



**LUXE ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWDE VRIJSTAANDE VILLA
VLIJMEN, MELIEPARK 20**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 1.045 m³

Woonoppervlakte: 259 m²

Perceeloppervlakte: 645 m²

Bouwjaar: 2001

- ✓ Volledig geïsoleerd en energie zuinig;
- ✓ Moderne keuken met Siematic apparatuur;
- ✓ 5 slaapkamers en 3 badkamers;
- ✓ 28 Sunpower Full Black zonnepanelen met een opbrengst van 375 Wp per paneel uit 2022.



LIGGING

Op een rustige, groene en zeer gewilde locatie in het geliefde Meliepark te Vlijmen vind je, deze onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa. Een woonhuis waar comfort, stijl en gevoel samenkomen, met een hoog afwerkingsniveau en bijzonder veel leefruimte.

Maar liefst vijf slaapkamers, drie badkamers, een royale living met open serre, moderne keuken, inpandige garage en multifunctionele bijgebouwen biedt dit huis alles voor wie ruim en luxe wil wonen in een heerlijke woonomgeving onder de rook van 's-Hertogenbosch.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning zorgt voor een optimale privacy. En dat alles op korte afstand van Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen én de uitvalswegen A27, A58 en A59.



INDELING

Je komt de woning binnen via een ruime en lichte hal met vide, voorzien van een Portugese tegelvloer. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trap naar de kelder en een modern betegeld toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de royale woonkamer als de moderne keuken.

De woonkamer is bijzonder ruim en afgewerkt met een tegelvloer inclusief vloerverwarming, airconditioning en een sfeervolle open (gas)haard. De serre, met heel veel hoogte en licht inval, beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin en is momenteel ingericht als eetkamer.

De aangrenzende moderne Siematic keuken beschikt over een kookeiland, diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en een Portugese tegelvloer. Vanuit de keuken is er toegang tot een betegeld achterportaal met doorgang naar de tuin én een inpandige garage met veel bergruimte.

