

# 10+ MAKELAARS



VIJVERWEG 1 177, SCHIJNDEL





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 195 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 53 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 537 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2006

Vraagprijs € 169.550,-

- ✓ ruim perceel
- ✓ 2 slaapkamers
- ✓ 2024 volledig gemoderniseerd,

# een gemoderniseerde chalet aan het water

Op een van de mooiste locaties van recreatiepark 'De Molenheide' staat deze recent volledig gemoderniseerde chalet. Vanuit de woonkamer en vanaf het terras kijk je vrij uit over de vijver en met een perceelgrootte van maar liefst 537m<sup>2</sup> heb je ook nog eens de beschikking over een riante tuin. Het geheel ligt op eigen grond (geen erfpacht of huur).

Resort de Molenheide is centraal gelegen in Noord-Brabant. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de auto in een kwartier te bereiken. In de omgeving tref je diverse natuurgebieden, oude landgoederen, kloosters en kastelen. Heerlijk om te wandelen. Ook zijn er diverse sportmogelijkheden in de nabijheid zoals zwemmen, golf, vissen en hippische sport.

Schijndel heeft een gezellig centrum met diverse horeca gelegenheden en ieder jaar wordt hier het beroemde Paaspop festival georganiseerd.

De chalet is in 2024 volledig gemoderniseerd, met twee slaapkamers, een riante woonkamer en een complete keuken en badkamer is de chalet klaar om direct in gebruik te nemen of te verhuren.

Het park is afgesloten met een slagboom waardoor het erg rustig is. Het perceel is afgezet met een hekwerk en er is plaats om bij je chalet één of twee auto's te plaatsen.







## Indeling

Je komt binnen in de hal welke toegang geeft tot de woonkamer, een slaapkamer en de badkamer. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. De grote ramen en de schuifpui zorgen tevens voor een geweldig vrij uitzicht over je eigen terras en de vijver. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, op de vloer ligt een nette laminaatvloer en in het plafond zijn inbouwspots geplaatst. De airconditioning zorgt ervoor dat het hier in de zomer heerlijk koel blijft. De open keuken beschikt over een L-vormig keukenblok met voldoende opbergruimte en is uitgerust met een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-magnetron, een koelkast en een vaatwasser. Tegenover het keukenblok bevindt zich nog een vaste kast voor extra bergruimte.















## Slaapkamers en badkamer

Het chalet beschikt over twee slaapkamers welke beide groot genoeg zijn om een tweepersoons bed te plaatsen. De tweede slaapkamer ligt achter de keuken, deze is uitgerust met een vaste kast met schuifdeuren.

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer.

De badkamer is lekker ruim. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond, je treft hier een douchecabine, een wastafel met een wastafelmeubel en een toilet.













## Buiten

Grenzend aan de woonkamer ligt een ruim terras waar je heerlijk kan zitten met veel privacy. Je kijkt hier uit over de vijver. Aan de zijkant van het chalet ligt een riante tuin met een gazon. Ook is er een eigen oprit waar je meerdere auto's kan plaatsen en er is een berging.

















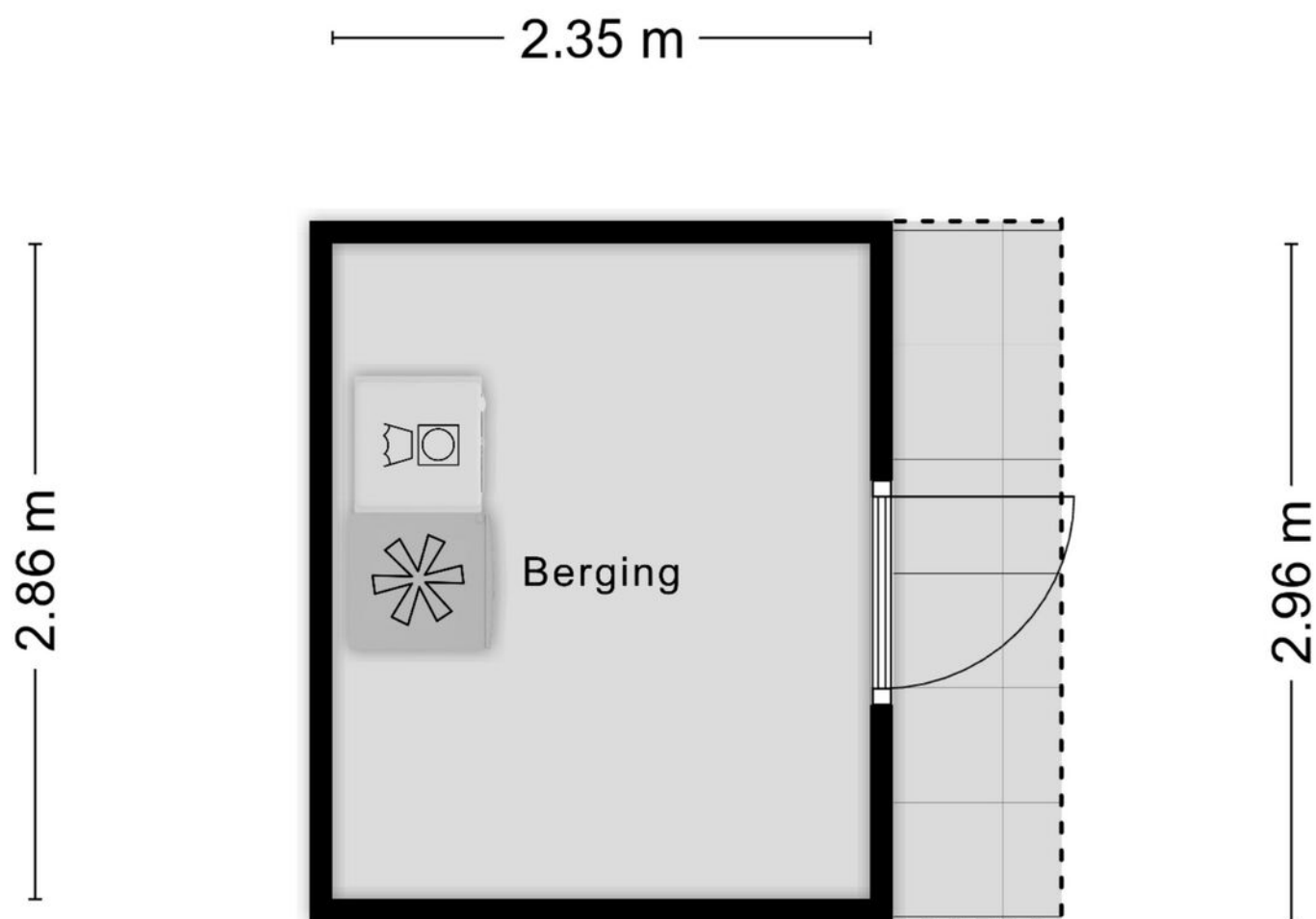
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 10



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schijndel

A

6201

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

10+ MAKELAARS



---

## Lijst van zaken

|                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                             |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                | X             |          |              |
|                                                       |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |               |          |              |
| - gordijnrails                                        | X             |          |              |
| - gordijnen                                           | X             |          |              |
| - vitrages                                            | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                        | X             |          |              |
|                                                       |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                              |               |          |              |
| - laminaat                                            | X             |          |              |
|                                                       |               |          |              |
| Overig, te weten                                      |               |          |              |
| - Bankstel, Vloerkleed, Salontafel, Eethoek + Stoelen | X             |          |              |
| - Schilderijen                                        |               | X        |              |
| - bed en nachtkastjes                                 |               | X        |              |
|                                                       |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                          | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                   |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                           | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                           | X             |          |              |
| - koelkast                                            | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                                          | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                   |               | X        |              |
|                                                       |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                           |               |          |              |
| - Keukeninboedel + Waterkoker                         |               | X        |              |
|                                                       |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                        |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                     |               |          |              |
| - toilet                                              | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |









# Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 20 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 18 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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.



# 10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A  
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70  
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL  
10PLUSMAKELAARS.NL

