



JULIANA STRAAT 9, VLIJMEN

Zeer ruime villa met fraaie onder architectuur aangelegde tuin
Luxe, ruimte en comfort in perfecte harmonie
Gelegen aan een van de mooiste straten van Vlijmen



JULIANAstraat 9, VLIJMEN

Welkom aan de Julianastraat 9 in Vlijmen; een riante, vrijstaande villa die luxe, comfort en stijl op sublieme wijze samenbrengt. Hier geniet je van hoogwaardige afwerking, een schitterend aangelegde tuin met veel privacy, en een royaal bijgebouw achter in de tuin. De woning is voorzien van alle gemakken: van (deels) vloerverwarming tot (deels) airco, van een overdekt terras met houthaard, lichtstraat en een jacuzzi en meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein. Alles straalt klasse en kwaliteit uit, een droomhuis waarin elke dag aanvoelt als vakantie.

De Julianastraat is een rustige, charmante straat met statige panden en veel groen. Je woont hier in een bijzonder prettige woonomgeving, op loopafstand van diverse voorzieningen en met uitstekende verbindingen naar omliggende steden. Binnen 15 minuten fiets je naar het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en het NS-station. Dankzij de centrale ligging bereik je Utrecht, Eindhoven, Breda en Tilburg binnen 30 autominuten.

Algemene informatie

Soort woning:	Villa
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2004
Perceeloppervlakte:	1520 m ²
Woonoppervlakte woonhuis:	382 m ²
Inhoud woonhuis:	1374 m ³
Oppervlakte bijgebouw:	99 m ²
Inhoud bijgebouw:	513 m ³
Woonhuis kamers:	9
Bijgebouw kamers:	3

Bijzonderheden

- High-end afgewerkte villa van alle gemakken voorzien;
- Veel leefruimte op de begane grond o.a. ruime woonkamer, eetkamer, woonkeuken en nog twee extra kamers;
- 4 slaapkamers op de verdieping, 2 badkamers en aparte waskamer;
- Separate fitnessruimte bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer;
- Bijgebouw voorzien van diverse kamers en sanitair, o.a. de mogelijkheid voor een mantelzorgwoning of kantoor;
- De tuin is onder architectuur aangelegd, geeft veel privacy en is voorzien van diverse bossages en volwassen bomen;
- Gelegen in een van de mooiste straten van Vlijmen;
- Gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen en steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Utrecht, Breda en Tilburg.

BEGANE GROND

Hal

Bij binnenkomst in de ruime hal voel je meteen de allure van dit huis. De hardstenen klinkervloer met vloerverwarming, de stijlvolle garderobekast met verlichting, en de vide met doorkijk naar boven zorgen voor een indrukwekkende entree. De hal biedt toegang tot de woonkamer, woonkeuken, en twee extra kamers, momenteel ingericht als werkkamer en hobbykamer.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer ademt warmte en klasse. De notenhouten vloer, het zachte licht dat door de raampartijen naar binnen valt en de gashaard maken dit tot een heerlijke plek om te ontspannen. Vanuit hier stap je via dubbele deuren zo het achterterras op, heerlijk om in de zomer de tuin als een verlengstuk van je woonkamer te hebben.

Eetkamer

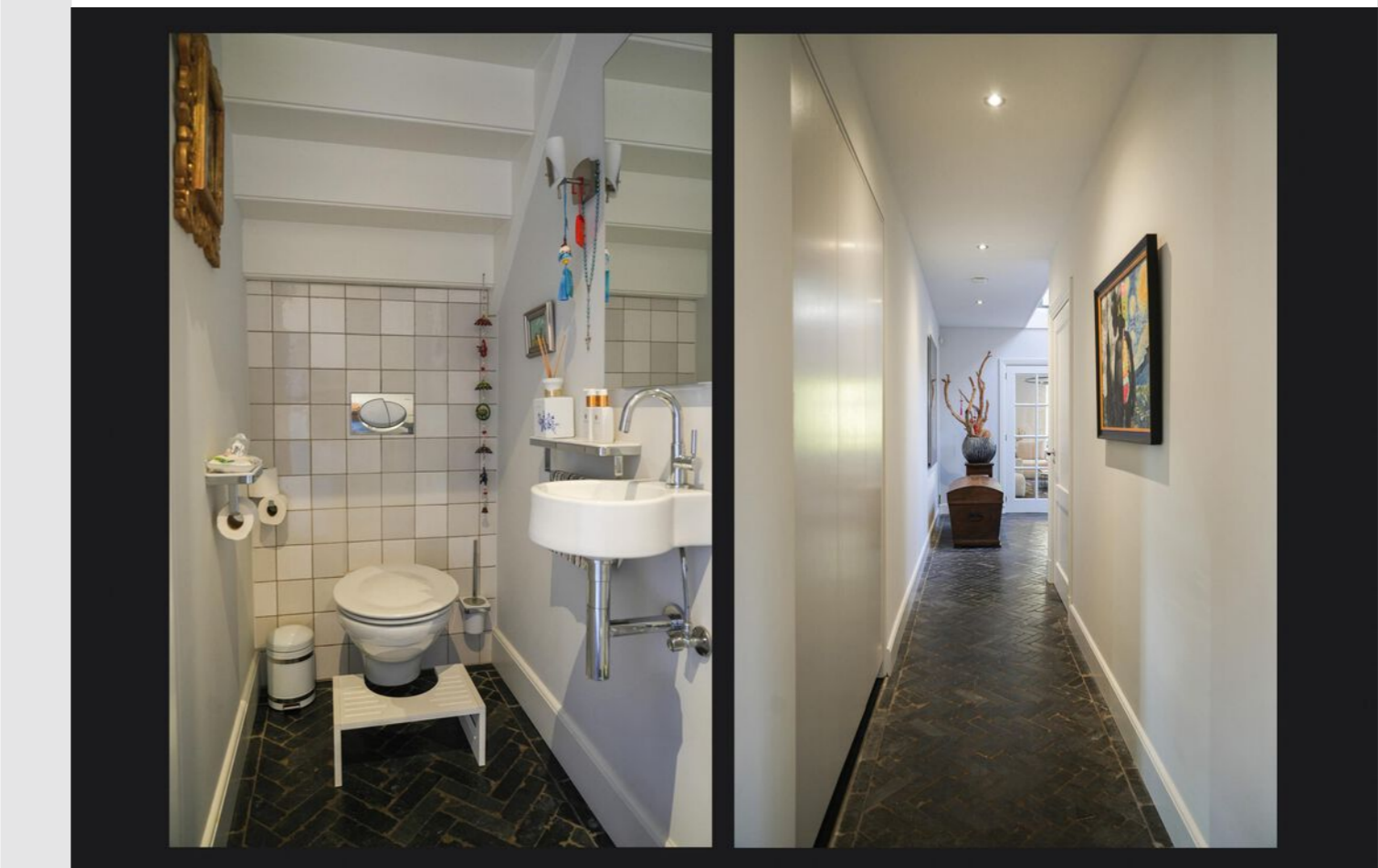
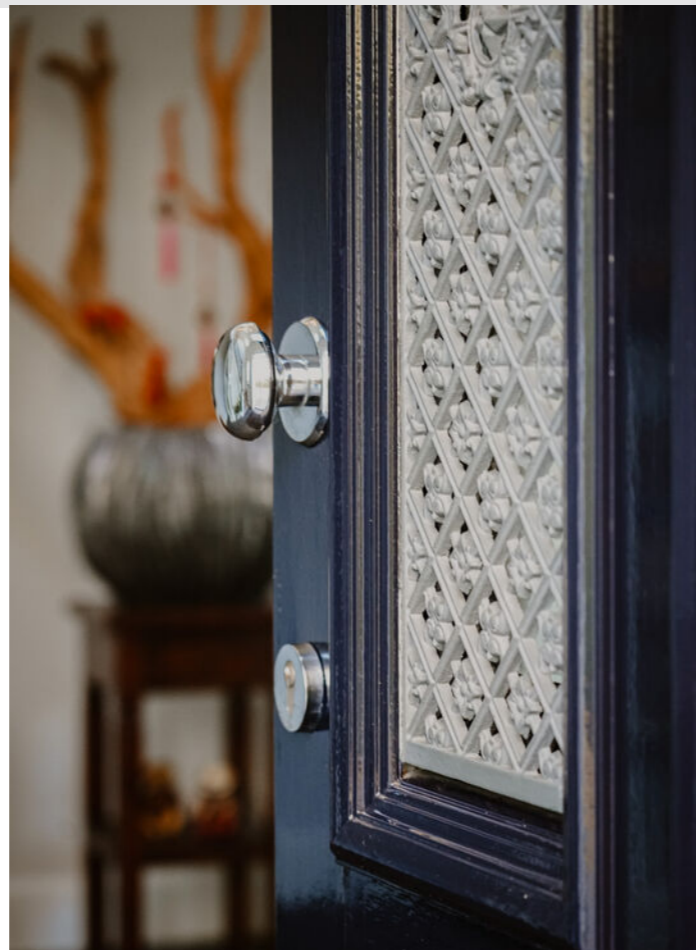
Via dubbele schuifdeuren voorzien van glas kom je in de royale eetkamer. Hier combineer je gezellig tafelen met stijlvol wonen, een ideale plek voor lange avonden met familie en vrienden. De vaste kastenwand met o.a. een bar, wijnkoelkast en dubbele vriezer biedt volop opbergruimte en een vleugje luxe. Vanuit de eetkamer loop je zo het zijterras op, of door naar de woonkeuken via nogmaals dubbele schuifdeuren.

Woonkeuken

De woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Deze riante ruimte is ontworpen met oog voor detail en gemak. De keuken beschikt over meerdere keukenblokken en een eiland in het midden, met o.a. twee vaatwassers, een breed 6-pits gasfornuis met bakplaat, combi-magnetron, grote brede oven, grote koelkast, Quooker en veel opbergruimte door middel van lades en kasten. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel van waaruit zicht is op de sfeervolle gashaard. Dubbele deuren naar het overdekte terras versterken het gevoel van comfort en verbinding met buiten, perfect voor een zwoele zomeravond of een winterse borrel bij het haardvuur.

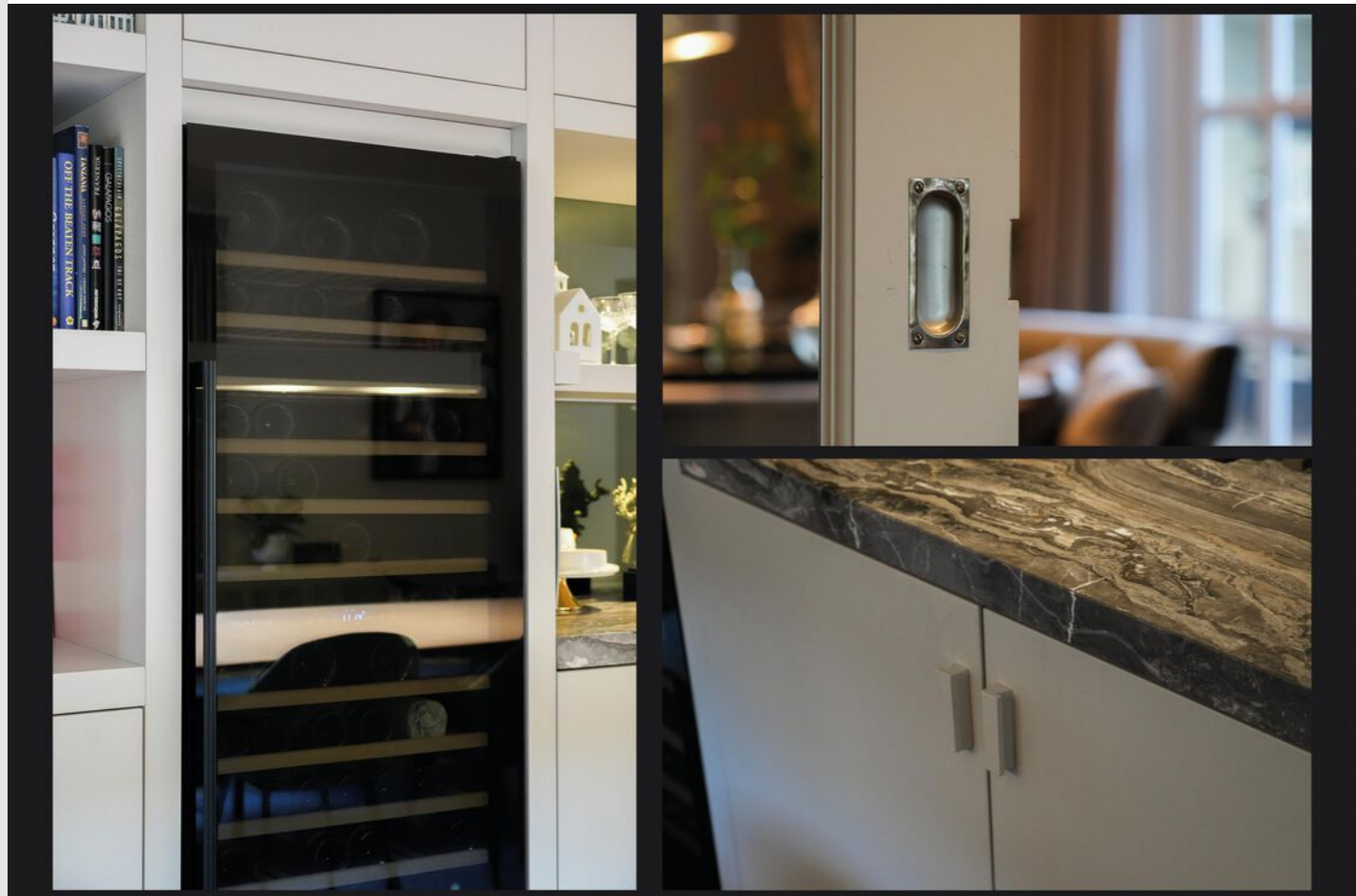
Vanuit de keuken loop je weer naar de centrale hal waar je toegang hebt tot de ruime werkkamer aan de zijkant van de woning voorzien van een brede, diepe vaste kast en een tweede kamer aan de voorzijde van de woning die nu dienstdoet als hobbykamer.













VERDIEPING

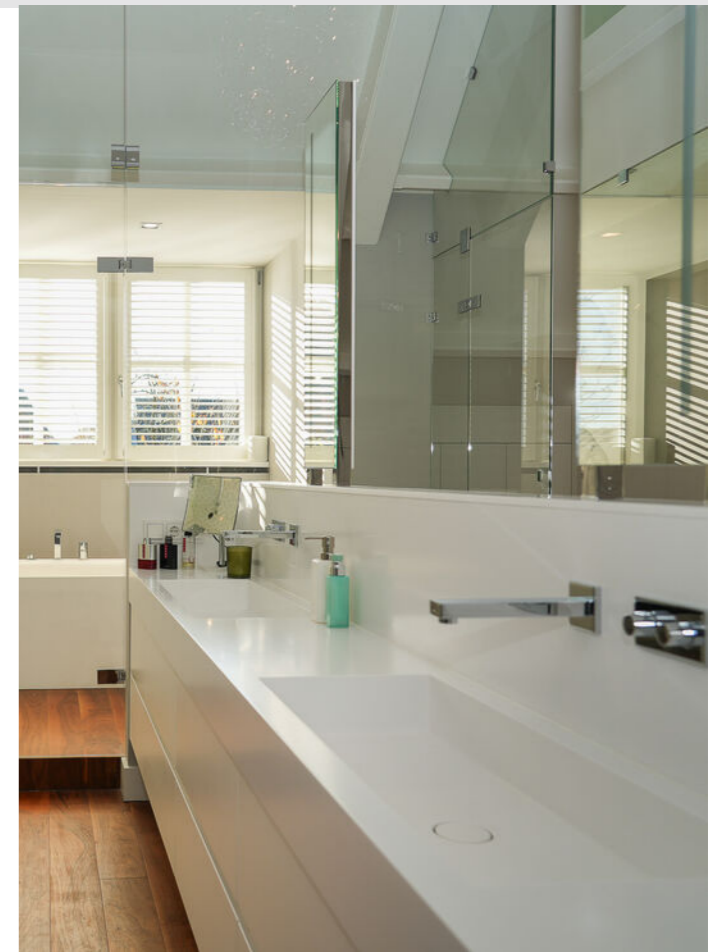
De brede overloop met vide geeft een ruimtelijk gevoel en leidt naar maar liefst vier slaapkamers. De twee kamers aan de voorzijde hebben beiden een dakkapel en laminaatvloer en zijn heerlijk licht. De derde kamer is momenteel in gebruik als kleedkamer, maar biedt ook volop mogelijkheden als slaapkamer. De ruime waskamer met opstelplaats voor wasmachine en droger is bijzonder praktisch ingericht en biedt toegang tot een kast met CV en boiler.

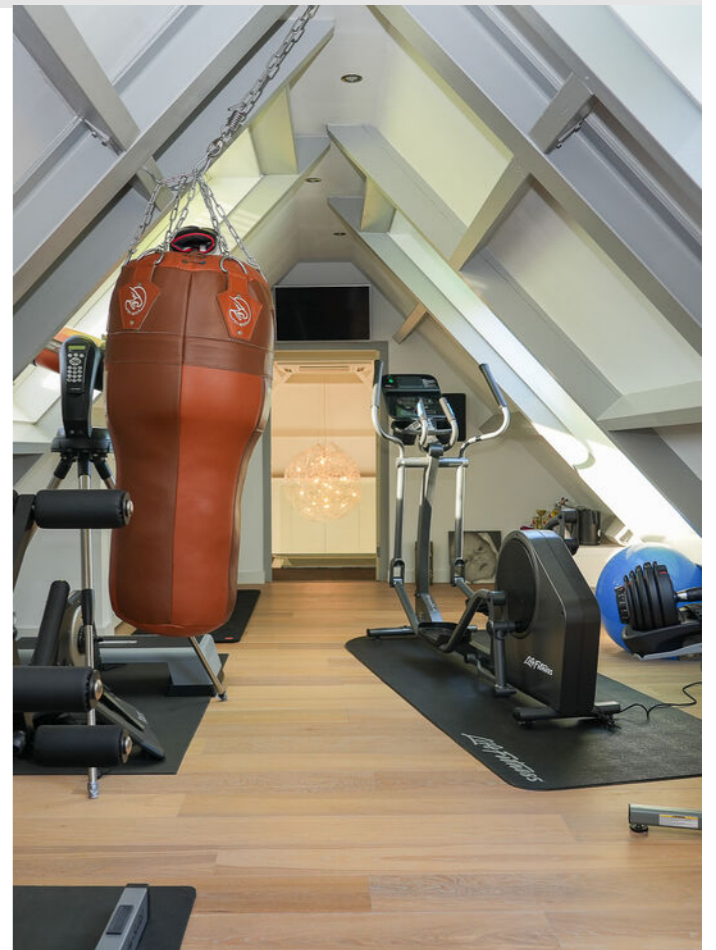
De hoofdslaapkamer is een ware suite, een plek waar je elke ochtend wakker wordt met het gevoel dat je in een luxe hotel logeert. De kamer heeft een noten houten vloer, plafondhoogte tot in de nok, airconditioning en vaste kasten voorzien van binnenverlichting. De dubbele openslaande deuren voorzien van glas leiden naar een balkon met prachtig zicht op de tuin. Er is een ingenieus domotica systeem waarmee de verlichting is diverse sferen is in te stellen. Tevens kunnen gordijnen en de TV kast op afstand geopend en gesloten worden. De en-suite badkamer is stijlvol afgescheiden met glazen wanden en ingericht met een vrijstaand bad van Corian, een sfeervolle gashaard, ruime inloopdouche voorzien van een sunshower en Japans toilet. De twee brede wastafels met fraai wastafelmeubel is in verbinding met de slaapkamer en voorzien van losse 'zwevende' spiegels.











