



## **IRENELAAN 21**

### **VLIJMEN**

VRAAGPRIJS € 339.000 K.K.

“ Uitgebouwde hoekwoning met moderne keuken, 3 slaapkamers, heerlijke tuin en eigen garage. ”



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1960

 INHOUD  
365 M<sup>3</sup>

 WOONOPPERVLAKTE  
98 M<sup>2</sup>

 PERCEELOPPERVLAKTE  
186 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
A

 WOONLAGEN  
3





## OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE UITGEBOUWDE HOEKWONING MET MODERNE KEUKEN, 3 SLAAPKAMERS EN EEN EIGEN GARAGE ÉN EIGEN BERGING

Woonoppervlak: 98m<sup>2</sup>  
Inhoud: 365m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak: 186m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1960

### LOCATIE:

De Irenelaan is een heerlijke straat om in te wonen. Vlijmen is bovendien ook een ideale woonplaats voor mensen die bijvoorbeeld in 's-Hertogenbosch werken. Je hebt namelijk de A59 en de A2 die vlakbij liggen. Dit maakt het dorp Vlijmen zeer centraal gelegen. Ook de bushalte is op loopafstand en de reis naar centraal station Den Bosch is ongeveer 10 minuten.

Het dorp zelf is overigens van alle gemakken voorzien. In het centrum van Vlijmen vind je diverse supermarkten, zoals een Jumbo, een Aldi en een Albert Heijn. In de nabijheid zijn er basisscholen en kinderopvang. Diverse winkels en horeca zijn te vinden op het Plein van Vlijmen. Ga je graag naar het strand? Ook dat is mogelijk, op fietsafstand van Vlijmen, bij recreatie park het Engerlermeer. Kortom, Vlijmen is van alle gemakken voorzien!

### ALGEMEEN:

Deze leuke woning is op de begane grond aan de achterzijde vergroot met een aanbouw. Hierdoor is naast de woonkamer een aparte eethoek ontstaan, een ruime keuken én een goede bijkeuken. In 2024 zijn er 8 zonnepanelen op het dak geplaatst. In 2023 is er een airco aangebracht in de woonkamer. De keuken is in 2020 vernieuwd en de CV ketel is in 2022 nog vervangen. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas (HR++) in kunststof kozijnen.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
27 m<sup>2</sup>



# INDELING

## Begane grond

Je komt binnen in een sfeervolle entree. Hier is de meterkast en de trapopgang naar boven te vinden. Een raam in de zijgevel geeft hier een prettige lichtinval.

De woonkamer is verdeeld in een heerlijke living aan de voorzijde. Hier kun je een fijne bank kwijt en kijk je door het grote raam aan de voorzijde over de voortuin en de straat uit. De eethoek kun je in een ander deel kwijt. Er is plek voor een heerlijk riante eettafel doordat de keuken ooit in een aanbouw is geplaatst.

Deze keuken is compleet vernieuwd in 2020 en is onder meer voorzien van een koelkast, een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een combi magnetron.

Meteen achter de keuken is er een praktische bijkeuken gemaakt. Hier is tevens de toiletruimte te vinden, is er ruimte voor de wasapparatuur en is de CV-ketel gemonteerd (Intergas HR combi, 2022).

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

Via een vaste trap kom je boven op de overloop van de eerste verdieping.

Er zijn hier 3 slaapkamers te vinden, allen van een prima formaat. 2 slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning, de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel. Er is bovendien een raam in de badkamer voor licht en lucht (ventilatie).

## Zolder

De bergzolder is bereikbaar via een Vlizotrap vanaf de overloop. Er is hier voldoende plek om spullen op te bergen.

## Buiten

De achtertuin is aan de achtergevel voorzien van een veranda. Het is hier heerlijk vertoeven in de zomer en deze veranda verlengd bovendien het seizoen nog eens. Achterin de tuin is er een ruime stenen berging, alsmede een stenen garage te vinden.

## BIJZONDERHEDEN:

- Hoekwoning met eigen garage én berging
- Energielabel A
- Uitgebouwd op de begane grond aan tuinzijde
- Moderne keuken, recent geplaatst (2020)
- Leuke achtertuin met veranda én achterom
- Gelegen nabij winkels en andere dagelijkse voorzieningen



















































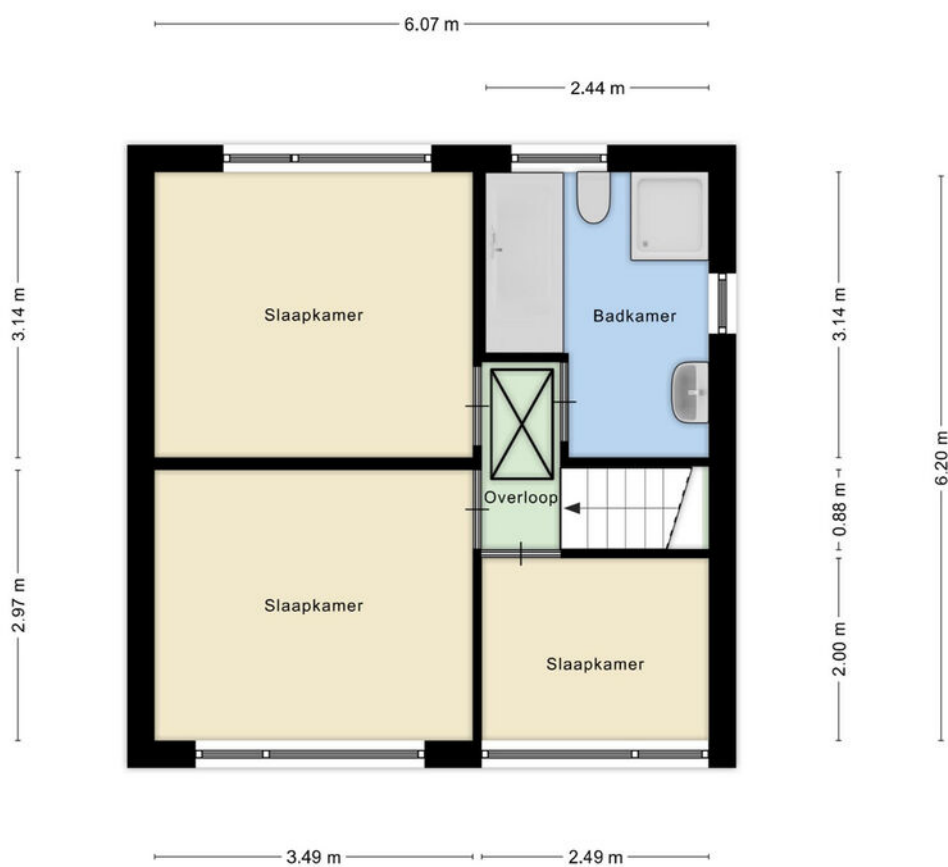
# PLATTEGROND



## BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

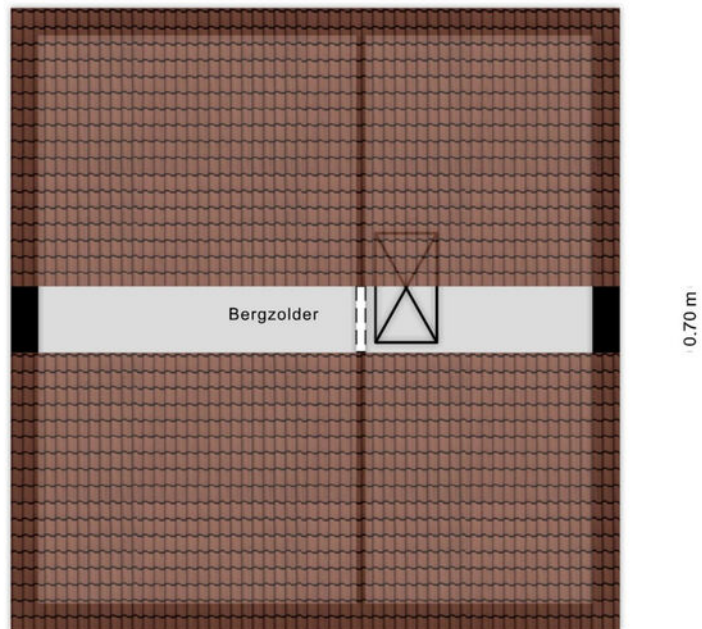


## EERSTE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



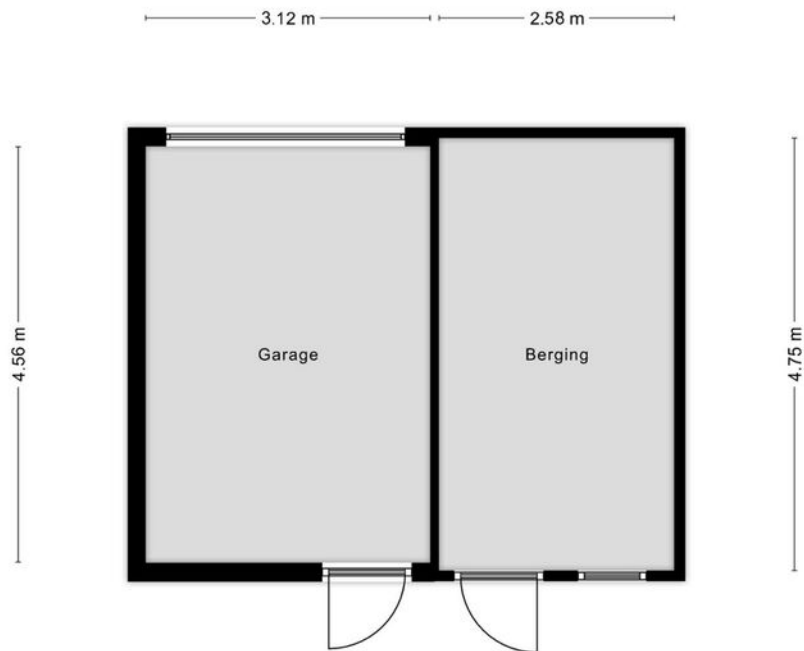
# PLATTEGROND



## TWEEDE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

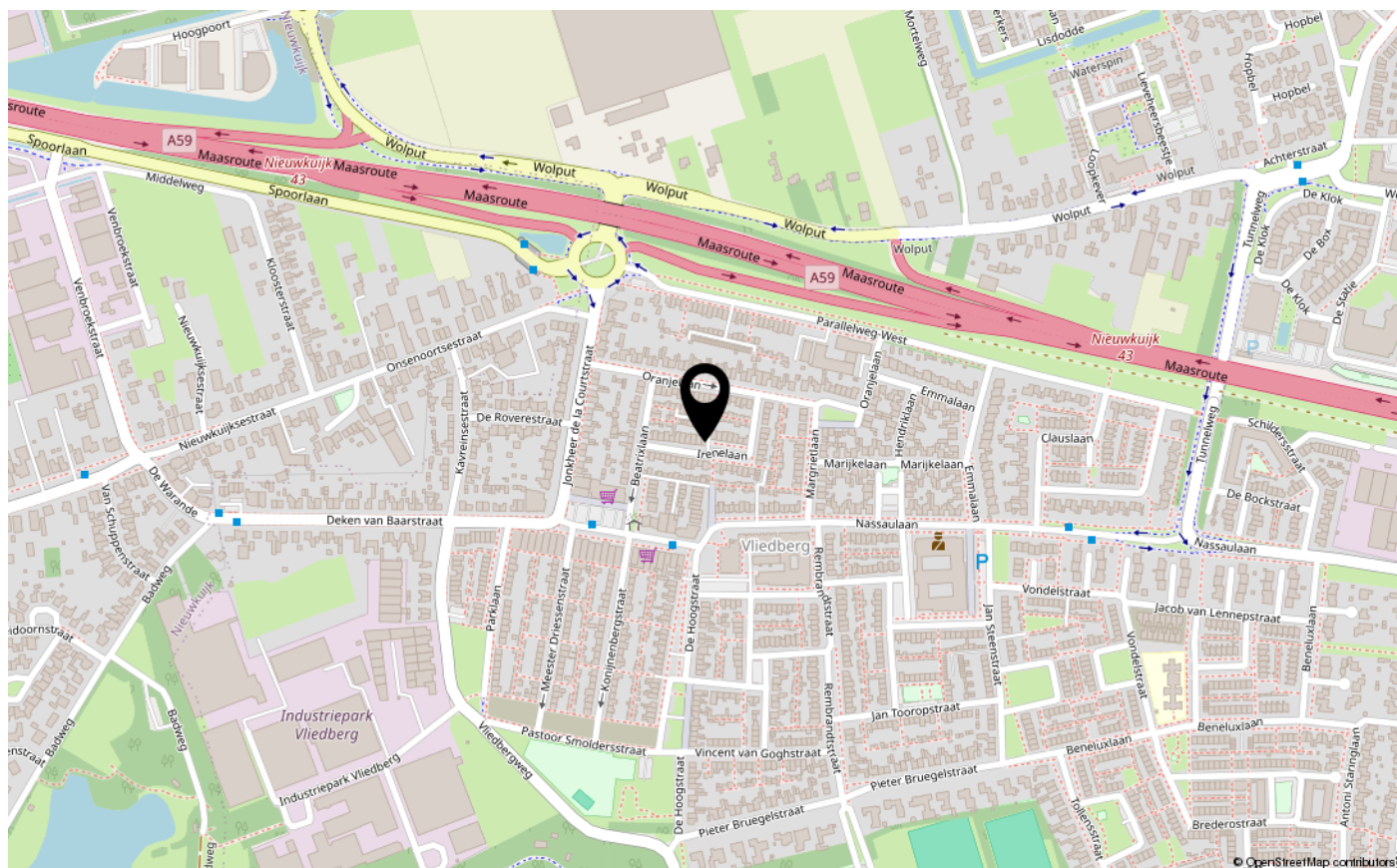
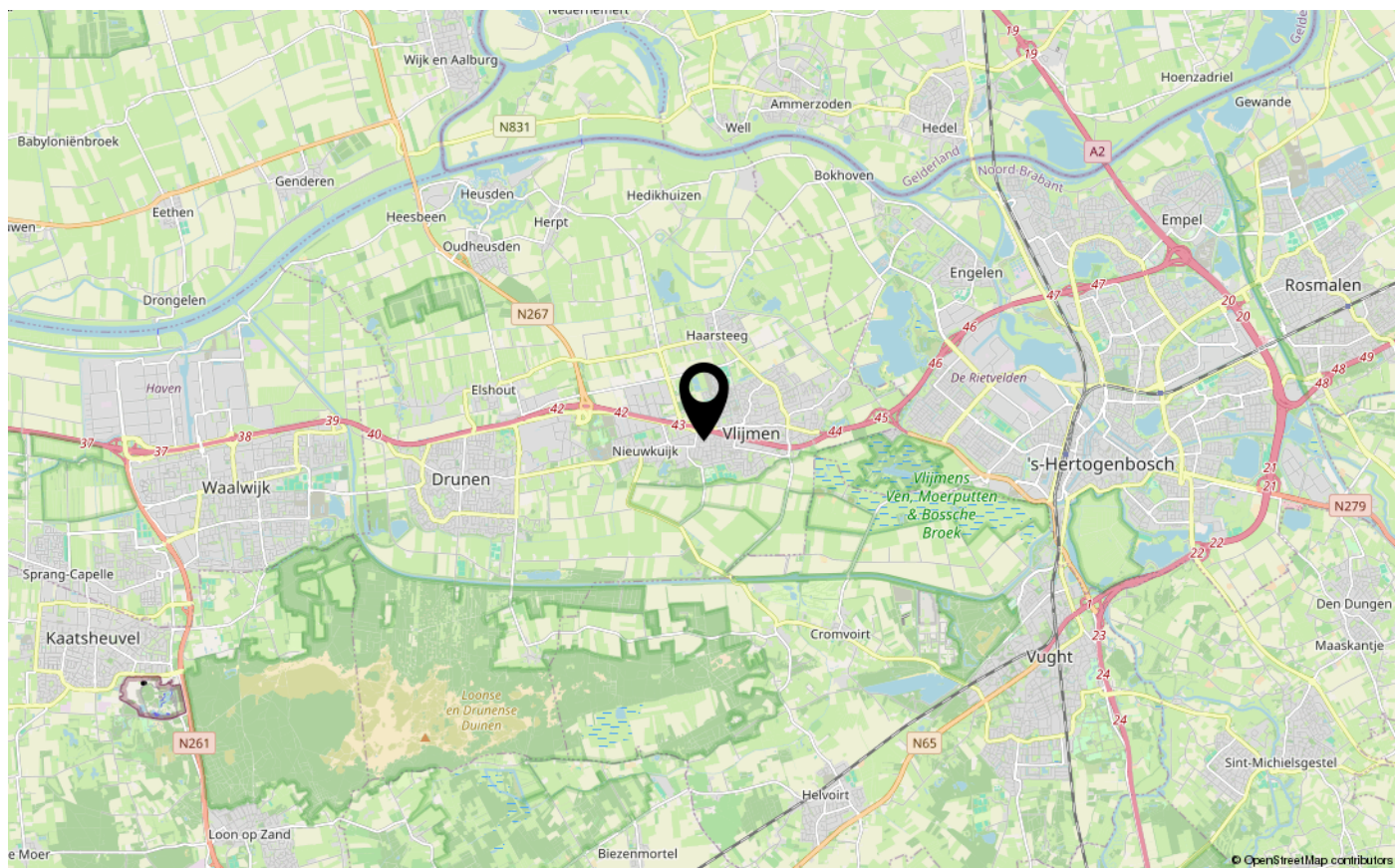


## Garage

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# LOCATIE OP DE KAART




# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Irenelaan 21



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vlijmen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5297</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen      X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- TV meubel      X

- Alle overige kasten      X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails      X

- gordijnen      X

- jaloezieën      X

- (losse) horren/rolhorren      X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking      X

- laminaat      X

- plavuizen      X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)      X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat      X

- afzuigkap      X

- oven      X

- combi-oven/combimagnetron      X

- koelkast      X

- koel-vriescombinatie      X

- vaatwasser      X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet      X

- toiletborstel(houder)      X

- fontein      X

Badkamer met de volgende toebehoren

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset	X		



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

<https://webpace.yisual.com/irenelaan21>



Irenelaan 21, Vlijmen





**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | [info@kom-wonen.nl](mailto:info@kom-wonen.nl) | [www.kom-wonen.nl](http://www.kom-wonen.nl)

