



Vraagprijs € 769.000 K.K.

De Akker 49

Vlijmen

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Uniek object hartje Vlijmen! Prachtige en luxe afgewerkte vrijstaande woning met inpandige winkel (bedrijvigheid) op een perfecte locatie in het centrum.

Woonoppervlakte	170m²
Perceeloppervlakte	521m²
Inhoud	1300m³
Bouwjaar	1917
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	F
Isolatievormen	dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Uniek object hartje Vlijmen! Prachtige en luxe afgewerkte vrijstaande woning met in pandige winkel (bedrijvigheid) op een perfecte locatie in het centrum. Uniek in zijn soort en zonder enig vergelijkbaar aanbod in de buurt is dit uw kans. De woning is verbazingwekkend en de afwerking optimaal! Gelegen in het centrum met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Kortom: veel mogelijkheden op een top locatie!

Let op: de winkel/ werkruimte kunt u eenvoudig bij de woning betrekken (hierdoor zal de woonoppervlak 185 m² groter kunnen worden) of gebruiken als kantoor aan huis. Indien u interesse heeft voor een (kleinschalig) winkel/ werkruimte, adviseren wij om bij uw notaris na te gaan wat dit met uw overdrachtsbelasting doet, dit zal ook afhankelijk zijn van de grootte van de winkel/ bedrijvigheid.

Begane grond, winkelruimte en werkruimte/magazijn:

Aan de voorzijde de entree/ winkelruimte, ruime werkplaats, extra magazijn met CV-opstelling (type Nefit, bouwjaar 2008), in pandige garage met openslaande deuren naar de achtertuin, vanuit de winkel de woning bereikbaar middels een portaal, ruime gemoderniseerde woonkeuken (v.v. vloerverwarming) met een mooie landelijke keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur en openslaande tuindeuren, gezellige woonkamer met sfeervolle schouw, bijkeuken met loopdeur naar de achtertuin, toilet, vanuit de bijkeuken is de zolder middels een vaste trap bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers, moderne badkamer voorzien van een wastafelmeubel, ruime inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde het dakterras bereikbaar.

Winkelruimte/ werkplaats en magazijn:

Bereikbaar vanaf de straat, fijne lichte ruimte met een doorloop naar de werkplaats (v.v. koud en warm water). Veel ruimte en veel mogelijkheden voor verschillende doeleinden.

Tuin:

Aan de voorzijde een ruime oprit voor meerdere auto's met toegangspoort naar de achtertuin. De tuin is gelegen op het zuidwesten en sfeervol ingericht met fijne overkapping, terras, sierbestrating en prachtige plantenborders. Tegen de zijgevel is een ideale tuinkamer/ berging gecreëerd en achterop het perceel staat de robuuste overkapping waar men heerlijk kunt vertoeven. Achter de woning een mooie en handige garage (v.v. vloerverwarming) met openslaande deuren voorzien van gas, water, licht en dakisolatie.

Omgeving:

Gelegen in het centrum van Vlijmen, met diverse winkels en voorzieningen op loopafstand.

Buitenzijde





Sfeervolle tuin..



Woonkeuken





Voordelen

- Hartje Vlijmen
- Winkelruimte, werkruimte en magazijn
- Garage
- Mooie woonkeuken





Begane grond



Bergzolder





1e verdieping





Prachtige plaatjes..





Winkelruimte



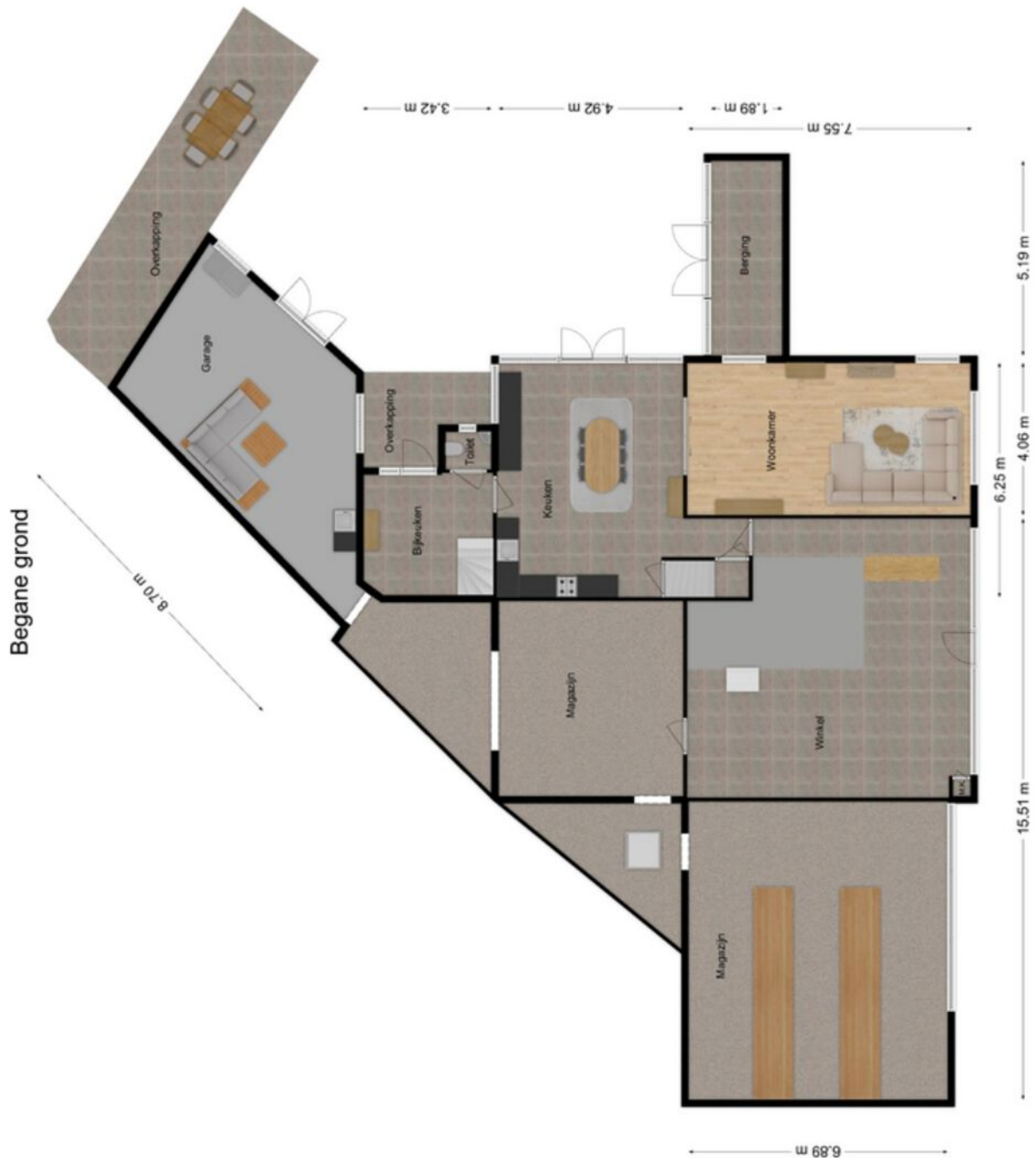
Garage



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van hout. De woning is voorzien van dubbele beglazing en deels voorzien van vloerverwarming.
- De constructie van de winkelruimte bestaat uit eveneens een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en dubbelglas.
- Het energielabel betreft klasse F. Oplevering geschiedt in overleg. Bouwjaar van de woning is 1917.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.

Plattegrond



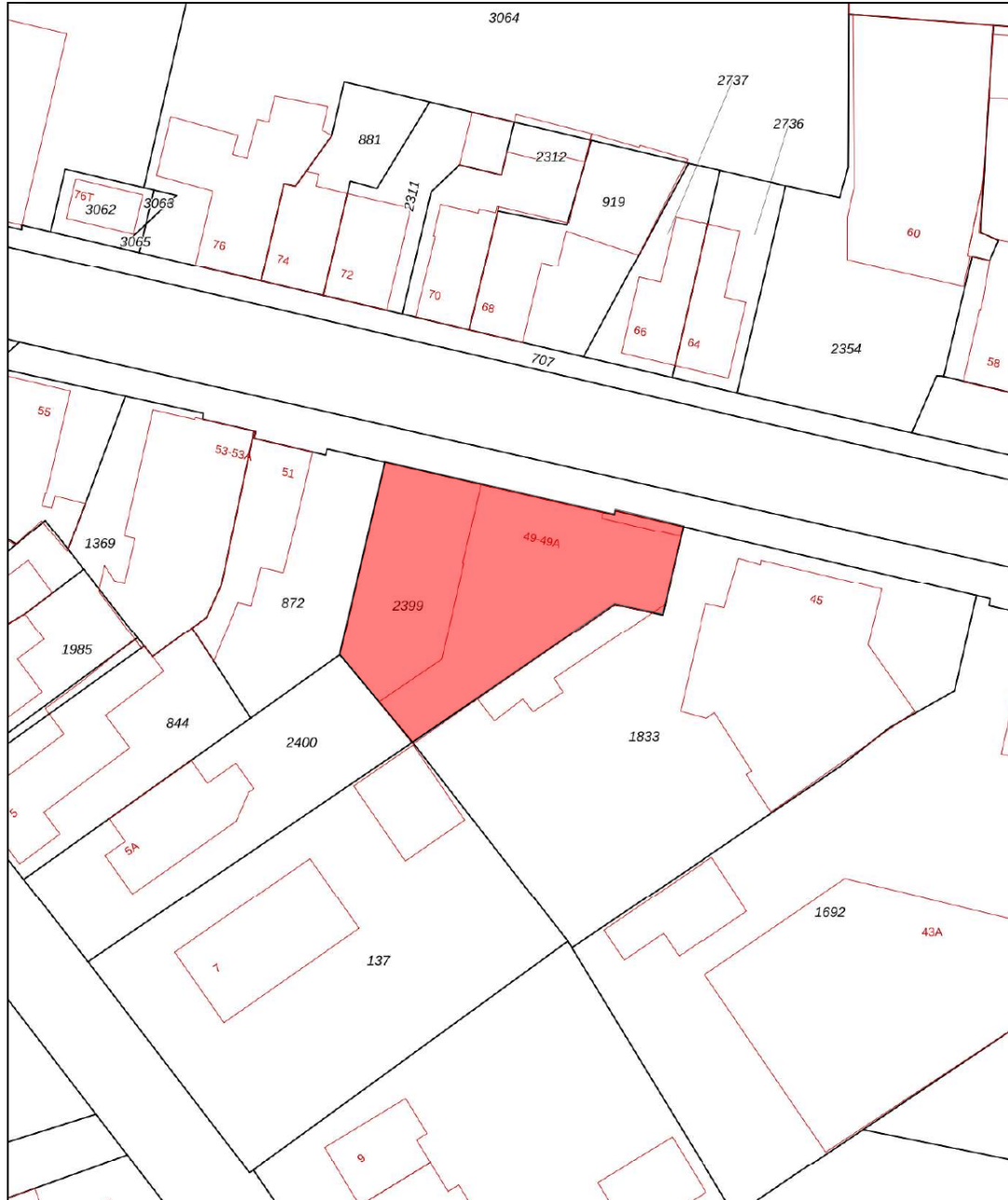
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vlijmen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2399</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

De Akker 49

5251CA Vlijmen

BAG-ID: 0797010000012315

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label F

Registratienummer 857085750
Datum van registratie 30-09-2019
Geldig tot 30-09-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek dak vloer	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Charity Bolman
Examennummer 42136800
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting bij winkel	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast aan gevel	X		
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen	X		
Vliegenhorren		X	
Beveiligingscamera's	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			
Vitrages			X
Jaloezieën/lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum (kelder / zolder / opslag)	X		
Parketvloer/laminaat (boven)	X		
PVC huiskamer / winkel	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Opbouwverlichting			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage (keuken garage)	X		
Vast bureau (vide)	X		
Spiegelwanden (deur winkel)	X		
Balie winkel	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (borstel + toiletrolhouder)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	X		

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



de nieuwste huizen  