

Een nieuw (t)huis



Vlijmen
Vlijmense Dijk 20



funda

woonspecialisten die verder gaan



Staete

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

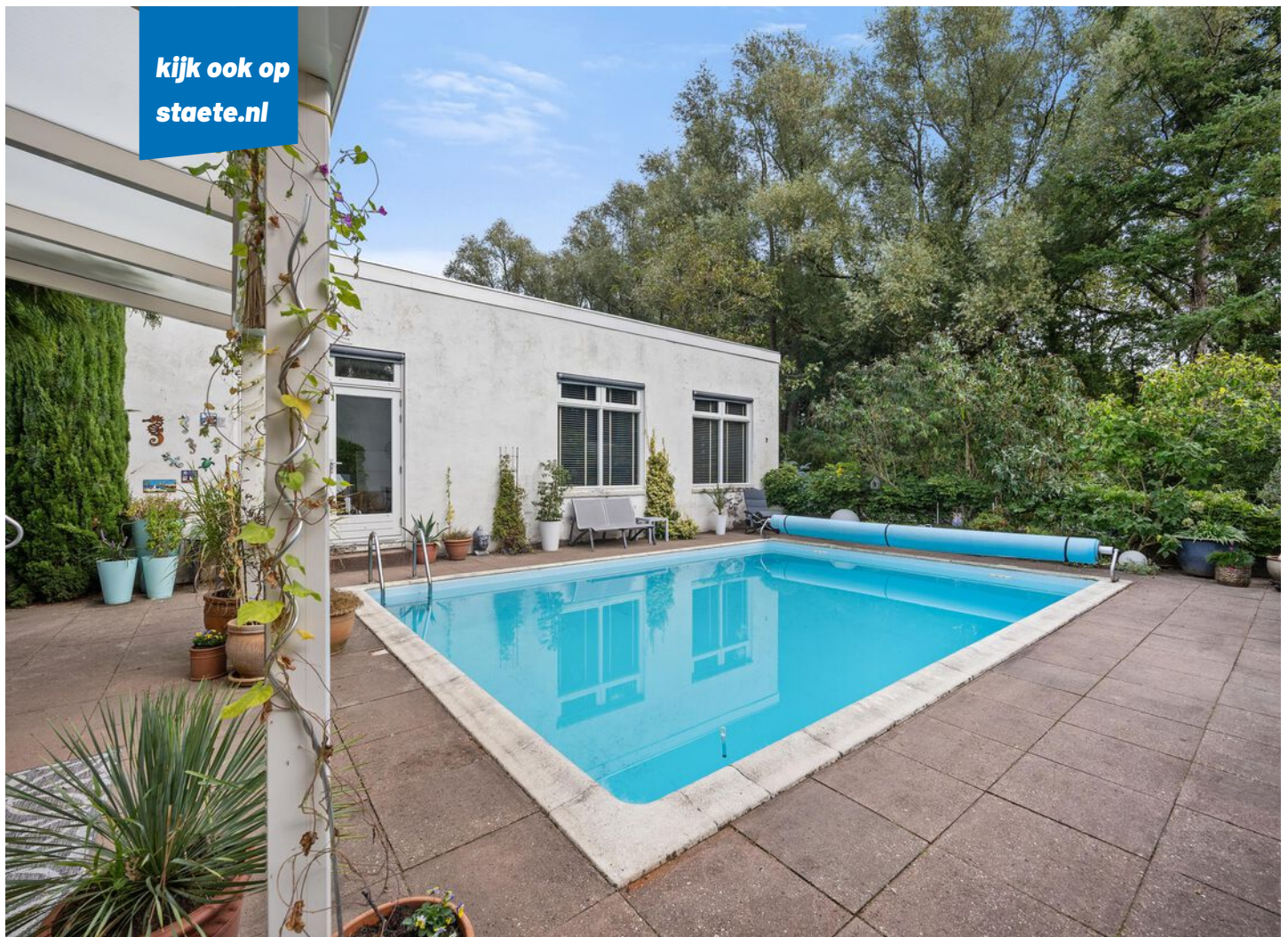
Vlijmen

Vlijmense Dijk 20

Aan de rand van het bos, maar midden in het fijne leven van Vlijmen, staat deze verrassende twee-onder-een-kapwoning. Binnen word je verwelkomd door een lichte, sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en een gezellige houtkachel als warm middelpunt. De keuken is praktisch, in landelijke stijl uitgevoerd en voorzien van een kokend waterkraan. Het huis ademt gezelligheid en sfeer.

Boven vind je drie fijne slaapkamers, met als absolute eyecatcher de master bedroom: ruim, comfortabel, voorzien van airconditioning en met directe toegang tot een inloopkast. Een vierde slaapkamer is eenvoudig te realiseren op de ruime zolder.

En dan de tuin... Die is écht bijzonder. Groot, speels aangelegd met verschillende hoogteniveaus, gelegen op het zuidoosten en grenzend aan het bos. Hier vind je meerdere terrassen, een fijne overkapping én een zwembad voor lange zomerdagen.



Het grote bijgebouw (met airconditioning) bestaat uit drie ruimtes die voor allerlei doeleinden gebruikt kunnen worden: als thuishkantoor, praktijk aan huis of hobbyruimte.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en voelt als een privé wellnessruimte, compleet met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet én aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij 16 zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht. Parkeren doe je gewoon op eigen terrein, met plek voor meerdere auto's op de ruime oprit.

De ligging van deze woning is een fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Aan de achterzijde loop je door je eigen poort zo het bos in, waardoor je hier volop geniet van natuur, privacy en groen om je heen. Tegelijkertijd loop of fiets je in een paar minuten naar het centrum van Vlijmen voor winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen. Uitvalswegen zijn snel bereikbaar; via de A59 ben je vlot onderweg richting Waalwijk, Tilburg of 's-Hertogenbosch, waarvan het gezellige centrum al binnen tien minuten te bereiken is.

Belangrijk om te weten:

- Twee-onder-een-kapwoning met unieke ligging aan de bosrand;
- Voorzien van 16 zonnepanelen;
- Buiten schilderwerk in 2024/2025 uitgevoerd;
- Toilet in 2022 vernieuwd;
- Het dak van de keuken en de garage is in 2024 vernieuwd;
- Master bedroom met airconditioning en inloopkast;
- Grote achtertuin op het zuidoosten met zwembad en overkapping;
- Royaal bijgebouw met airconditioning, ideaal als thuishkantoor of praktijkruimte.

Bouwjaar



1956

Inhoud



474 m³

Woonoppervlakte



142 m²

Perceel



655 m²

Aantal slaapkamers



4

Energie label

































































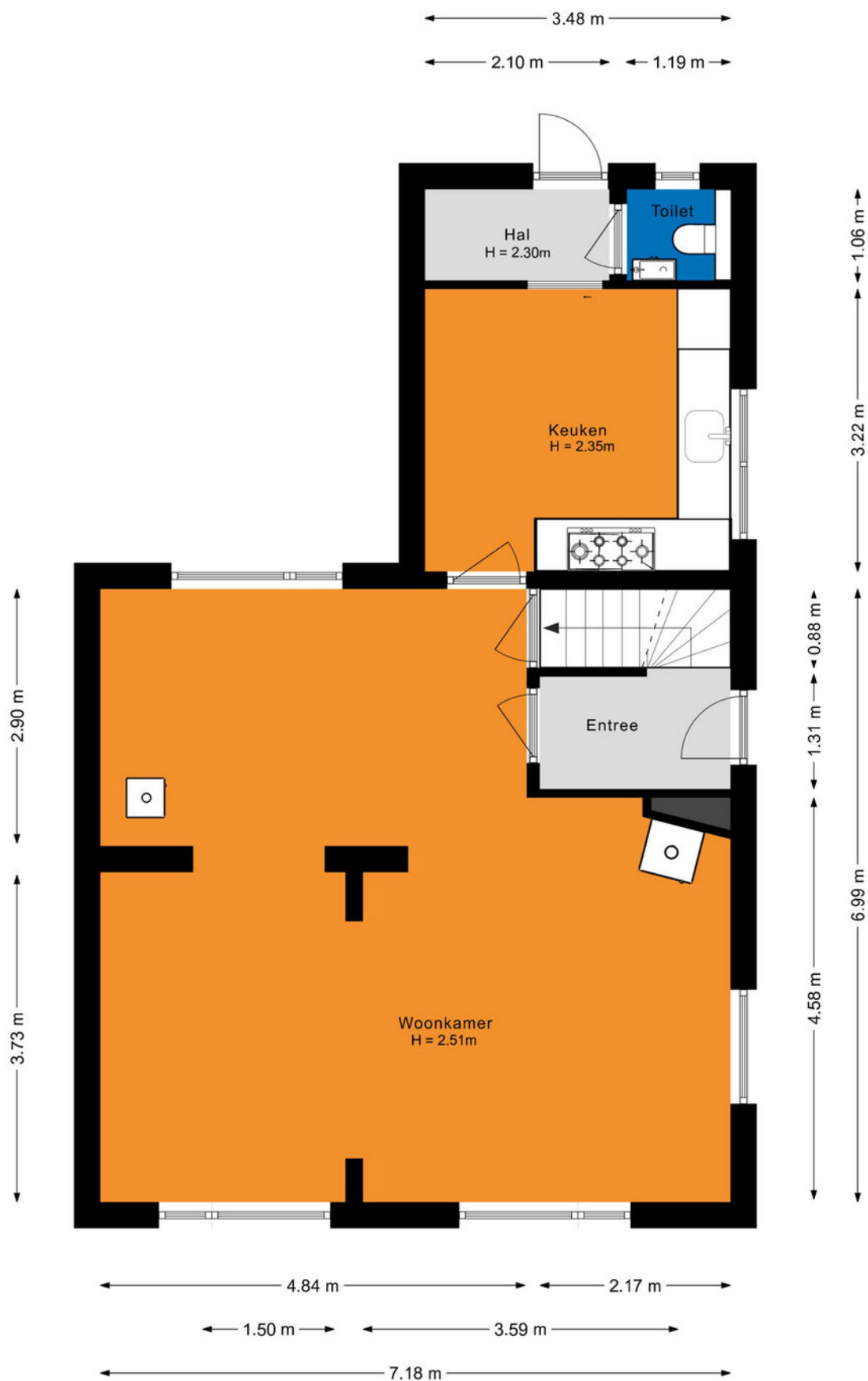




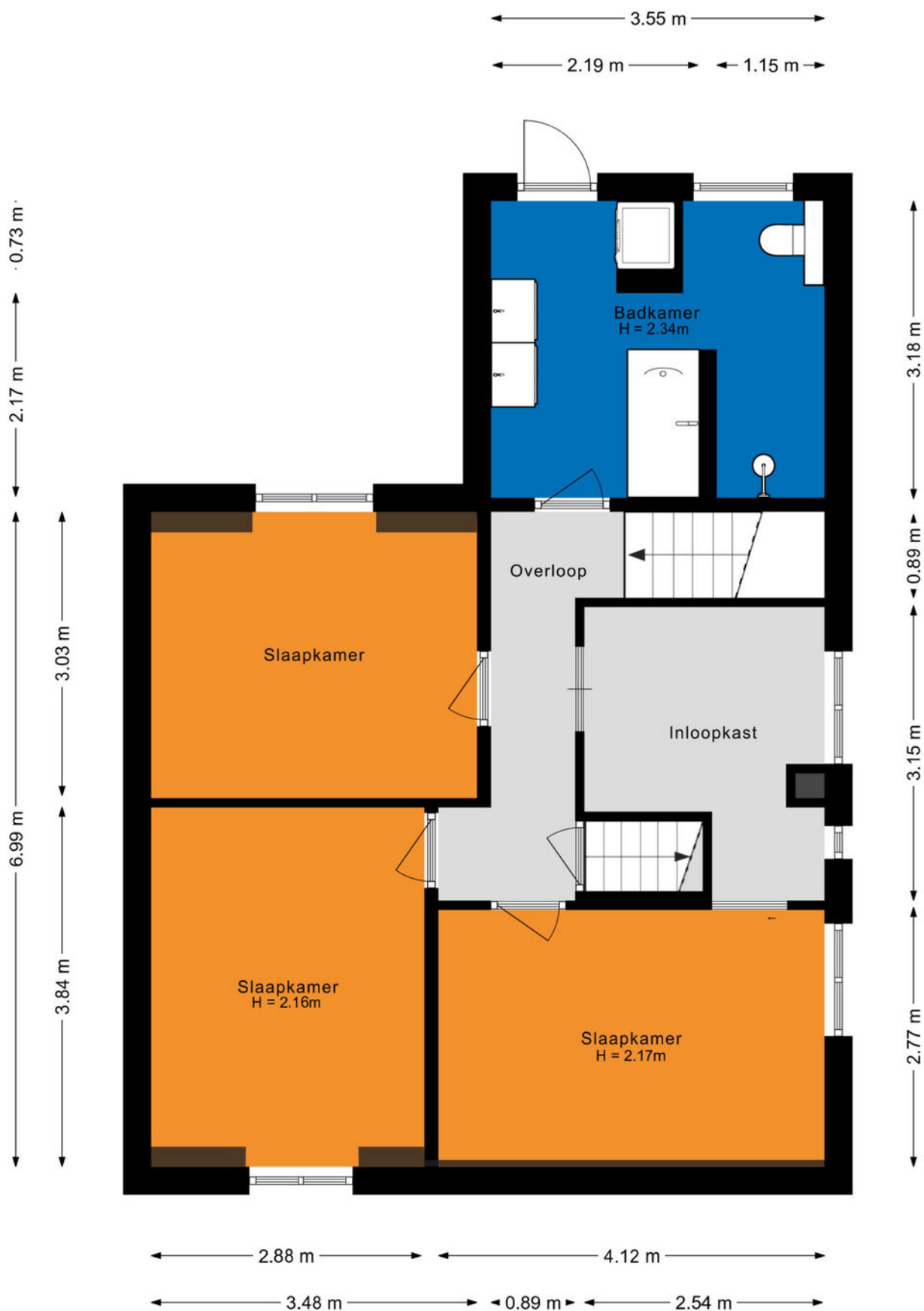




