

(t)HUIS

Braziliëlaan 40

Drunen



**Ruime en energiezuinige hoekwoning
met vier slaapkamers!**



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

Braziliëlaan 40, Drunen

Ruime en energiezuinige hoekwoning met vier slaapkamers, een verrassend royale begane grond en een fijne tuin op het westen. Aan de Braziliëlaan 40 in Drunen staat deze verzorgde woning met circa 119 m² woonoppervlakte, een perceel van 200 m² en energielabel A+. Dankzij de uitbouw aan de zij- en achterkant is op de begane grond veel extra leefruimte ontstaan en ook op de verdiepingen is er volop ruimte voor verschillende woonwensen. Met vier slaapkamers, acht zonnepanelen, airconditioning en een moderne badkamer en toilet is het wooncomfort dik in orde. Bovendien zijn er interessante mogelijkheden om de woning in de toekomst verder aan te passen aan je eigen wensen.

Bijzonderheden

- Hoekwoning met circa 119 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op een perceel van 200 m²;
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2023;
- Energielabel A+ met 8 zonnepanelen, airconditioning op boven- en benedenverdieping en cv-ketel uit 2023;
- Achtertuin op het zuidwesten met elektrisch zonnescherm en berging;
- Eerste gesprek met de gemeente over een oprit of garage was positief, vergunning vereist;

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

Hoekwoning



Bouwjaar

1992



Woonoppervlakte

119 m²



Perceeloppervlakte

200 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 515.000 k.k.

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en de vernieuwde toiletruimte. Vanuit hier stap je de verrassend ruime leefruimte binnen, waar de houten vloer en de grote hoeveelheid daglicht direct voor een prettige sfeer zorgen. De woonkamer en eetkamer lopen mooi in elkaar over en bieden samen volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Aan de achterzijde zorgen brede raampartijen en dubbele tuindeuren voor een fijne verbinding met de tuin. Voor extra comfort is de begane grond voorzien van airconditioning en aan de zij- en achterkant van de woning is zonwering aanwezig.

"Royaal wonen met volop ruimte voor het hele gezin."

De halfopen keuken ligt centraal in de woning en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vries combinatie. Aansluitend bevindt zich aan de zijkant van de woning een ruime bijkeuken. Deze extra ruimte is ideaal voor de wasapparatuur, voorraad en dagelijkse spullen en beschikt bovendien over een grote inbouwkast en een deur naar buiten. Dankzij deze praktische uitbreiding beschikt de begane grond over opvallend veel gebruiksruimte.



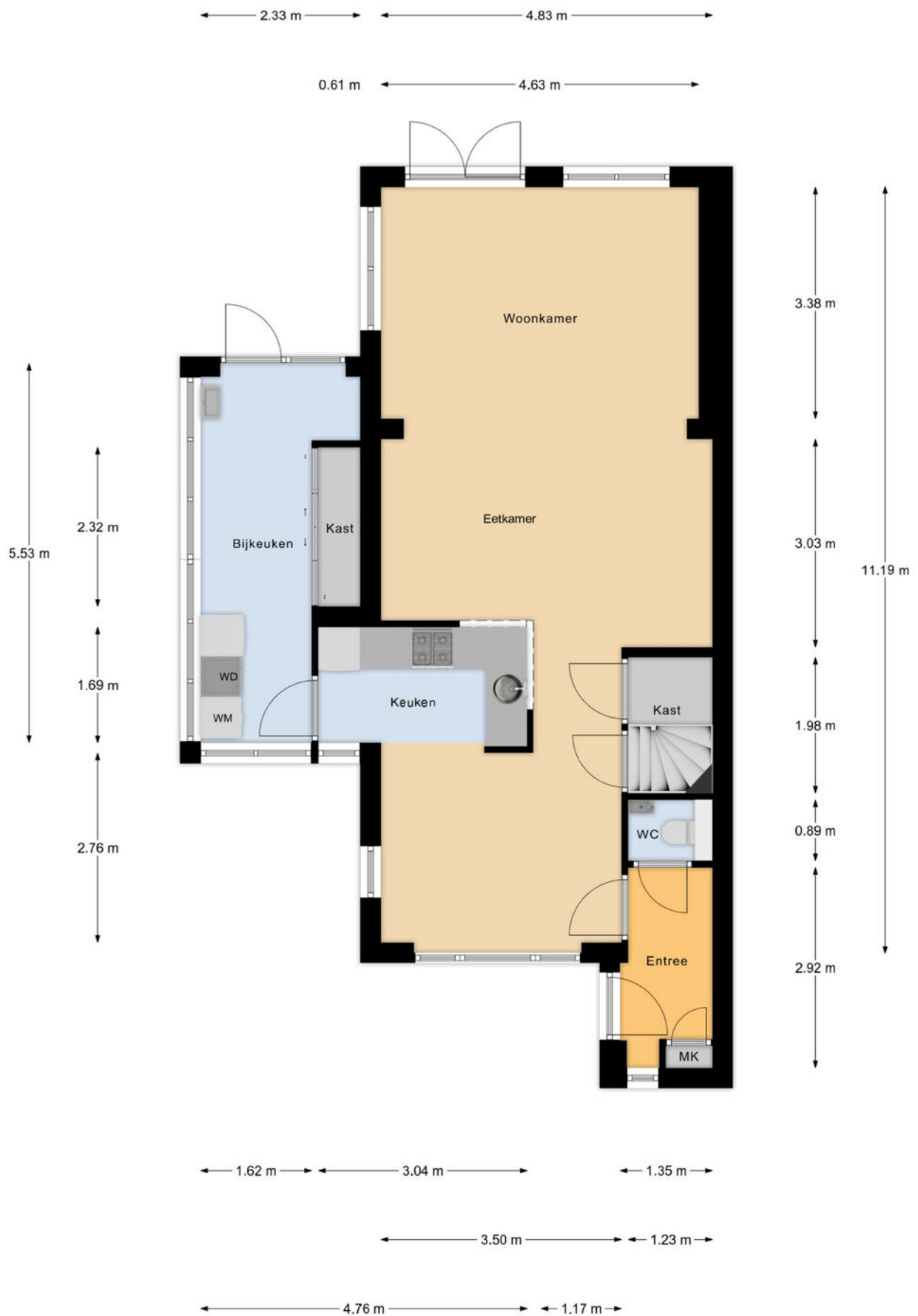












Begane Grond



Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De volledige verdieping is recent voorzien van een PVC-vloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Ook de trappen zijn dit jaar opnieuw bekleed. De slaapkamers zijn prettig van formaat en dankzij de aanwezige dakkapellen is de beschikbare ruimte optimaal benut. Hierdoor is er volop plaats voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed, kledingkasten, een bureau of een fijne werk- of hobbyplek. Alle slaapkamerramen op deze verdieping zijn bovendien voorzien van rolhorren.

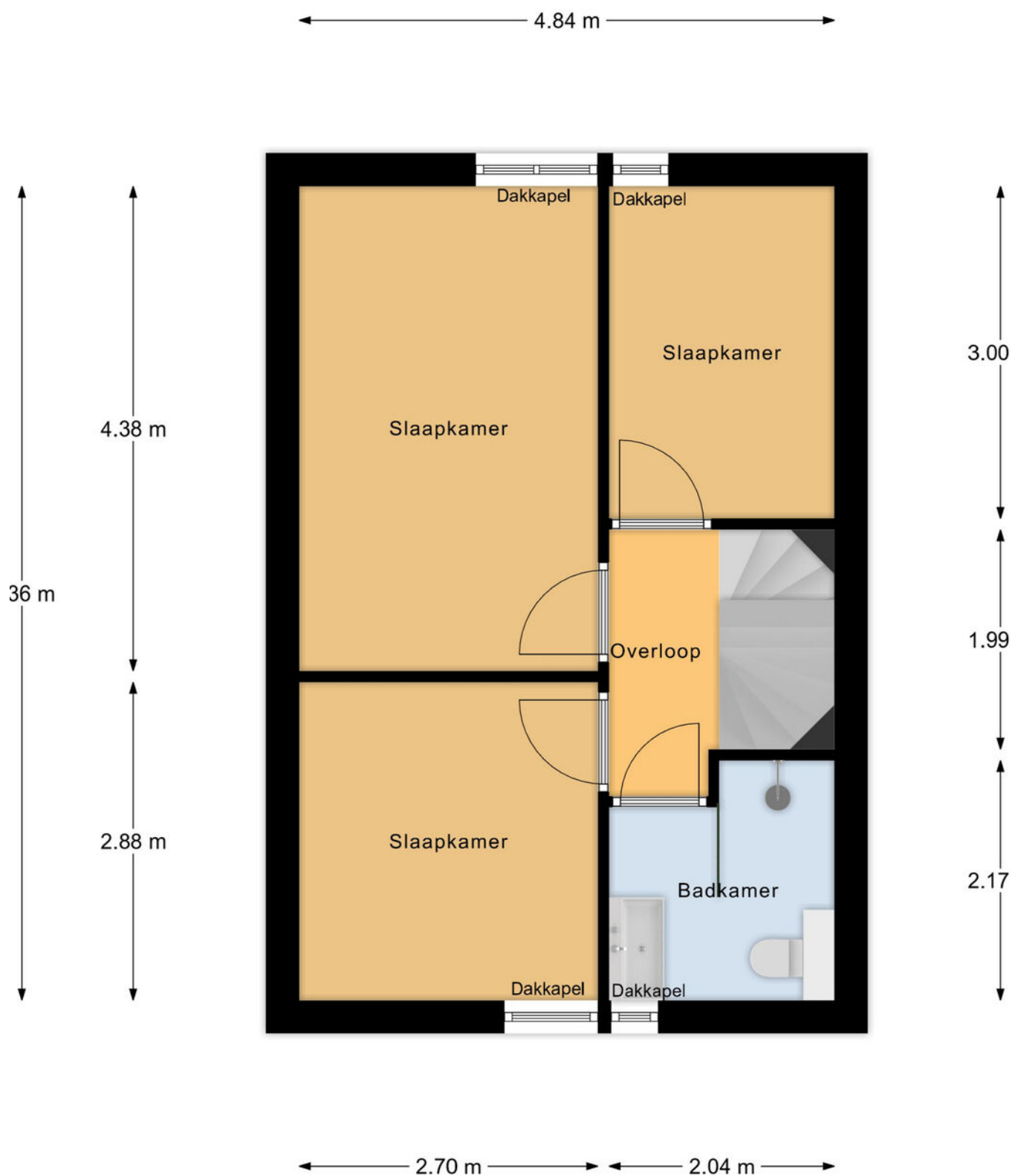
De badkamer is in 2023 vernieuwd en modern en stijlvol uitgevoerd in rustige, lichte tinten. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met zwarte kranen en sunshower, een wastafelmeubel, toilet en een fraaie verlichte spiegel. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, mechanische afzuiging en een raam voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.