BIJGEBOUW

Achter in de tuin staat een groot bijgebouw dat veelzijdig gebruikt kan worden; bijvoorbeeld als kantoor, atelier of gastenverblijf. Het bijgebouw is verdeeld over meerdere ruimtes, er is een toilet en voorbereiding voor een badkamer. Tevens is er een keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Een mantelzorgwoning zou hier ook goed realiseerbaar zijn. Het bijgebouw is voorzien van 28 zonnepanelen (leveren tevens aan het hoofdgebouw), een hybride Remeha ketel/warmtepomp en er is een 30 kWh thuisbatterij.





BUITENLEVEN

De achter- en zijtuin zijn een oase van rust en groen. Onder architectuur aangelegd en met volwassen bomen, bloeiende borders, hoge blokhagen en meerdere terrassen geniet je hier van ultieme privacy.

Grenzend aan de voorzijde van de woning bevindt zich het overdekte terras met een lichtstraat en houttaard, direct bereikbaar vanuit de woonkeuken. Hiernaast ligt de jacuzzi, zodat je het hele jaar door buiten kunt ontspannen.

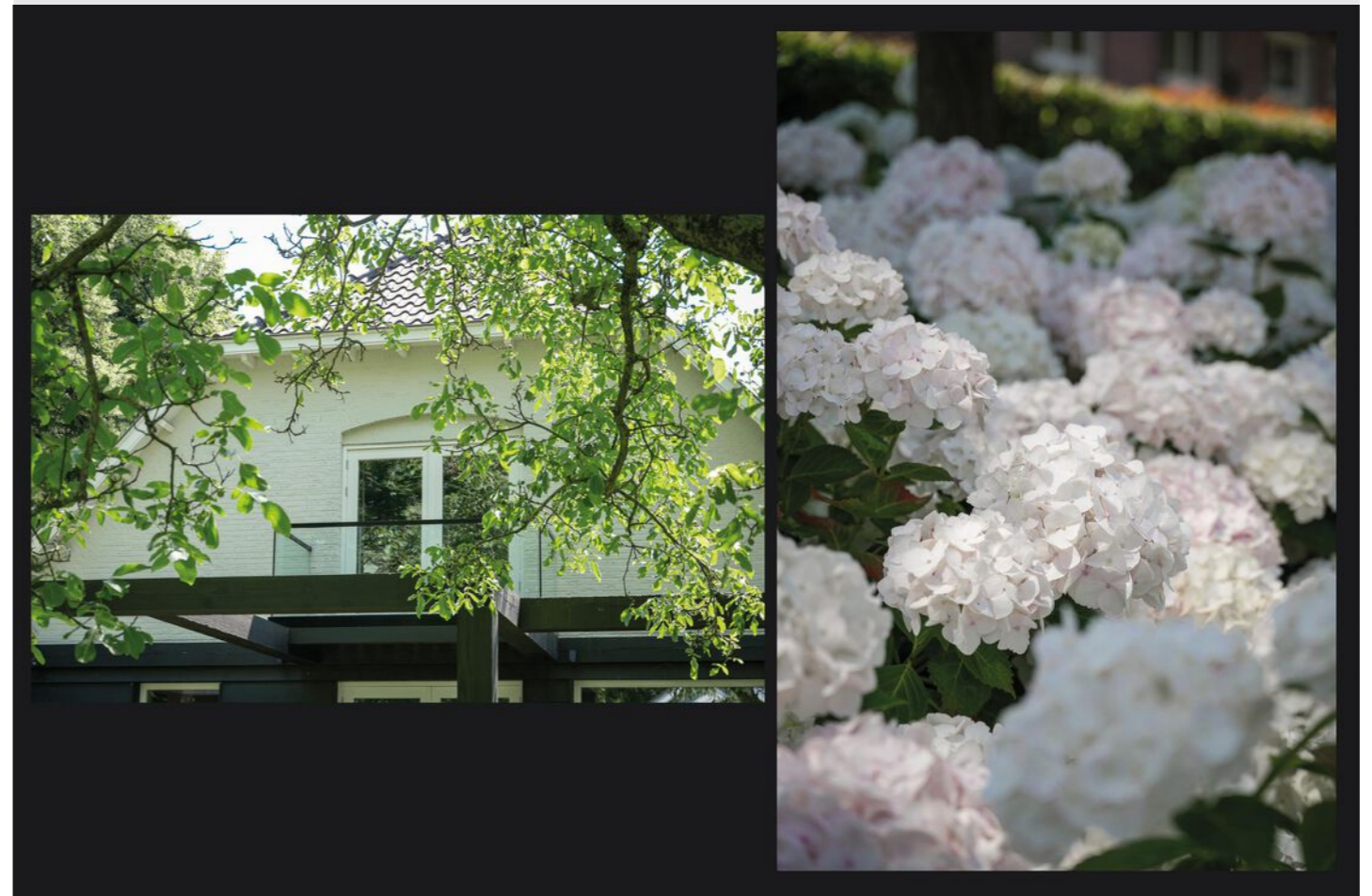
Aan de voorzijde vind je een sfeervolle voortuin met parkeerplaats voor meerdere auto's. De rechterzijde beschikt over een automatische poort met video-intercom en een royale oprit, terwijl links eveneens parkeergelegenheid is voor meerdere voertuigen.

