

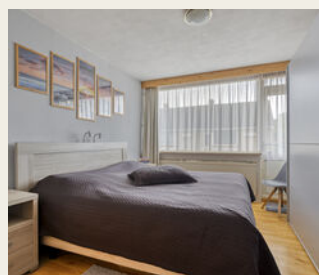
WONEN

WAGNERLAAN 1 5251 GA VLIJMEN

*Ruimte, comfort en een
uitstekende ligging*

*Wonen in een
kindvriendelijke
omgeving*

*Fijne hoekwoning met
balkon*



REMAX®

REMAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



**Wonen in Vlijmen
doe je met REMAX**

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een REMAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



REMAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



www.makelaars-in-brabant.nl

WOONOPPERVLAKTE

125 m²

INHOUD

444 m³

PERCEELOPPERVLAKE

181 m²

BOUWJAAR

1972

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

C.V.-ketel

ENERGIELABEL:

C

TUINLIGGING:

Oosten

PARKEREN:

Openbaar parkeren

BERGING:

Ja



KOM VERDER

WAGNERLAAN 1

INSTAPKLARE RUIME HOEKWONING MET BALKON EN HEERLIJKE ACHTERTUIN

**VRAAGPRIJS
€ 465.000 K.K.**

- Wil je wonen in een goed onderhouden hoekwoning in een kindvriendelijke woonwijk van Vlijmen?
- Zoek je drie slaapkamers, een luxe badkamer én een royale zolder met veel opbergruimte?
- Hou je van een landelijke sfeer met houten balken, een landelijke keuken en veel lichtinval?
- Verlang je naar een heerlijke, besloten achtertuin met een eigen tuinkamer of hobbyruimte?
- Vind je het prettig als het dak van de woning en de berging al recent zijn vernieuwd?
- Kies je graag voor een huis waar je zonder grote verbouwing kunt gaan wonen?

Heb je meer dan één keer JA IK WIL gezegd op deze vragen, dan is dit wellicht jouw nieuwe droomhuis.

Deze instapklare, ruime hoekwoning ligt aan de Wagnerlaan op een rustige locatie in Vlijmen. Met een verzorgde voorgevel, een groene toegangsdeur en een mooi aangelegde voortuin maakt de woning direct een warme eerste indruk. Op de eerste verdieping, ter hoogte van de ouderslaapkamer, bevindt zich bovendien een balkon aan de voorzijde. Parkeren gebeurt op straat, voor de deur.

Binnen wacht een royale woonkamer met sierlijke houten balken en een warme, landelijke uitstraling. De houten vloerdelen, de zithoek rondom een robuuste houten salontafel en het zicht op de achtergelegen serre zorgen voor een gezellige, lichte woonruimte waar het goed toeven is. Vanuit de woonkamer loopt u zo door naar de hal, de trapopgang en de aangrenzende keuken.

De ruime, halfopen keuken is voorzien van een compleet blok grenen keukenkastjes, een gaskookplaat, oven en koelkast, met voldoende werk- en opbergruimte. De lichte tegelvloer en het raam op het zuiden zorgen voor een aangename, praktische kookomgeving met een knusse, landelijke sfeer. Achter de keuken bevindt zich een handige bijkeuken, ideaal voor extra opbergruimte of de wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ouderslaapkamer (masterbedroom) is royaal van formaat, met een groot raam dat volop daglicht binnenlaat en voldoende plek voor een tweepersoonsbed met nachtkastjes. Deze slaapkamer beschikt over een eigen balkon aan de voorzijde. De twee overige slaapkamers bieden voldoende ruimte voor kinderen, gasten of een thuiswerkplek. Ook de badkamer op deze verdieping is aanwezig, en is recent en smaakvol gerenoveerd: een prachtige inloopdouche met handdouche set, een zwevend wastafelmeubel met ruime opbergladen, een spiegel met verlichting en een wandcloset. Aanvullend is er op deze verdieping een handige bergkast voor extra opbergruimte.

Via een vaste trap bereikt u een voorportaal op de zolderverdieping, met een ruime kamer dat volop mogelijkheden biedt als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Achter de schotten is bovendien veel opbergruimte te vinden, ideaal om seizoensgebonden spullen of overige bezittingen praktisch weg te bergen.

De achtertuin is een echte fijne ruimte: een zonnig terras, omzoomd door hoge begroeiing voor extra privacy, biedt volop ruimte voor een eettafel en zithoek onder de overkapping. Een regenton, buitenkraan en diverse praktische voorzieningen maken de tuin ook functioneel. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een vrijstaande berging/tuinkamer met eigen entree – ideaal als hobbyruimte, atelier of extra opslag, waarvan het dak in 2023 is vervangen. Ook het dak van de woning zelf is recent vernieuwd, begin 2025, wat zorgt voor extra gemoedsrust bij de aankoop.

De Wagnerlaan ligt in een woonwijk van Vlijmen. In de directe omgeving vind je verschillende scholen, speelvoorzieningen, sportverenigingen, supermarkten en winkels. Ook het centrum van Vlijmen is snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A59 en A2 rijd je bovendien eenvoudig richting 's-Hertogenbosch, Waalwijk en de omliggende plaatsen.

Belangrijkste kenmerken

- Instapklare, goed onderhouden hoekwoning – comfortabel wonen zonder direct een lange kluslijst.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping – waaronder een royale ouderslaapkamer met eigen balkon.
- Balkon aan de voorzijde – gelegen aan de ouderslaapkamer, heerlijk voor een moment rust.
- Landelijke woonkamer – met houten balken en zicht op de serre.
- Landelijke keuken met bijkeuken – compleet met gaskookplaat, oven en koelkast.
- Luxe, recent gerenoveerde badkamer – met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset.
- Ruime zolder via voorportaal – met veel opbergruimte achter de schotten.
- Heerlijke, besloten achtertuin – met terras, overkapping en een vrijstaande tuinkamer/berging.
- Nieuw dak berging in 2023 en nieuw dak woning begin 2025 – zorgt voor extra gemoedsrust.
- Kindvriendelijke woonwijk – dichtbij scholen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en winkels.
- Gunstige ligging – snel op de A59 en A2 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk.
- Parkeren op straat – voor de deur van de woning.

Deze woning combineert een landelijke, warme sfeer met een praktische indeling, een verzorgde badkamer en een heerlijke, besloten achtertuin. Een fijne gezinswoning in een groene, kindvriendelijke omgeving in Vlijmen.

Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging van deze sfeervolle woning aan de Wagnerlaan 1.









De hoofdslaapkamer





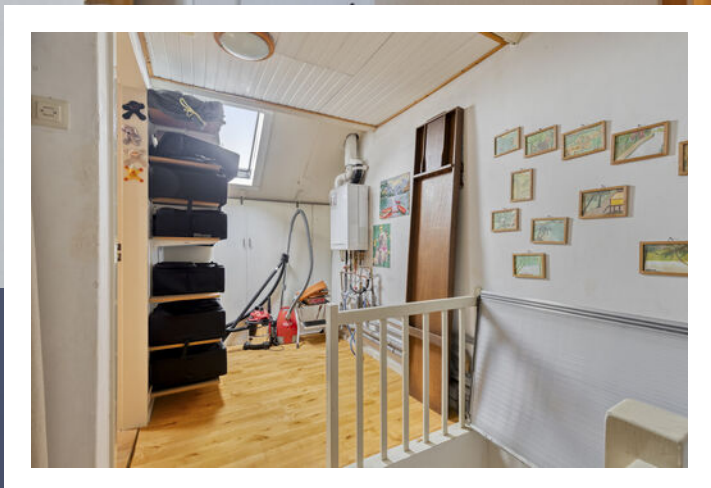
*Slaapkamer
ook te gebruiken
als werkruijnte of
kledingkamer*





Fijne moderne badkamer





*De zolderruimte met
veel bergruimte*



*Heerlijk
overdekt
terras*







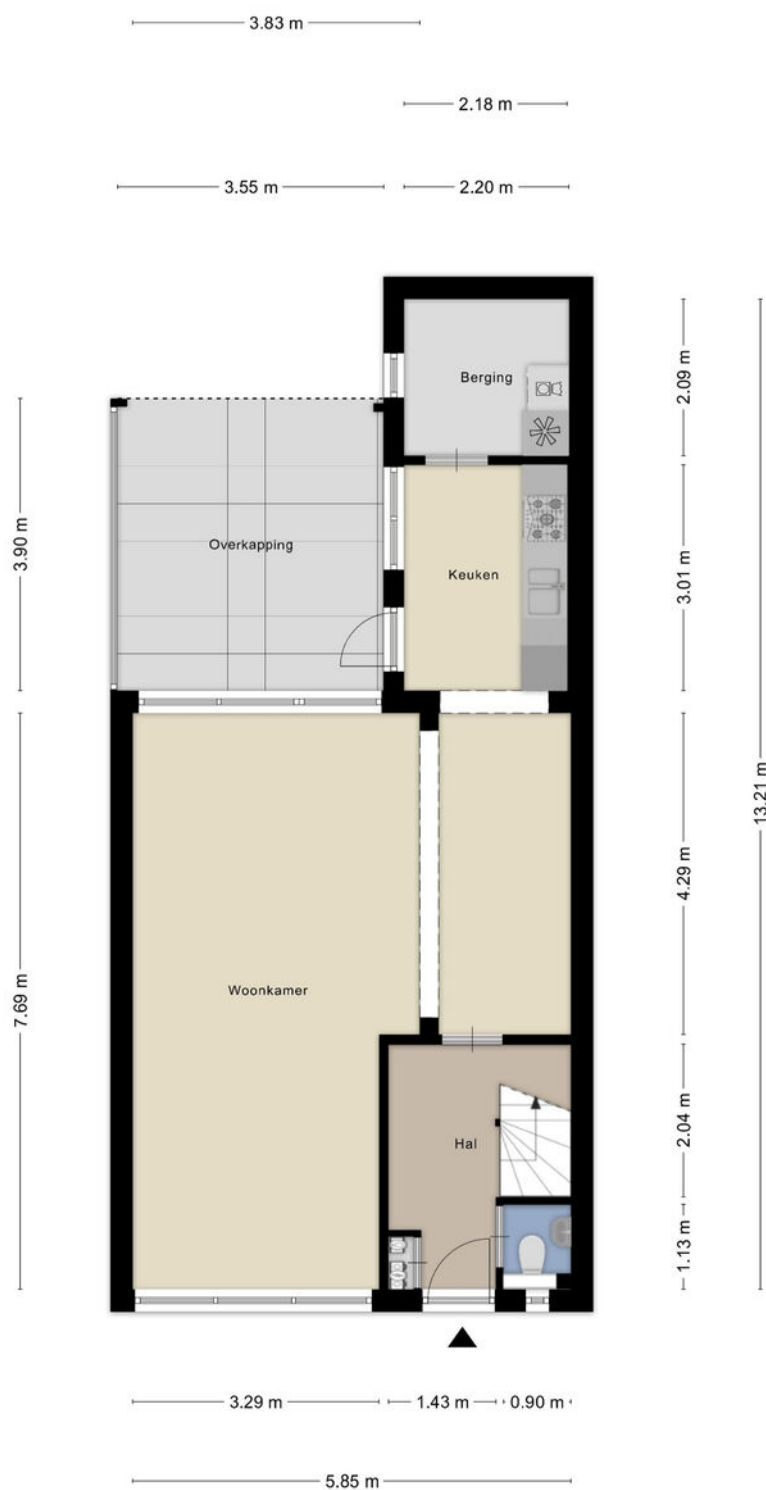
*Onderhoudsvrije
tuin*





PLATTEGROND

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

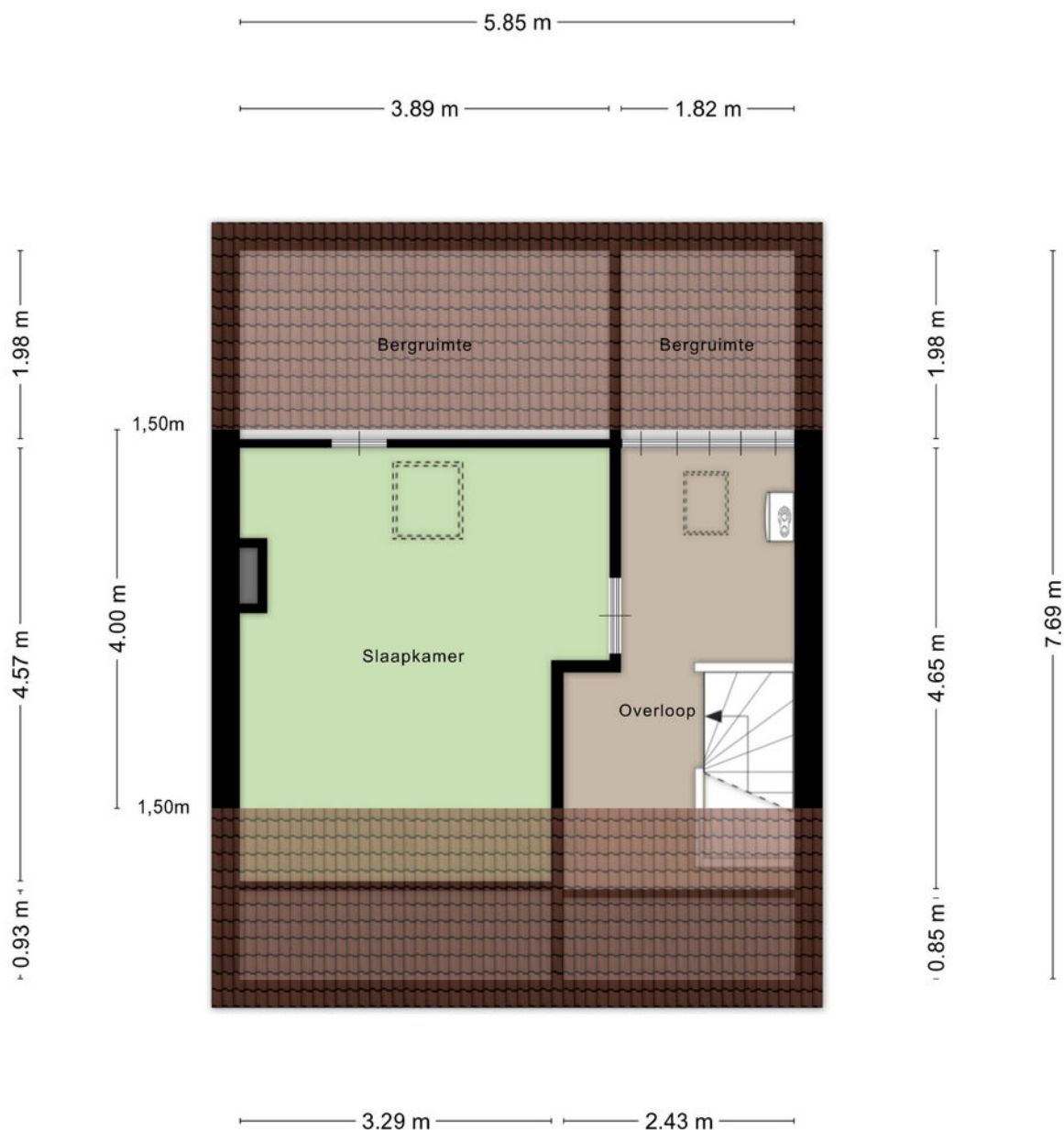
Eerste etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

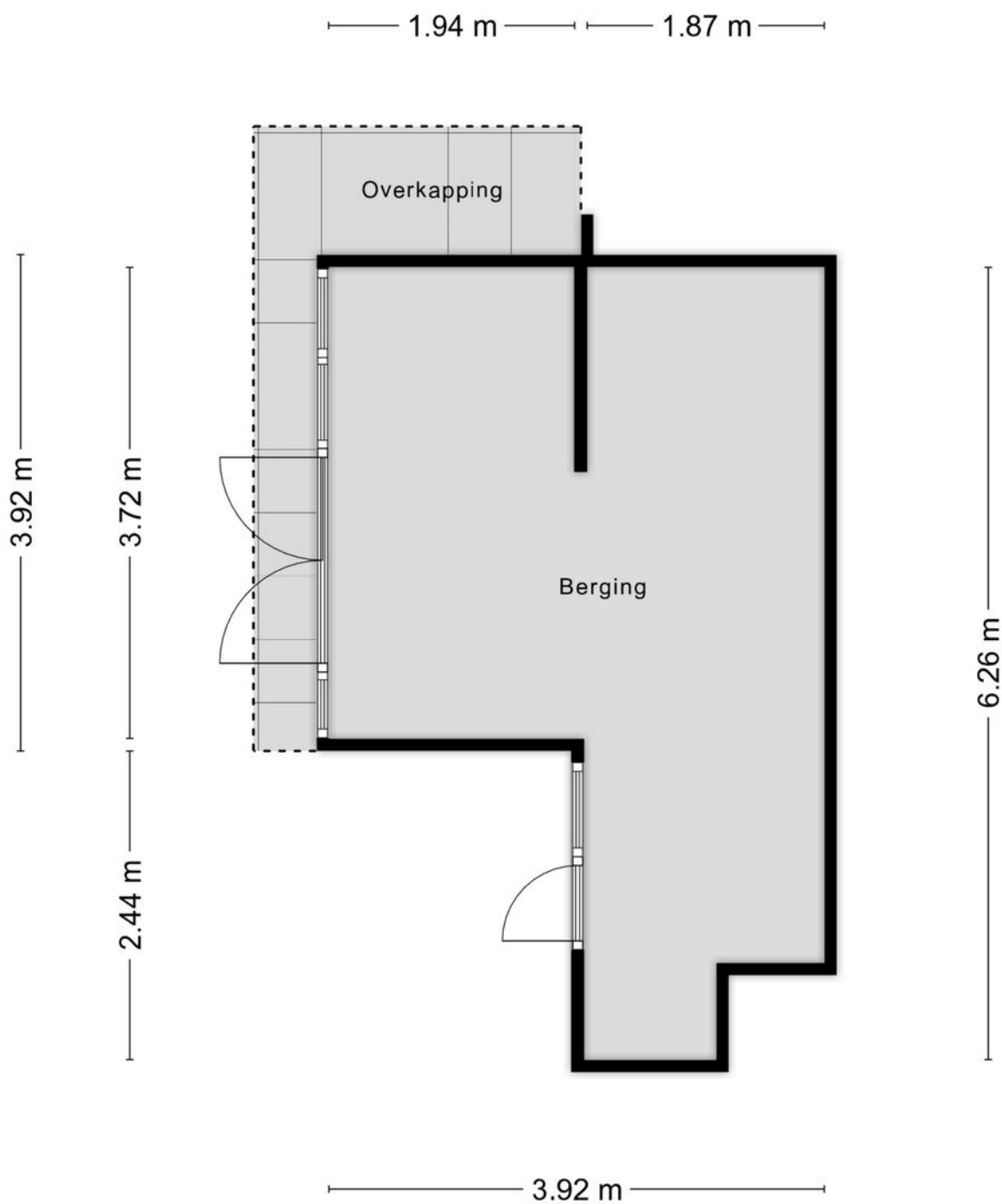
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

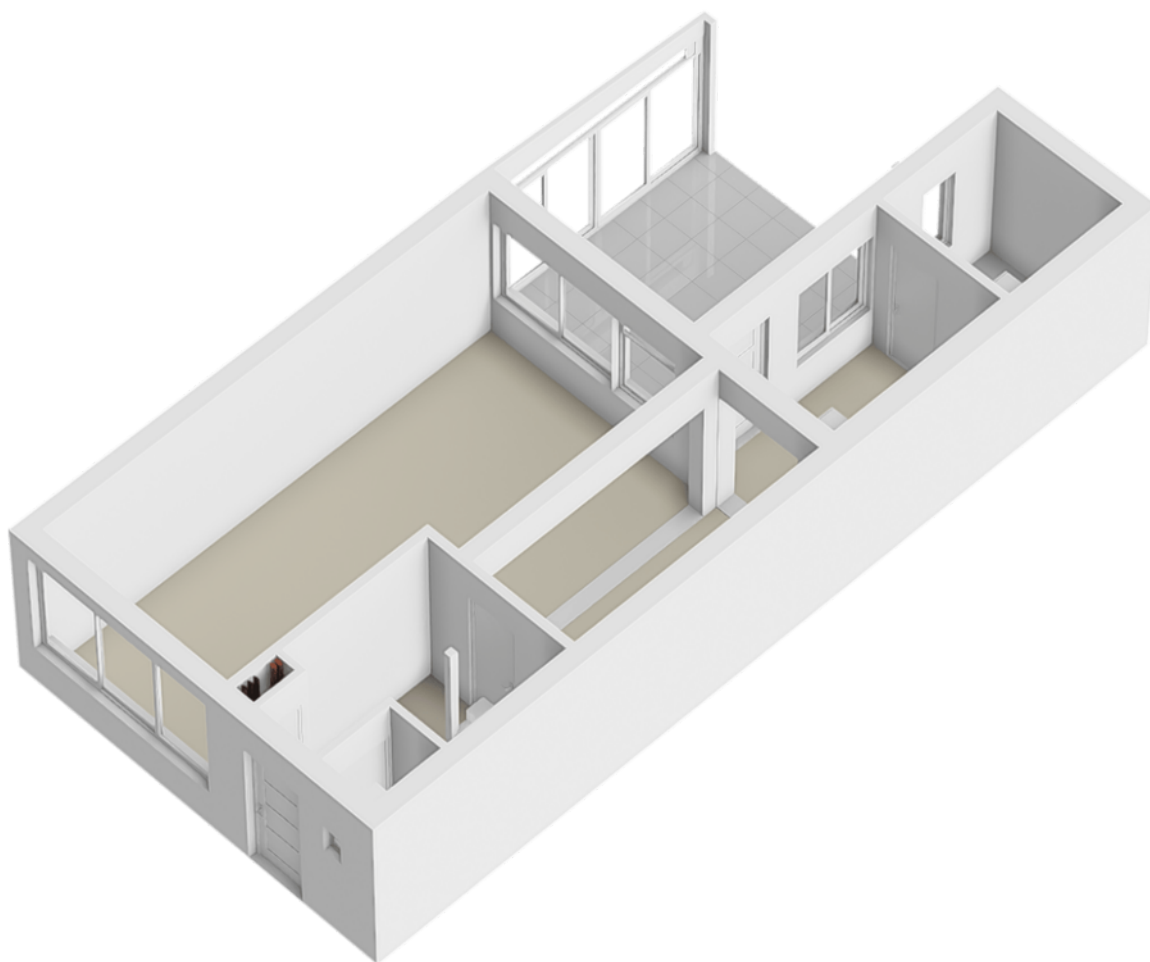
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

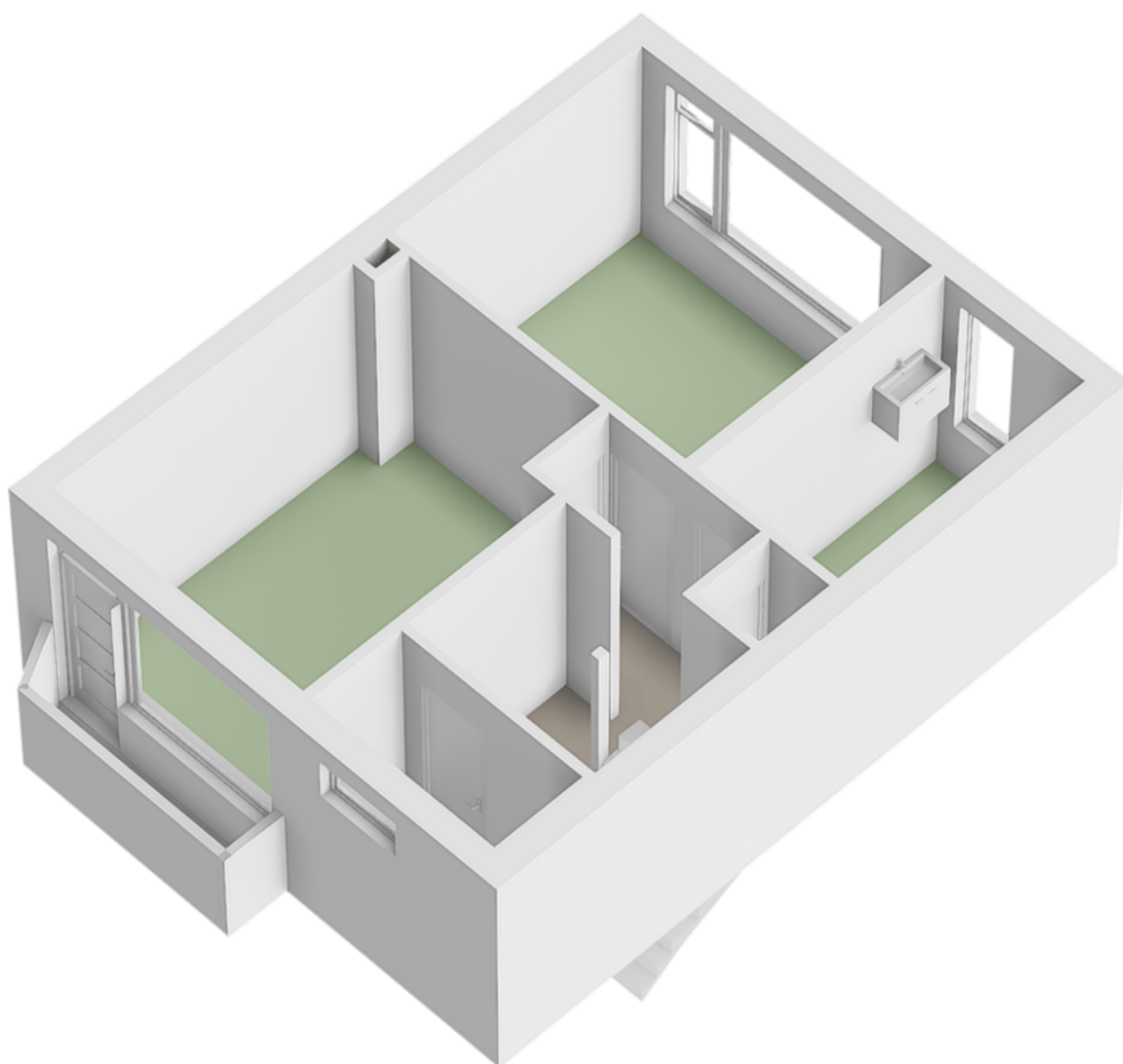
PLATTEGROND

Begane grond



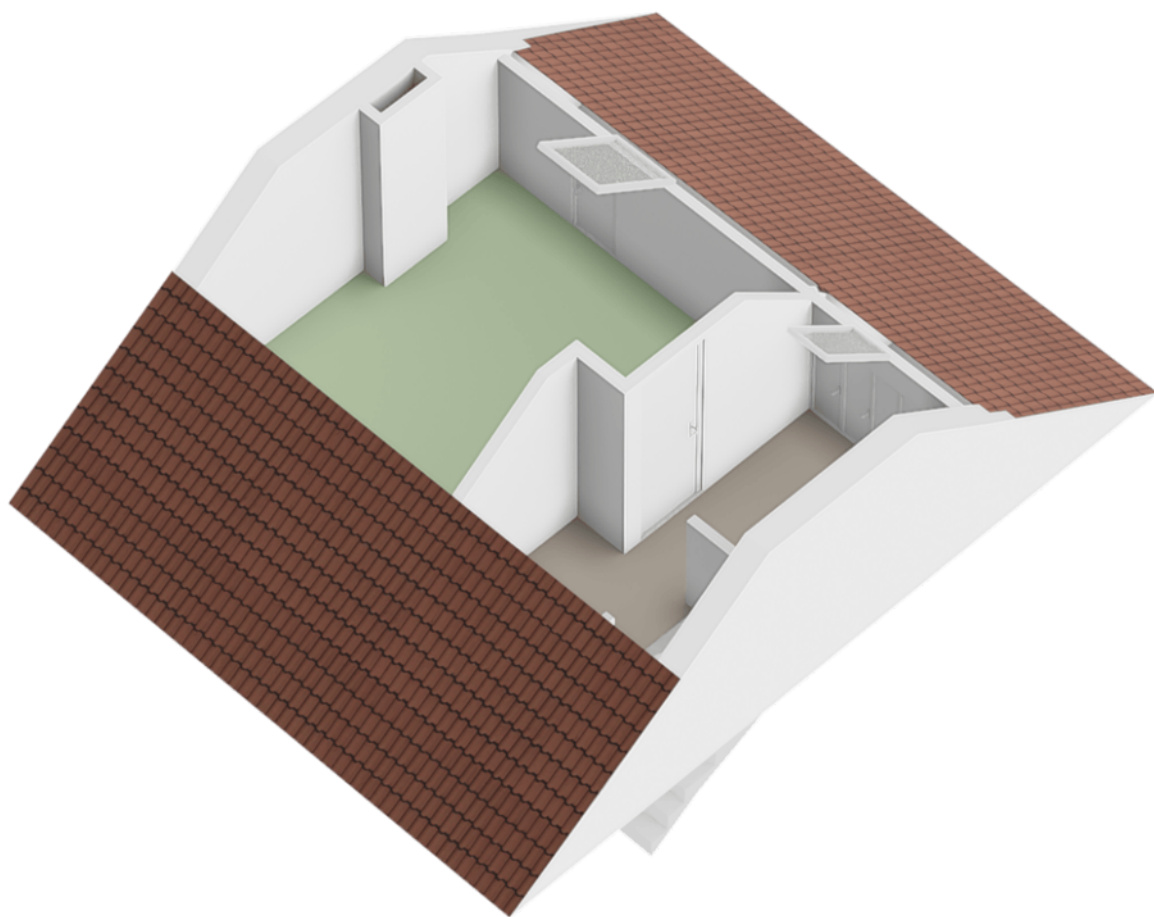
PLATTEGROND

eerste etage



PLATTEGROND

Zolder

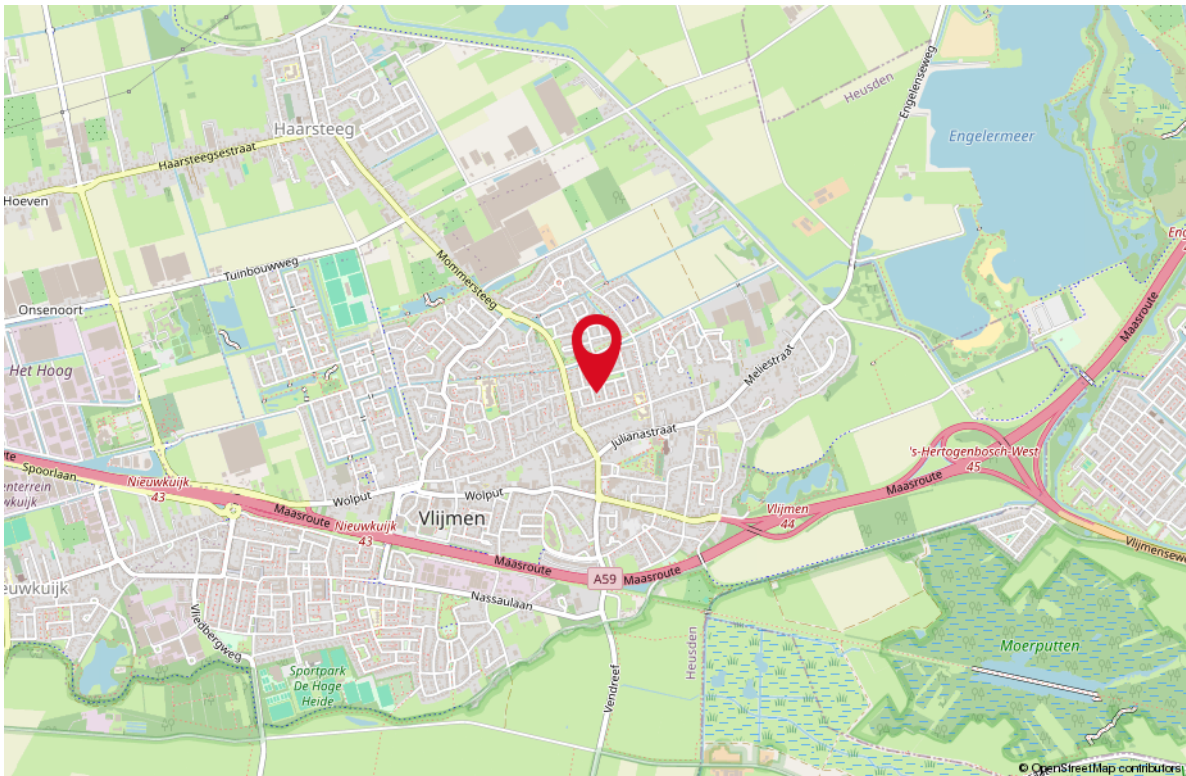
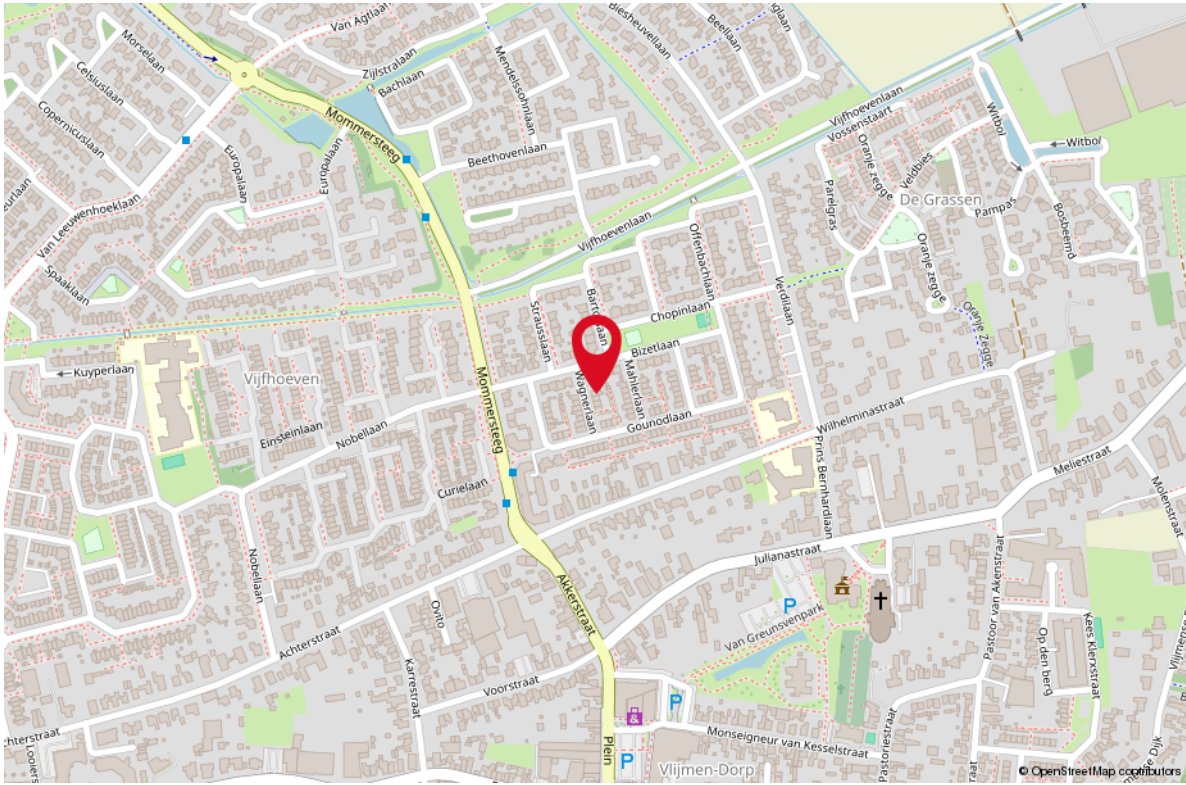


WAGNERLAAN 1 VLIJMEN



LOCATIE OP DE KAART

WAGNERLAAN 1 VLIJMEN



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

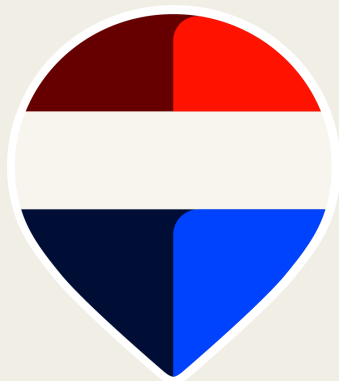
WONEN IN VLIJMEN

Vlijmen is een plaats in de gemeente Heusden in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Vlijmen ligt dicht bij 's-Hertogenbosch en wordt gesplitst door de A59. Met ongeveer 14.000 inwoners is Vlijmen, na Drunen, de grootste kern van de gemeente Heusden. Vlijmen kent verschillende wijken zoals Geerpark, Vliedberg, Vlijmen Dorp en Vijfhoeven. Er zijn voorzieningen zoals winkels, een bibliotheek, zorgaanbieders en verenigingen. Recreatiemogelijkheden vindt u in sportpark De Hoge Heide en recreatieplas de Nieuwe Wiel.



*Vlijmen, een
fijne plek om
te wonen en
te werken.*





Uw makelaar:
Greetje Mast
Makelaar Heusden e.o.

06 27 23 91 61
greetjemast@remax.nl
www.makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten

**WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
REMAX**