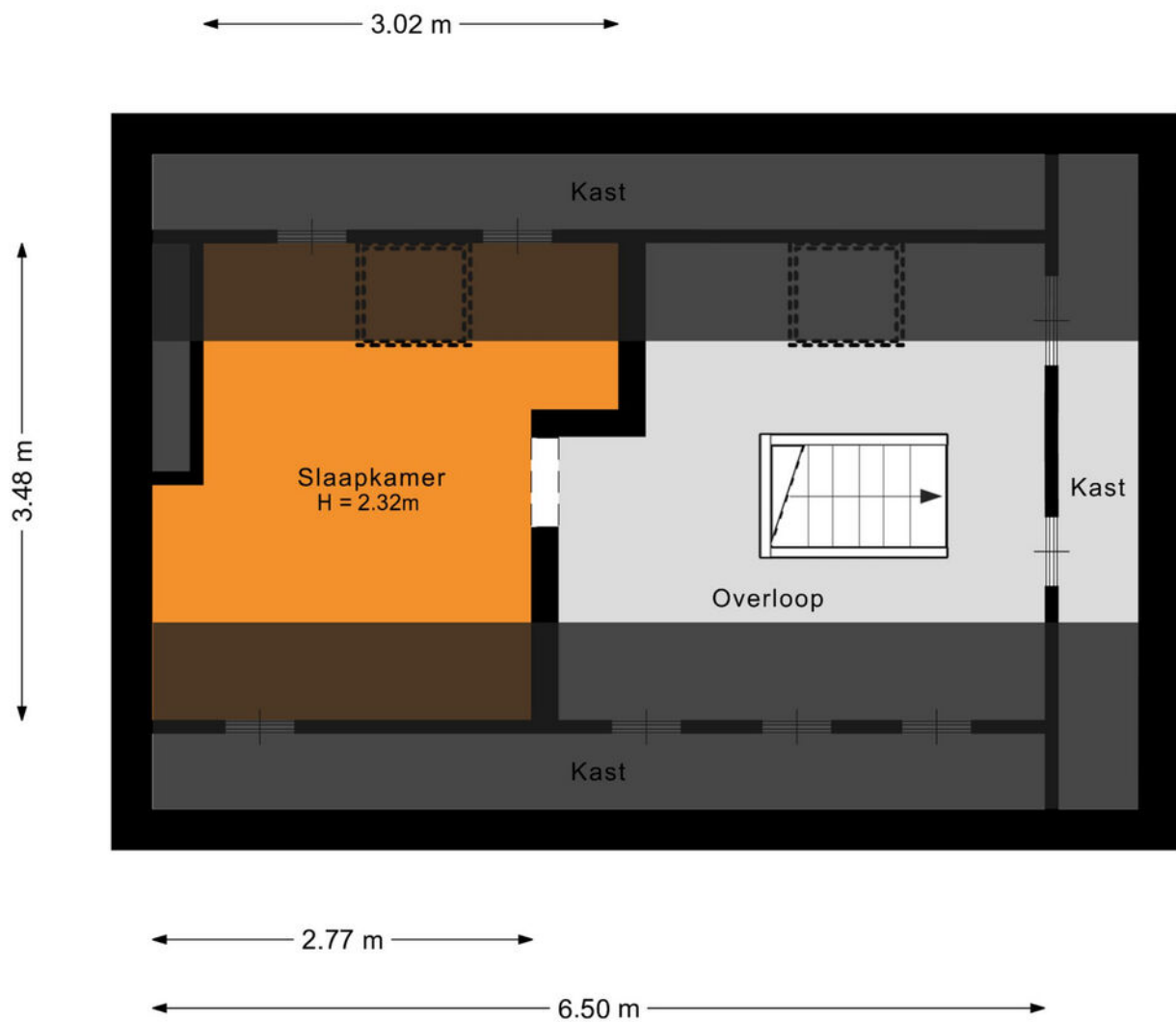
Plattegrond: Begane grond



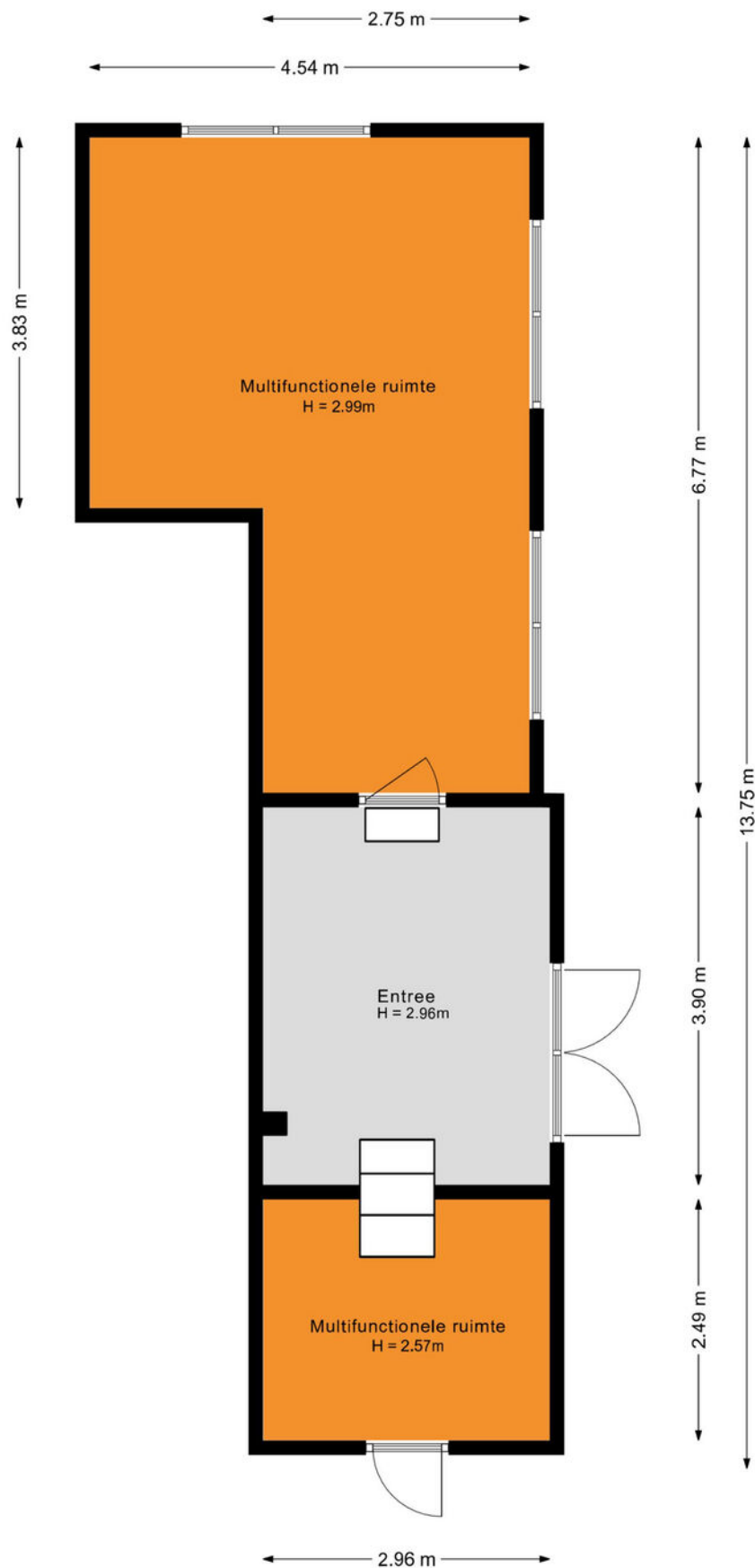
Plattegrond: Eerste verdieping



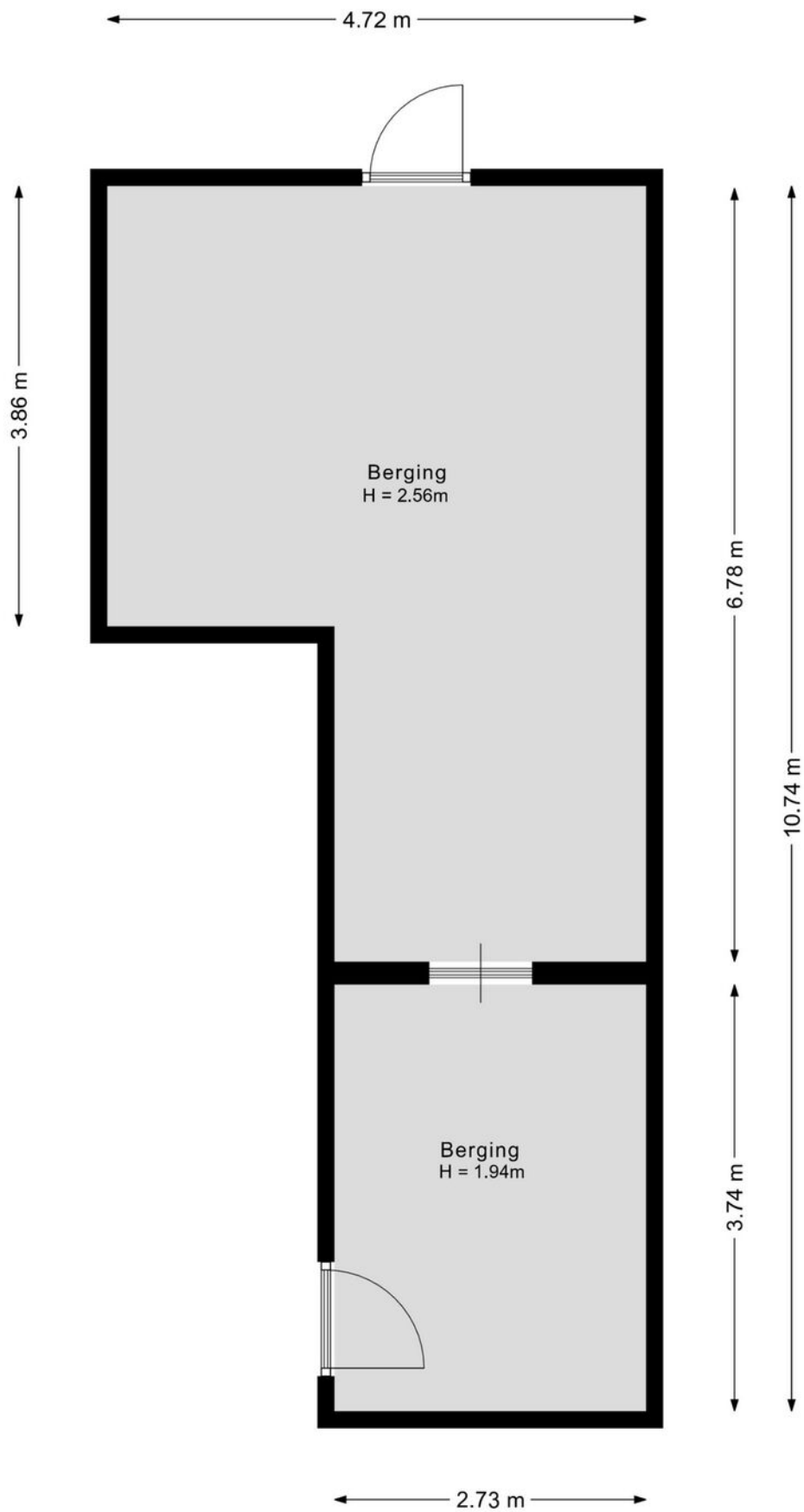
Plattegrond: Tweede verdieping



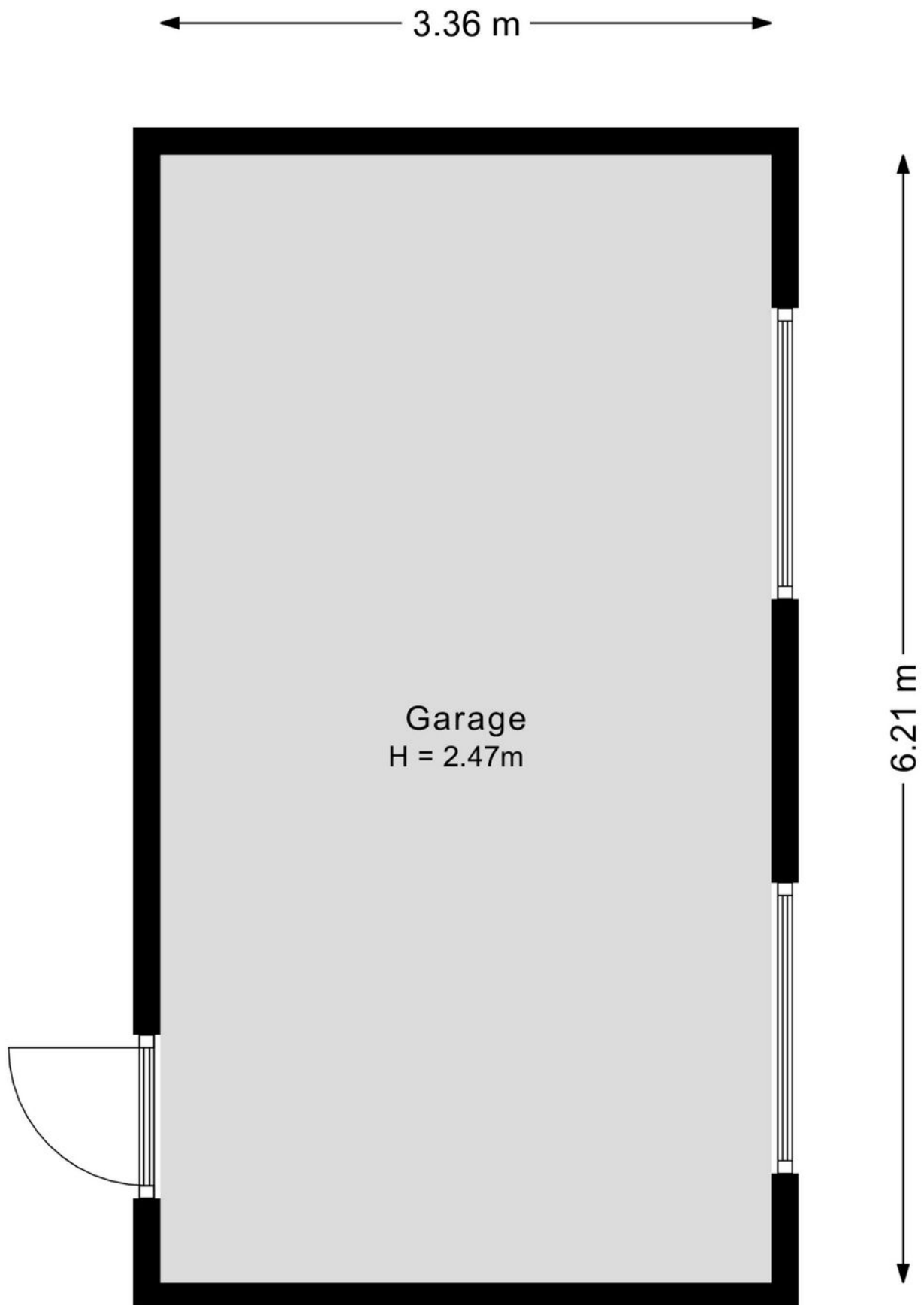
Plattegrond: Bijgebouw



Plattegrond: Schuur



Plattegrond: Garage



Plattegrond: Gehele perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vlijmen
Sectie P
Perceel 456

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Lamp boven eettafel			x
Boekenkast met trapje in tuinkamer			x
Kledingkasten werkkamer boven			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Houten vloer(delen)	x		
PVC vloeren	x		
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas)fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buffetkast in keuken			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Handdoekenrek design	x		
Badkamer Spiegel met licht, scheervak en verwarming	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Electrisch verwamingspaneel werkkamer (tuin)		x	
Zonwering buiten	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Loungebank onder veranda met tafeltje			x
Buitenverlichting	x		
Losse verlichting (bollen)		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Houten stoelen en tafel onderste tuin	x		
Bar onder veranda met stoelen			x
Geïntegreerd watersproeisysteem	x		
Tuinslanghaspel		x	

Over te nemen contracten

Contract bijlage 1



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