Julianastraat 9 is een woning die werkelijk alles heeft: ruimte, luxe, rust, privacy én een centrale ligging. Hier woon je in een statige villa waar elk detail klopt, van de hoogwaardige afwerking tot de sfeer van warmte en comfort. Een uniek thuis voor wie alleen het beste zoekt.







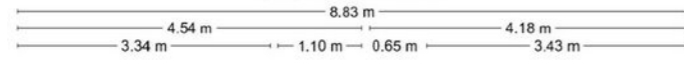






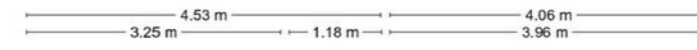


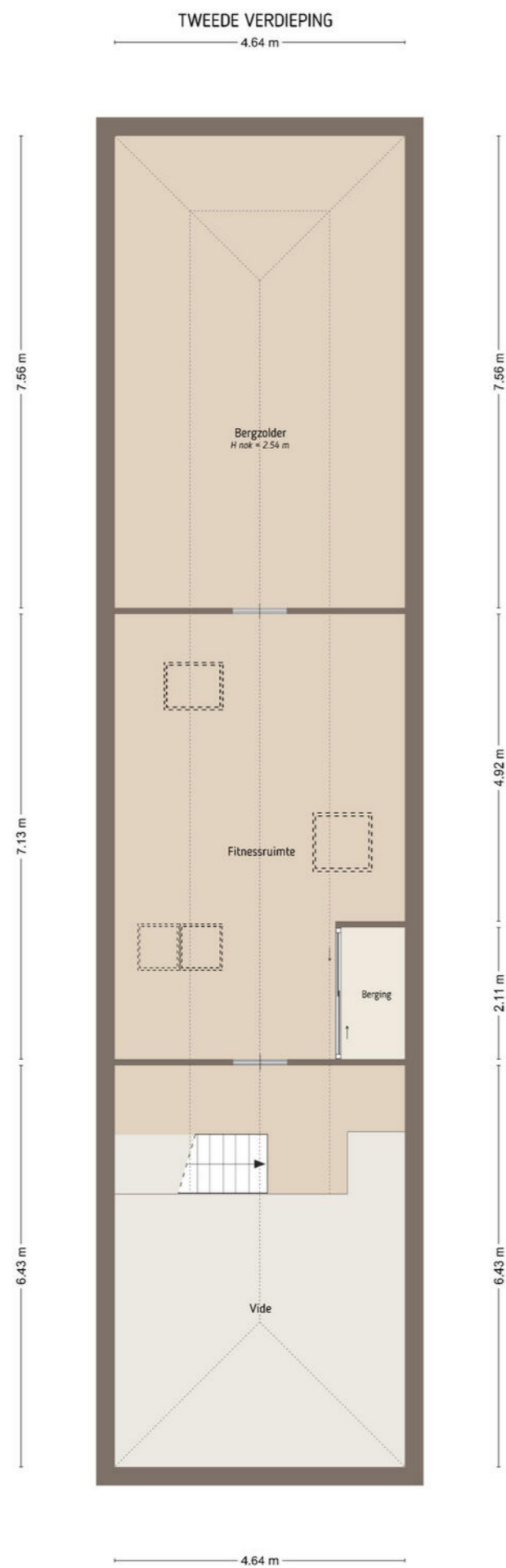
BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING

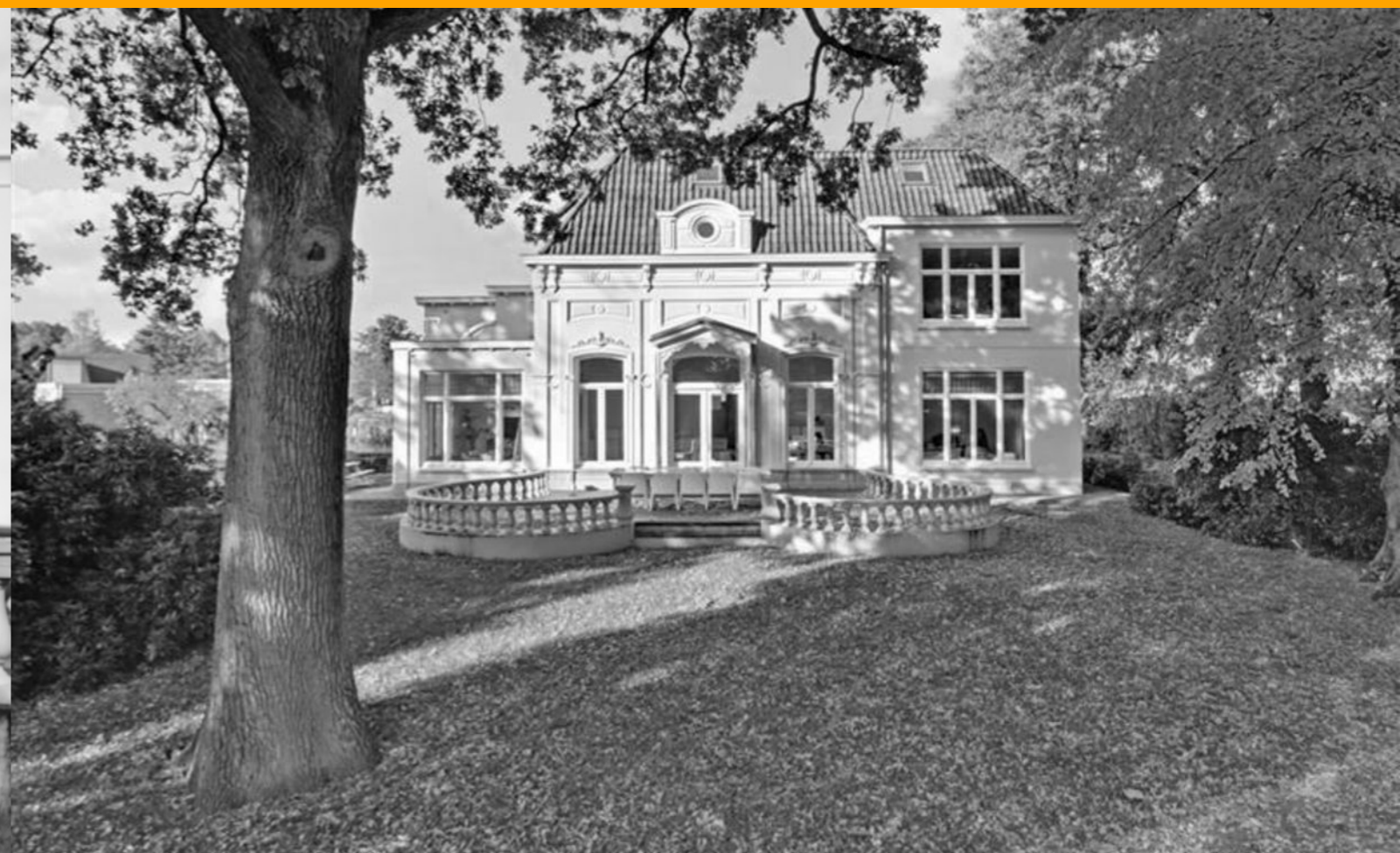




De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen

T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