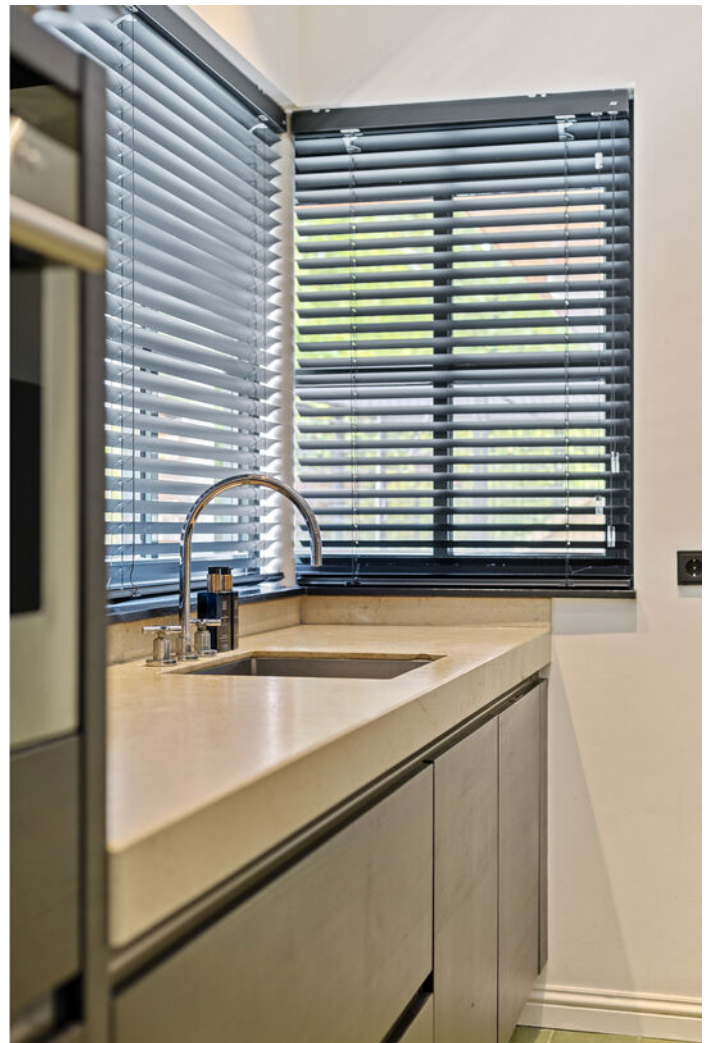






















VERDIEPINGEN

Via de trappartij in de hal kom je op de eerste verdieping, waar zich drie ruime en licht afgewerkte slaapkamers bevinden. De kamers meten respectievelijk 24, 20 en 18 m². De royale master bedroom beschikt over extra kastruimte, een eigen badkamer met een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Het openslaande raam zorgt voor licht inval en de natuurlijke ventilatie. De tweede badkamer, ook gelegen op deze verdieping is eveneens voorzien van een douche, toilet en dubbele wastafel met wastafelmeubel.

De volwaardige tweede verdieping beschikt over twee complete slaapkamers. Daarnaast is er op deze verdieping, heel praktisch, een derde badkamer, voorzien van een toilet, dubbele wastafel en bidet. Tevens is er een mogelijkheid om er een extra douche te realiseren. Deze verdieping is eventueel ook zeer geschikt voor logeerkamer, kantoor en of werkkamer.













Tuin & bijgebouwen:

De fraai aangelegde, op het zuidwesten georiënteerde tuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen, een gazon en volwassen beplanting.

Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, gebouwd in de kenmerkende stijl van het de woningen van het Meliepark, met aansluitingen voor toilet, boiler, elektra en een bergzolder. Deze ruimte is perfect als kantoor/praktijk aan huis. Aan de andere zijde van de tuin bevindt zich een ruime overkapping met compleet ingebouwde buitenkeuken/BBQ – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. Wat een heerlijke plek. Daarnaast ook een speeltoestel voor de kinderen en een volière.

Op de oprit is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. De inpandige dubbele garage is van binnenuit én buitenom bereikbaar.





BIJZONDERHEDEN:

- Hoogwaardige afwerking, instapklaar;
- 5 slaapkamers en 3 badkamers;
- 28 zonnepanelen;
- Vloerverwarming begane grond en badkamers;
- Gelegen in een rustige, groene en zeer gewilde omgeving;
- Tuin op het zuidwesten met overkapping en buitenkeuken / BBQ;
- 10 autominuten van A27/A58 en vlak bij de A59
- Inpandige garage en multifunctioneel bijgebouw;
- Praktijk aan huis of dubbele woonbestemming mogelijk.









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.

WONEN IN HET MELIEPARK



Wonen in Het Meliepark in Vlijmen is genieten van rust, ruimte en een groene omgeving.

Deze kindvriendelijke wijk combineert de charme van een dorp met het comfort van moderne woningen.

Met scholen, winkels en natuur op loopafstand, is Meliepark ideaal voor gezinnen en mensen die op zoek zijn naar een fijne woonplek dichtbij 's-Hertogenbosch.

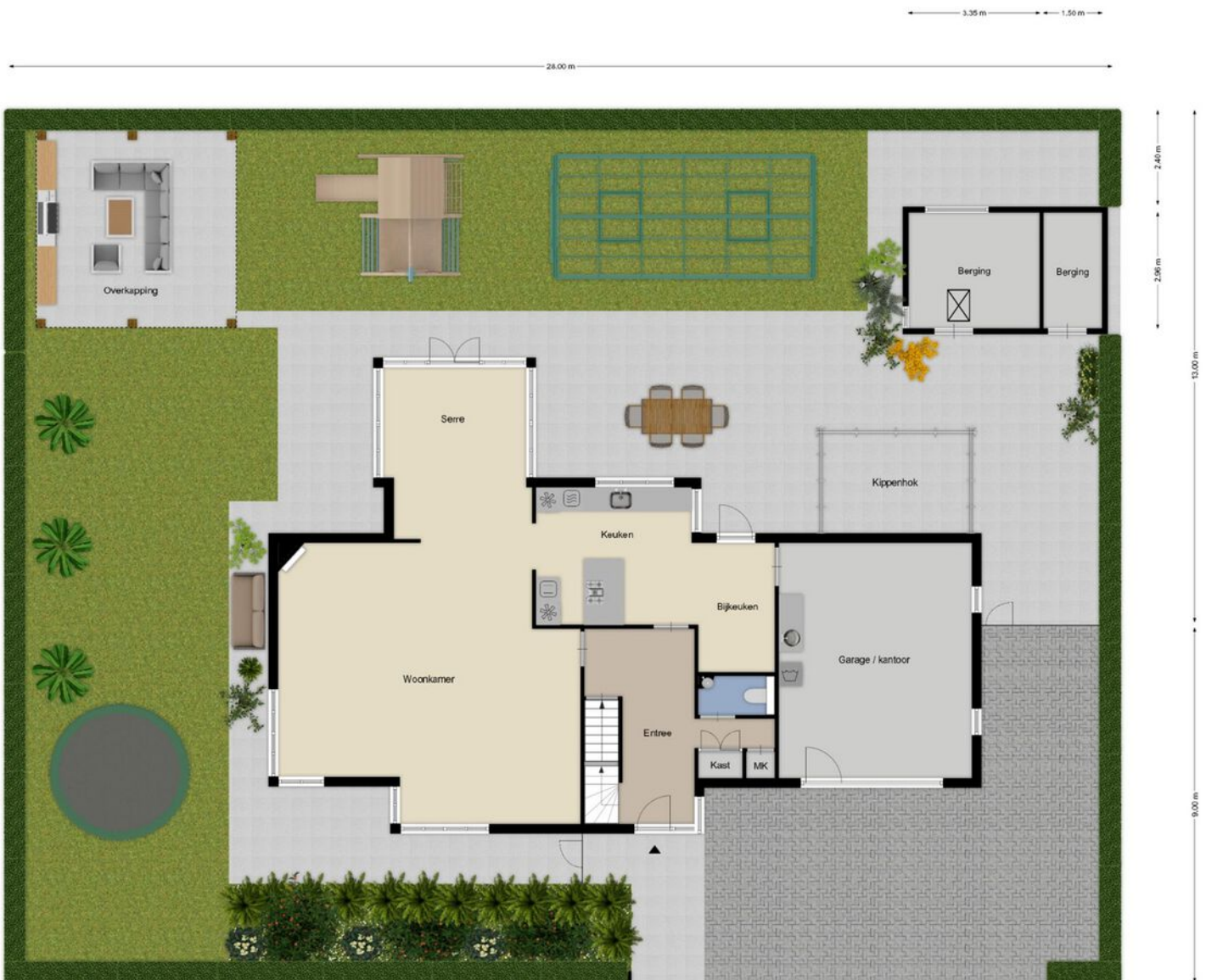
Hier vind je een hechte buurtgemeenschap waar burens elkaar nog echt kennen.

Kortom: een heerlijke plek om thuis te komen.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET DE TUIN



Begane grond met tuin
Molienpark 20, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

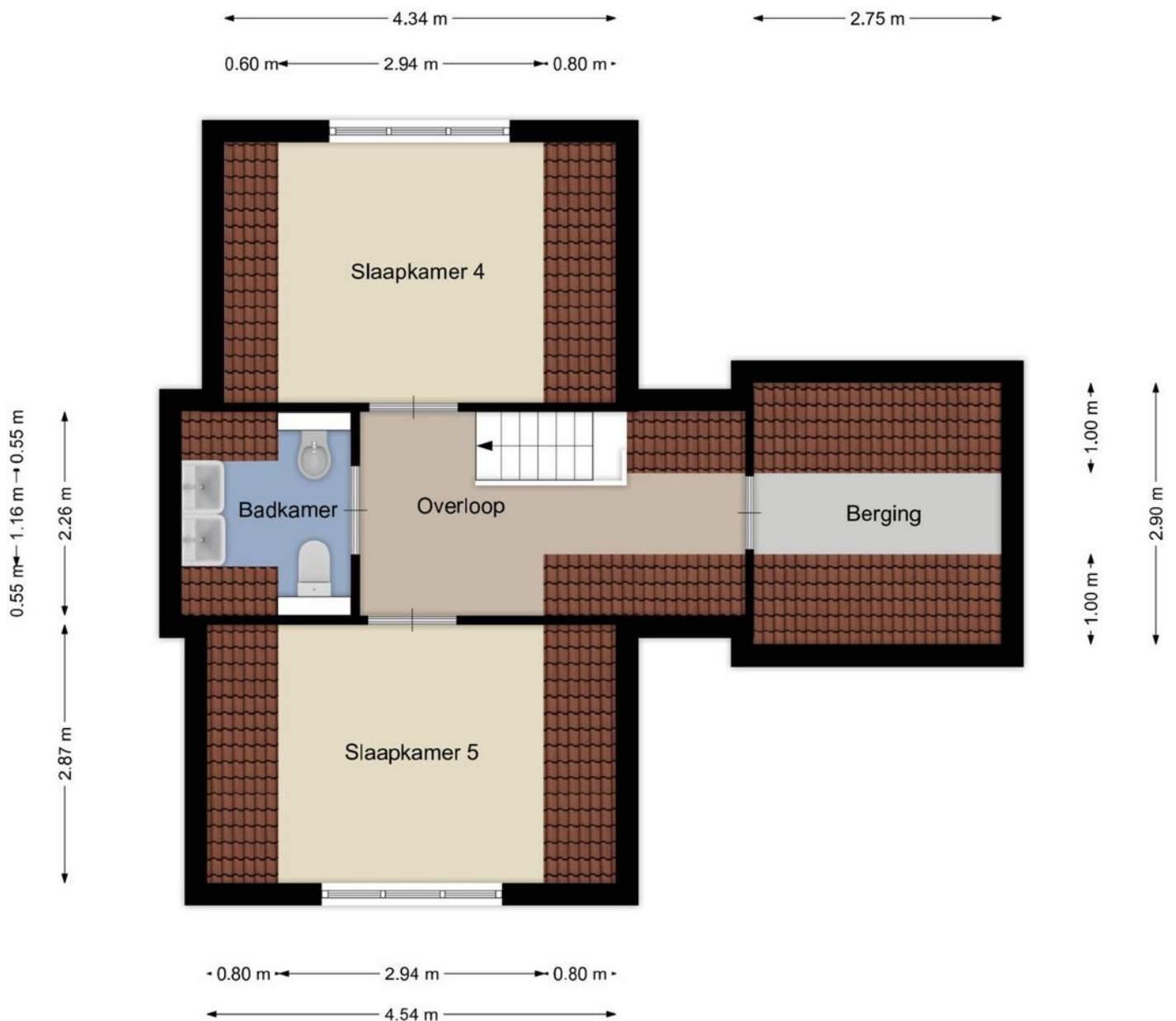


Eerste verdieping Meliepark 20, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

