

SCHUBERTLAAN 16

VLIJMEN



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1973
Type:	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 504 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 119 m²
Perceeloppervlakte:	235 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 21 m² (inpandige garage)
Externe bergruimte:	ca. 5 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C
Zonnepanelen:	12 zonnepanelen (2021)

Vlijmen / Mooi wonen in Vijfhoeven

Klinkt een instapklare twee-onder-een kapwoning met vier slaapkamers en een ruime garage je als (klassieke) muziek in de oren? Op 10 minuten van het centrum van Den Bosch en op ongeveer 6 kilometer van Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen staat deze prachtige woning, waar je zo de meubels neer kunt zetten. De begane grond en eerste verdieping zijn circa 9 jaar geleden bijna volledig gerenoveerd en de tweede verdieping, met dakkapel, nodigt je uit voor het slotakkoord. Met een woonoppervlakte van ca. 119 m², parkeergelegenheid op eigen terrein en een recent aangelegde tuin is dit een kans die je niet mag missen.

LOCATIE

Dit mooie huis staat in de geliefde woonwijk Vijfhoeven aan het brede, groene deel van de Schubertlaan. De winkels, supermarkt, basisschool en andere voorzieningen in Vlijmen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Na 10 minuten sta je in het centrum van Den Bosch en verder zorgt de A59 voor een goede verbinding met Waalwijk en de A2. Aan de oostkant van Vlijmen ligt recreatiegebied 'Engelmeer' waar je kunt zwemmen, surfen, suppen, wandelen en op het strandje kunt zitten. Of stap je op de fiets naar Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen?

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel C. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Het na-isoleren van de hellende daken en het platte dak van de keuken zorgt voor energielabel B. Indien minimaal 90% van alle beglazing minimaal dubbel glas is dan heeft deze woning energielabel A (in combinatie met de eerste maatregel).

VERBOUWING

Ongeveer 9 jaar geleden is het huis bijna volledig gerenoveerd met gebruik van hoogwaardige materialen en een uitstekend afwerkingsniveau. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn de leidingen weggevoerd, is het elektra vernieuwd en zijn de wanden plus plafonds gestuct. Inbouwspots zorgen

voor de juiste verlichting en de houten vloer is behandeld met een greywash. De badkamer en toiletruimte zijn vernieuwd en het schilderwerk is professioneel uitgevoerd. In 2022 is de zijgevel gestraald, opnieuw gevoegd en gecoat en zowel de voor- als achtergevel zijn gecontroleerd door een professioneel bedrijf. Waar nodig is er hersteld/bijgewerkt zodat het algehele voegwerk in een goede staat verkeert. Op het dak liggen 12 zonnepanelen, geplaatst in 2021. De tuinaanleg is recent voltooid, waardoor grote renovatiewerkzaamheden nu niet meer nodig zijn.

INDELING:

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Niet alleen de buitenzijde, maar ook de binnenzijde van deze tweekapper heeft de juiste looks. Links in de hal zie je de trapopgang en de in 2015 vernieuwde toiletruimte met een wandcloset, fonteintje en een raampje in de voorgevel. Blikvangers in de hal zijn de open trap, de houten vloer met greywash laag en de trendy stalen 'Gewoon Gers' deur met glas.

WOONKAMER

Verrassend is de grootte van de L-vormige woonkamer, die een mooie verdeling heeft tussen het zit- en eetgedeelte. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en de inbouwhaard is vanuit alle hoeken van de woonkamer goed zichtbaar.

KEUKEN

In de keuken geniet je volop van het uitzicht naar de tuin en de royale vloeroppervlakte. De massief houten hoekopstelling heeft een dubbele spoelbak, granieten werkblad en nagenoeg alle apparatuur is ingebouwd: een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast. Onder het blad, rechts van de spoelbak, is ruimte voor een vaatwasser.

Vlijmen / Mooi wonen in Vijfhoeven

PORTAAL EN GARAGE

De keuken staat in verbinding met een portaal. In de diepe nis is ruimte voor een vriezer en aan de andere zijde is een ruime (provisie)kast. Aansluitend is de meer dan 6.10 meter diepe garage met een betonvloer, lichtkoepel en in 2022 geplaatste, dubbele hardhouten deuren met isolatie naar de oprit. De deur van het portaal en de garage is, net als in de hal, een zogenaamde 'Gewoon Gers' stalen deur.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, die net als de badkamer grenzen aan de overloop. In alle ruimtes ligt laminaat en ook hier zijn de wanden, net als de plafonds, gestuct. Twee slaapkamers zijn in gebruik als werkkamer en de derde, tevens grootste kamer als master bedroom. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een rolluik.

BADKAMER

In 2021 is de luxe badkamer smaakvol verbouwd met hoogwaardige, mooie materialen. Grote, grijze tegels afkomstig uit Italië zijn gecombineerd met geborsteld zwarte kranen en stijlvol sanitair. De ruimte is ingedeeld met een quarry ligbad/douche van Villeroy & Boch, een wastafelmeubel met tweepersoons keramische wastafel en een wandcloset. Ten opzichte van de oorspronkelijke indeling is de badkamer vergroot.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMER

Er is een vaste trap naar de overloop, die dankzij het dakraam en het grote zijraam heel licht is. Op de overloop hangt de HR-ketel en er is ruimte voor de wasapparatuur.

De slaapkamer met grote dakkapel vormt een prima basis om naar eigen smaak te verbouwen en stylen. Naast de vaste kasten met louverdeuren hangt een

wastafel en de dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

TUIN

De voortuin is in 2023 heel strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een lage beukenhaag, bestrating, boomschors en twee gepoedercoate plantenbakken waarin siergrassen staan. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's.

Vanuit de woonkamer en keuken loop je de achtertuin in, die in 2023 is aangelegd. Op het terras, op het grind en ook op het kunstgras kun je heerlijk buiten zitten, met keuze tussen zon of schaduw. In de hoek van de tuin staat een houten berging voor het tuingereedschap en de tuinkussens.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Ecomline, 2002)
- Houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas
- Meterkast met 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een 3 fase aansluiting (krachtstroom)
- 12 zonnepanelen (2021)
- Woningscheidende wand op de begane grond en eerste verdieping is voorzien van een geluidsisolerende voorzetwand en de buitenmuren zijn nageïsoleerd
- Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd met kwaliteitsverf
- Stucwerk op de begane grond en eerste verdieping
- Slijtvaste, kleurvaste bestrating op de oprit (2022)
- In 2022 is de zijgevel gestraald, opnieuw gevoegd en gecoat en zowel de voor- als achtergevel zijn in datzelfde jaar gecontroleerd door een professioneel bedrijf. Waar nodig is er hersteld/bijgewerkt zodat het algehele voegwerk in een goede staat verkeert
- Vernieuwde stopcontacten (laag gezet) en leidingen van radiatoren zijn zoveel mogelijk weggewerkt in muren en verlaagde plafonds
- Gescheiden rioleringsstelsel (ca. 1,5 jaar geleden) en stijlvolle, zinken hemelwaterafvoer.







