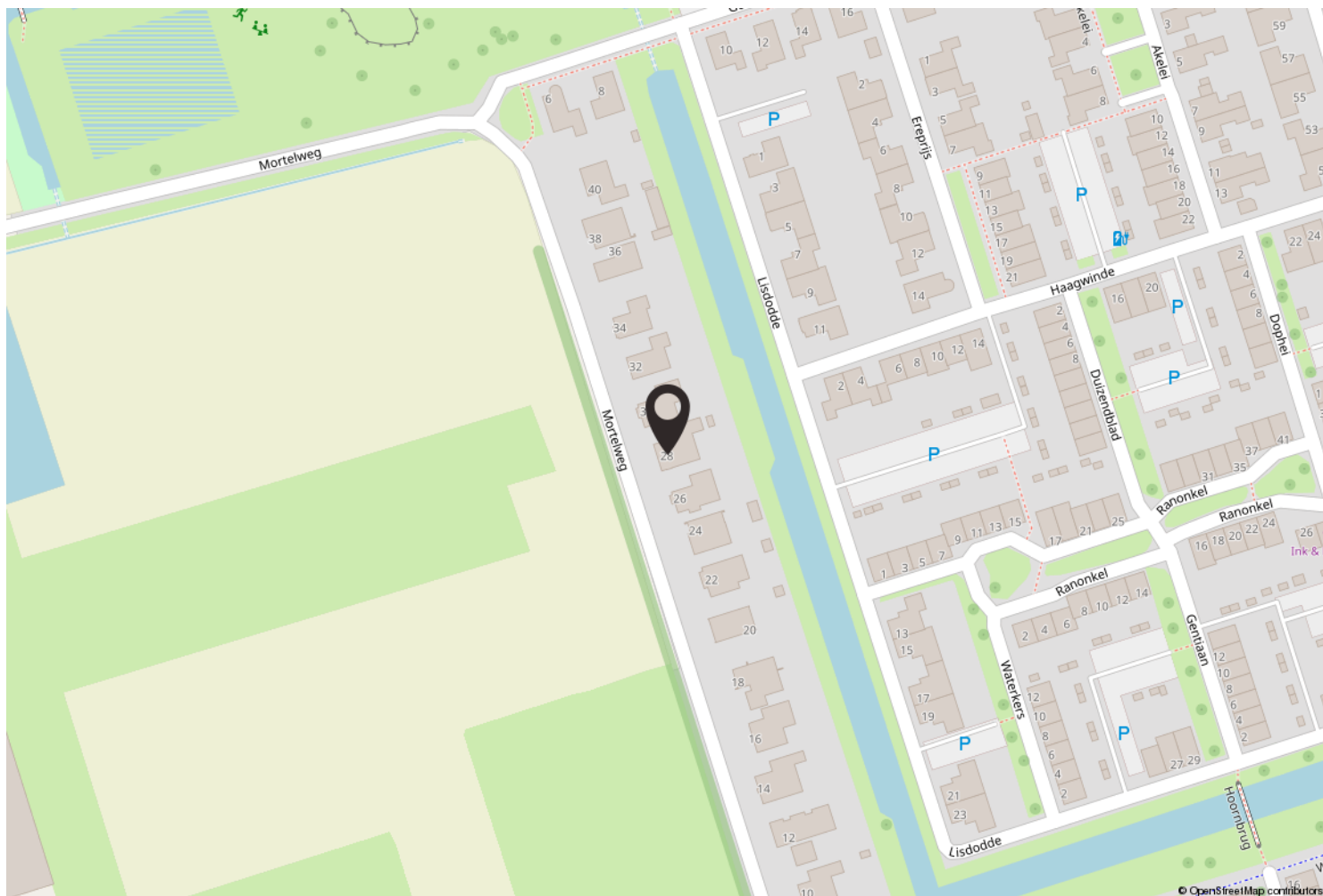
Ook de sociale betrokkenheid is groot: bewoners organiseren samen activiteiten, houden de wijk schoon met de ZAP-groep en onderhouden de fruitbomen met hun eigen groenbrigade. In het midden van het park ligt Morgenland, een gezellige ontmoetingsplek voor buurtbewoners.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Mortelweg 28, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

