

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

SNOEKBAARS 12

VLIJMEN



Vraagprijs € 985.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 985.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Aanvaarding	

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2021
Dakbedekking	kunststof
Type dak	plat dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	204 m ²
Inhoud	888 m ³
Perceeloppervlakte	440 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Energie label	A+++
---------------	------

CV ketel

Warmtebron	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
------------	--

Tuin

Ligging	rondom
---------	--------



Een energie neutrale (A+++) en gasloze vrijstaande villa (2021) waar al jouw woonwensen uitkomen?

Dat kan in deze instapklare moderne villa uitgevoerd in hoogwaardige materialen met oog voor detail.

Deze vrijstaande villa is zeer rustig gelegen op een hoekperceel direct aan de waterslinger in het achterste gedeelte van de gewilde duurzame nieuwbouwwijk "Geerpark". Deze exclusieve plek met alleen vrijstaande woningen bevindt zich tussen de waterplas en het park. De woning is in opdracht van de huidige eigenaren ontworpen en opgeleverd in 2021.

Door de grote raampartijen rondom zijn er fraaie zichtlijnen naar de waterplas en de tuin, een schitterende overkapping met luxe elektrisch lamellen dak en een oprit voor twee auto's.

De villa is traditioneel gebouwd met hoogwaardige bouwmaterialen. De wanden zijn geheel opgetrokken met poriso metselstenen voorzien van isolatie schil met weefsel stuclaag, betonnen verdiepingvloeren, onderhoudsvrije aluminium kozijnen en volledig voorzien van vloerverwarming. Door de combinatie van een warmtepomp met WTW balans ventilatie heeft de woning altijd een prettig binnenklimaat ongeacht de buitentemperatuur.

Om te voorzien in het energieverbruik is de woning voorzien van 18 zonnepanelen waarmee naast het verwarmen nog voldoende geproduceerd wordt voor het overige energie verbruik. Deze energie neutrale, gasloze woning beschikt daardoor over een Energielabel A+++.

Niets hoeven doen voor een fantastisch thuis

Deze vrijstaande woning heeft alles om heerlijk samen te zijn, maar ook om op je gemak je eigen ding te doen. De luxe om keuzes te kunnen maken dus.

De huidige eigenaren lieten hun huis drie jaar geleden bouwen. "We hebben het zelf ontworpen, zodat het precies zou worden zoals wij ons thuis zien. We hebben het laten bouwen met het oog op de toekomst, want we wilden dat we er later ook nog zouden kunnen wonen. Dat kan ook allemaal en toch hebben we nu weer een nieuwe wens. We willen graag dichterbij ons bedrijf gaan wonen." Wellicht zie je nu direct je kans. Eentje uit duizenden, want een huis als dit kom je niet vaak tegen. Op zoek naar die ene parel om jouw leven een fantastische wending in te geven? Ga snel kijken. Dan zie je dat je hier alles kunt hebben waarop je hoopte voor jezelf.

Ruimte voor alles

Thuis sluit je geen compromissen, daar kun je doen wat je wilt. Daar heb je natuurlijk wat



ruimte voor nodig. Dat hoeft in dit huis geen enkel probleem te zijn. De ruimte in de woonkamer is op zijn minst weldadig. Verzin iets dat je zou willen doen in de ruimte en het kan. Moeiteloos en allemaal tegelijk als je wilt. Het kan je niet veel moeite kosten om te zien hoe je hier een fantastische plek hebt om samen met je gezin te zijn. Allemaal samen en tegelijk of allemaal naast elkaar je eigen ding. Alles kan.

En wil je echt even een moment voor jezelf? Dan zijn er de drie grote slaapkamers die je een mooie plek geven voor iedereen. Boven, op de vide, heb je bovendien nog een ruime dubbele werkplek met uitzicht over de waterplas om heerlijk rustig thuis te werken. Compleet met een fraai weggewerkte ruimte voor je archief of andere zaken.

Extra voor nog meer

Stel je eens voor dat je dit allemaal nog niet genoeg vindt... Geen man overboord, want er is nog meer. "We hebben ons huis zo gebouwd, dat het levensloop bestendig is. Direct naast de woonkamer en de gang hebben we nog een grote inpandig bereikbare ruimte. Nu hebben we er onze eigen bar maar later hadden we er een fantastische mantelzorg of gelijkvloerse woning van kunnen maken. Alles is voorbereid voor de toekomst." Dat dus. Nog meer ruimte. Om mee te doen wat je wilt. Zelf slapen? Ga je gang. Ook een eigen bar? Het voorbeeld staat er al. Een plek om aan huis te werken of misschien zelfs voor mantelzorg? Het kan allemaal. Dat is compromisloos thuis zijn.

Instapklaar

Je leest er ongetwijfeld vaker over. Niet heel vaak is een woning ook echt zo instapklaar als jouw nieuwe thuis. De afwerking is fantastisch, maar wel zo neutraal dat eigenlijk alles er bij past. Zet je meubels binnen en je bent klaar.

Neem tijdens je ronde door het huis eens een moment om elkaar diep in de ogen te kijken. Ga dan eens in de keuken staan en kijk eens goed rond. Naar het licht dat binnenvalt aan de voorkant, met de vide. Naar het super gezellige woongedeelte en de tuinkamer daarachter. Dan zie je waarschijnlijk direct wel hoe al deze verschillende delen van je nieuwe thuis zijn gemaakt voor gezelligheid. Wellicht zie je – op dat moment in de keuken – ook al dat je eigenlijk helemaal niet meer weg wilt.

Klaar voor een rustige toekomst

"Toen deze wijk in 2015 alleen nog maar een plan was, had de gemeente wel al besloten dat alles hier klaar moest zijn voor de toekomst. Iedereen woont hier vrij van gas en het regenwater stroomt bijvoorbeeld weer netjes de grond in, in plaats van het riool. Erg ecologisch verantwoord. En we wonen hier heerlijk rustig en vrij, ondanks het feit dat achter ons nog wordt gebouwd."

In je tuin op het oosten zit je lekker vrij, zodat je altijd wel ergens de zon hebt. Bovendien kun je 'binnen' gaan zitten in de tuinkamer en daar in de zomer het dak openen. Of juist niet in de winter. Dan steek je de kachel aan en zit je juist heerlijk beschermt. Ook de tuin is



is natuurlijk pas klaar, maar de hedera die je groene omheining vormt, groeit al lekker dicht. Ook hier: genieten. En omdat het je thuis aan niets ontbreekt, heb je aan de voorzijde genoeg ruimte om twee auto's te parkeren op je oprit.

Alles voor het lekkere leven

985.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Snoekbaars 12 in Vlijmen. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor alles doen dat je kunt verzinnen en op een heerlijk rustige plek wonen. Ga vooral eens kijken. Bel voor een afspraak en laat je verrassen door de ruimte, de sfeer en de afwerking. Neem rustig de tijd en bekijk alles eens goed vanuit die ene plek in de keuken. Dan weet je dat dit het huis is waar jij en je gezin alles hebben voor het lekkere leven zoals je dat voor jezelf ziet. Dat dit het thuis is waar je graag bent en je vol trots je bezoek ontvangt. Veel plezier!

Algemeen:

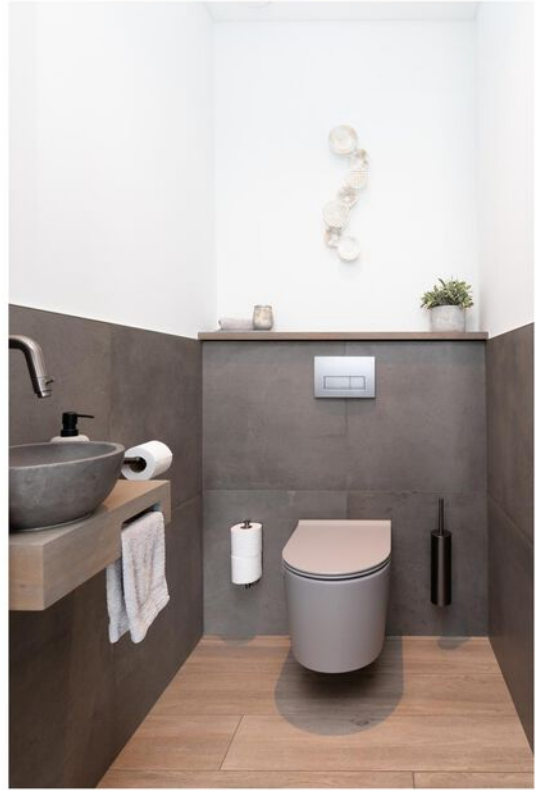
- Luxe, instapklare villa op een prachtige locatie aan de waterslinger;
- Afgewerkt met hoogwaardige materialen en perfect onderhouden;
- Het is mogelijk om in deze villa gelijkvloers te gaan wonen, aansluitingen warm- en koud water zijn aangelegd in de multifunctionele ruimte. Ook is in deze ruimte al een toilet aanwezig;
- Achtertuin van ongeveer 150m² groot, 15 meter breed en 10 meter diep, veel zon vanuit de zuidzijde;
- De overkapping (ca. 30m²) is voorzien van een glazen pui en een luxe elektrisch lamellen dak;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, dimbare inbouwspots, beschikt over screens, horren en een camerasysteem;
- Sanitair en keuken zijn te betitelen als zeer luxe, keuken is voorzien van hoge symmetrische 'Hide & Slide' deuren, de woning beschikt over drie toiletten;
- Tijdens de bouw is deze villa volledig geïsoleerd, beschikking over A+++ label;
- Verwarming middels warmtepomp, Alpha Innotec Dual LWD 50 A/S 5,6kw;
- Voorzien van 18 zonnepanelen (capaciteit maar liefst 330 WP per paneel);
- Voorzien van balansventilatie in de gehele woning d.m.v. een Warmte Terug Win systeem (WTW)
- Kortom uniek, vrij en landelijk wonen met Nationaal Park de Loonse en Drunense duinen, natuurgebied de Moerputten, strandbad het Engelermeer en de gezellige Bossche binnenstad binnen 10 autominuten te bereiken.
- Aanvaarding in onderling overleg.

Vragen of wil jij deze jonge villa komen bezichtigen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk en vraag naar Joris.











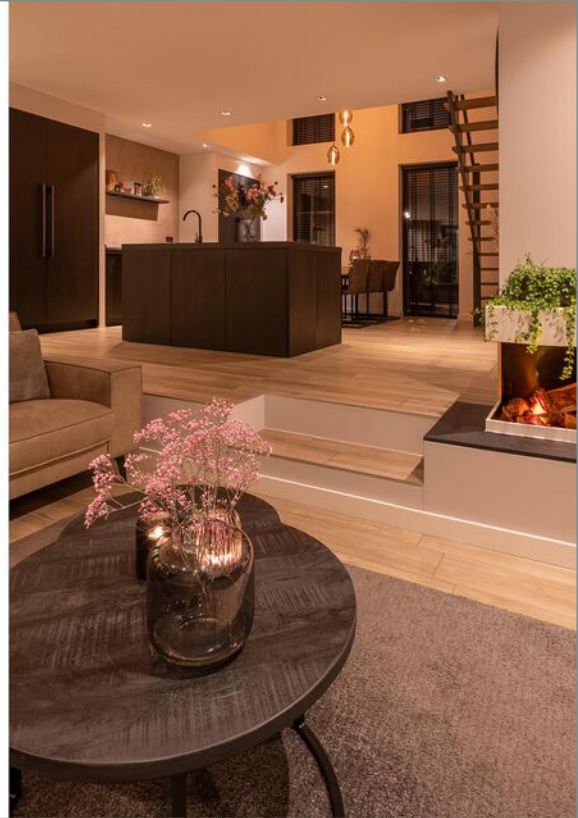


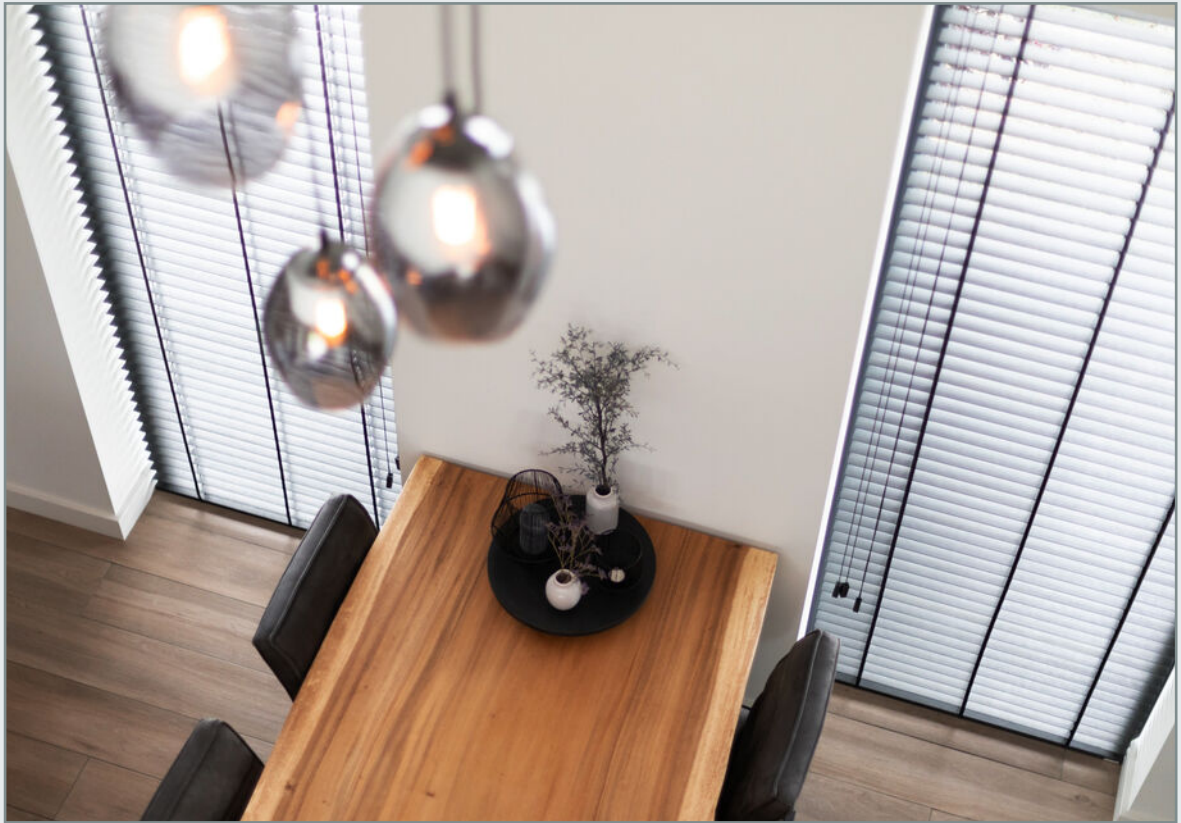


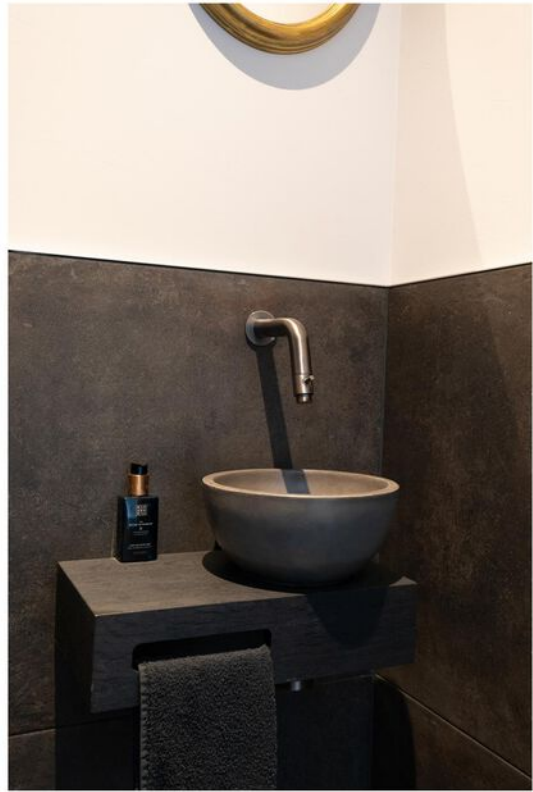






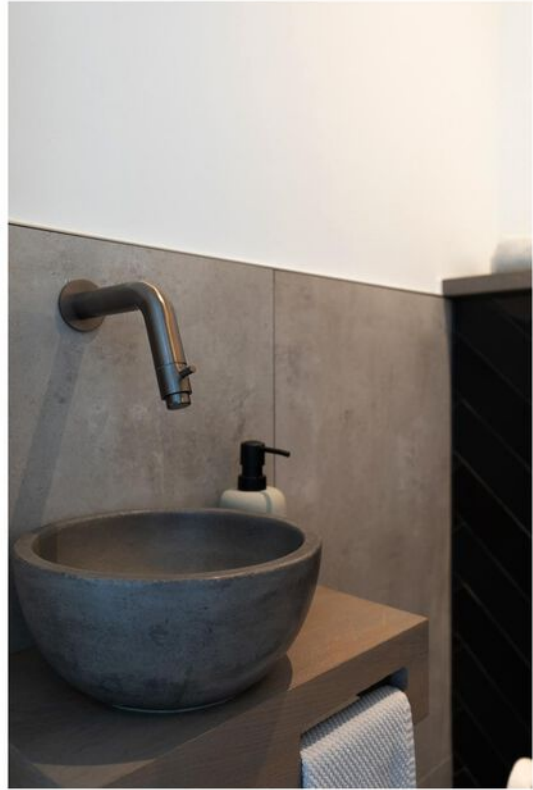
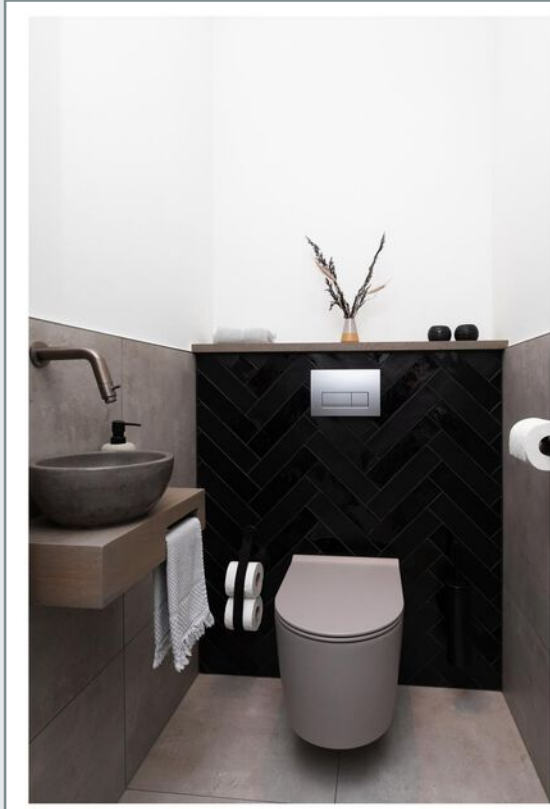






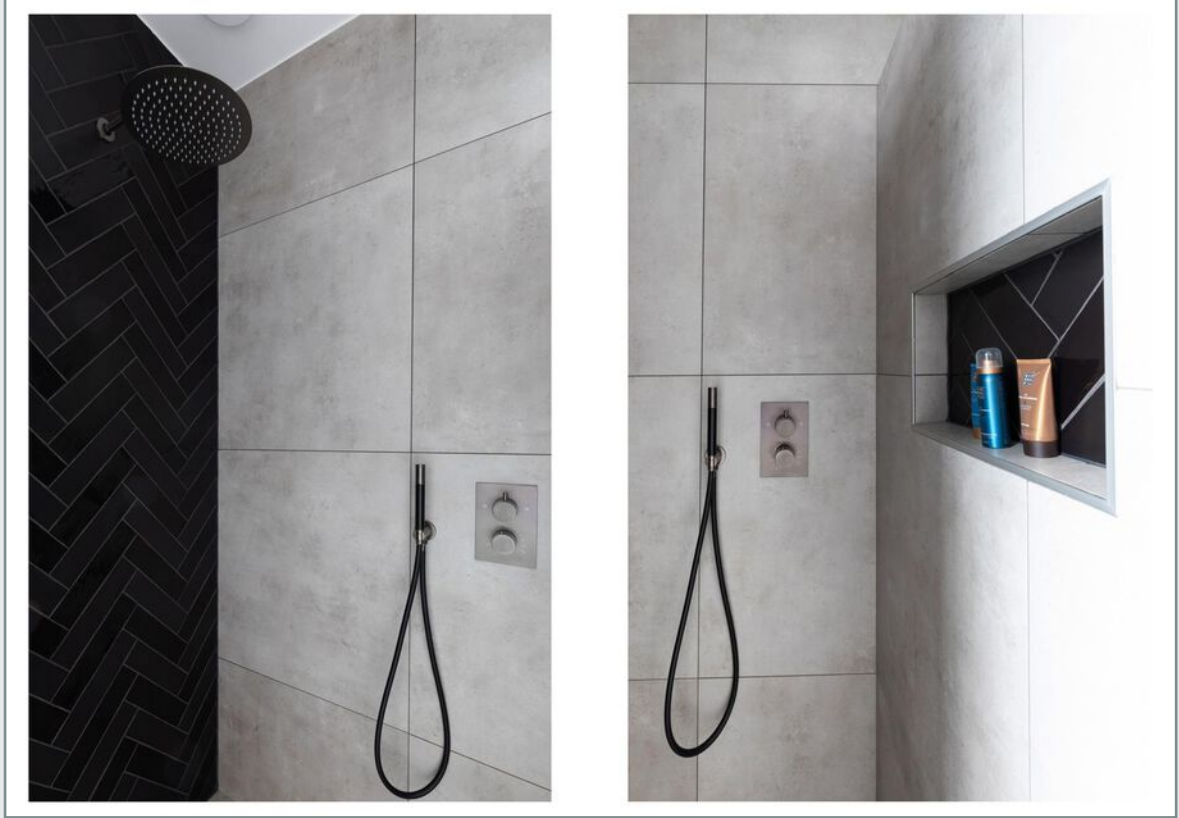












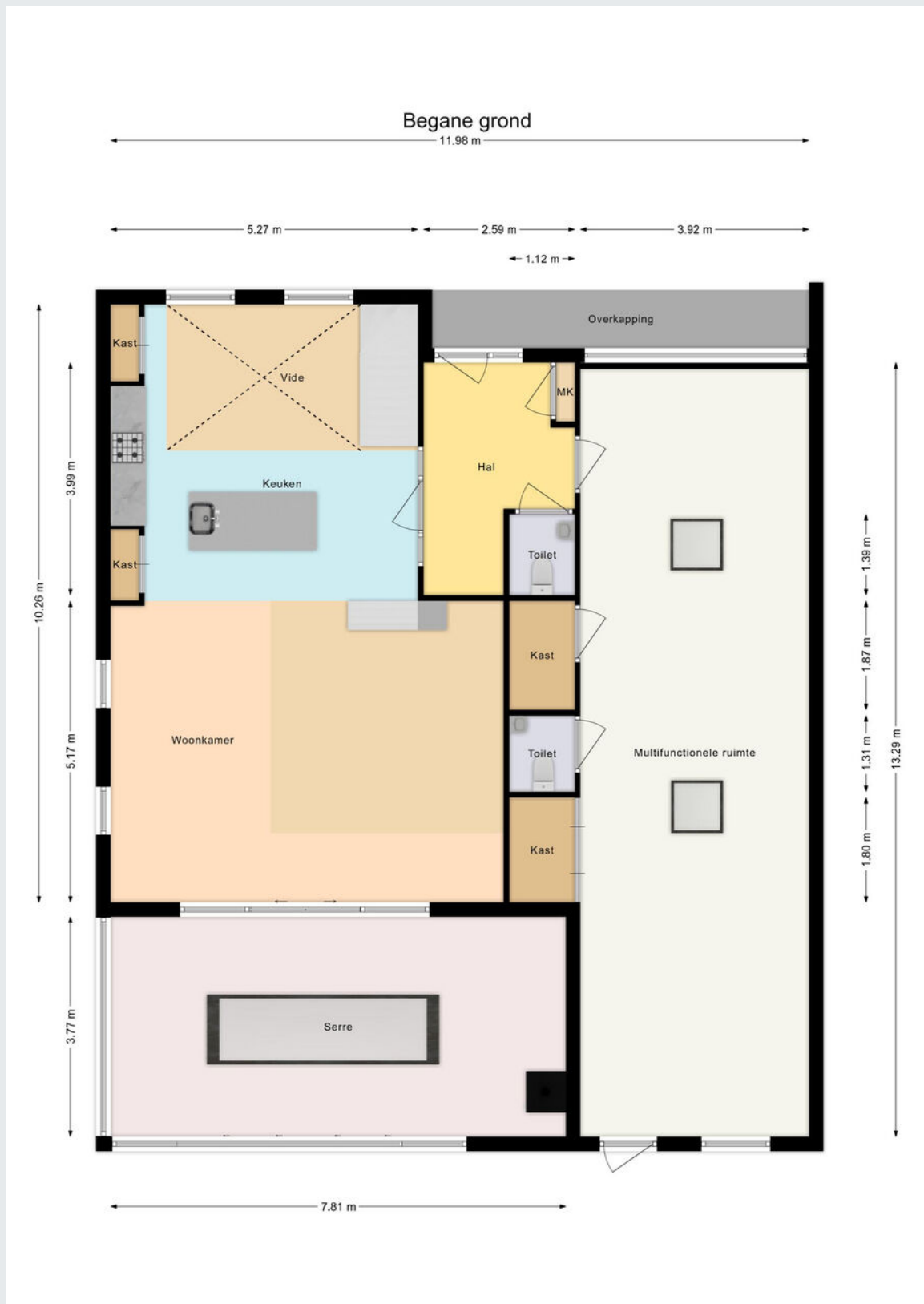








Plattegrond



Plattegrond

Eerste verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DPH



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vlijmen	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6062	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2023
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.

Gemeente	Vlijmen
Sectie / perceel	N / 6062
Oppervlakte	440 m ²
Soort	Volle eigendom



Koopakte: VBO model

Notaris: Door de koper aan te wijzen

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, 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 voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemeen: Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

Belangrijk:

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'





ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

