



**RUIME TUSSEN WONING MET 3 SLAAPKAMERS  
VLIJMEN, BURGEMEESTER VAN HOUTPLEIN 8**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 343 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 173 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1984

- ✓ Gehele woning is voorzien van dubbelglas HR en HR+;
- ✓ Volledig uitgerust met rolluiken;
- ✓ Drie slaapkamers met de mogelijk tot vier slaapkamers;
- ✓ Nefit Ecomline HR C.V. ketel uit 1999;
- ✓ Berging en garage met ingang aan de achterzijde.



## WELKOM AAN HET BURGEMEESTER VAN HOUTPLEIN 8

---

Deze tussenwoning bevindt zich in de woonwijk De Vliedberg. Op slechts 50 meter afstand vind je het winkelcentrum 'Burgemeester van Houtplein', waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen, wat het ideaal maakt. Het winkelcentrum herbergt een scala aan winkels, zoals supermarkt De Plus, Kruidvat, kledingwinkels en horecagelegenheden. Het nabijgelegen natuurgebied 'Vlijmens Ven' is gemakkelijk bereikbaar en biedt volop mogelijkheden voor zowel sportievelingen als recreanten, of je nu wilt wandelen, joggen of eropuit wilt trekken met de kinderen. Het biedt een heerlijke ervaring in de buitenlucht.

Hoewel het centrum van Vlijmen met alle dagelijkse voorzieningen, de wekelijkse markt, scholen en sportfaciliteiten ook op fietsafstand liggen, is het geruststellend te weten dat 'de grote stad' (Den Bosch) zich eveneens op korte afstand bevindt. Met de auto ben je slechts een kwartiertje onderweg, terwijl het met de fiets niet meer dan een half uurtje duurt. Dit is praktisch in alle opzichten, vooral wat betreft voortgezet en hoger onderwijs, het nabijgelegen Jeroen Bosch Ziekenhuis en uiteraard ook de culturele en bourgondische binnenstad. De uitvalswegen A59 en A2 naar alle windrichtingen zijn gemakkelijk bereikbaar, en ook de verbinding met het openbaar vervoer is om de hoek.







## INDELING:

---

### Begane grond:

Via de voortuin kom je binnen in de hal met een meterkast, toiletruimte, garderobe en een trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer. De woonkamer wordt gekenmerkt door een groot raam aan de achterzijde, waardoor je uitzicht hebt op de achtertuin. Aangrenzend vind je een tussenportaal met toegang tot de achtertuin en twee praktische kasten, waarvan één met de aansluitpunten voor de wasapparatuur. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde, geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van voldoende kastjes, een 4-pits gasfornuis en oven. Een raam kijkt uit over de voortuin, de straat en de voormalige Goddelijke Voorzienigheidkerk, waar nu nieuwe appartementen zijn gerealiseerd.

### Eerste verdieping:

Overloop met aangrenzend drie slaapkamers, een praktische bergkast en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een wastafelmeubel, ligbad en een toilet.