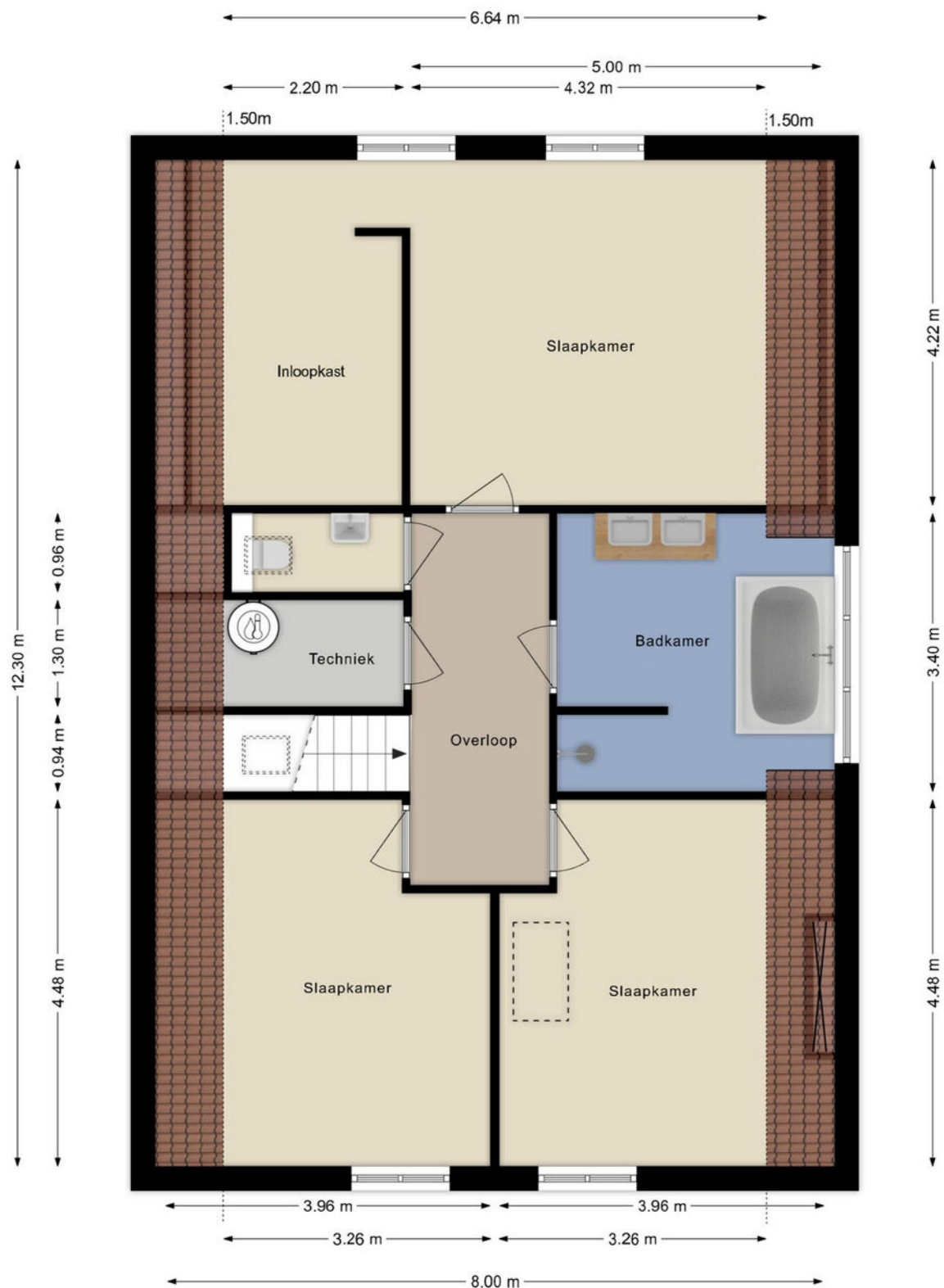


Begane grond
Mortelweg 28, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

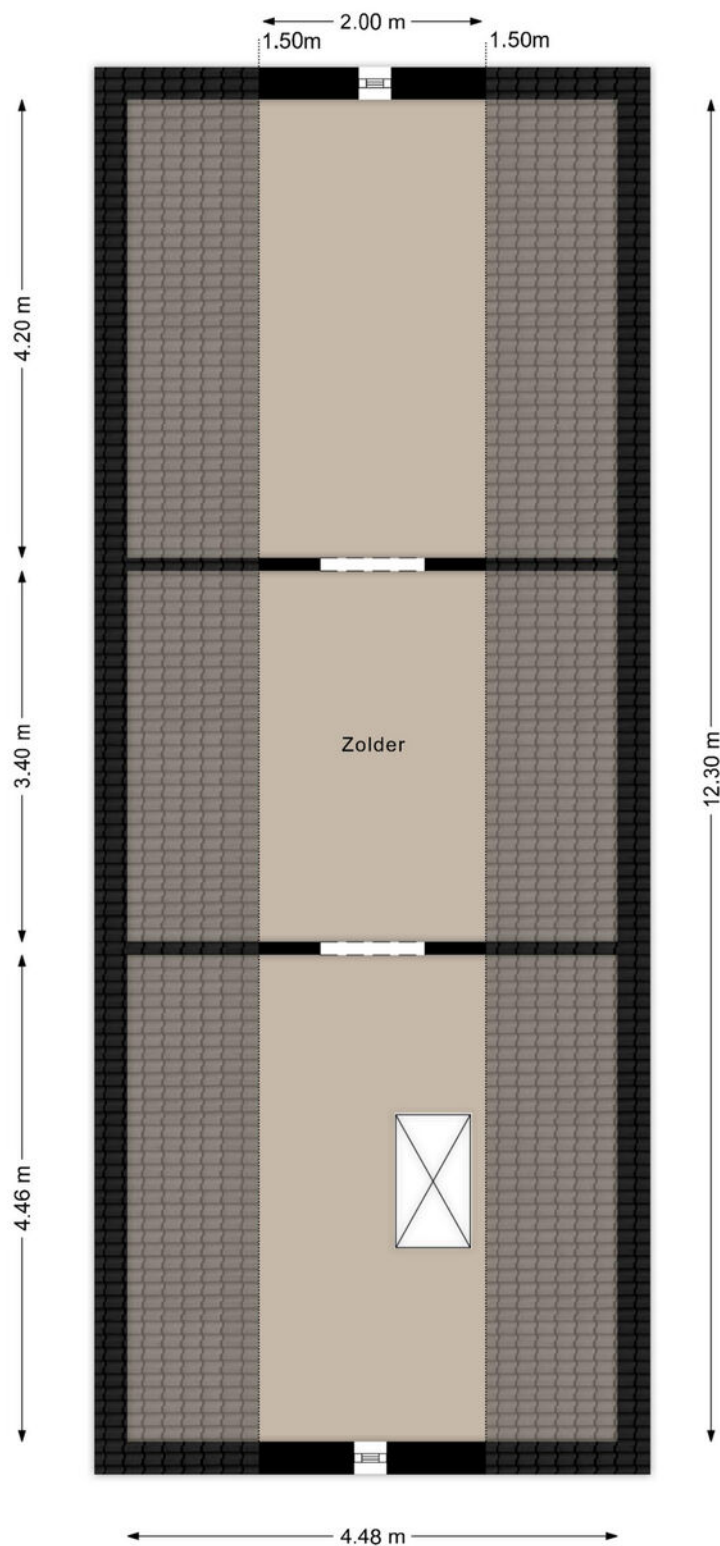


Eerste verdieping
Mortelweg 28, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

ZOLDER



Zolder
Mortelweg 28, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

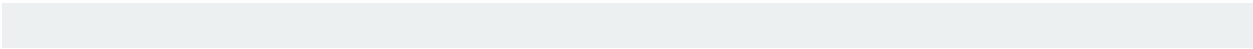
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast slaapkamer 1	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl