



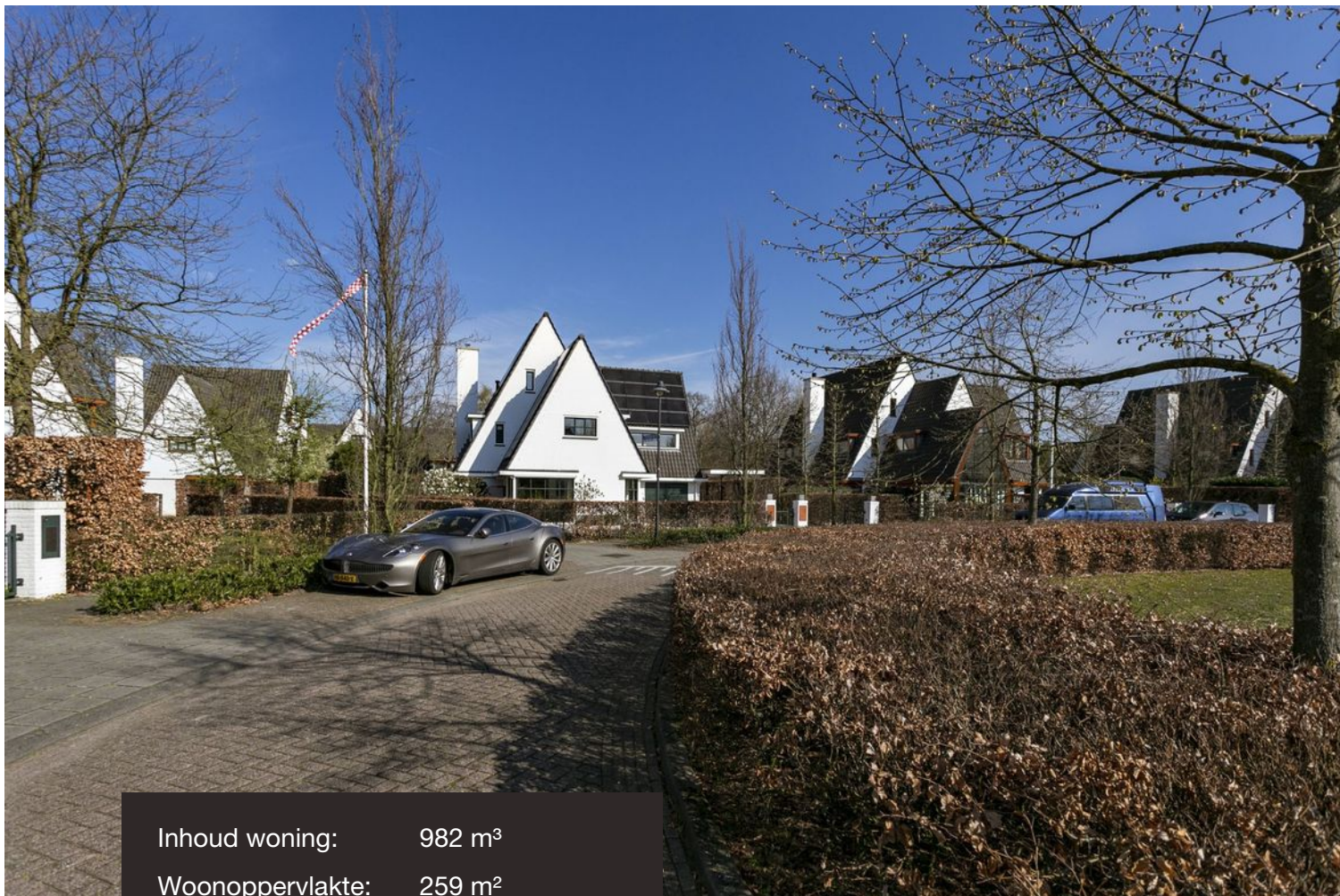
LUXE MET KARAKTER

VLIJMEN, MELIEPARK 16

viermakelaars

Tel. 073 522 4444 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	982 m ³
Woonoppervlakte:	259 m ²
Bijgebouw	74 m ²
Perceeloppervlakte	868 m ²

- ✓ Maar liefst 64 zonnepanelen
- ✓ Bijgebouw voor praktijk of hobby
- ✓ Zeer uitgebreide meterkast
- ✓ Oprit met plaats voor meerdere auto's
- ✓ Carport, veranda, jetstream zwembad
- ✓ De gehele woning is goed geïsoleerd
- ✓ Vloerverwarming op de begane grond
- ✓ Gehele buitenschilderwerk 2018



OMGEVING

Het Meliepark is een exclusief en zeer hoogwaardig uitgevoerd villapark dat onder architectuur van Mulleners & Mulleners is ontworpen, te midden van en rondom een fraai aangelegd park aan de rand van het uitgestrekte buitengebied. De uitvalswegen A59 en A2 naar alle windrichtingen zijn eenvoudig bereikbaar, maar ook de verbinding met het openbaar vervoer is goed geregeld. Hoewel het centrum van Vlijmen met alle dagelijkse voorzieningen, de wekelijkse markt, scholen en sportaccommodaties zijn gelegen op fietsafstand, is het prettig te weten dat 'de grote stad' (Den Bosch) zich tevens op korte afstand bevindt. Met de auto ben je een kwartiertje onderweg, met de fiets niet meer dan een half uurtje. Dat is in alle opzichten praktisch, speciaal voor wat het voortgezet en hoger onderwijs betreft, het nabij gelegen Jeroen Bosch Ziekenhuis en vanzelfsprekend ook de gezellige culturele en bourgondische binnenstad.





ALGEMEEN

Een onder architectuur gebouwde Villa, bijzonder royaal, uitermate karakteristiek, compleet en sfeervol. Een zeer doordacht object voorzien van alle luxe en een optimaal wooncomfort. De villa is voorzien van o.a. 64 zonnepanelen, een grote inpandige garage, een carport, een grote vrijstaande garage annex bijgebouw met verdieping, indoor jetstream zwembad, luxe woonkeuken compleet met apparatuur, riante living (63 m²), vijf royale slaapkamers, twee luxe badkamers en een prachtig aangelegde tuin met optimale privacy.





EEN ECHTE DROOMVILLA

De voortuin is mooi aangelegd, zodra je de oprit met carport via de elektrisch bedienbare poort op komt rijden zie je dat het plaatje al helemaal klopt. Zodra je de woning binnenstapt vallen een aantal dingen gelijk op; wat een ruimte en wat een licht! Een grote ontvangsthal met prettige doorkijk naar de eetkamer en toegang tot de speciale garderoberuimte met meterkast, de toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en de living.

De living is optimaal ingedeeld, met oog voor detail in de afwerking. Aan de voorzijde van het huis is de eethoek ingericht, de zithoek kijkt uit over de sfeervolle tuin. Grote raampartijen tot aan de grond laten een vrolijk daglicht binnen en zijn bijna allemaal voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreefs. Leuk weetje; de gordijnen gaan precies een half uur na zonsondergang automatisch dicht. Verder is de gehele begane grond voorzien van een luxe lichte geborstelde Botticino marmeren vloer. De huidige bewoners hebben de vloer vorig jaar nog compleet opnieuw laten behandelen en impregneren, deze eigentijdse vloer ziet er dus uit als nieuw en kan nog een leven lang mee. De wanden zijn onlangs nog gewit en tegelijkertijd zijn ook de wandcontactdozen vervangen met o.a. USB poorten, wat erg handig is! Centraal in de living is de moderne houtkachel geplaatst, een echte sfeervolle eyecatcher die tevens zorgt voor een behaaglijk gevoel.













De gezellige woonkeuken is gelegen aan de tuinzijde en van alle gemakken voorzien. Degene die van koken houdt, kan hier zijn hart ophalen; de keuken beschikt namelijk over een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, sterke moderne afzuigkap (3,5 KwH), spoelbak, Quooker, warm water boiler van 20 liter, een oven én stoomoven van Miele, vaatwasser en twee koelkasten, waarvan één met verszone. Compleet in de stijl van de keuken is de eethoek gecreëerd en deze blijft ook achter. Nog een extra punt van comfort is de centrale stofzuiger met schopplinten die zijn geplaatst in de keuken.

