



Blauwbleuren 22, 5251 RZ Vlijmen

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

VDH Wonen
Havensingel 5
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl
www.vdhwonen.nl

Omschrijving

VDH wonen makelaardij presenteert deze prachtige villa in het geliefde Geerpark in Vlijmen. Een woning waar ruimte, comfort en een prettige woonomgeving perfect samenkomen. Hier woon je in een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke wijk met volop groen, speelruimte en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Deze sfeervolle vrijstaande gezinswoning overtuigt direct door zijn royale woonoppervlakte, smaakvolle uitstraling en hoogwaardige afwerking. Met ruime slaapkamers, een doordachte indeling en volop leefruimte biedt de woning alle comfort voor het hele gezin. De grote multifunctionele ruimte, praktische bijruimtes en heerlijke tuin maken het geheel compleet. Bovendien woon je hier energiezuinig en toekomstbestendig, in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en met speeltuinen, wandelroutes en de basisschool op loopafstand. Kortom, een heerlijke plek om thuis te komen!

Goed om te weten:

- De indrukwekkende ontvangsthall met een fraaie hoogte en afgewerkt met een sfeervolle vloer van oude waaltjes biedt toegang tot een toilet, de meterkast, een werkkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.
- Ruime en lichte living voorzien van een grote erker uitgerust met screens, dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, een open keuken en afgewerkt met een fraaie PVC visgraatvloer uiteraard met vloerverwarming.
- De ruim opgezette en moderne design keuken met groot kookeiland en barretje is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en vriezer.
- Een mooie maat werk-/kantoorruimte aan de voorzijde van de woning met directe toegang tot de ontvangsthall.
- Praktische doorloop naar achterzijde van de woning met grote bergkast voor de wasapparatuur en de unit van de warmtepomp.
- Hobby,-/praktijkruimte met een eigen douche en direct naast deze ruimte een het tweede toilet op de begane grond.
- Mooie multifunctionele ruimte op begane grond van ca. 36 m2 waarvan momenteel 11 m2 gebruikt wordt als berging. Ook deze ruimte is vanzelfsprekend geheel geïsoleerd, uitgerust met vloerverwarming, heeft de mogelijkheid tot plaatsen van een extra keuken en biedt toegang tot de achtertuin. In combinatie met de naastgelegen douche en het tweede toilet biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, waarbij alle benodigde voorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast kan de ruimte, afhankelijk van de persoonlijke situatie en geldende regelgeving, mogelijkheden bieden voor gebruik ten behoeve van mantelzorg.
- Eerste verdieping is verdeeld in drie riante slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een walk-in closet gedeelte.
- De moderne en complete badkamer is werkelijk een plaatje en is uitgerust met een vrijstaand ligbad, grote inloopdouche, badmeubel met twee waskommen en een toilet.
- Een volwaardige tweede verdieping met twee goede slaapkamers onder de hoge kap en in het midden een technische bergruimte met o.a. opstelling WTW-systeem.
- Fraai aangelegde en een goede maat achtertuin met meerdere terrassen, groen en een achterom.
- Dit super energiezuinige woonhuis is o.a. uitgerust met 22 zonnepanelen, vloerverwarming met koelfunctie, een (lucht) warmtepomp, airco en een energielabel A+++.

Het betreft hier een geweldig gezinshuis, in het absolute top segment van deze populaire woonwijk, met een zéér hoogwaardig afwerkingsniveau, een goede indeling, lekker veel ruimte en ook nog eens gelegen op een gunstige locatie in de wijk.

Ben jij ook zo enthousiast geworden van deze droomwoning? Maak bij serieuze interesse een afspraak voor bezichtiging via ons kantoor!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.295.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	959 m ³
Perceel oppervlakte	403 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	259 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2022
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint 126 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	A+++
Verwarming	Vloerverwarming geheel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Warmwater	Warmtepomp lucht

Locatie

Blauwbleuren 22
5251 RZ VLIJMEN



Foto's



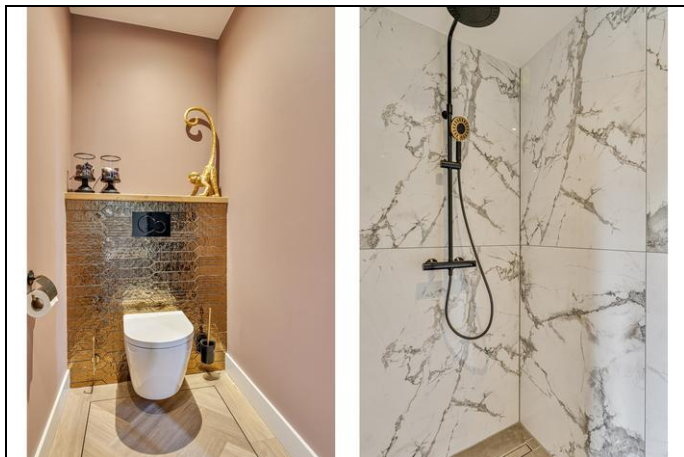
Foto's



Foto's



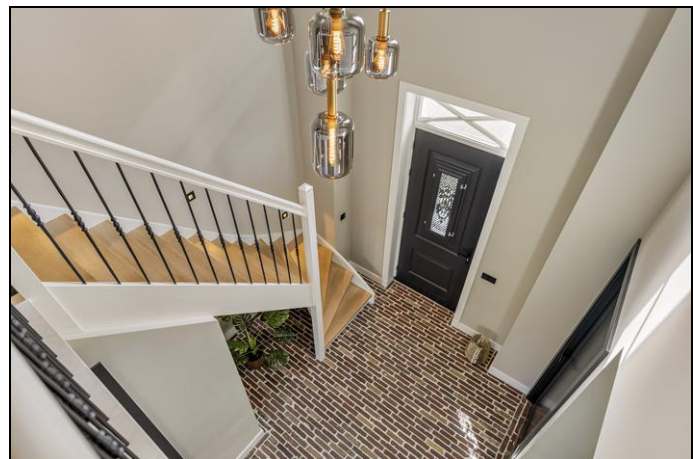
Foto's



Foto's



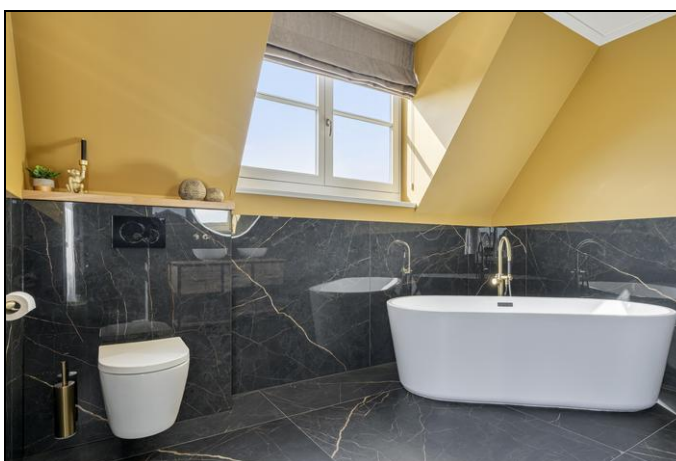
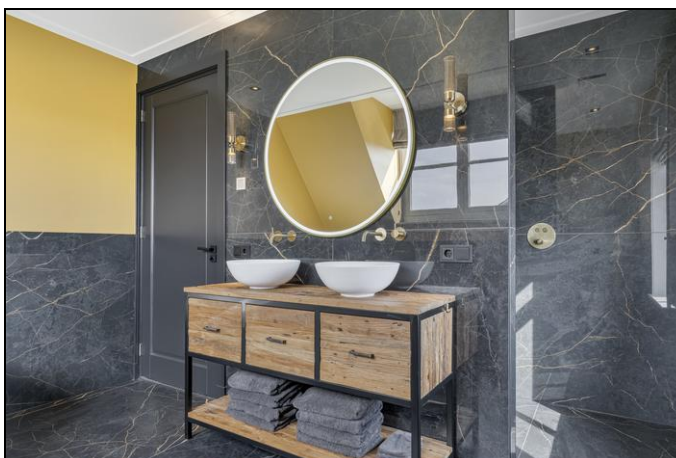
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

