



VLIJMEN  
Wolput 83 A  
  
Vraagprijs  
€ 845.000,- K.K.

# groot familiehuus

tuin van ruim 112 meter diep

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1990

Soort:  
WOONBOERDERIJ

kamers:  
5

Inhoud:  
778.82 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
219.90 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
2250 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
207.10 m<sup>2</sup>

Energielabel  
C


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolput



0 10 20 30 40 50m

|       |                                  |  |   |
|-------|----------------------------------|--|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000   |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Vlijmen  |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie L   |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3436   |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |
| —     | Bebouwing                        |  |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 845.000,- k.k. |
| Elektra     | € 100,-          |
| Gas         | € 132,-          |
| Water       | € 73,-           |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Woonhuis, woonboerderij, twee onder een kap woning                        |
| Soort bouw     | Bestaande bouw  |
| Bouwperiode    | 1990  |
| Dakbedekking   | Dakpannen   |
| Type dak       | Samengesteld  |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies  |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren<br>Vloerisolatie |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                      |
|---|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 2.250 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 219,9 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 779 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 207,1 m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 18,2 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

Ligging

Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Open ligging

## Tuin

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Type                        | Achtertuint        |
| Hoofdtuin                   | Ja                 |
| Oriëntering                 | Zuiden             |
| Heeft een achterom          | Ja                 |
| Staat                       | Prachtig aangelegd |
| Tuin 2 - Type               | Zijtuin            |
| Tuin 2 - Oriëntering        | West               |
| Tuin 2 - Heeft een achterom | Ja                 |
| Tuin 2 - Staat              | Goed onderhouden   |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | C |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| CV ketel   | Intergas HRe36/30 RF CW5 |
| Warmtebron | Gas                      |
| Bouwjaar   | 2019                     |
| Combiketel | Ja                       |
| Eigendom   | Huur                     |

## Uitrusting

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Aantal parkeerplaatsen           | 5   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1   |
| Warm water                       | CV-ketel  |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming<br>Open haard<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid               | Vrijstaande stenen garage   |
| Heeft airco                      | Ja  |
| Heeft een balkon                 | Ja  |

# Kenmerken & specificaties

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Heeft kabel-tv                       | Ja |
| Heeft een open haard                 | Ja |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja |
| Tuin aanwezig                        | Ja |
| Heeft een garage                     | Ja |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft schuur/berging                 | Ja |
| Heeft een dakraam                    | Ja |
| Heeft zonwering                      | Ja |
| Heeft een zwembad                    | Ja |

## **Kadastrale gegevens**

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| Eigendom | Eigen grond |

# Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbidden.nl/auction/69d532f77697cbc72ea42a2b>



Scan deze code en  
bekijk de  
documenten op je  
mobiel!





# Omschrijving

Aan de sfeervolle Wolput, midden in het hart van Vlijmen, ligt een woning die alles heeft wat je zoekt en méér.

Een groot familiehuus met karakter, een tuin van ruim 112 meter diep, een overdekt zwembad, poolhouse én een ruime schuur met talloze gebruiksmogelijkheden.

Of je nu droomt van een eigen praktijk aan huis, een atelier, gastenverblijf of gewoon royaal wonen met volop buitenruimte: hier kan het allemaal.

Ooit was dit het bruisende dorpscafé van de buurt nu een warm en stijlvol thuis waar historie en hedendaags comfort elkaar moeiteloos vinden.

De woning ademt sfeer en authenticiteit, maar is tegelijk verrassend eigentijds.

De witte gevel met donkere kozijnen en karakteristieke details geven het huis direct zijn charme. Binnen word je verwelkomd in een ruime hal met vide en houten trap. De woonkamer is royaal en licht, met hoge plafonds, een sfeervolle schouw en openslaande deuren naar de tuin. De moderne tegelvloer met vloerverwarming vormt een stijlvolle basis en zorgt voor comfort in elk seizoen.

De eetkamer grenst aan de tuin en is een heerlijke plek voor lange avonden met familie en vrienden. De keuken is praktisch ingedeeld en biedt uitzicht over de diepe, zonnige tuin een plek waar elke dag een beetje als vakantie voelt.

## Indeling

Ruime entree met trapopgang, meterkast en garderobe

De woning verrast direct met een XXL-woonkamer die over de volledige breedte van het huis is gesitueerd.

Hoge plafonds, klassieke plafondlijsten, hoge plinten en grote raampartijen geven de ruimte een statige, maar warme uitstraling.

De gashaard met stijlvolle schouw vormt het hart van de kamer, terwijl maar liefst drie openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

De woonkamer biedt volop plek voor een grote eettafel en grenst aan de keuken, die in open verbinding staat met de leefruimte.

Aansluitend bevindt zich de woonkamer, een heerlijke plek voor lange avonden aan tafel met familie en vrienden.

Vanuit hier loop je door naar de keuken, die strak en praktisch is ingericht in een moderne uitvoering met lichte fronten, houten accenten en een donker werkblad.

De keuken is voorzien van een gasfornuis met afzuigkap, combi-oven, inbouwapparatuur en volop kastruimte.

De grote ramen zorgen voor veel daglicht en uitzicht op de voortuin en straatzijde, waardoor de ruimte licht en levendig aanvoelt.

Achter de keuken ligt een bijkeuken met extra bergruimte en een deur naar buiten ideaal voor dagelijks gebruik.

## Eerste verdieping

De lange overloop geeft toegang tot de badkamer en de drie slaapkamers. Dankzij de vide en het natuurlijke licht voelt ook deze verdieping ruim en luchtig aan.

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer verrassend ruim en uitgevoerd in lichte tinten met marmeren vloertegels.

Hier vind je een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een open, ontspannen sfeer.

De ruimte is keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Naast de badkamer ligt de hoofdslaapkamer een lichte en royale kamer voorzien van (airconditioning) met dubbele openslaande deuren naar het balkon op het westen.

Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het eerste kopje koffie in de ochtendzon.

De rustige afwerking en warme uitstraling maken dit een kamer die direct uitnodigt tot ontspannen.

De tweede slaapkamer ligt centraal op de verdieping en is momenteel ingericht als kinderkamer. Dankzij de brede kastenwand en de prettige lichtinval is dit een praktische en comfortabele ruimte, die ook uitstekend dienst kan doen als logeer- of hobbykamer.

Aan de achterzijde ligt de derde en grootste slaapkamer, momenteel in gebruik als atelier.

De ruimte is royaal opgezet, voorzien van airconditioning, een grote dakkapel.

Door haar formaat en ligging is dit een kamer met talloze mogelijkheden van creatieve werkplek tot luxe master bedroom of studio.

## **Tweede verdieping**

Boven de verdieping bevindt zich een ruime bergzolder die zich uitstrekt over de volledige lengte van het huis. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen of hobby materiaal netjes uit het zicht maar altijd binnen handbereik.

## **Balkon**

Aan de voorzijde van de woning ligt een charmant balkon op het westen, bereikbaar via dubbele openslaande deuren vanuit de hoofslaapkamer.

Hier kun je in alle rust genieten van de middag en avondzon.

Het is de perfecte plek voor een kop koffie in de namiddag of een goed glas wijn bij zonsondergang een klein maar sfeervol verlengstuk van de woning waar binnen en buiten samenkomen.

## Tuin

Achter de woning ontvouwt zich een buitenruimte van uitzonderlijke klasse een tuin zoals je die zelden tegenkomt in het dorpshart van Vlijmen.

Met een lengte van maar liefst 112 meter en een breedte van circa 25 meter, samen goed voor een perceel van ruim 2.100 m<sup>2</sup>, voelt dit meer als een privépark dan als een achtertuin.

De tuin is stijlvol en met gevoel voor sfeer aangelegd, met glooiende gazons, volwassen bomen, sierlijke borders en een prachtige vijver als natuurlijk middelpunt.

Overal is gedacht aan balans tussen groen, rust en uitzicht elke hoek heeft zijn eigen karakter.

Centraal in de tuin ligt het overdekte zwembad, perfect gepositioneerd voor optimale zon en privacy.

Direct daarnaast bevindt zich een volwaardig poolhouse, compleet ingericht en geschikt als gastenverblijf, atelier of kantoor aan huis.

Verderop in de tuin staat een grote vrijstaande schuur een droom voor de doe-het-zelver, verzamelaar, of stal.

Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin daarnaast volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, speelgelegenheid of zelfs een kleine boomgaard.

De parkachtige opzet, de rust en de beschutte ligging maken deze tuin tot een unieke plek waar binnen en buiten moeiteloos samenvloeien een plek om te wonen, te ontspannen en te genieten van het goede leven.