Grenzend aan de keuken is de inpandige garage gelegen. De garage biedt ruim plaatst aan één auto en is voorzien van openslaande garagedeuren naar de oprit aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin. De garage beschikt over elektra, een centrale stofzuiger, een uitstort gootsteen en radiator.





DE ACHTERTUIN

Via dubbele openslaande deuren in de living of via de loopdeur in de garage loop je de achtertuin in. Deze tuin is een lust voor het oog, ademt sfeer en biedt ruimte en rust. Een tuin waar je heerlijk kan ontspannen en genieten. Even een kopje koffie drinken onder de gezellige en grote veranda (met inbouwspots en drie lichtkoepels) of in de avond genieten van een goed glas wijn terwijl de buitenhaard voor nog meer sfeer zorgt; daar wordt ieder mens toch gelukkig van. De tuin is onder architectuur aangelegd en beschikt over een beukenhaag als erfafscheiding, een gazon en diverse plantenbordes. Achterin de tuin staat de jacuzzi (evt. ter overname) waar je tevens kunt ontspannen na bijvoorbeeld een duik in het zwembad. Want ja, die is er ook. Vanuit de tuin bereik je de tweede garage, maar eigenlijk kunnen we het beter een multifunctioneel bijgebouw noemen, want zo is deze ook in gebruik. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming, uitstort gootsteen, eigen cv-installatie, voorbereiding voor het installeren van douche en raampartijen met zicht over de achtertuin. Een prima ruimte die bijvoorbeeld dienst kan doen als fitnessruimte of praktijk. Middels een tweede deur aan de voorzijde bereik je via een vaste trap de eerste verdieping van het bijgebouw. Je komt binnen in de "ontvangsthal" met aangrenzend de toiletruimte en een grote sfeervolle kamer (praktijkruimte) met extra bergvloering.







ZWEMBAD

Grenzend aan het bijgebouw tref je het indoor jetstream zwembad. Dit is een ideaal bad voor iemand die graag in beweging wil blijven, voor plezier of training. Het genereert een krachtige Jet-stroming welke in diverse sterktes kan worden aangepast. Een warmwaterpomp zorgt ervoor dat het water een constante aangename temperatuur heeft.







EERSTE VERDIEPING

Via een mooie houten trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen maar liefst 4 ruime slaapkamers en de eerste gezamenlijke badkamer. De gehele verdieping is keurig afgewerkt en voorzien van een houten vloer. Overal is licht, grote raampartijen op de overloop en in de (slaap)kamers zorgen voor een prettige lichtinval. Alle slaapkamers beschikken over op maat gemaakte kasten en de hoge plafonds zorgen voor een ruimtelijk effect. De gezamenlijke badkamer is voorzien van ligbad, douche met thermostaatkraan en wastafel. De tweede badkamer grenst aan de 'masterbedroom' en is zeer compleet. Deze badkamer beschikt over een groot ligbad, zwevend closet, wastafel en douche met thermostaatkraan. Er ligt vloerverwarming en uiteraard is er ook mechanische ventilatie aanwezig.