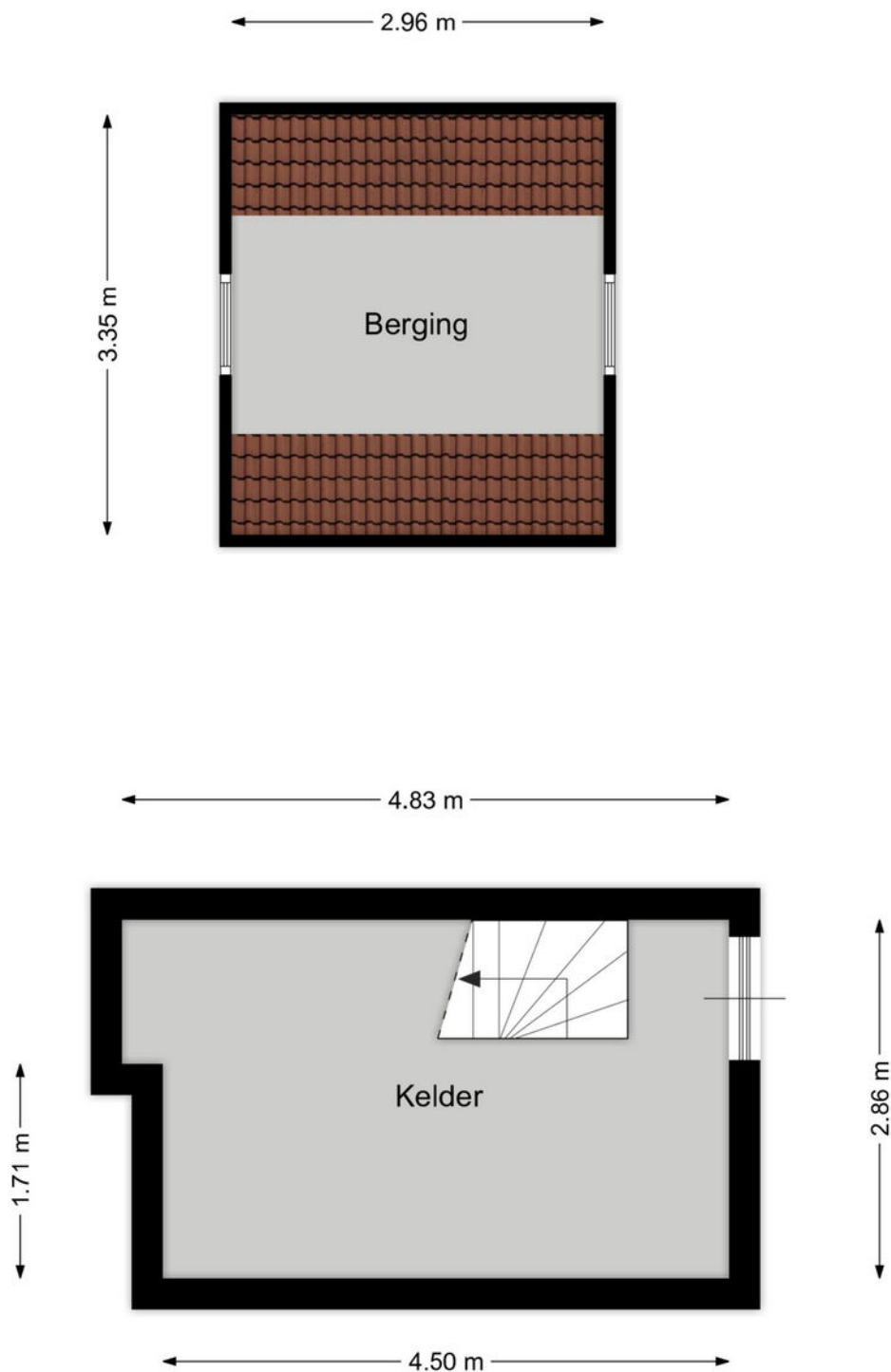


Tweede verdieping Meliepark 20, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BERGING + KELDER



Berging en kelder Meliepark 20, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbomen gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Speeltoestel en trampoline	X		
Volière			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Boretti BBQ, minibar koelkast en houtkast			X

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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 onaangerend 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 gebruiksoverlakte. 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



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