## DE ACHTERTUIN:

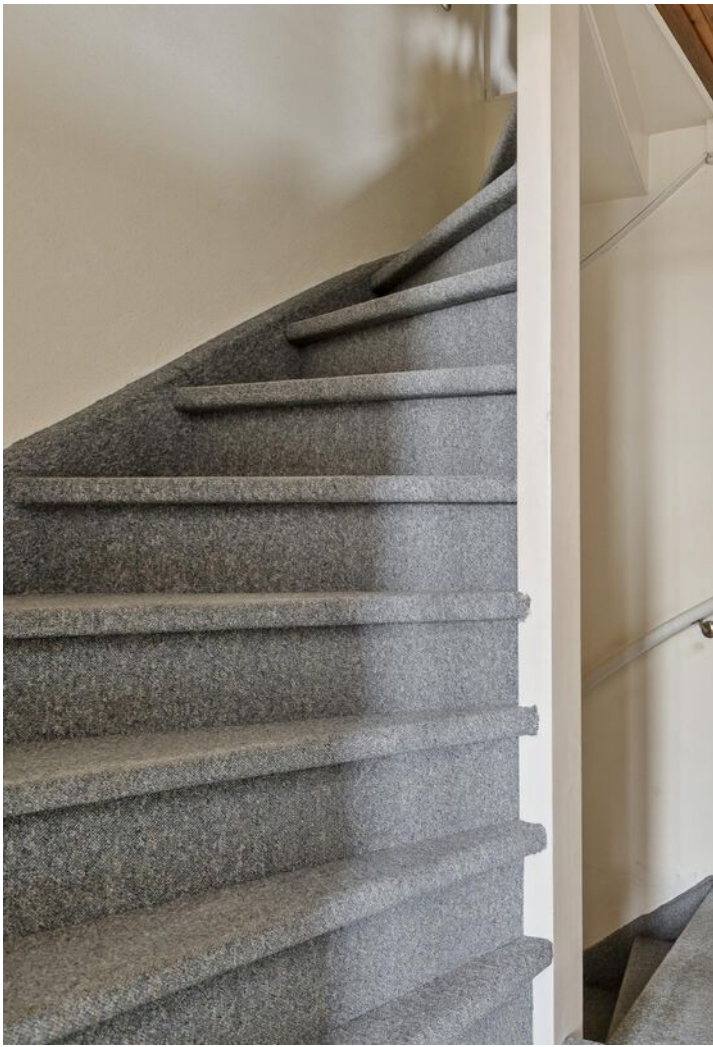
De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegelwerk. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een carport (garage) met een kanteldeur. Hier is voldoende ruimte voor het parkeren van een auto. Vanuit de carport is er toegang tot de stenen berging met elektra.











## TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trapopgang kom je op een grote open zolderruimte. Hier vind je de opstelplaats van de cv-ketel, een Nefit Ecomline HR uit 1999. Aan de achterzijde zorgt een dakraam voor natuurlijk licht. De zolder biedt natuurlijk vele mogelijkheden en kan naar wens worden ingedeeld en vergroot door middel van een dakkapel.





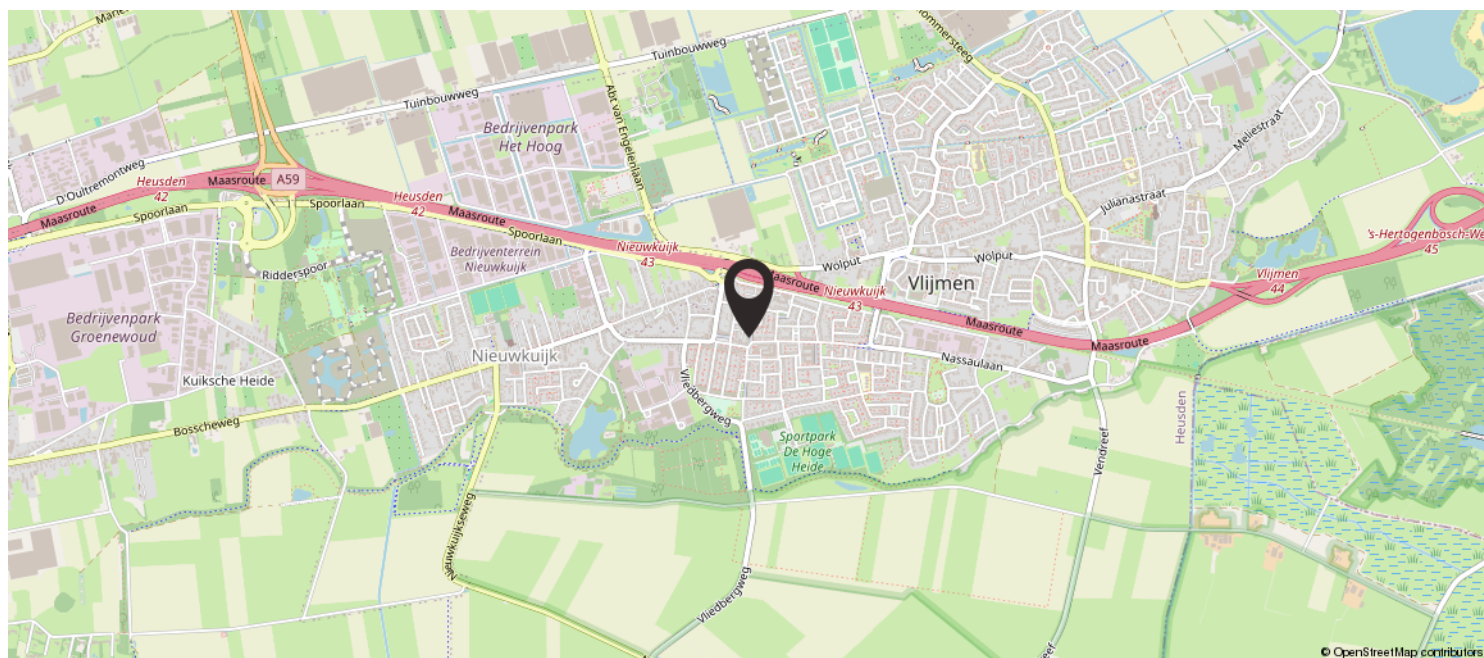
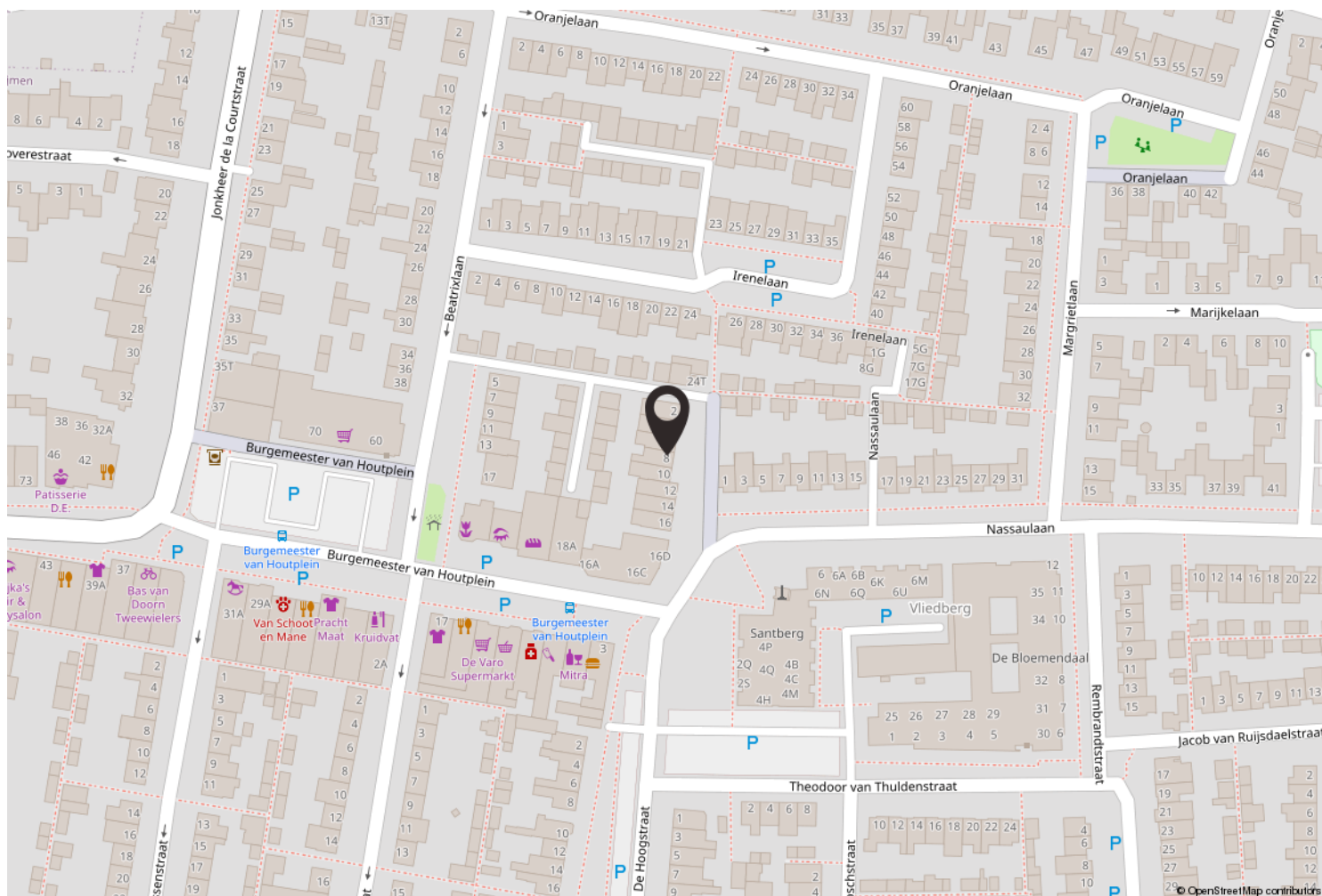




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.



# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

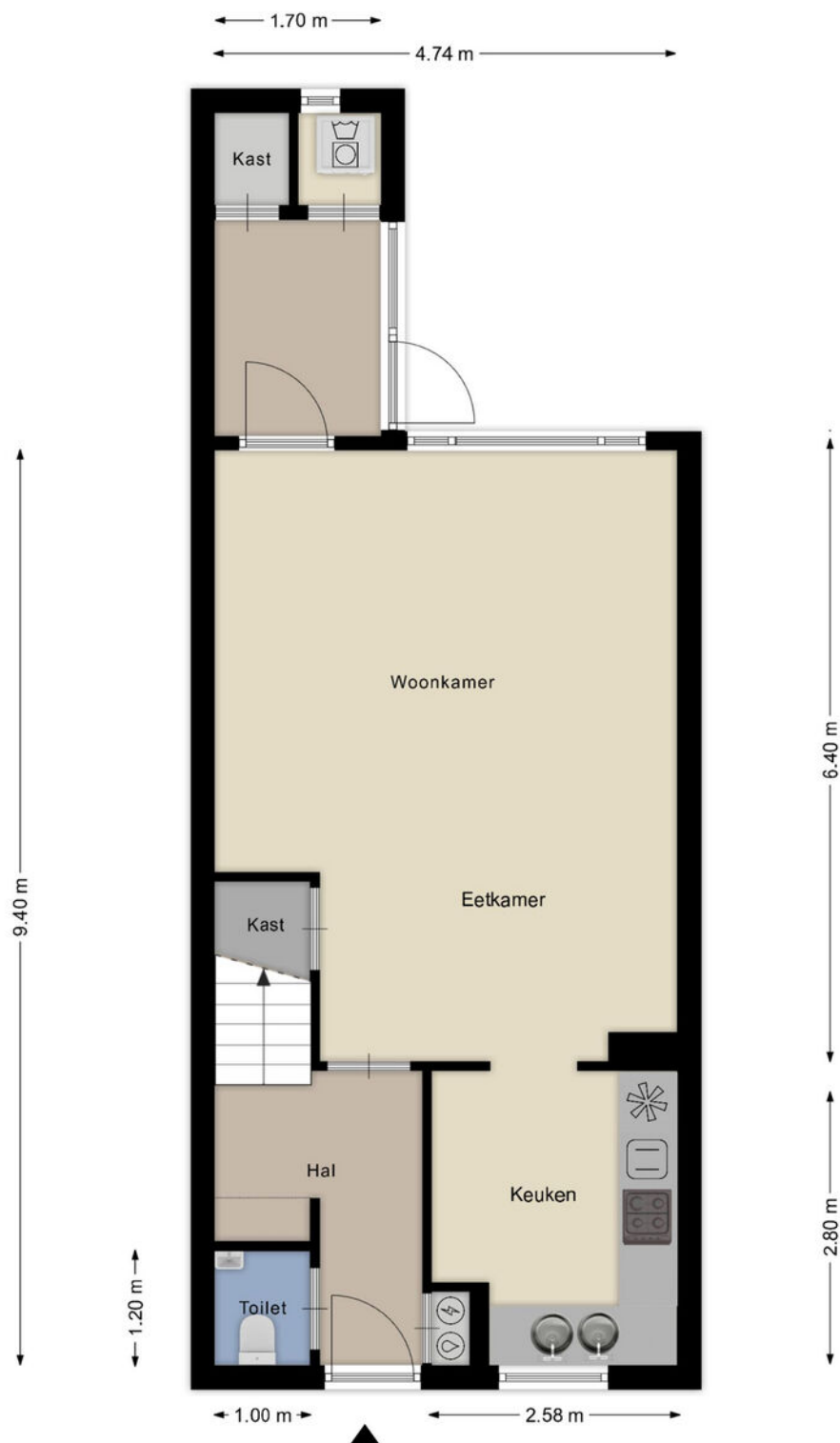
## BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin  
Burgemeester van Houtplein 8, Vijlen  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

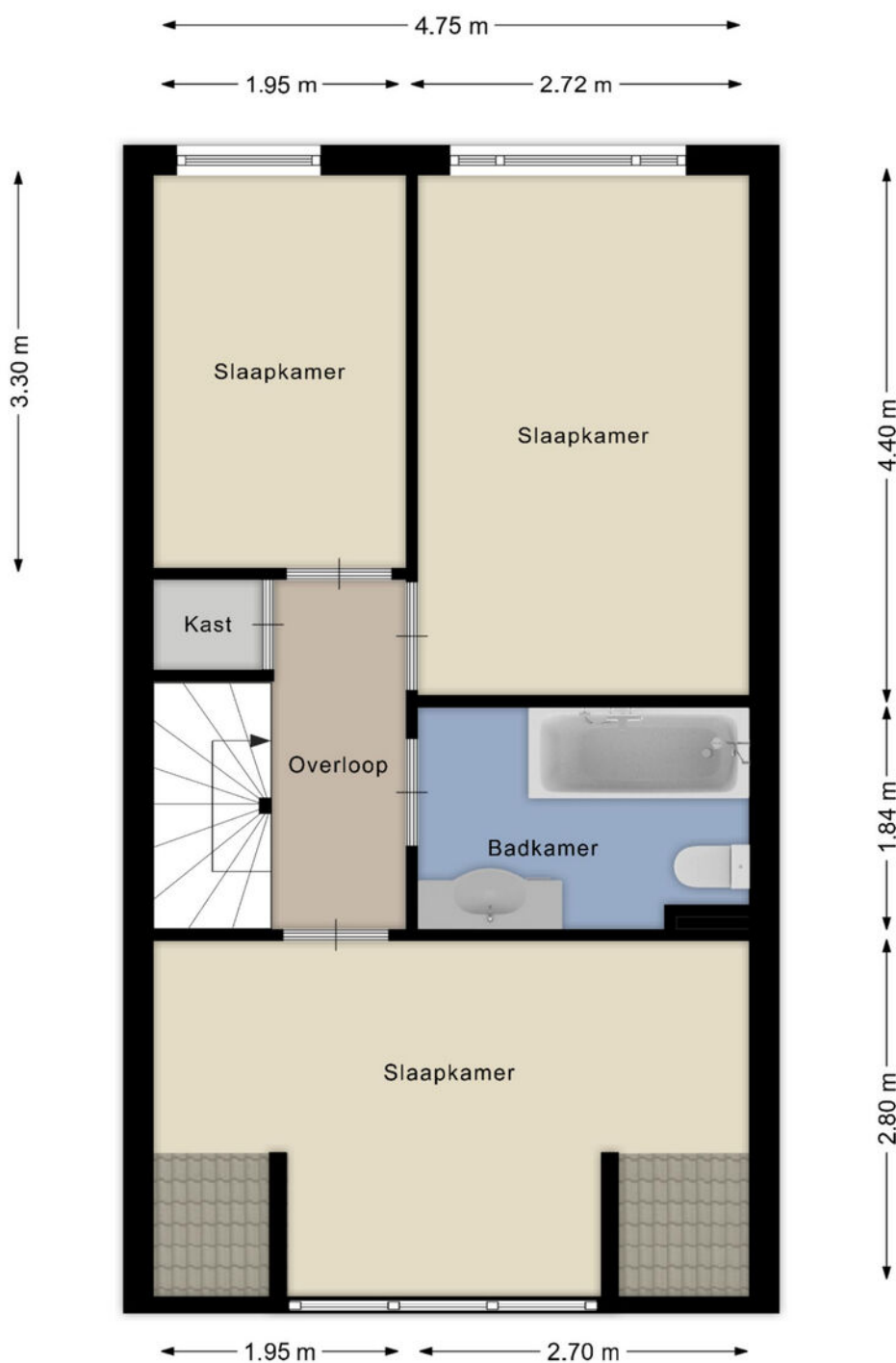
## BEGANDE GROND



**Begane grond**  
**Burgemeester van Houtplein 8, Vlijmen**  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

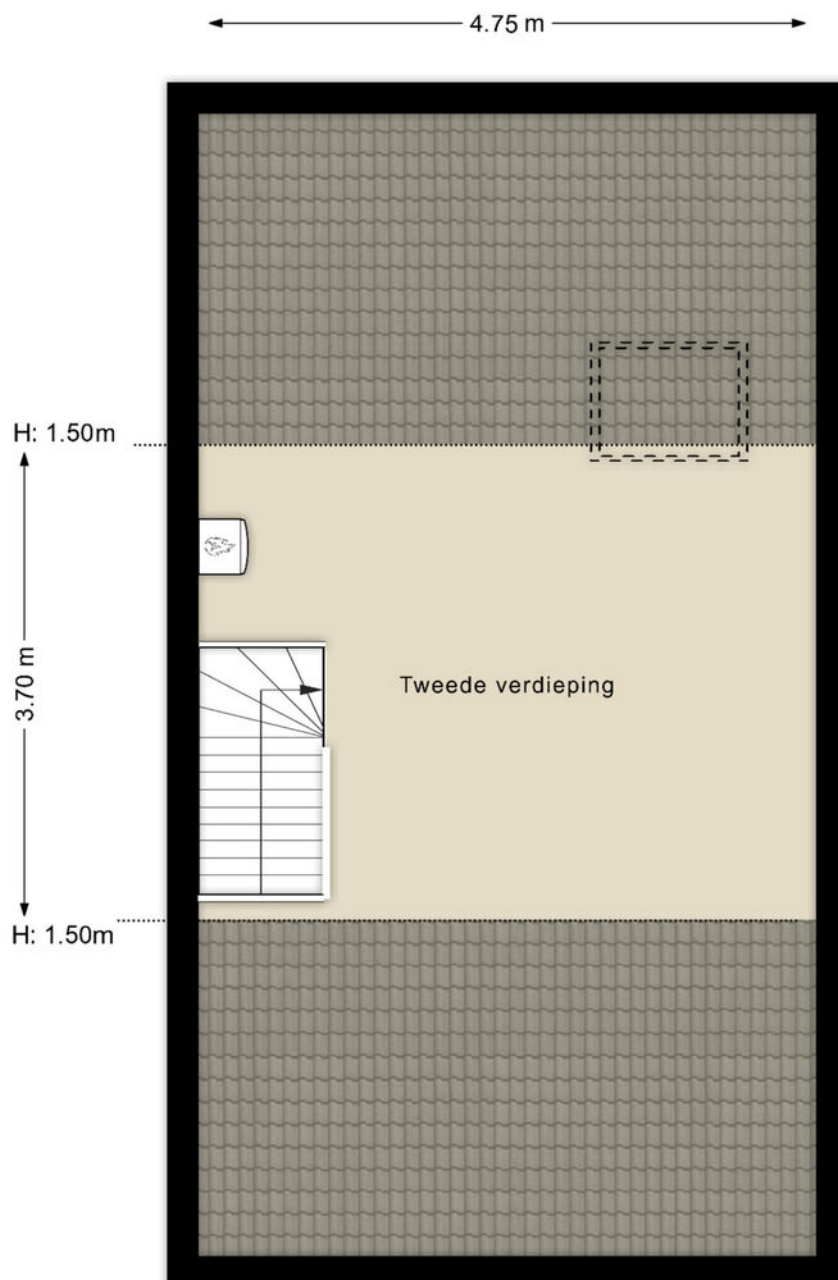


**Eerste verdieping**  
**Burgemeester van Houtplein 8, Vlijmen**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Burgemeester van Houtplein 8, Vlijmen**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# 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 5 weken 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. 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 onaangerend 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



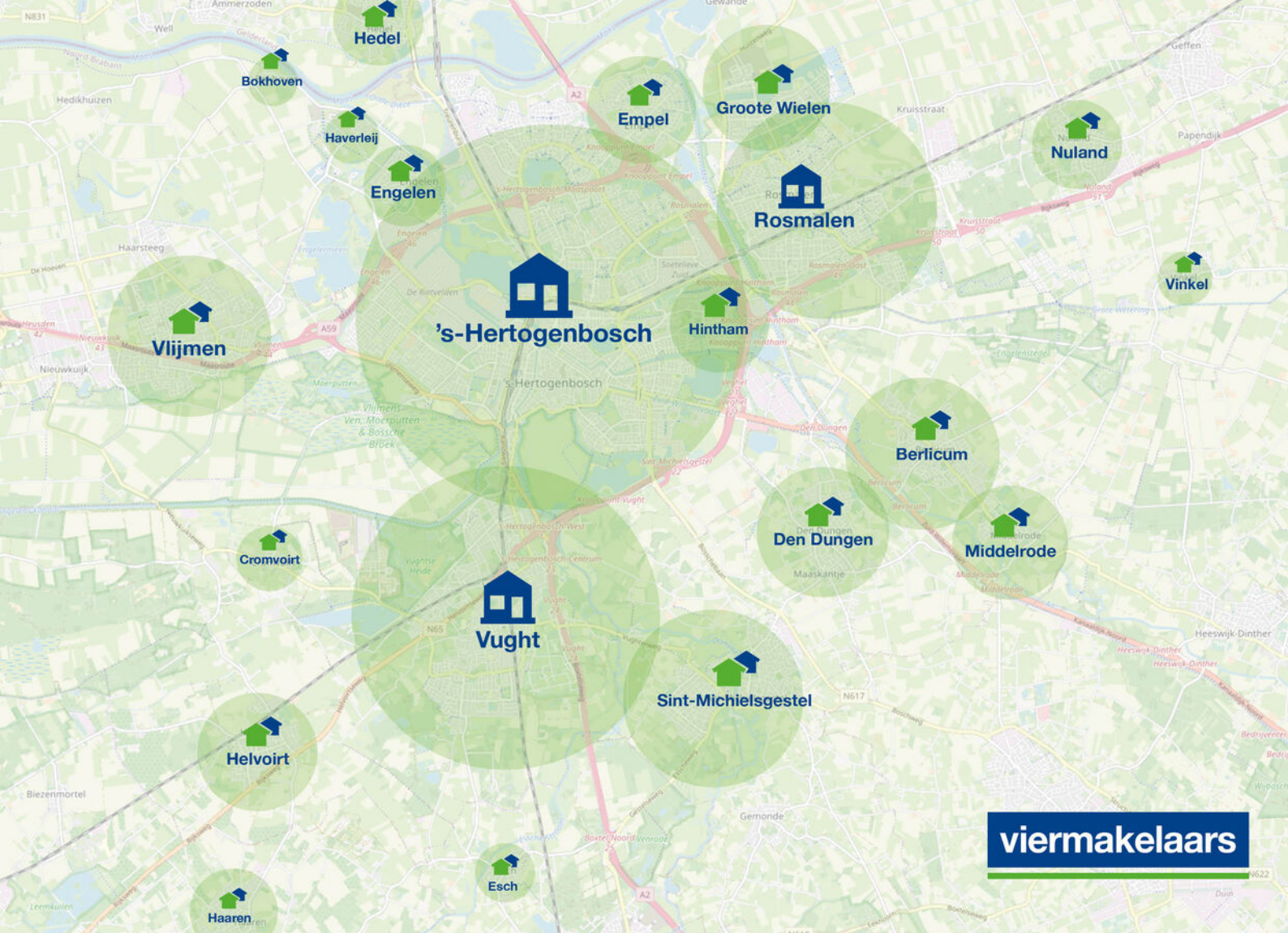


## TEAM VIERMAKELAARS

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 en Bram de Backer 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.



**viermakelaars**

# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## WATERINGEN 81

Geschreven december 2023

Zeer fijne, vriendelijke en deskundige makelaars. Doen wat ze beloven en beloven wat ze doen. Reageren snel en denken actief mee. Zou ze zeker aanraden voor de toekomst.

10

## ZILVERAHORN 28

Geschreven december 2023

Ze hebben ons heel goed door het proces heen geloodst. En bij iedere stap werd er overduidelijk en goed gecommuniceerd. Binnen een week was de woning verkocht. Een compliment voor het team van Viermakelaars.

10

# 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