## Bijzonderheden

- Woonhuis met karakter en historie
- Perceel van ca. 2.100 m<sup>2</sup>
- Overdekt zwembad met compleet poolhouse/gastenverblijf
- Grote schuur ideaal voor hobby, werkplaats of praktijk aan huis
- 18 zonnepanelen energiezuinig en toekomstgericht
- XXL-woonkamer met drie openslaande deuren, gashaard en vloerverwarming
- Centrale ligging aan de karakteristieke Wolput in Vlijmen
- Uitstekende bereikbaarheid via de A59 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk































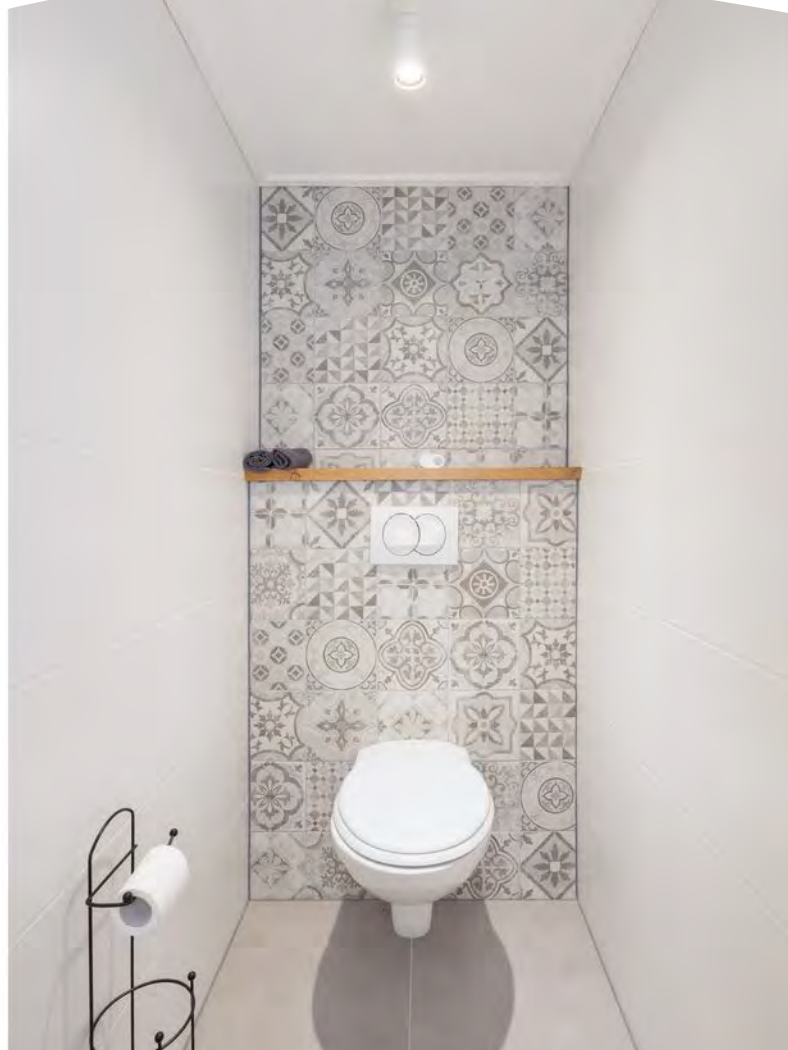
















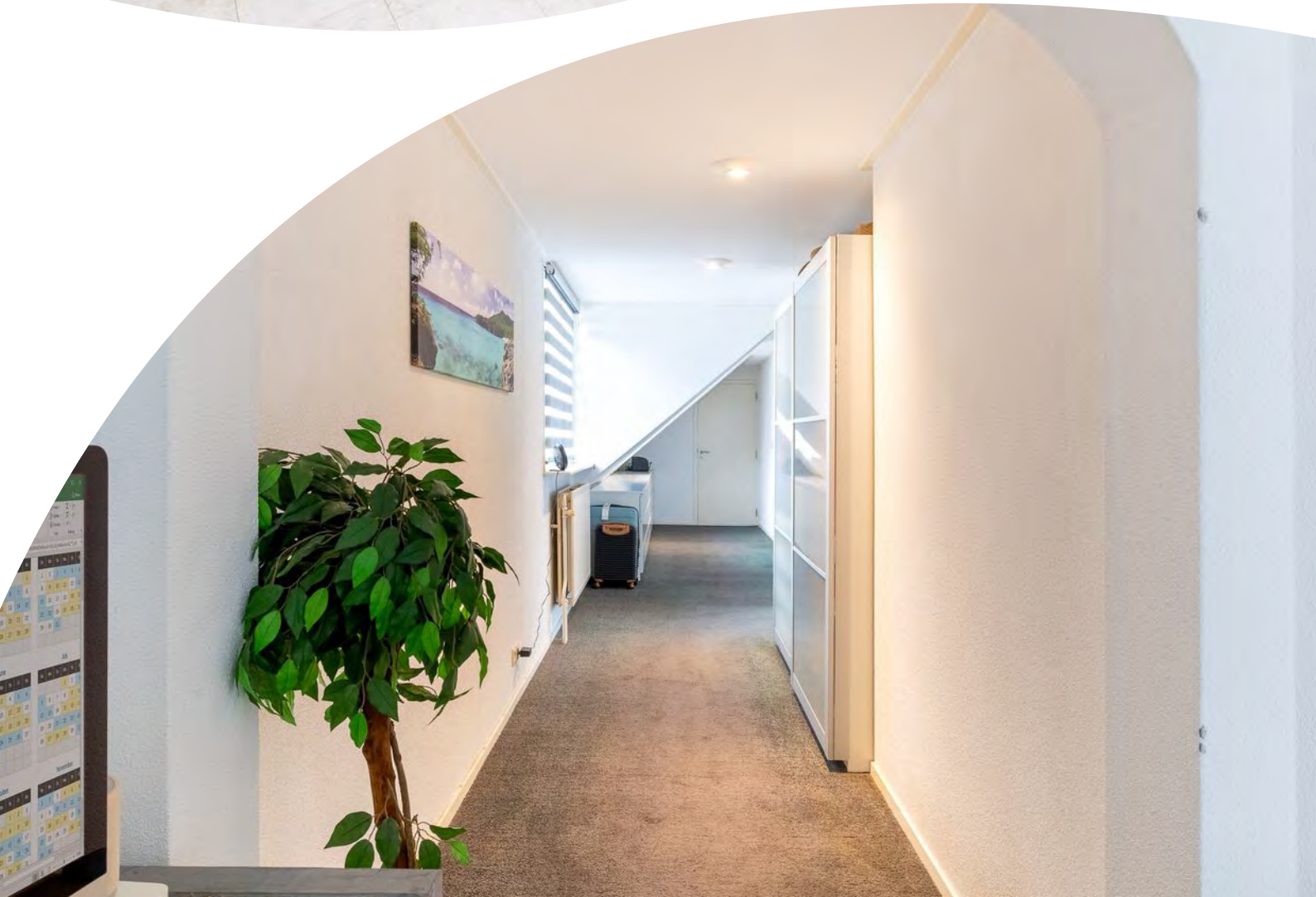




















# Plattegrond



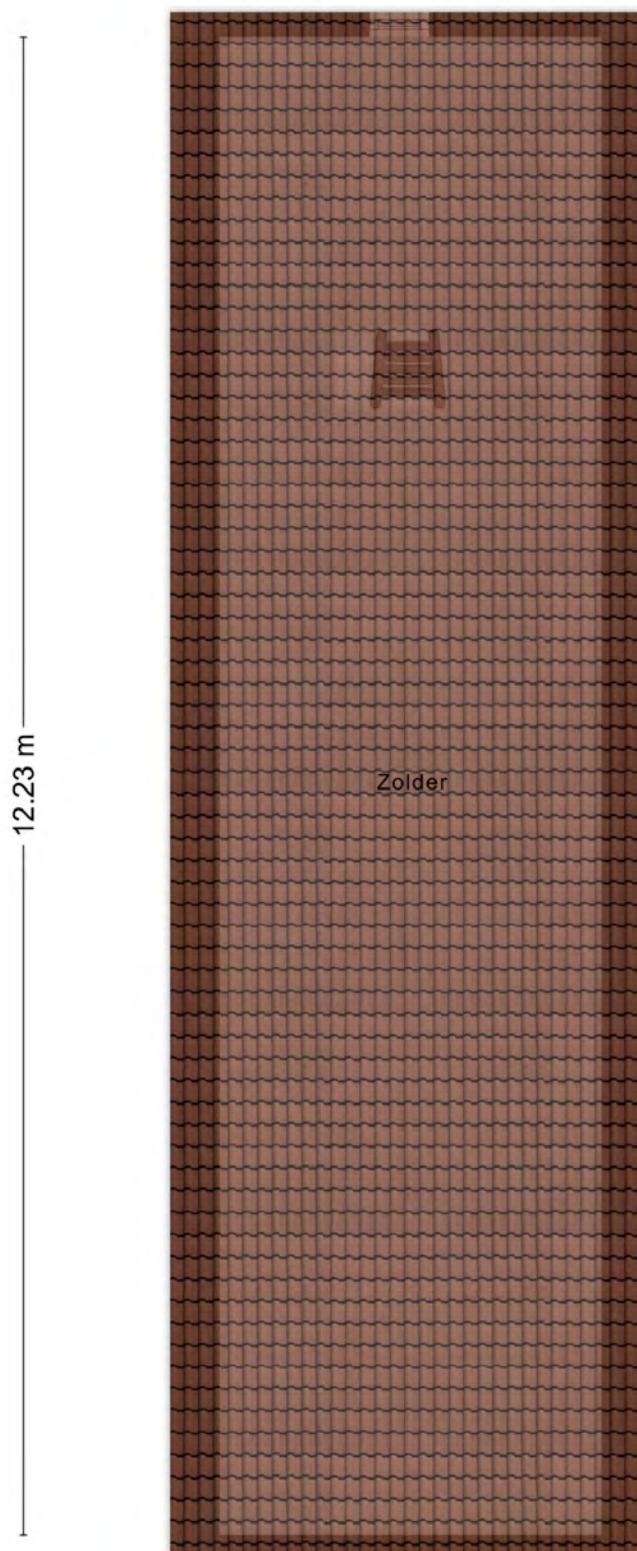
# Plattegrond



# Plattegrond



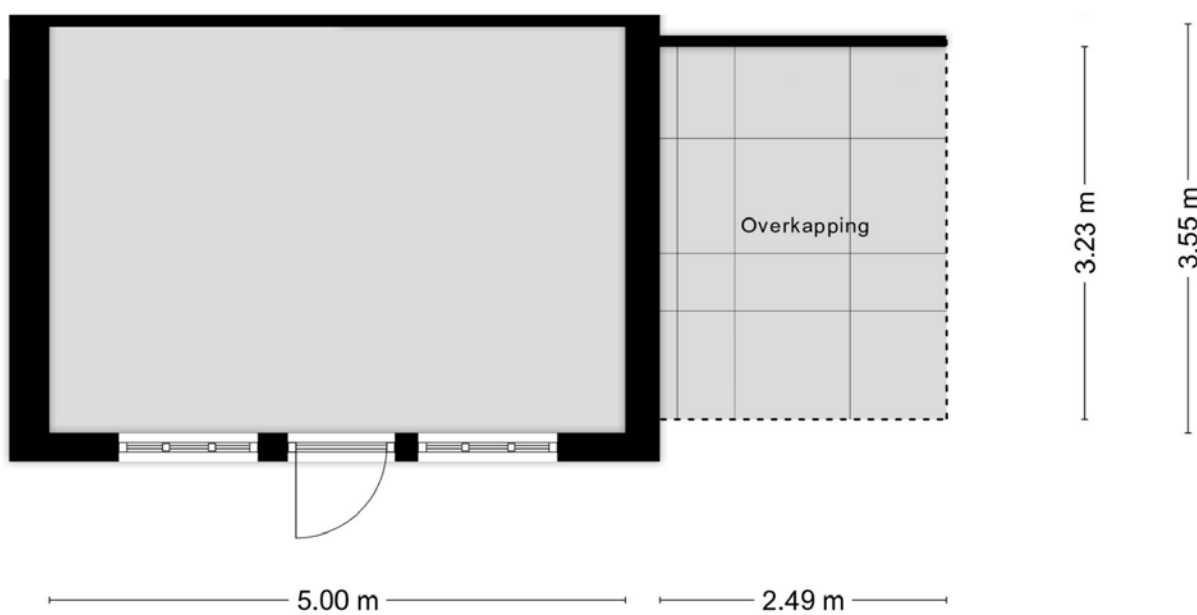
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

