



**MODERNE GEZINSWONING GELEGEN OP EEN RUIM PERCEEL
VLIJMEN, DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	513 m ³
Woonoppervlakte:	124 m ²
Perceeloppervlakte:	258 m ²
Bouwjaar:	1999

- ✓ 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot 4 slaapkamers;
- ✓ 10 zonnepanelen Hyundai VG serie 410 WP "shingled" 3500 kWh 2025;
- ✓ Lange oprit met mogelijkheid tot parkeren van 2 auto's of een camper/caravan met auto;
- ✓ Woning heeft diverse mogelijkheden tot uit-, aan- en/of verbouw.



WELKOM AAN DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8 TE VLIJMEN!

Op zoek naar een ruime en comfortabele gezinswoning met volop leefruimte, 3 slaapkamers (mogelijk 4) een royale tuin en een heerlijk groot dakterras, dan is De Schoolmeesterstraat 8 in Vlijmen absoluut een woning om te ontdekken. Deze goed onderhouden woning combineert een praktische indeling met veel wooncomfort en biedt dankzij de circa 154 m² woonoppervlakte verrassend veel ruimte voor het hele gezin.

De woning is gelegen op een ruim perceel van 258 m² en beschikt over een lichte woonkamer, een fijne open keuken, 3 slaapkamers, een verzorgde badkamer, tweede verdieping met dakterras en meerdere mogelijkheden om zowel binnen als buiten optimaal te genieten. Met een energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

De ligging is eveneens een groot pluspunt. De woning bevindt zich in een rustige en prettige woonomgeving in Vlijmen, met diverse voorzieningen in de directe nabijheid. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden zijn gemakkelijk bereikbaar. Op korte afstand van de heidijk en de Moerputterweg waar je zo door het buitengebied fietst naar Drunen, 's-Hertogenbosch of een heerlijke wandeling door de Vlijmense Ven, de Nieuwe Wiel of de Moerputten. Ook de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en omliggende plaatsen liggen op korte afstand, waardoor de woning een ideale combinatie biedt van rustig wonen en een centrale ligging.

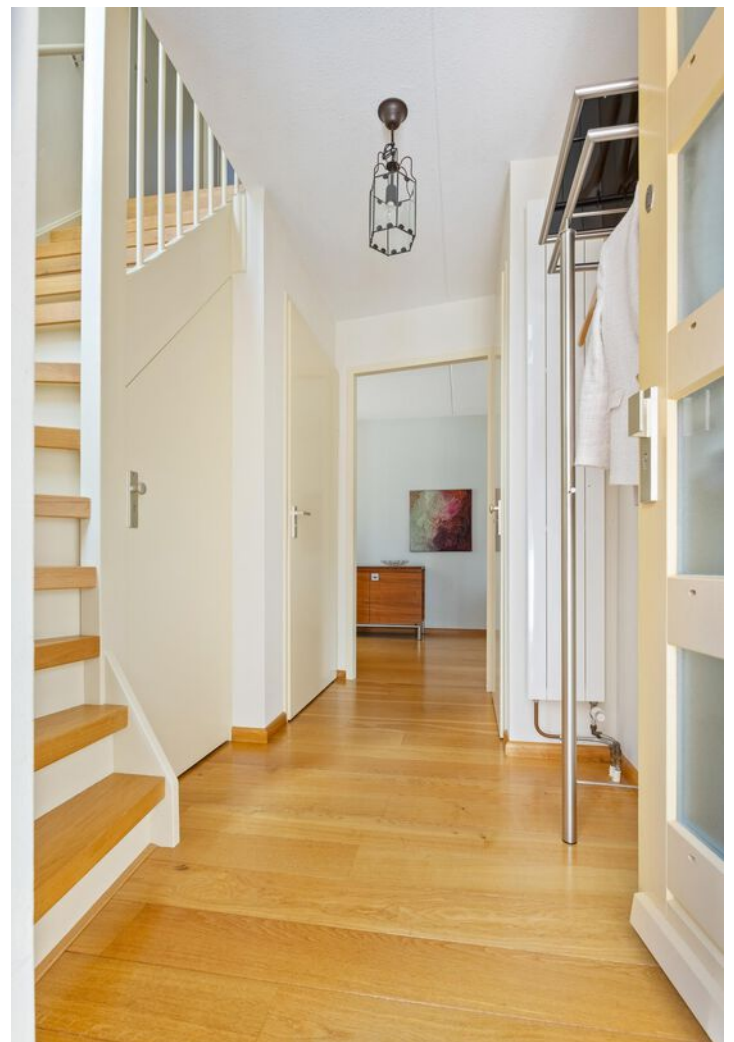


INDELING BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De praktische hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang (bergkast) naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte met een prettige lichtinval en voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de royale afmetingen voelt de ruimte ruimtelijk aan en is er volop plek voor het hele gezin. De grote raampartijen zorgen voor een fijne verbinding met de tuin en brengen veel daglicht naar binnen.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over inbouwapparatuur, voldoende kastruimte en werkoppervlak. Vanuit de keuken is er een prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.











Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer.



De slaapkamers zijn van een goed formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbyruimte.





DE BADKAMER

De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over de benodigde voorzieningen.

Dankzij de indeling is er een comfortabele ruimte ontstaan die aansluit bij het dagelijkse gebruik van het gezin.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde kamer en extra bergruimte.

Door de aanwezige ruimte is deze verdieping multifunctioneel te gebruiken en biedt deze volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld slaapkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of atelier/ hobbyruimte.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het ruime dakterras rondom de tweede verdieping. Deze extra buitenruimte biedt een heerlijke plek om in privacy van het buitenleven te genieten.

Denk aan een ontbijt, barbecue met vrienden en genieten van de zonsondergang.











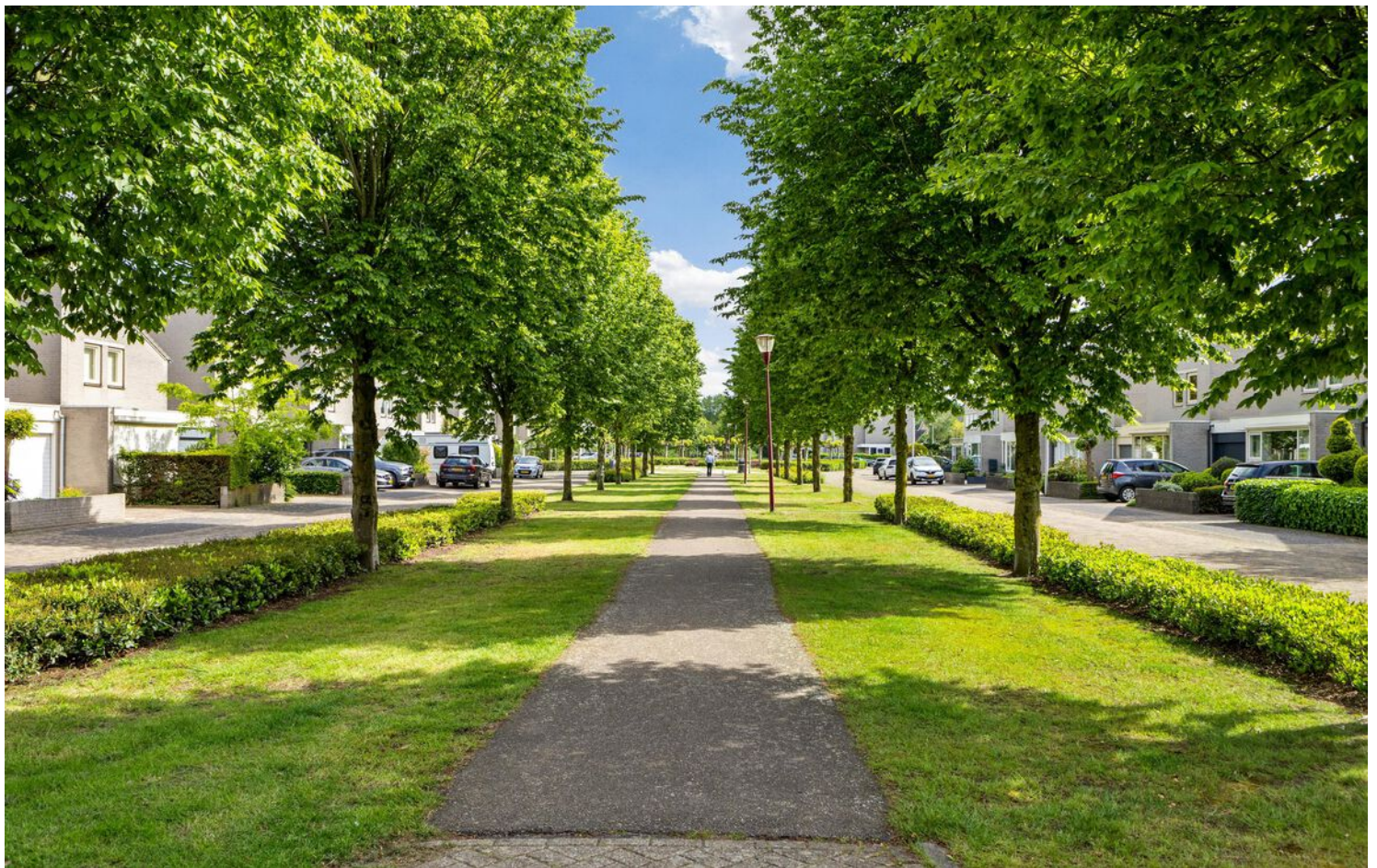




FIJN OM TE WETEN:

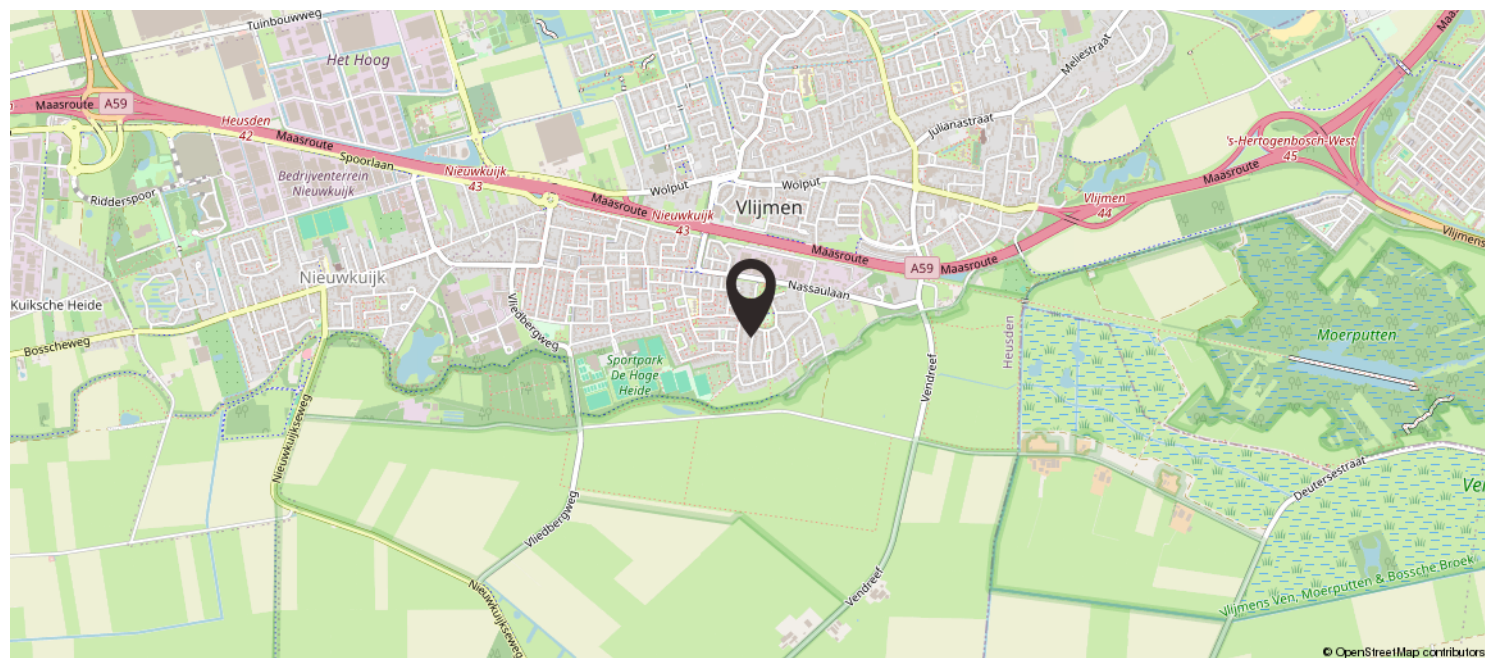
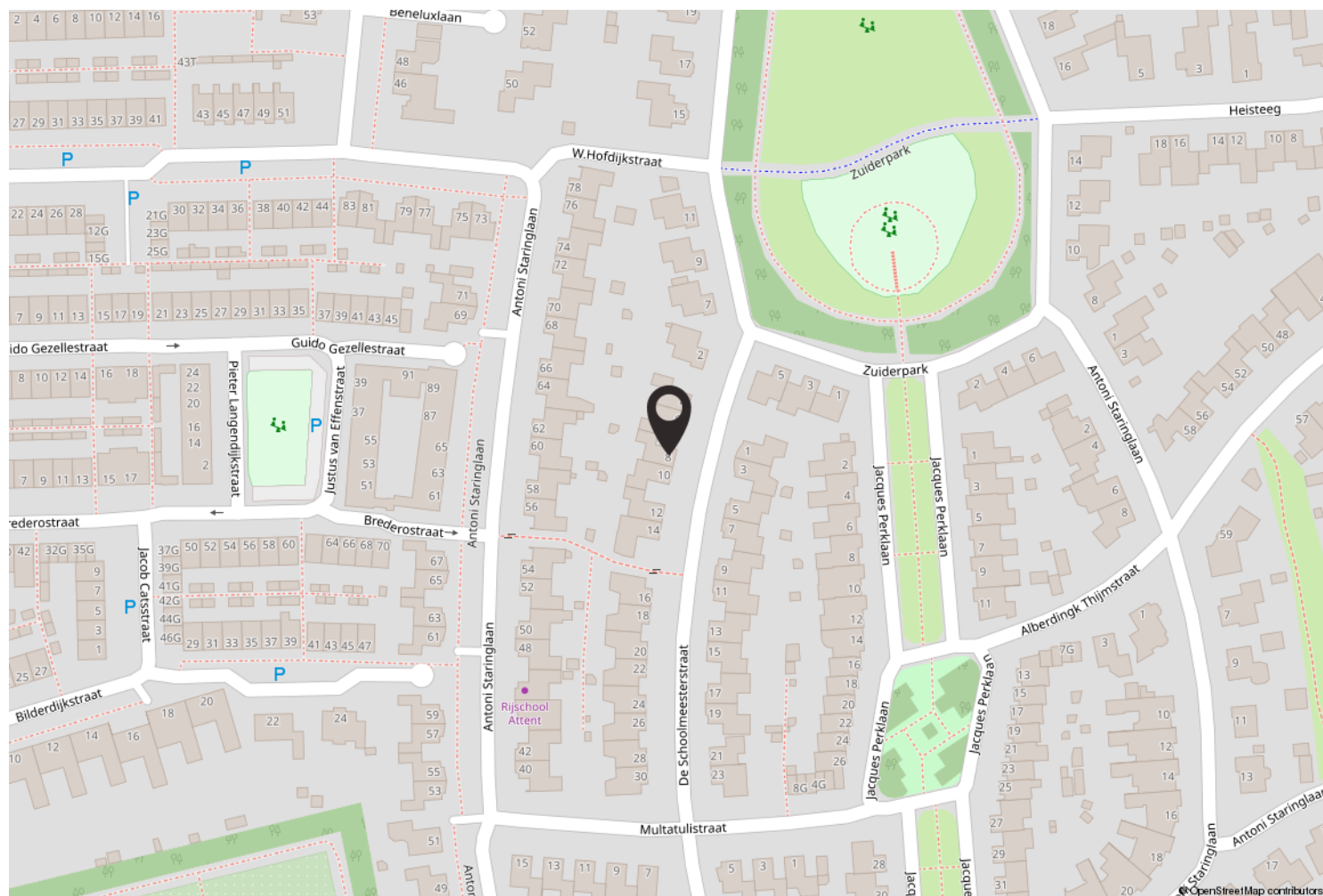
- Energielabel A;
- Vier slaapkamers met volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte;
- Ruime woonkamer met veel lichtinval;
- Garage met ruimte voor parkeren, opslag en diverse hobby- of klusmogelijkheden;
- Ruime oprit met plaats voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Royale achtertuin met praktische berging achter in de tuin;
- Elektrische zonneluifel aan de achterzijde voor extra comfort op zonnige dagen;
- Groot dakterras rondom de tweede verdieping;
- Voorzien van 10 zonnepanelen, wat bijdraagt aan energiezuinig en comfortabel wonen;
- Rustige ligging in een kindvriendelijke omgeving met voorzieningen op korte afstand.

Kortom, De Schoolmeesterstraat 8 is een ruime en comfortabele gezinswoning met veel woonoppervlakte, een royale tuin en een uniek groot dakterras. Een woning die ruimte, praktische mogelijkheden en wooncomfort op een fijne locatie in Vlijmen combineert. Maak snel een afspraak en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!



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



Begane grond met tuin
De Schoolmeesterstraat 8, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

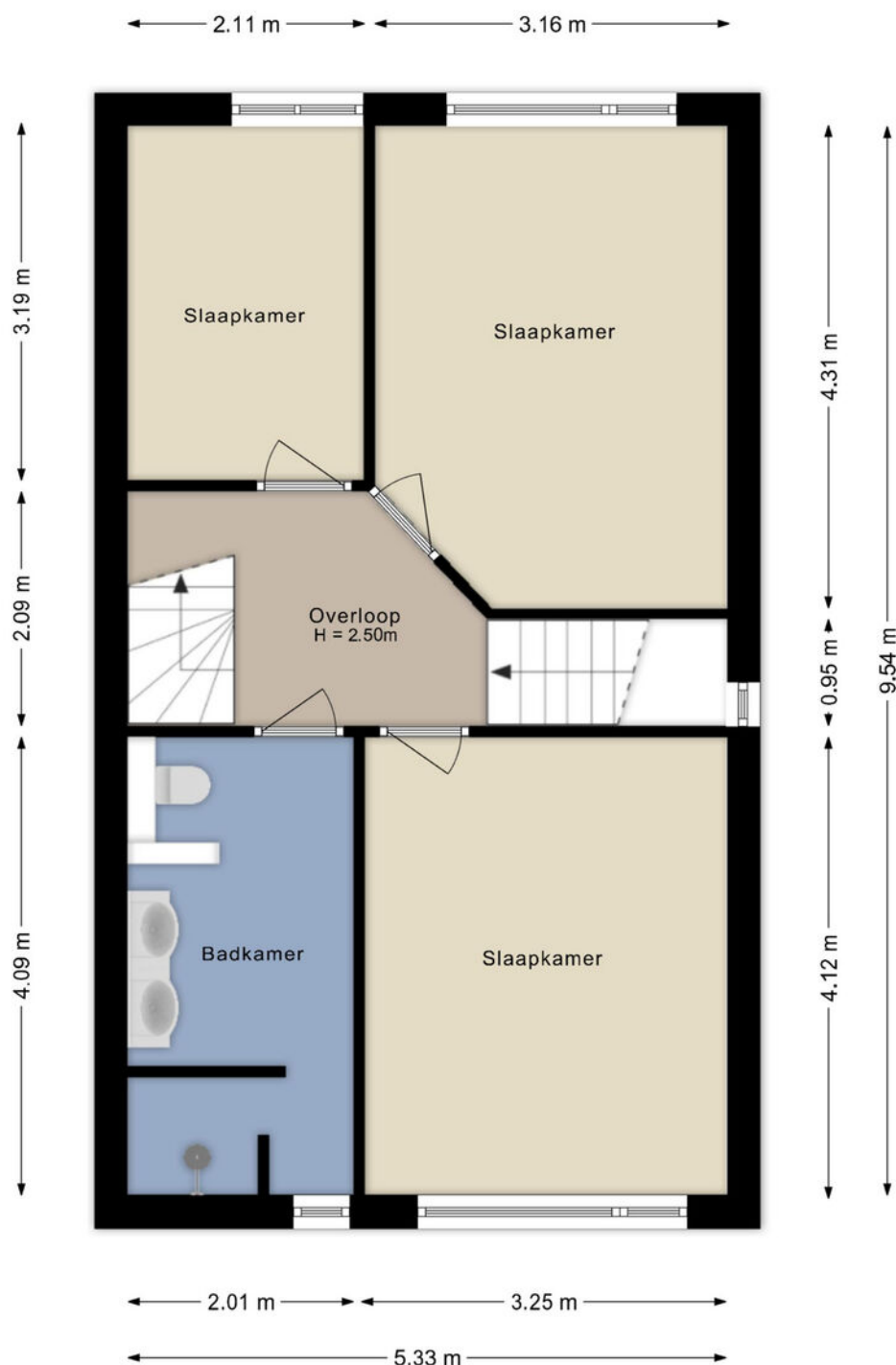


Begane grond
De Schoolmeesterstraat 8, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

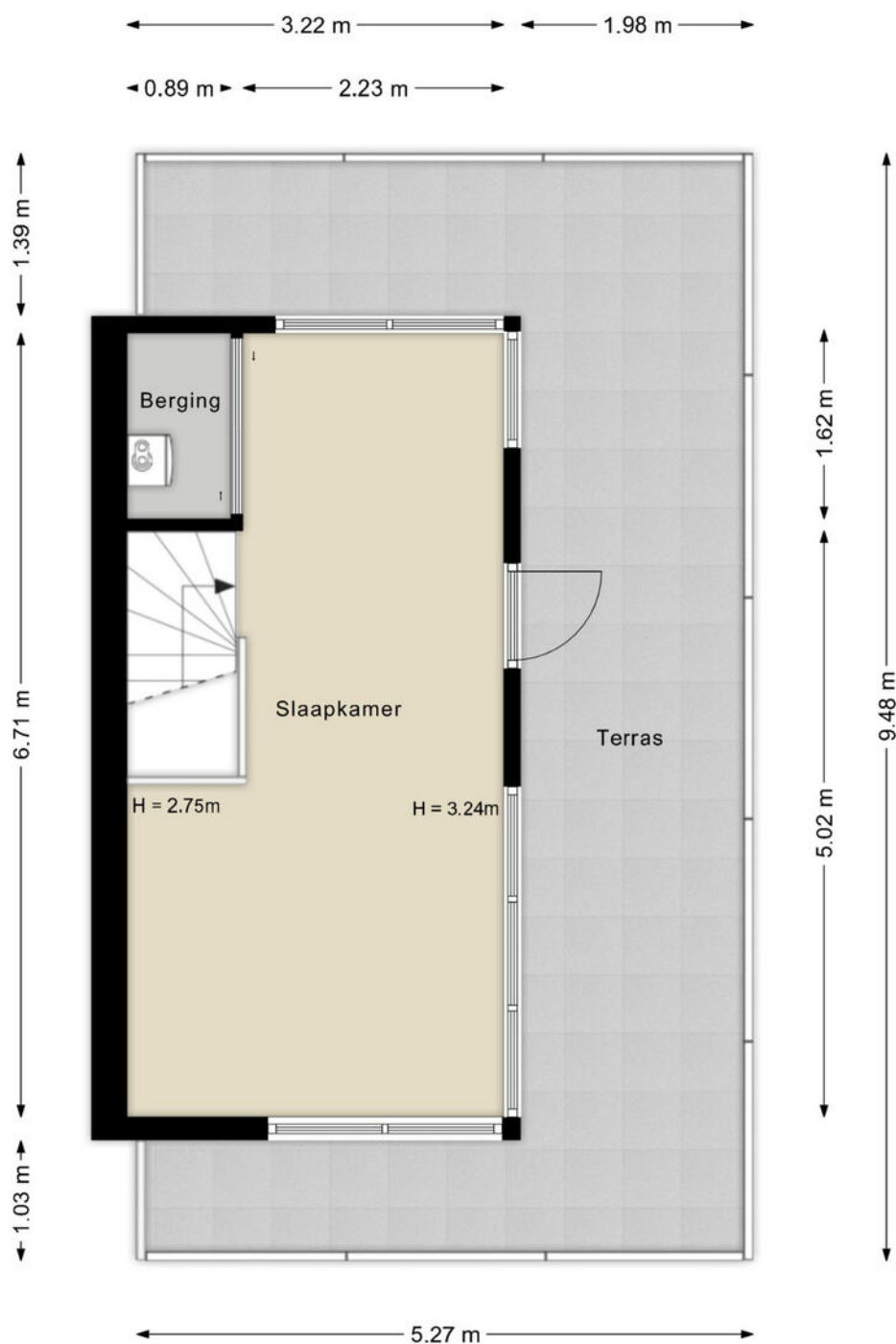


Eerste verdieping
De Schoolmeesterstraat 8, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
De Schoolmeesterstraat 8, Vlijmen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de schuifdeurkast en de witte kast op de bovenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Stellingkast garage		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Diepvrieskast garage		X	
Werkbank garage	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. 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