

10+ MAKELAARS



WILHELMINASTRAAT 40, VLIJMEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 1170 m³
Woonoppervlakte: 300 m²
Perceeloppervlakte: 915 m²
Bouwjaar: 2000

Vraagprijs € 1.299.000,- k.k.

- ✓ luxe villa nabij alle voorzieningen
- ✓ dubbele garage
- ✓ zwembad
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ riante living
- ✓ energielabel A++

een exclusieve villa in Vlijmen

Een villa die voelt als uw eigen privé-resort. Stelt u zich voor: thuiskomen na een drukke dag, de auto op de oprit of in een van de twee garages, en binnenstappen in een woning die alles heeft wat je jezelf kan wensen. In deze exclusieve villa smelten comfort, luxe en beleving samen. De begane grond is recent high-end gerenoveerd. Een moderne keuken, voorzien van premium inbouwapparatuur en de riante eetkamer met tuindeuren naar de achtertuin vormen het kloppend hart van de woning. Hier kook je niet alleen, hier leef je. Er zijn twee zitkamers, één met een gezellige houtkachel en de andere staat in open verbinding met de tuin – waardoor binnen en buiten één geheel worden.

Boven vind je vijf ruime slaapkamers en twee badkamers – ideaal voor een gezin, logees of om

werk- en hobbyruimtes te creëren. Alles is met oog voor detail afgewerkt, zodat de woning instapklaar is voor de volgende fase in jouw leven..

En dan de buitenruimte – je eigen stukje vakantie aan huis. De tuin is fraai aangelegd, biedt volop privacy en is ingericht als wellness-oase. Een luxe zwemspas geeft je het beste van twee werelden: sportief trainen met eindeloos lange slagen, en daarna heerlijk ontspannen in het warme water met krachtige massagestralen. Er is een royale jacuzzi en er zijn zonnige terrassen – de perfecte plek voor zwoele zomeravonden met vrienden of rustige momenten jezelf.

De ligging behoort tot de mooiste van Vlijmen: een rustige, groene omgeving met volop ruimte en toch dicht bij het centrum, scholen en uitvalswegen.





Begane grond

Bij binnenkomst in deze prachtige woning word je direct verwelkomd door de royale entree met vide, die zorgt voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle eetkamer vormt het hart van de woning en beschikt over openslaande tuindeuren naar de achtertuin met overdekt terras – een heerlijke plek om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van een royaal, luxe keukenblok in L-vorm, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met achterdeur, ideaal voor extra bergruimte en toegang tot de tuin.

















Aan de voorzijde van de woning vindt u een gezellige zitkamer met houtkachel, perfect voor knusse avonden. Daarnaast is er een tweede zitkamer met fraai uitzicht op de achtertuin, die zich uitstekend leent als lees- of televisiekamer. De moderne taatsdeuren tussen de eetkamer en de zitkamers zorgen voor een stijlvolle en open verbinding tussen de ruimtes.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een strakke pvc-vloer voorzien van vloerverwarming, terwijl de zitkamer aan de voorzijde van de woning een extra charme krijgt door de warme houten vloer.















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop met een apart toilet en de deur waarachter de trap naar de tweede verdieping zit. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, waarvan er momenteel één in gebruik is als waskamer – praktisch en efficiënt ingericht. De grootste slaapkamer heeft een directe verbinding met de badkamer, die tevens bereikbaar is vanaf de overloop. De plafonds op deze verdieping zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwspots, wat de ruimtes een moderne en verzorgde uitstraling geeft.

De badkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen. Je vindt hier een groot ligbad, een riante inloopdouche en twee wastafels, waardoor er volop comfort en ruimte is om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.











Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je op een overloop waar de cv-ketel en warmtepomp zijn geplaatst. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers.

De grootste slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafel, ideaal voor logees of voor een tiener die hier over een eigen riante woonverdieping kan beschikken.









Buiten

De buitenruimte is een waar genot en combineert luxe met praktisch gemak. Je parkeert je auto op de eigen oprit, die afsluitbaar is met een elektrisch bedienbaar hek, en daarnaast is er een dubbele garage met elektrische deuren.

De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen, zodat je altijd een zonnige of juist beschutte plek vindt om te ontspannen. Vanuit het overdekte terras met glazen wanden kun je het hele jaar door genieten van de buitenlucht, ongeacht het weer. Via een handig achterom loop je gemakkelijk naar de zijkant van de woning. De tuin is rijk aan divers groen, waardoor je volop privacy ervaart en een natuurlijke, rustige sfeer ontstaat. Het hoogtepunt is het luxe zwembad, perfect heerlijk in te ontspannen op warme dagen. Dankzij de combinatie van verschillende terrassen, groen en water is de tuin zowel uitnodigend als veelzijdig – een plek voor ontspannen momenten en gezellige borrels.













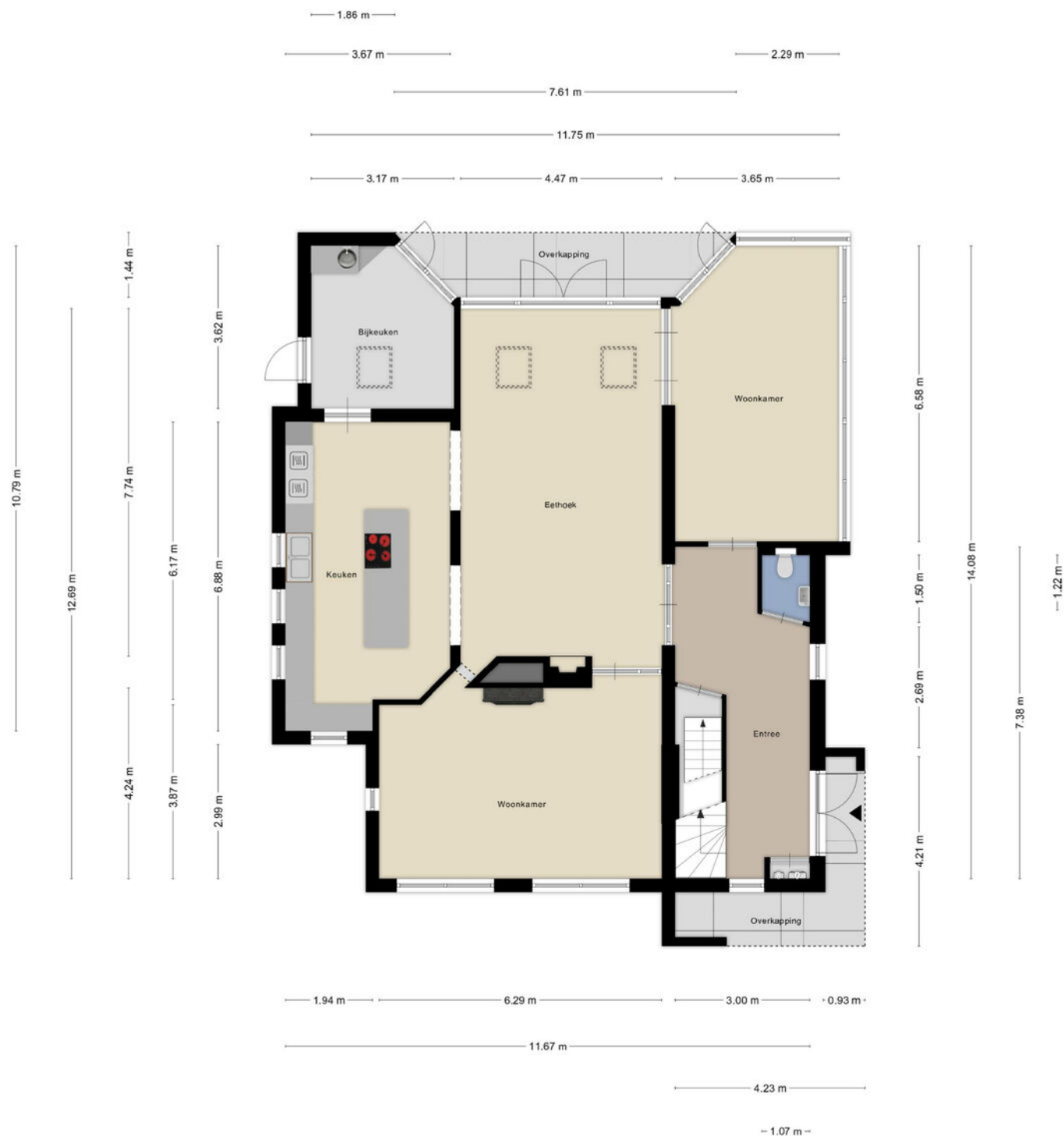






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



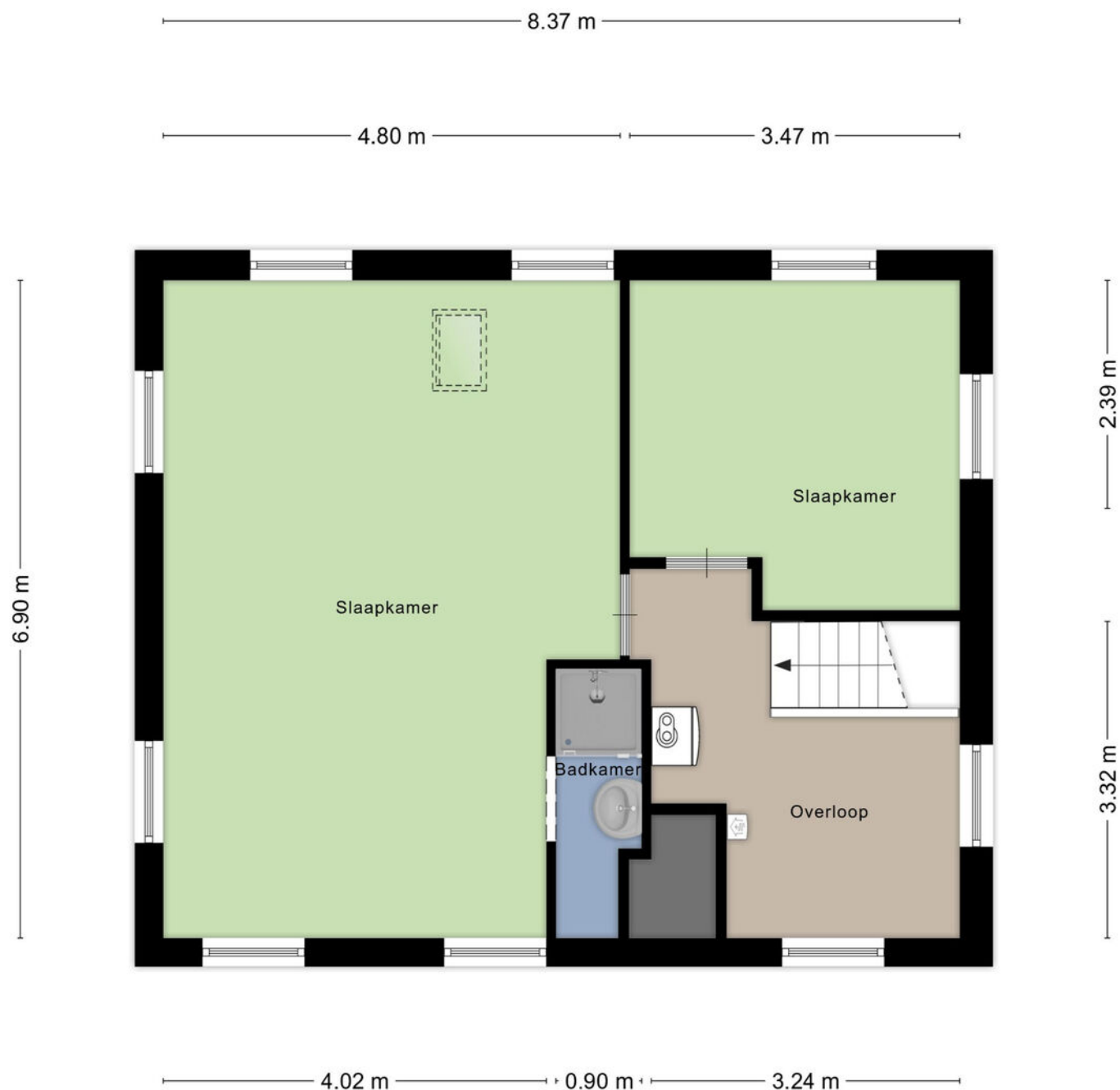
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

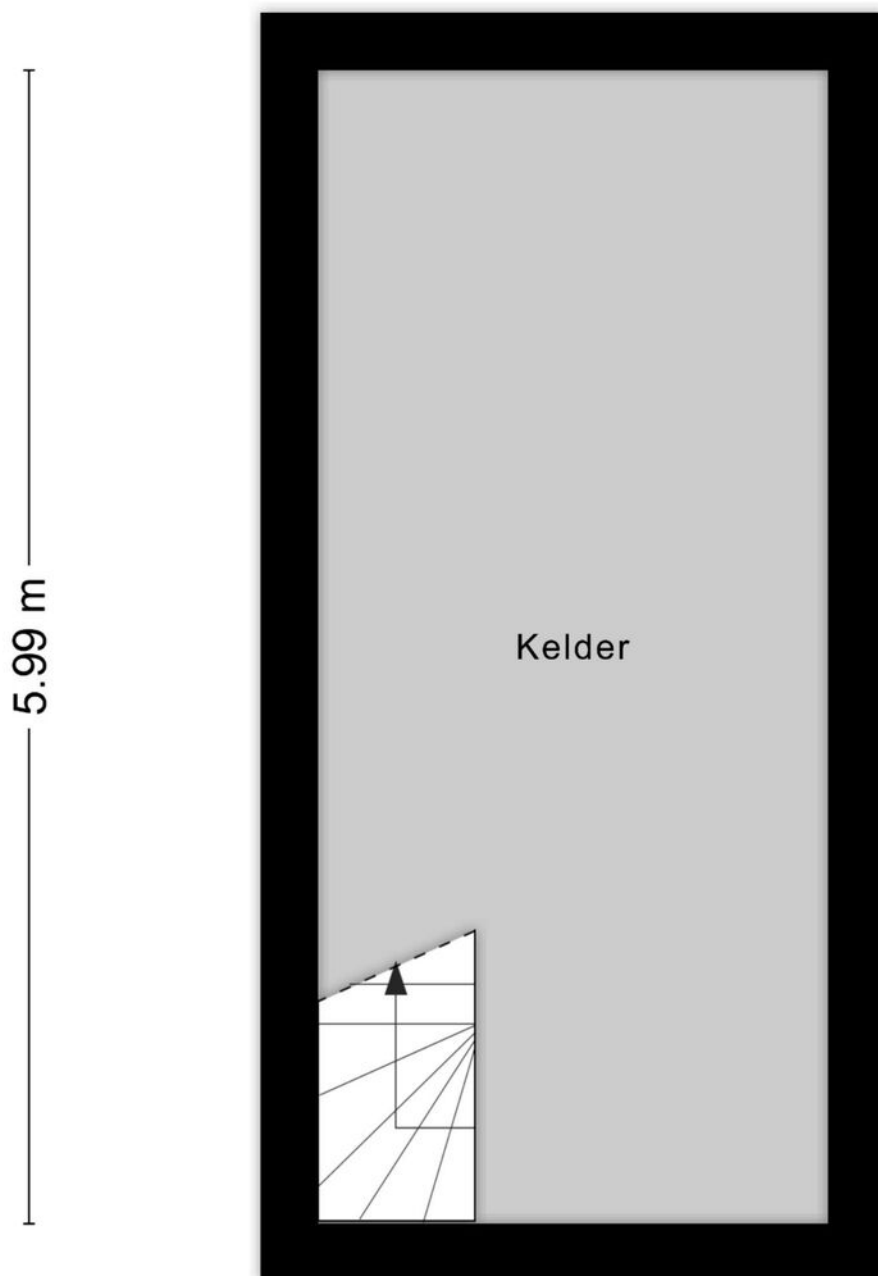
Tweede verdieping



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

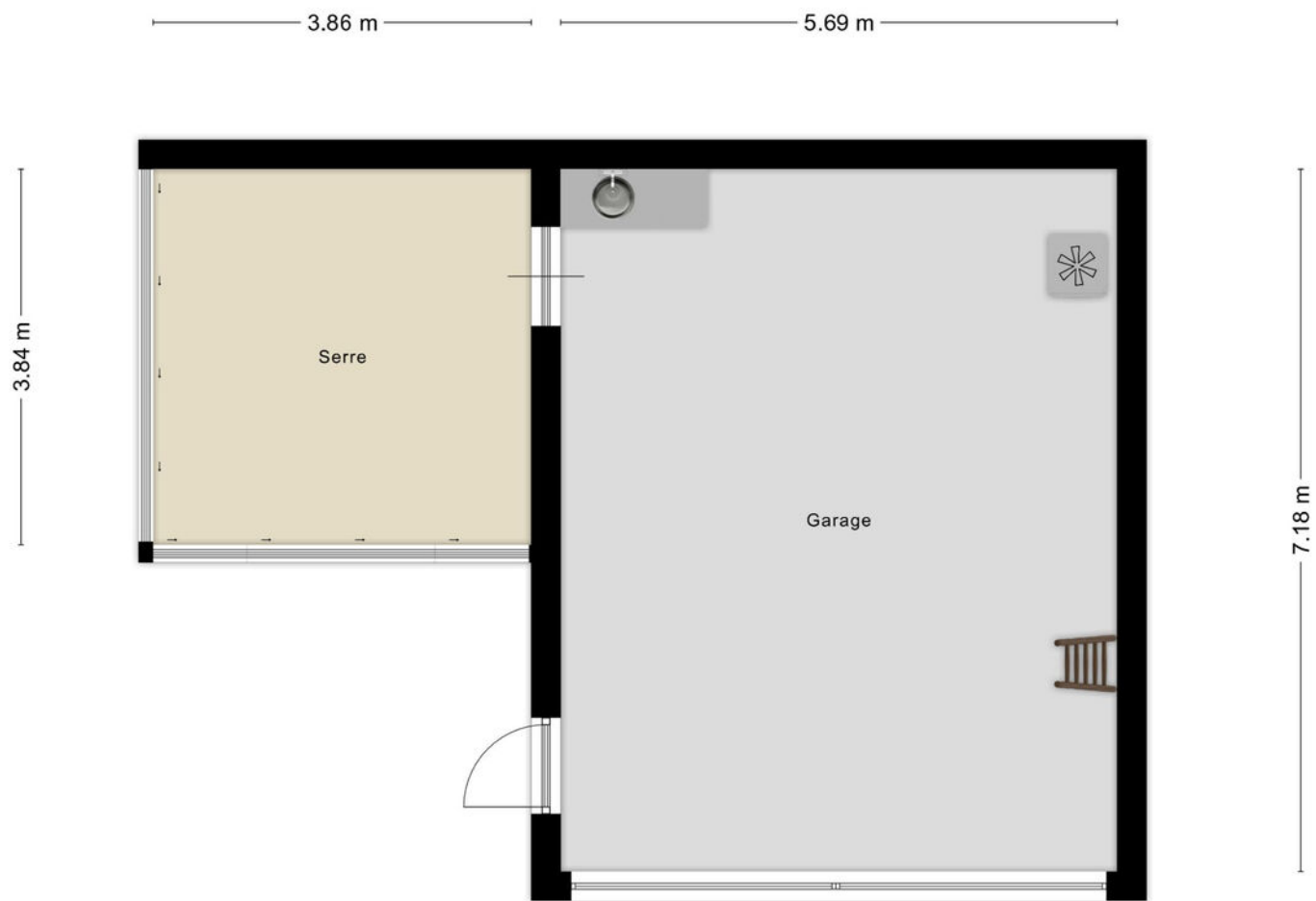
Kelder

2.64 m



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

Garage en Serre



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Badkamer kast onder de trap	X		
- Lamp Vide	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kasten master bedroom incl. tv en schuifkast berging beneden	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raamdecoratie beneden verdieping keuken en tv kamer en overloop en badkamer en bovenverdieping	X		
- Raamdecoratie en gordijnen master bedroom blijven achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

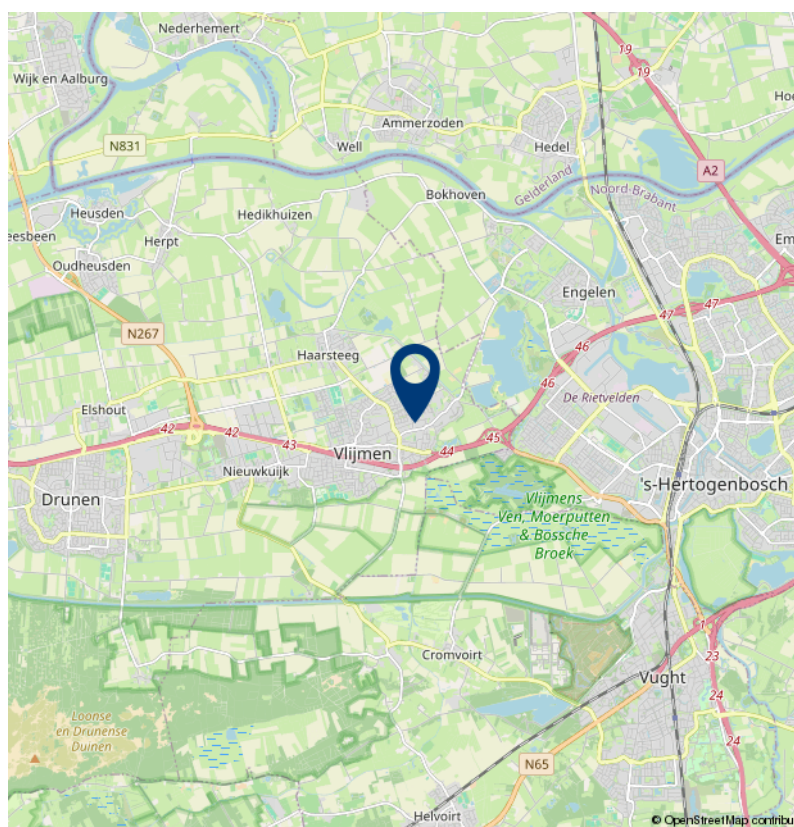
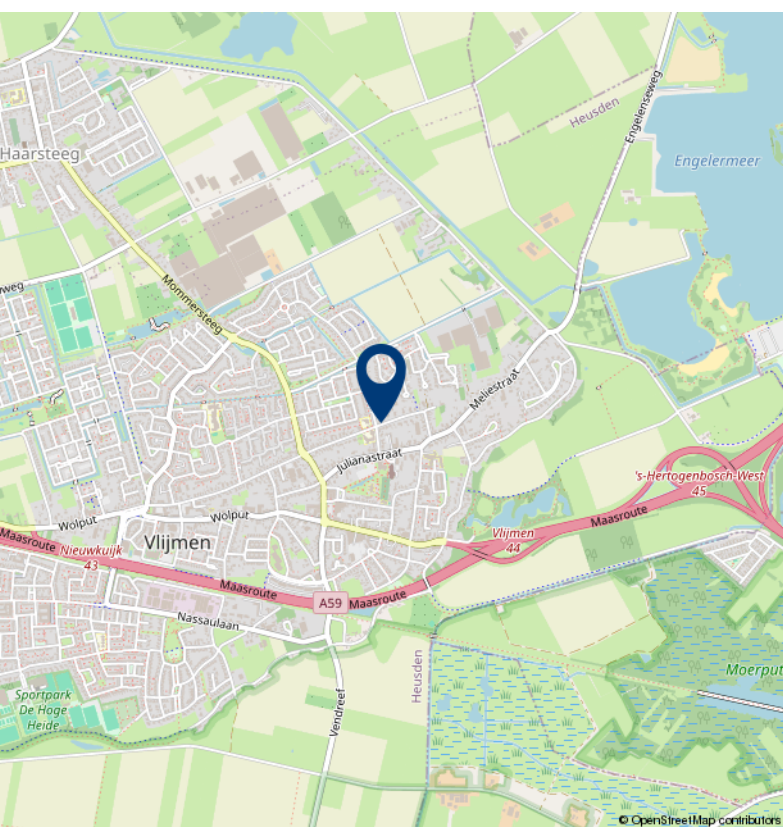
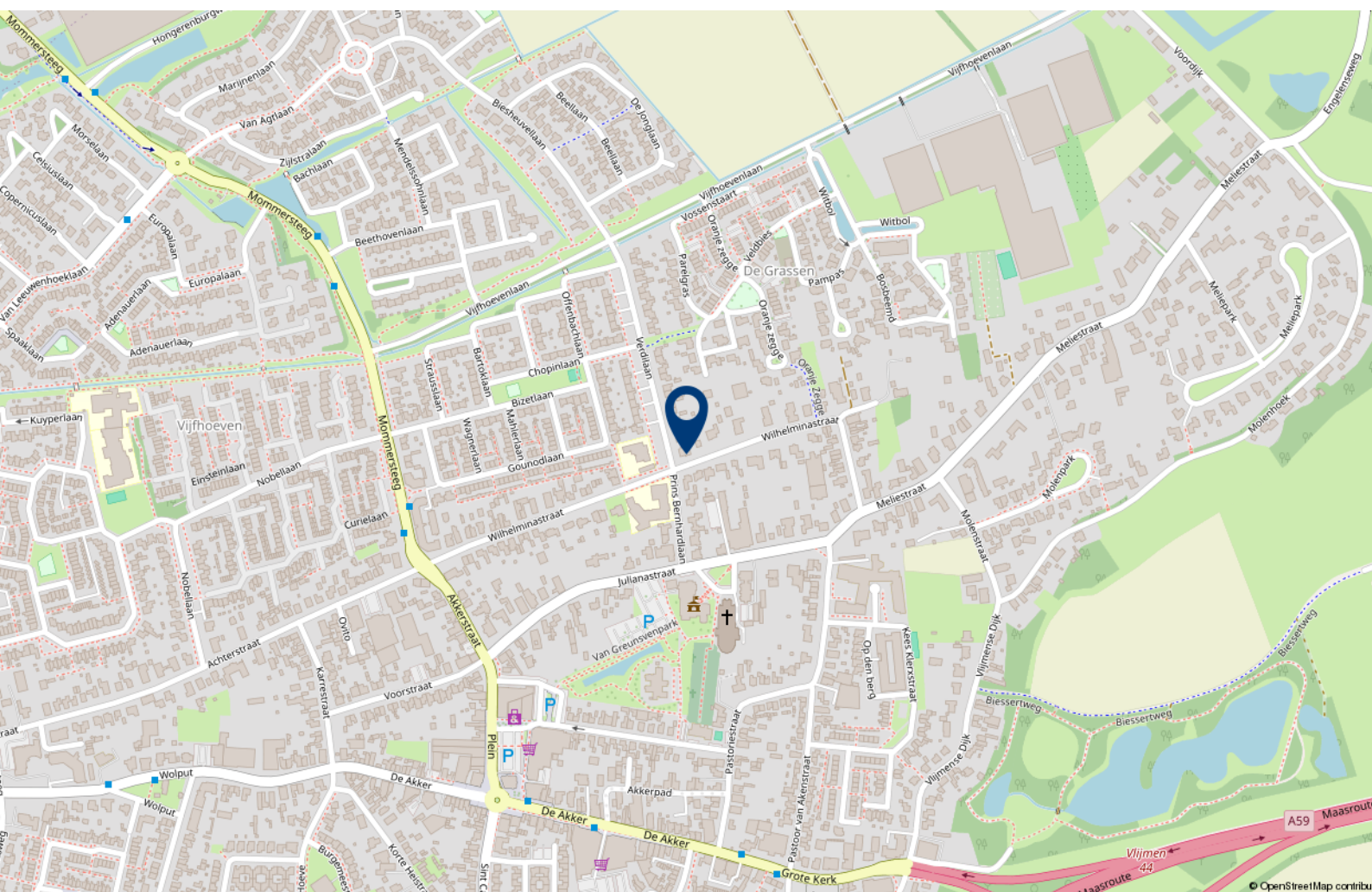
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kapstok hal	X		
- Plafond ventilator master bedroom	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Barkruk x5	X		
- TV keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel toilet beneden		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Tv + steun, spiegels, lampen en krukje	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp woning en warmtepomp zwembad	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Diversen plantenbakken (uitgezonderd 2 witte stenen ronde potten en 2 houten bakken in de voortuin)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
	X		
Tuin - Bebouwing			
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Douche/omkleedruimte/toilet buiten	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