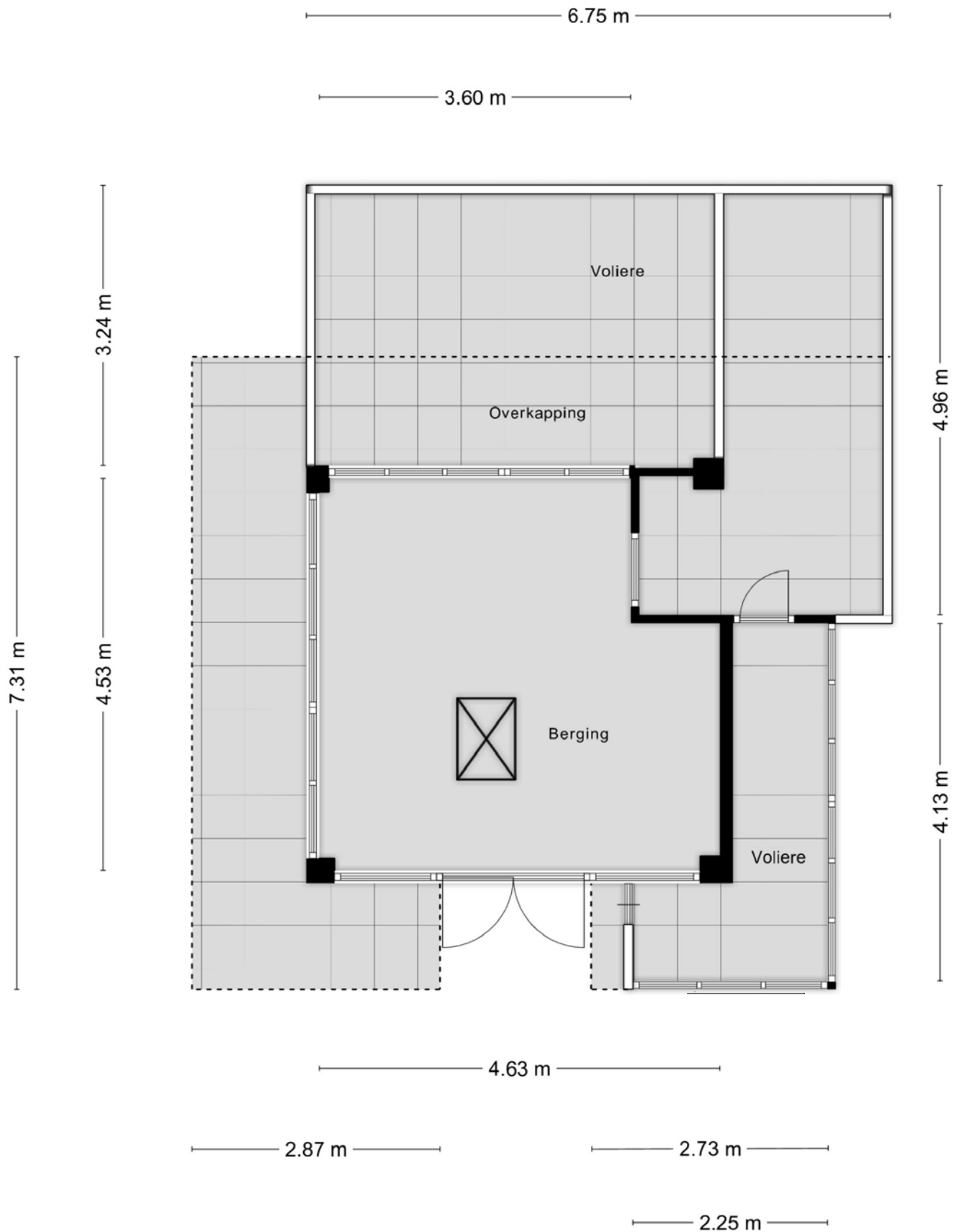
3.46 m

3.50 m

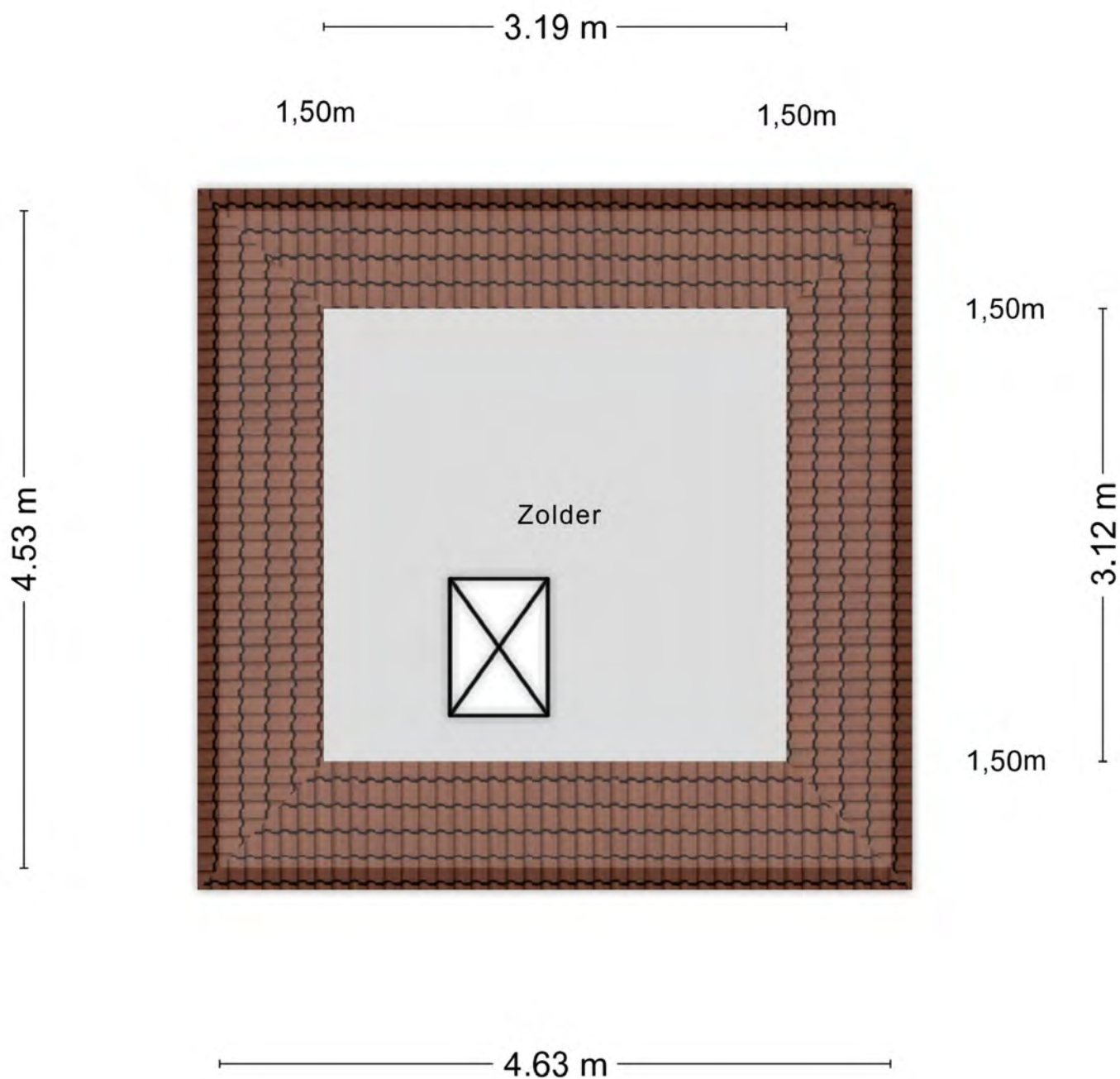


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**Bekijk deze foto in zijn geheel [online](#)**

[Klik hier](#)

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Wolput 83a

### Roerende zaken - Buiten:

|  |                        |
|--|------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | Blijft achter          |
| Buitenverlichting                          | Blijft achter          |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | Blijft achter          |
| Tuinhuis/buitenberging                     | Blijft achter          |
| Vijver                                     | Blijft achter          |
| Broeikas                                   | N.v.t.                 |
| Vlaggenmast                                | N.v.t.                 |
| Zonnepanelen                               | Kan worden overgenomen |

### Buiten overig:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze         |
|----------------------------|---------------|
| Zwembad                    | Blijft achter |
| poolhouse                  | Blijft achter |

### Roerende zaken - Woning:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Alarminstallatie            | N.v.t.        |
| Schotel/antenne             | N.v.t.        |
| Brievenbus                  | N.v.t.        |
| (Voordeur)bel               | Blijft achter |
| Rookmelders                 | Blijft achter |
| Veiligheidssloten           | N.v.t.        |
| Vliegenhorren               | N.v.t.        |
| Schilderijophangstelsysteem | N.v.t.        |

### Zonwering:

| Type                | Locatie | Etage | Keuze         |
|---------------------|---------|-------|---------------|
| Rolluiken/zonwering | achter  | 0     | Blijft achter |

### Raamdecoraties, te weten:

| Type         | Etage | Keuze         |
|--------------|-------|---------------|
| Rolgordijnen | 1     | Blijft achter |

### Vloerdecoratie, te weten:

| Type                 | Etage | Keuze         |
|----------------------|-------|---------------|
| Parketvloer/laminaat | 1     | Blijft achter |

### Warmwatervoorziening/ CV:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CV met toebehoren      | Kan worden overgenomen |
| Close-in boiler        | Blijft achter          |
| Geiser                 | N.v.t.                 |
| Thermostaat            | Blijft achter          |
| Mechanische ventilatie | N.v.t.                 |
| Air conditioning       | Blijft achter          |
| Kokend waterkraan      | N.v.t.                 |

### Open haard, houtkachel:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| (Voorzet) open haard | N.v.t. |
| Allesbrander         | N.v.t. |
| Kachels              | N.v.t. |

### Open haard, houtkachel overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze         |
|----------------------------|---------------|
| gas open haard             | Blijft achter |

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

|  |               |
|--|---------------|
| Keukenmeubel                                   | Blijft achter |
| (Combi)magnetron                               | Blijft achter |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |
| Oven   | Blijft achter |
| Vaatwasser                                     | Blijft achter |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Afzuigkap/schouw   | Blijft achter |
| Koelkast/vrieskast | Blijft achter |
| Wasmachine         | Gaat mee      |
| Wasdroger          | Gaat mee      |

#### Verlichting, te weten:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Inbouwverlichting/dimmers | Blijft achter |
| Opbouwverlichting         | Blijft achter |

#### Losse kasten, legplanken, te weten:

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Losse kast(en)            | Kan worden overgenomen |
| Boeken/legplanken         | N.v.t.                 |
| Werkbank in schuur/garage | N.v.t.                 |
| Vast bureau               | N.v.t.                 |
| Spiegelwanden             | N.v.t.                 |

#### Sanitaire voorzieningen:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Badkameraccessoires               | Blijft achter |
| Wastafel(s)                       | Blijft achter |
| Toiletaccessoires                 | Blijft achter |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | N.v.t.        |
| Waterslot wasautomaat             | N.v.t.        |
| Sauna                             | N.v.t.        |

#### Telefoontoestel/-installatie:

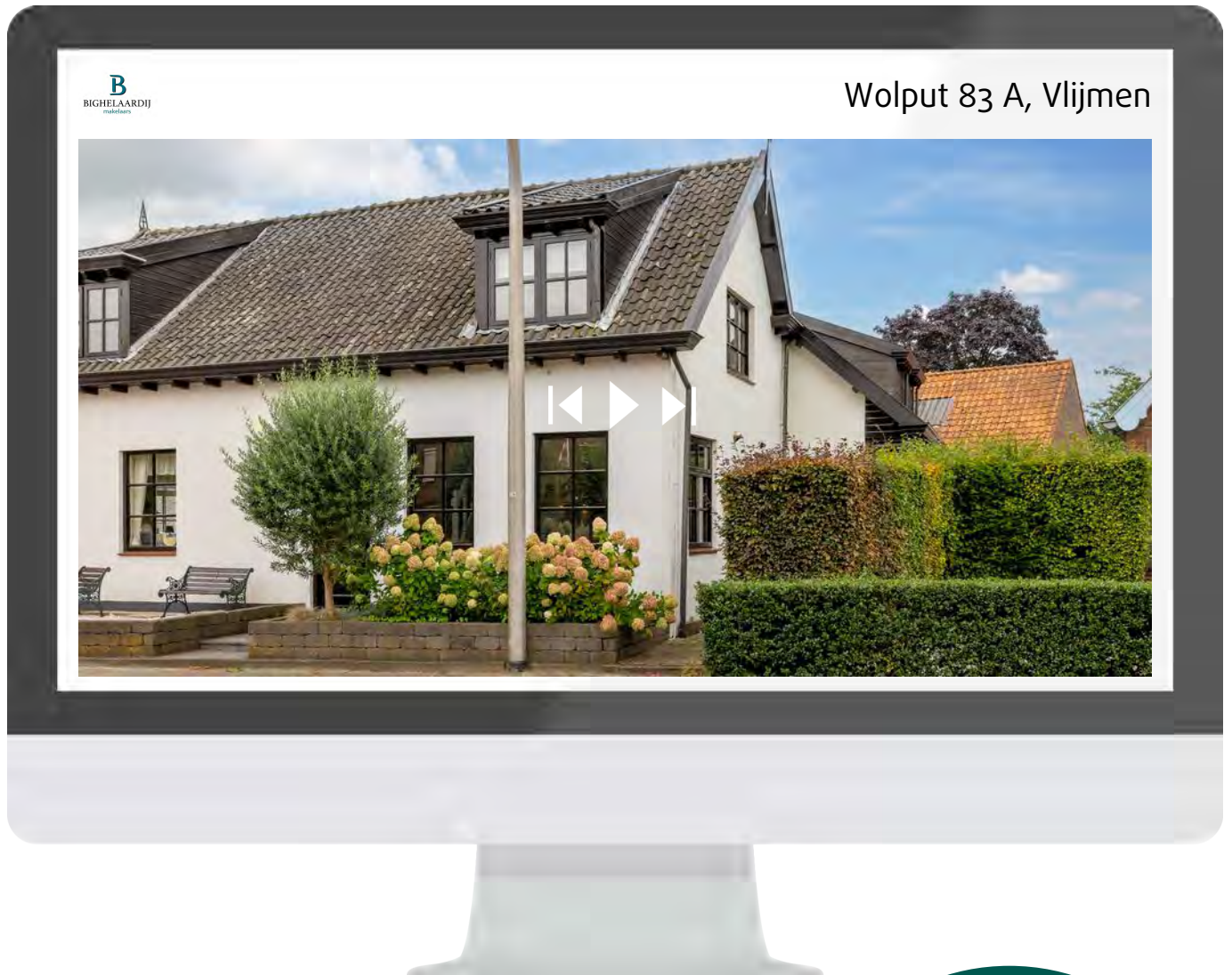
|                     |        |
|---------------------|--------|
| Telefoontoestellen  | N.v.t. |
| Telefooninstallatie | N.v.t. |

#### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Radiatorafwerking     | N.v.t. |
| Voorzetramen          | N.v.t. |
| Isolatievoorzieningen | N.v.t. |

# Bekijk deze woning online!

<https://www.wolput83a.nl/>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Heeft u  
interesse?



073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl