

(t)HUIS

Verdilaan 13

Vlijmen



**Royale woning met vier slaapkamers op
een perceel van 303 m²!**



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

Verdilaan 13, Vlijmen

Een fijne gezinswoning met maar liefst 157 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een eigen garage en een heerlijke groene achtertuin. De woning staat op een perceel van 303 m² en biedt dankzij de royale leefruimtes volop mogelijkheden voor een gezin. Op de begane grond vormen de lichte woonkamer, eetkamer en halfopen keuken samen een prettige woonverdieping met veel contact met de tuin. Boven bevinden zich vier goede slaapkamers en een complete badkamer. Tel daar de garage, energielabel B en de rustige ligging in Vlijmen bij op en je hebt een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Bijzonderheden

- 2-onder-1-kapwoning uit 1972
- 157 m² woonoppervlakte
- Perceel van circa 303 m²
- Vier slaapkamers
- Inpandige garage van circa 19 m² met water en elektra
- Achtertuin van circa 146 m² op het zuidwesten
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel B

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-kap



Bouwjaar

1972



Woonoppervlakte

157 m²



Perceeloppervlakte

303 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

B

Extra

Oplevering april 2027

Vraagprijs

€ 565.000 k.k.

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang, de woonkamer en keuken. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 43 m² en valt direct op door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor komt er veel daglicht naar binnen en is er vanuit de woonkamer een mooi zicht op de groene tuin. De houten vloer en de haard geven het geheel een warme uitstraling.



*"Een heerlijk thuis waar
licht, ruimte en groen
samenkomen."*



Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar voldoende plaats is voor een royale eettafel en vanwaar je direct de tuin in loopt. De keuken is circa 12 m² groot en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een stijlvol marmeren werkblad, veel kast- en werkruimte en diverse apparatuur. Dankzij de praktische indeling staan koken, eten en ontspannen hier op een prettige manier met elkaar in verbinding.













Begane Grond



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een praktische voorraadkast. De slaapkamers hebben goede afmetingen en zijn daardoor flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is met circa 8 m² royaal opgezet en voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en wastafel. Dankzij de ramen beschikt de badkamer bovendien over prettig natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden.









7.25 m

3.39 m 3.76 m



3.39 m 3.76 m

1e Verdieping



Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, waarmee de woning ook voor een groter gezin voldoende slaapruimte biedt. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht en maakt deze verdieping tot een volwaardige woonlaag. Daarnaast zijn er diverse praktische opbergruimtes aanwezig. Uiteraard kan de kamer ook uitstekend worden ingericht als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.







2e Verdieping



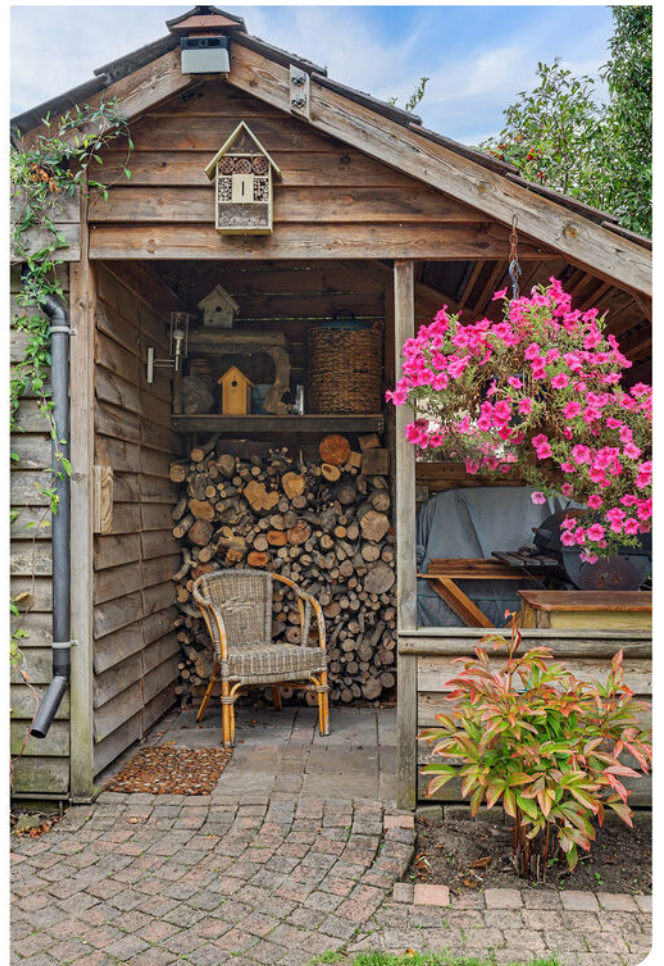
De achtertuin is een echte blikvanger van deze woning. Met een oppervlakte van circa 146 m² en een ligging op het zuidwesten is er volop ruimte om gedurende de middag en avond van de zon te genieten. De tuin is groen en sfeervol aangelegd met volwassen beplanting, borders, gazon en verschillende plekken om buiten te zitten. Direct achter de woning is ruimte voor een groot terras en de achtergevel is voorzien van een elektrisch bediende luifel over de volle breedte met een uitval van circa 3,00 meter. Verderop in de tuin kunnen eenvoudig meerdere zitplekken worden gecreëerd en achter in de tuin staat een houten berging.





Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er een oprit op gemeenteground, die is gereserveerd als parkeerplaats voor maximaal twee auto's van de bewoners. Naast de woning bevindt zich de garage van circa 19 m². Deze biedt plaats aan een auto, fietsen, gereedschap of extra opslag en is voorzien van elektra en water. Een praktische extra die de woning nog completer maakt.



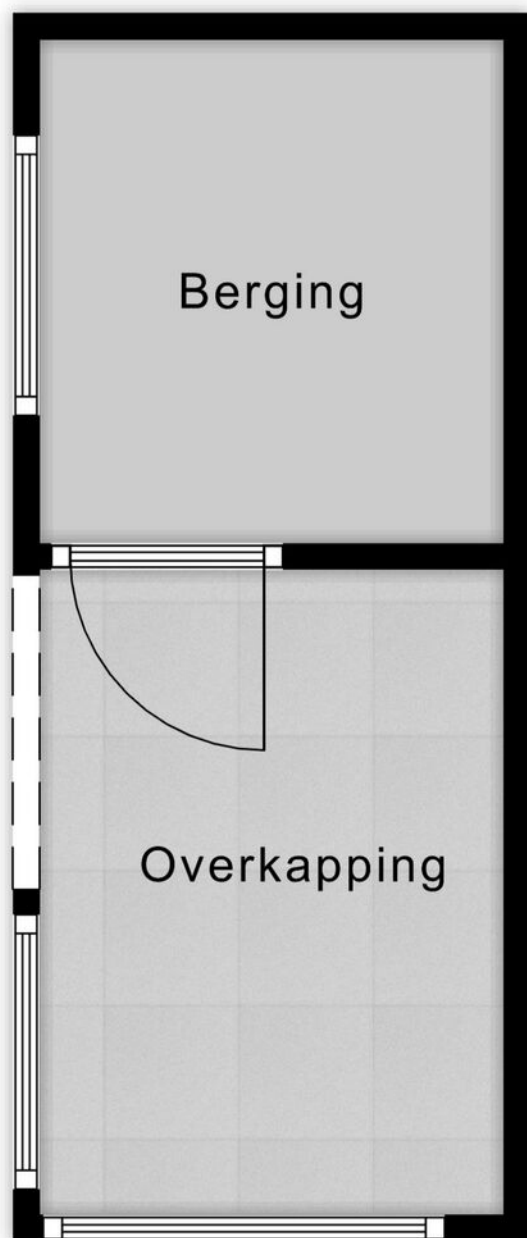






Begane Grond Tuin

1.72 m



1.87 m

1.92 m

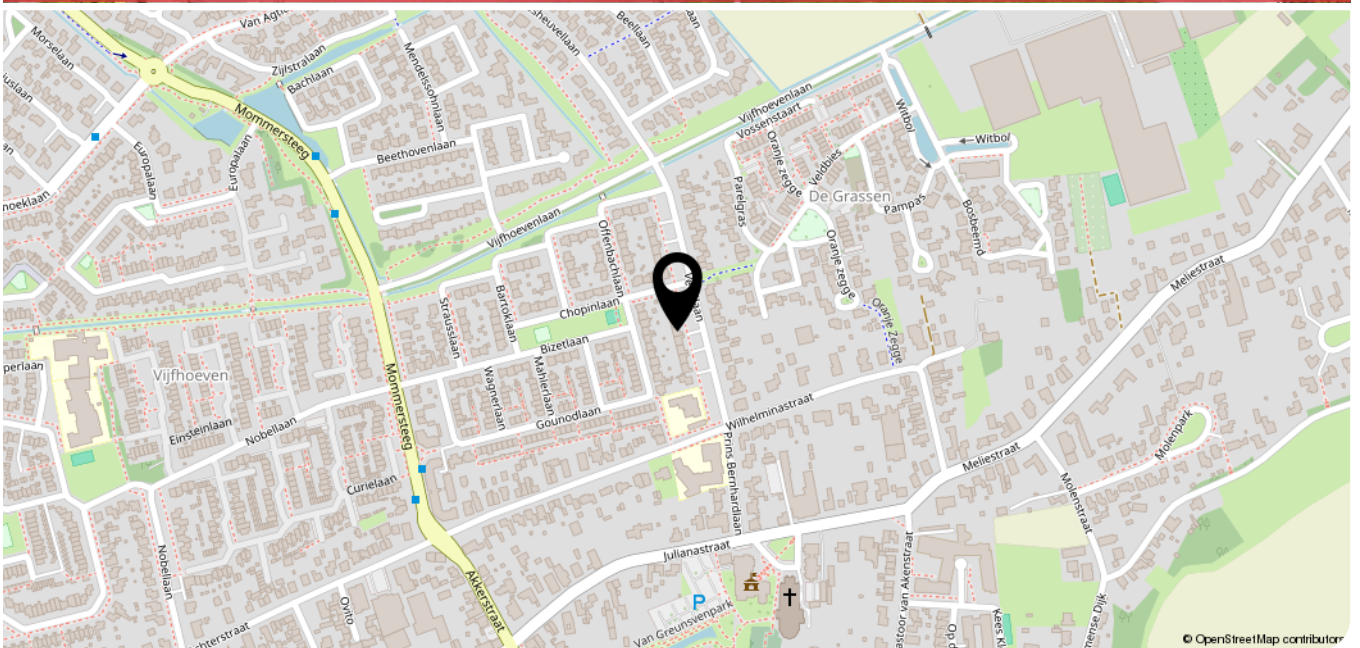
Berging



Locatie

Verdilaan 13, Vlijmen

De woning ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Vlijmen, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum binnen handbereik. Ook Drunen, 's-Hertogenbosch en de belangrijkste uitvalswegen zijn 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 15 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



Naomi Steenbakkens
Fotograaf / Content creator



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

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.



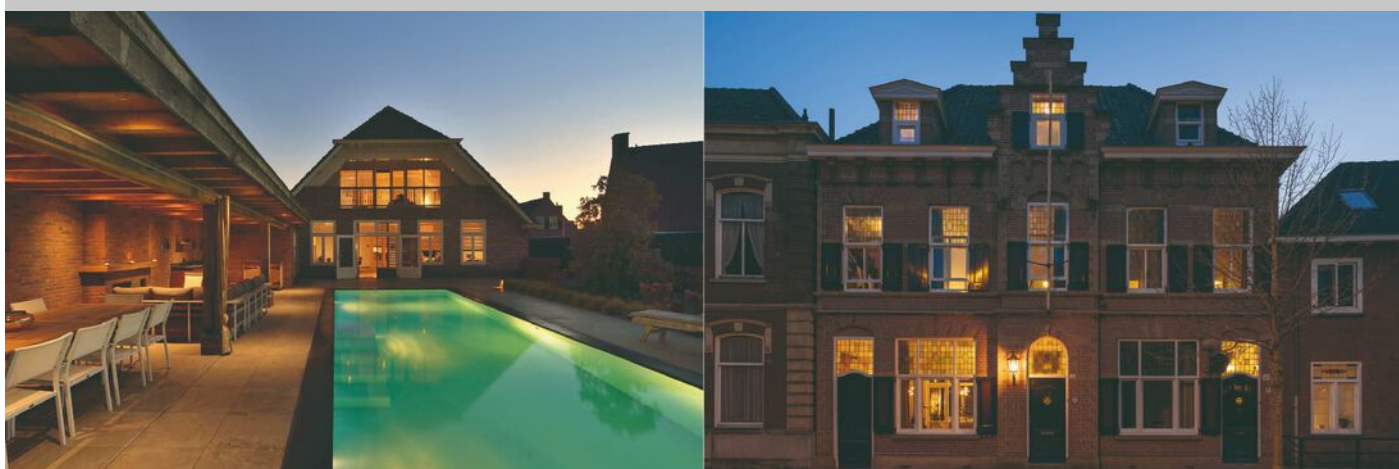
Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL



AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

