



MAISONNETTE MET ZONNIG BALKON EN VRIJ UITZICHT
VLIJMEN, VLAEMSCHE HOEVE 124

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Balkon 4,50 bij 2,93:	13 m ²
Woonoppervlakte:	88 m ²
Bouwjaar:	2001
V.v.E bijdrage:	€188,14 p/m

- ✓ Het appartement is per lift bereikbaar;
- ✓ Cv-ketel type Remeha Tzerra Ace 28c CW4 uit 2023;
- ✓ Ruim en zonnig balkon op het zuiden;
- ✓ Eigen berging op de begane grond, ideaal voor fietsen en extra opslag.



NEEM EEN KIJKJE AAN DE VLAEMSCHE HOEVE 124 TE VLIJMEN!

Welkom in dit fraai gelegen 3-kamer appartement op de tweede en derde verdieping van de Vlaemse Hoeve in Vlijmen. Het appartement is gelegen op de derde en vierde woonlaag en beschikt over een heerlijk zonnig balkon op het zuiden. Daarnaast heeft het een eigen berging op de begane grond en is het uiteraard per lift bereikbaar. Het appartement heeft een ideale ligging, dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Het gezellige centrum van Vlijmen is op loopafstand en de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk te bereiken. Je komt binnen via een verzorgde, gezamenlijke entree met bellentableau en brievenbussen. Er zijn twee centrale entrees. Vanuit deze entrees heb je toegang tot de lift en de trapopgang naar de verdiepingen. De dichtstbijzijnde entree heeft een trappenhuis.

Indeling - tweede verdieping

Je komt het appartement binnen in een ruime hal die toegang biedt tot de twee slaapkamers, badkamer, toiletruimte, wasruimte en de trap naar boven. Het gehele appartement is voorzien van nette vloeren. De slaapkamer aan de galerijzijde is 2,13 meter breed en 3,64 meter lang. De grootste slaapkamer is 4,24 meter breed en 4,34 meter diep: zeer veel ruimte voor onder andere een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. De badkamer is betegeld tot aan het plafond in een wit/blauwe kleurstelling en beschikt over een douchecabine (uit 2022), wastafelmeubel met luxe kraan en spiegel, handdoekradiator en aansluiting op de mechanische ventilatie. Tegenover de badkamer bevindt zich de separate toiletruimte met closet en fonteintje. In de aparte wasruimte/berging zijn de aansluitpunten voor de wasapparatuur aangebracht.















INDELING - DERDE VERDIEPING

Via de trap en een portaal is de derde verdieping bereikbaar, met een heerlijke keukenruimte en woonkamer met groot balkon. Op deze etage is er veel ruimte, licht en uitzicht. Vanuit de keuken kijk je mooi uit over Vlijmen en de appartementen aan de Burgemeester Hoefnagelstraat. In de keuken is een recht keukenmeubel geplaatst met diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast (2019), een oven, kookplaat (2021) met afzuigkap, vaatwasser (2017) en gootsteen met mengkraan (2025). Dankzij de brede raampartij zit je hier heerlijk in het licht.

De ruime woonkamer met balkon ligt ideaal op het zuiden. De living is echt mooi ruim: 4,25 meter breed en circa 5 meter diep. Grote glaspartijen laten veel licht door en zorgen voor een fijne connectie met het grote balkon: het is maar liefst 4,50 meter breed en 2,93 meter diep. Het balkon, gelegen over de volle breedte van het appartement, biedt volop ruimte en een heerlijk vrij uitzicht. De glazen wand zorgt niet alleen voor geluidsdemping, maar maakt het al vroeg in het jaar een heerlijke plek om van de zon te genieten.

In het appartement bevindt zich naast het keukenmeubel een vaste bergkast, waarin onder andere de cv-combiketel, de mechanische ventilatie-unit en de warmte-terugwininstallatie (WTW-installatie) zijn geplaatst. Aan het portaal bij de trap bevindt zich een tweede toiletruimte met een closet en fonteintje.





Impressie





Impressie







Op 550 meter afstand ligt de wandelroute 'halve zolen lijn' over de gerenoveerde spoorbrug, door het natuurgebied 'De Moerputten'.



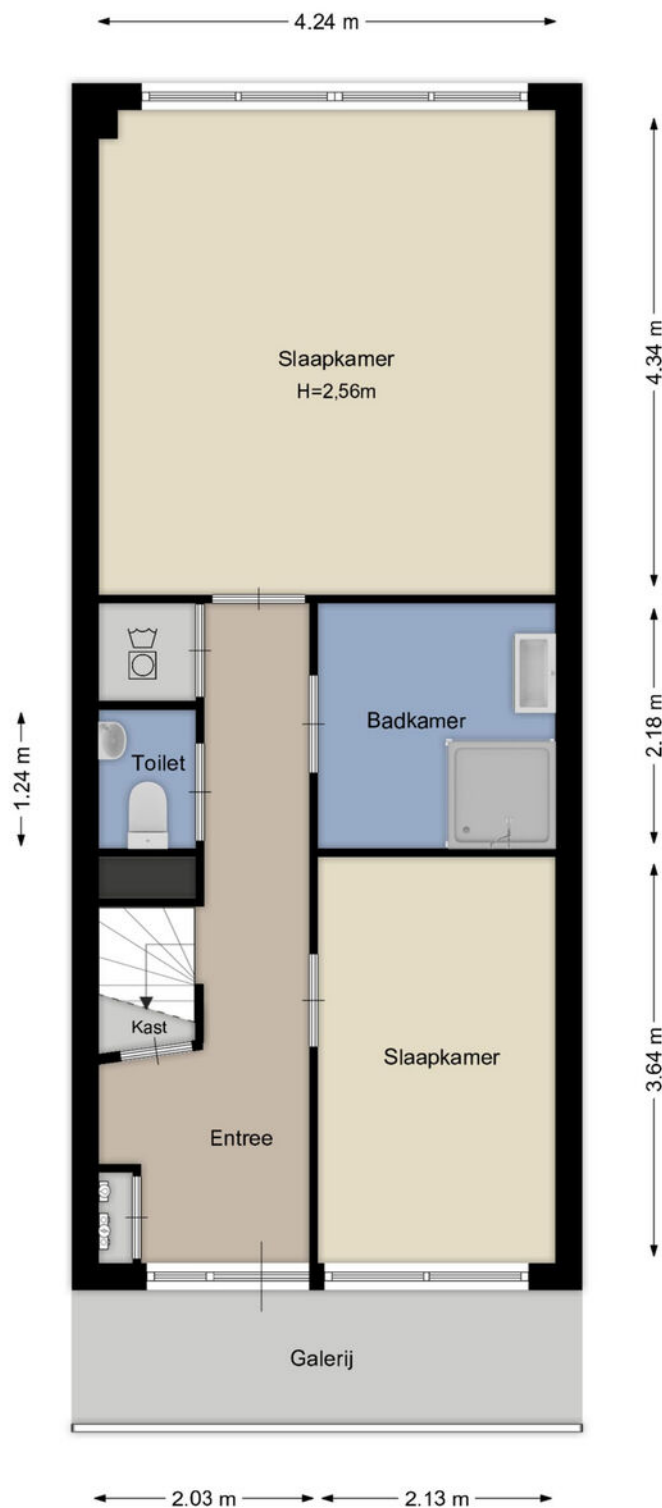
Op 650 meter liggen het zwembad en de sporthal die Heygrave, de openbare bibliotheek en een uitrenveld voor honden.



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

TWEEDE VERDIEPING

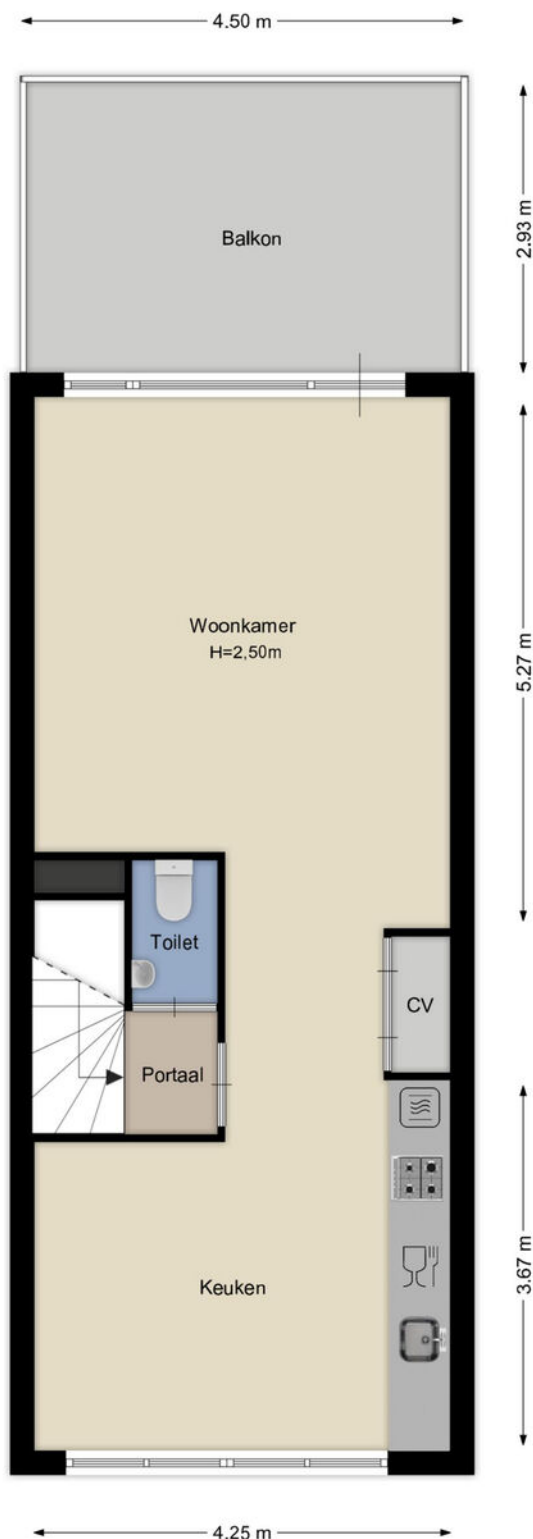


Tweede verdieping
Vlaamsche Hoeve 124, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING

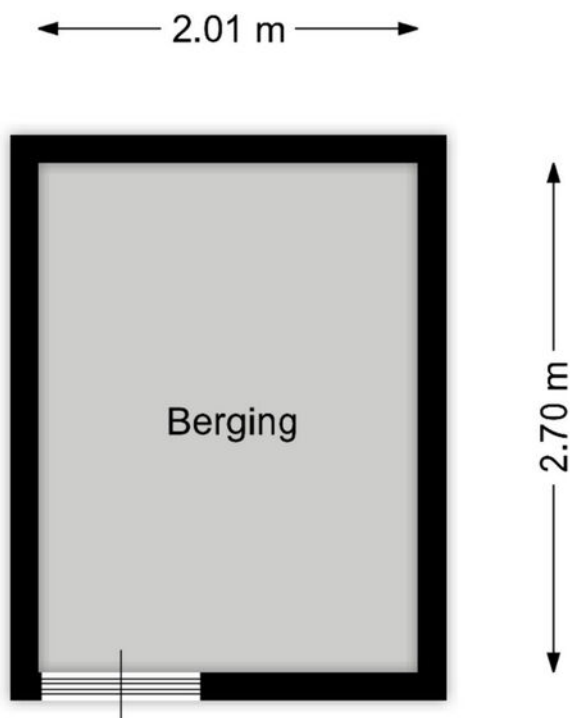


Derde verdieping
Vlaamsche Hoeve 124, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



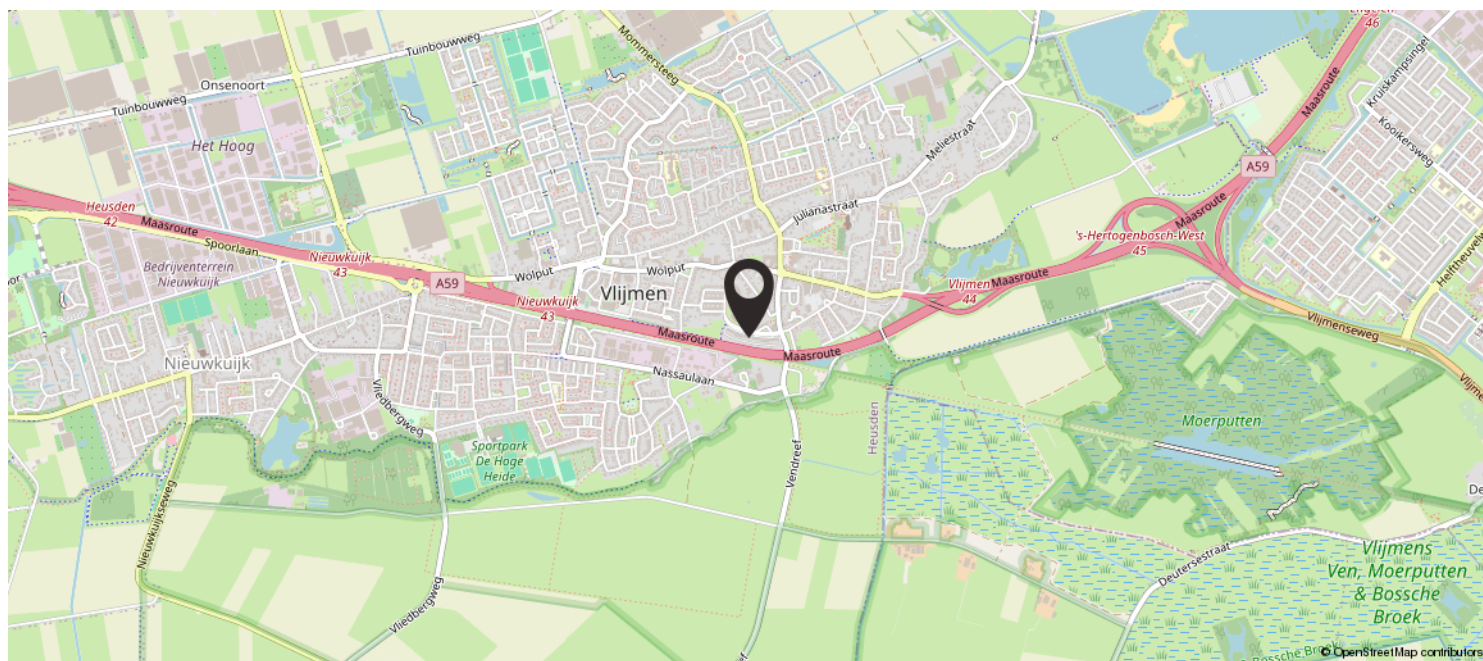
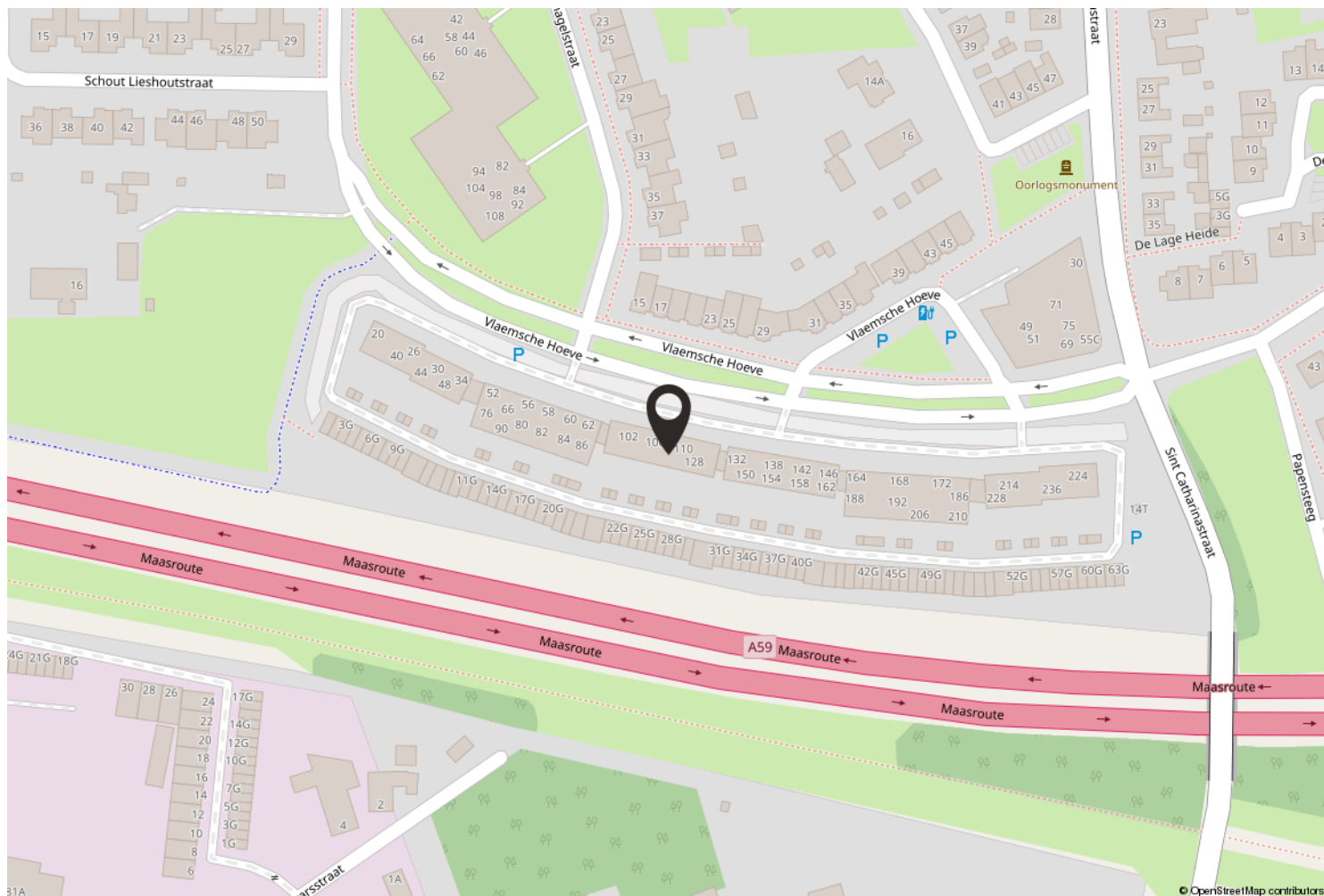
Berging
Vlaemsche Hoeve 124, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LOCATIE OP DE KAART



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

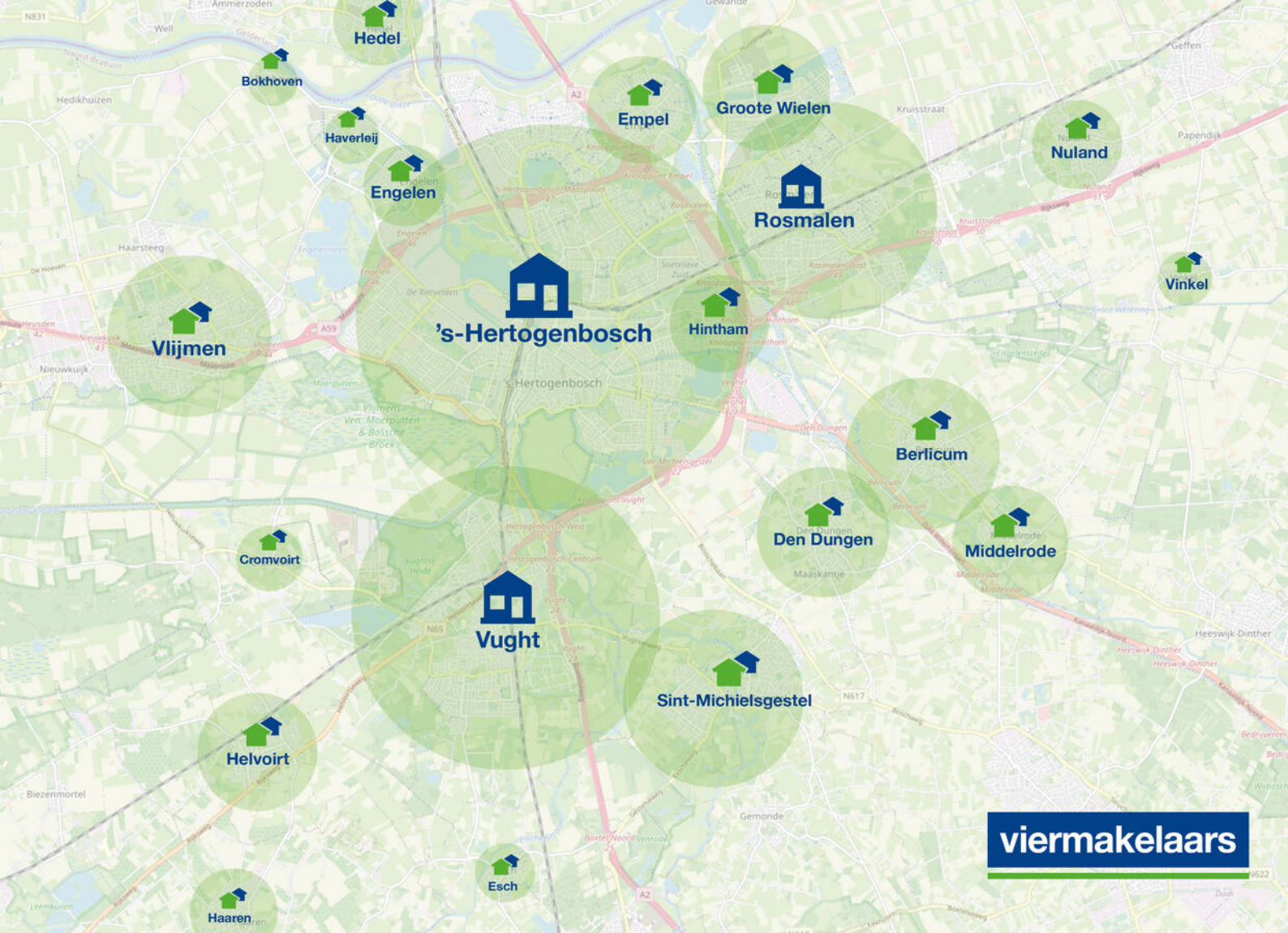
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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, Bram de Backer en Robin Hartman 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.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang. En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

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