



**LUXE, MODERNE, VERDUURZAAMDE VRIJSTAANDE WONING
GEFFEN, ELZENDREEF 42**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 732 m³
Woonoppervlakte: 171 m²
Perceeloppervlakte: 417 m²
Bouwjaar: 1982

- ✓ Verduurzaamd en gemoderniseerd;
- ✓ Hoogwaardige en luxe afwerking;
- ✓ Verwarmde serre met buitenkeuken;
- ✓ Sauna met neveldouche en jacuzzi;
- ✓ Drie ruime slaapkamers en een tweede verdieping met mogelijkheid tot meerdere slaapkamers;



WELKOM BIJ DEZE HOOGWAARDIG AFGEWERKTE WONING IN GEFEN

Aan werkelijk alles is gedacht in deze compleet gemoderniseerde en verduurzaamde woning. Van een nieuw dak met 25 zonnepanelen en dakisolatie tot vernieuwde kozijnen met HR++(+) glas en maar liefst 4 airco-units die kunnen koelen én verwarmen. Binnen tref je een stijlvolle lesteenvloer met vloerverwarming, een luxe keuken en badkamer, maatwerk meubilair, Philips Hue-verlichting en een slimme indeling met ruimte voor werk, hobby en gezin. Aan letterlijk alle details is hier gedacht!

Buiten is het minstens zo indrukwekkend: een onder architectuur aangelegde tuin met jacuzzi, sauna (voorzien van vloerverwarming, neveldouche en wifi tot nieuwe kozijnen en een sedumdak), een buitenkeuken onder de afsluitbare overkapping met verwarming én volledige privacy. Alles keurig afgewerkt en tot in de puntjes verzorgd. Hier woon je niet alleen; je geniet, in alle seizoenen.



INDELING

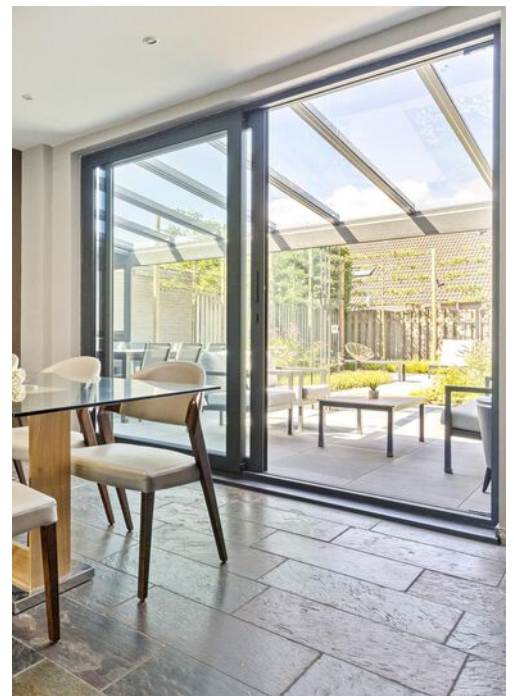
Links van de woning bevindt zich een berging met doorgang naar de tuin. Rechts ligt een royale oprit met ruimte voor twee auto's, grenzend aan de garage met wallbox voor het opladen van een elektrische auto.

De ruime entree vormt een stijlvolle binnenkomst en biedt toegang tot het toilet, volledig op maat ontworpen; hardhouten design wastafelmeubel, mengkraan en wasbak, inbouwtoilet met bijpassend maatwerk kastje, en een subtiel in de muur geïntegreerde verwarming, een combinatie van comfort en verfijnd vakmanschap. In de entree is ook de compleet vernieuwde meterkast geplaatst, uitgerust met een uitgebreide groepenkast. Onder de deurmat bevindt zich tevens de Aquacell waterontharder, inclusief een slimme splitsing voor de tuin, zodat de beplanting besproeid wordt met normaal leidingwater.

Verder vind je in de entree een garderobenis voor jassen, de trapopgang naar de eerste verdieping en de deur naar de living.







LIVING & KEUKEN

De stijlvolle leistenen vloer met vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond en vormt de basis voor de sfeervolle en comfortabele living. Dankzij de grote raampartijen en de vernieuwde schuifpui (voorzien van HR+++ glas) naar de overkapping, geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op het buitenleven.

De verlichting in huis is aangesloten op het Philips Hue-systeem en is zowel via de smartphone als met schakelaars te bedienen; luxe en gemak gaan hier hand in hand.