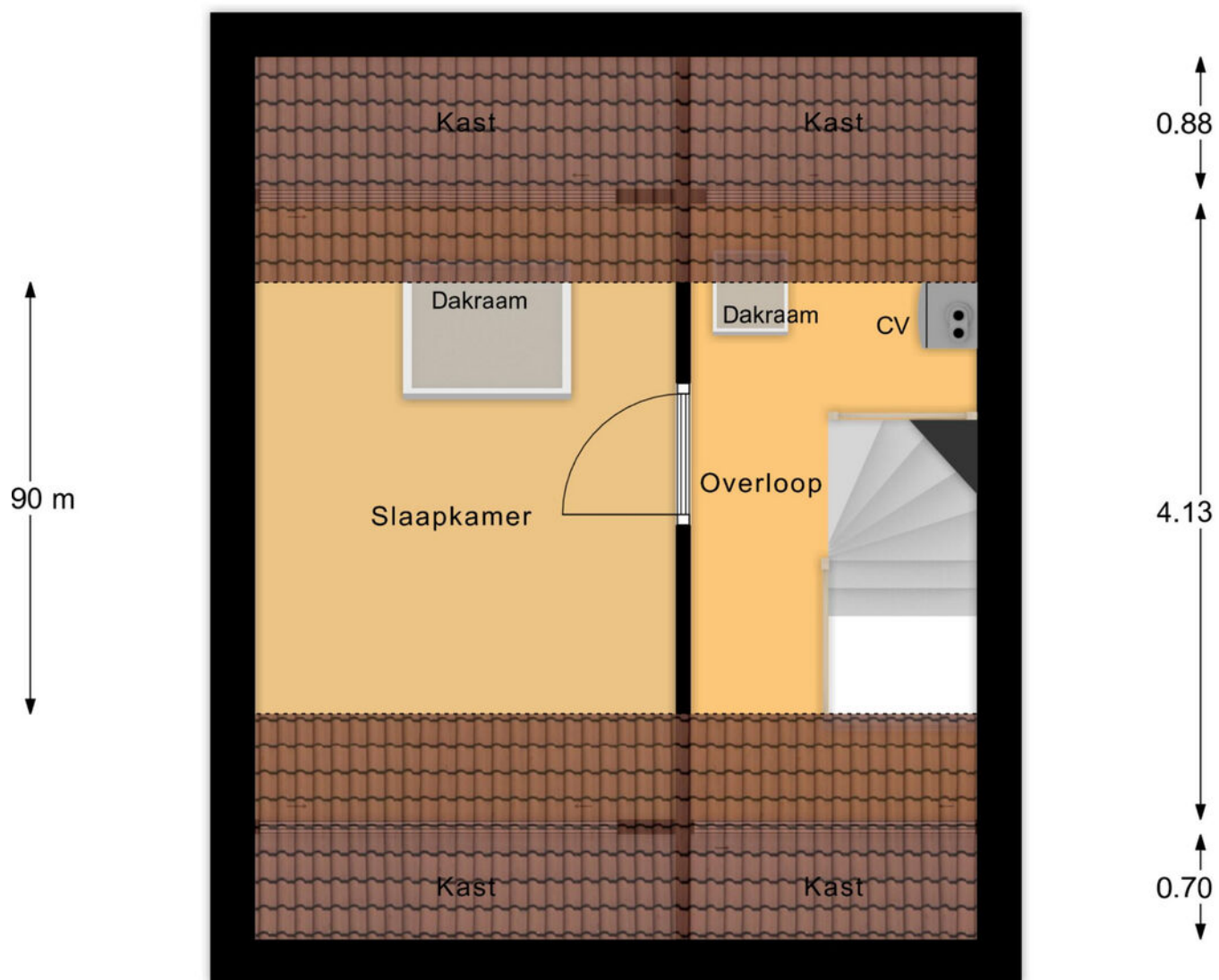




1e Verdieping



← 2.60 m → ← 1.92 m →



2e Verdieping



Ook buiten is er verrassend veel ruimte. De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het westen is gelegen. Doordat de woning op een hoek ligt, valt er al vanaf het begin van de middag volop zon in de tuin. Hierdoor kun je hier gedurende een groot deel van de middag en avond heerlijk van de zon genieten. Direct achter de woning is een ruim terras aangelegd en aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch zonnescherm, zodat je op warme dagen eenvoudig een fijne beschutte zitplek creëert. Verder is er volop ruimte voor groen, spelen of meerdere zitplekken. Ook de containers zijn netjes uit het zicht weggewerkt, waardoor de tuin een verzorgde uitstraling behoudt. Achter in de tuin staat een berging van circa 11 m², voorzien van elektra. De tuin is bovendien achterom bereikbaar. Juist bij deze hoekwoning biedt de brede buitenruimte interessante mogelijkheden. Een eerste oriënterend gesprek met de gemeente over het realiseren van een oprit of het ombouwen van de bestaande schuur tot garage verliep positief.

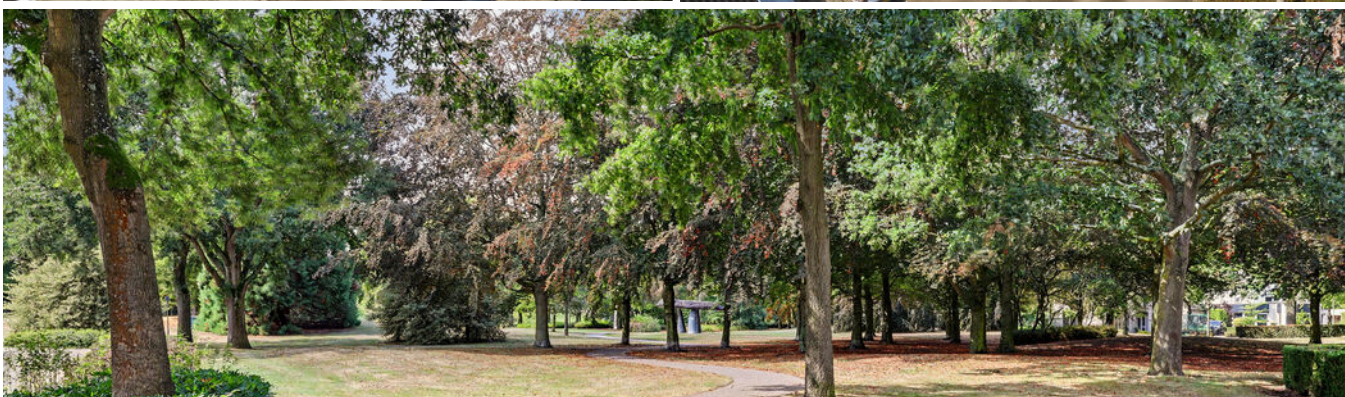








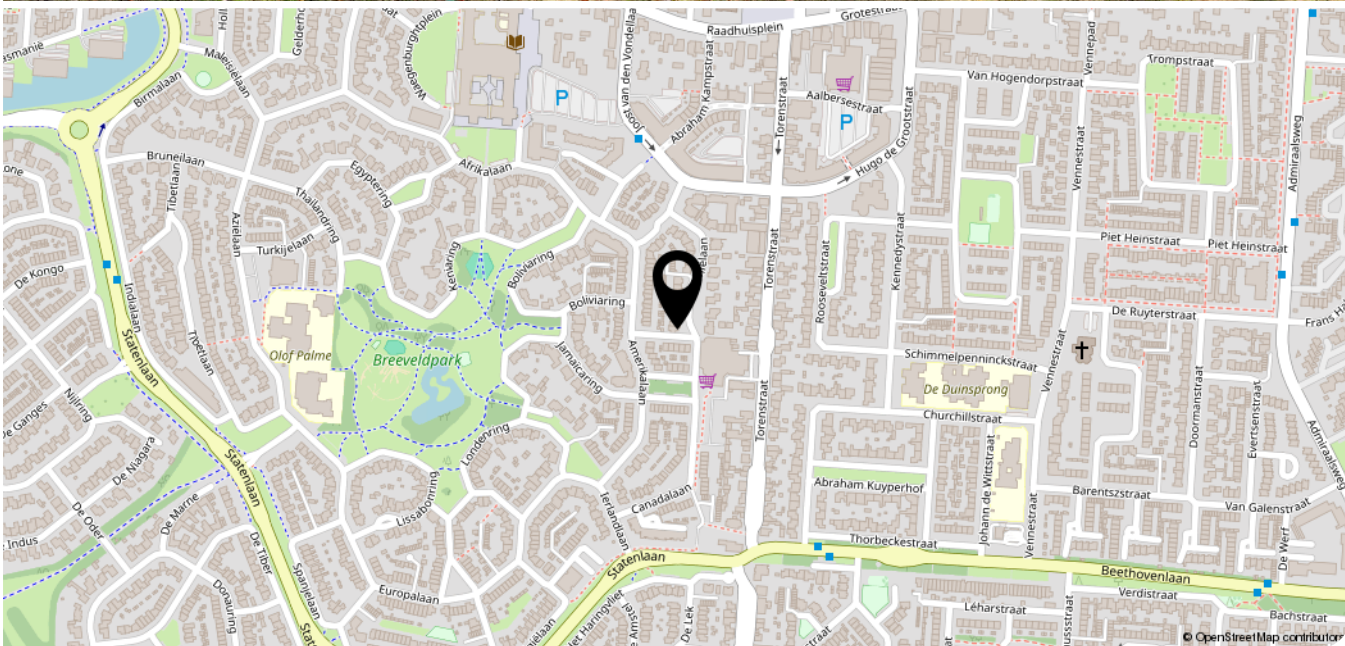
Begane Grond Tuin



Locatie

Braziliëlaan 40, Drunen

De woning ligt rustig in Drunen, op korte loopafstand van het centrum. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij en ook de Loonse en Drunense Duinen liggen binnen handbereik. Daarnaast zijn Waalwijk, Vlijmen en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.



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



Noah van den Hout
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