TE KOOP

Nassaulaan 45 A

Vraagprijs

€ 575.000

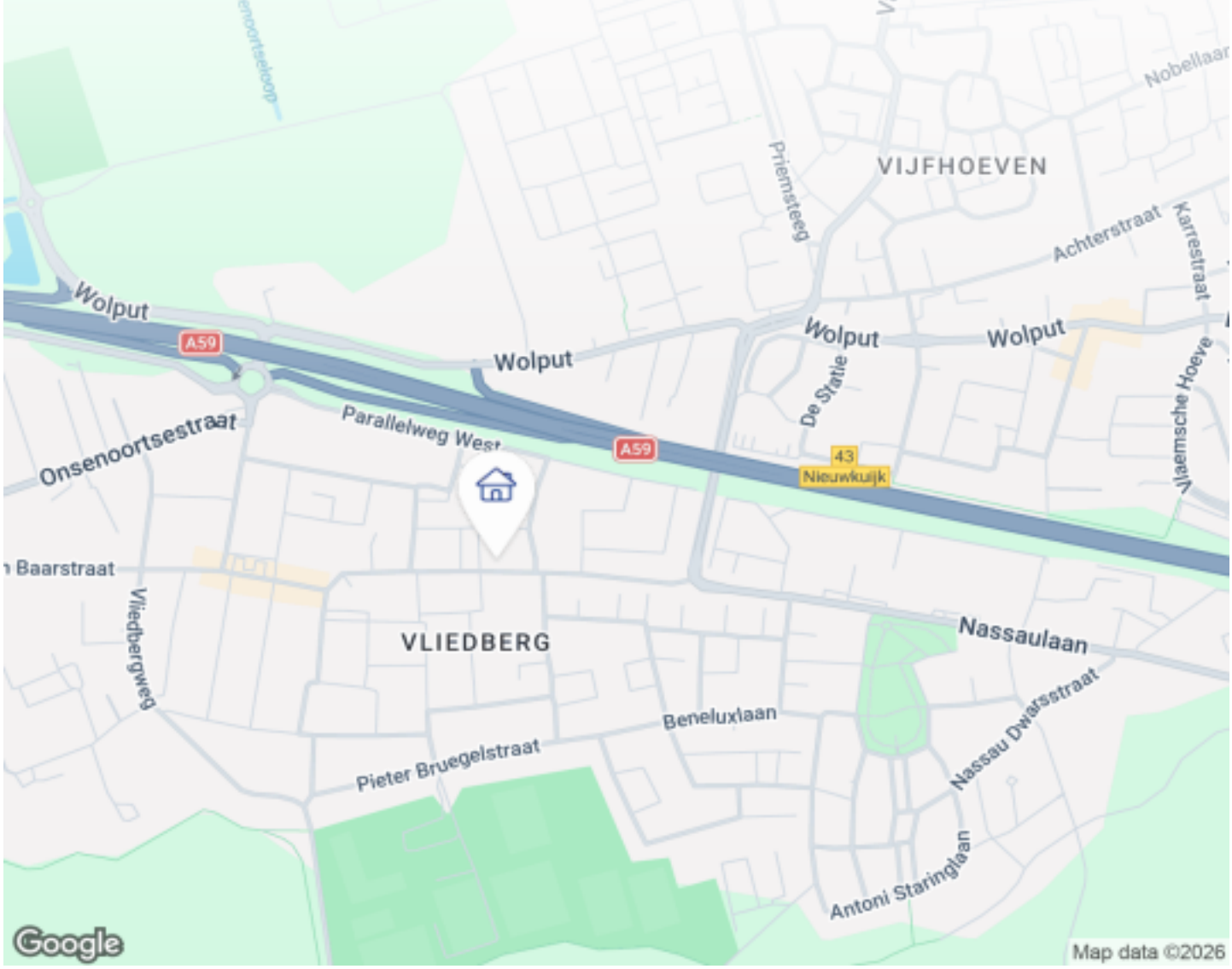
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23

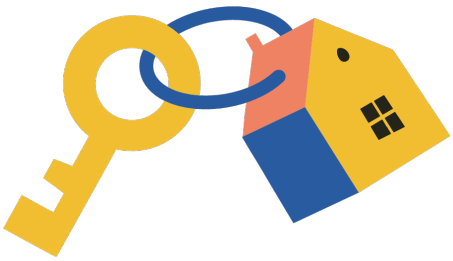


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklaar wonen met ruimte voor al uw woonwensen

Nassaulaan – Vlijmen
Bent u op zoek naar een woning waar u zonder klussen direct kunt genieten? Een huis dat ruimte biedt aan een groot gezin, levensloopbestendig wonen, mantelzorg of zelfs een praktijk aan huis? Dan is deze verrassend royale twee-onder-een-kapwoning aan de Nassaulaan in Vlijmen absoluut een bezichtiging waard.
Met een woonoppervlakte van maar liefst 208 m², een moderne afwerking en een doordachte indeling biedt deze woning een unieke combinatie van comfort, luxe en flexibiliteit. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en beschikt over een stijlvolle leefkeuken, drie luxe badkamers, kunststof kozijnen met HR++-glas, vloerverwarming en zonnepanelen. Hier hoeft u alleen nog uw meubels neer te zetten.

Wonen met alle comfort
Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonkamer op. Dankzij de open indeling vormt deze samen met de moderne keuken een heerlijke leefruimte waar het hele gezin samenkomt. De recent vernieuwde keuken is voorzien van een royaal kookeiland en alle gewenste inbouwapparatuur. Of u nu uitgebreid kookt voor familie of gezellig borrelt met vrienden, dit is zonder twijfel het hart van de woning. Via een extra hal bereikt u de verzorgde, volledig omsloten achtertuin. Hier geniet u van een zonnig terras en een vaste barbecue – de ideale plek om lange zomeravonden door te brengen.

Levensloopbestendig en multifunctioneel
Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de royale uitbreiding op de begane grond. Hier bevinden zich een ruime slaapkamer, een luxe en suite badkamer met ligbad en douche, een separaat toilet en een tweede kamer die uitstekend kan worden gebruikt als extra slaapkamer, kantoor of praktijkruimte. Daarnaast is er nog een tweede badkamer met douche en toilet. Deze indeling maakt de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen, mantelzorg, een inwonend familielid of een praktijk aan huis, zoals een schoonheidssalon, pedicure, nagelstudio of administratiekantoor.

De inpandige garage is ingericht met een keukenblok en doet momenteel dienst als praktische bijkeuken. Uiteraard beschikt de woning over een eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid.

Volop ruimte voor het hele gezin
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met een comfortabele inloopdouche, toilet en stijlvol wastafelmeubel.
De tweede verdieping is een verrassend lichte zolderverdieping die zich uitstekend leent voor één of twee extra slaapkamers, een hobbyruimte, fitnessruimte of een rustige thuiswerkplek.

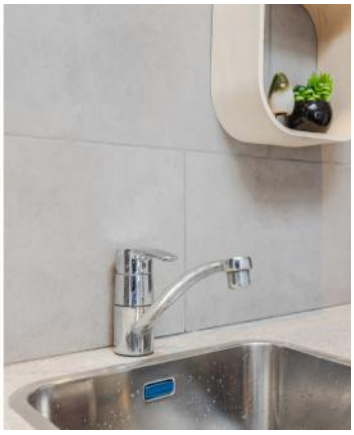
Ideale ligging
De woning ligt op een uitstekende locatie in Vlijmen. Winkelcentrum De Vliedberg, scholen, een wijkcentrum, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen liggen de Vlijmense Heidijk en het Vlijmens Ven letterlijk om de hoek. De bushalte is echt vlakbij. Bovendien bent u via de A59 binnen enkele minuten onderweg richting 's-Hertogenbosch, Tilburg of Waalwijk.

Pluspunten op een rij
•Instapklare, modern afgewerkte woning
•Maar liefst circa 208 m² woonoppervlakte
•Luxe leefkeuken met kookeiland
•Drie moderne badkamers
•Mogelijkheid tot zes slaapkamers
•Ideaal voor grote gezinnen, mantelzorg of praktijk aan huis
•Kunststof kozijnen met HR++-beglazing
•Rolluiken
•Vloerverwarming
•Zonnepanelen
•Energielabel B
•Diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin met terras en vaste barbecue
•Eigen oprit en inpandige garage/bijkeuken
•Centrale ligging nabij winkels, scholen, natuur en uitvalswegen

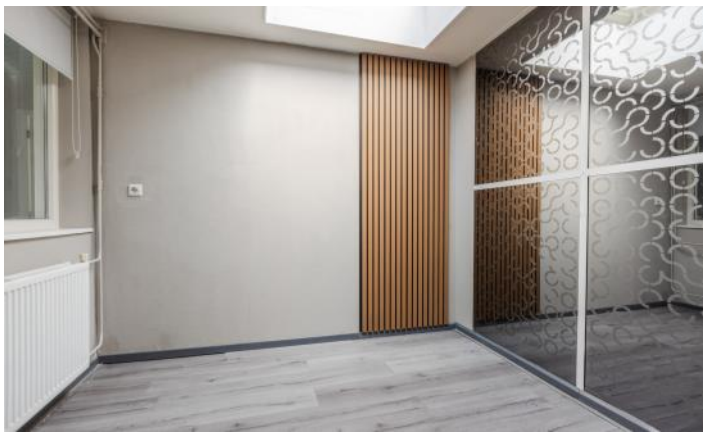
Een echt familiehuis
Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een levensloopbestendige woning, een comfortabele plek voor mantelzorg of een woning waarin wonen en werken perfect samengaan: deze veelzijdige woning biedt alle ruimte om uw woonwensen waar te maken. Kom zelf de sfeer, ruimte en mogelijkheden ervaren tijdens een bezichtiging. U zult verrast zijn door alles wat deze bijzondere woning te bieden heeft.
Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging.

FOTO'S

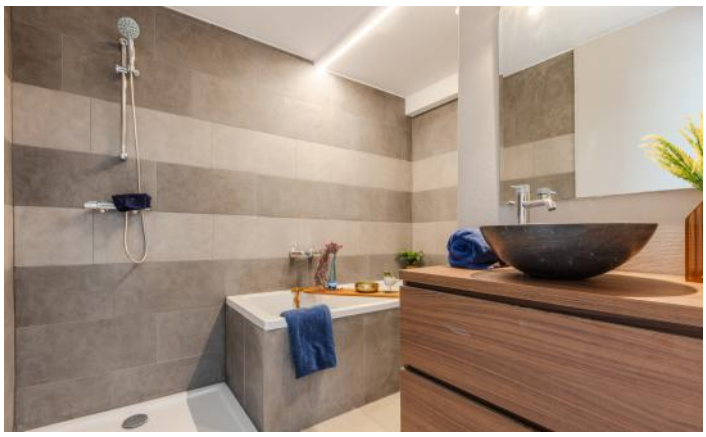
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

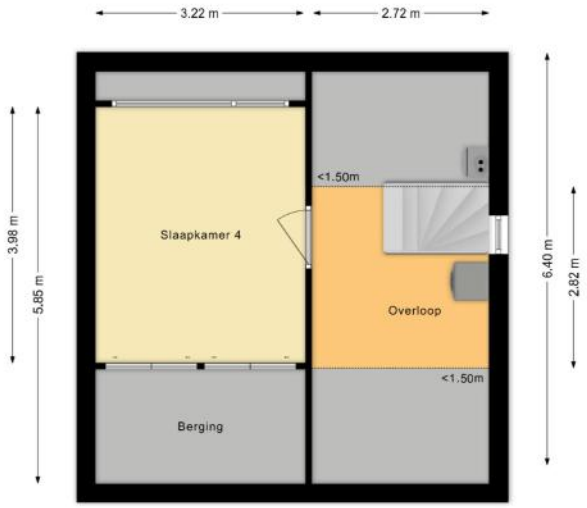
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1970**
Specifiek	**Dubbele bewoning aanwezig**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**275 m²**
Inhoud	**752 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**196 m²**
Overige inpandige ruimte	**9 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**3 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 3 toiletten, 2 douches, 3 wastafelmeubels, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Rolluiken, Schuifpui, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**AWB**
Bouwjaar cv-ketel	**2022**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**61 m² (13,8m diep en 4,4m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Vlijmen H 4673

Oppervlakte	**275 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vlijmen
Sectie	H
Perceel	4673

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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 databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

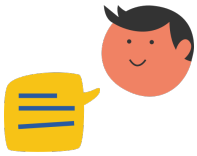
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.