

(t)HUIS

De Roverestraat 8

Vlijmen



Energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met serre en praktijkruimte



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

De Roverestraat 8, Vlijmen

Op zoek naar een ruime, instapklare en uiterst duurzame woning? Deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Roverestraat 8 in Vlijmen heeft het allemaal: een perceel van maar liefst 460 m², een moderne keuken, twee badkamers, vier slaapkamers, een praktijkruimte aan huis én energielabel A+++.

Met 44 zonnepanelen, een warmtepomp en hoogwaardige isolatie is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. Daarnaast beschikt de woning over een royale serre met veel lichtinval, die perfect aansluit op de tuin. Zo geniet je van een sfeervolle inrichting, verrassend veel leefruimte en een prachtige tuin met optimale privacy.

Bijzonderheden

- Energielabel A+++;
- 44 zonnepanelen en warmtepomp aanwezig;
- Hoogwaardige isolatie in muren, dak en glas;
- Moderne keuken (2020) met luxe inbouwapparatuur;
- Twee badkamers;
- Royale, lichte serre en tuinkamer;
- Royale, onderhoudsvriendelijke tuin met berging;
- Praktijkruimte aan huis, flexibel in te richten;
- Oplevering in overleg.

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

2-onder-1-kap



Bouwjaar

rond 1969



Woonoppervlakte

147 m²



Perceeloppervlakte

460 m²



Slaapkamers

5



Energielabel

A+++

Extra

Tekst

Vraagprijs

€ 625.000 k.k.

Bij aankomst is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit de entree zijn er twee deuren: de eerste leidt naar de woonkamer, de tweede naar een hal die doorloopt naar de praktijkruimte aan huis. De woonkamer biedt een ruime zithoek, perfect voor ontspanning en gezellig samenzijn. Aansluitend ligt het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de moderne keuken (2020) aan de linkerzijde. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle matzwarte look en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een combi-oven, geïntegreerde koffiemachine, Bora-inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Verder biedt de keuken veel opbergruimte door de vele kastjes en is er een stijlvol barretje gecreëerd waar je heerlijk aan kunt zitten.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle matzwarte look en voorzien van diverse inbouwapparatuur

Vanuit het eetgedeelte heb je via openslaande deuren direct toegang tot de prachtige serre, een verlengstuk van de woning met veel lichtinval dankzij het glazen schuifstelsel en de royale lichtstraat. In deze ruimte is een extra zithoek gecreëerd, van waaruit je heerlijk uitzicht hebt op de verzorgde tuin, ideaal om het hele jaar door van buiten te genieten.

Achter de keuken ligt een praktische hal, met de wasmachine en droger, die toegang biedt tot een tussenruimte. Via deze tussenruimte is er doorgang naar de praktijkruimte en een extra bijkeuken.















De voormalige garage is in 2016 omgebouwd tot een volwaardige praktijkruimte, geschikt als kantoor, salon, slaapkamer of hobbyruimte, maar flexibel inzetbaar voor andere functies. De bijkeuken is zeer royaal van opzet en doet dienst als ruimte voor de technische installaties, zoals de warmtepomp en boiler, en biedt daarnaast volop ruimte voor opslag. Vanuit de bijkeuken is er een deur die direct toegang geeft tot de tuin. Tot slot is er een royale entree aanwezig, voorzien van de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping.





Begane Grond



De eerste verdieping biedt drie volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een apart toilet. De royale hoofdslaapkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Aan deze slaapkamer grenst een eigen badkamer (ca. 3 jaar oud) met inloofdouche en wastafel met meubel, wat extra comfort en privacy biedt. Verder zijn er nog twee kamers, beide geschikt als slaapkamer, kantoor of hobbyruimte. De derde slaapkamer heeft een deur naar de zolder en beschikt bovendien over een klein balkon, waardoor er ook een buitenruimte bij de kamer hoort. Deze verdieping beschikt daarnaast over een tweede badkamer (ca. 12 jaar oud) met inloofdouche, ruim ligbad en wastafel met meubel, ideaal voor kinderen of gasten.





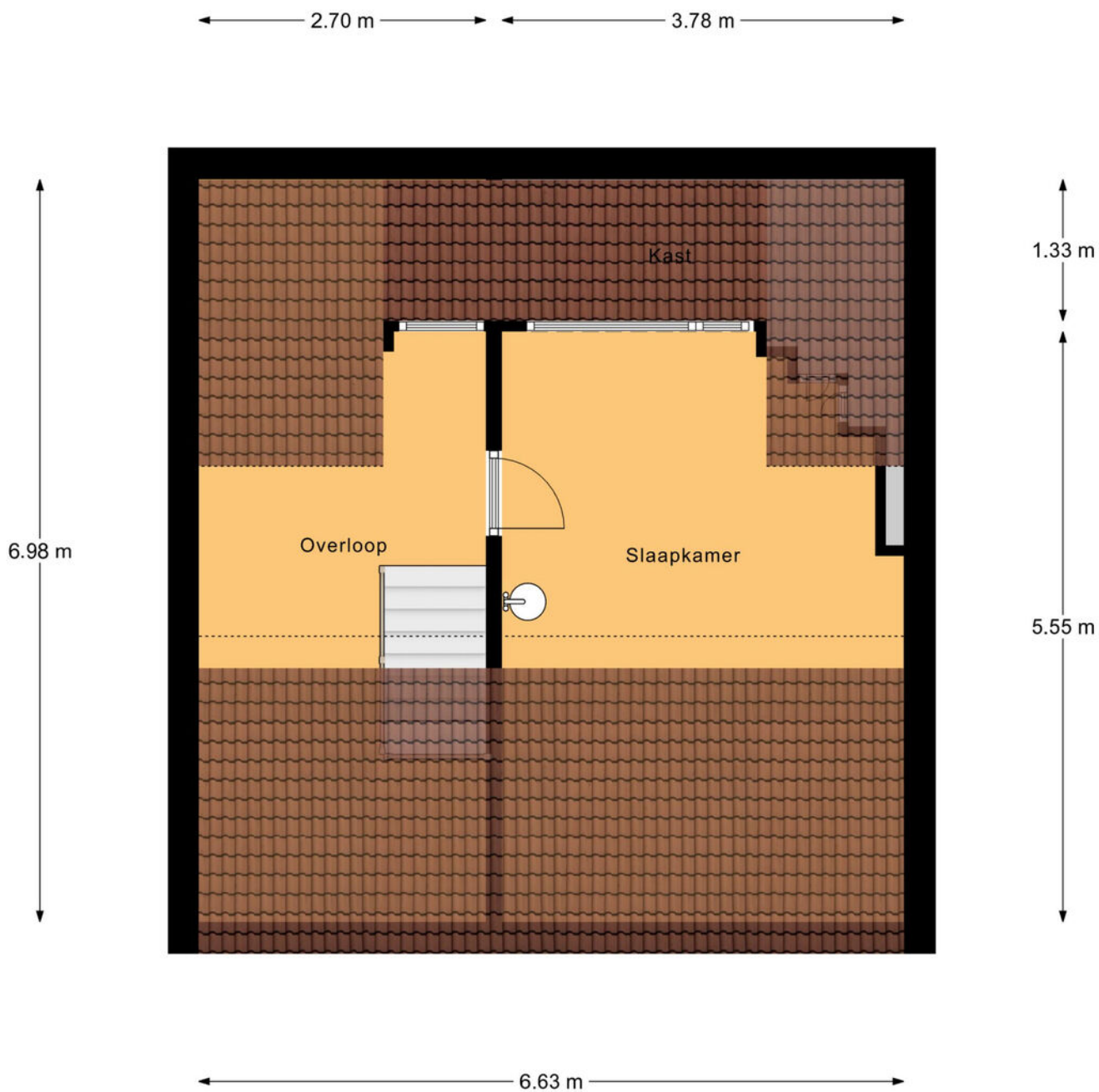






De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over de vierde slaapkamer van de woning. Dankzij de dakkapel (2017, kozijn vernieuwd in 2025) is dit een lichte, volwaardige kamer met veel gebruiksmogelijkheden. Een gedeelte van deze verdieping wordt gebruikt als opslag, waardoor er extra praktische ruimte aanwezig is.





