

PRACHTIGE LIGGING OP EEN HOEKPERCEEL

VLIJMEN, COSTERLAAN 44

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	553 m³
Woonoppervlakte:	147 m²
Perceeloppervlakte:	343 m²
Bouwjaar:	1987

- Riante woonkamer met aangebouwde tuinkamer;
- Drie slaapkamers op de verdieping, mogelijkheid tot vier;
- Extra werkkamer op de begane grond;
- Volledige isolatie;
- 20 zonnepanelen;
- Ruim perceel.



ALGEMEEN

Op de hoek Costerlaan/Newtonlaan gelegen geschakeld woonhuis met een fijne indeling en veel leefruimte op de begane grond. De achtertuin loopt mooi over in de zeer ruime zijtuin. Een strakke en lichte woonkamer met nette keuken en een slaap-/werkkamer op de begane grond. Indien gewenst kan er een badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer.

Een woning die zich onderscheidt door de speelse indeling, de royale leefruimtes, de vele raampartijen en de fijne verbinding met de tuin met grote overkapping. Met onder andere een ruime woonkamer, een lichte aangebouwde tuinkamer, een afzonderlijke werk-/slaapkamer, drie slaapkamers, een bergzolder en een berging biedt deze woning volop mogelijkheden. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zijn diverse voorzieningen aanwezig. Zo beschikt de woning over 20 zonnepanelen, HR++-beglazing, vloer-, gevel- en dakisolatie en vloerverwarming in de woonkamer, keuken en tuinkamer.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. De woning bevindt zich in een rustige, groene woonomgeving met het dorpscentrum van Vlijmen, winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend en ligt de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch op circa 10 autominuten.



BEGANE GROND

Via de eigen oprit voor twee auto's en de entree aan de voorzijde betreedt u de woning. De ruime hal met meterkast en garderobemogelijkheid geeft toegang tot zowel de woonkamer als de afzonderlijke werkkamer/ slaapkamer.

De royale woonkamer heeft een fijne breedte en is strak afgewerkt. De speelse indeling en de grote raampartijen zorgen voor een aangename, lichte leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De aangebouwde tuinkamer zorgt voor een mooi contact met de tuin.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de separate werkkamer van circa 15 m². Deze ruimte is via de entreehal bereikbaar en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, een hobbyruimte of een slaapkamer. Indien gewenst kan er een doucheruimte geplaatst worden.















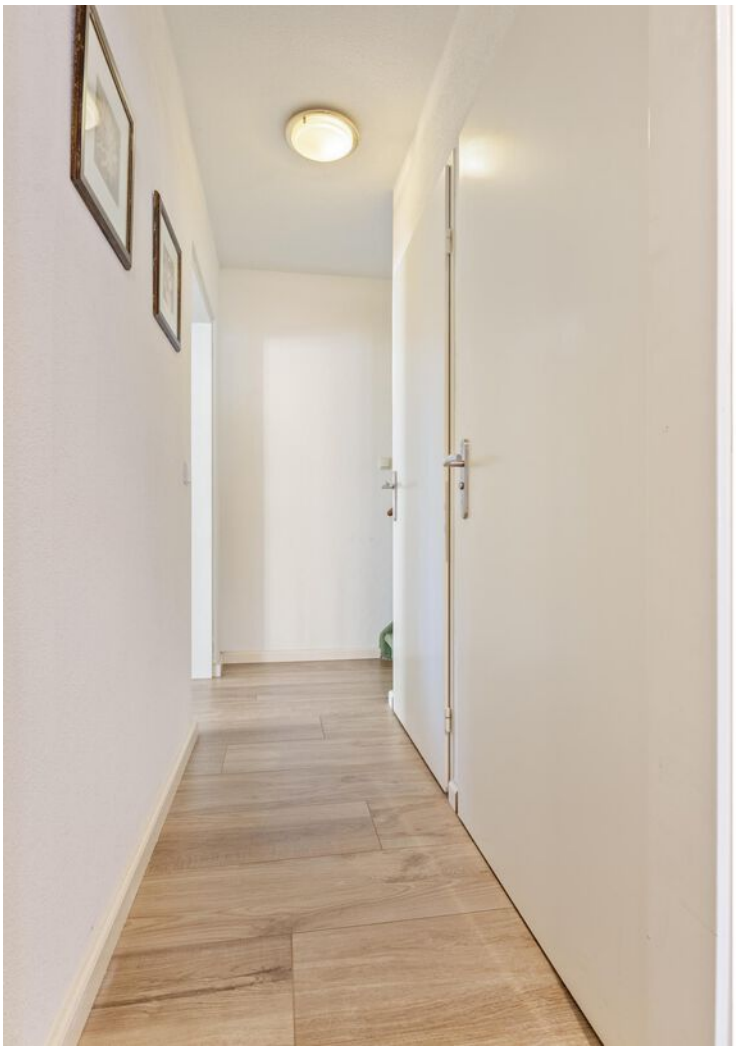
FIJNE RIANTE KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, heeft een oppervlakte van circa 13 m² en is voorzien van een groot keukenmeubel met inbouwapparatuur en hier vind je ook de ingebouwde wasapparatuur. Vanuit de keuken is er een directe toegang tot het terras en de tuin.













VERDIEPINGEN

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot de slaapkamers, de badkamer een praktische bergruimte boven het trapgat en een technische ruimte. De woning beschikt over drie slaapkamers met oppervlaktes van circa 20 m², 14 m² en 7 m².

De ouderslaapkamer is bijzonder royaal en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed bemeten en is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of slaapkamer. De derde slaapkamer kan daarnaast prima worden ingericht als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer. De volledig betegelde badkamer is netjes en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. De dakkapel zorgt voor een prettige lichtinval en extra bewegingsruimte. Naast de badkamer zijn op deze verdieping diverse opbergmogelijkheden aanwezig, waaronder een afzonderlijke technische ruimte met hier de opstelplaats van de combiketel.

Bergzolder
Via een vlizotrap op de overloop is de ruime, bergzolder bereikbaar.















TUIN

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Door de hoekligging beschikt het perceel over een voor-, zij- en achtertuin, waardoor er rondom de woning verschillende plekken zijn om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en wordt omgeven door groene erfafscheidingen, waaronder hagen die zorgen voor een beschutte en natuurlijke uitstraling.

De verschillende terrassen bieden de mogelijkheid om gedurende de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw op te zoeken. In de tuin bevindt zich een praktische berging van circa 11 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Ook is er ruimte voor het uit het zicht plaatsen van afvalcontainers en is er een achterom aanwezig.

Aan de voorzijde beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen terrein. In de directe omgeving zijn daarnaast diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig.













FIJN OM TE WETEN:

- De woning is voorzien van HR++-beglazing;
- De woning beschikt over gevel-, dak- en vloerisolatie. De vloer is in 2019 aanvullend geïsoleerd en ook het dak is van extra isolatiemateriaal voorzien;
- In de woonkamer, keuken en tuinkamer is vloerverwarming aanwezig met daarop keramische tegels welke zorgen voor een uitstekende warmtegeleiding, ze houden warmte goed vast waardoor je de vloer snel opwarmt en de warmte gelijkmatig verdeeld wordt;
- In 2019 zijn maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst;
- De buitenkozijnen zijn van hout en zijn in 2024 voor het laatst geschilderd;
- Er is een laadvoorziening voor een elektrische auto aanwezig. Overname vindt plaats in overleg;
- Royale woonkamer met sfeervolle gashaard en een aangebouwde tuinkamer met schuifpui naar de tuin;
- Afzonderlijke werkkamer van circa 15 m² op de begane grond, met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen;
- Fraai aangelegde tuin rondom de woning, met verschillende terrassen;
- Overdekt terras gerealiseerd in 2025;
- Vrijstaande berging van circa 11 m²;
- Volledig voorzien van rolluiken en veiligheidssloten;
- Een elektrisch bedienbaar zonnescherm.






viermakelaars







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.

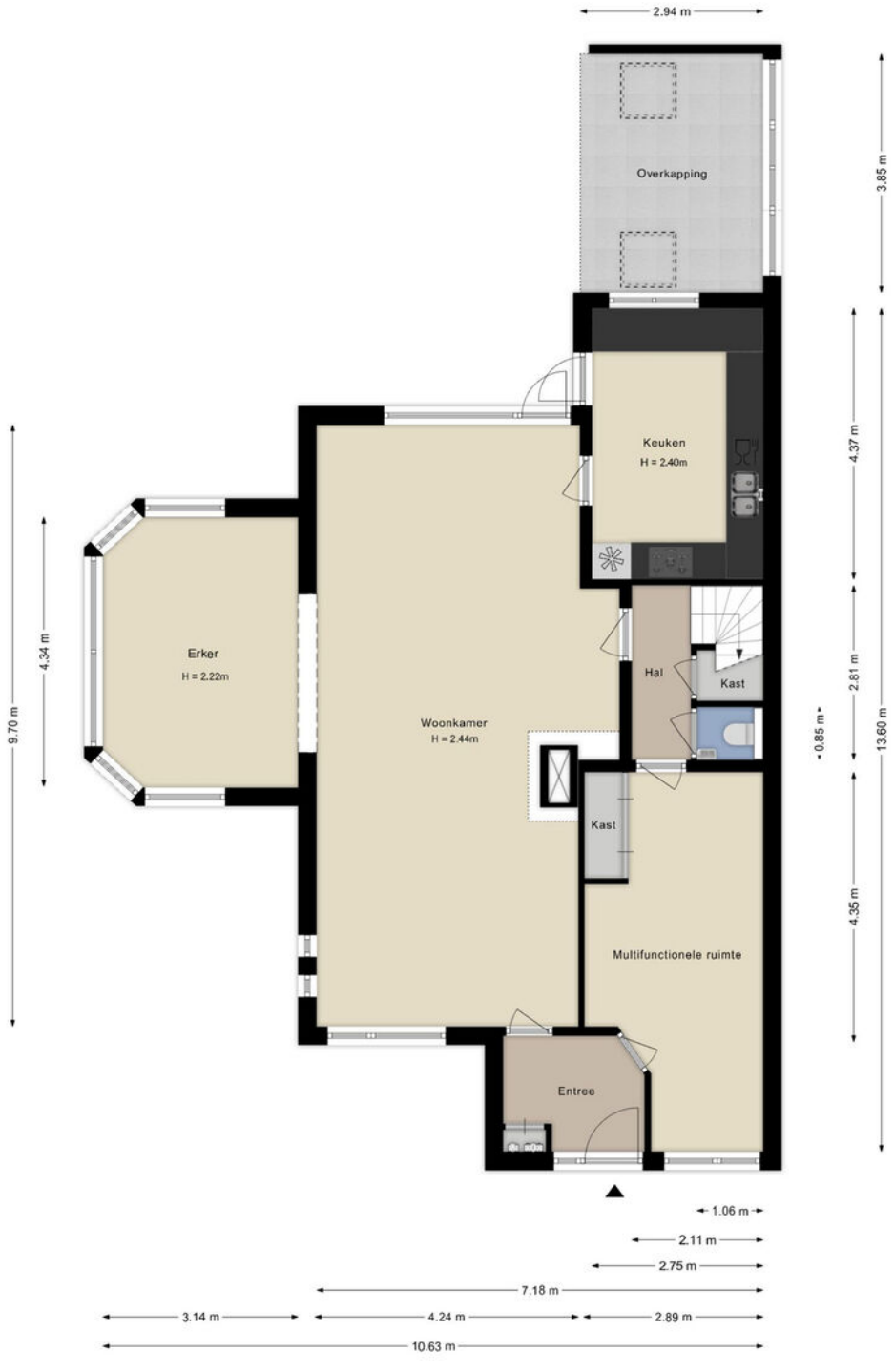
PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Costerlaan 44, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

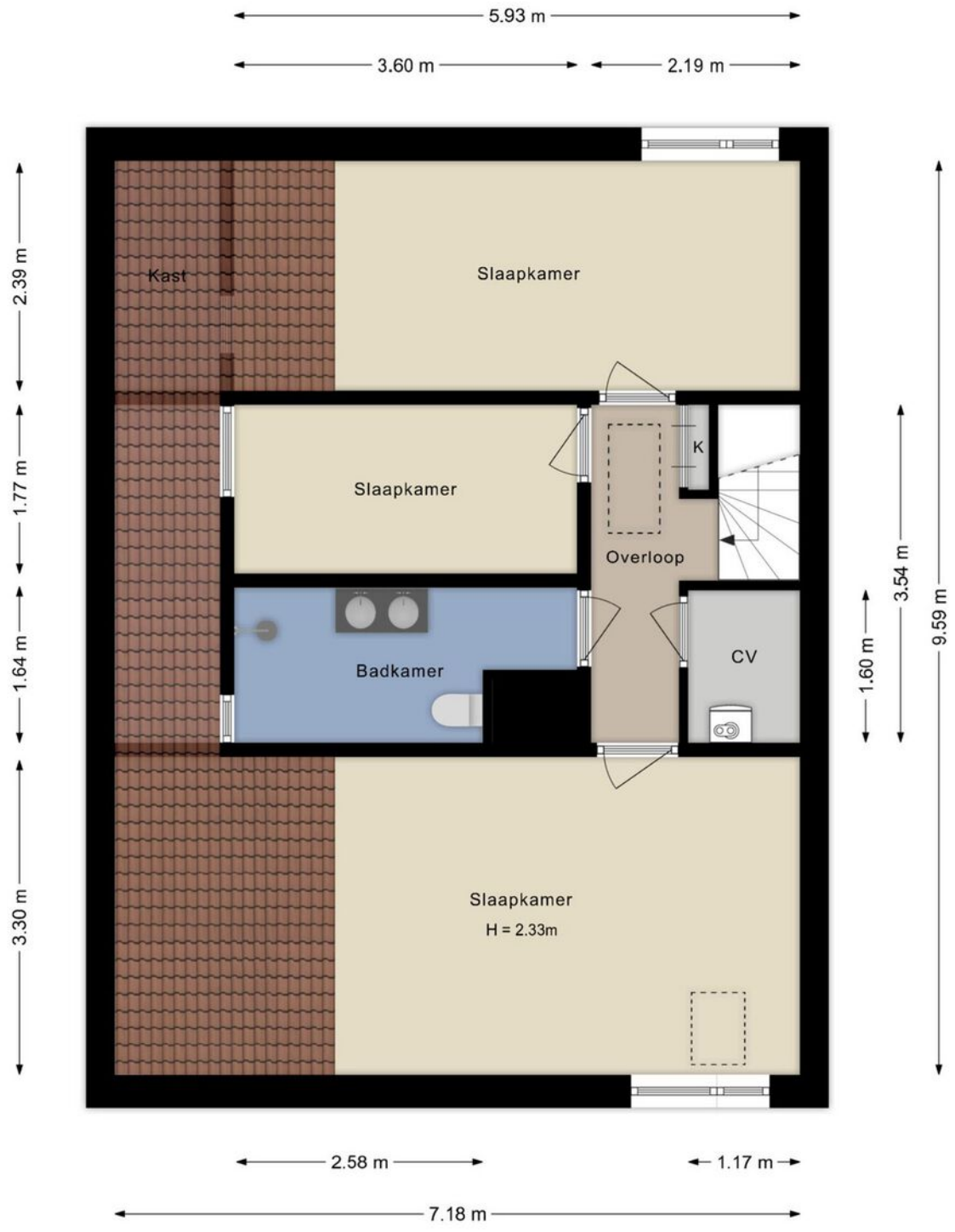
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Costerlaan 44, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

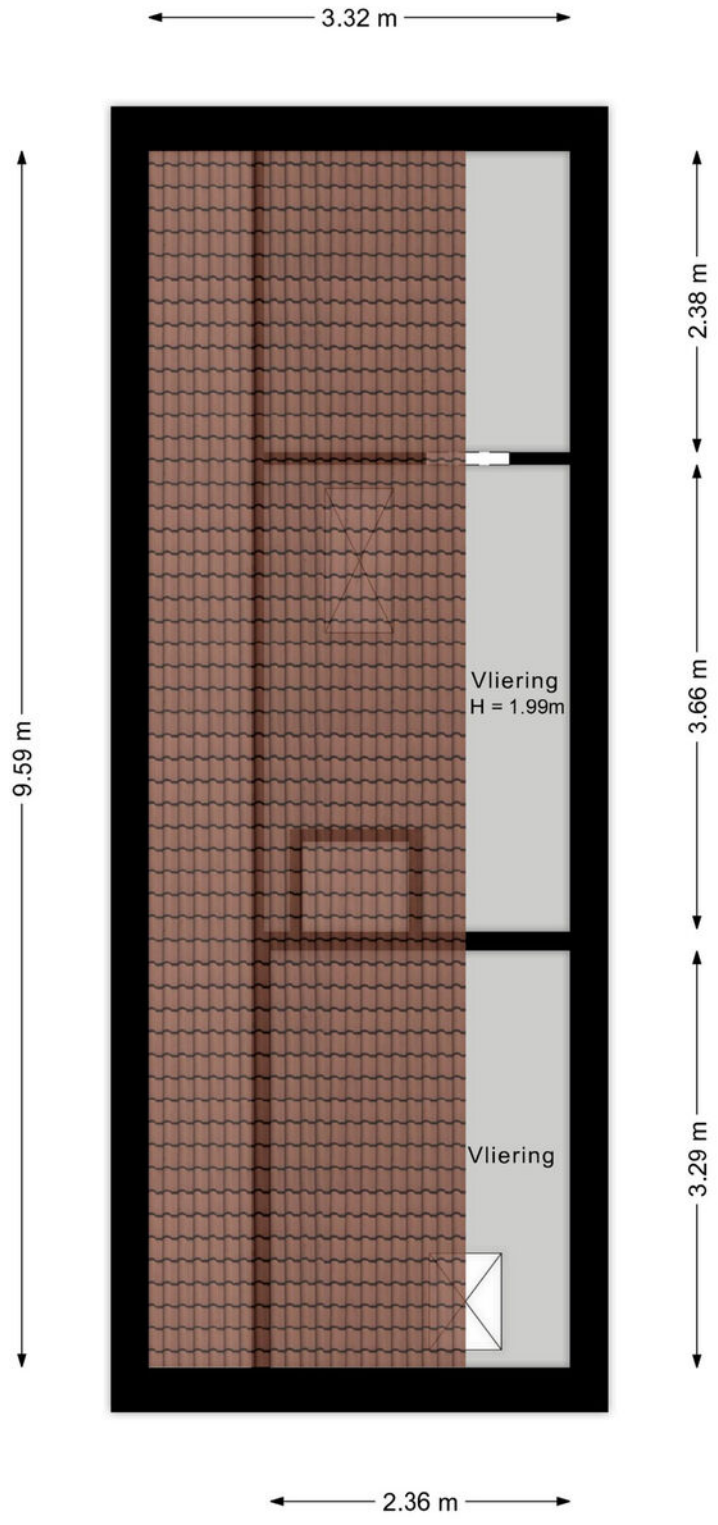
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Costerlaan 44, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGZOLDERS



Vliering
Costerlaan 44, Vlijmen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp eethoek		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kantoor lossen kasten		X	
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

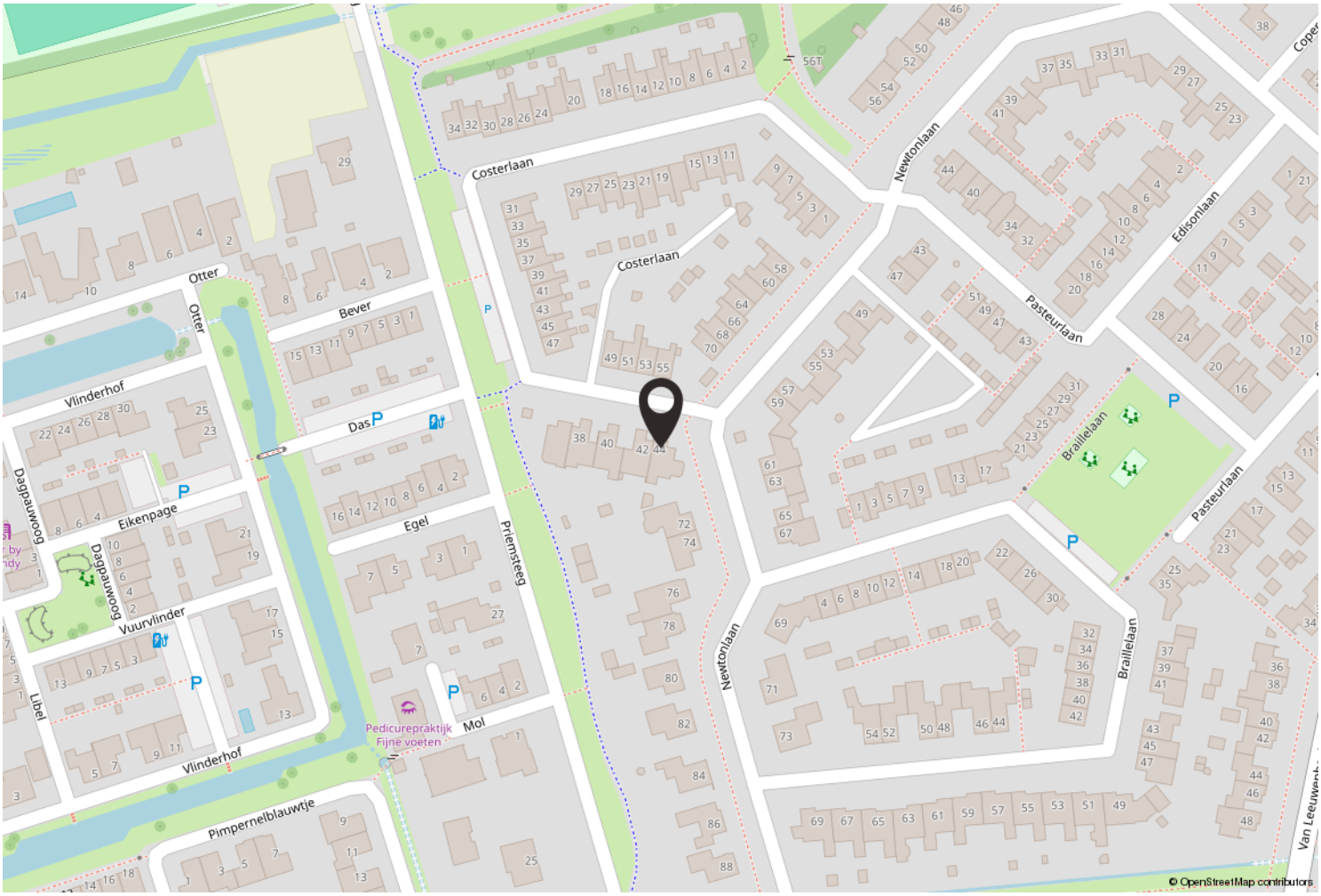
LIJST VAN ZAKEN

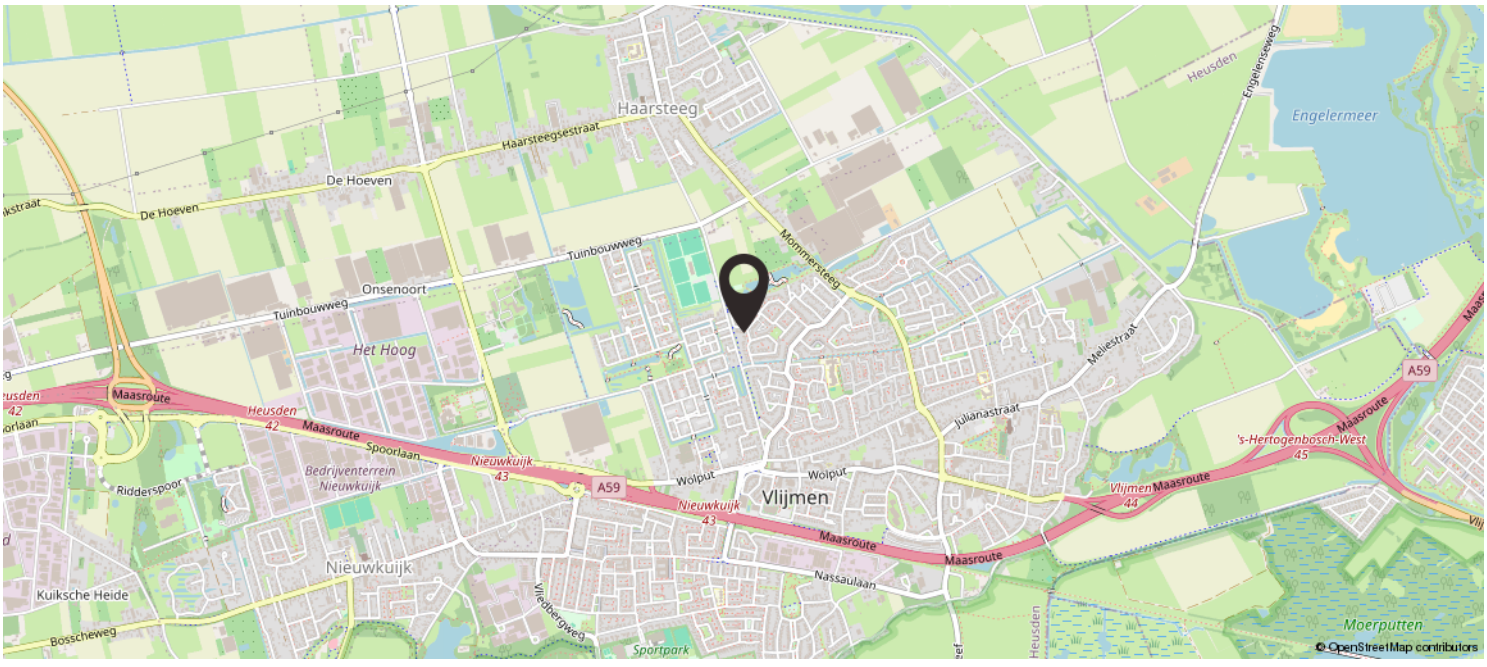
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Lamellen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Overdekt terras	X		

LOCATIE
OP DE KAART





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 inkomen, 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 gebruiksoppervlakte. 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.



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

funda NVM