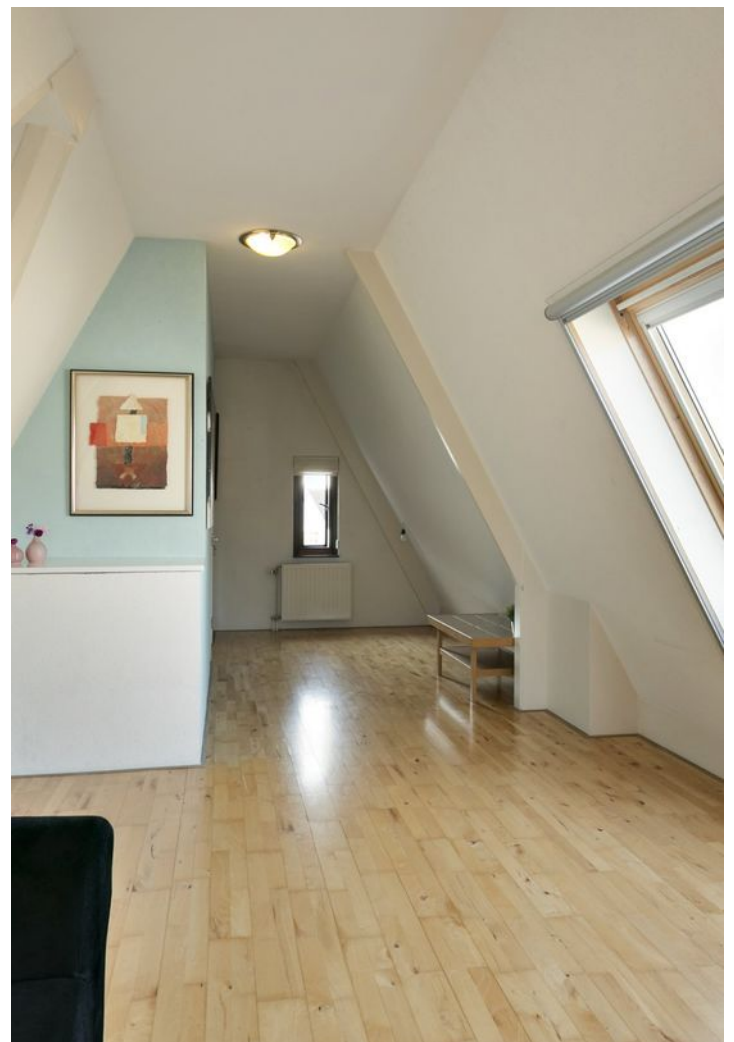






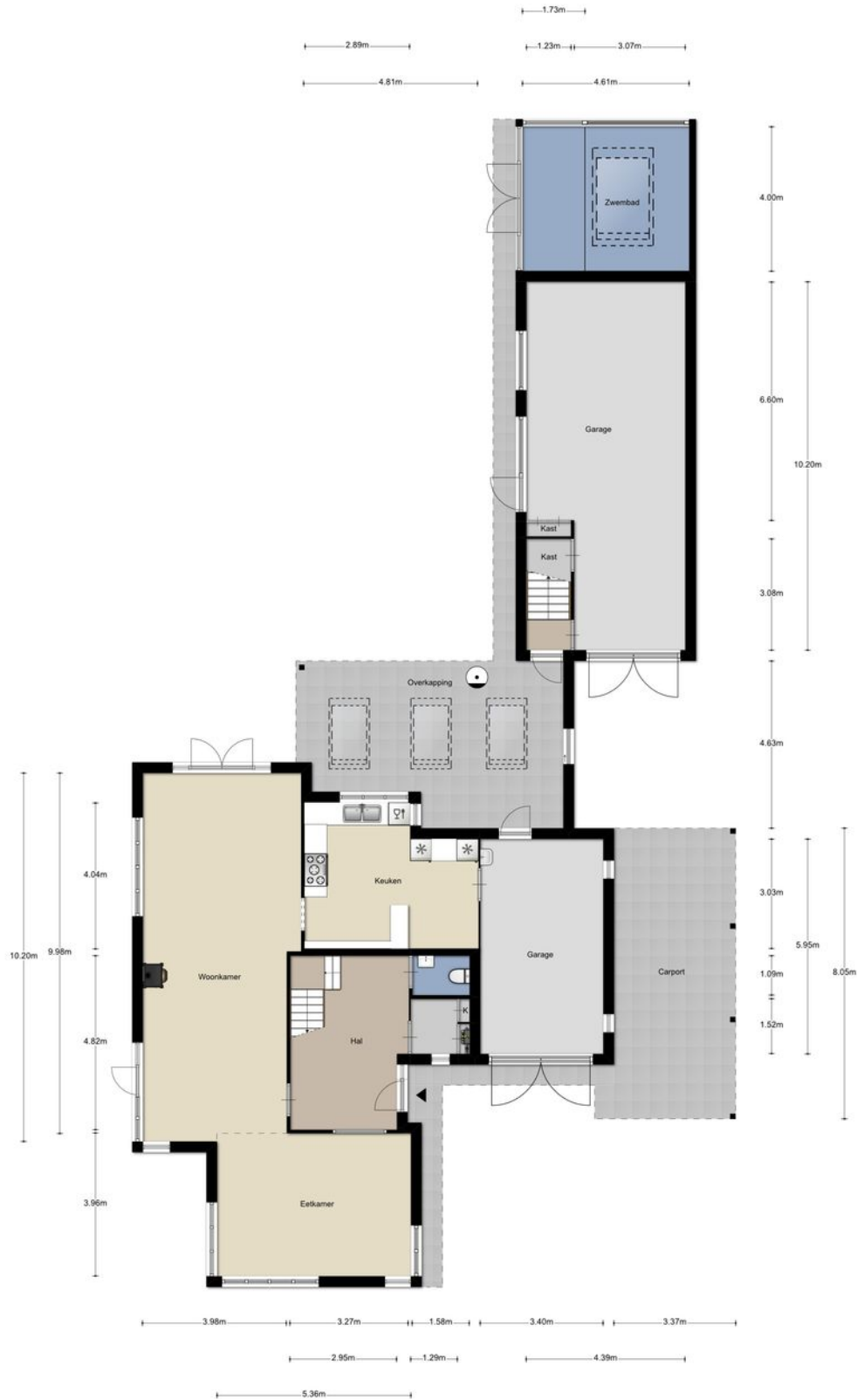
TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping is onderverdeeld in een "technische ruimte" annex was-/bergruimte en een grote (slaap)kamer. Het hoge plafond en het vele daglicht geven deze slaapkamer een fijne sfeer. Bij mooi weer zet je het grote dakraam open en haal je buiten naar binnen. Vanuit deze kamer is de "technische ruimte" annex wasruimte bereikbaar. Diverse installaties voor o.a. de zonnepanelen, mech.ventilatie-systeem, cv-ketel (Nefit Ecomline HR Excellent) en boiler tref je hier aan. Tevens tref je in deze ruimte de aansluitpunten voor de wasmachine en wasdroger.



PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
 Meliepark 16 5251 EL Vijlmen
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

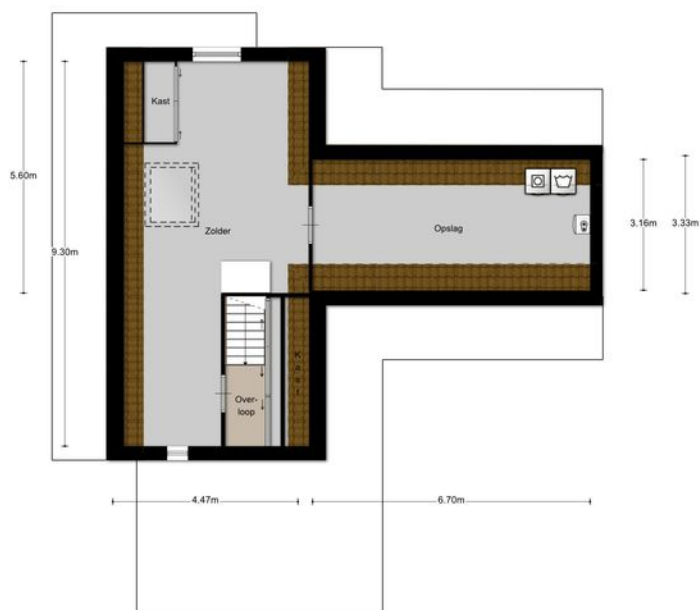
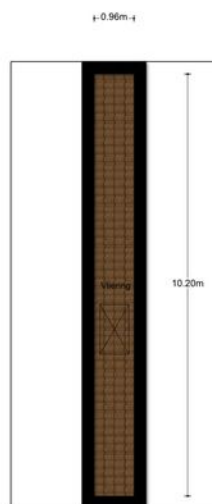
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Meliepark 16 5251 EL Vijlmen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Mellepark 16 5251 EL Vlijmen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- TL bakken garages	X		
- Lampen toilet beneden en garderobe	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeur kasten	X		
- Ikea kasten kantoor/schoenenkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering binnen	X		
- Vliegenhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Stofzuiger inbouw	X		
- Houten rekken zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast met 0 graden zone	X		
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires			
- Bank + tafel keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamer kastjes			X
- Spiegels badkamers	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Zonnepanelen	X		
64 stuks	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Jacuzzi			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lampen poort		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zonnegod Maan Godin		X	
- Vijverdame			X

