

Groen van Prinstererlaan 35 - Vlijmen



Hier hoeft u niets meer aan te doen: zeer complete, lichte, ruime en modern afgewerkte tweekapper in gewilde wijk 'De Vijfhoeven' in Vlijmen.

Vraagprijs € 309.000,- k.k.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een fraaie gezinswoning, volledig instapklaar, met een ruim en licht karakter, drie of meer slaapkamers, in een kindvriendelijke en gezellige buurt? Kom dan naar deze fraaie tweekapper kijken! Deze woning is volledig strak en modern afgewerkt, met een ruime keuken en zeer compleet sanitair, strakke wanden, een zeer fraaie serre en een onderhoudsvriendelijke tuin. Bovendien is de gehele woning voorzien van dubbelglas en goede isolatie. Hier hoeft u écht niets meer aan te doen!

Benieuwd hoe dat eruit ziet? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

OMGEVING

Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning ligt in de woonwijk 'De Vijfhoeven' in Vlijmen. In de buurt zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals basisscholen, sportlocaties, wat winkels en horecagelegenheden. Het gezellige centrum is binnen 15 loopminuten te bereiken. In de buurt zijn bushaltes voor de richtingen Den Bosch en Tilburg en binnen enkele minuten zit u op de snelweg A59. Bovendien zijn het recreatiepark De Loonse en Drunense duinen dichtbij, net als pretpark de Efteling.

INDELING

Begane grond:

Via de voordeur treedt u binnen in de hal. Hier vindt u de meterkast en is er ruimte voor de garderobe. Via een tweede deur kunt u doorlopen naar de woonkamer. Aan uw linkerhand vindt u daar direct de open keuken (geplaatst in 2011). Deze heeft een hoekopstelling en een moderne uitstraling in wit en grijs. Bovendien is alle gewenste inbouwapparatuur aanwezig, zoals een gaskookplaat, rvs afzuigkap, combi oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Er zijn voldoende keukenkasten aanwezig en ook een ruim werkblad. Aan de voorzijde, boven de spoelbak, is een groot raam waardoor u uitkijkt op de straat.

De woonkamer is ruim en speels opgezet. Wat direct opvalt is de fijne lichtinval door de aangebouwde serre aan de achterzijde van de woning. De serre is voorzien van glazen schuifdeuren en een loopdeur. Er is tevens een lichtstraat in gemaakt en in het overige deel van het plafond zijn inbouwspots geplaatst. Het geheel heeft een fraaie, moderne en lichte uitstraling. Dat wordt versterkt door het strakke stucwerk dat in de gehele woning is aangebracht. Op de vloer ligt donker laminaat.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Naast de keuken tot slot is een portaaltje gemaakt met een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en zwart-witte betegeling en een trapopgang naar boven. Onder de trap is vanuit de woonkamer een praktische trapkast.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning ligt de grootste slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een dakkapel. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met beiden een mooi formaat. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een lichte laminaatvloer en ook hier zijn alle wanden afgewerkt met strak stucwerk.

De badkamer is in 2010 vernieuwd. Hij is modern en fris, met dezelfde zwart-witte betegeling als het toilet op de begane grond. Er is een ligbad geplaatst, een ruime inloopdouche met een glazen deur, een wastafel met meubel en wederom een zwevend closet. De ruimte wordt verwarmd middels een designradiator. Er is een spanplafond gemaakt met ingebouwde spots.

Tweede verdieping:

Ook de zolderverdieping is met een vaste trap te bereiken. Op de voorzolder vindt u de cv-ketel (2008) en aansluiting voor wasmachine en droger. De wanden en het plafond zijn bekleed met gipsplaten en deels met metselwerk. Op de vloer ligt zeil. In de nok is hier een extra bergruimte gemaakt.

Via een deur komt u in een extra (slaap)kamer. Deze heeft een dakraam en er is een wastafel geplaatst. De wandafwerking is hetzelfde als op de voorzolder, ook in deze kamer ligt zeil op de vloer. Deze slaapkamer is voorzien van bergruimte in de knieschotten.

BUITEN

Via de schuifdeuren of de loopdeur in de serre komt u in de tuin. Deze is onderhoudsvriendelijk ingericht, met zowel moderne bestrating, een (kunst)grasveldje en wat plantenborders. De tuin is afgeschermd doormiddel van een schutting en hekwerk met heder. Aan de achterzijde van de tuin is een poort in de schutting, zodat u ook achterom kunt. Naast de woning is een stenen garage gebouwd. Deze is voorzien van elektra, water en een grote kast. Aan de tuinzijde heeft de garage een kozijn met raam en deur en aan de voorzijde van het huis is een kanteldeur geplaatst, zodat er een auto in gestald kan worden. Het schilderwerk aan de buitenzijde van het huis is in 2016 volledig gedaan.



Makelaar073
Hoff van Hollandlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een kindvriendelijke en gewilde buurt in Vlijmen
- Zeer ruime en lichte woning dankzij aangebouwde serre
- Strak afgewerkt; direct instapklaar
- Modern en zeer compleet sanitair
- Vierde slaapkamer mogelijk
- Volledig voorzien van dubbel glas en muurisolatie



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

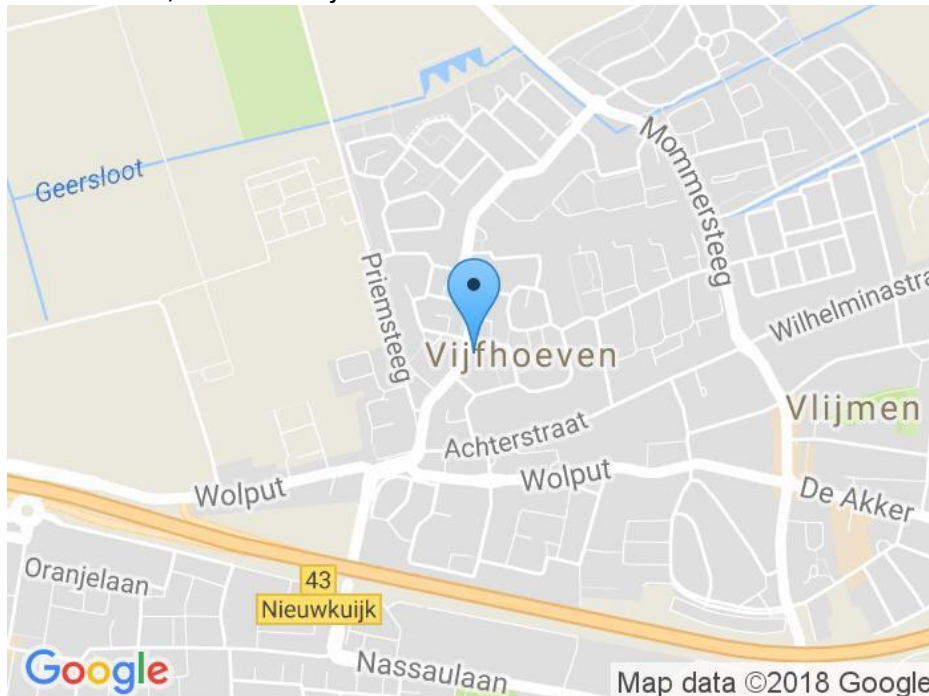


Kenmerken

Vraagprijs	: € 309.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 485 m ³
Perceel oppervlakte	: 228 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1983
Tuin	: Achtertuin, voortuin, Achtertuin oppervlakte: 86 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Type: Intergas ,Bouwjaar 2008
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Groen van Prinstererlaan 35, 5252 AK Vlijmen

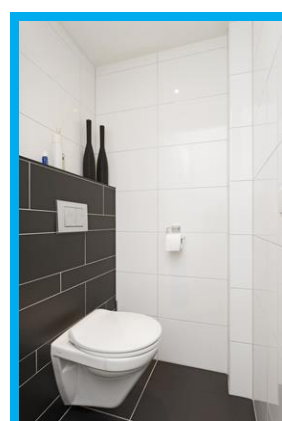
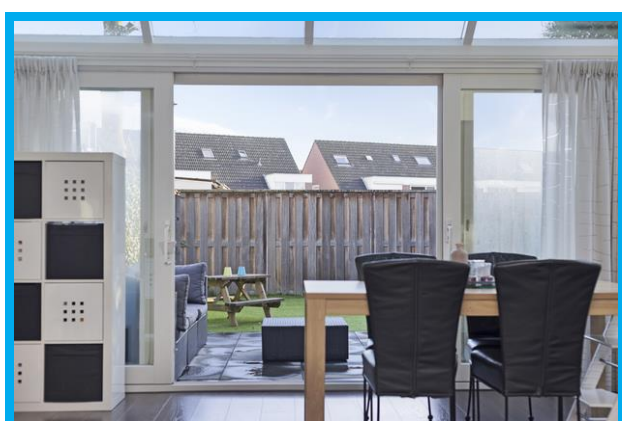
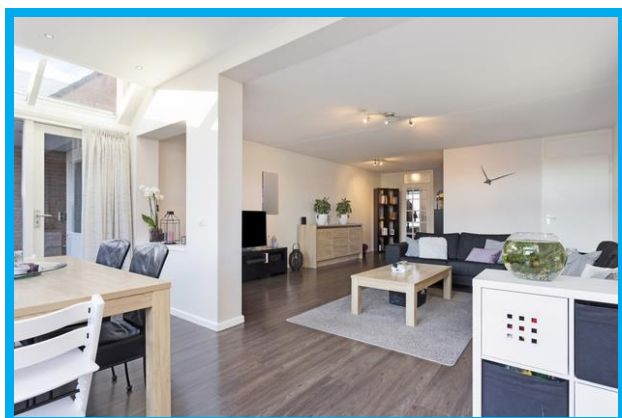
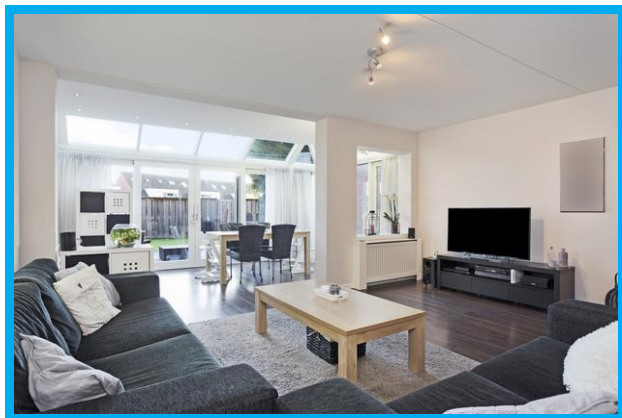


Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

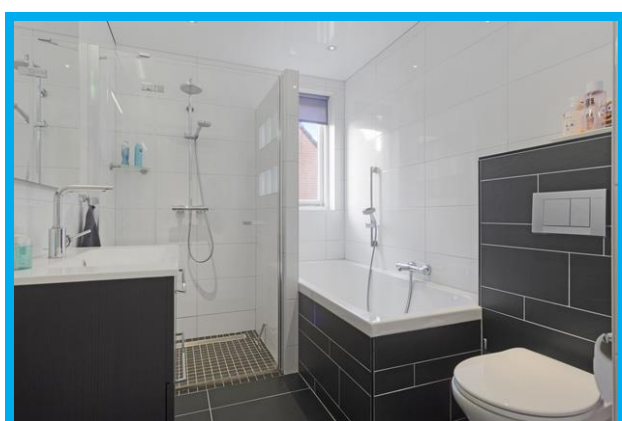
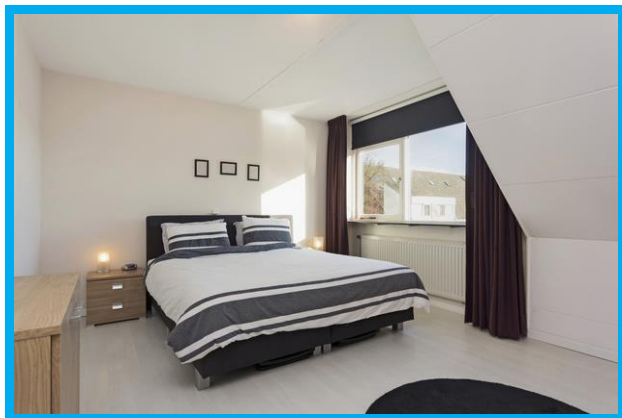
Foto's



Foto's



Foto's

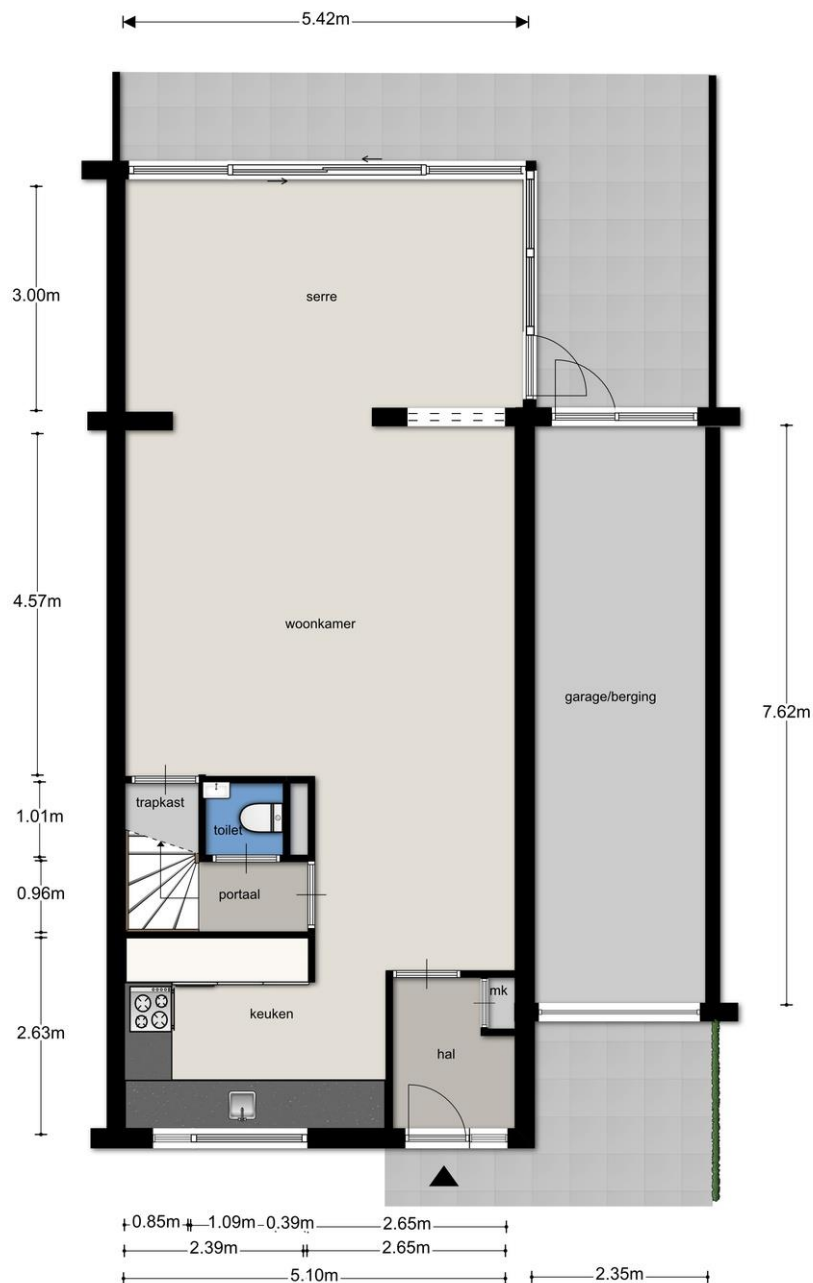


Foto's



Foto's





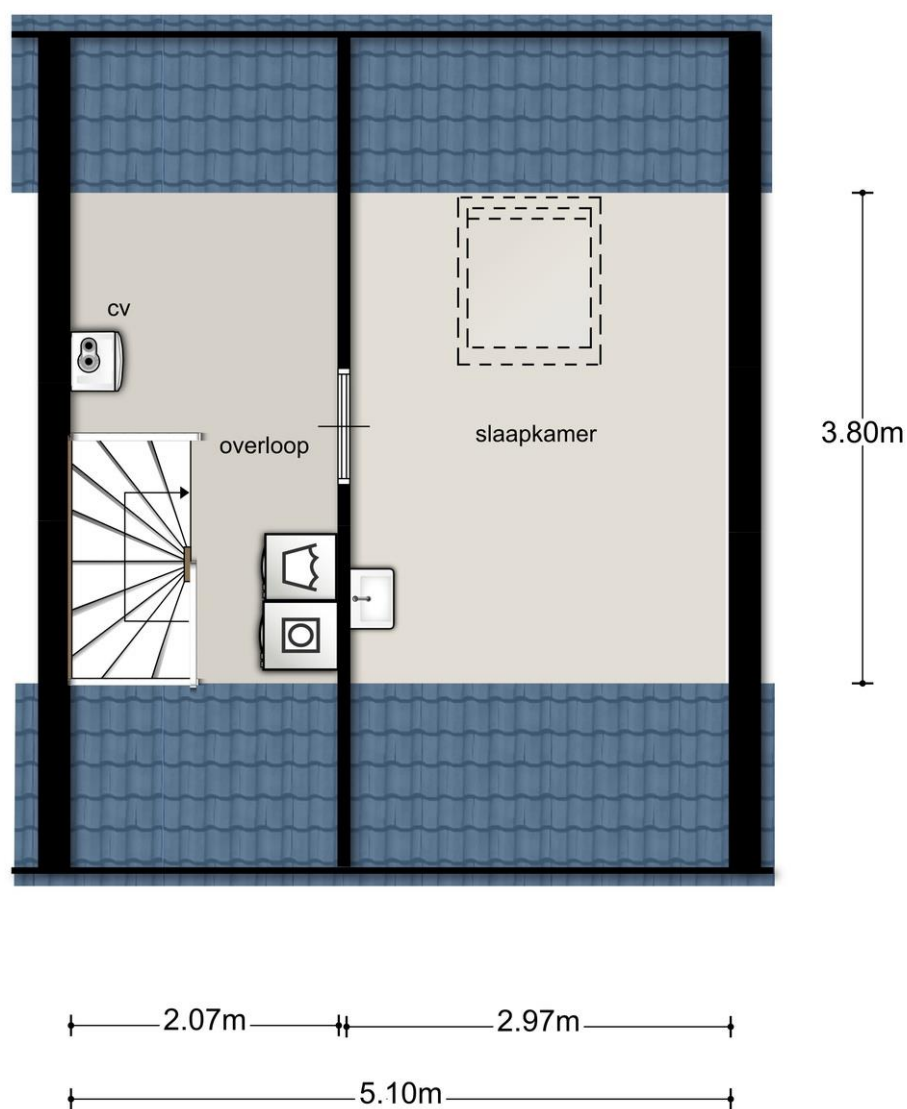
BEGANE GROND

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend. © cadtek plattegronden



EERSTE VERDIEPING

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend. © cadtek plattegronden



TWEEDE VERDIEPING

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend. © cadtek plattegronden



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
- Containerombouw	☒	☐	☐	☐
- Kunstgras	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolgordijn keuken, gordijn slaapkamer voor	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Combi Magnetron Oven	☒	☐	☐	☐
- Gastoestel	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
- Slaapkamer voorzijde	☐	☒	☐	☐
- Overige verlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken trapkast	☒	☐	☐	☐
- Legplanken overloopkast	☒	☐	☐	☐
- Kastombouw, legplanken en werkblad garage	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
-	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
- Paneelgordijnen garage	☐	☒	☐	☐
- Kledingkast slaapkamer achterzijde	☐	☐	☒	☐
Opmerkingen				



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 – 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken. Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentele plaatsing, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 – 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl