



VRIJSTAANDE 'LEVENSLOOPBESTENDIGE' WONING MET AANGEBOUWDE GARAGE

VLIJMEN, NEWTONLAAN 86

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 625 m³

Woonoppervlakte: 154 m²

Perceeloppervlakte: 431 m²

Bouwjaar: 1988

Energie label: C

- ✓ Degelijk gebouwde vrijstaande villa met slaapkamer en badkamer op de begane grond en een in spouw gebouwde - verwarmde - garage
- ✓ Voortuin met oprit en carport, volop privacy biedende achtertuin op het westen
- ✓ Aantrekkelijk en rustig gelegen in de geliefde woonwijk Vijfhoeven II
- ✓ Ruime L vorm living met vloerverwarming en toegang tot keuken en bijkeuken



LIGGING

Vijfhoeven II is een rustige, kindvriendelijke wijk met brede straten, veel groen en voldoende parkeergelegenheid.

Scholen en kinderopvang liggen op loopafstand, het centrum van Vlijmen met een uitgebreid winkelaanbod is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. Natuurgebied 'het Engelermeer' en golfbaan 'Golfpark De Haverleij' liggen op 10-15 minuten fietsen en ook het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar.

De woning ligt bovendien gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A59 en A2.



ALGEMEEN

Vrijstaande 'levensloopbestendige' woning met L-vormige living, keuken, bijkeuken, badkamer, slaapkamer en in spouw gebouwde- en verwarmde garage met carport op de begane grond, twee á drie slaapkamers, bergruimtes en tweede badkamer op de eerste verdieping en vlizotrap naar ruime bergzolder op de tweede verdieping. Volop privacy biedende achtertuin op het (zuid)westen en tuin met oprit aan de voorzijde. Extra privacy aan de voorzijde door gemeente plantsoen met bestrating ten behoeve van tweede parkeerplaats.

De in 1988 gebouwde woning is vanuit de bouw voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie alsmede dubbele beglazing in de houten raamkozijnen. Het woongedeelte van de begane grond is afgewerkt met een Noorse leistenen vloertegel waaronder vloerverwarming is aangebracht, de slaapkamer is afgewerkt met een eikenhouten lamelparketvloer en beide badkamers zijn afgewerkt met lichte wand- en vloertegels. De slaapkamers op de verdieping zijn afgewerkt met laminaat.



BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereikbare hal met toegang tot de meterkast voorzien van 6 elektra groepen, extra kookgroep en aardlekschakelaars, de verwarmde toiletruimte met staand closet, fonteintje en zijraam, de verdiepte- en betegelde- trapkast onder de trapopgang naar de verdieping en de living.

De L-vormige living is in gebruik met een eethoek aan de voorzijde en een zithoek met schuifpui met plissé hor naar de tuin aan de achterzijde. Vanuit de zithoek is de ruime keuken bereikbaar met een wit meubel in hoekopstelling en inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast. Een raam geeft volop daglicht op het aanrechtblad. De vanuit de keuken bereikbare bijkeuken is uitgevoerd met de aansluitingen voor wasmachine en droger, een inbouwkast met de pomp en verdeler van de vloerverwarming, een raam en een deur naar de zijgevel.

Het slaap- annex privé gedeelte bevindt zich aan de achterzijde en bestaat uit een portaal met toegang tot een badkamer en de slaapkamer. De badkamer is uitgevoerd met een wastafelmeubel met 2 spoelbakken, een inloopdouche met easydrain, een stalen ligbad, een tweede toilet, een bidet, een elektrische radiator en een raam draagt bij aan ventilatie en daglicht. De ruime slaapkamer van bijna 17 m² geeft een fraai zicht op de achtertuin.















EERSTE VERDIEPING

Een overloop met dakkapel geeft toegang tot een inloopkast, een cv-ruimte met dakraam en de opstelling van de Nefit cv-combiketel, een betegelde badkamer met douche voorzien van spatwanden, een wastafel en een derde toilet.

De beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De kleinere slaapkamer geeft toegang tot een inloopkast en de grotere slaapkamer geeft toegang tot een bergkast en vanuit deze kamer is bovendien een derde kamer bereikbaar met een dakraam.

TWEEDE VERDIEPING

Middels vlizotrap bereikbare ruime bergzolder met dakraam.















TUIN

De zonnige achtertuin is voorzien van een bestraat terras met daarboven een elektrisch bediend zonnescherm aan de achtergevel, borders, een prieeltje en een berging voor tuingereedschap.

De garage is bereikbaar vanuit de tuin en is in spouw uitgevoerd, voorzien van elektra, verwarming, een raam en openslaande deuren naar de oprit met carport. Indien gewenst kan deze garage ook eenvoudig worden gebruikt als extra werk-/hobby-/atelierruimte.







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.

PLATTEGROND

BEGANE GROND & TUIN



Begane grond met tuin
Newtonlaan 86, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Newtonlaan 86, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Newtonlaan 86, 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			
- Kast slaapkamer begane grond			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hor van de schuifpui in de woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Newtonlaan 86



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vlijmen

Sectie N

Perceel 3171

kadaster

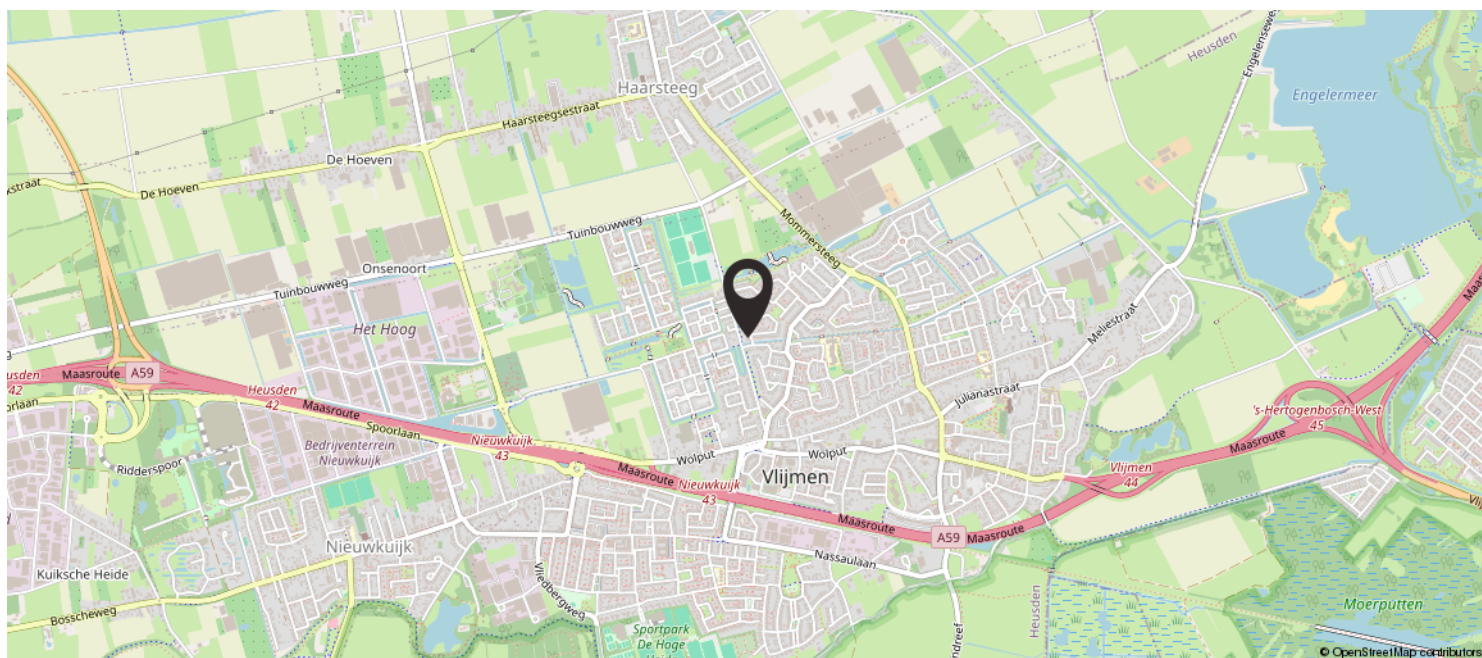
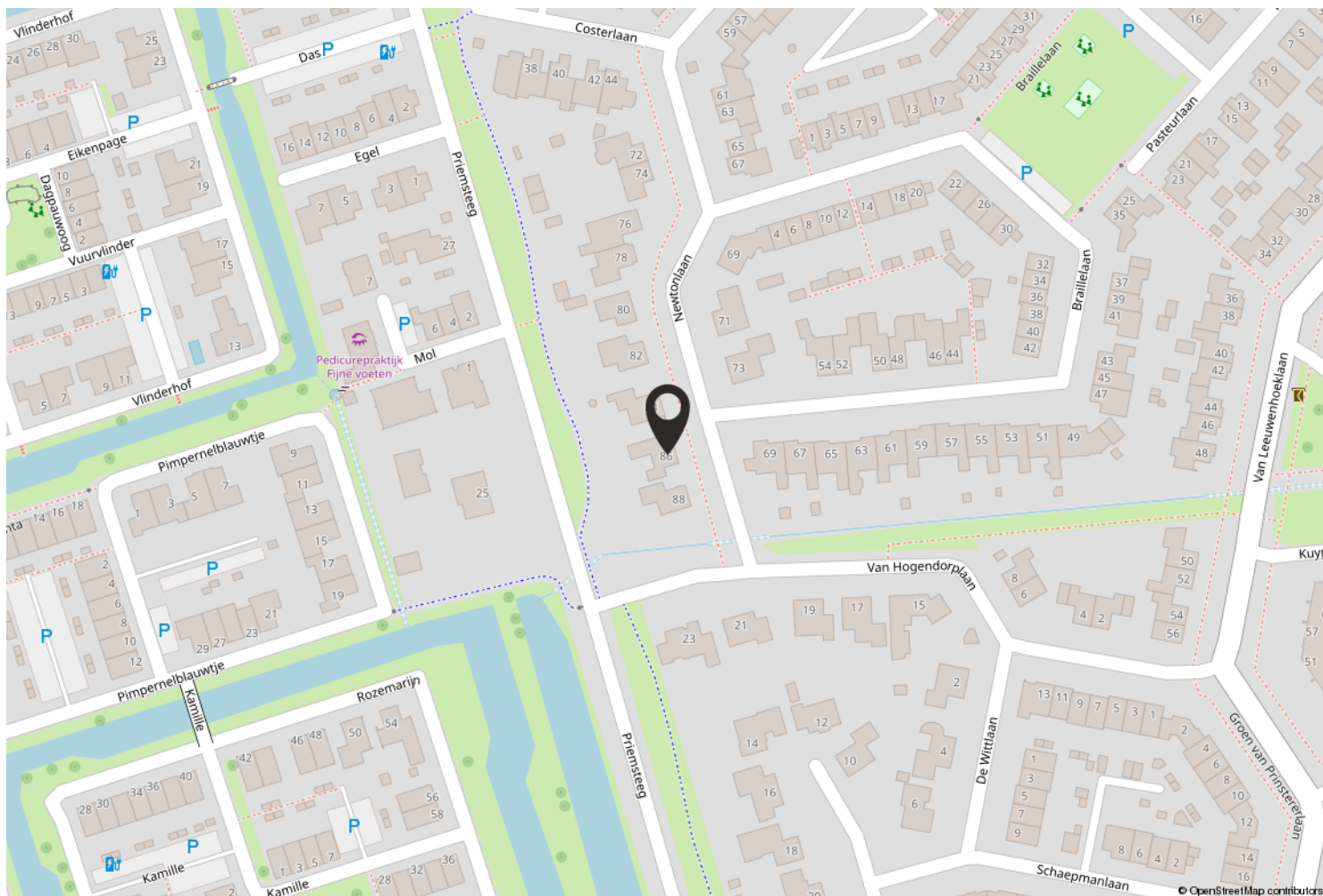
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART





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

9.2!



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



HEUNPARK 1232

Fijne communicatie van begin tot eind.
Komen afspraken na en denken mee.
Als je langs kantoor gaat of belt weten ze direct wie je bent en welk pand daarbij hoort.
Dat voelt heel prettig.

Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om mee te werken

9.8

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 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 5 weken 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. 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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