

**VRAAGPRIJS**  
**€ 645.000 K.K.**



**LISDODDE 17, VLIJMEN**



**Woonhub Makelaars Den Bosch**  
TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl



**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Lisdodde 17, Vlijmen





# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 645.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2019

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies  
Huisgarantie

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 287 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 180,5 m<sup>2</sup>

Inhoud 731 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 17,5 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 1,7 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In woonwijk

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Oosten

# KENMERKEN

Staat Goed onderhouden

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel A

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Verwarmingssysteem Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Warmtepomp

Parkeergelegenheid Aangebouwde stenen garage

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft ventilatie Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond





Lisdode 17, Vlijmen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Woonhub presenteert:

Een huis waar u eigenlijk alleen maar van kunt dromen! Wauw, deze woning aan de Lisdodde is van alle gemakken voorzien. Het huis heeft 180,5 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak, energielabel A en is hoogwaardig afgewerkt. Deze 'nul-op-de-meter woning' is ook geheel energieneutraal doordat deze beschikt over een warmtepomp en 43 zonnepanelen! Met drie keurig afgewerkte slaapkamers, een luxe keuken, uitstekend sanitair, ruime zolder en een fantastische tuin op het oosten, is dit een huis waar u ultiem wooncomfort ervaart.

U woont in een kindvriendelijke buurt met parken, winkels, horeca, de basisschool en de bushalte op korte afstand. Als u droomt van een instapklare woning, dan hoeft u niet meer verder te zoeken. Dit is een huis waar u zó in kunt!

## Over de ligging en de buurt:

Deze instapklare woning is gelegen aan een rustige weg aan de Lisdodde in Vlijmen. Het huis staat in de rustige en kindvriendelijke buurt Geerpark. U woont in een groene omgeving, met diverse natuurgebieden in de nabijheid. In de dichte omgeving zijn ook meerdere sportvoorzieningen te vinden. Denk daarbij aan een voetbalclub, zwembad, hockeyclub en een skateboardpark.

U vindt het gezellige centrum van Vlijmen op fietsafstand. Dit centrum voorziet u van een leuk en divers winkelaanbod, dat bestaat uit onder meer winkels voor uw dagelijkse boodschappen en speciaalzaken. Naast de winkels vindt u in het hart van Vlijmen ook nog een aantal leuke eetgelegenheden.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool en de bushalte zijn lopend bereikbaar. Het treinstation en het voortgezet onderwijs zijn met de auto te bereiken. De uitvalsweg A59 is vanaf de woning snel bereikbaar. Den Bosch is zo'n 12 minuten rijden en Tilburg 25-30 minuten.

## Indeling van de woning:

## Begane grond:

Via de oprit bereikt u de voordeur en de berging van deze ruime woning. Achter de voordeur treft u de entreehal met meterkast, mooie toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, de trapkast en toegang tot de woonkamer.

Het woongedeelte is gelegen aan de voorzijde en voorzien van drie grote raampartijen, waardoor er veel licht naar binnenkomt. De ruimte heeft een prachtige gietvloer en de muren en het plafond zijn hoogwaardig afgewerkt. Daarbij zijn er twee wanden voorzien van akoestische panelen voor een optimaal geluidscomfort.

Aan de achterzijde vindt u de schitterende open keuken, die afkomstig is uit 2019. De keuken bestaat uit een kastenwand en keukenblad en heeft een granieten aanrechtblad. De volgende hoogwaardige apparatuur is aanwezig: vaatwasser, ijskast, vriezer, Bora kookplaat met recirculatie, combioven/-magnetron en zinken gootsteen met Quooker. In de keuken beschikt u over inbouwspots. De keukenruimte is ruim opgezet en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. U geniet hier van genoeg lichtinval door de twee raampartijen aan de achterzijde. Deze beide raampartijen zijn voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin; 1 enkele deur met schuifhor en 1 dubbele deur met een dubbele schuifhor.

De keuken biedt ook toegang tot de bijkeuken van deze woning. In deze ruimte treft u een wasbak en de wasmachine- en drogeraansluitingen aan. De was- en droogmachine staan in een op maat gemaakte ombouw. Ook is hier een op maat gemaakte schoen- en voorraadkast. Deze ruimte is voorzien van een PVC vloer. Via de bijkeuken bereikt u de inpandige berging. Deze berging is ruim opgezet en biedt ruimte voor het opbergen van spullen en/of het stallen van fietsen. De inpandige berging is aan de voorkant voorzien van een hardhouten dubbele deur wat de doorgang bijzonder aangenaam maakt.





Lisdodde 17, Vlijmen



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Eerste verdieping:

De overloop van de eerste verdieping is bereikbaar via de trap in de entreehal. Via de overloop zijn de trapopgang naar de tweede verdieping, de drie slaapkamers, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de badkamer te bereiken.

Van de drie slaapkamers op de eerste verdieping vindt u er twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle slaapkamers beschikken over een mooie gietvloer en strak afgewerkte muren en plafonds. De masterbedroom is voorzien van een grote inbouwkast met interne verlichting. Ook de andere slaapkamers hebben beide een inbouwkast met verlichting en een op maat gemaakt bureau en boekenkast. Daarbij zijn ook alle ramen op de eerste verdieping voorzien van horren. De badkamer ligt aan de achterzijde op deze verdieping en kenmerkt zich door de combinatie van lichte en donkere betegeling. Deze ruimte uit 2019 is voorzien van een dubbele wastafel, ligbad en inloofdouche. U geniet net als op de begane grond door de hele eerste verdieping van vloerverwarming, welke per ruimte apart is in te stellen.

## Tweede verdieping:

De trap biedt toegang tot de tweede verdieping van deze woning: de zolder. De zolder is zeer ruim en biedt daardoor volop mogelijkheden. De ruimte is groot genoeg voor het realiseren van een werk- en hobbyruimte. De zolder is, net als de overige ruimtes in huis, afgewerkt met een mooie gietvloer. De wanden en het plafond zijn in rustige kleuren afgewerkt. De op deze verdieping aanwezige zonne-omvormer en ventilatie-unit zijn afgewerkt met een op maat gemaakte kast.

## Tuin:

Het huis heeft een goed verzorgde voor- en achtertuin. De voortuin is gelegen op het westen en bestaat uit zowel betegeling als groen.

U beschikt over een deels groene en deels betegelde achtertuin, die op het oosten is gelegen. De tuin is groot en biedt daardoor meerdere

mogelijkheden. Zo heeft u hier voldoende ruimte voor het realiseren van verschillende loungeplekken, zodat het heerlijk toeven is als het zonnetje schijnt. Speelgelegenheid creëren voor kinderen is ook een goede mogelijkheid.

U geniet hier niet alleen van het lekkere weer, maar ook van uw privacy. De tuin is rondom namelijk uitstekend beschut door de hoge beplanting, waardoor u volop privacy heeft. In het midden van de tuin loopt een tuinpad, die leidt tot de deur naar de achterom.

## Parkeren:

Op eigen terrein en parkeergelegenheid (met mogelijkheid tot elektrisch laden) rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

Instapklare woning met goed verzorgde achtertuin op het oosten

Drie slaapkamers, allen voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten, grote zolder, moderne keuken en uitstekend sanitair

Moderne, luxueuze afwerking

Voorzien van een warmtepomp, zonnepanelen en HR-glas

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt

Veel voorzieningen in de nabijheid

Dichtbij de A59

Energie label: A

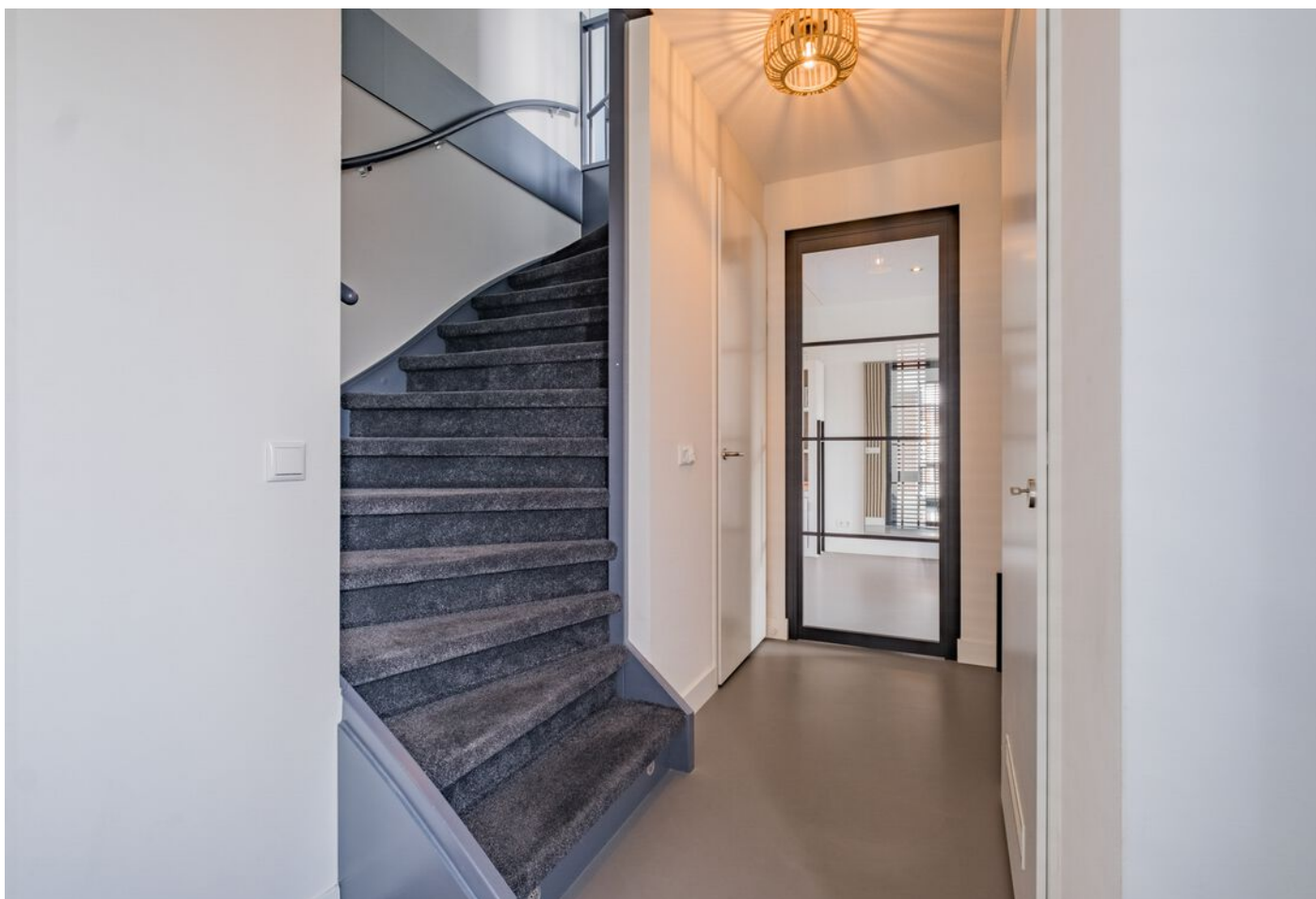
Volledige eigendom



Lisdodde 17, Vlijmen







Lisdodde 17, Vlijmen





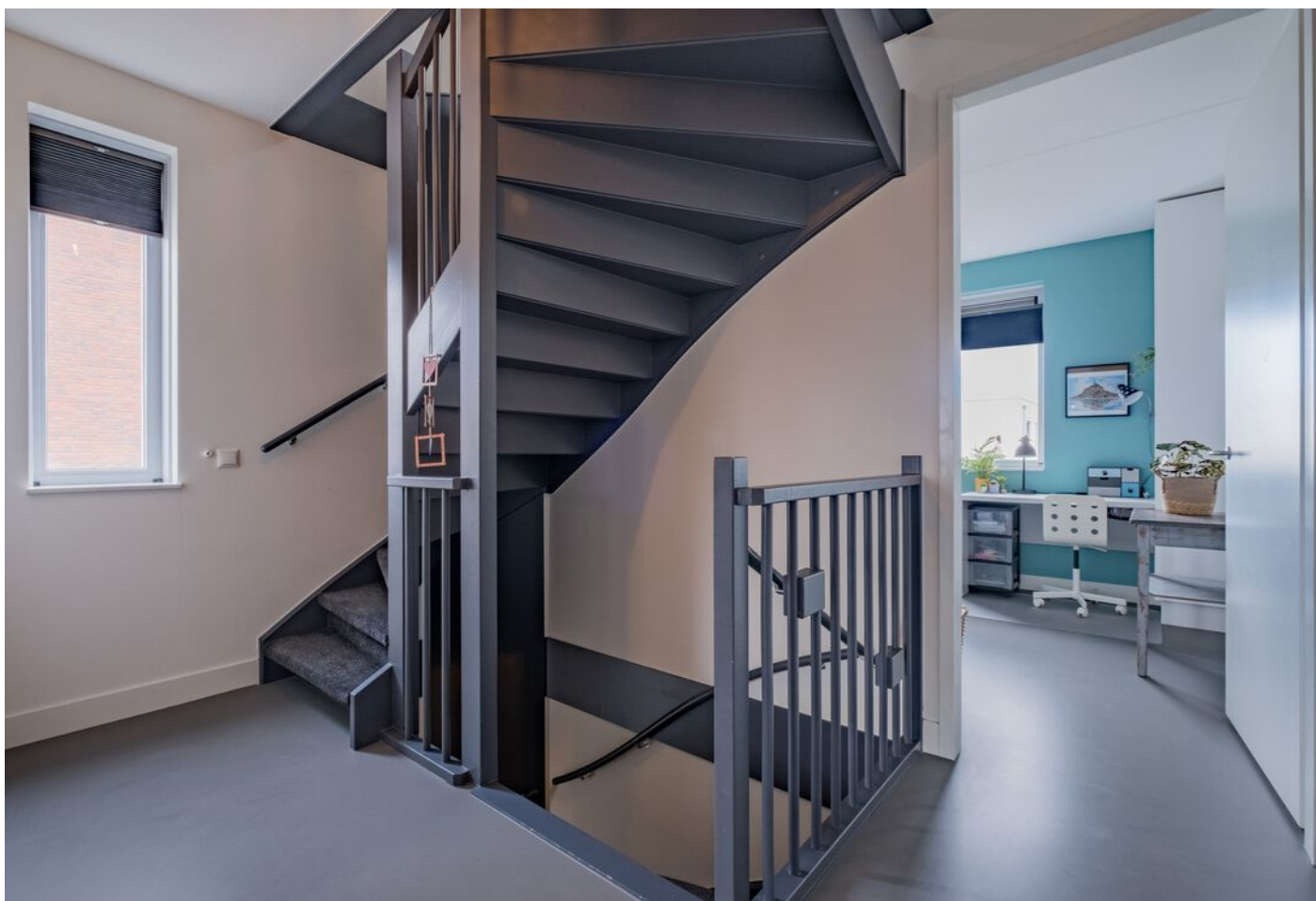




Lisdode 17, Vlijmen







Lisdodde 17, Vlijmen







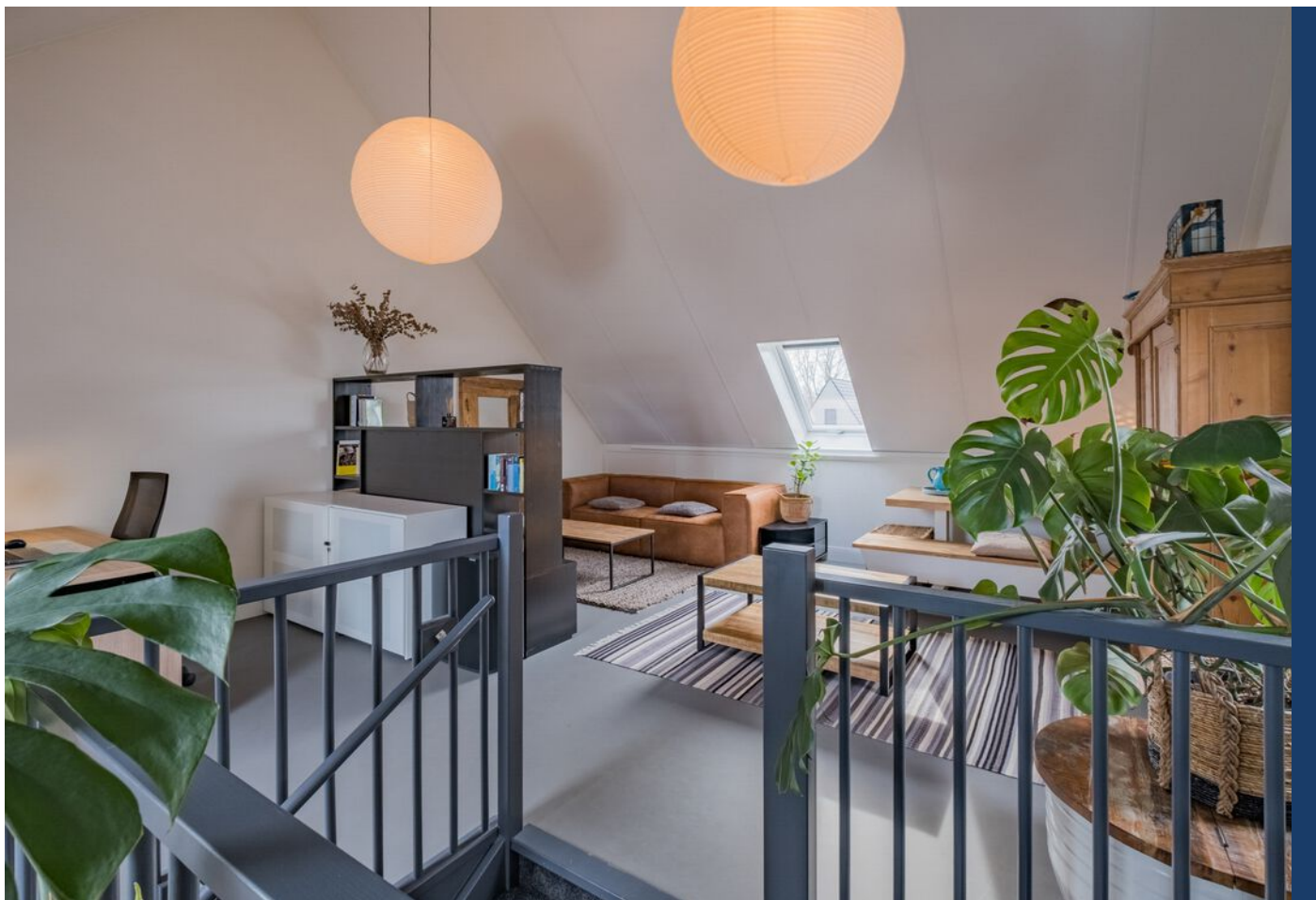


Lisdodde 17, Vlijmen









Lisdode 17, Vlijmen









Lisdodde 17, Vlijmen







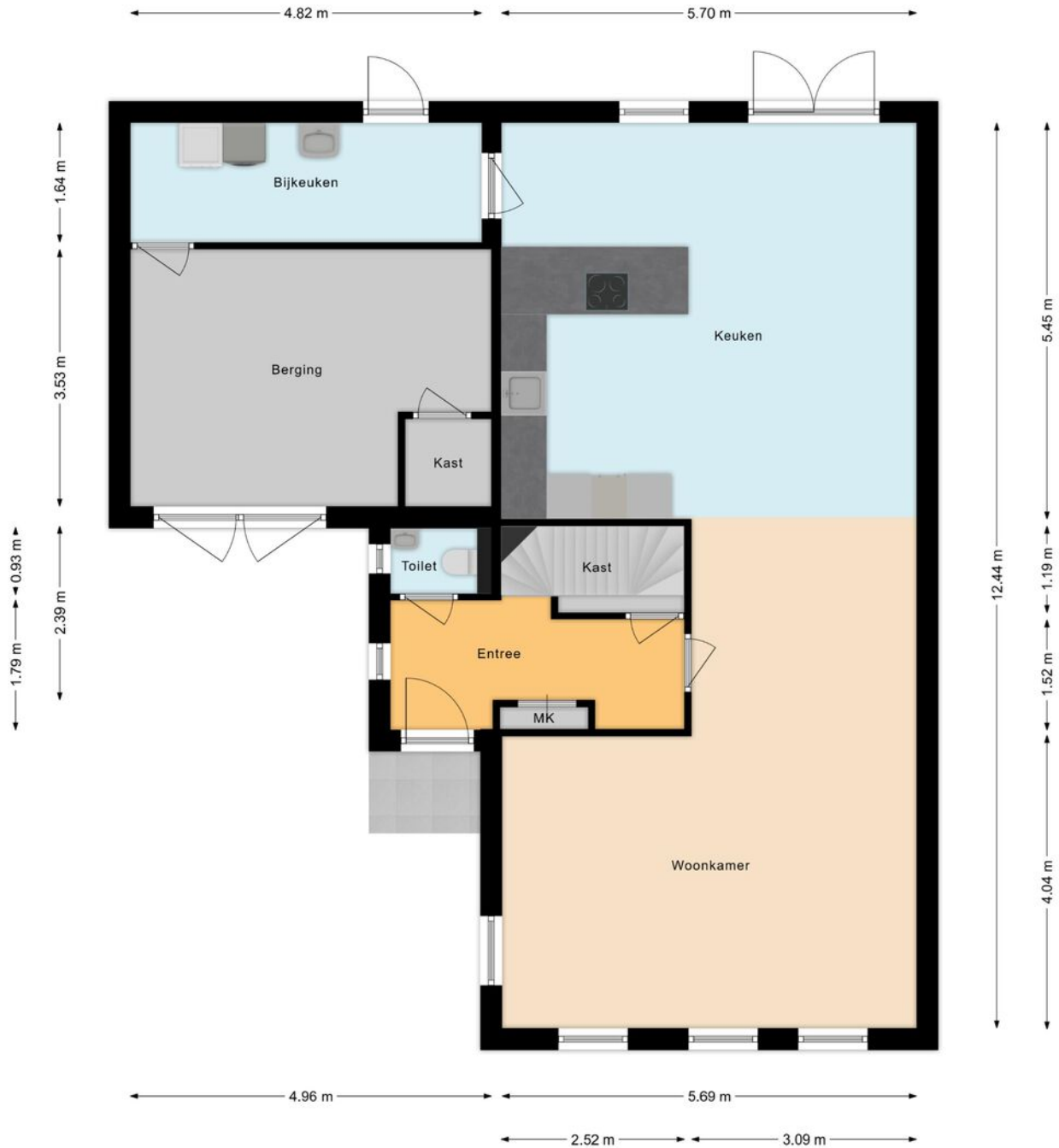


Lisdodde 17, Vlijmen



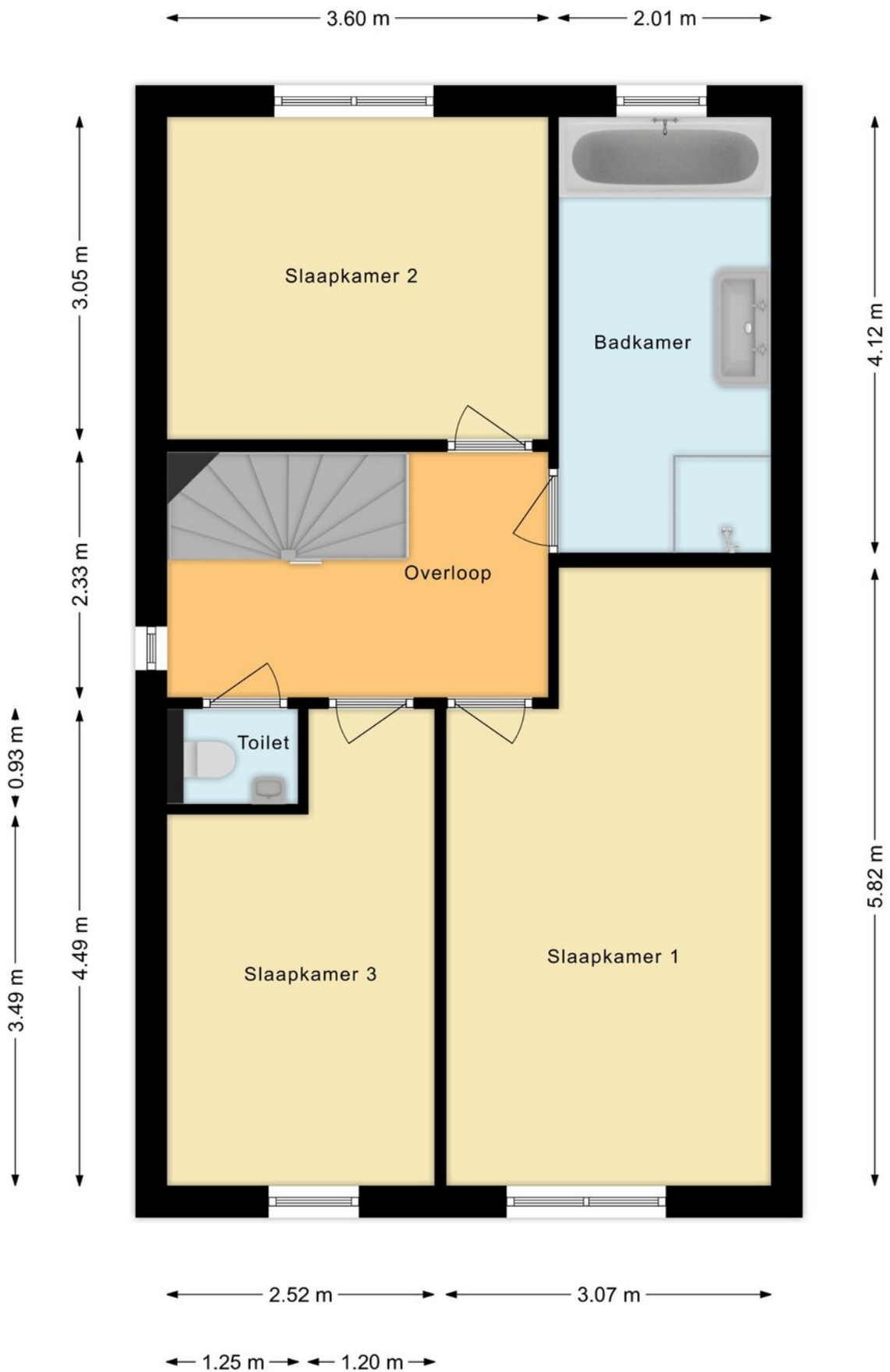


# PLATTEGROND

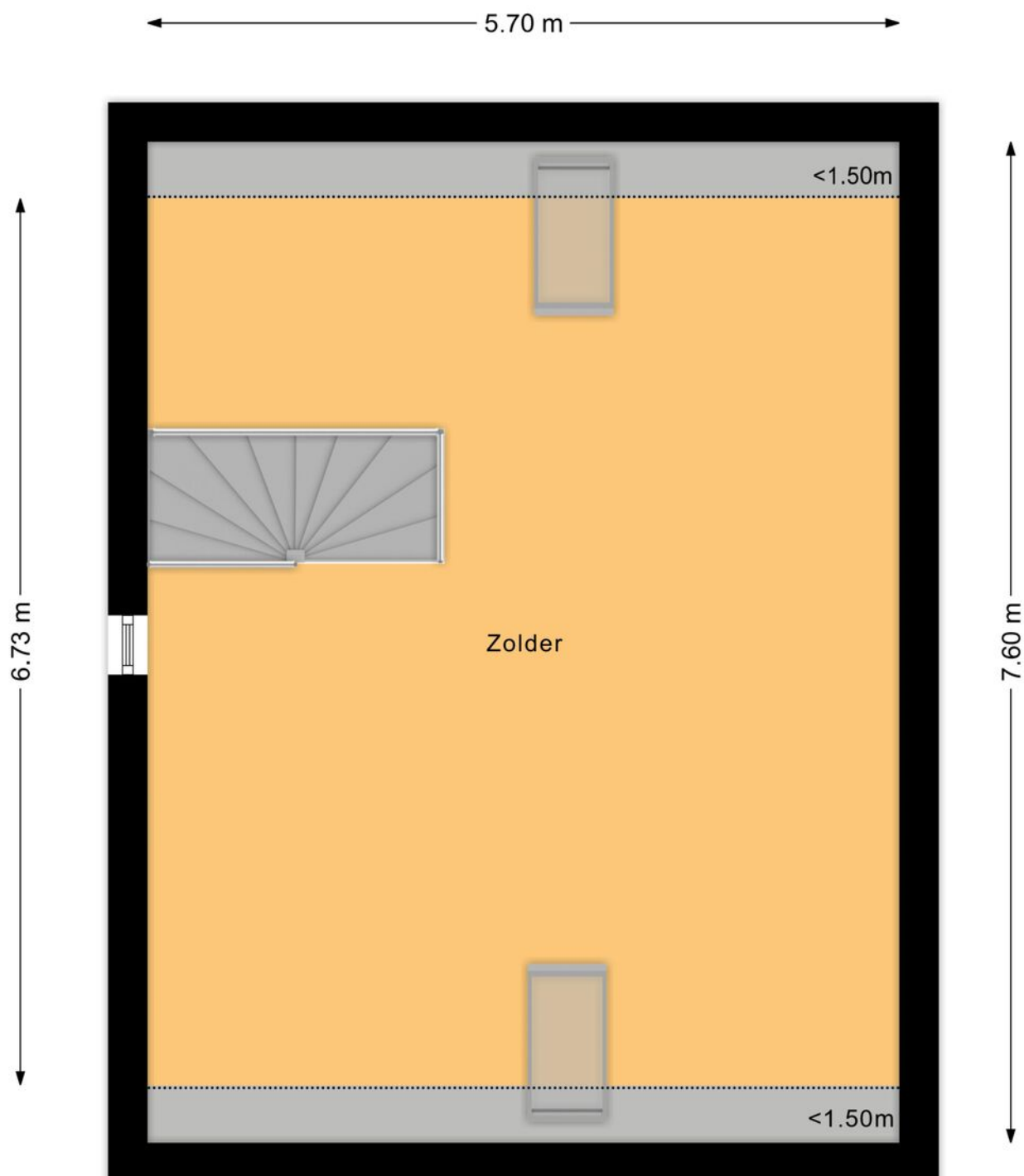




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

**Woonhub Makelaars Den  
Bosch**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