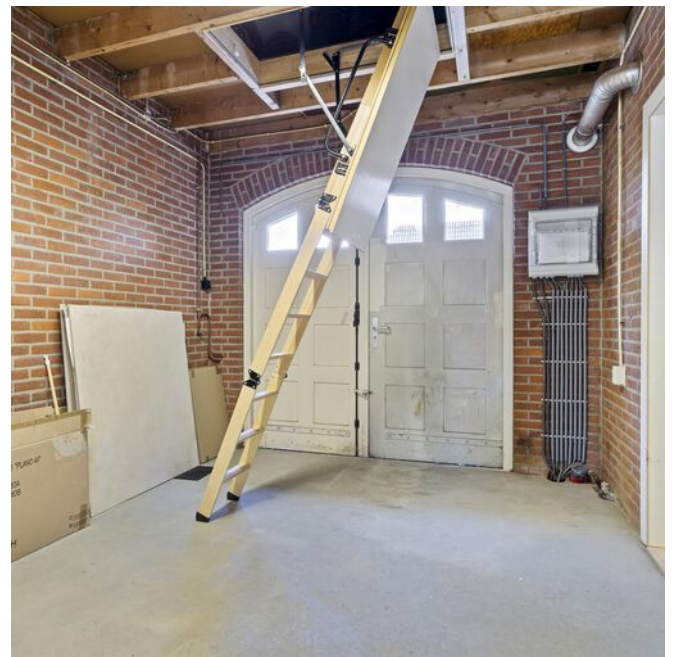
De semi-open keuken is volledig vernieuwd en uitgerust met inbouwapparatuur: een combi-magnetron, oven, kookplaat, vaatwasser en een mengkraan met close-in-boiler. Tevens is er plintverwarming aanwezig welke de ruimte verwarmt door middel van warme lucht. Ook hier is gedacht aan sfeer én functionaliteit. Er is een nieuw kozijn met schuifraam wat zorgt voor extra daglicht en een directe verbinding tussen keuken en tuin.











BIJKEUKEN & GARAGE

Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met wasbak en mengkraan, een op maat gemaakte kast, met ruimte voor de wasmachine en droger, droogrek voor kleding en extra bergruimte.

Vanuit de bijkeuken is de in pandige garage bereikbaar. Deze beschikt over een vlizotrap naar extra opbergruimte, een aparte technische ruimte voor de vloerverwarmingspomp én een eigen meterkast voor de tuin en sauna.



EERSTE VERDIEPING

Ook deze verdieping is met zorg aangepakt. De volledige vloer is geëgaliseerd en afgewerkt met een strakke PVC-vloer die zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

De drie ruime slaapkamers hebben elk hun eigen karakter en pluspunten. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte slaapkamer, momenteel in gebruik als thuishkantoor met prachtig uitzicht richting de weilanden. Aan de achterzijde ligt de royale ouderlijke slaapkamer, voorzien van maatwerk kledingkasten én een bijpassend, op maat gemaakt hoofdbord; comfort en stijl in harmonie.

De derde slaapkamer, beschikt over een praktische inbouwkast en een dakkapel die voor extra ruimte en licht zorgt. De recent vernieuwde badkamer is een echte eyecatcher: volledig op maat gemaakt met vloerverwarming, hardhouten badkamermeubels, zorgvuldig gekozen materialen en een warme, sfeervolle verlichting in zowel muren als plafonds. Ook hier is over elk detail nagedacht.









TWEEDE VERDIEPING

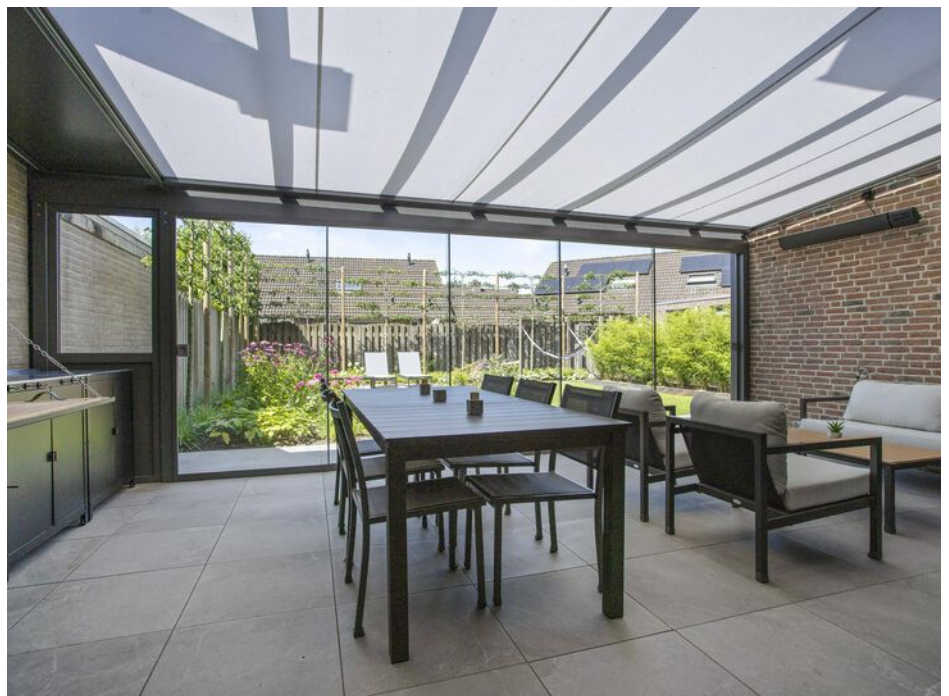
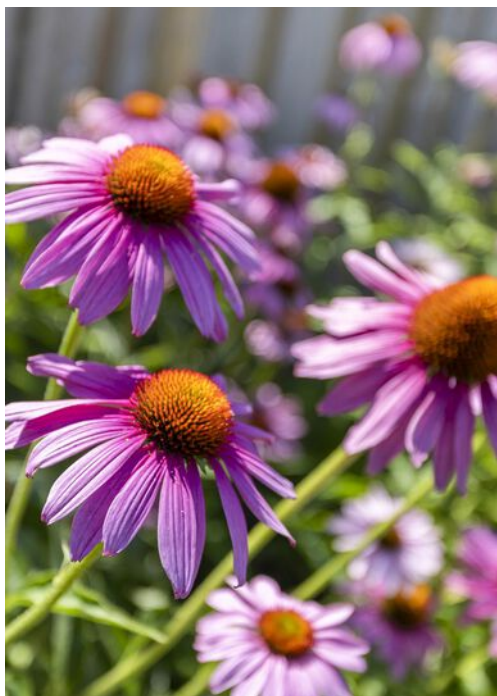
De tweede verdieping is nog een leeg canvas, klaar om naar eigen wens afgewerkt te worden. De vloer ligt al klaar om gelegd te worden. Recent is er een nieuw dakraam geplaatst: een Velux Cabrio balkonvenster, dat eenvoudig kan worden omgevormd tot een klein balkon.

In 2022 is de oude cv-ketel verwijderd en is op een nieuwe praktische plaats de nieuwe cv-ketel geplaatst.

TUIN EN BUITENRUIMTE

De tuin is zowel via de woonkamer, bijkeuken en via de zijkant van de woning toegankelijk, de serre voelt als een natuurlijke verlenging van de leefruimte binnen. De overkapping met extra dik gehard glas vormt een perfecte overgang en biedt het hele jaar door comfort dankzij de elektrische zonneschermen en terrasheaters. De op maat gemaakte buitenkeuken met ingebouwde braai maakt het plaatje compleet. Er is overal aan gedacht: van sfeervolle verlichting (onder andere met sensor en Philips Hue) tot een glazen schuifwand, waarmee je het buitenleven in elk seizoen kunt beleven. Vanuit de overkapping heb je toegang tot de berging en de rest van de tuin, die volledig onder architectuur is aangelegd.

De tuin is omringd door leibomen en een uitgebalanceerde beplanting, afgestemd op elk seizoen. Een irrigatiesysteem zorgt voor eenvoudig onderhoud en er zijn diverse terrassen, waaronder plek voor drie grote hangmatten. De tegels zijn dusdanig gelegd dat regenwater perfect wordt afgevoerd.









