

(t)HUIS

Irenelaan 28

Vlijmen



**Verrassend ruime gezinswoning gelegen
in een kindvriendelijke wijk!**



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 VN 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Irenelaan 28, Vlijmen

Op een rustige woonlocatie in Vlijmen staat deze verrassend ruime en sfeervolle tussenwoning met drie slaapkamers, een praktische bergzolder en een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met overkapping. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en beschikt over een lichte woonkamer met karakteristieke houtkachel, een royale overkapping, 11 zonnepanelen en energielabel C. Een ideale gezinswoning waar comfort, sfeer en buitenleven perfect samenkomen.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden tussenwoning
- Woonoppervlakte circa 84 m²
- Drie slaapkamers en praktische bergzolder
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met overkapping
- 11 zonnepanelen
- Rustige en centrale woonlocatie

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 00*



Type

tussenwoning



Bouwjaar

1962



Woonoppervlakte

84 m²



Perceeloppervlakte

174 m²



Slaapkamers

3



Energielabel

C

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de gehele dag. De houtkachel, geplaatst in een fraaie schouw, creëert een warme en gezellige sfeer. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Daarnaast is de woonkamer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

"De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning!"

Aan de achterzijde sluiten de grote schuifpuien naadloos aan op de overkapping en tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

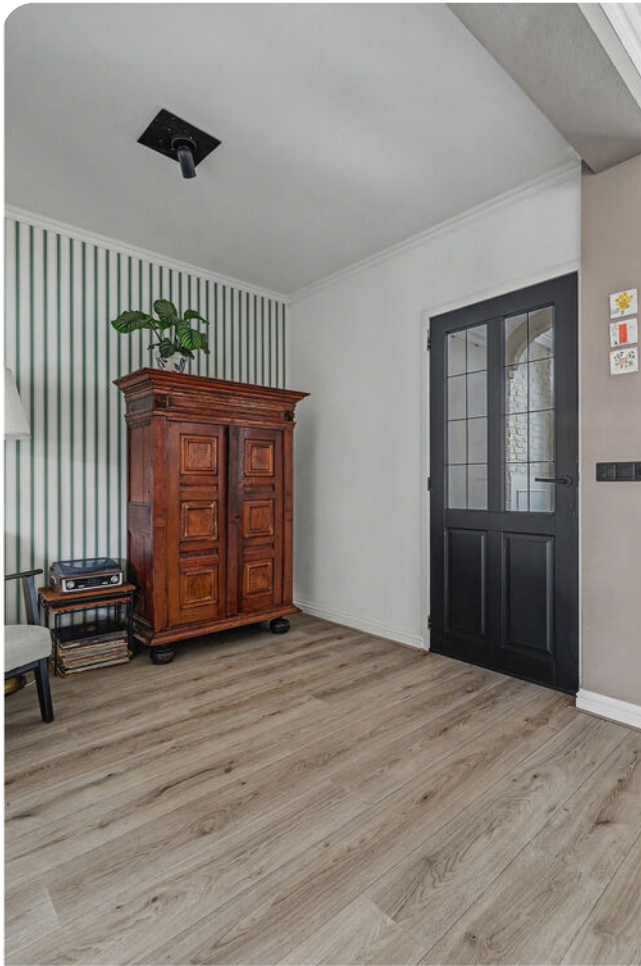
De halfopen keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk en bergruimte. De vaatwasser, koelkast, oven en afzuigkap zijn vernieuwd in 2024. Vanuit de keuken is eveneens directe toegang tot de tuin aanwezig.











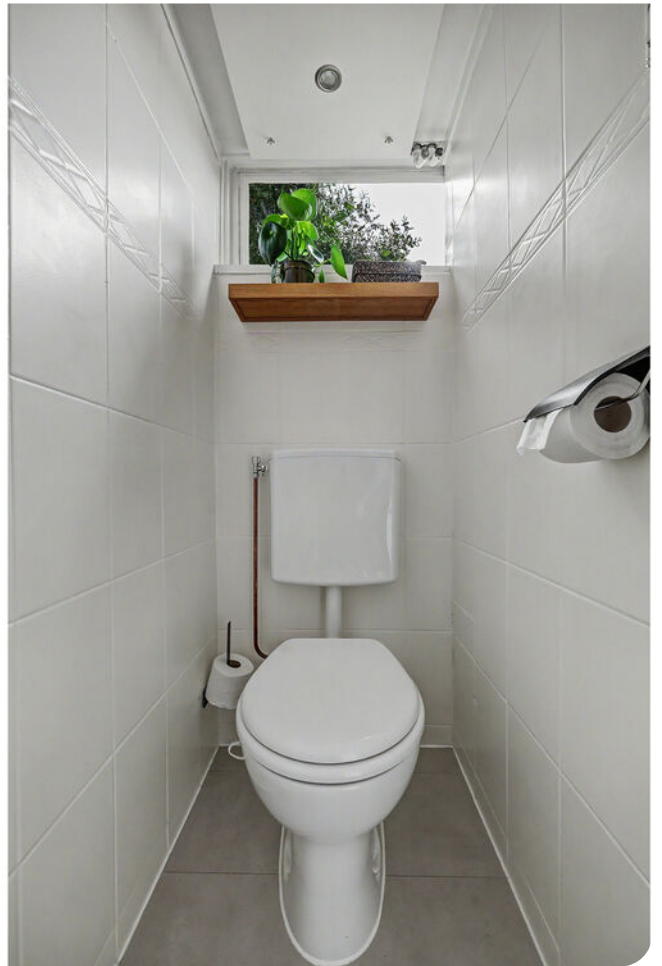






**De grote schuifpui sluiten naadloos
aan op de overkapping en tuin, waardoor
binnen en buiten op natuurlijke wijze in
elkaar overlopen!**







Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een derde slaapkamer, de badkamer en een praktische wasruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime hoofdslaapkamer en aan de achterzijde ligt een tweede volwaardige slaapkamer. De derde slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

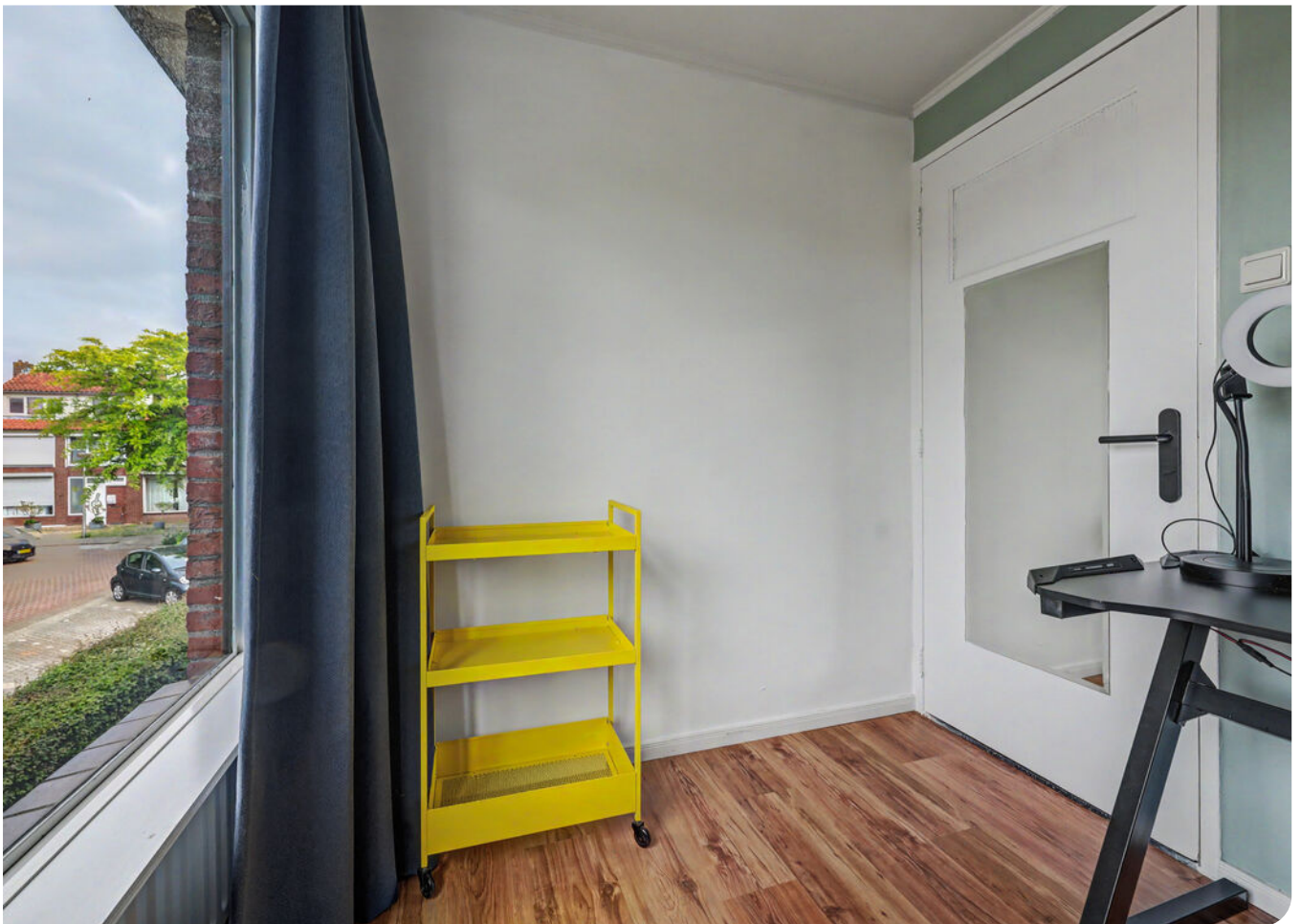
Een praktisch pluspunt is de separate wasruimte op deze verdieping. Hierdoor hoeft u niet met de was naar zolder en blijft de badkamer optimaal bruikbaar.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid en een wastafel.











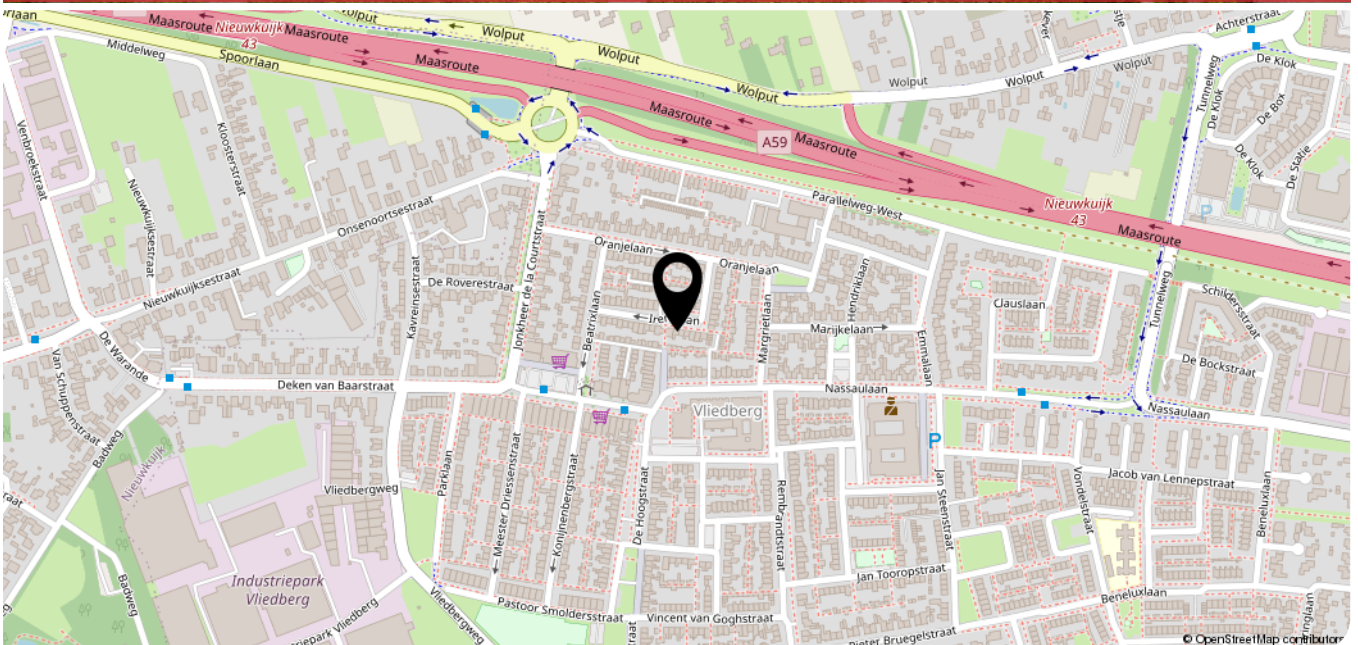
Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een royale houten overkapping die als volwaardige buitenkamer gebruikt kan worden. Hier zit u vrijwel het gehele jaar comfortabel beschut. Verder beschikt de tuin over meerdere terrassen, volwassen beplanting en volop privacy. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. Dankzij de royale diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden.



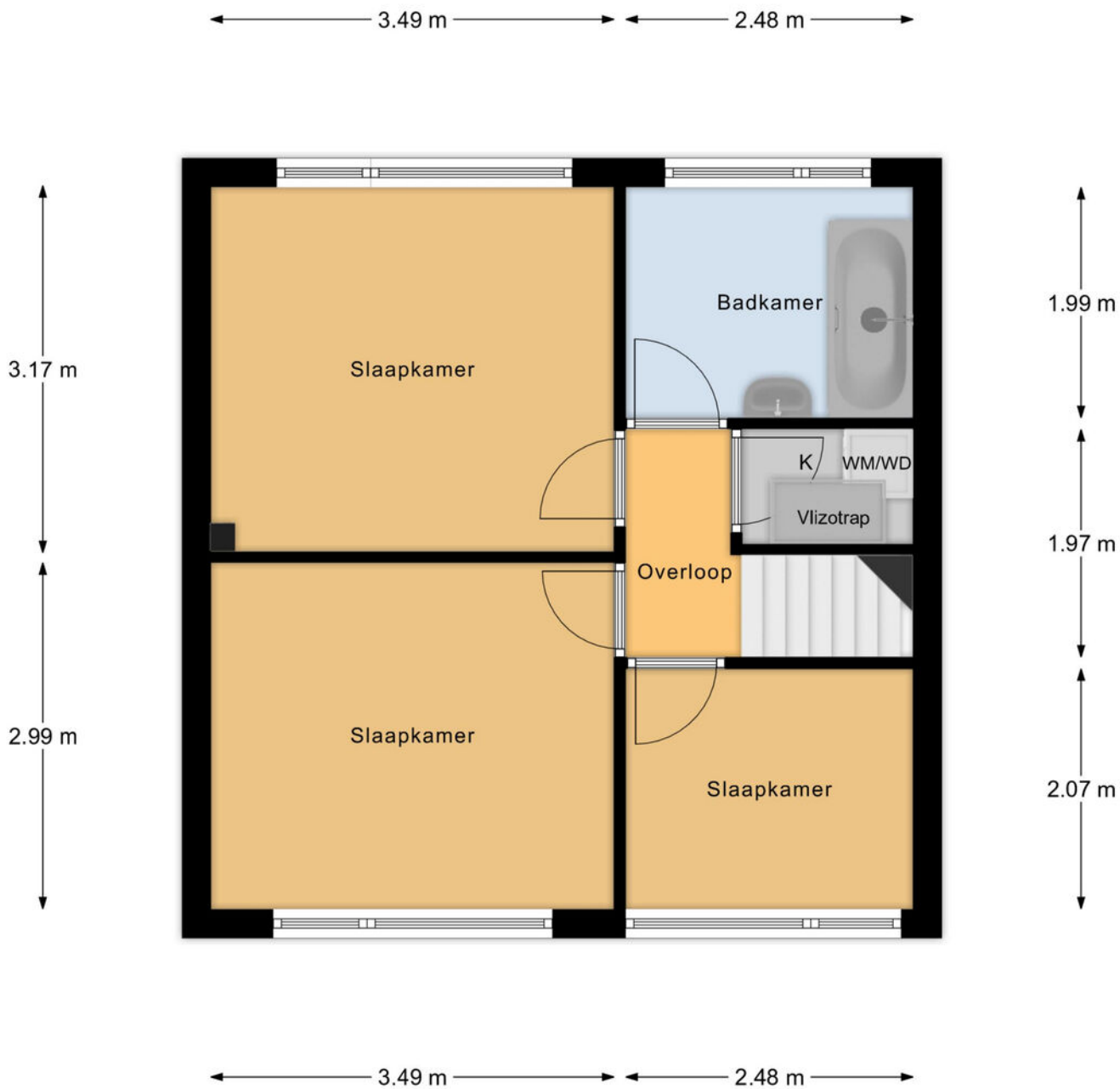






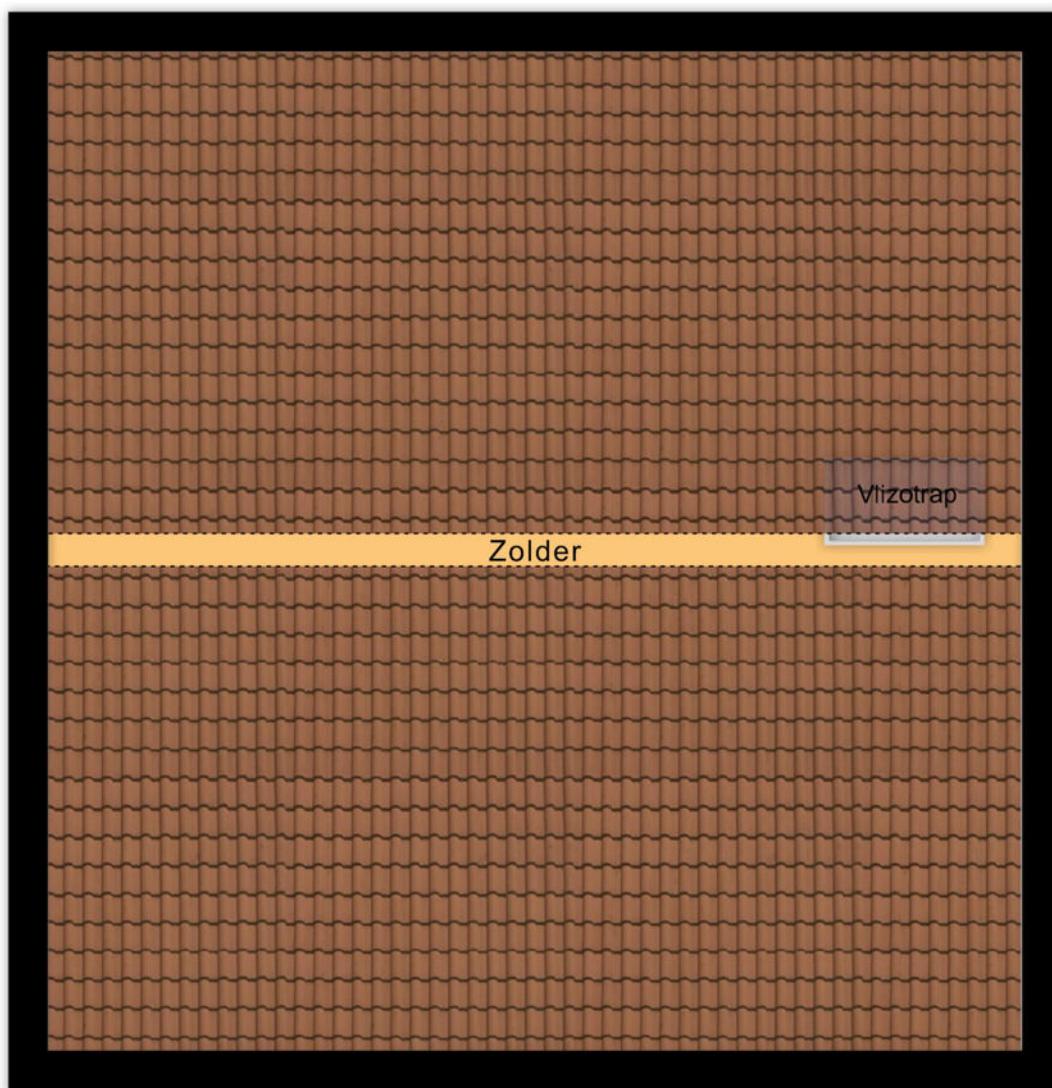


Begane Grond



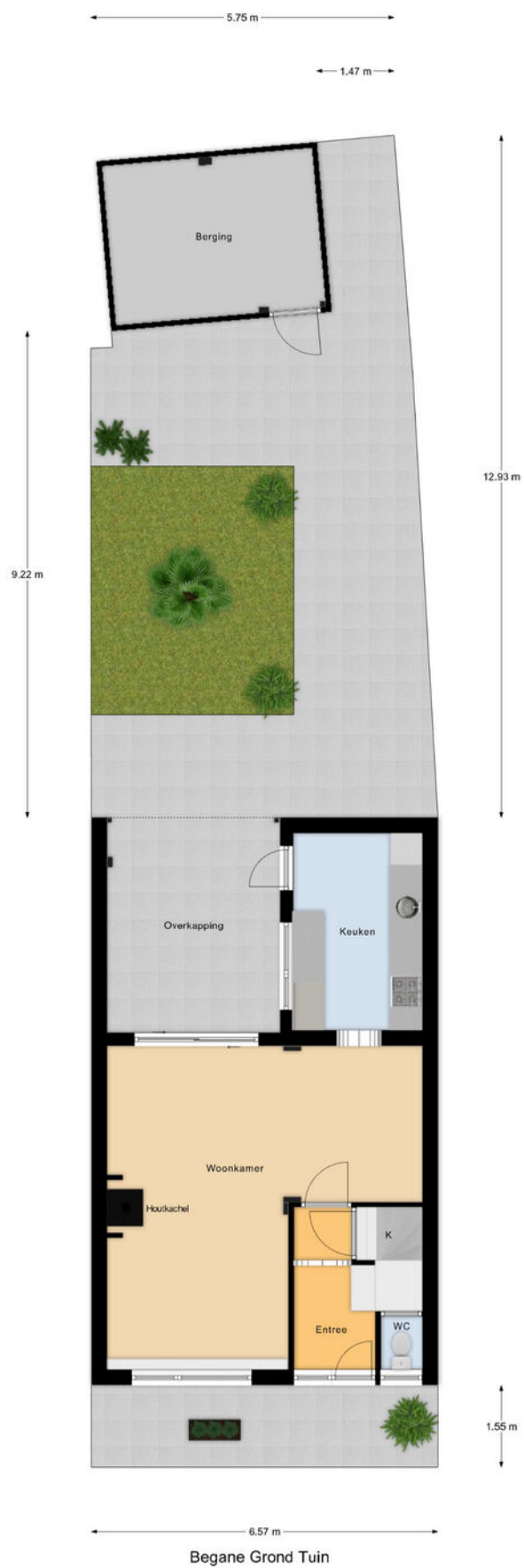
1e Verdieping

6.07 m

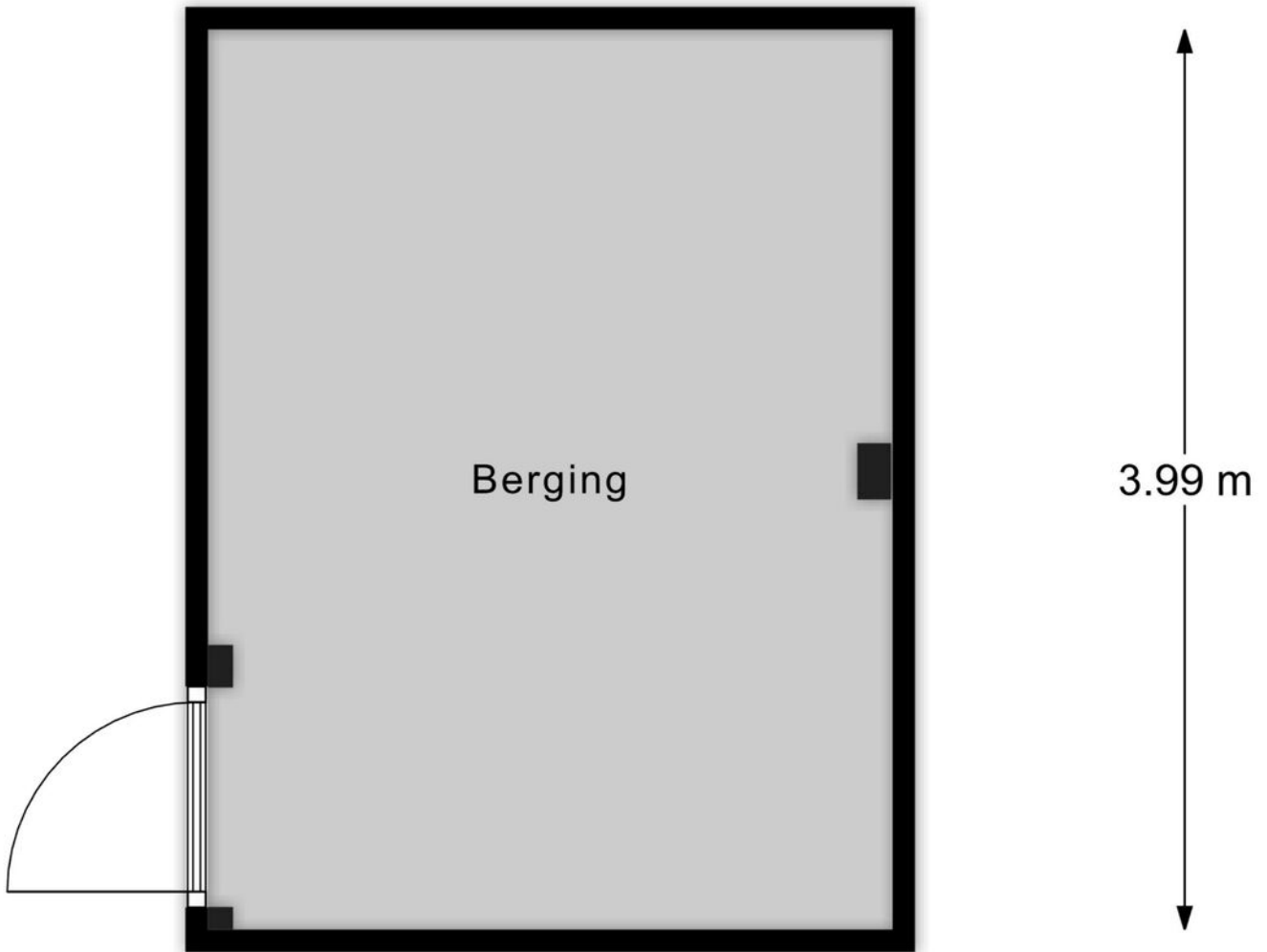


6.23 m

2e Verdieping



← 3.03 m →



Berging

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Luuc van Zeeland, Register Makelaar Taxateur

Gratis
WAARDE-
BEPALING

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is.
Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis
of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via drunen@amb-makelaars.nl of
telefonisch **0416 23 50 25**.



AMB DRUNEN
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB WAALWIJK

Grotestraat 208
Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Marijkestraat 9

5151 BR
5223 DN
5261 VN
5142 HX

0416 23 50 25
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 66 69 58

drunen@amb-makelaars.nl
info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Daphne Nieuwenhuizen
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 VN
5151 BR
5142 HX
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