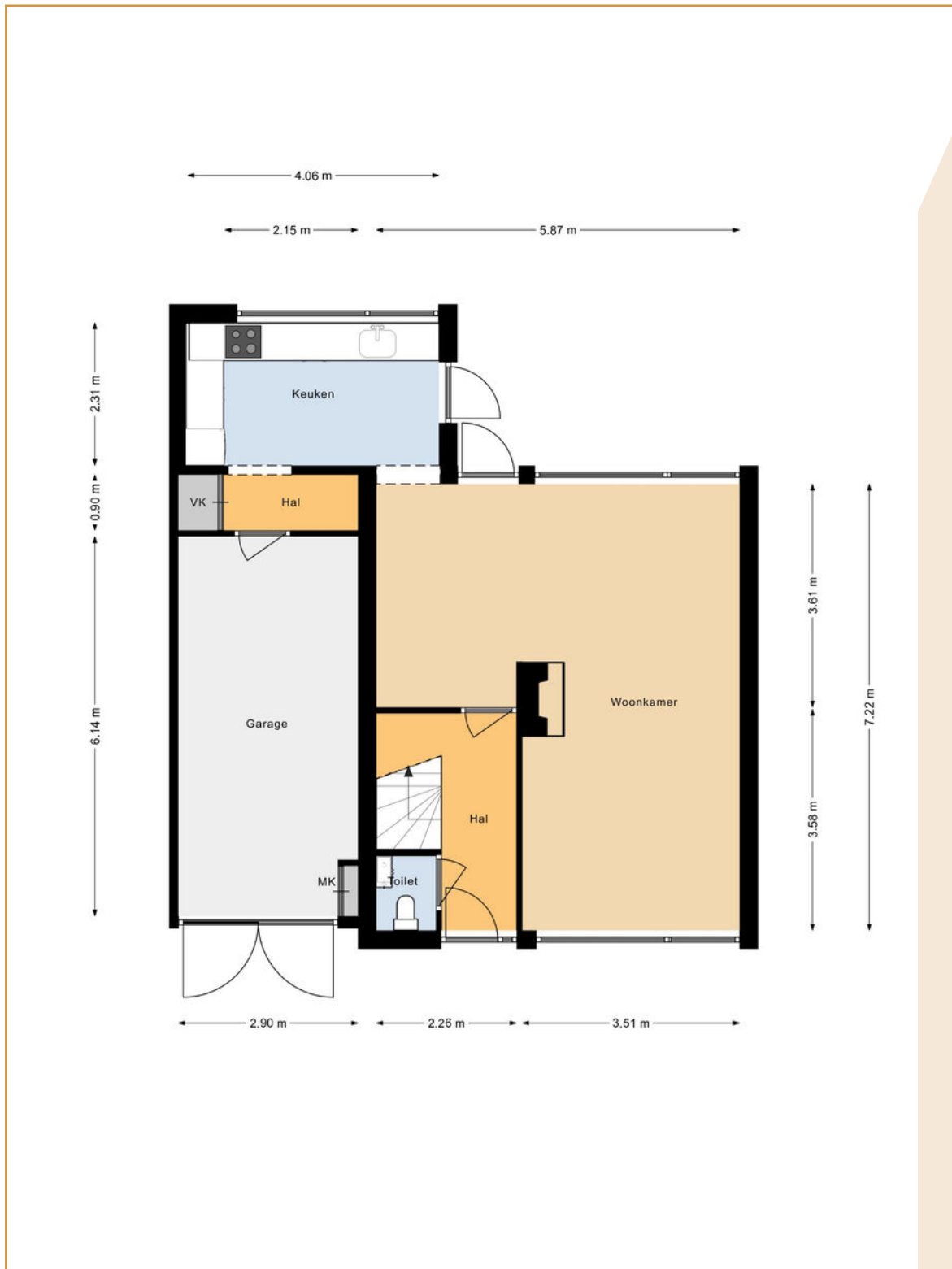




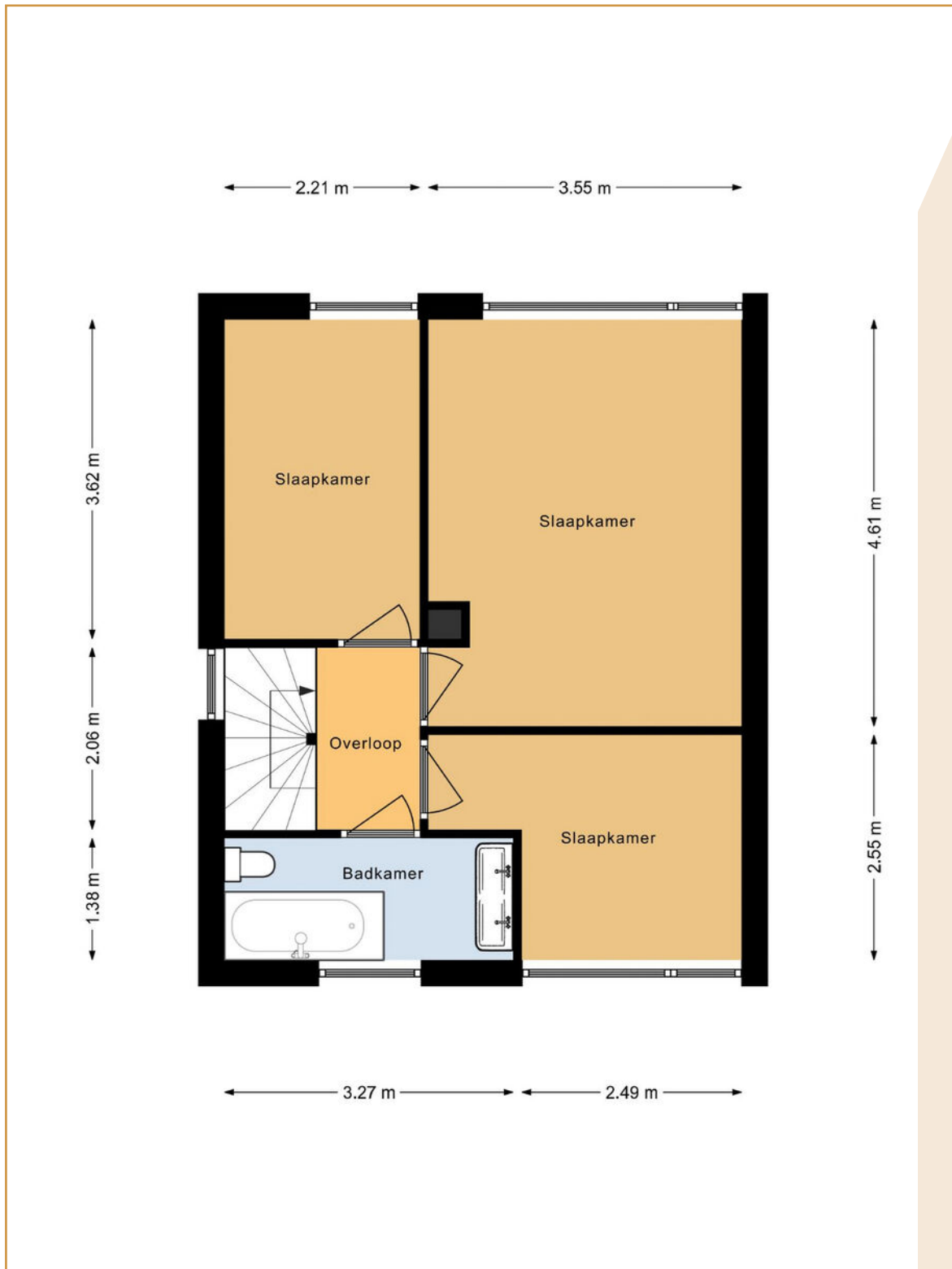




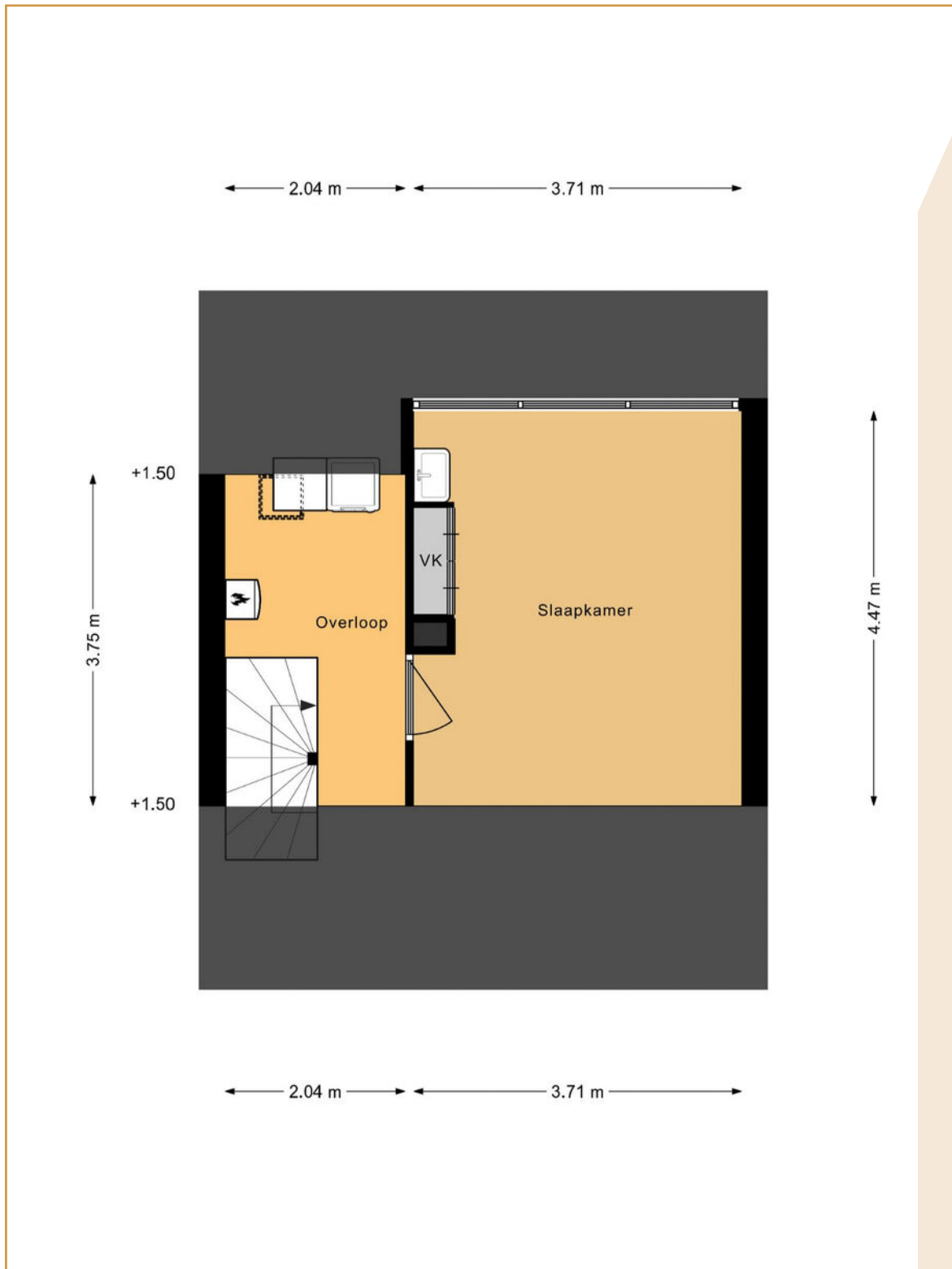
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken voorraadkast en hangstelling garage	X		
- Kast hoofd slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Tegels badkamer, bijkeuken en wc beneden	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Tv-meubel zwart eiken (welke aansluit op de muur van de haard)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Stalen wit gepoedercoat plantenbakken in voortuin			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Algemene informatie

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

BOD EN SLUITEN KOOP

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

VRAGEN?

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