LUXE EN WELLNESS: FINSE SAUNA

Achter een natuurlijke bamboeafscherming, voor volledige privacy, bevindt zich de luxe Finse sauna met sedum dak. De sauna is voorzien van vloerverwarming, neveldouche, wifi en heeft HR+++ beglazing en vloerisolatie. Daarnaast is er een 5-persoons jacuzzi met alle denkbare luxe, zoals 76 jets, surround sound, sfeer- verlichting en wifi. Dankzij de laagbouw aan de achterzijde ervaar je hier een gevoel van ruimte, vrijheid en rust met uitzicht op de bamboe en lucht. De vrijstaande woning is vanaf de zijkant aan twee kanten bereikbaar, wat bijdraagt aan het gevoel van openheid en privacy.





AVOND IMPRESSIE



DETAILS

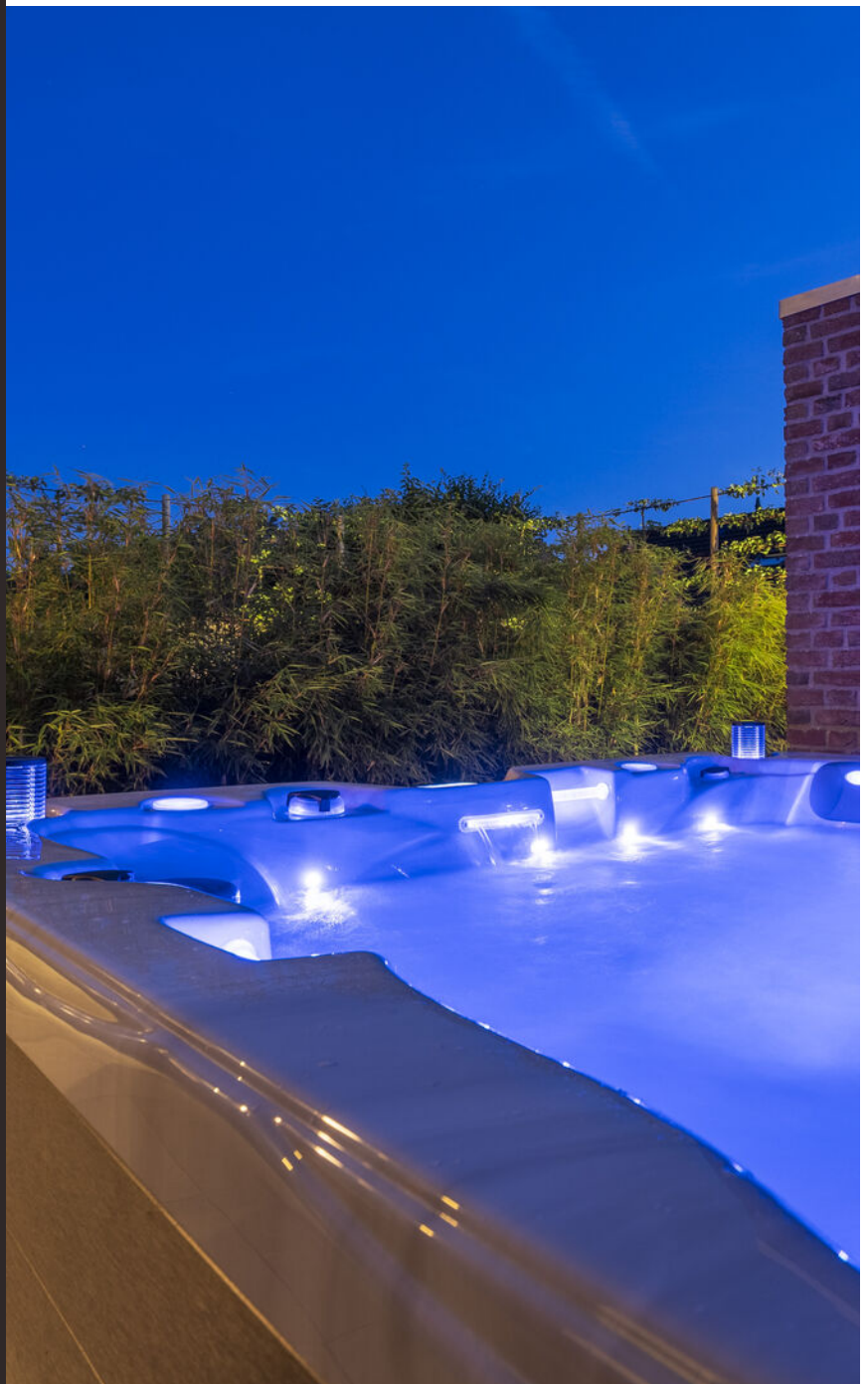
- Nieuwe voordeur;
- Nieuw custom made toiletruimte;
- Vernieuwde meterkast (3 fase);
- Aparte meterkast voor tuin/sauna;
- Waterontharder;
- Wallbox voor opladen auto;
- Nieuwe schuifdeur woonkamer;
- Nieuw keukenraam (schuif);
- Nieuwe deur in bijkeuken;
- Vloerverwarming beneden;
- Leisten vloer;
- Barbas houthaard;
- Philips Hue lichtsysteem;
- 4 airco's koelen+verwarmen;
- Tado systeem in huis voor verwarming;

