

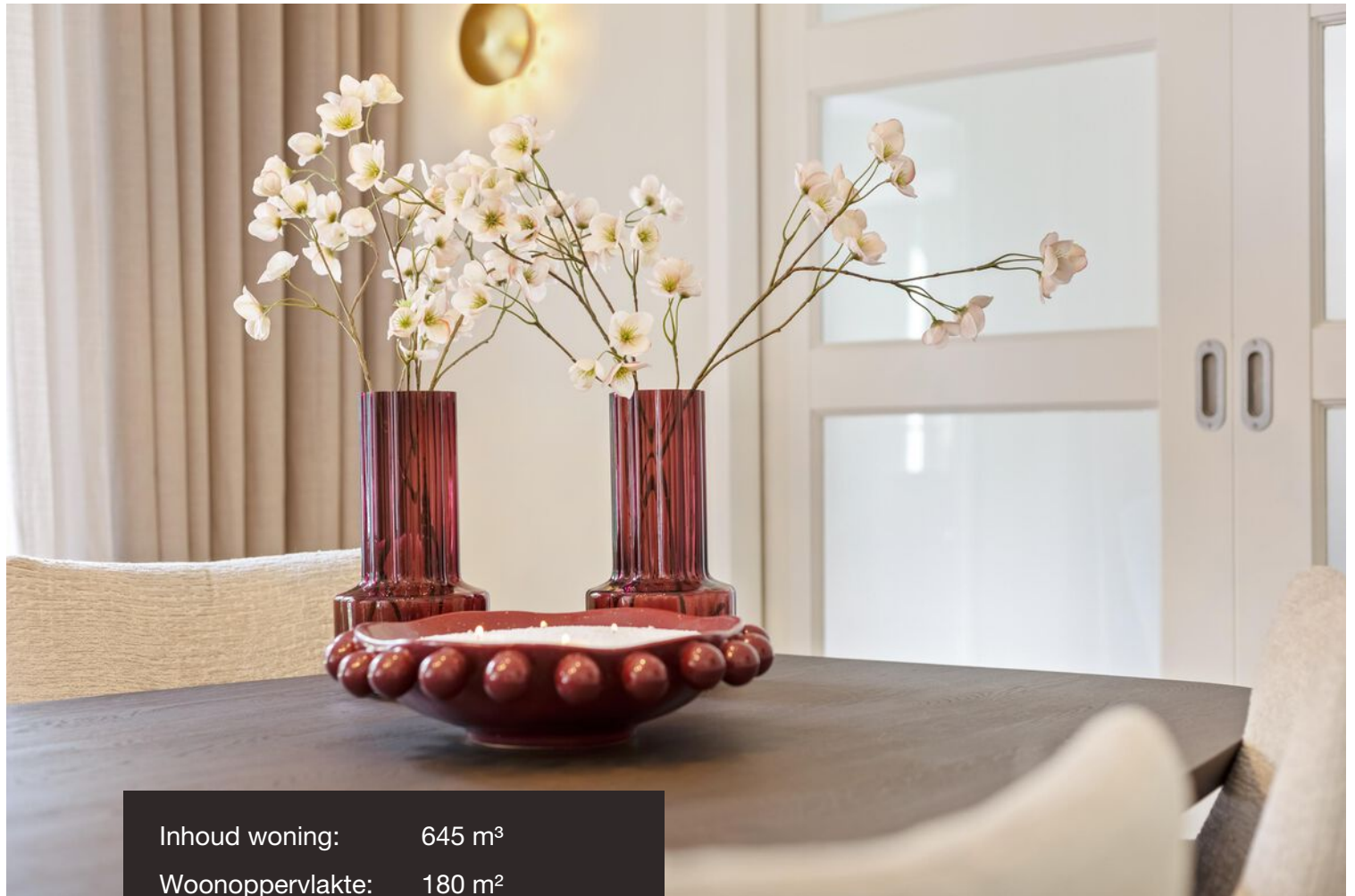


ROYAAL UITGEBOUWD GEZINSHUIS MET LUXE WOONKEUKEN EN ZONNIGE TUIN
VLIJMEN, SCHOUT MARTINISTRAAT 3

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	645 m ³
Woonoppervlakte:	180 m ²
Perceeloppervlakte:	328 m ²
Bouwjaar:	2006, 2025

- ✓ Brede eigen oprit met plaats voor 2 auto's, achterom;
- ✓ Maatwerkkast rondom de hal met veel bergruimte, vloerverwarming;
- ✓ Multifunctionele speel-/werkkamer op de begane grond, praktische bijkeuken;
- ✓ Brede, zonnige tuin met nieuwe berging en 'achterom' langs het huis.



WELKOM AAN DE SCHOUT MARTINISTRAAT 3 TE VLIJMEN!

Aan de rustige Schout Martinistraat, in de geliefde woonwijk Vlaemsche Hoeve, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. Comfort, goede smaak en duurzaamheid komen hier op een prachtige manier samen. Met een royale uitgebouwde woonkamer, een luxe woonkeuken, een moderne badkamer, een multifunctionele speel-/werkkamer, 4 slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en energielabel A+++ is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt gaan wonen.

Deze in 2024 en 2025 verbouwde en uitstekend onderhouden woning komt alleen beschikbaar, omdat de huidige eigenaren net iets mooier en nog iets groter gaan wonen. Een unieke kans voor wie een instapklare, stijlvol afgewerkte en volledig op de toekomst voorbereide woning zoeken.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke straat, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen, een gezondheidscentrum en het gezellige centrum van Vlijmen. Ook de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven zijn uitstekend bereikbaar.



INDELING

Via de brede eigen oprit, met ruimte voor 2 auto's, bereik je de entree van de woning. Zodra je binnenkomt, valt direct de verzorgde afwerking op. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer in een natuurlijke lichte houtlook, gecombineerd met strak afgewerkte wanden en comfortabele vloerverwarming. Samen zorgt dit voor een warme en rustige basis.

De royale woonkamer is aan de tuinzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar je met het hele gezin en vrienden kunt samenkomen.

Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Rondom de centrale hal van de woning is op maat, een stijlvolle kast gerealiseerd, waardoor er verrassend veel opbergruimte is ontstaan zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte.







DE WOONKEUKEN

Aan de voorzijde bevindt zich de vernieuwde woonkeuken, met een modern keukenmeubel is uitgevoerd met een lange keukenwand en voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker.

Een bijzonder sfeervol detail is het op maat gemaakte zitbankje in de erker, dat over de volledige breedte is gerealiseerd. Een heerlijke plek om rustig een kop koffie te drinken, een boek te lezen of uit te kijken over de straat.











MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich een extra (tuin)kamer die zich uitstekend leent als speelkamer, thuishunkantoor of hobbyruimte. Deze multifunctionele ruimte maakt de woning extra aantrekkelijk voor gezinnen of mensen die regelmatig vanuit huis werken. In de praktische bijkeuken is er volop ruimte voor extra voorraad, huishoudelijke apparatuur en opslag.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de ruimte hal toegang tot de 3 ruime slaapkamers en een volledig gemoderniseerde badkamer.

De hoofdslaapkamer beslaat de gehele voorzijde van de woning is daarmee royaal van formaat. Dankzij de airconditioning is het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam koel.

Ook de badkamer is in 2024-2025 volledig vervangen en modern en luxe afgewerkt met de juiste materialen en kleuren. De ruimte is ingericht met een fraai wastafelmeubel, spiegel met verlichting, vrij hangend wandcloset en een ruime inloopdouche met geïntegreerde Sunshower. De combinatie van een comfortabele douche en de aangename infraroodwarmte geeft iedere dag een ontspannen wellnessgevoel. Het raam biedt daglicht en extra ventilatie mogelijkheden.

De tweede en derde slaapkamers liggen aan de tuinzijde, hebben prima afmetingen en zijn van een prettig formaat en zijn ook uitstekend afgewerkt met een mooie vloer, strakke wanden en plafonds, hoge plinten.

Ook aan deze kinder-, logeer- of werkkamers hoef je niets meer te doen.









TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op deze nu nog open ruimte kan desgewenst een ruime vierde slaapkamer worden gemaakt, waarmee de woning volop ruimte biedt aan een groter gezin. Daarbij zijn op deze verdieping de aansluitingen voor de wasapparatuur en de hybride warmtepomp aanwezig. Deze warmtepomp is 'all-electric ready'.

Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte beschikbaar.





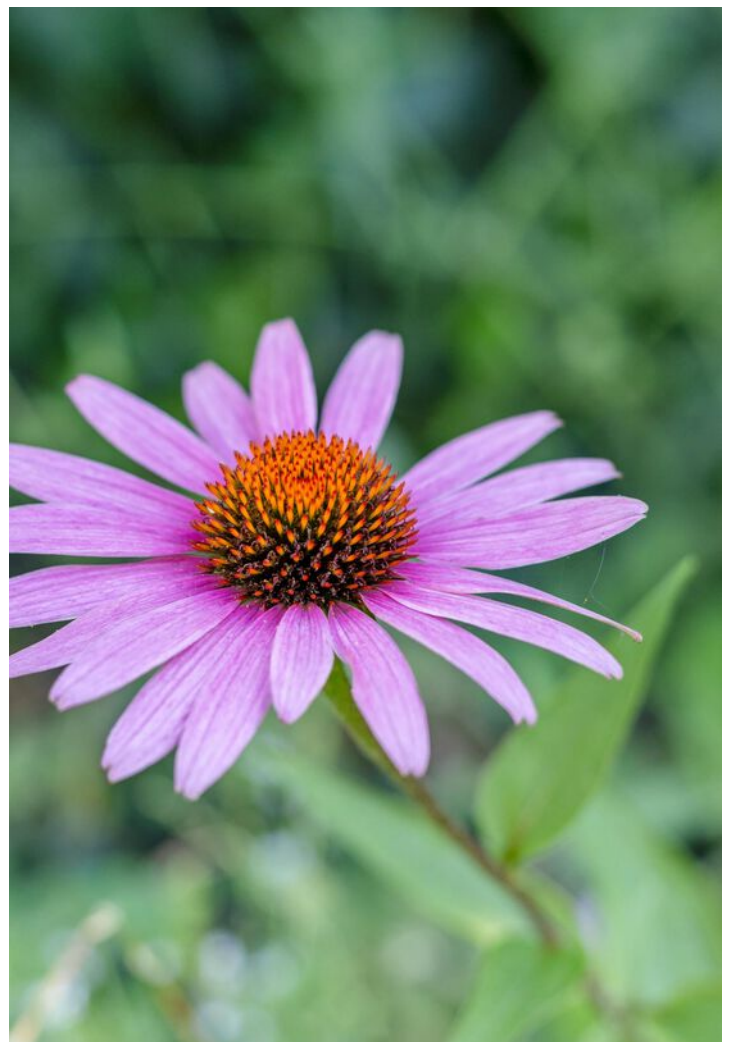


DE TUIN

De achtertuin is zeer fraai aangelegd, uitstekend onderhouden en gunstig gelegen op het zuiden. Hierdoor geniet je vrijwel de hele dag van de zon, terwijl de ruime overkapping aan het huis een heerlijke plek biedt om ook op warme dagen of tijdens een zomeravond comfortabel buiten te zitten.

De tuin biedt een mooie combinatie van groen en bestrating, waardoor er voldoende ruimte is om te ontspannen, te spelen of uitgebreid buiten te eten. Dankzij de 'achterom' langs het huis is de tuin bovendien gemakkelijk buitenom bereikbaar.

In de tuin staat een nieuwe, vrijstaande berging van 4 x 3 meter, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinmeubilair of het netjes opbergen van al je gereedschap en tuinspullen.







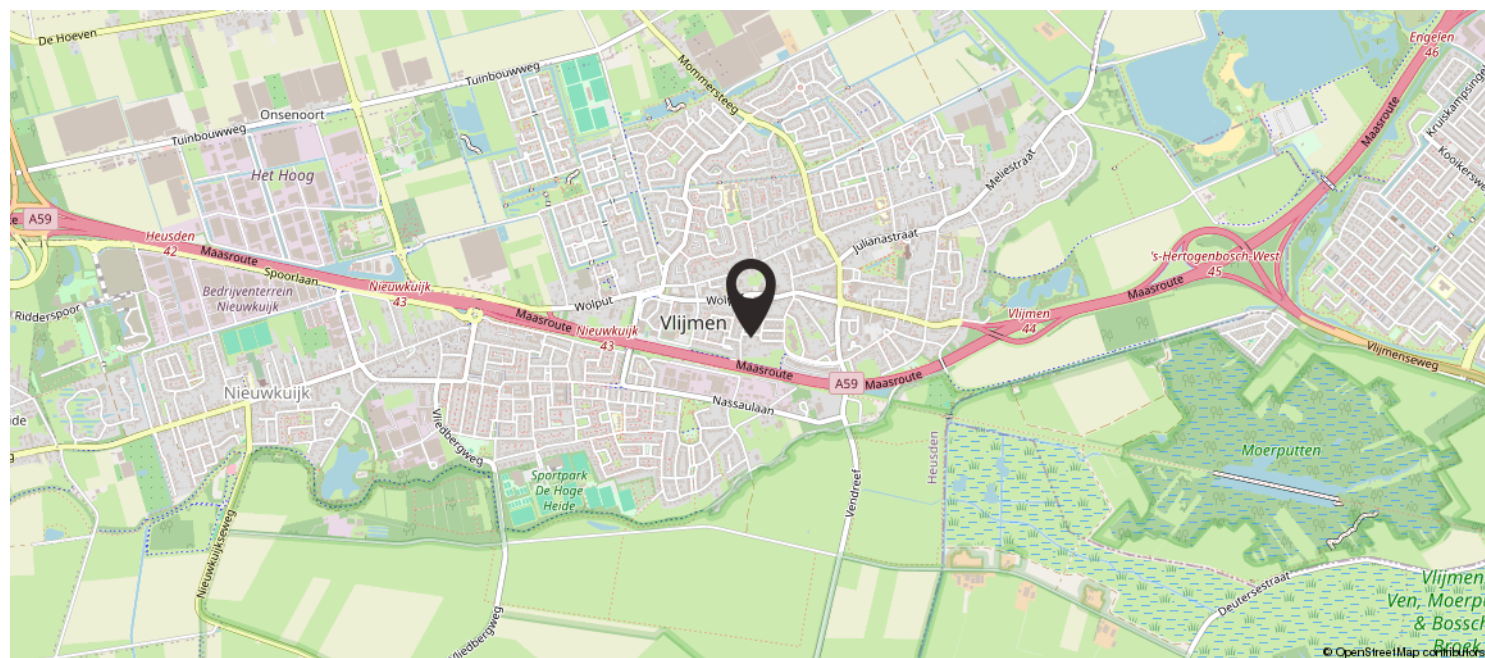
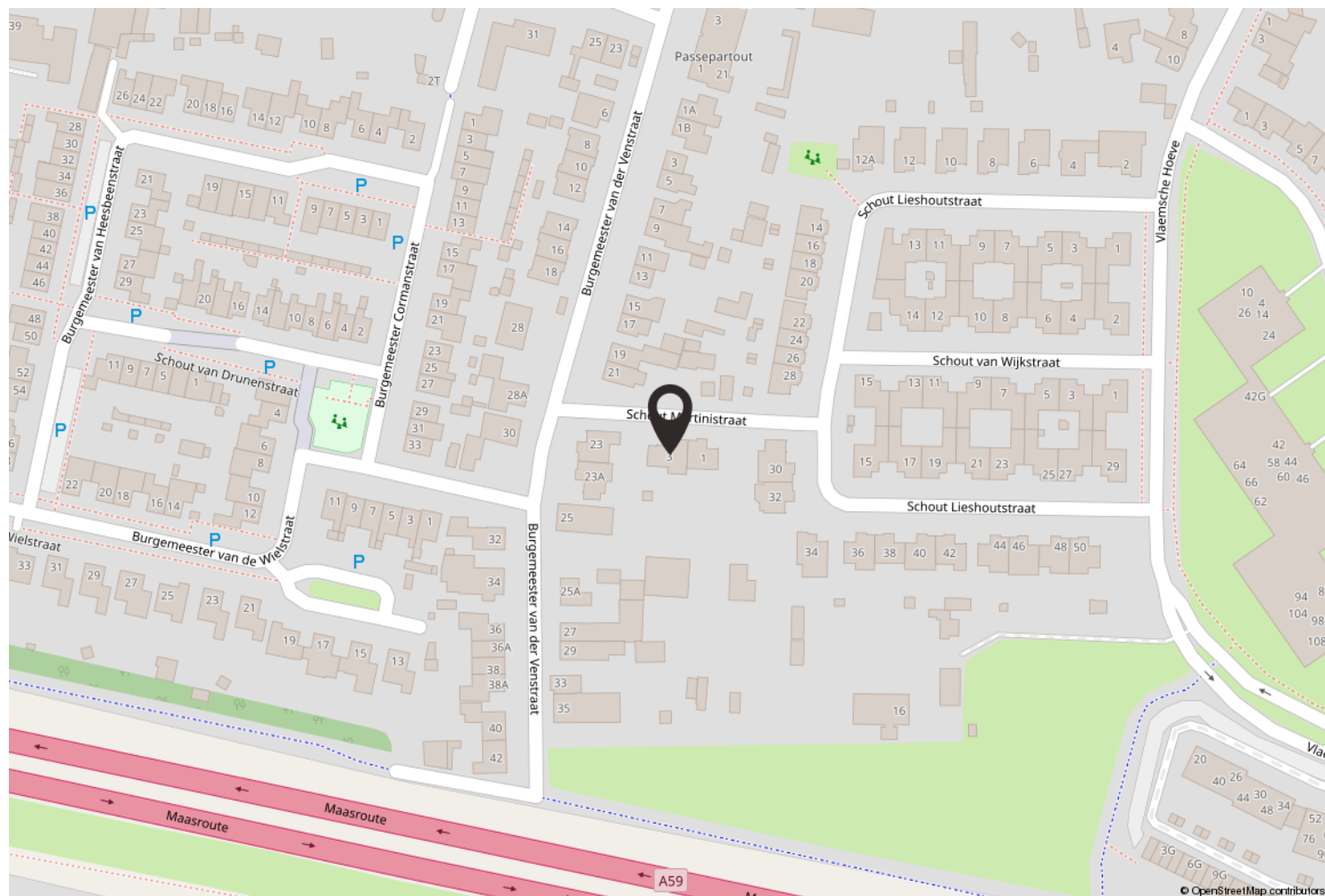
FIJN OM TE WETEN:

- Luxe badkamer met inloopdouche en Sunshower;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Hybride warmtepomp (All-Electric Ready);
- 10 Zonnepanelen;
- Energielabel A+++;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met achterom;
- Vrijstaande berging van 4 x 3 meter.



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.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Schout Martinistraat 3, Vlijmen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Schout Martinistraat 3, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

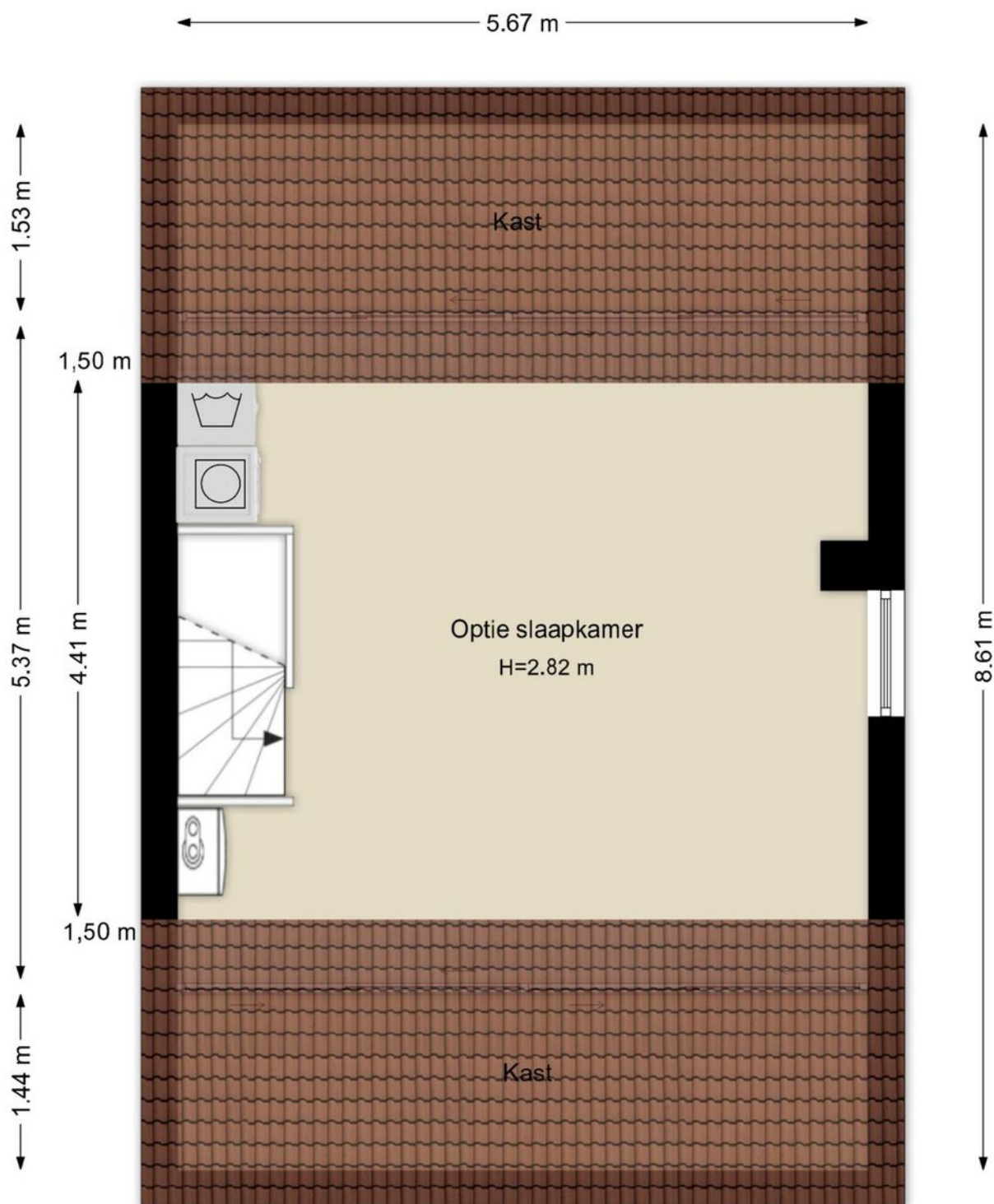


Eerste verdieping
Schout Martinistraat 3, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Schout Martinistraat 3, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kleedkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- Sunshower	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Hybride warmte pomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Sproei installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, 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 onaangeroerd 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 gebruiksoverlappende vlakke. 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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

OCTOGOON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkenis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Tranparant. Prettig in omgang.

9,8

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