

(t)HUIS

Nijlring 77

Drunen



**Ruime geschakelde woning met
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

Nijlring 77, Drunen

Deze ruime geschakelde woning in Drunen ligt in de kindvriendelijke wijk Venne-West, een ideale plek voor gezinnen. Je kunt heerlijk genieten van de tuin op het zuiden, die je veel zonlicht biedt. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat zorgt voor een energiezuinig binnenklimaat. Het hybride verwarmingssysteem, met zowel een cv-ketel als een warmtepomp uit 2024, zorgt voor een efficiënte verwarming van je woning. Daarnaast zijn er 9 zonnepanelen op het dak, die helpen om de energiekosten te verlagen en het energieverbruik duurzamer te maken. Dankzij al deze maatregelen is de woning voorzien van energielabel A+! Kortom,

deze woning biedt een fijne combinatie van comfort en duurzaamheid.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+;
- Kunststof kozijnen;
- HR++ beglazing;
- CV ketel en Warmtepomp uit 2024;
- 9 zonnepanelen;
- Tuin op het zuiden;
- Kindvriendelijke wijk;

***Maa**k 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

geschakelde woning



Bouwjaar

rond 1989



Woonoppervlakte

108 m²



Perceeloppervlakte

278 m²



Slaapkamers

3



Energielabel

A+

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

Je parkeert je auto op de eigen oprit en komt binnen via de entreehal, waar je toegang hebt tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de ruime woonkamer. In de woonkamer is voldoende plek voor een gezellige zithoek en een eettafel, en dankzij de grote schuifpui heb je direct toegang tot de tuin, wat de binnen-buitenverbinding optimaal maakt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur.



De woning is goed geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR+ + beglazing en 9 zonnepanelen!



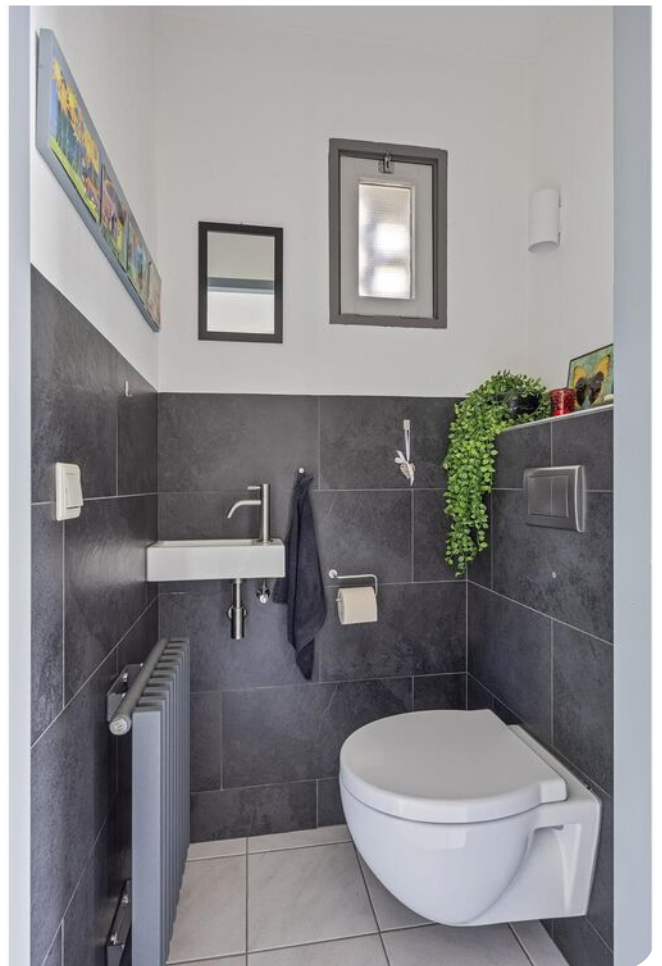
Zowel in de woonkamer als de keuken is vloerverwarming aanwezig voor bijverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Via de keuken bereik je de bijkeuken, een praktische ruimte voor bijvoorbeeld het plaatsen van een vaatwasser of wasmachine. De woning heeft daarnaast een inpandige garage, waar je niet alleen een auto kunt parkeren, maar ook voldoende ruimte hebt voor fietsen of andere spullen.