Slaapkamer



De tuin is bijzonder ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten. Zo is er een stijlvolle tuinkamer met glazen schuifwanden, ideaal om het hele jaar door beschut te zitten. De serre vormt hierbij een mooi verlengstuk van de woning. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig voor extra opslag. De tuin is deels voorzien van bestrating en deels van onderhoudsvriendelijk kunstgras. Dankzij de royale opzet, de fijne indeling en de uitstekende privacy is dit een heerlijke plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.





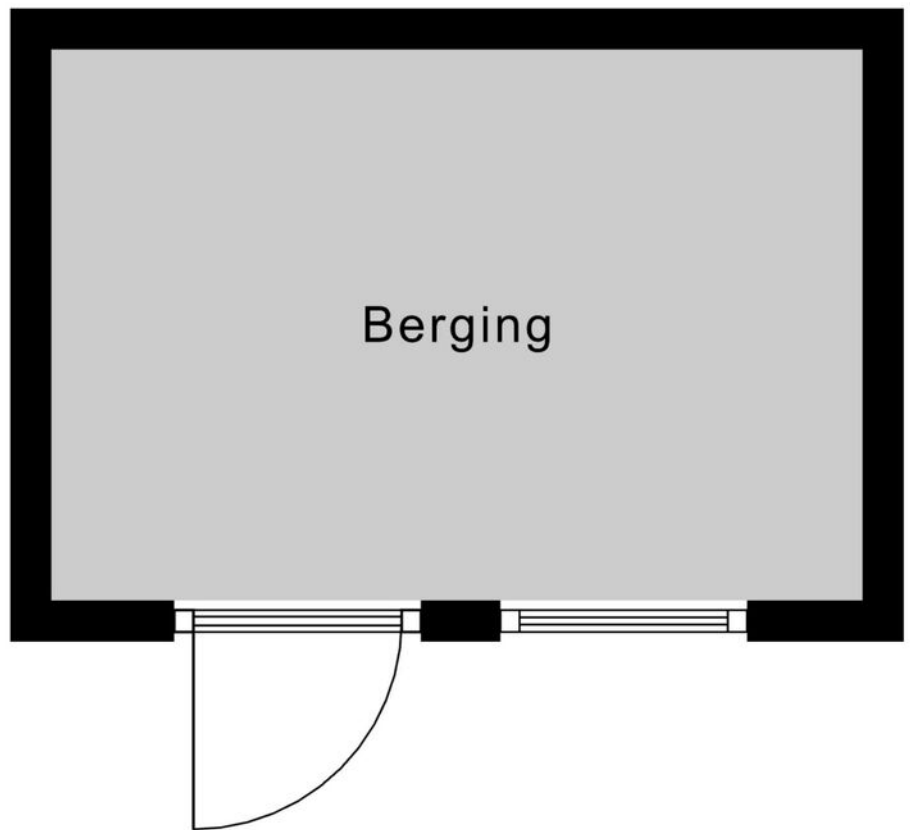




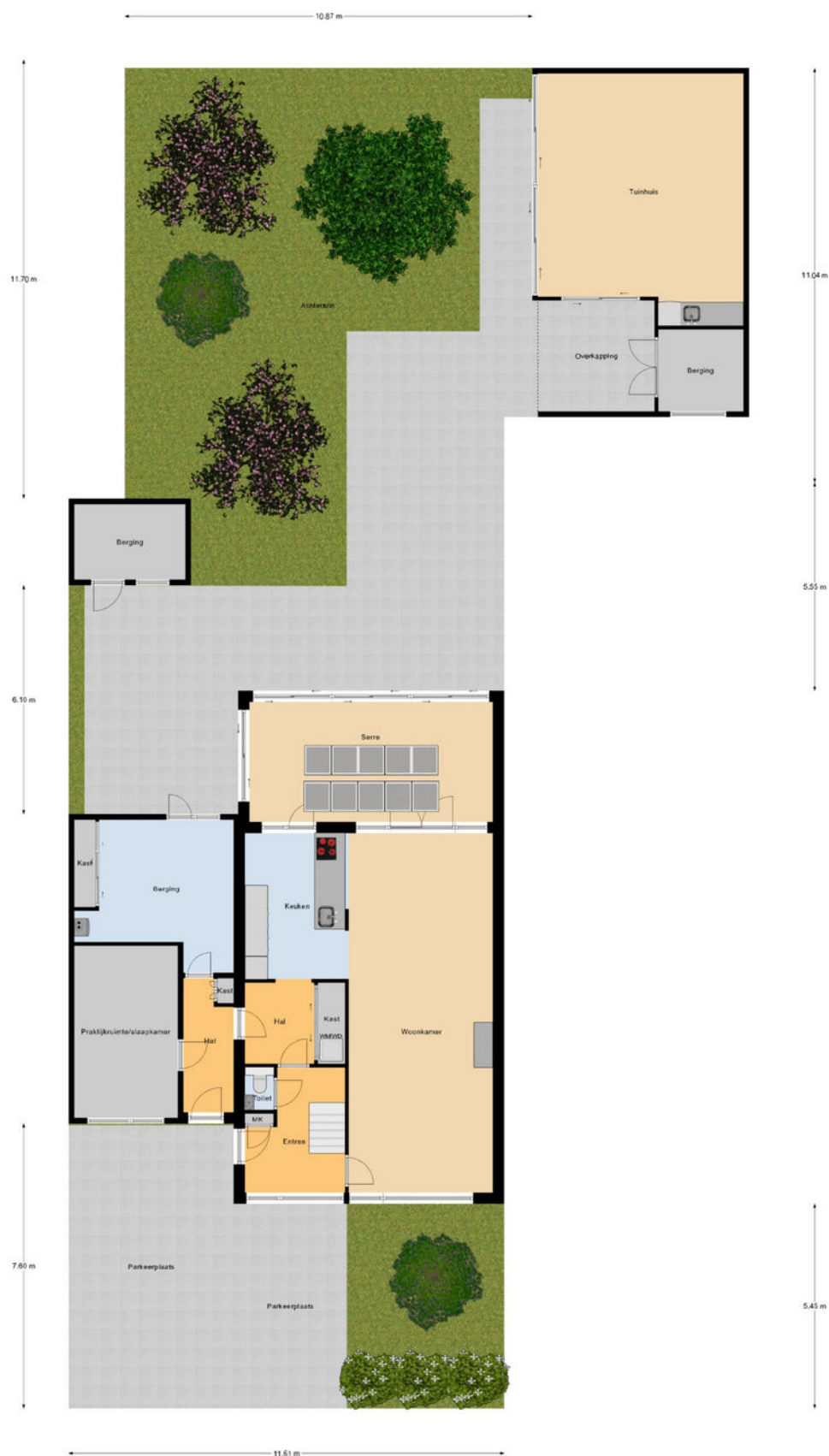
Tuinhuis

← 2.96 m →

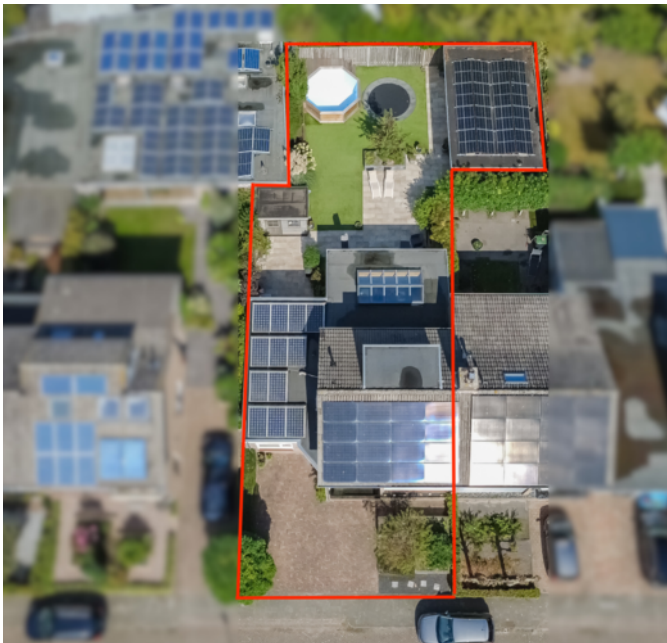
↑
2.01 m
↓



Berging



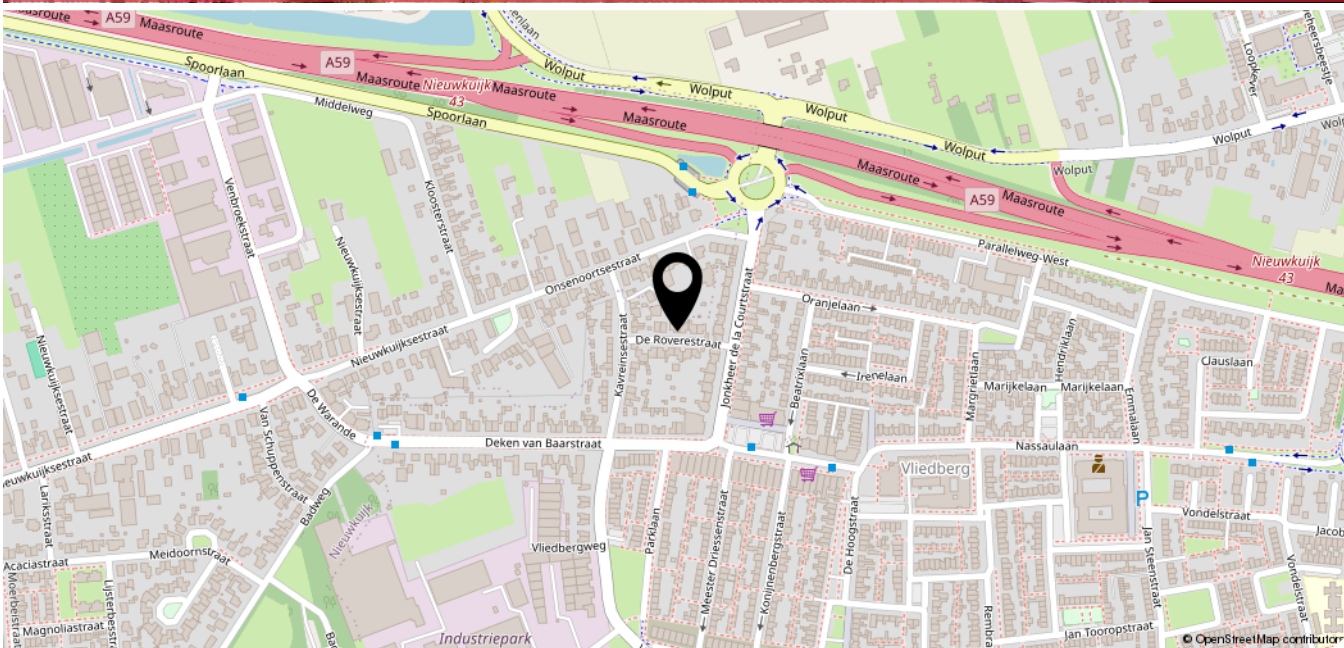
Begane Grond Tuin



Locatie

De Roverestraat 8, Vlijmen

Deze woning bevindt zich in een rustige, goed bereikbare woonomgeving in Vlijmen. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand. Ook zijn de snelwegen A59 en A2 gemakkelijk te bereiken, waardoor steden als 's-Hertogenbosch snel en comfortabel bereikbaar zijn voor werk, ontspanning of een dagje uit.



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

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



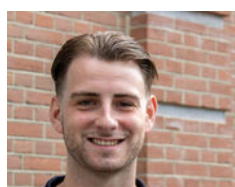
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



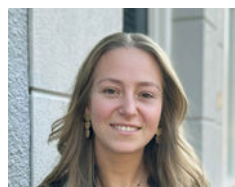
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



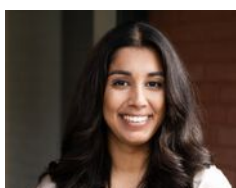
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer

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