- Vloer eerste verdieping PVC;
- Custom made badkamer met hard houten maatmeubels;
- Slaapkamer met op maat gemaakte kast, bedframe & hoofdbord;
- 3e slaapkamer voorzien van inbouwkast;

- Vloer tweede verdieping aanwezig, nog niet gelegd;
- Voorzien van Velux balkonvenster;
- C.V. Ketel 2022;
- Nieuwe mechanische ventilatie;
- 25x zonnepanelen met micro omvormers;

- Volledig vernieuwd en geïsoleerd dak;
- Nieuwe hemelwaterafvoer en boeiboorden;
- Recent buitenschilderwerk;
- Op maat gemaakte serre met dito buitenkeuken met 'Braai';
- Overkapping voorzien van gehard glas, zonwering en heaters;
- Tuin voorzien van irrigatiesysteem;
- Beplanting in tuin aangepast aan alle seizoenen.
- Tuinverlichting op basis van sensoren, Philips Hue en diverse stroompunten.

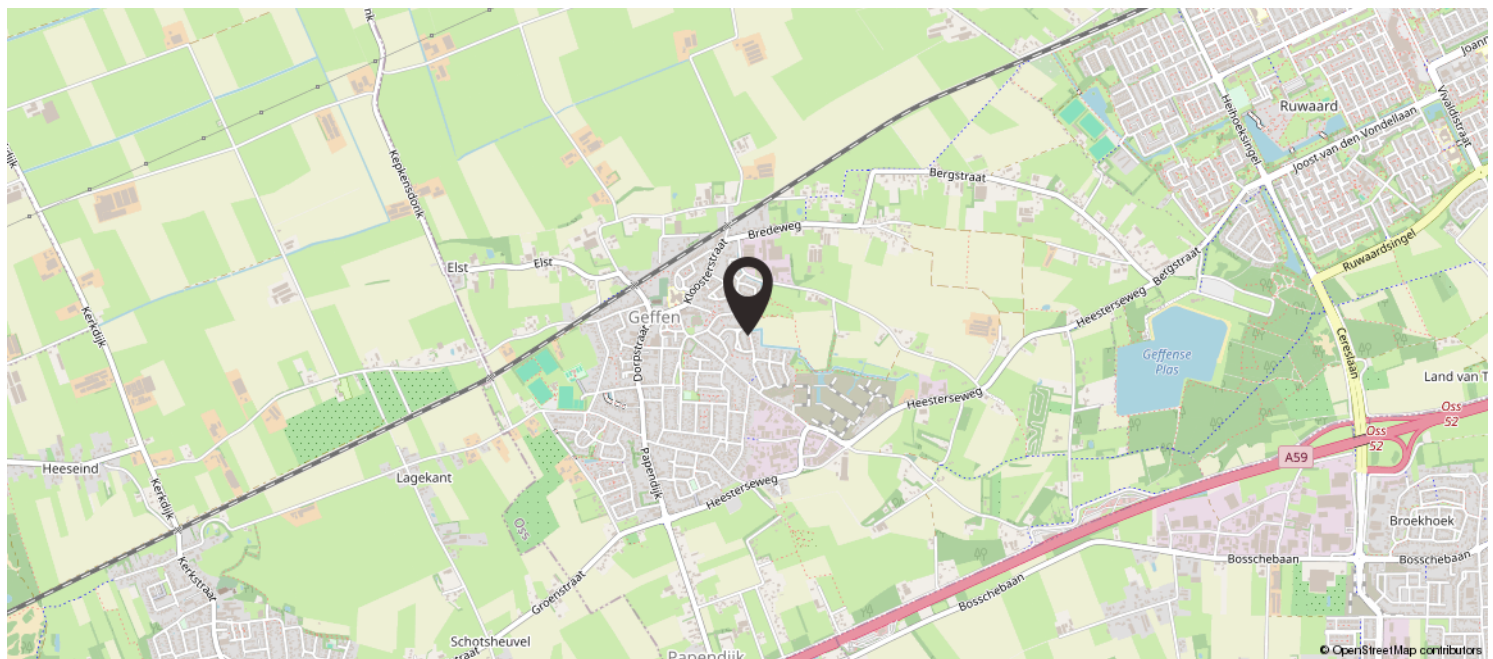
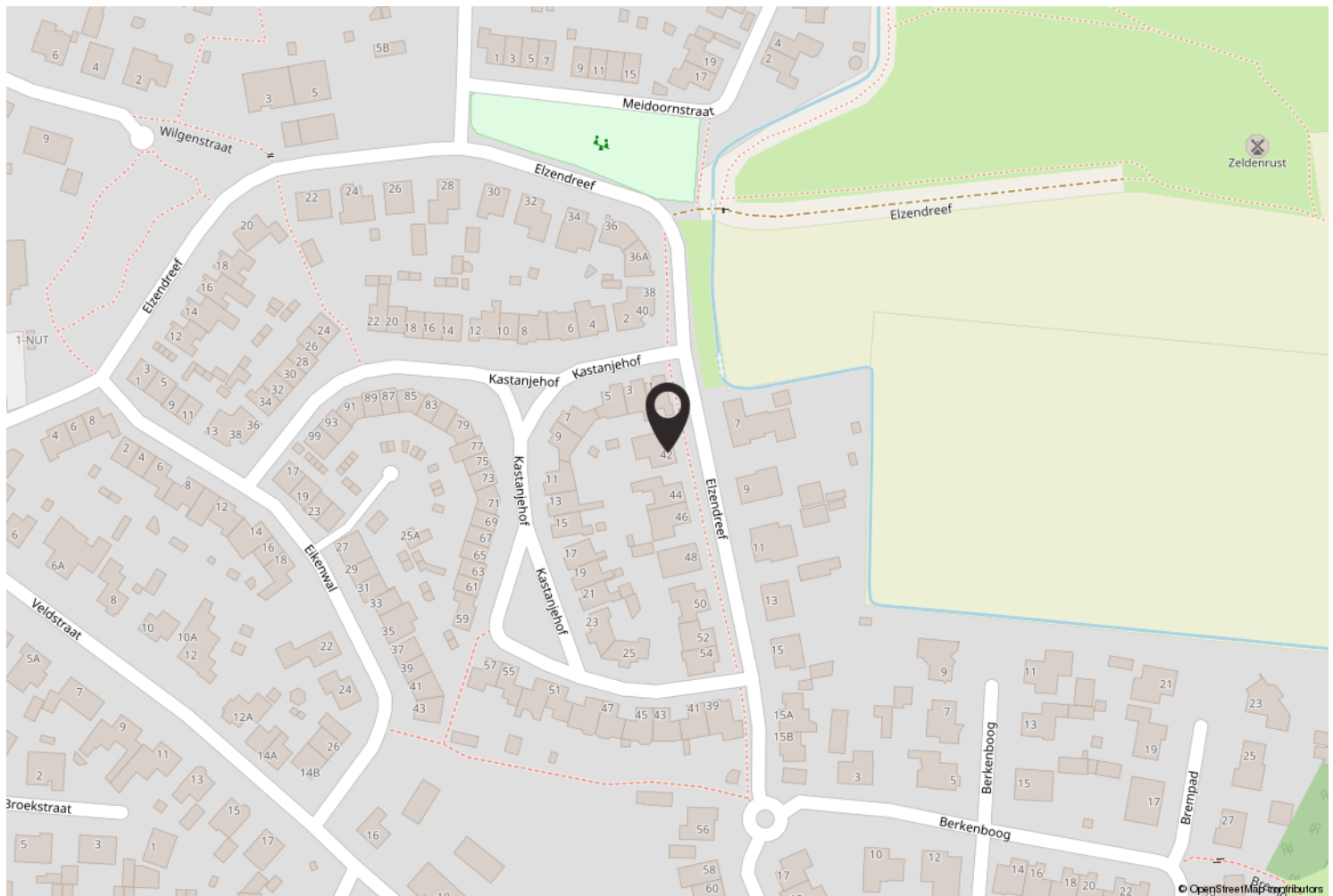
Deze woning is zorgvuldig gemoderniseerd waarbij aan alle gemakken gedacht is.





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
Elzendreef 42 - Geffen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

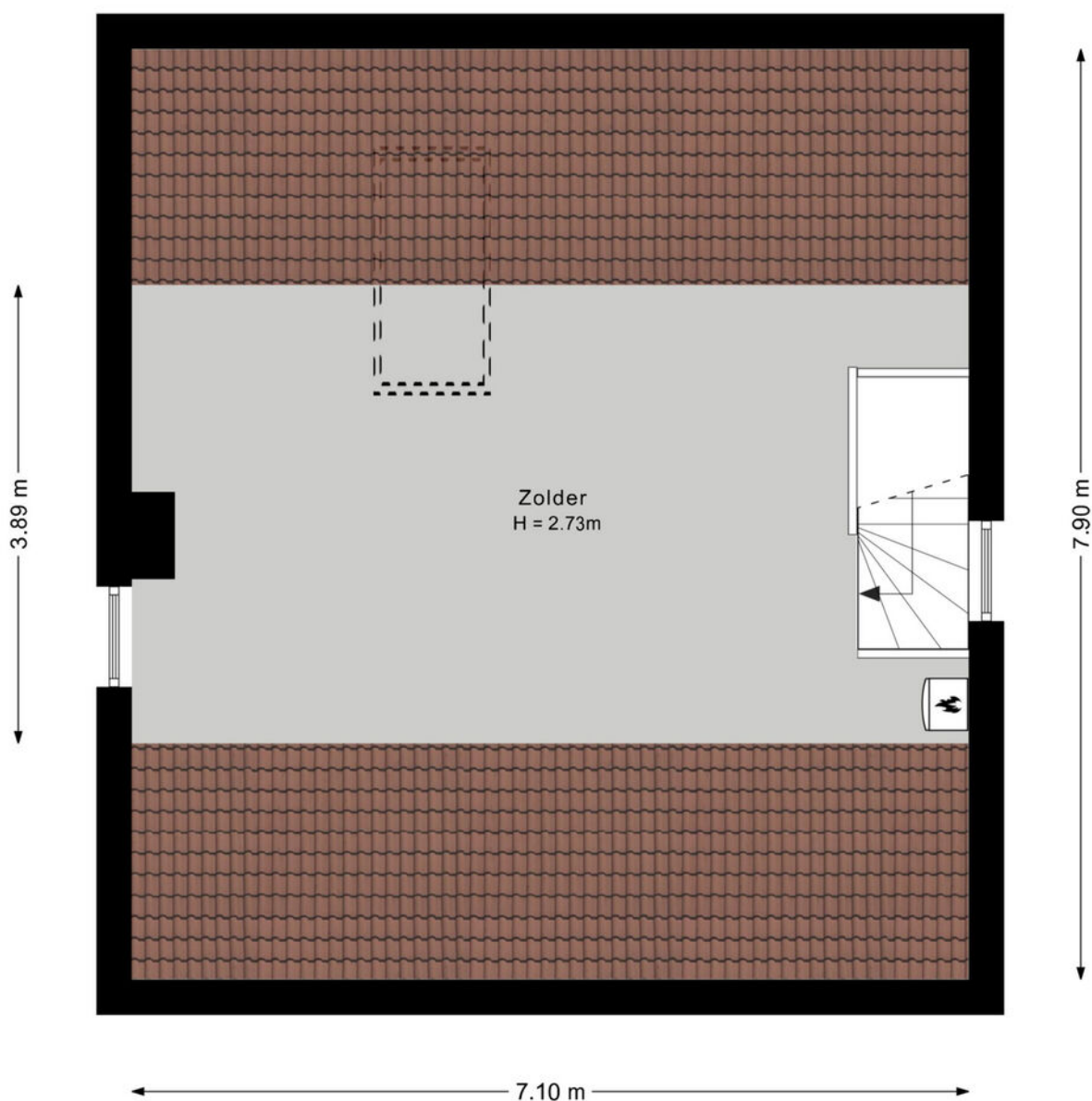
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Elzendreef 42 - Geffen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Elzendreef 42 - Geffen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hue lamps and spots + hue bridge			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Custom cabinets (bedrooms)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Veranda roller blinds	X		
- Custom shutters (dakkapel)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC floors	X		
- Extra PVC floors	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Dryer machine		X	
- Tado system set			X
- Washing machine		X	
- 4 x air conditioners	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Sauna and jacuzzi accessories	X		
Shower mist hose (sauna building)	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Custom cabinets	X		
- Custom wash basin	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Electric design radiator with remote controller	X		
- Mirror cabinet with lights	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto			X
	X		
Electric vehicle cable		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Electric heater (laundry room)	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator foil	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hammock poles	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Braai	X		
- Outdoor kitchen	X		

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

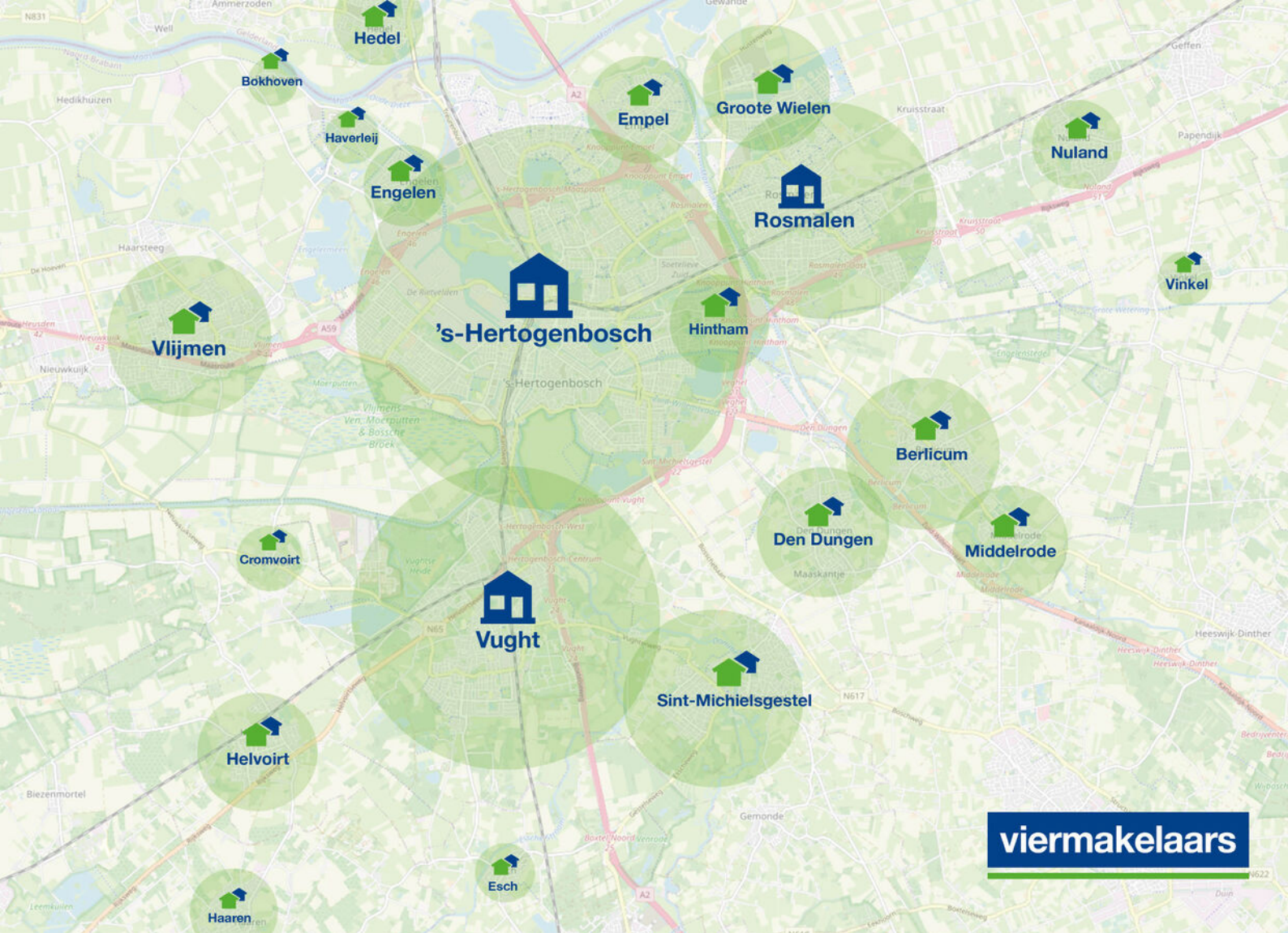
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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