

Een nieuw (t)huis



Vlijmen
Voordijk 21



funda

woonspecialisten die verder gaan



Woonspecialisten die verder gaan

klanten
beoordelen
ons met

9,0



Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

Goed voorbereid op pad

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

Waar mogen we je bij helpen?

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

Belangrijk om te weten:

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op www.staete.nl/poortwachter.
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op www.staete.nl/voorwaarden.

Thuis in de regio



Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

De vestigingen



Waalwijk
Grotestraat 365
0416 - 344 944
infowaalwijk@staete.nl



Drunen
Achterstraat 14a
0416 - 376 141
infodrunen@staete.nl



Vlijmen
Plein 7a
073 - 511 70 00
infovlijmen@staete.nl



's-Hertogenbosch
Van Berckelstraat 67-69
073 - 206 00 03
infodenbosch@staete.nl



Sint-Michielsgestel
Nieuwstraat 41a
073 - 551 00 50
infogestel@staete.nl



Boxtel
Stationsstraat 1
0411 - 782 505
infoboxtel@staete.nl

Vlijmen

Voordijk 21

Aan de Voordijk in Vlijmen staat een villa waar comfort, rust en luxe samenkomen. Een huis dat meteen de toon zet zodra je het erf oprijdt. De speelse indeling zorgt ervoor dat de leefruimte zich op de eerste verdieping bevindt, zodat je optimaal kunt genieten van de mooie uitzichten. De lavasteen gietvloer loopt door het hele huis en geeft elke ruimte dezelfde serene basis.

Alle muren zijn strak gestuct en opnieuw behangen, de afwerking is tot in de puntjes verzorgd en overal is vloerverwarming aanwezig. En met maar liefst 36 zonnepanelen en een laadpaal voor de elektrische auto is dit huis ook nog eens klaar voor de toekomst.

De woonkamer is licht, uitnodigend en warm dankzij

de sfeervolle open haard. De hoge plafonds zorgen voor lucht en ruimte, terwijl grote ramen zorgen voor een fantastisch uitzicht op de tuin en de landerijen.



Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een aparte (kantoor)ruimte, waardoor thuiswerken comfortabel en in alle rust kan én er is een ruime serre welke volledig kan worden geopend om de grens tussen binnen en buiten te laten vervagen. Ideaal op zonnige dagen, terwijl de lichtstraten met zonwering en spotjes zorgen voor sfeer op elk moment.

De keuken is een eyecatcher op zich. Een deel is in 2023 vernieuwd met topkwaliteit van Culimaat en alle apparatuur is van Miele zoals bijvoorbeeld de stoomoven, magnetron en koel-vriescombinatie. Het grote kookeiland nodigt uit tot het bereiden van heerlijke diners en de Quooker zorgt ervoor dat je altijd direct kokend water tot je beschikking hebt.

Verder vind je op de eerste verdieping drie slaapkamers van gelijke grootte, een moderne badkamer met inloofdouche, toilet en dubbele wastafel, een separaat toilet (met urinoir én zwevend toilet) en een technische ruimte met volop opbergruimte. Met een vlizotrap bereik je de grote zolder, hoog genoeg om te staan en met ramen voor daglicht.

Op de begane grond bevindt zich een compleet tweede woongedeelte, ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, gasten wil ontvangen of voor grote gezinnen die net dat beetje extra privacy willen. De multifunctionele ruimte met keuken heeft dubbele deuren naar de tuin, zodat het groen altijd binnen handbereik is. Stap naar buiten en je staat onder de overkapping met blauwe regen, wat zorgt voor een prachtig beeld in het voorjaar. Er is een apart toilet, een handige garderoberuimte én... de master bedroom die voelt als een luxe hotelsuite. Hier vind je wederom dubbele deuren naar de tuin, een eigen inloopkast en een en suite badkamer met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. Dit is echt een plek om tot rust te komen.

De ruime garage (36 m²) is zowel inpandig als via een elektrische deur en een loopdeur bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er toegang tot de dubbele carport. Buiten wacht een riante, prachtig aangelegde tuin op het zonnige zuidwesten met vrij uitzicht. De tuinverlichting, druppelslangen en volwassen bomen maken het geheel helemaal af. Dankzij de ligging kun je hier genieten van maximale vrijheid en privacy. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk een bijgebouw en/of zwembad tot 150 m² te realiseren.

De ligging aan de Voordijk is er eentje waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan. Je woont hier op een prachtige plek aan de dijk, met het Engelermeer op een paar minuten fietsen. Tegelijkertijd sta je binnen 15 minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, waar je kunt genieten van winkels, restaurants en bourgondische gezelligheid. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportclubs, scholen en mooie fiets- en wandelroutes dor het groen. Deze locatie biedt precies de juiste balans tussen ruimte, natuur en bereikbaarheid.

Belangrijk om te weten:

- Luxe villa aan de dijk in Vlijmen;
- Speelse indeling met leefruimte op de eerste verdieping;
- Lavasteen gietvloer met vloerverwarming in de gehele woning;
- Alles opnieuw gestuct en behangen;
- Sfeervolle open haard en hoge plafonds;
- Ruime serre die volledig open kan, met spotjes en lichtstraten met zonwering;
- Keuken gedeeltelijk vernieuwd in 2023 (Culimaat);
- Master bedroom met en suite badkamer, inloopkast en ook dubbele deuren naar de tuin;

Bouwjaar



2013

Inhoud



1171 m³

Woonoppervlakte



258 m²

Perceel



2515 m²

Aantal slaapkamers



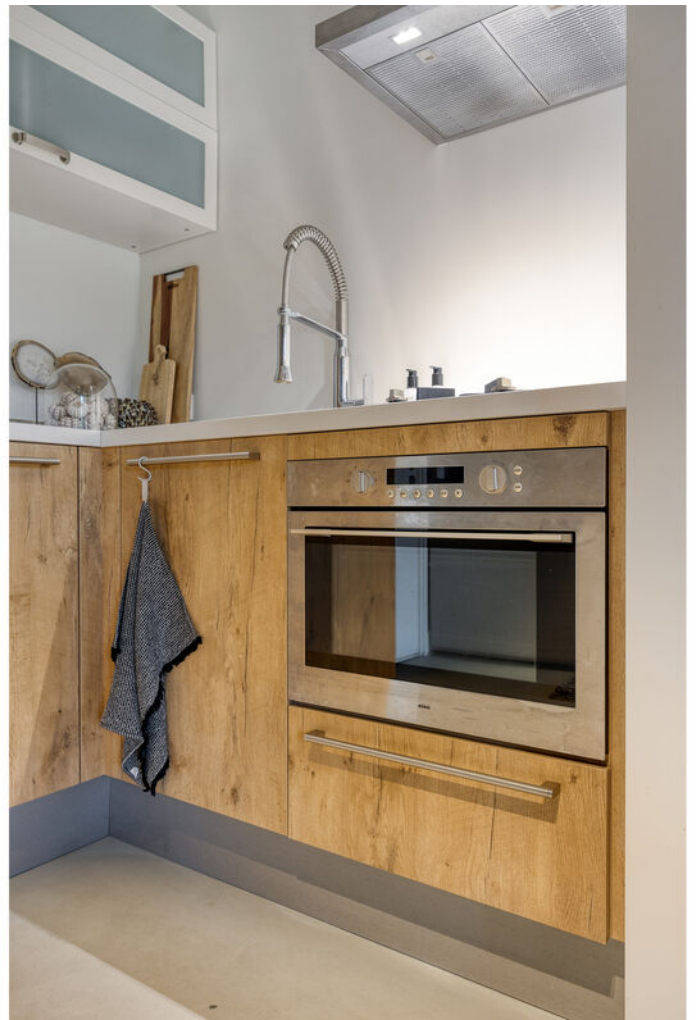
5

Energie label











































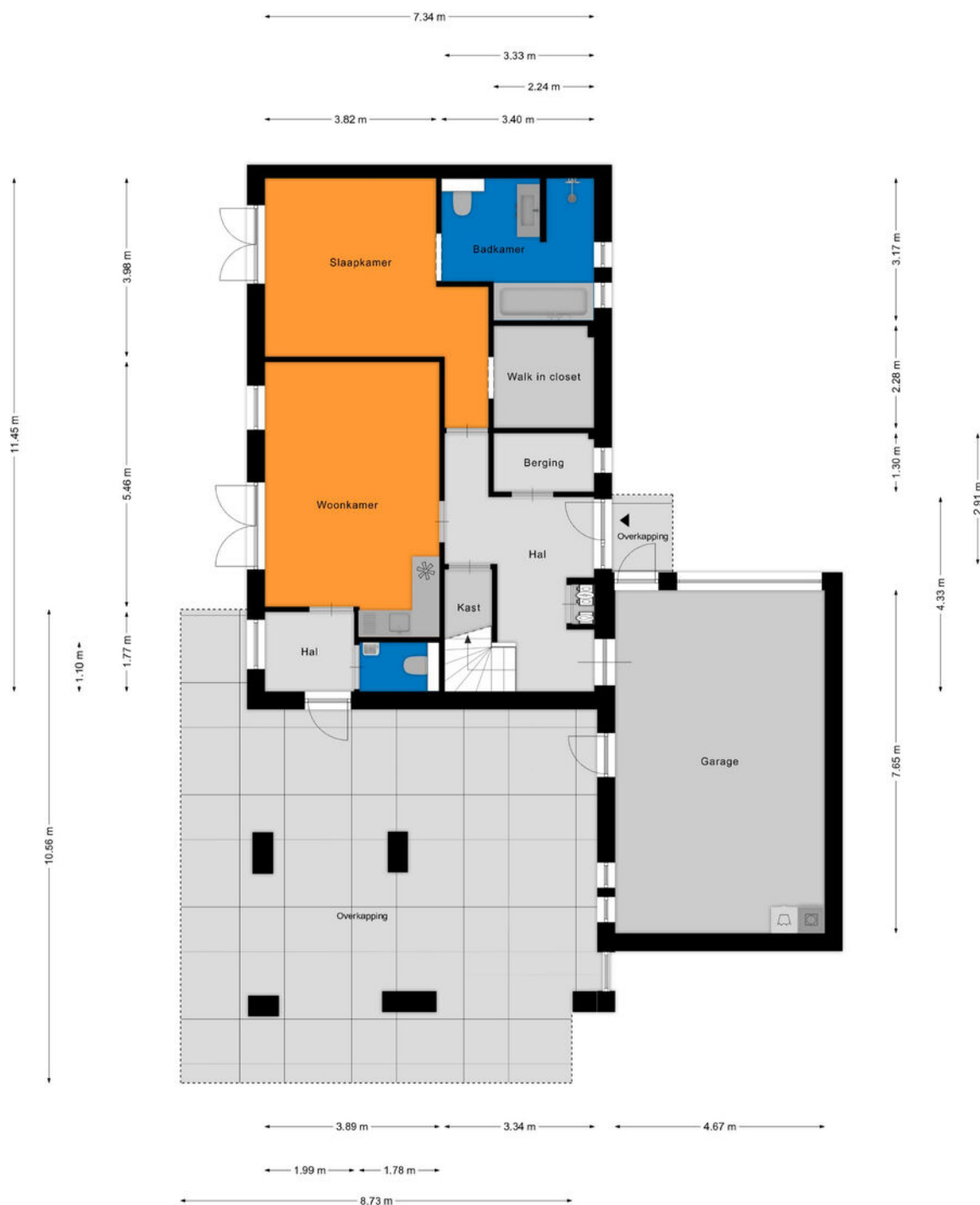








Plattegrond: Begane grond



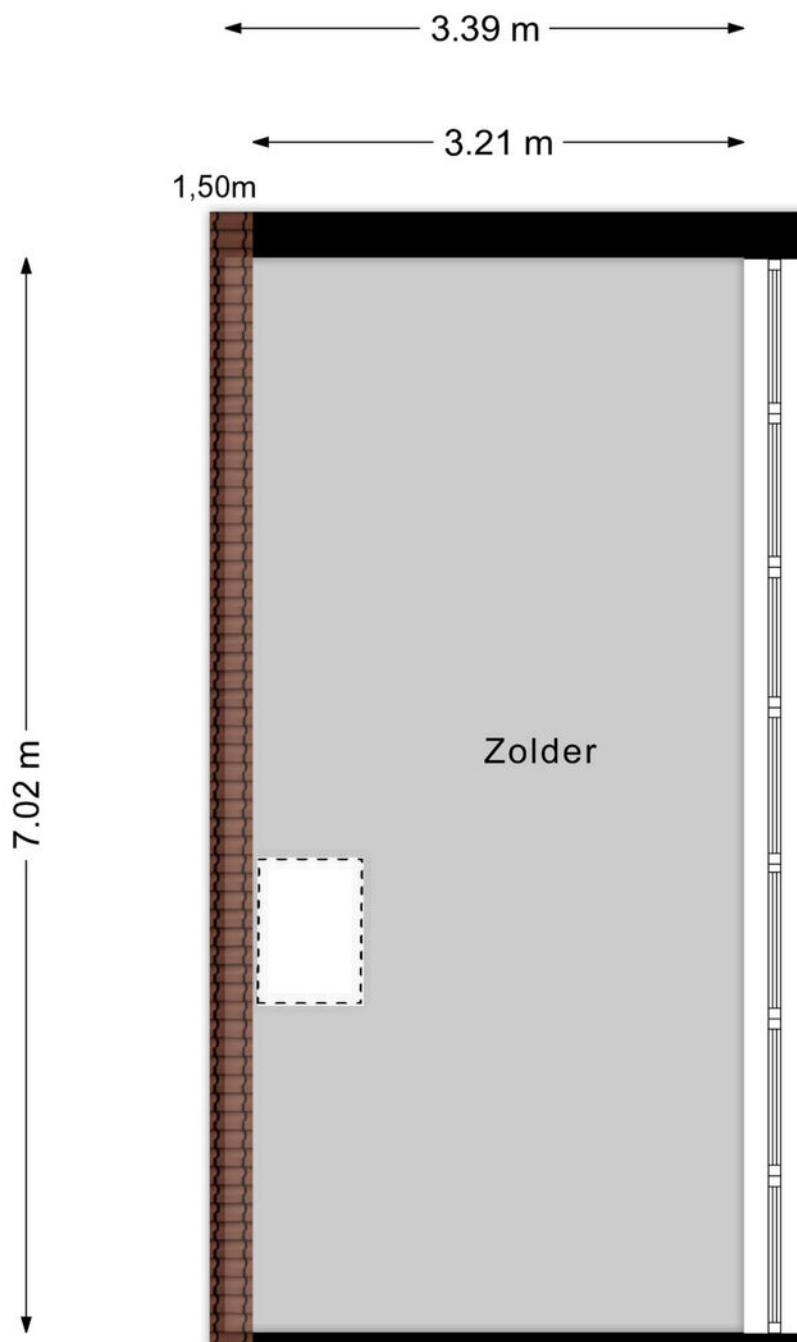
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond: Eerste verdieping



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

Plattegrond: Zolder



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

Plattegrond: Gehele perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vlijmen

Sectie N

Perceel 1021

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rol gordijnen	x		
Houtkachel	x		
Design radiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		



De hypotheek die helemaal op maat is voor jou

**Eerste
afpraak op
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,
hypotheekadvies en aanpassingen
aan je hypotheek**



Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! **Wij helpen je graag.**

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -
hypotheken@staete.nl

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**

Direct weten hoeveel je kunt lenen?
Bereken het zelf op:
www.staetehypotheeken.nl



Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.



Jan van de Nieuwegiessen

jan@staete.nl



Rian van Son

rian@staete.nl



Samantha van Riel

samantha@staete.nl



Michael van Hees

michael@staete.nl



Ellen Dielissen

ellen@staete.nl





**Op zoek
naar een
ruimere
woning?**



funda

We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



staete.nl/woonspecialisten

woonspecialisten die verder gaan