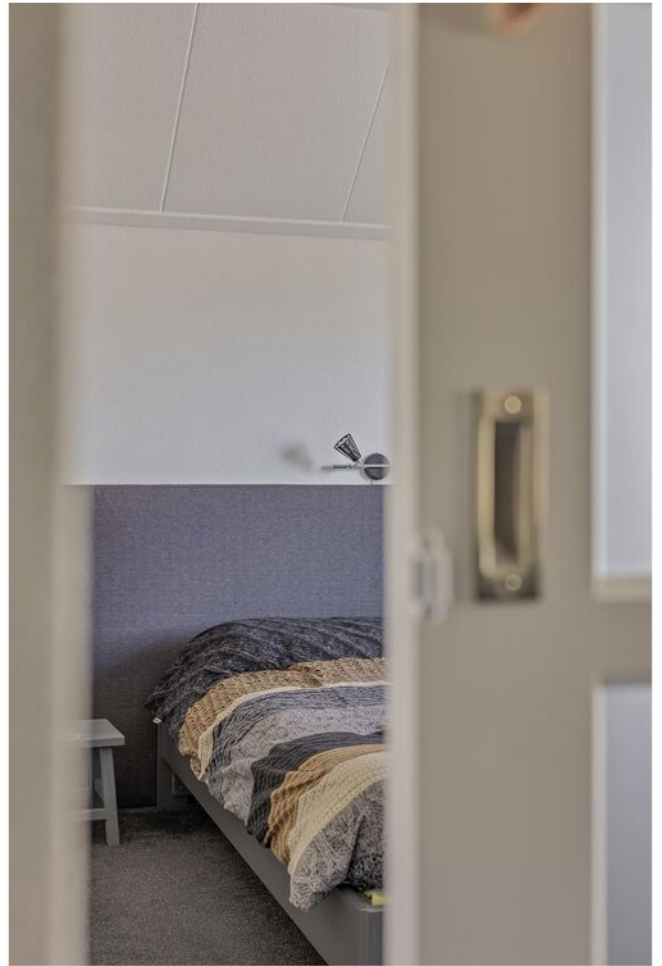






Via de trap in de entreehal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een berging. De hoofdslaapkamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed en heeft een ruime inloopkast, ideaal om je kleding en accessoires op te bergen. De tweede slaapkamer is ook geschikt voor een tweepersoonsbed en kan prima dienen als kinderkamer of kantoor. De badkamer is lekker groot en van alle gemakken voorzien, met een ligbad, wastafel, toilet en douche. Op deze verdieping is verder een berging, die je kunt gebruiken om extra spullen op te bergen, zodat de rest van de woning lekker opgeruimd blijft.







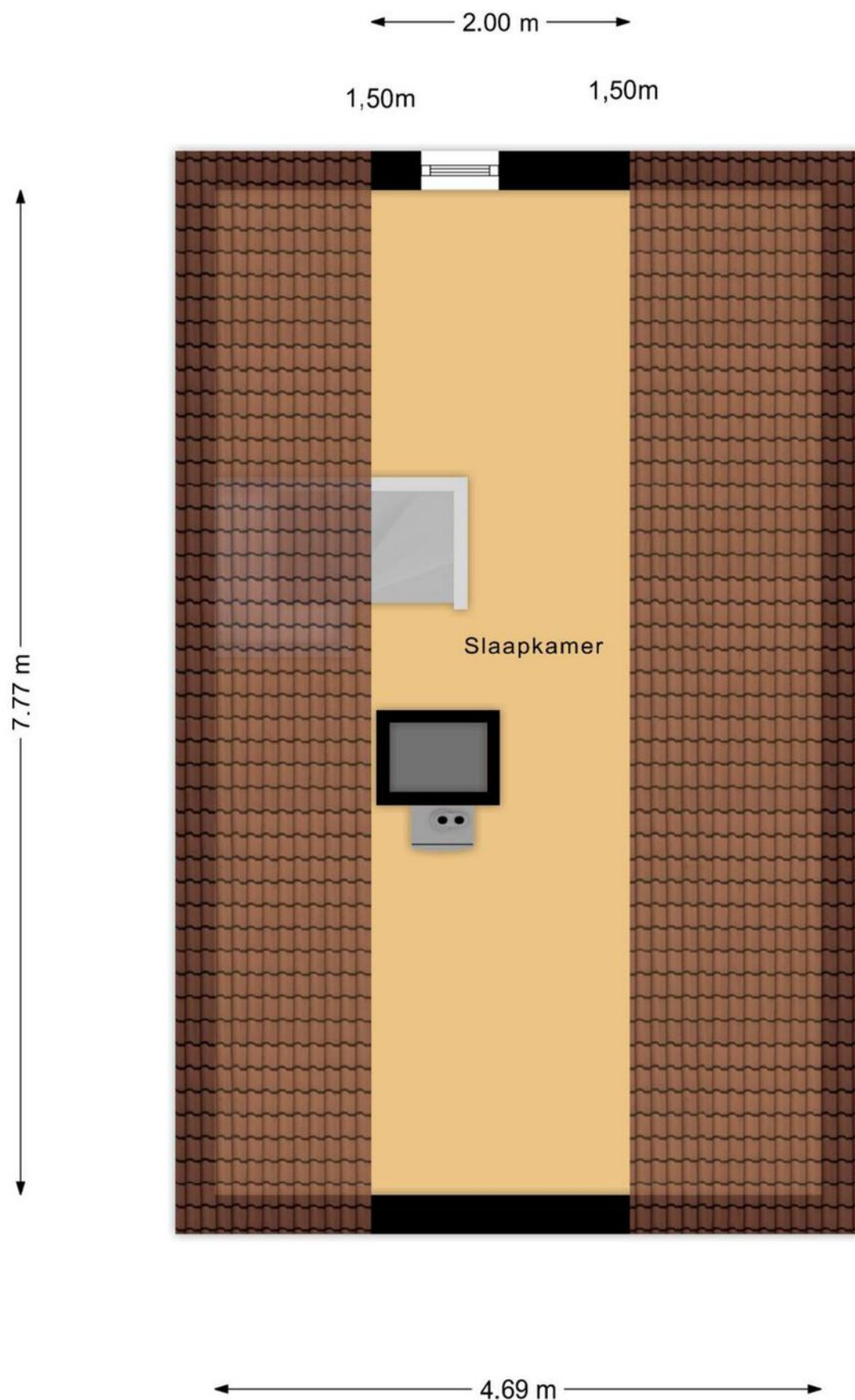






De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden. Op dit moment wordt de ruimte gebruikt als bergruimte, maar het is eenvoudig om hier een derde slaapkamer van te maken. Op deze verdieping vind je ook de cv-ketel en warmtepomp uit 2024, die zorgen voor een energiezuinige verwarming van de woning. De extra ruimte biedt volop potentie en kan worden aangepast aan je wensen en behoeften, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor.

*Voldoende
mogelijkheden op de
tweede verdieping!*



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





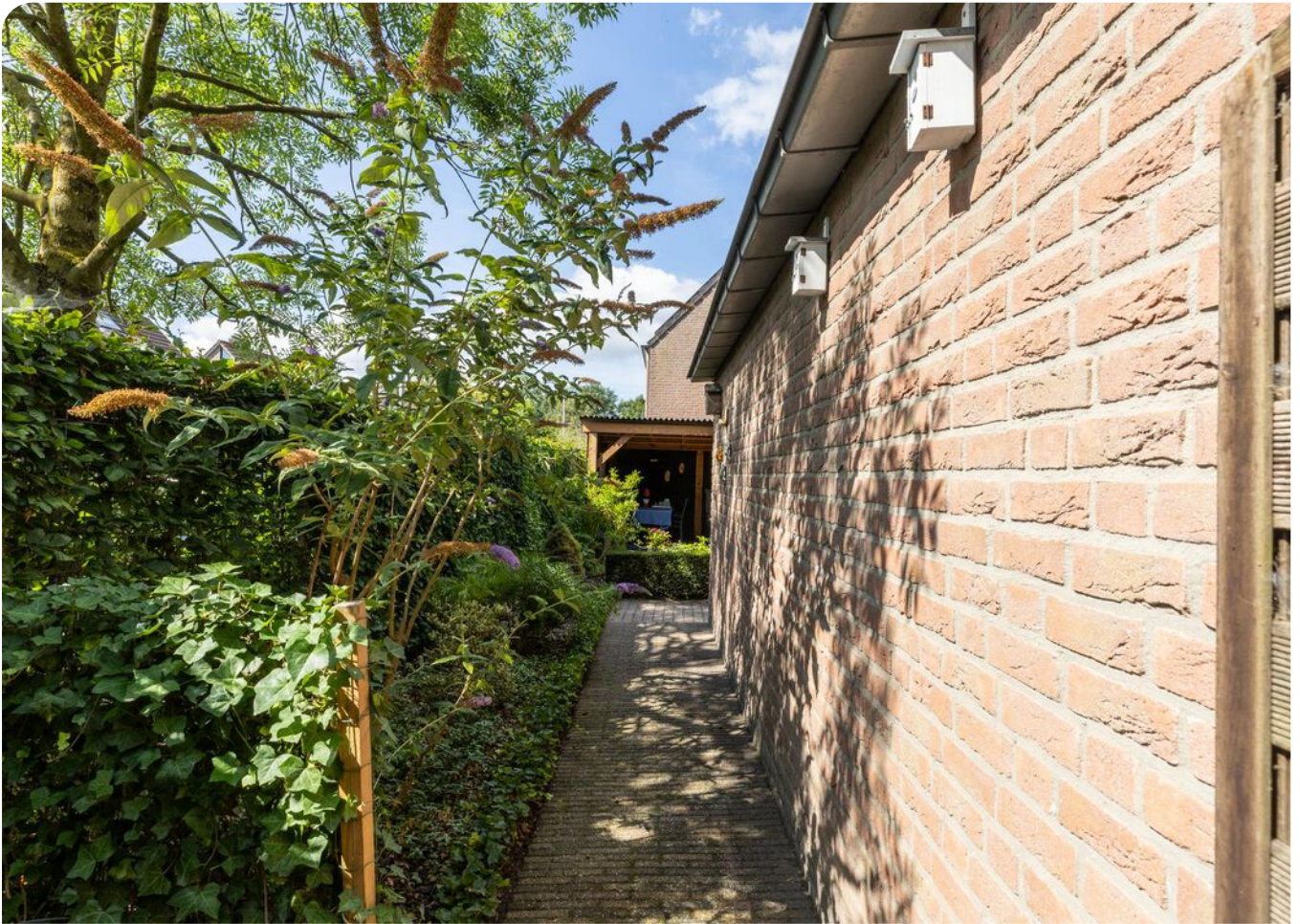












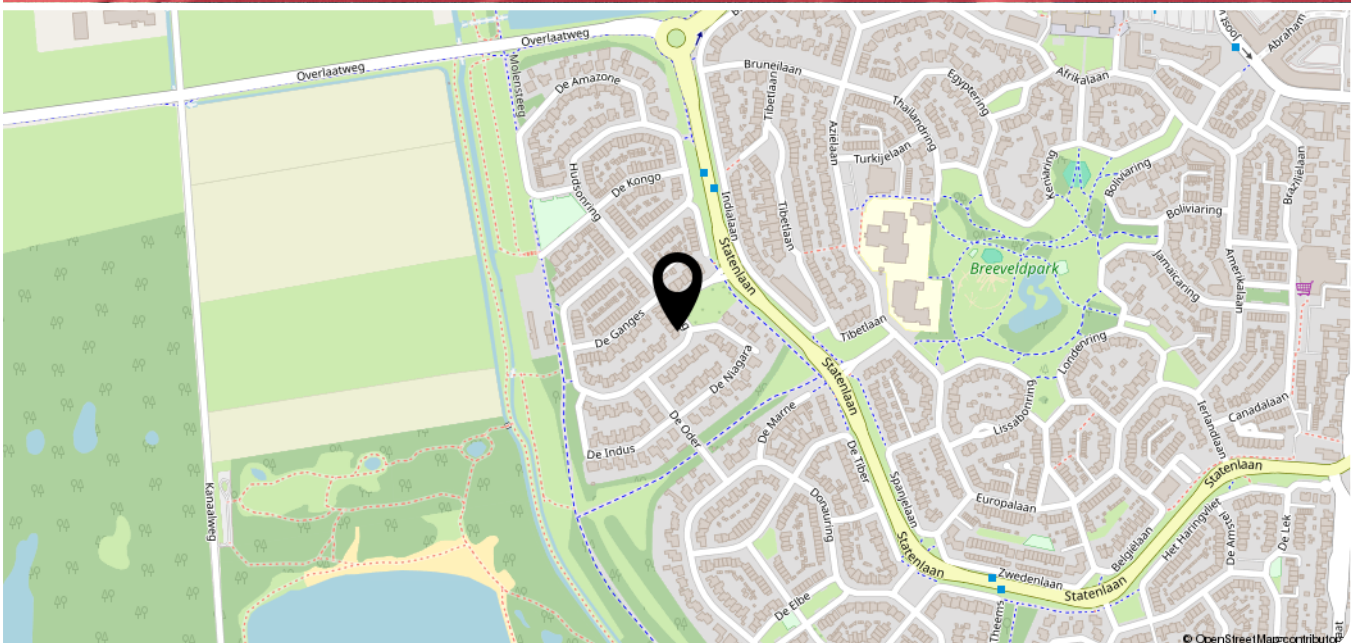




Locatie

Nijlring 77, Drunen

De woning ligt in een rustige woonwijk in Drunen. Direct tegenover de woning vind je een speeltuintje met een klein voetbalveldje, waar de kinderen zich naar hartelust kunnen uitleven. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het gezellige centrum van Drunen, waar je een divers aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen vindt.



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



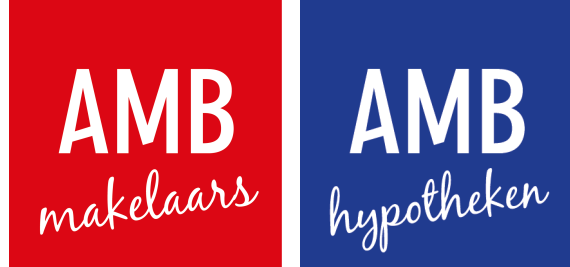
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

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 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.

Nijlring 77

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

Bel 0416 235 025

Ons *team*



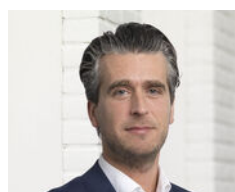
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



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