KADASTRALE KAART

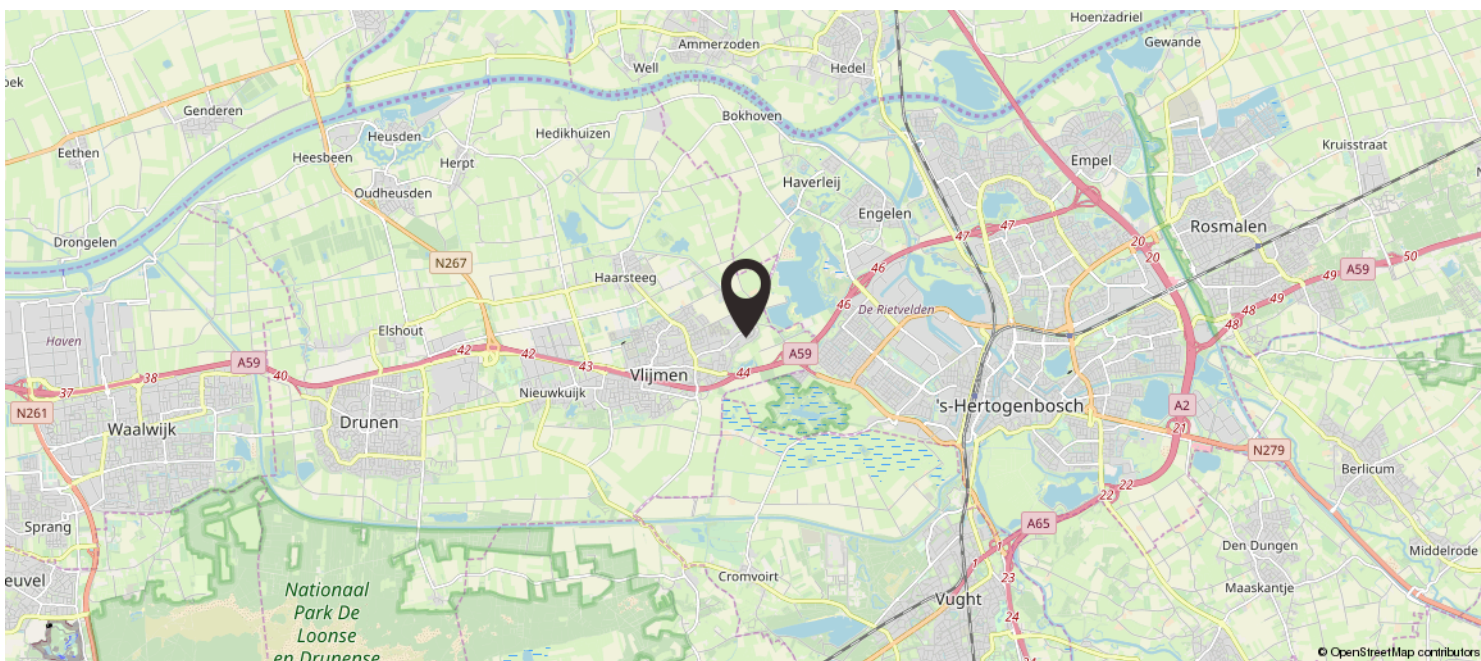
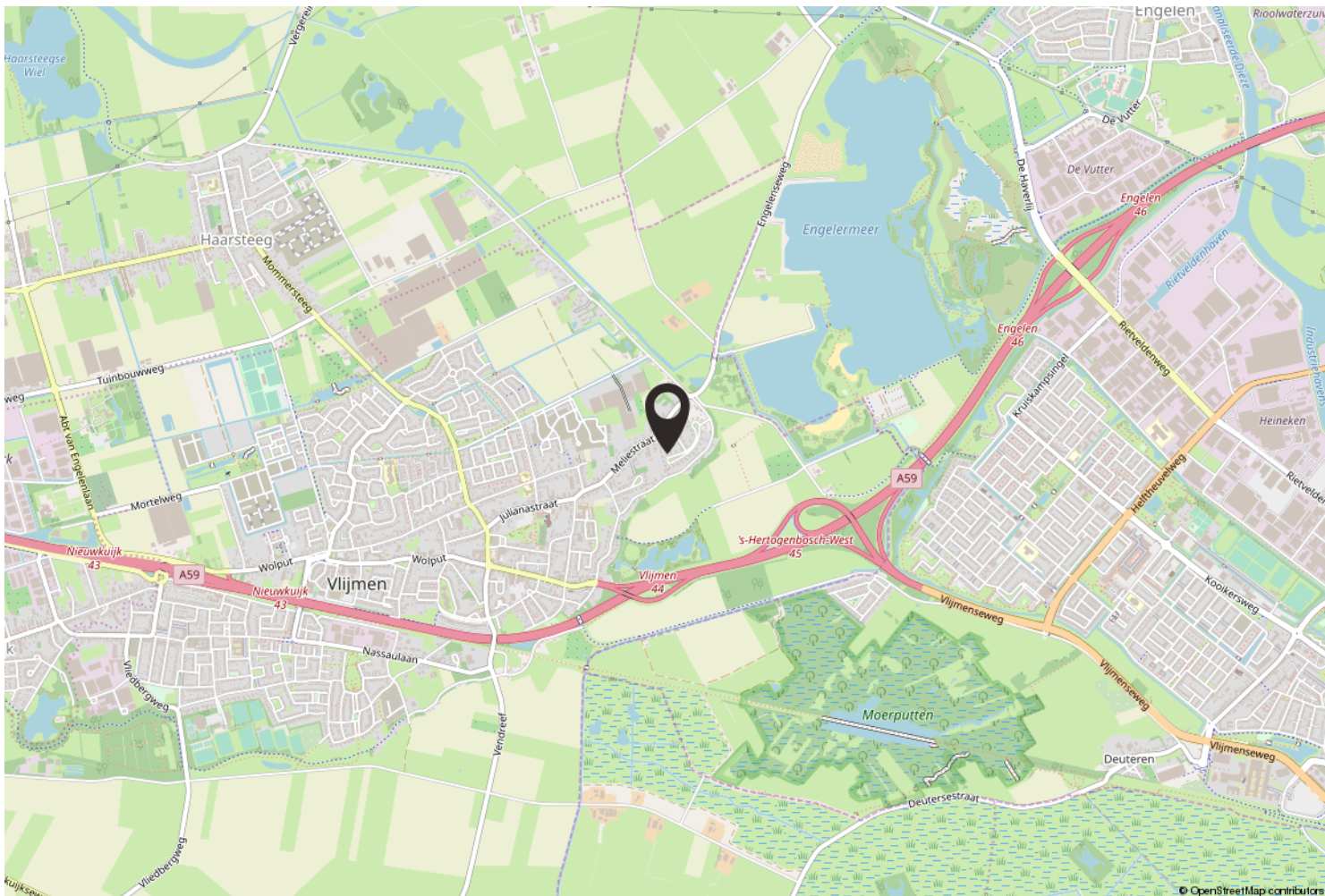
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Meliepark 16



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Vlijmen
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Perceel		L 2566
Voor een eensluidend uittreksel, Y, 16 januari 2019 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.		

LOCATIE OP DE KAART



Vestiging 's-Hertogenbosch

Walter Breedveldplein 2

5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656

info@viermakelaars.nl



Vestiging Vught

Kerkstraat 5

5261 CP Vught

073-6110077

vught@viermakelaars.nl



Vestiging Rosmalen

Raadhuisstraat 8E

5241 BL Rosmalen

073-5224444

rosmalen@viermakelaars.nl



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

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Een tussen partijen gesloten koop moet schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het NVM model. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Overeenkomst

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening koopakte 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 (overdrachtbelasting), 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 onaangeeroerd 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. Vanaf 2024 mag er bij een object geen asbesthoudend materiaal meer aanwezig zijn dat in contact staat met de buitenlucht.

Identificatie

Sedert 1 juni 2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de Wet identificatie bij dienstverlening (Wet WID) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet MOT). 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

viermakelaars



Raadhuisstraat 8e
5241 BL Rosmalen

073-5224444
rosmalen@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl