

(t)HUIS

Vlinderhof 23

Vlijmen



Instapklare twee-onder-een-kap woning met 4 slaapkamers en energielabel A++



AMB
makelaars

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

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 CJ 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

Vlinderhof 23, Vlijmen

Instapklare twee-onder-een-kap woning uit 2016 in het Geerpark gelegen te Vlijmen. Sporadisch verschijnt hier een royale twee-onder-een-kap woning op de markt. De charmante combinatie van wit en grijs tinten geven deze woning een moderne maar sfeervolle uitstraling. Een duurzame woning voorzien van 10 zonnepanelen en een warmtepomp heeft hierdoor het energielabel A++ gekregen.

Bijzonderheden:

- Open keuken met luxe inbouwapparatuur;
- 4 volwaardige slaapkamers;
- Recent vernieuwde en luxe badkamer op de tweede verdieping (2025);
- Fraai aangelegde buitenruimte;
- Aangebouwde garage;
- Verwarmde tuinkamer met glazen schuifpui;
- Royale oprit met plek voor meerdere (grote) voertuigen.

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 0416 - 235 025*



Type 2-onder-1-kapwoning



Bouwjaar
2016



Woonoppervlakte
158 m²



Perceeloppervlakte
320 m²



Slaapkamers
4



Energietabel
A++

Extra
Oplevering in overleg

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Bij binnenkomst wordt u meteen verrast door de opvallend ruime woonkamer, die middels stijlvolle stalen deuren vanuit de hal toegankelijk is. De hoogwaardige afwerking met een grijsgetinte tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds zorgt voor een frisse en moderne uitstraling op de gehele benedenverdieping. Dankzij de comfortabele vloerverwarming geniet u hier het hele jaar door van een behaaglijke temperatuur. De royale woonkamer biedt meer dan genoeg plek voor een grote, gezellige zithoek met ruime hoekbank en salontafels. Daarnaast is er volop ruimte voor een grote eettafel, perfect om met vrienden en familie samen te komen en te genieten van heerlijke diners of borrels.

De royale woonkamer biedt meer dan genoeg plek voor een grote, gezellige zithoek met ruime hoekbank en salontafels

De open keuken aan de voorzijde van de woning is prettig gesitueerd met een fijne uitkijk en veel natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen. De keuken is uitgerust met gloednieuwe, hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker kraan, Bora inductieplaat met geïntegreerde afzuiging, een Siemens combi-oven, Siemens oven en een vaatwasser. De ruime hal biedt tot slot toegang tot een modern apart toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.



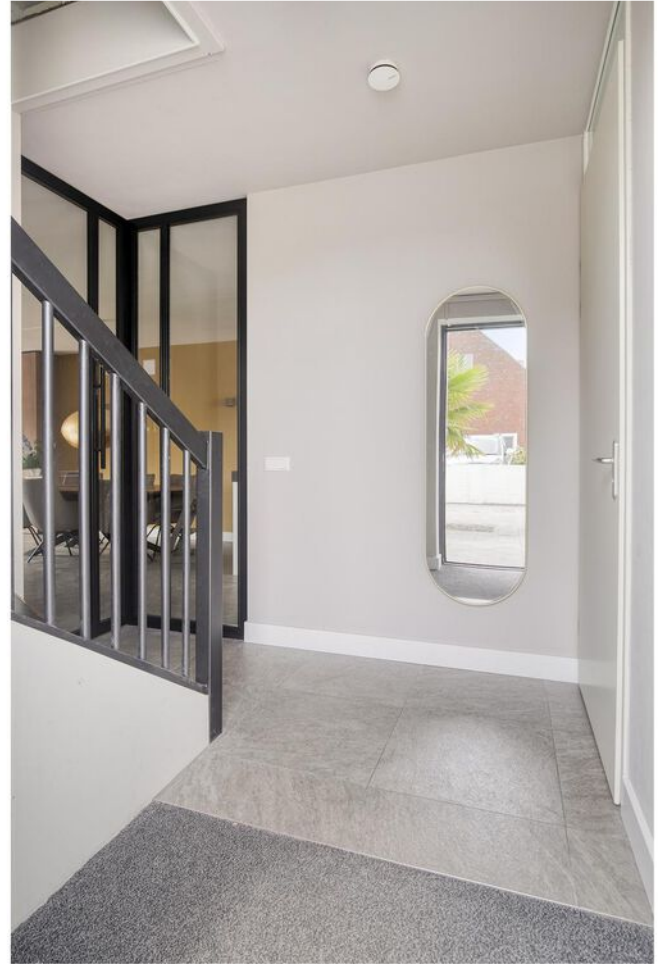














Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

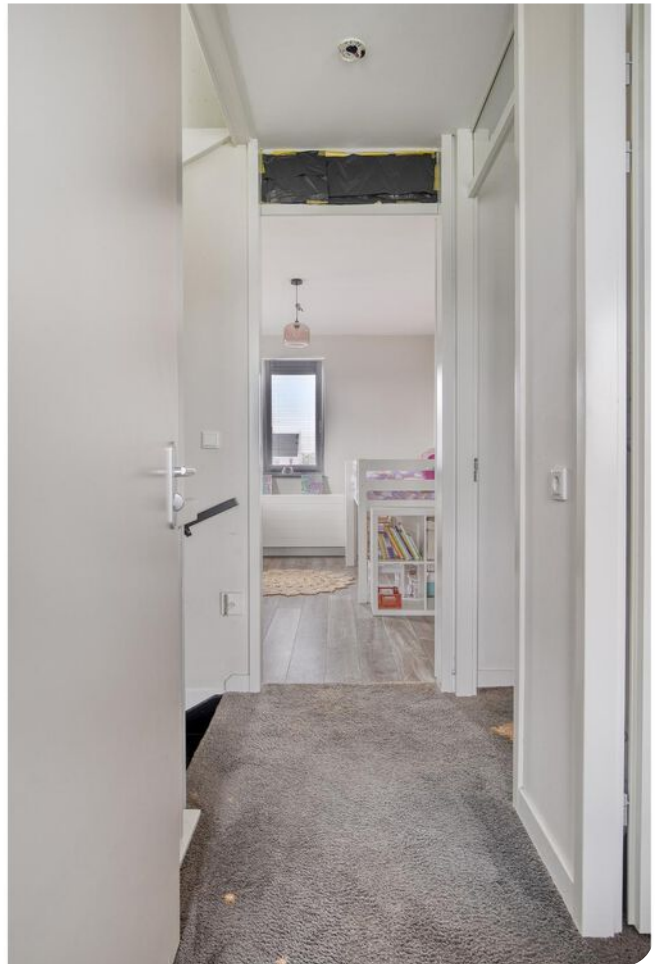


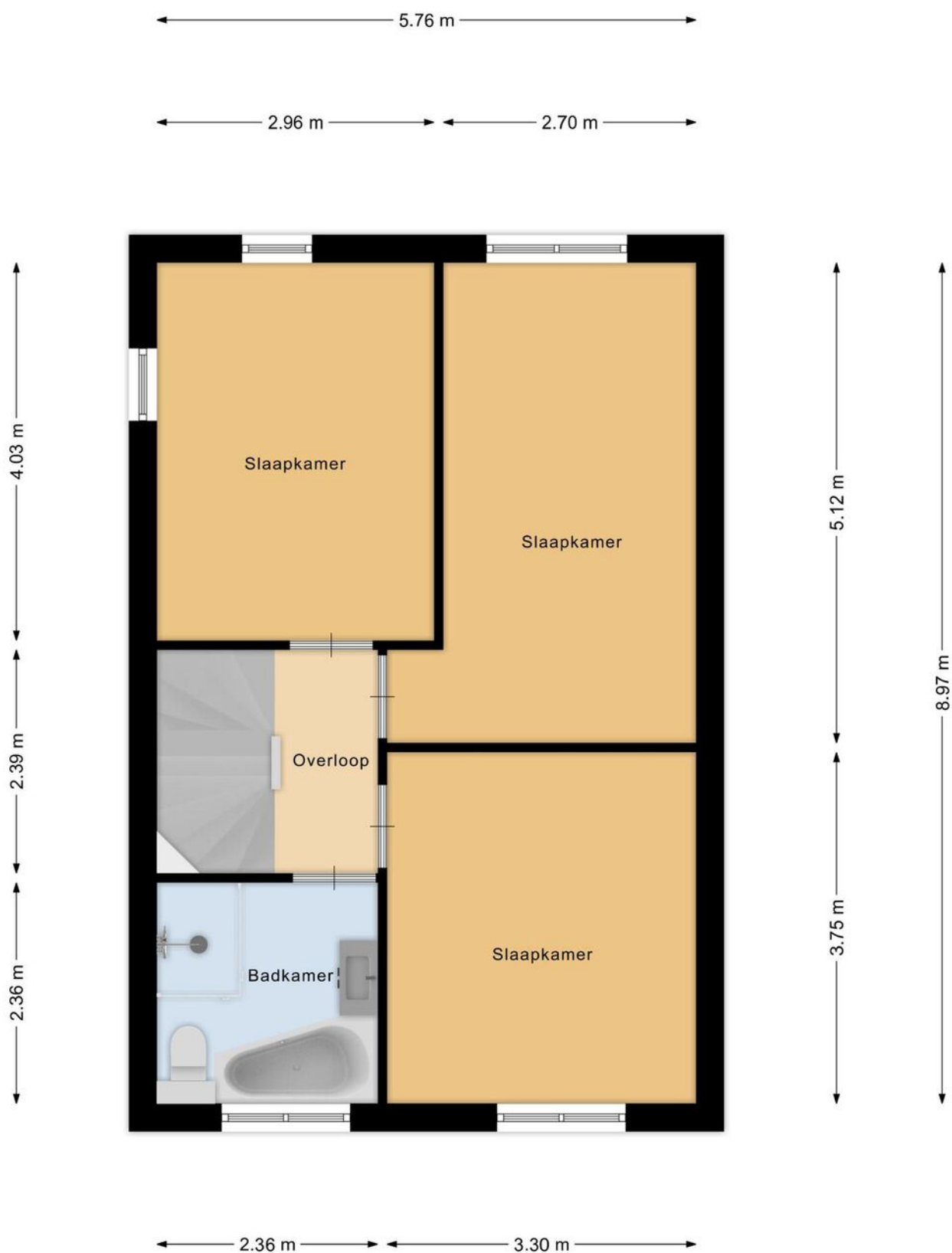
Via de vaste trap in de hal bereiken we de eerste verdieping, waar zich drie ruime en volwaardige slaapkamers en een luxe badkamer bevinden. De slaapkamers zijn met dezelfde hoogwaardige afwerking als de benedenverdieping afgewerkt, met een warme houtlook laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een frisse en stijlvolle uitstraling. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, nachtkastjes én een kledingkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn veelzijdig inzetbaar; ze zijn perfect als slaapkamers, maar kunnen ook gemakkelijk worden ingericht als werkkamer of kastenkamer. De ruime badkamer biedt de ideale combinatie voor optimaal comfort. Voorzien van een ligbad, een inloophdouche, een wastafel met meubel en een toilet. Bovendien is deze ruimte uitgerust met praktische mechanische afzuiging. De combinatie van grijsgetinte tegels en een witte kleurstelling geeft de badkamer een neutrale en prettige uitstraling.











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Via een vaste trapopgang bereiken we de volwaardige tweede verdieping, die dankzij dubbele dakkapellen aan beide zijden een royale en lichte ruimte biedt. Deze verdieping leent zich perfect voor het creëren van een luxe, ruime slaapkamer met een recent (2025) geplaatste badkamer. Voor wie van ultieme comfort en stijl houdt, is dit dé plek om te genieten. De ruimte is flexibel in te richten en kan naast een royale slaapkamer ook uitstekend dienstdoen als werk- of ontspanningsruimte.



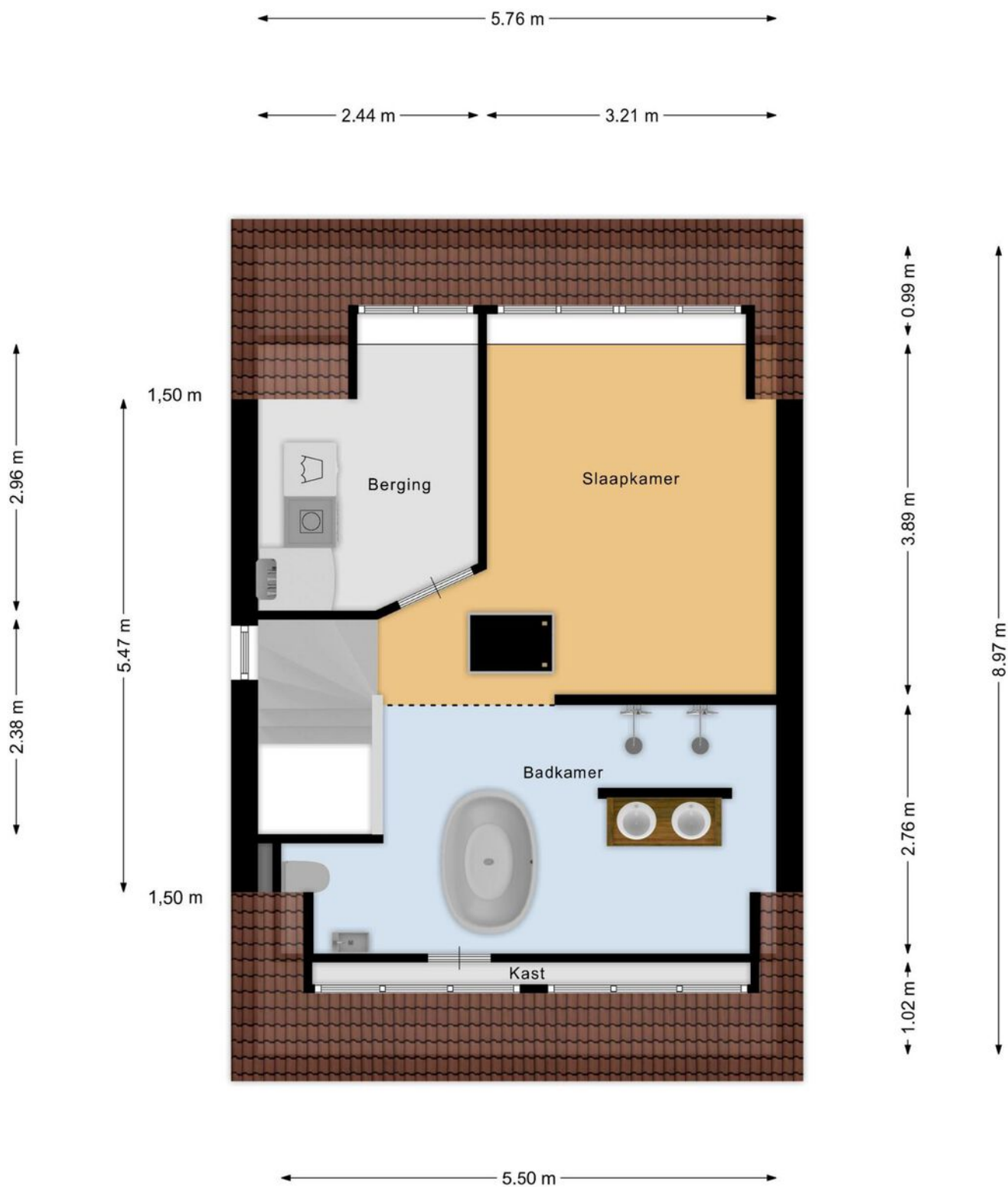




De recent vernieuwde badkamer is van hoogstaand niveau en beschikt over luxe sanitair, waaronder een losstaand ligbad, een royale dubbele inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet met fonteintje. De marmere betegeling maakt deze ruimte bijzonder stijlvol en zorgt voor een heerlijke ambiance om volledig tot rust te komen. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig op deze verdieping, waar onder andere de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn gesitueerd. Hier bevinden zich ook de ventilatiebox en warmtepomp, waardoor alles netjes en praktisch is opgeborgen. Tot slot is er vanuit deze verdieping nog de toegang tot een vliering, deze is toegankelijk via een vlizotrap. Deze ruimte is geschikt voor het opbergen van seizoensgebonden artikelen welke uit het zicht mogen blijven.



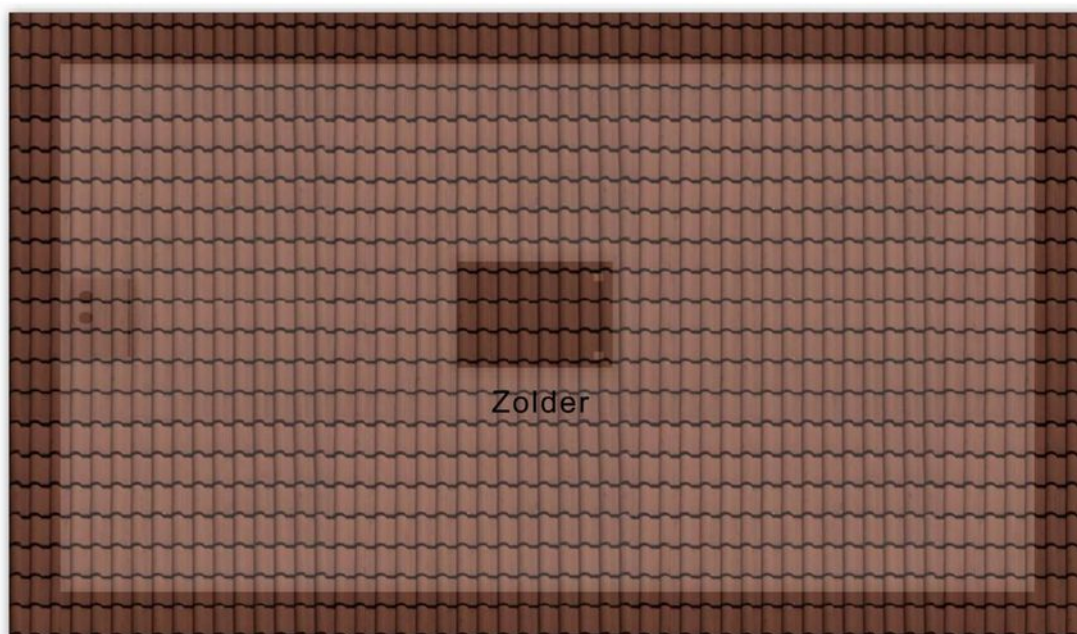




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 5.76 m →

3.12 m ↑ ↓



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De buitenruimte van deze woning is royaal en omringt het huis aan de voor-, achter- én zijkant. Via de tuindeur in de woonkamer loopt u eenvoudig de verzorgde achtertuin in. Deze tuin is prachtig aangelegd met een combinatie van grote grijsgetinte tuintegels en groene graspartijen, wat een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke uitstraling geeft. De palmbomen voegen een exotisch accent toe aan de buitenruimte! Op het betegelde gedeelte is er voldoende plek voor een grote tuintafel met stoelen. Daarnaast is er genoeg ruimte om meerdere zitgedeeltes te creëren, zodat u op ieder moment van de dag een fijne plek in de tuin kunt vinden. De praktische achterom is gelegen aan de zijkant van de woning en wordt afgesloten door een houten poort, wat zorgt voor extra veiligheid en privacy. Via deze achterom komt u bij de zeer ruime oprit, die voldoende plek biedt om meerdere grote voertuigen te parkeren. De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage, die via de buitenzijde bereikbaar is door zowel een praktische loopdeur als een roldeur.











De tuinkamer is een echte eyecatcher en een waardevolle toevoeging aan deze woning. Deze fijne ruimte biedt de perfecte plek om volledig tot rust te komen na een drukke dag. Dankzij de volledige afsluitbaarheid is de tuinkamer in alle seizoenen comfortabel te gebruiken. In de koudere maanden zorgt de gezellige houtkachel en de inbouwspots voor een warme en uitnodigende sfeer, terwijl in de zomer de glazen schuifpui volledig geopend kan worden om volop van de buitenlucht te genieten. Het formaat van de tuinkamer is royaal genoeg voor een grote loungeset of een ruime tuintafel met comfortabele stoelen. Of u nu een gezellige barbecue organiseert of een borrelavond met vrienden en familie, deze ruimte is ideaal om samen te ontspannen en te genieten.

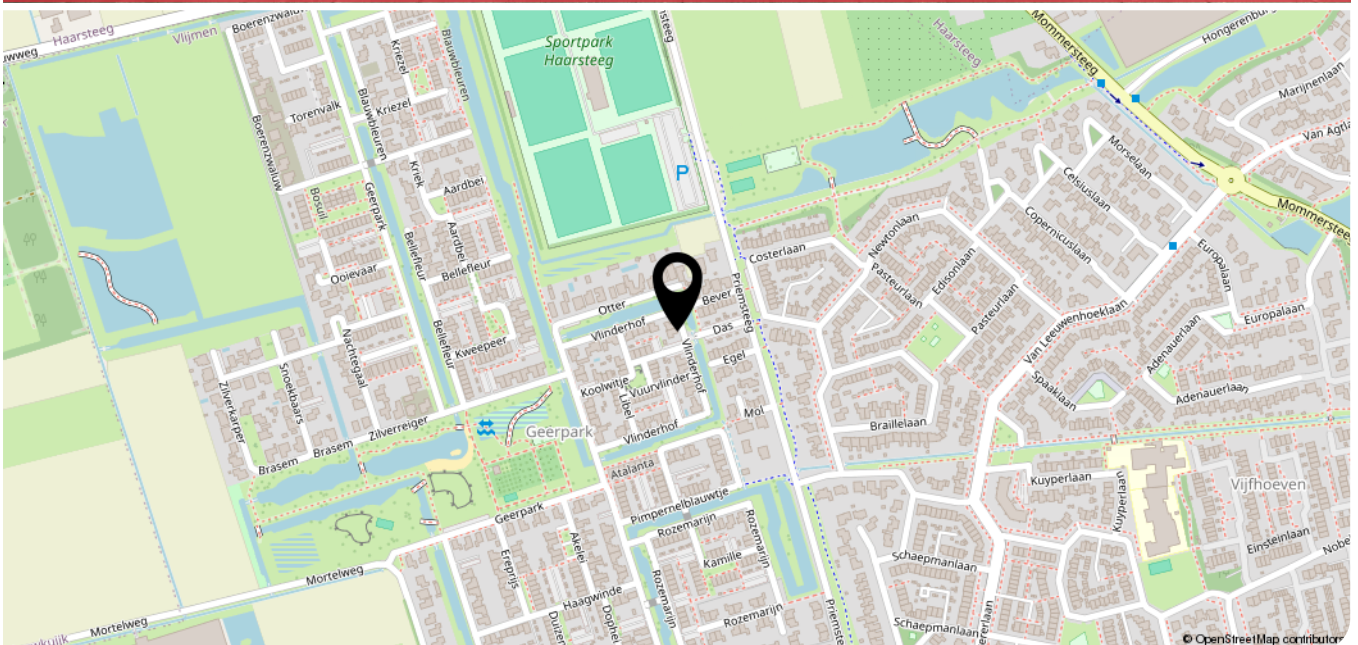




Locatie

Vlinderhof 23, Vlijmen

Deze bijzondere woning ligt in de buurt Vijfhoeven. Even verderop is een landelijke speeltuin en een basisschool en kinderopvang. Binnen 5 minuten fietsafstand is een supermarkt bereikbaar en het centrum van Vlijmen. Natuurgebied het Engelenmeer is op ongeveer 12 minuten fietsafstand. De uitvalswegen zijn direct te bereiken.







AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Nienke van Gogh, Register Makelaar Taxateur
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
Dorpsstraat 7
Marijkestraat 9

5151 BR
5223 DN
5261 CJ
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

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
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
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
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs 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 hypotheek en verzekering.

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

Vlinderhof 23

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 0416 23 50 25

Ons *team*



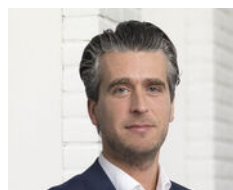
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Robert-Jan van Dieperbeek



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



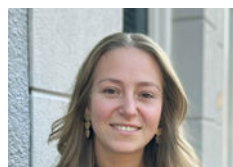
Esmée Poot
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Petra van de Braak
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Assistent makelaar



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Anne Lemmens
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Sharon Sanders
Commercieel medewerker