



VLIJMEN
Wolput 83 A

Vraagprijs
€ 890.000,-
K.K.

groot familiehuis

tuin van ruim 112 meter diep

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1990

Soort:
WOONBOERDERIJ

kamers:
5

Inhoud:
778.82 m³

Woonoppervlakte:
219.90 m²

Perceeloppervlakte:
2250 m²

Externe bergruimte:
207.10 m²

Energie label
C



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolput



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Vlijmen Sectie L Perceel 3436	kadaster 
---	--	---

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 890.000,- k.k.
Elektra	€ 100,-
Gas	€ 132,-
Water	€ 73,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.250 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	219,9 m ²
Inhoud	779 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	207,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Open ligging

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HRe36/30 RF CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Bekijk de belangrijke documenten!



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Aan de sfeervolle Wolput, midden in het hart van Vlijmen, ligt een woning die alles heeft wat je zoekt en méér.

Een groot familiehuis met karakter, een tuin van ruim 112 meter diep, een overdekt zwembad, poolhouse én een ruime schuur met talloze gebruiksmogelijkheden.

Of je nu droomt van een eigen praktijk aan huis, een atelier, gastenverblijf of gewoon royaal wonen met volop buitenruimte: hier kan het allemaal.

Ooit was dit het bruisende dorpscafé van de buurt nu een warm en stijlvol thuis waar historie en hedendaags comfort elkaar moeiteloos vinden.

De woning ademt sfeer en authenticiteit, maar is tegelijk verrassend eigentijds.

De witte gevel met donkere kozijnen en karakteristieke details geven het huis direct zijn charme. Binnen word je verwelkomd in een ruime hal met vide en houten trap. De woonkamer is royaal en licht, met hoge plafonds, een sfeervolle schouw en openslaande deuren naar de tuin. De moderne tegelvloer met vloerverwarming vormt een stijlvolle basis en zorgt voor comfort in elk seizoen.

De eetkamer grenst aan de tuin en is een heerlijke plek voor lange avonden met familie en vrienden. De keuken is praktisch ingedeeld en biedt uitzicht over de diepe, zonnige tuin een plek waar elke dag een beetje als vakantie voelt.

Indeling

Ruime entree met trapopgang, meterkast en garderobe

De woning verrast direct met een XXL-woonkamer die over de volledige breedte van het huis is gesitueerd.

Hoge plafonds, klassieke plafondlijsten, hoge plinten en grote raampartijen geven de ruimte een statige, maar warme uitstraling.

De gashaard met stijlvolle schouw vormt het hart van de kamer, terwijl maar liefst drie openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

De woonkamer biedt volop plek voor een grote eettafel en grenst aan de keuken, die in open verbinding staat met de leefruimte.

Aansluitend bevindt zich de woonkamer, een heerlijke plek voor lange avonden aan tafel met familie en vrienden.

Vanuit hier loop je door naar de keuken, die strak en praktisch is ingericht in een moderne uitvoering met lichte fronten, houten accenten en een donker werkblad.

De keuken is voorzien van een gasfornuis met afzuigkap, combi-oven, inbouwapparatuur en volop kastruimte.

De grote ramen zorgen voor veel daglicht en uitzicht op de voortuin en straatzijde, waardoor de ruimte licht en levendig aanvoelt.

Achter de keuken ligt een bijkeuken met extra bergruimte en een deur naar buiten ideaal voor dagelijks gebruik.

Eerste verdieping

De lange overloop geeft toegang tot de badkamer en de drie slaapkamers. Dankzij de vide en het natuurlijke licht voelt ook deze verdieping ruim en luchtig aan.

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer verrassend ruim en uitgevoerd in lichte tinten met marmeren vloertegels.

Hier vind je een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een open, ontspannen sfeer.

De ruimte is keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Naast de badkamer ligt de hoofdslaapkamer een lichte en royale kamer voorzien van (airconditioning) met dubbele openslaande deuren naar het balkon op het westen.

Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het eerste kopje koffie in de ochtendzon.

De rustige afwerking en warme uitstraling maken dit een kamer die direct uitnodigt tot ontspannen.

De tweede slaapkamer ligt centraal op de verdieping en is momenteel ingericht als kinderkamer. Dankzij de brede kastenwand en de prettige lichtinval is dit een praktische en comfortabele ruimte, die ook uitstekend dienst kan doen als logeer of hobbykamer.

Aan de achterzijde ligt de derde en grootste slaapkamer, momenteel in gebruik als atelier.

De ruimte is royaal opgezet, voorzien van airconditioning, een grote dakkapel.

Door haar formaat en ligging is dit een kamer met talloze mogelijkheden van creatieve werkplek tot luxe master bedroom of studio.

Tweede verdieping

Boven de verdieping bevindt zich een ruime bergzolder die zich uitstrekt over de volledige lengte van het huis. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen of hobbymateriaal netjes uit het zicht maar altijd binnen handbereik.

Balkon

Aan de voorzijde van de woning ligt een charmant balkon op het westen, bereikbaar via dubbele openslaande deuren vanuit de hoofdslaapkamer.

Hier kun je in alle rust genieten van de middag en avondzon.

Het is de perfecte plek voor een kop koffie in de namiddag of een goed glas wijn bij zonsondergang een klein maar sfeervol verlengstuk van de woning waar binnen en buiten samenkomen.

Tuin

Achter de woning ontvouwt zich een buitenruimte van uitzonderlijke klasse een tuin zoals je die zelden tegenkomt in het dorpshart van Vlijmen.

Met een lengte van maar liefst 112 meter en een breedte van circa 25 meter, samen goed voor een perceel van ruim 2.100 m², voelt dit meer als een privépark dan als een achtertuin.

De tuin is stijlvol en met gevoel voor sfeer aangelegd, met glooiende gazons, volwassen bomen, sierlijke borders en een prachtige vijver als natuurlijk middelpunt.

Overal is gedacht aan balans tussen groen, rust en uitzicht elke hoek heeft zijn eigen karakter.

Centraal in de tuin ligt het overdekte zwembad, perfect gepositioneerd voor optimale zon en privacy.

Direct daarnaast bevindt zich een volwaardig poolhouse, compleet ingericht en geschikt als gastenverblijf, atelier of kantoor aan huis.

Verderop in de tuin staat een grote vrijstaande schuur een droom voor de doe-het-zelver, verzamelaar, of stal.

Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin daarnaast volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, speelgelegenheid of zelfs een kleine boomgaard.

De parkachtige opzet, de rust en de beschutte ligging maken deze tuin tot een unieke plek waar binnen en buiten moeiteloos samenvloeien een plek om te wonen, te ontspannen en te genieten van het goede leven.

Bijzonderheden

- Woonhuis met karakter en historie
- Perceel van ca. 2.100 m²
- Overdekt zwembad met compleet poolhouse/gastenverblijf
- Grote schuur ideaal voor hobby, werkplaats of praktijk aan huis
- 18 zonnepanelen energiezuinig en toekomstgericht
- XXL-woonkamer met drie openslaande deuren, gashaard en vloerverwarming
- Centrale ligging aan de karakteristieke Wolput in Vlijmen
- Uitstekende bereikbaarheid via de A59 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk















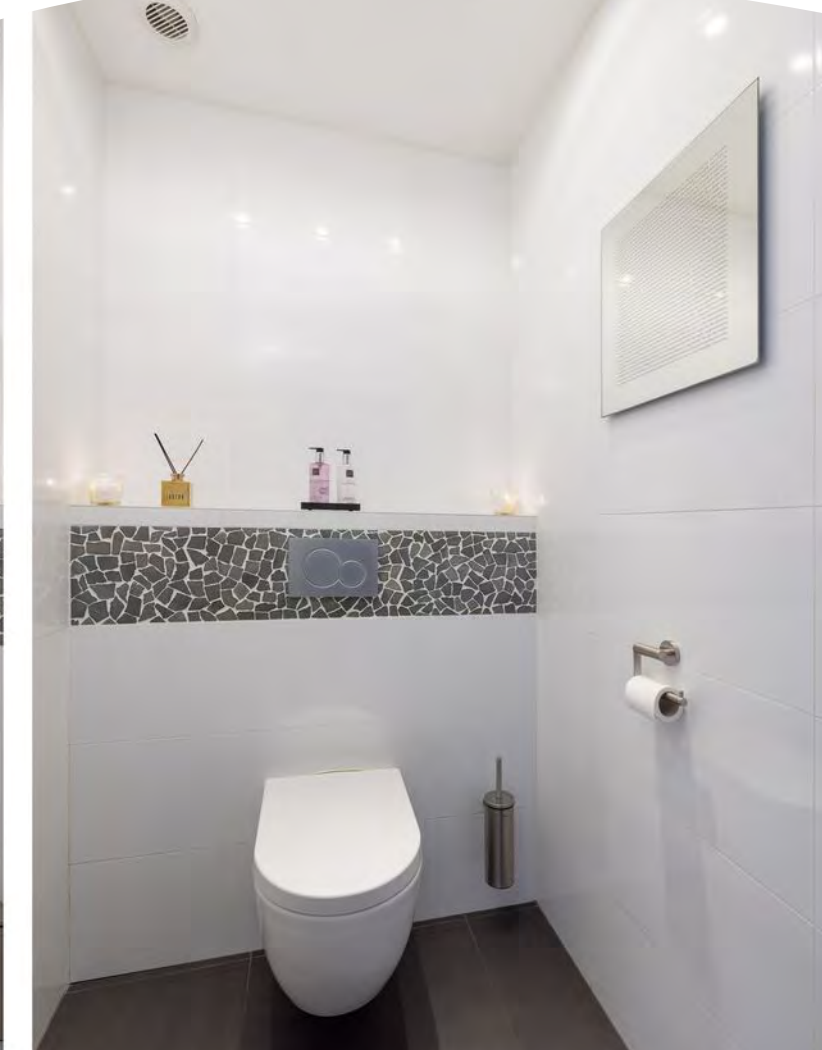
















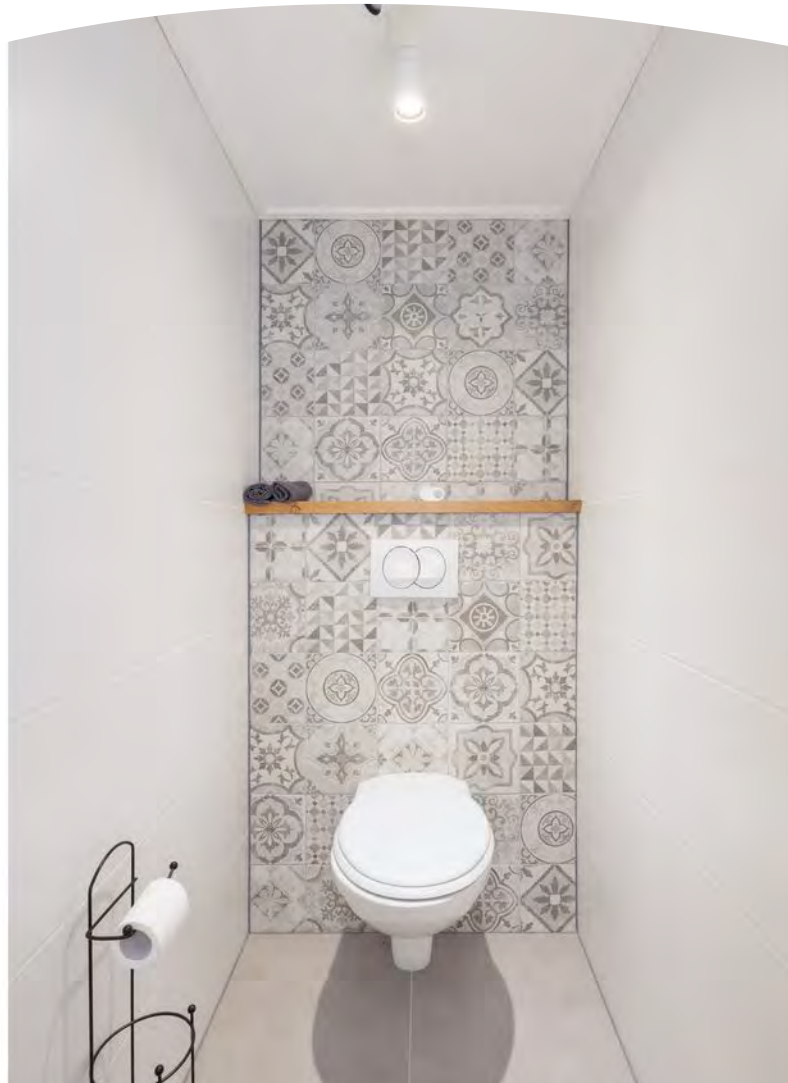
















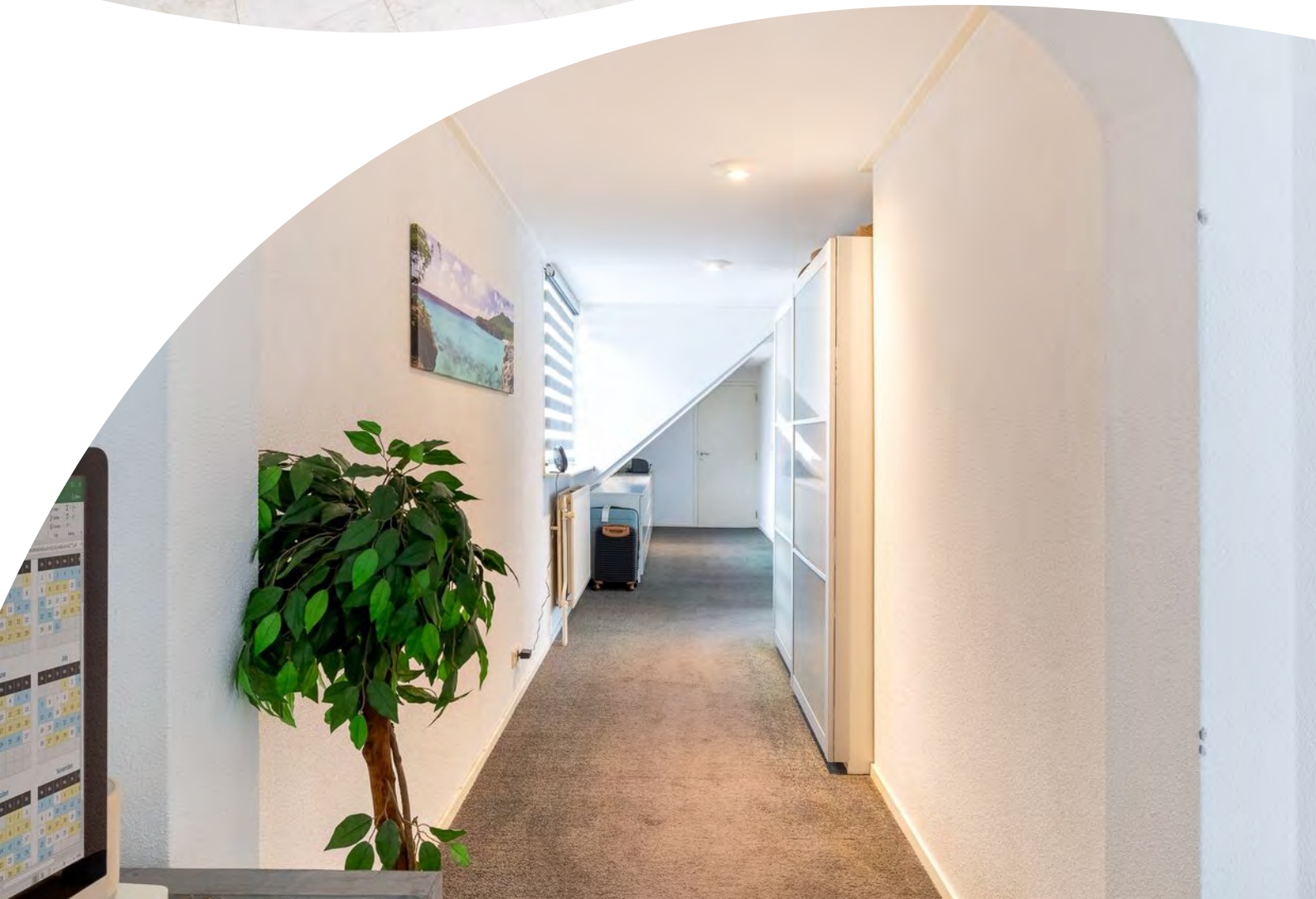




















Plattegrond



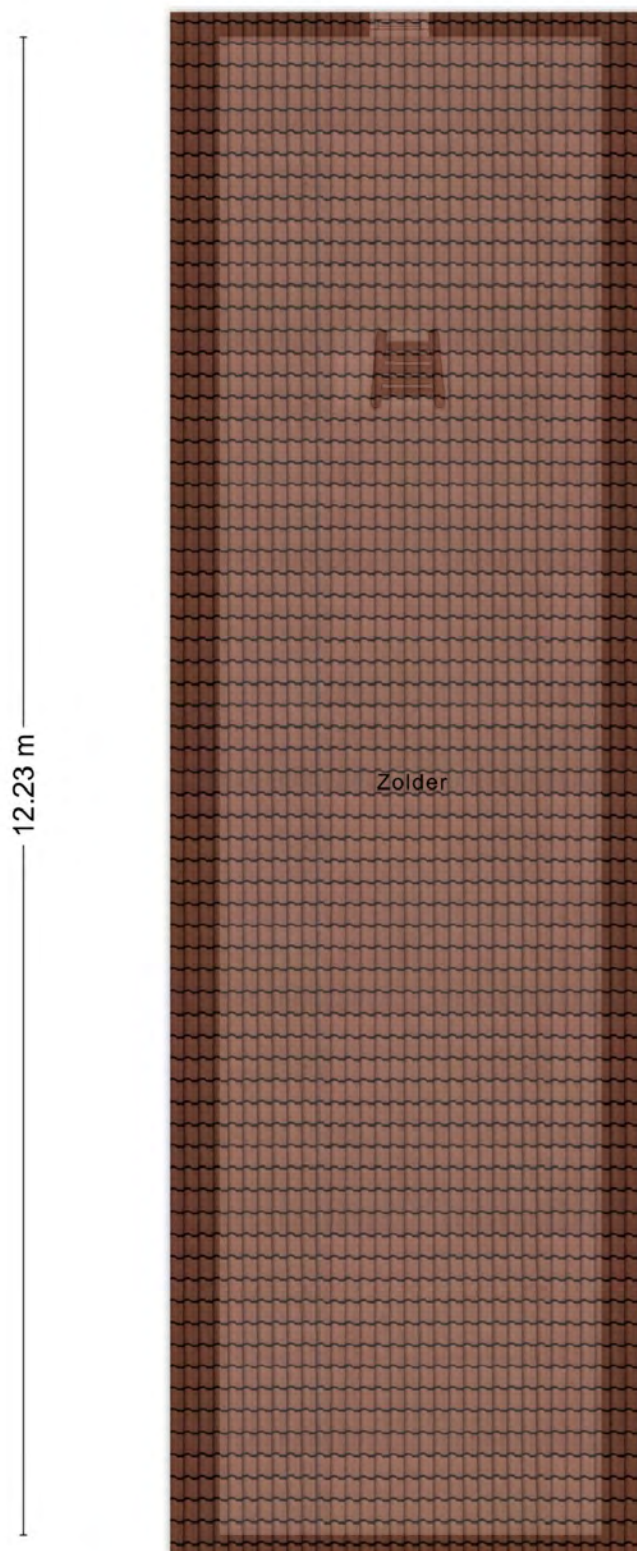
Plattegrond



Plattegrond



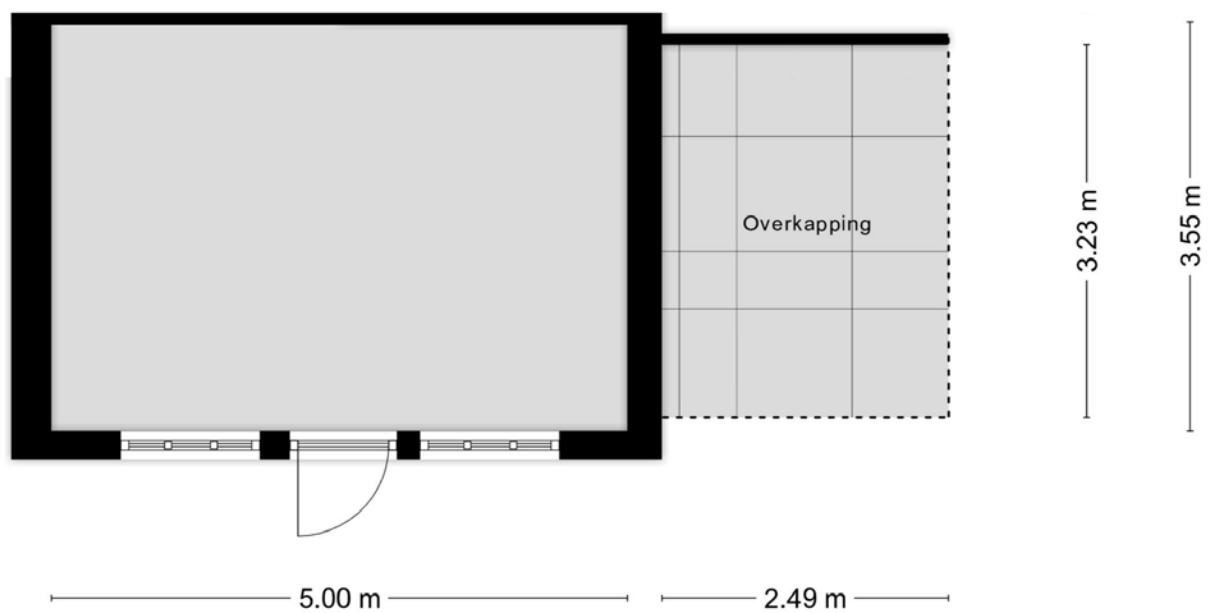
Plattegrond



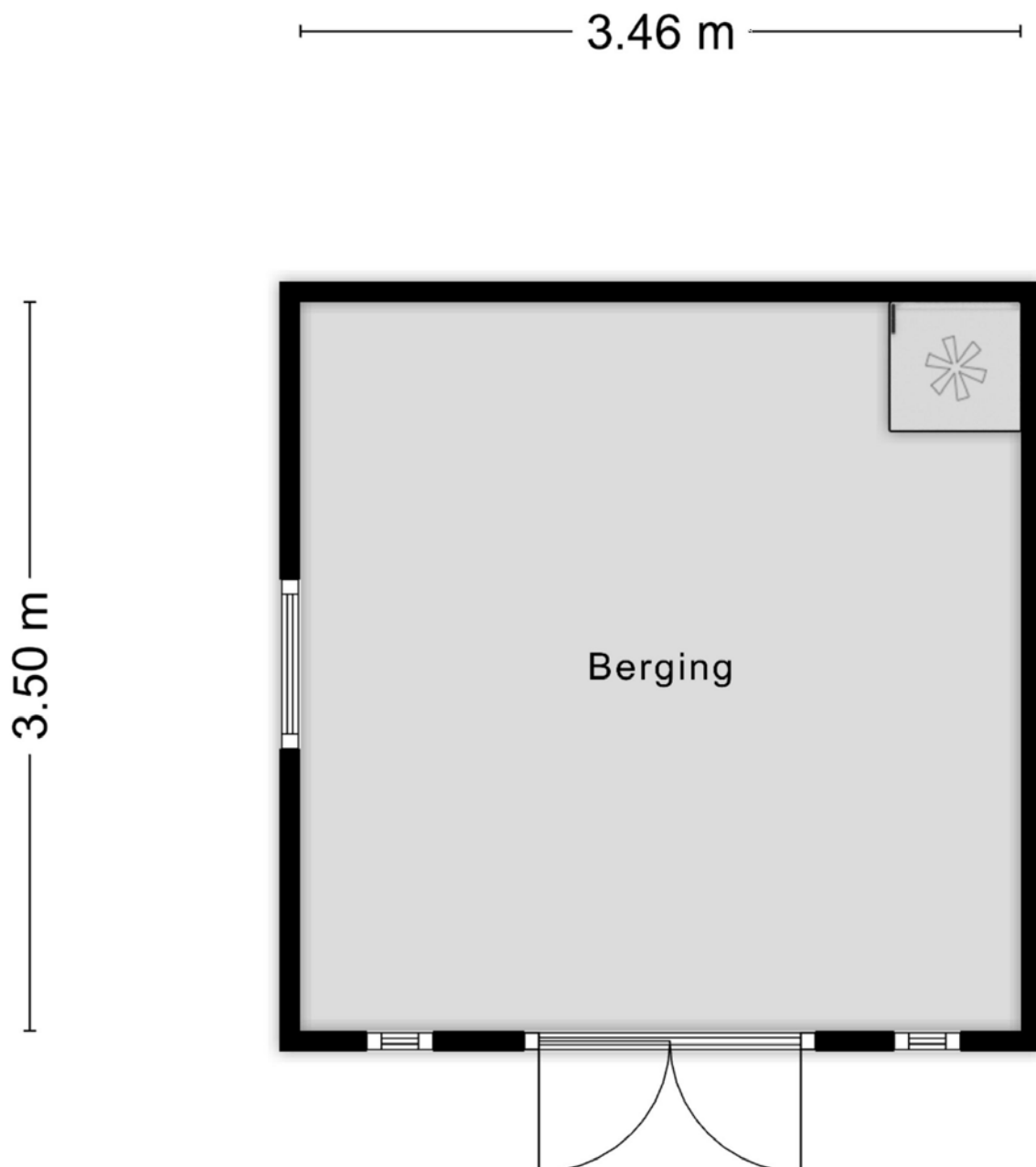
Plattegrond



Plattegrond

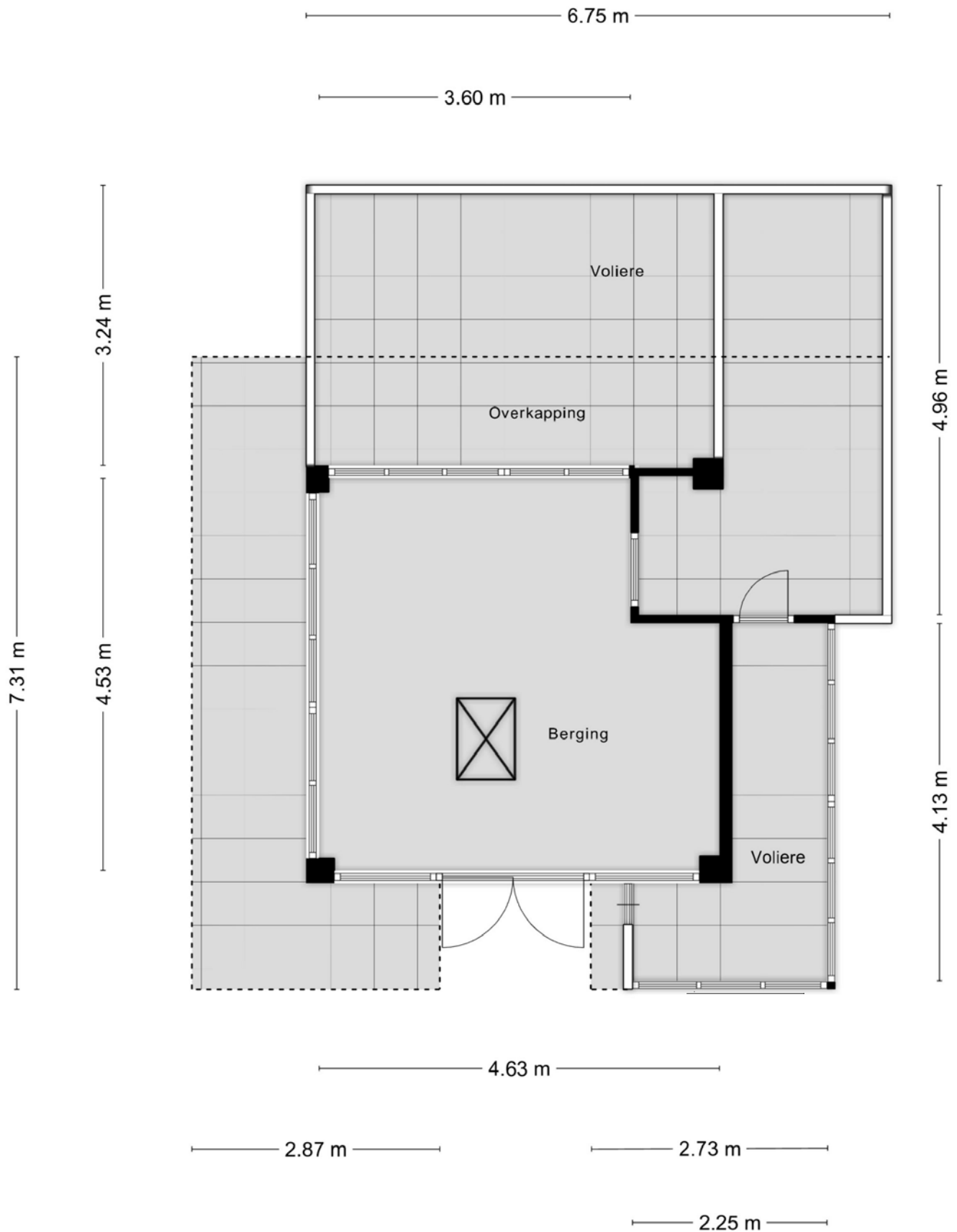


Plattegrond

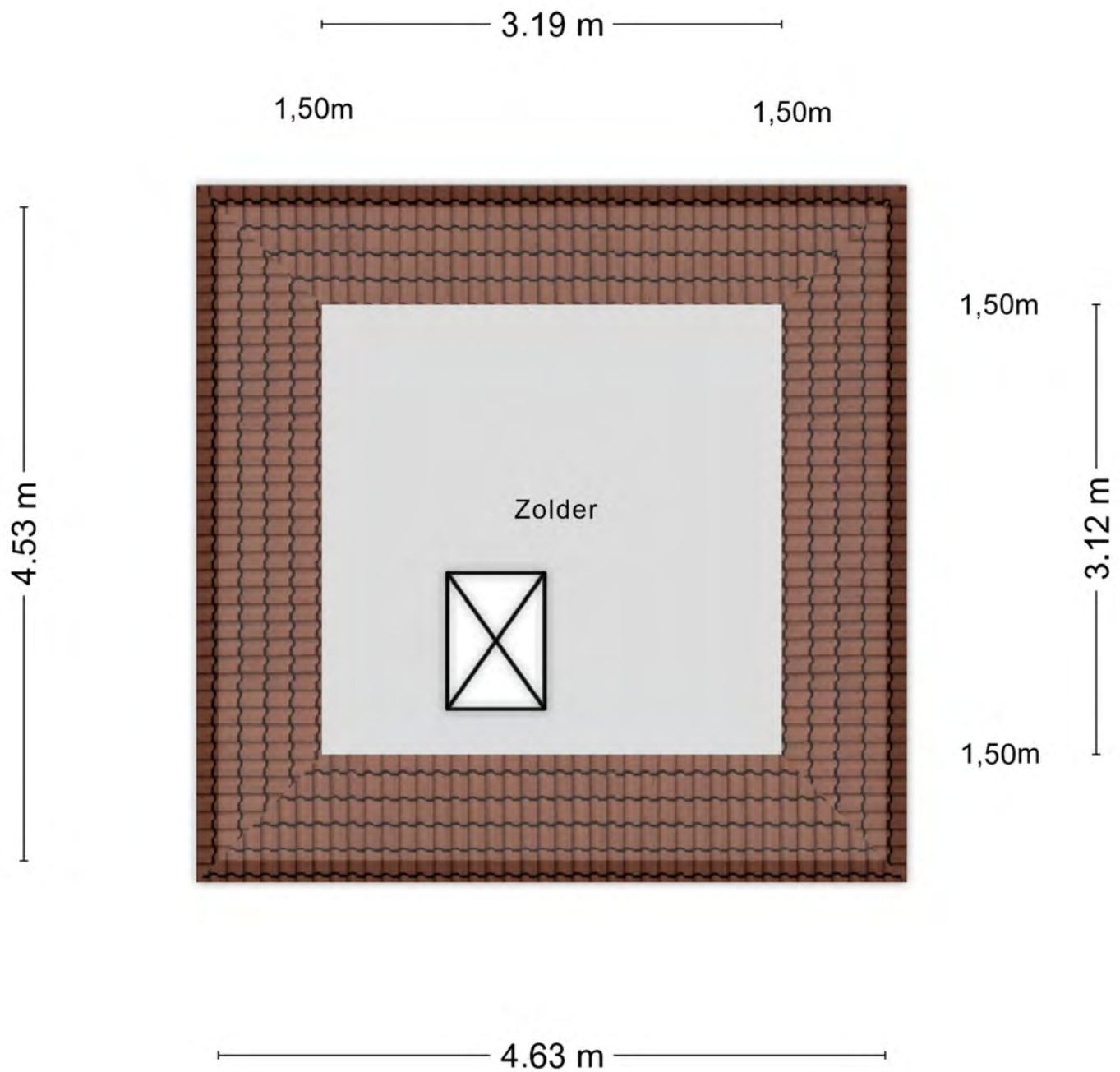


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Bekijk deze foto in zijn geheel [online](#)

[Klik hier](#)

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Wolput 83a

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	Blijft achter
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Kan worden overgenomen

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Zwembad	Blijft achter
poolhouse	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Kan worden overgenomen
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
gas open haard	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter

Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

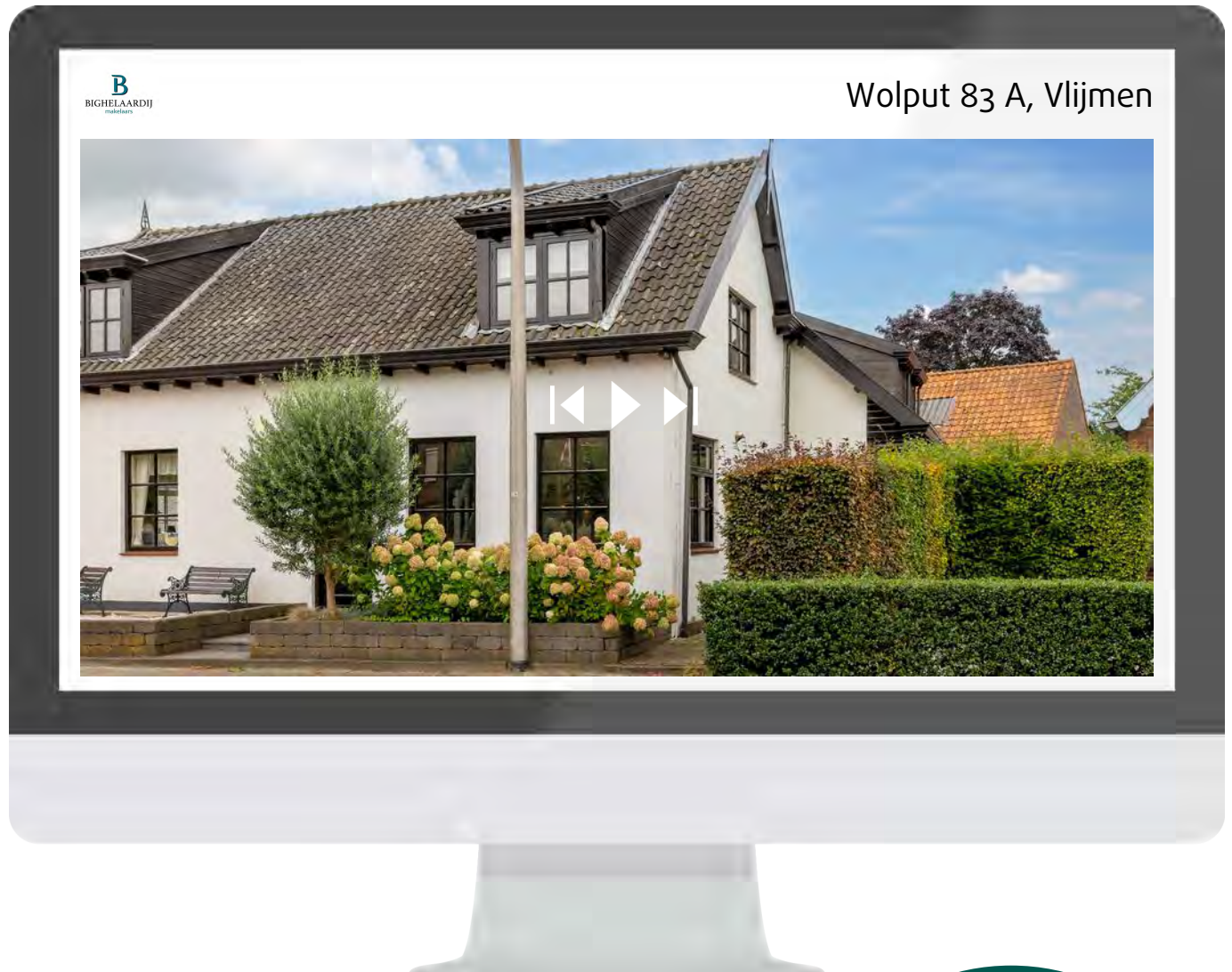
Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

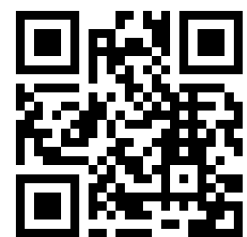
Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Bekijk deze woning online!

<https://www.wolput83a.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl